



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房 屋 局
Instituto de Habitação

為石排灣社屋－樂群樓提供樓宇管理服務 2023

公開招標

《回覆書面諮詢》



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

1. 刊登於 2023 年 7 月 19 日第 29 期《澳門特別行政區公報》第二組的“為石排灣社屋-樂群樓提供樓宇管理服務 2023”公開招標，其承攬規則第 9.5.2 項的葡文本有不正確之處，更正如下：

原文為：

“As despesas relacionadas com os trabalhos de manutenção, reparação e substituição (incluindo danificação, destruição, furto e extravio, com excepção de casos de força maior) dos equipamentos do conjunto do edifício,

應改為：

“As despesas relacionadas com os trabalhos de manutenção, reparação e substituição (incluindo danificação, destruição, furto e extravio, com excepção de casos de força maior) dos equipamentos do conjunto de edifícios, são suportadas integralmente pelo adjudicatário,

2. 請提供最近一年樓宇非專用部分的電費、水費、消防水費及樓宇電話費資料。

答：由於受新型冠狀病毒疫情影響，特區政府推出企業商號電費補貼及企業商號水費補貼措施，分別補貼了 2022 年 6 月至 9 月的電費(每戶每月最高 MOP3,000.00)及 2022 年 7 月至 9 月的水費(每戶每月最高 MOP500.00)。現提供石排灣社屋-樂群樓 2022 年 7 月至 2023 年 6 月之公共水電費及電話費資料如下，其中 2022 年 6 月至 9 月的公共電費及 2022 年 7 月至 9 月的公共水費為實際用量，沒有扣除上述的電費及水費補貼。

公共電費	公共水費	消防水費	固網電話費
\$2,963,880.00	\$51,375.83	\$372	\$21,048.00

3. 請提供過往經房屋局同意無償維修單位的每月大概維修量。

答：石排灣社屋-樂群樓於 2020 年 1 月至 2023 年 7 月 26 日的無償維修單數量為 4,268 單。有關無償維修單位的保養及維修報告，因資料數量較多，投標人可於截標日期前之辦公時間內前往澳門鴨涌馬路 220 號青葱大廈地下 L 房屋局接待處查閱相關資料。



4. 關於 9.3.1.5 “承判人須聘用具園藝知識及經驗之人員(技工)執行綠化及園藝工作。” 請問是否除承攬規則第 14 點之樓宇管理服務崗位/人員數量及工作要求外，另須安排專業綠化技工負責該項工作？

答：承判人須按本招標《承攬規則》之相關規定提供服務，其中包括《承攬規則》第 9.3.1.5 分項“承判人須聘用具園藝知識及經驗之人員(技工)執行綠化及園藝工作.....”之規定。

5. 平台、花園、休憩區之綠化範圍大概多少平方呎？

答：石排灣社屋-樂群樓之平台/花園/休憩區之綠化面積約為 5,730 平方米。

6. 倘若植物屬自然枯萎或不可抗力情況(颱風)導致受損，承判公司是否須負責有關植物之種植及更換？

答：承判人須按本招標《承攬規則》第 9.3.1.2 分項之規定，於指定時間內更換枯萎或受損的植物。

7. 倘若是現有泥土不適宜讓植物生長，是否須承判公司提供合適之泥土？

答：承判人須按本招標《承攬規則》第 9.3.1 項之相關規定提供服務，其中包括定時澆灌、修剪、除蟲及施肥等；另須按本招標《承攬規則》第 9.3.1.2 分項“.....植物枯萎，須於 1 星期內作出更換。”之規定，承擔所涉及之費用。

8. 關於承投(攬)規則 9.5.2.1(應為 9.5.20.1)供排水系統。倘若水泵故障並且需要更換，是否由承判公司負責相關更換之費用？

答：承判人須按本招標《承攬規則》之相關規定提供服務，其中包括《承攬規則》第 9.5.2 項“樓宇設備之保養、維修及更換(包括損毀、破壞、盜竊及遺失，如屬不可抗力之情況除外)等工作，所涉及之費用一概由承判人完全承擔.....”，以及第 9.5.20.11 分項“當供、排水系統發生嚴重故障或緊急情況時，承判人須即時採取臨時措施及開展維修及更換工作，並須提供 24 小時緊急故障維修。”之規定。



9. 關於承投(攬)規則 8.5.12(應為 9.5.12)升降機設備(升降機)。

問 1: 倘若升降機鋼纜因使用老化損耗並且需要更換，是否由承判公司負責相關更換之費用？

問 2: 倘若升降機(整部)因使用老化損耗並且需要更換，是否由承判公司負責相關更換之費用？

答：承判人須按本招標《承攬規則》之相關規定提供服務，其中包括《承攬規則》第 9.5.2 項“樓宇設備之保養、維修及更換(包括損毀、破壞、盜竊及遺失，如屬不可抗力之情況除外)等工作，所涉及之費用一概由承判人完全承擔……。”之規定。

10. 每次提供颱風額外服務人員，每次提供服務大概是多長時間？

答：當本澳將發出及懸掛八號或以上熱帶氣旋訊號時，承判人須按本招標《承攬規則》第 14.1.4 項的規定為樂群樓提供特別支援人員，而上述支援人員的工作時間及主要工作內容如下：

14.1.4 特別支援人員(當本澳將發出及懸掛八號或以上熱帶氣旋訊號時提供)

崗位類別	崗位(個)	人員數目(人)	工作時間		主要工作內容
颱風期間 特別支援人員	12	12	上班	接獲房屋局通知後的 1 個小時內須到達工作崗位。	聯同當值管理員主動或根據房屋局及相關部門之指引執行相應的颱風及暴雨預防、保護及善後工作。
			下班	接獲房屋局通知後方可下班。	

11. 樓宇有較大面積的石屎剝落，部分地面及牆(牆)身破損，是否須由承判公司負責修復？

答：承判人須按本招標《承攬規則》之相關規定提供服務，其中包括《承攬規則》第 9.5.21.1 分項“樓宇群非專用部分的設施泛指外牆、天台、平台及各間設備房等之地磚、牆壁、天花、梯級、升降機井道、信箱、通告板、遊



樂設施、各類門窗、防煙門、泥水飾面、油漆、金屬器件及鎖類等設備，其保養、維修及更換等工作一概由承判人完全承擔(屬於樓宇結構面積多於 9 平方米、外牆面積多於 9 平方米、露天面積多於 25 平方米、室內地面面積多於 25 平方米、天花面積多於 25 平方米、信箱數量多於總數量 25%除外，以上面積須為同一連續區域).....”之規定。

12. 是否須提供天井防漏網的維修更換?

答：承判人須按本招標《承攬規則》之相關規定提供服務，其中包括《承攬規則》第 9.5.21.1 分項“樓宇群非專用部分的設施泛指外牆、天台、平台及各間設備房等之地磚、牆壁、天花、梯級、升降機井道、信箱、通告板、遊樂設施、各類門窗、防煙門、泥水飾面、油漆、金屬器件及鎖類等設備，其保養、維修及更換等工作一概由承判人完全承擔(屬於樓宇結構面積多於 9 平方米、外牆面積多於 9 平方米、露天面積多於 25 平方米、室內地面面積多於 25 平方米、天花面積多於 25 平方米、信箱數量多於總數量 25%除外，以上面積須為同一連續區域).....”之規定。

13. 樓宇平台及路面高柱燈，是否屬於服務範圍內?倘若遇上不可抗力的颱風天氣情況，導致高幹燈吹倒損毀的，是否須由承判公司負責維修更換?

答：樓宇平台及路面高柱燈屬本招標的服務範圍，根據本招標《承攬規則》第 9.5.2 項“樓宇群設備之保養、維修及更換(包括損毀、破壞、盜竊及遺失，如屬不可抗力之情況除外)等工作，所涉及之費用一概由承判人完全承擔.....”之規定。即使屬不可抗力之情況，承判人應主動採取一切適當措施保護設備及設施，否則，承判人仍須為相關設施系統之損壞和故障負責。

14. 除承投(攬)規則要求之清潔員數目外，是否須另外安排清潔人員負責相關垃圾收集運輸及大清潔服務?

答：根據本招標《承攬規則》第 14.1 款之規定，“屋苑服務人員數量之最低要求及安排如下表所示.....:”，另根據《招標方案》附件八“石排灣社屋-樂群樓服務崗位人員表”，有意投標人可為執行本招標的服務而增加人員，而有關本招標服務的費用是按《招標方案》附件七“價格標書”的判給價金按月支付。



14.1.2 清潔崗位

崗位類別	崗位(個)	工作時間 (包括公眾假期)	主要工作內容
樓宇清潔崗位	9	每日 08:00 - 24:00	執行每座樓宇非專用部分之日常及定期清潔、按時收集樓宇內之垃圾及環保分類垃圾並清理所遺下之垃圾及污漬，以及清潔樓層垃圾房及垃圾桶等工作，另須支援其他地方之清潔工作及配合執行防疫清潔工作。
1樓休憩區 清潔崗位	1	每日 08:00 - 20:00	分別執行1樓及2樓休憩區的日常及定期清潔、收集垃圾及清理地面污漬、清潔各座總垃圾房及垃圾桶、按要求執行1樓及2樓公眾衛生間的清潔消毒等工作，另須支援其他地方之清潔工作及配合執行防疫清潔工作。
2樓休憩區 清潔崗位	1		

15. 請提供 2022 年 6 月至 2023 年 6 月每月公共水電費金額資料。

答：請參閱問題 2 之回覆。

16. 是次投標是否包括公共天線維修保養？

答：是次招標的服務內容並不包括公共天線系統。

17. 關於升降機新增之智能監察系統，是否在保固期內，保固期到什麼時候？

答：根據本招標《承攬規則》第 9.5.12.6 a)點，房屋局日後將為所有升降機安裝智能監察系統，當系統投入使用後，承判人須配合房屋局指示使用，目前該系統相關項目尚未展開。

18. 由於消防系統已運行多年，若日後發生較大數目的維修/更換費用，是否都由承判之管理公司承擔？包括大量滅火筒的檢驗、更換、水壓測試等。

答：承判人須按本招標《承攬規則》之相關規定提供服務，其中包括《承攬規則》第 9.5.2 項“樓宇設備之保養、維修及更換(包括損毀、破壞、盜竊及



遺失，如屬不可抗力之情況除外)等工作，所涉及之費用一概由承判人完全承擔.....”之規定。

19. 由於升降機系統已運行多年，如果在服務期間，出現電梯更換或更換鋼纜等較大金額之工程，相關工程費用是否亦由承判之管理公司承擔？

答：承判人須按本招標《承攬規則》之相關規定提供服務，其中包括《承攬規則》第 9.5.2 項“樓宇設備之保養、維修及更換(包括損毀、破壞、盜竊及遺失，如屬不可抗力之情況除外)等工作，所涉及之費用一概由承判人完全承擔.....”之規定。

20. 如在不可抗力情況下(如颱風/暴雨天氣)，導致樓宇設備設施損壞，相關工程費用是否由承判之管理公司承擔？

答：根據本招標《承攬規則》第 9.5.2 項“樓宇群設備之保養、維修及更換(包括損毀、破壞、盜竊及遺失，如屬不可抗力之情況除外)等工作，所涉及之費用一概由承判人完全承擔.....”之規定。即使屬不可抗力之情況，承判人應主動採取一切適當措施保護設備及設施，否則，承判人仍須為相關設施系統之損壞和故障負責。

21. 平台/花園/休憩區有大量綠植範圍，承判之管理公司在服務期間是否需提供綠植種植及更換？另外，承投(攬)規則沒有要求相關駐場綠化人員，是否須另外安排綠化人員負責綠植養護工作？

答：請參閱問題 4、6 及 7 之回覆。

22. 現場有部分系統/設備需使用電腦記錄數據，並且有大量報告文書操作，是否需安排文職人員工作？

答：承判人須按本招標《承攬規則》之相關規定，其中包括第 9.9 款及第 9.14 款等條文的規定，於指定時限內向房屋局提交所需報告及資料。

23. 有多少個儲水箱需要清洗及提供檢測報告？

答：樂群樓共 6 座大廈，其中每座大廈地面層有 2 個食水上水池、天台有 4 個食水儲水箱，按照《承攬規則》第 9.5.20.4 分項之規定，承判人須自行參加《樓宇安心用水計劃》，主動向海事及水務局提交所需資料。



24. 是否需提供排氣扇的更換?

答：承判人須按本招標《承攬規則》之相關規定提供服務，其中包括《承攬規則》第 9.5.2 項“樓宇設備之保養、維修及更換(包括損毀、破壞、盜竊及遺失，如屬不可抗力之情況除外)等工作，所涉及之費用一概由承判人完全承擔.....”之規定。

25. 是否需負責非專用區域玻璃窗損壞更換?包括不可抗力情況?

答：承判人須按本招標《承攬規則》之相關規定提供服務，其中包括《承攬規則》第 9.5.2 項“樓宇設備之保養、維修及更換(包括損毀、破壞、盜竊及遺失，如屬不可抗力之情況除外)等工作，所涉及之費用一概由承判人完全承擔.....”之規定。即使屬不可抗力之情況，承判人應主動採取一切適當措施保護設備及設施，否則，承判人仍須為相關設施系統之損壞和故障負責。

26. 是否需提供單位內水龍頭、門鉸、洗臉盆、門窗等設備的更換?

答：根據本招標《承攬規則》第 9.5.22 項之規定，房屋局同意無償維修住宅單位之原有設備(不包括更換整個窗洞之鋁窗、整個洗臉盆及整個坐廁)，承判人須無償作出維修或更換，且一般鋁窗配件/洗臉盆配件/坐廁配件損壞或失效等情況時亦需提供維修及更換。

27. 如果單位內衛生間出現漏水及返(反)湧等問題，是否由承判之管理公司負責維修及相關費用?

答：根據本招標《承攬規則》第 9.5.20.8 分項之規定，承判人獲悉住戶單位內供/排水管道有漏水情況，須即時作出臨時處理措施及通知該住戶漏水情況並協調住戶用水，以及協助住戶查找滲漏位置，如屬供水管道漏水，須要求住戶於 2 個工作日內完成維修及更換有關滲漏位置之供水管道及配件；如屬排水管道漏水，須要求住戶於 3 個工作日內完成維修及更換有關滲漏位置之排水管道及配件。同時，按照《承攬規則》第 9.5.22 項之規定，房屋局同意無償維修住宅單位之原有設備，承判人須無償作出維修或更換。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

另外，由非專用排水系統問題(如主渠淤塞)引致單位反湧，承判之管理公司需負責維修非專用部份(如疏通主渠)及因反湧引致於專用部份(如單位內)的相關費用。

28. 是否需提供滅治白蟻服務?

答：承判人須按照本招標《承攬規則》第 9.1.8.4 分項之規定，執行滅治白蟻之工作。

29. 請提供 2022-2023 年石排灣社屋-樂群樓公共水電費數據及 2020-2023 年度期間房屋局同意(無償維修)住宅單位的維修數據。

答：請參閱問題 2 及 3 之回覆。