

北區民政事務處大廈管理聯絡小組出版

2014年1月
免費贈閱

北區大廈管理通訊

北區民政事務處大廈管理聯絡小組

粉嶺璧峰路3號三樓354室

電話：2675 1719

北區大廈管理活動快訊

2013年度北區大廈管理證書課程

北區民政事務處舉辦的「2013年度北區大廈管理證書課程」已經分別於2013年9月、10月及11月舉行，課程講題包括：1. 大廈管理防貪錦囊、2. 法團運作程序、3. 《建築物管理條例》(第344章) — 應不少於5%的業主要求召開法團大會、委任代表出席會議及相關案例、4. 樓宇消防安全須知、5. 大廈升降機安全及維修保養及6. 小型工程及違例建築工程簡介。總共有33名學員參加，而完成整項課程的參加者更獲頒發證書。



參加者專心聆聽嘉賓講解有關課程內容



鍾沛林律師講解《建築物管理條例》及相關案例



北區民政事務處陳森◎先生頒發證書給完成課程的參加者



聘用顧問及承辦商防貪措施

誠信優質樓宇管理對提昇大廈的價值，及維持業主及租客的權益至為重要。但貪污舞弊及其他不當行為會令服務物非所值、影響管理質素、甚至危害用戶的安全，而相關人士亦會因觸犯法規而身陷囹圄。因此，法團、其他樓宇管理組織及其服務供應商應採取果斷措施提高委員／職員的誠信操守，及早預防貪污。

大廈維修保養工程是相當富技術性和複雜性的。法團應該聘請顧問協助進行大廈維修保養工程，包括識別樓宇損毀、設計維修保養工程、工程招標、監督承建商的工作和管理合約。以下簡述有關聘用顧問及承辦商的風險及相關預防措施：

聘用顧問及承辦商

風 險

預防措施

1. 準備工作

- 分拆訂貨／工程，以求避開投標的規定
- 將投標規格定至有利於同謀的顧問／承建商
- 避免在短期內重覆訂購同類貨品或分拆工程，並查察有關原因
- 根據《建築物管理條例》及有關守則的規定，按合約價值徵求報價或招標
- 成立一個由管委會成員／業主組成的專責小組進行招標。並要求小組成員申報利益
- 按照實際需要制定投標規格，切勿將條件定得過高或規限於某些品牌，以免減少選擇和適當的競爭
- 向有關政府部門及專業團體諮詢意見。並與最近進行同類投標的法團交流意見

2. 招 標

- 圍標
- 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

3. 收 標

- 舞弊性洩露及竄改接獲標書的內容／接受遲遞標書
- 記錄獲邀投標的顧問／承建商名單
- 要求投標者以密封方法遞交標書，並切勿在信封上標明身分，以防標書內容外洩及遭人竄改
- 將收到的標書放入一個雙重上鎖的堅固箱子。箱外註明「投標箱」字樣，牢固地放置在樓宇內的當眼處。投標箱鎖匙則由主席、秘書或司庫分開保管
- 截標後由不少於三名管委會成員一同開啟標書，在標書上及報價旁簽署及註明日期，並須備存收到標書的記錄
- 遲遞標書不應受理，以防人為操控
- 小組開啟標書時應在標書上任何曾作修改的地方劃上記號及加簽，並將所有收到的標書複印，以防有人竄改標書正本。評核標書前，應將標書妥善鎖上

4. 評核標書

- 制定對同謀投標者有利的評選準則
- 招標前制定客觀評核標準，利用記分制度評核價錢和質素。
- 在邀請投標時知會所有投標者評核標準
- 評選工作由投標專責小組（成員須申報與被評審的顧問／承建商有否利益衝突）進行，並將評選結果及採納標書理由記錄在案，供管委會／業主審批
- 在聘用承建商的事宜上，要求工程顧問擬備詳盡的標書分析及作出推薦，以協助法團甄選承建商
- 確保獲選投標者符合指定的招標規定。倘若最低價的標書未被推薦，必須記錄有關理據
- 通知所有落選投標者有關招標結果

5. 議 價

- 操控議價過程（尤其在開標後）以謀利
- 除非有確實需要，否則避免在開標後進行議價。並須界定及解釋議價的目的及甄選某些投標者進行議價的原因
- 議價前需得到適當的授權，並於可行的情況下，容許其他管委會成員／業主列席觀察議價過程
- 保存議價會面的書面記錄，記錄內容應包括投標者的建議，議價結果及其他特別事項
- 按照正常投標程序處理議價後收到的標書

6. 合約條款

- 合約條款不清晰／難於執行，導致監管及執行工作時產生困難
- 清楚訂明簽約各方的角色、權利、職能和責任；及有關轉讓和分判安排的規定。如有需要，可參考由專業團體（例如香港測量師學會及香港建築師學會）所出版的範本文件
- 訂立明確的工作表現要求、評核標準和制度
- 訂明施工、竣工和延期的時限
- 訂明及依據條款付款，更改應減至最少及須有充份的理由
- 妥善保存所有招標文件、合約及收據等至少六年，以供業主／租戶、其授權代表、已登記承按人、民政事務局長指定的人員查閱

法團或其他樓宇管理組織可參考廉政公署的「樓宇維修實務指南」，為業主、業主立案法團及樓宇管理公司提供一套簡便易用、資料詳盡的指引，內容包括：有關法例規定、由招標以至監工各程序的指引、貪污風險、個案分析及防貪措施、樓宇維修工程的財務資助計劃、技術支援服務等及招標文件和合約內的誠信條款等的參考範本。

一般查詢請與廉政公署聯絡

舉報貪污熱線(24小時)： **2526 6366**

誠信樓宇管理諮詢熱線： **2929 4555**

新界東辦事處電話： **2606 1144**

網頁： **<http://www.icac.org.hk>**

北區防火委員會活動快訊

清明節宣傳防止山火活動

北區防火委員會於重陽節當日(2013年10月6日)聯同北區消防安全大使,前往和合石殯葬區向掃墓人士派發精美防火宣傳品及防火單張,提醒孝子賢孫掃墓不忘防止山火。本會又租用流動廣播車於當天穿梭北區山火黑點,宣傳防火訊息。

另外,本會亦製作了防止山火宣傳橫額,在北區山火黑點懸掛,以提醒市民切勿在郊野隨意生火、焚燒田草廢物、棄置煙頭或火種等,以減低山火的發生機會。

北區防火委員會委員於和合石殯葬區派發防火宣傳品。



北區防火委員會委員及消防安全大使聯同流動宣傳車穿梭北區主要山火黑點,宣傳防止山火。



粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日

由北區防火委員會主辦的粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日已於2013年11月10日順利舉行。

在各協辦單位人員和一群熱心的消防安全大使努力下,活動舉辦得有聲有色,吸引逾千名市民前來參與。

活動日當天除了有防火宣傳和消防、救護設備展覽外,更有消防員進行專業拯救和救護員的救護示範、有獎攤位遊戲及團體表演。市民對各項活動反應熱烈,成功向在場參觀的市民帶出防火信息。

消防員進行專業拯救示範



救護人員為市民免費量血壓及驗血糖,深受歡迎。



精彩的有獎攤位遊戲

北區防火委員會 消防處 主辦 北區民政事務處 協辦 北區區議會 贊助

秋冬齊心防火大行動2013-2014

粉嶺消防局暨粉嶺救護站開放日



主禮嘉賓於典禮後合照

活動預告

北區防火安全活動日

由北區防火委員會主辦,消防處及北區民政事務處協辦及北區區議會贊助的「北區防火安全活動日」將於2014年1月5日(星期日),中午12時至下午4時假上水石湖墟球場舉行。屆時會透過嘉年華會的形式宣傳防火安全訊息,內容包括消防車及消防設備展覽、攤位遊戲、團體表演等。有關活動詳情可致電2675 1581向北區防火委員會秘書處查詢。我們熱切期待各位的積極參與。