廉政公署
ICAC

「優質管理 誠信理財」
大廈財務管理

防貪講座

講座內容

常見問題

相關法例

防貪措施

廉署服務

常見問題 (一)

問題一：

- 法團委員或物業管理公司與有公事往來人士相熟或有機會接受其頻密 / 奢華款待

影響：

- 與法團有公事往來人士過份熟絡及接受其頻密 / 奢華款待 / 賭博會構成利益衝突
- 容易招致投訴，令法團/物業管理公司聲譽受損

常見問題 (一)

問題分析：法規要求

《防止賄賂條例》第9條

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

行賄受賄 同樣違法

最高刑罰：罰款五十萬及監禁七年

代理人? 主事人?

代理人

- 管理委員會成員
- 物業管理公司僱員
- 法團僱員 / 經理人

主事人

- 業主立案法團
- 物業管理公司

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

* 款待指供即時享用的食物 / 飲品

案例

被判入獄9個月

建築顧問公司顧問

公司顧問向工程公司東主
索取50萬元

- 寬鬆監管一樓宇翻新工程
- 提早發放工程報酬

工程公司東主

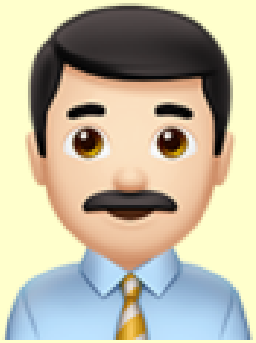
案例

建議豁免維修費,藉以要求對方不干涉維修工程以及支持恢復維修工程

工程承建商及分判商

拒絕要求

向廉署舉報



工作小組召集人
(後為法團副主席)

發現合約出現錯漏
議決暫停維修工程

常見問題(二)

問題二：

- 法團委員會多簽幾張空白支票以備不時之需
- 法團委員將公款存入私人戶口

影響：

- 製造侵吞公款的機會, 惹來誤會或投訴

常見問題(二)

問題分析：法規要求

《防止賄賂條例》第9(3)條

- 代理人
- 蓄意使用虛假、錯漏不全之收據 / 帳目 / 文件
- 欺騙其主事人

最高刑罰：罰款50萬元及監禁7年

案 例

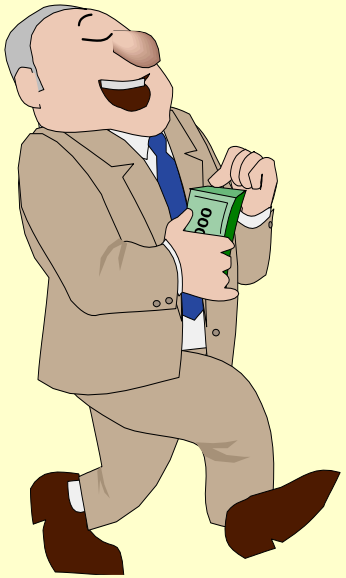
- 前委員侵吞租用大廈外牆廣告位的租金$12,000，並存入私人銀行戶口

- 新任主席要求核數下，該前委員利用虛假文件詐騙法團

前法團委員

被判入獄 4 個月及向法團歸還$12,000

案例



法團委員

被判入獄3個月

- 法團需要向一名管理員發放$43,000的長期服務金，委員要求法團簽署空白支票
- 委員從法團的銀行戶口提取有關金額。但他只向管理員支付$13,000，並將差額$30,000據為己有

常見問題 (三)

問題三：

- 法團在沒有進行採購或招標程序的情況下聘用由親屬經營或相熟承辦商

影響：

- 造成利益衝突，影響監管，製造以權謀私的機會

利益衝突

- 法團的利益與管委會成員的個人利益出現矛盾
- 例子:
  - 管委會委員參與甄選服務供應商，而其中一名投標者是其家人、親屬或私交好友
  - 法團主席把法團的商店租予自己或其家人、親屬或私交好友持有股份的公司
  - 物業管理公司與其中一名競投物料 / 服務合約的投標者有利益上的關係

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》內規定，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

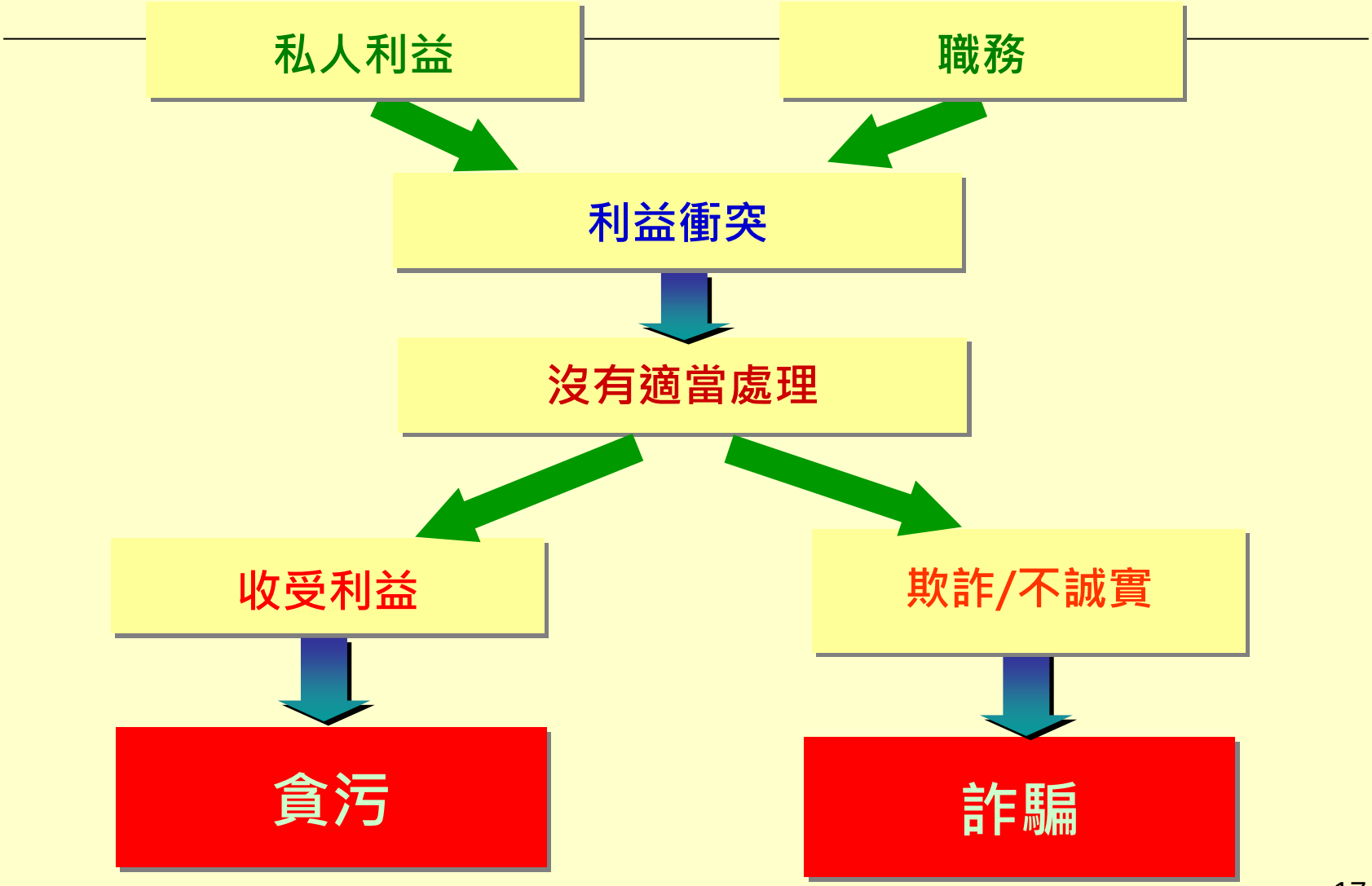
未能妥善處理利益衝突的後果

- 任何法團代理人(例如管理委員會成員/法團聘用員工/物業管理公司職員) 在處理法團有關業務時沒有申報利益衝突，更利用職權收受利益，便會觸犯《防止賄賂條例》

- 即使沒有收受利益，有關法團代理人若果沒有妥善處理利益衝突，可能已違反由民政事務總署發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》

- 若有關法團代理人刻意隱瞞利益衝突，亦可能構成欺詐等刑事罪行

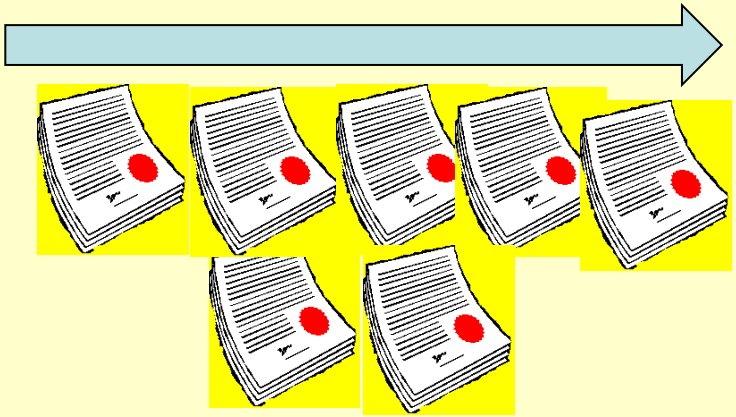
利益衝突



案例

- 沒有申報利益衝突，故意隱瞞業主委員會及管理公司在一間公司的財務利益
- 蓄意詐騙屋苑，判授七份會所的活動及興趣班合約給該公司，總值約十五萬

三名物業管理公司職員



公司由他們擁有

防貪措施

- 誠信管理
- 程序監控

防貪措施

誠信管理

- 制定及執行紀律守則 / 工作指引
- 提供誠信培訓
- 提供投訴渠道及適當處理有關投訴

防貪措施

程序監控 - 銀行戶口

- 至少委任兩名簽署人負責簽署銀行提款
- 訂定每個銀行戶口的提取或支付限額
- 不可簽發空白支票

防貪措施

程序監控 - 收入

- 收款、存款、入帳及追收欠款均有適當的分工
- 保障收入免被侵吞，就每項收款發出正式收據
- 定期檢查收入
- 巡查法團各項可出租設施的使用狀況

防貪措施

程序監控 - 開支

- 列明不同價值的採購所需的批核權限和採購程序
- 採購、批核、收貨、入帳等，均有適當分工
- 在邀請報價/投標的文件中加入誠信條款
- 要求管委會委員 / 職員申報利益衝突
- 設定付款監控措施，以防重複付款

防貪措施

程序監控 - 財務報表及審計

- 適時擬備及展示財務報表、收支表等
- 邀請核數師出席法團業主週年大會，提交審計報告及回答業主指出的問題

廉署服務

- 講座及地區研討會
- 實務指南、培訓短片、網頁、攤位遊戲、展板及單張
- 誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555
- 貪污舉報熱線：25 266 366

相關政府部門 / 機構

民政事務總署

香港房屋協會

香港會計師公會

香港物業管理公司協會

聲明

本簡報旨在就樓宇管理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，請聯絡廉政公署社區關係處樓宇管理事務統籌 (icacbm@icac.org.hk)。