

大廈管理 信箱

問 本人是柴灣某屋苑業主立案法團管理委員會主席。管委會正打算繼續聘用現任的管理公司，請問我們可否在不進行招標的情況下，在新合約中與管理公司訂立更佳的條款及條件？

答 管委會與當其時正使用的供應商訂立新合約時，可爭取更佳的條款及條件。如省除了招標的規定，有關的合約條款及條件則須在法團業主大會上獲業主批准。

有獎問答遊戲

- 如果採購的價值超過或相當可能超過法團每年預算的20%，管委會是否須以招標承投方式取得有關物品或服務？
A. 是 B. 否
- 法團是否須藉法團業主大會上通過的決議，以在不進行招標的情況下繼續聘用現任的供應商？
A. 是 B. 否

請圈出正確答案及填妥下列表格，並傳真至2967 5447或郵寄回香港西灣河太安街29號東區法院大樓1101室東區民政事務處，信封面請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期：2018年2月28日（星期三），以郵戳為準。逾期遞交的表格將不獲考慮。

姓名：_____ 身份證號碼（首4位）：_____

地址：_____

日間聯絡電話：_____

- 只限於東區居住、就讀或工作的市民，以個人名義參加。
- 每人只限遞交一份參加表格。
- 凡答中以上問答遊戲之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出15位得獎者，獎品為港幣150元書券。
- 有關比賽結果，主辦機構有最終的決定權，參賽者不得異議。
- 主辦機構保留更改規則及其他安排的權利，無須事先通知。
- 主辦機構將另行通知得獎者。

樓宇維修防貪系列



驗收馬虎 質素難保



貪污舞弊的風險

- 接受不合格或未完成的工程，疏忽監管承建商的執漏工程等。
- 在所有維修工程或執漏工程還未完工前，批核完工或支付尾期款項或保證金。

iSir 話你知:



防止貪污舞弊的措施

- 嚴格根據訂立的標準及合約條款驗收工程。
- 在核實工程已大致完成前，要求顧問擬訂和提交工程缺陷表，供法團或管委會同意。
- 邀請所有業主或居民向法團或管委會報告任何有缺陷或逾期的工程，讓顧問或承建商在保固期內跟進。
- 若工程是按政府部門所發的命令而進行，則顧問或承建商應在工程完成時，通知有關部門，以便獲發完成規定事項證明書。



請登入《誠信優質樓宇管理》專題網站（網址：<http://www.bm.icac.hk/>）獲取更多有關《防止賄賂條例》及防貪措施資訊。

- 舉報貪污熱線：25 266 366（24小時）
- 誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555



誠信優質樓宇管理

東區區議會出版

東區大廈管理通訊

海濱發展及房屋管理工作小組

地址：香港西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：2886 6540

傳真：2967 5447

2018年2月
第75期
免費贈閱

供應品、貨品或服務的採購

大廈的管理及維修工作繁多，法團須要不時進行採購，以取得所需的供應品、貨品及服務。聘請管理公司或清潔公司、聘用工程公司以進行維修、購買維修物料等，都是法團須要經常處理的採購工作。

法團在進行採購時，必須遵照《建築物管理條例》（條例）的有關規定。

採購規定

如果任何供應品、貨品或服務的價值超過或相當可能超過\$200,000，法團須以招標承投的方式取得有關物品或服務。

如果任何供應品、貨品或服務的價值超過或相當可能超過法團每年預算的20%，法團須：

- 以招標承投的方式取得有關物品或服務；及
- 藉在法團業主大會上以過半數票通過的決議，決定是否採納收到的投標書。

有關供應品、貨品或服務的價值	以招標承投方式取得	由業主大會決定是否採納投標書
> \$200,000	需要	-
> 法團每年預算的20%	需要	需要

採納投標書

如果採購的價值超過或相當可能超過法團每年預算的20%，則管委會須把所有收到的投標書提交法團業主大會，並藉業主大會上以過半數票通過的決議接納或否決有關投標書。管委會可以在審閱投標書後，挑選數份向業主作出推介，但不能夠代替法團業主大會否決收到的投標書。



根據條例第20A(4)條規定，法團須保存所有與採購有關的招標文件、合約文件、帳目、發票及其他文件至少6年。

「海濱發展及房屋管理工作小組（2016-2017年度）成員名單」

- | | | | | | | |
|----------------|------------|-------|-------|-----------|-------|------------|
| 郭偉強議員, JP (主席) | 張國昌議員 | 許林慶議員 | 林其東議員 | 梁穎敏議員 | 丁浩議員 | 丘曉朗先生 |
| 何毅淦議員 (副主席) | 趙資強議員, BBS | 洪連杉議員 | 林心廉議員 | 羅榮焜議員, MH | 王志鍾議員 | 陳麗賢女士 (秘書) |
| 鄭志成議員 | 趙家賢議員 | 古桂耀議員 | 梁國鴻議員 | 麥德正議員 | 楊斯竣議員 | |
| 鄭達鴻議員 | 徐子見議員 | 黎志強議員 | 梁兆新議員 | 顏尊廉議員, MH | 鄭仲恩女士 | |

工作守則

法團在進行採購及招標時，有關的工作細節和招標程序須符合《供應品、貨品及服務採購工作守則》（工作守則）所指定的標準及準則。工作守則可於各區民政事務處索取，或從民政事務總署的大廈管理網頁（www.buildingmgt.gov.hk）下載。

如果法團在進行採購時沒有遵行工作守則，此事本身並不會使法團遭受任何種類的刑事法律程序，而任何法團訂立的採購合約，不會單純因為不符合工作守則所指定的標準及準則而無效。但是，法團未有遵行工作守則的行為，在任何民事或刑事的法律程序中，均可有助於確定或否定有關法律程序中所爭論的法律責任。

繼續聘用現任的供應商

如法團打算繼續聘用現任的供應商，並能夠同時符合以下條件，便可以獲豁免條例中有關招標的規定。即是說，如果法團能夠符合以下條件，那即使有關採購的價值超過\$200,000或法團每年預算的20%，也無須進行招標。

繼續聘用的條件：

1. 有關供應商必須是法團當其時正聘用的供應商；
2. 供應商當其時提供的供應品、貨品或服務與法團擬採購的物品或服務屬於同一種類；及
3. 法團須藉法團業主大會上通過的決議，決定：
 - 不進行招標；及
 - 按照決議上列明的條款和條件向有關供應商取得供應品、貨品或服務。

法團必須符合以上所有條件，才可以獲得豁免有關招標的規定。縱使如此，法團仍適宜進行招標，以取得最新的市場資訊。

不遵行採購規定的結果

需要注意的是，法團如果沒有遵行條例中有關採購的規定（即進行招標或藉法團業主大會決定是否採納投標書的規定），可能會對採購合約的有效性，以及訂立合約的人的個人法律責任有所影響。

資料來源：民政事務總署《建築物管理條例（第344章）指南》及《常見問題》



防止圍標行為

當兩個或以上本應互相競爭的投標者作出秘密協議，同意不會互相競爭以取得某特定項目，便屬於圍標。例如，他們或會協定由其中一名投標者中標，競投的結果因而受到操控。圍標在本質上屬反競爭行為，並違反《競爭條例》。

預防圍標

法團在招標時，可採取以下措施以預防潛在的圍標行為：

- 公開招標及訂明所需邀請/ 收到的標書的最少數目；
- 於招標文件中加入反圍標條款；
- 核實由管委會委員、業主或物業管理公司職員（須申報與獲邀請投標顧問/ 承建商有否利益衝突）所推薦顧問/ 承建商的過往工作紀錄，並在名單上加入其他已知擅長於進行類同工程的合資格顧問/ 承建商；
- 要求顧問提供獲推薦承建商過往的工作紀錄，及申報與其有否利益衝突；
- 容許足夠時間準備標書，並清楚列明截標的日期及時間；
- 張貼招標書副本於大廈內的當眼處。

舉報懷疑圍標的方法

二零一二年通過的《競爭條例》（第619章）（條例）中訂明業務實體不得訂立或執行，目的或效果是妨礙、限制或扭曲在香港的競爭的協議。業務實體之間的圍標協議有可能違反條例。《條例》在二零一五年十二月十四日全面生效後，競爭事務委員會（競委會）如有合理理由懷疑有反競爭行為發生，將可就相關個案進行調查。你可透過以下途徑向競委會舉報：

- 填寫網上投訴表格（www.compcomm.hk）
- 電郵： complaints@compcomm.hk
- 電話： +852 3462 2118
- 郵遞： 香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈36樓3601室
- 競爭事務委員會
- 親臨競委會辦事處（必須預約）

資料來源：
廉政公署《樓宇維修實務指南》、競爭事務委員會網頁



廉政公署出版的《樓宇維修實務指南》中，載有有關招標文件中的誠信及反圍標條款範本，可供業主、法團和管理公司在招標時參考。市區重建局亦提供有「招標妥」樓宇復修促進服務，以協助大廈業主獲得更多樓宇復修及市場資訊，令招標承建商的過程更公平、公正及具競爭性。

如何增加大廈的供電量？



當大廈住了一段時間，隨著供電需求增加，大廈亦可能要加大公用電力裝置或進行更換電力裝置，在這些情況下，請大家緊記以下措施：

1. 修理損壞的電力裝置
2. 檢查電力裝置及負荷
 - 2.1 如負荷過重出現於一或兩個相位，而負荷可由其他相位分擔者，請進行負荷平衡工程及通知港燈。
 - 2.2 謹記在打開電表鉛封前，請先通知港燈。
3. 如全部相位均已超載或滿載，則需依下列步驟加大公用電力裝置：
 - 3.1 估計所需的電力，並考慮日後增加的負荷。
 - 3.2 致電港燈或親身到客戶中心辦理手續。
 - 3.3 查詢供電的安排，如需要時，請說出供電號碼。
 - 3.4 進行所需的工程，依據電力條例檢查、測試及確認電力裝置。
 - 3.5 接駁電力供應至新裝置前，須預約港燈進行檢驗。

港燈接獲申請表格後，將考慮供電來源的安排，及決定是否須加大現有的或安裝新供電熔斷器，以增強電力供應。港燈亦可能要求客戶聘請的註冊電業承辦商及其註冊電業工程人員在樓宇內裝置電纜接戶管或進行負荷轉移工程，以配合新供電安排。

業主立案法團的責任

在多層住宅樓宇內，通常有兩類電力裝置屬業主立案法團所有，第一是配電予個別單位的上陸總線，而第二類是其他的公共電力設施，例如升降機、水泵與走廊照明燈等。在現行法例下，業主立案法團的責任包括：

- (一) 防止電力意外；
- (二) 確保其固定電力裝置未經違法改裝或增設；
- (三) 聘請註冊電業承辦商及其註冊電業工程人員進行有關裝置的安裝、維修、改裝等電力工程；
- (四) 安排定期檢查、測試裝置及領取證明書，以確保符合電力條例（香港法例四零六章）的規定，有關定期測試的詳情請參閱機電工程署相關網頁。

資料來源：香港電燈有限公司
如有任何疑問，歡迎致電2887 3455。

個案：增設電動車充電



安裝電動車充電設施是常見要增大供電裝置的例子。港燈設立「電動車充電易」服務，協助大廈解決技術問題。

如大廈希望在停車場增設電動車充電設施，可以瀏覽港燈網頁：www.hkelectric.com/ev，並填寫「電動車充電易話你知」網上問卷，港燈會根據你所屬的大廈供電情況及需求等提供初步建議。客戶亦可以透過電動車熱線 2510 2701 或特設電郵 ev@hkelectric.com 查詢。

除提供有關大廈的供電安排建議，港燈亦提供電動車充電設施的技術資料，更會為客戶建議裝置供電安排，以及計算電動車充電所需的供電容量。港燈也可安排會議、協助設立充電設施，並介紹智能充電設備等，希望協助客戶於大廈內，尋找合適位置設立充電設施。