

市建局電子招標平台（公眾版）/ 相信管理處承諾業委會使用 vs 週年業主大會通過授權

工程金額	招標方式	招標辦法	管理處承諾業委會 只限純住宅部份 局部使用「電子招標平台」	週年業主大會通過 全屋苑住宅連公用部份 全面使用「電子招標平台」	現時在沒有2213戶業主授權通過下， 管理處局部「試行」使用「電子招標平台」實況	
少於20萬	報價	信德自選供應商	常規採購程序不變; 任何金額工程由管理處全權決定是否同時使用「電子招標平台」	常規採購程序不變; 10萬元以上工程便必須同時使用「電子招標平台」 	例子一: 20萬元以下 會所冷氣保溫棉天花工程 (2022年1月27日)	例子二: 300萬元 住宅大樓外牆滲漏維修工程 (2022年1月7日)
20萬至100萬之間	邀標	信德自選供應商	常規採購程序不變; 由管理處決定是否同時使用「電子招標平台」	常規採購程序不變; 必須同時使用「電子招標平台」	不適用	不適用
超過100萬	公開招標	登報及信德自選供應商	常規採購程序不變; 由管理處決定是否同時使用「電子招標平台」	常規採購程序不變; 必須同時使用「電子招標平台」	不適用	只登報; 沒有同時使用「電子招標平台」
市建局 電子招標平台 (公眾版) 適合用於任何金額工程	邀標/公開招標均適用	市建局電子招標平台(公眾版)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由管理處全權決定是否使用; 2. 招標前不會諮詢業委會 3. 何謂合適工程沒有一定準則 4. DCA 公用地方不適用 <p>(公用地方住宅部及大業主工程支出分攤比重 -- 住宅部: 84.34% 大業主Ranex隆益投資: 15.66%)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 議程通過後額外加入使用「電子招標平台」成為工程採購常規 2. 涵蓋所有住宅及DCA公用地方部分工程只要金額達10萬元以上便必須同時使用「電子招標平台」招標，有助屋苑： <ul style="list-style-type: none"> - 洞悉市場價格 - 增加回標數目 - 提高招標透明度及 - 提高招標競爭力防圍標 	<p>使用「電子招標平台」，一共有7個回標；3間來自「平台」，而中標的承辦商亦是來自「平台」，對比只使用經理人推薦供應商名單 (preferred suppliers)，只有2間回標，效果立竿見影!</p> <p>況且每次工程採購使用「電子招標平台」就等同免費公開招標引入競爭，操作透明，自然是有百利而無一害。</p>	<p>管理處沒有向業委會交待為何不使用「電子招標平台」，然而「平台」註冊承辦商均為政府認可, 類別涵蓋共 1300 個商戶, 當中不乏全港大中小型承辦商, 且經理人推薦的公司亦有在註冊名單上出現, 足見名單多元化及具代表性, 比傳統登報公開招標來得更有效率、便捷及有成效! 以試行方式間歇使用，只是拖延藉口!</p>

住宅部以外的公用設施分類 / 節錄自寶翠園大廈公契 (以google translate翻譯)

Development Common Areas & Facilities (DCA)

開發項目公共區域和設施

“開發項目公共區域和設施”是指並包括公共公共區域和設施、項目、開發項目地基、通道、車輛通道、開發項目上層和下層的緊急車輛通道、車道、人行道、行人道路、人行道、坡道、外牆（商業住所或住宅住所的組成部分除外）、斜坡和擋土牆、現有的廢棄防空洞、通道、入口、校車停靠處、的士停靠處、走道、樓梯、平台、花壇、花壇和盒子、開關室、變壓器室、應急發電機室、機電室、機房、風機房、水景過濾機房、儀表室、泵房、TBE室、採光井、發電機、照明導管及裝置、照明系統、機械通風系統、排水渠（包括任何穿過該地段為發展項目服務的道路排水系統）、排水溝、河道、渠道、下水道（包括由第一業主在政府土地上或地下建造的專門為發展項目或其任何部分服務的任何下水道、排水溝或管道）、儀表、變壓器、照明設備、管道、管道、電線、電纜、閘門、開關和其他設施，無論是管道還是其他設施，通過這些設施向發展項目提供淡水或鹹水、污水、氣體、電力和其他服務、泵、水箱、衛生設備、電氣裝置、垃圾收集設施、垃圾處理設備、配件、設備及器具、防火及滅火設備及器具、自動噴水滅火系統、保安系統及器具以及公用空中及廣播設備系統，旨在供發展項目整體而非僅其任何特定部分及該等其他部分共同使用及利益開發項目中提供或安裝並旨在為開發項目服務的區域和任何其他系統、設備和設施作為一個整體，而不僅僅是其中的任何特定部分，以及該地段或開發項目的附加區域、系統、設備和設施，可能在任何時候被第一任所有者根據規定指定為開發項目公共區域和設施但不包括住宅公用區域和設施、停車場公用區域和設施以及開發項目內的任何特定所有者擁有、使用、佔用和享有該等專有權和特權的區域發展項目內的此類設施僅服務於任何特定業主，為免生疑問，不應包括政府住宿

Carpark Common Areas & Facilities

停車場公用區域及設施

“停車場公用區域及設施”是指發展項目第4層和第5層平台上的所有混合停車場區域，但明確指定為混合停車場和住宅訪客停車場的區域除外，並顯示在由政府批准的停車場佈局圖上。建築事務監督，包括停車場警衛室、殘疾人停車位、車道、控制門、柱子、牆壁和橫梁，以及為混合停車位服務的所有水管、排水管、電線電纜和照明設備、消防裝置和設備，及為混合泊車位的使用和利益而安裝的任何其他設施，包括第一個擁有人現在或可能不時指定的發展項目的其他區域、設備、裝置、系統和設施作為停車場公共區域和設施；

Recreational and Communal Areas and Facilities

娛樂和公共區域和設施

“娛樂和公共區域和設施”是指為住宅的業主和占用者及其真正的訪客提供安裝或擬用作娛樂用途的以下區域和設施，即居民會所入口大廳、壁球場、果嶺、芭蕾房間、有氧/舞蹈室、健身中心、桌球室、休息區、兒童天地、籃球場/五人制足球/羽毛球場、網球場、有蓋網球場、開放式網球場、乒乓球室、健身房、玩具室、長者健身/太極室、會所大堂、櫃檯、查詢台、接待大堂、保潔室、會所管理室、儲藏室、室內外游泳池、按摩浴缸、空氣躺椅、泳池甲板、觀景台、會議廣場、電梯大堂、花盆、男女更衣室和洗手間、換尿布室、殘疾人洗手間、桑拿浴室、蒸汽浴室、殘疾人洗手間和帶淋浴的更衣室、景觀區和遮蓋物位於發展項目第10層平台的兒童遊樂區；第一擁有人可能不時為該等區域及設施建造的其他康樂區及附屬設施及相關廠房及設備，以供在該地段內豎立或將豎立的發展項目居民使用及其真誠的訪客；