廉潔樓宇維修

廉政公署社區關係處

防貪三式

知法守法

洞悉風險

廉潔有道

防貪三式（一）

知法守法

《防止賄賂條例》第9條

- 任何代理人
- 未得主事人同意
- 索取 / 收受利益
- 作出 / 不作出與主事人業務有關的行為

行賄受賄 同樣違法

最高刑罰：罰款五十萬及監禁七年

主事人? 代理人?

主事人	代理人
業主立案法團	• 管理委員會成員 • 法團僱員 / 經理人
物業管理公司、顧問、承建商	• 物業管理公司、顧問、承建商的僱員

利益

- 禮物、借貸、報酬或佣金
- 職位或契約
- 代支付或免除清還任何借貸
- 任何服務或優待（款待除外）
- 執行或不執行任何職責

款待

- 當場享用的食物或飲品
- 其他附帶或同時供應之款待

《防止賄賂條例》第9(3)條

- 代理人
- 使用虛假、錯誤或缺漏不全的收據 / 帳目 / 文件
- 意圖欺騙主事人

最高刑罰：罰款50萬元及監禁7年

防貪三式（二）

洞悉風險

樓宇維修貪污風險及防貪建議

1. 聘任工程顧問
2. 聘任維修承建商
3. 評審標書
4. 監督工程
5. 工程付款

樓宇維修工程

招聘顧問 → 招聘承辦商 → 評標 → 監督 → **付款**

貪污風險
及
防貪措施

聘任顧問及承辦商

聘任顧問 → 聘任承辦商 → 評標 → 監督 → 付款

貪污風險	防貪措施
⚠ 服務範圍欠清晰 / 不完整 ⚠ 報價包含無必要或昂貴的服務或工程 ⚠ 個別顧問公司以極低價錢取得合約 ⚠ 以不同名稱的工程公司投標 ⚠ 顧問公司與工程公司聯手抬高標價，串同圍標	擬訂顧問服務 / 維修工程項目，並於招標文件中清晰列明 採用公開招標以減低圍標風險，於招標文件中加入誠信及反圍標條款 要求顧問公司提交分項報價 參加市區重建局的「招標妥」樓宇復修促進服務計劃，以獲得專業人士的協助，包括電子招標平台服務及工程費用估算等

樓宇維修貪污風險及防貪建議

市區重建局

評標

招聘顧問 → 招聘承辦商 → **評標** → 監督 → 付款

貪污風險	防貪措施
⚠ 偏袒合謀的顧問公司或承建商 ⚠ 評為最佳標書而不獲推薦 ⚠ 容許不合招標資格公司參與投標 ⚠ 更改評審標書準則	💡 要求顧問公司開標前預先擬訂客觀的評標準則 💡 核對投標公司是否合符合約要求 💡 避免開標後更改評標準則，如必須更改，應先尋求其他業主同意 💡 如根據評標準則被評定為最佳的標書不獲推薦，須有強力理據，並將原因記錄在案 💡 **可以邀請業主和管委會其他成員列席評審會議，以加強監察** 💡 **參加市區重建局的「招標妥」樓宇復修促進服務計劃，**參考獨立**顧問報告對**工程項目的估價

工程監督及後加工程

招聘顧問 → 招聘承辦商 → 評標 → **監督** → 付款

貪污風險	防貪措施
接受未完成或不合規格工程	要求顧問制定工程監督計劃書，並定期匯報工程進度及質素
隱蔽工程缺乏施工證明	隱蔽工程要有施工測量記錄及施工相片
不法顧問公司串謀承建商誇大工程項目範疇和工程金額	抽樣監察
	要求顧問公司解釋後加工程的原因和評估涉及的費用，並就重大的工程更改尋求其他業主同意
	若涉及重大或金額較高的更改，可考慮聘請獨立顧問提供意見和費用估算
	若參加市區重建局的「招標妥」樓宇復修促進服務計劃，需向市建局提交工程更改申請

工程付款

招聘顧問 → 招聘承辦商 → 評標 → 監督 → **付款**

貪污風險	防貪措施
⚠ 誇大或虛報工程支出 ⚠ 提早/延遲批出工程款項	💡 要求承建商申請款項時提交附有施工相片的證明文件 💡 要求顧問公司在處理款項申請和簽發完工證書前必須派員視察維修項目，並簽署確認完成 💡 **若參加市區重建局的「招標妥」樓宇復修促進服務計劃，需向市建局提交**工所需證明文件

利益衝突

- **法團管委會委員 / 職員 / 代理人的利益與法團的利益出現抵觸或矛盾**
- **例子:**
  - 管委會委員參與甄選工程顧問；而其中一間投標公司是其家人、親屬或私交好友擁有
  - 負責監督維修工程的法團主席，接受由承建商提供的奢華和頻密的款待
- **如果處理不當，可能會被視為貪污或濫用權力，即使當事人沒有收受任何實際的利益**

利益衝突的處理方法

根據民政事務總署最新修訂的《建築物管理條例》中《供應品、貨品及服務採購工作守則》，採取以下步驟：

- 避免利益衝突
- 向管委會作出書面申報
- 決定跟進行動
- 記錄在案

防貪三式（三）

廉潔有道

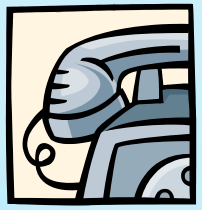
廉署服務

- 誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555
- 為個別法團安排講座、探訪及協助法團訂立誠信守則
- 樓宇維修政府資助計劃 - 防貪教育資訊專頁 (https://bm.icac.hk/obb-2-0)
- 接受貪污舉報

挺身舉報 簡單便捷

親身舉報

舉報中心 / 七間分區辦事處



24小時舉報熱線

25 266 366

郵寄

香港郵政信箱1000號

謝謝

廉政署 ICAC
廉潔優質 樓宇管理
守法循規 齊心參與
良好的樓宇管理既可協助業主改善住屋的質素，也可提供舒適安全的居住環境和增加物業的價值。樓宇管理範圍甚廣，包括樓宇維修、財務管理及日常運作。要有效處理這些複雜繁瑣的管理工作，實有賴業主立案法團（法團）、管理委員會（管委會）和業主的通力合作。

聲明

本簡報旨在就常見的貪污風險及防貪措施提供一般指引，而不會對各種情況下可能出現的貪污問題提供處理方法。簡報中對有關法例規定及建議的防貪措施的解釋，亦只屬一般及概括性質，旨在以淺白的文字介紹予非專業人士，並不可取代原本的法例條文。因此，任何人在使用本簡報而有疑問時，應參照法例原文或徵詢廉政公署意見。廉政公署已盡力確保簡報內的資料正確，但不會對該等資料的準確性或完整性，或任何特定情況下使用的合適性，作出任何明示或隱含的陳述、申述、保證或擔保。對於任何人士因使用本簡報的建議，或依據本簡報內的資料而引致的任何損失或後果，廉政公署將不會承擔任何責任。本簡報版權歸廉署所有。翻印只限作非牟利用途，惟須註明資料來源和版權擁有人。如有查詢，請聯絡廉政公署。