

聲明

本簡報旨在就私營機構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。



「優質管理 誠信維修」 防貪講座



講座內容

- 相關法例
- 貪污風險
- 防貪措施
- 廉署服務



《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



主事人？代理人？



主事人	代理人
<ul style="list-style-type: none">■ 業主立案法團	<ul style="list-style-type: none">■ 管理委員會成員■ 法團僱員 / 經理人
<ul style="list-style-type: none">■ 物業管理公司、顧問、承建商	<ul style="list-style-type: none">■ 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4條

- 公職人員
- 不論在香港或其他地方
- 無合法權限或合理辯解
- 利用職位或權力
- 索取或接受利益
- 即屬犯罪

《防止賄賂條例》 第8條

- 任何人
- 無合法權限或合理辯解
- 與任何政府部門或公共機構進行事務往來時
- 向受僱於該政府部門或該公共機構的公職人員提供任何利益
- 即屬犯罪

行賄受賄 同樣違法

最高刑罰：罰款五十萬及監禁七年



不得以下列作為辯護理由

《防止賄賂條例》 第11條

貪污目的未達仍屬違法

- 無權力或無機會辦理
- 無意圖辦理
- 事實上並無辦理

《防止賄賂條例》 第19條

行規不能作為免責辯護

- 專業、行業、職業或業務之慣例



《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：罰款五十萬及監禁七年



利益衝突

法團的利益與代表法團執行樓宇管理事務的管委會成員、職員、經理人的個人利益出現矛盾，便會產生利益衝突情況。



- 例子：
- 法團管委會成員參與甄選工程顧問 / 承建商，而其中一間投標公司是由該成員的家人、親屬或私交友好擁有；
- 負責監督維修工程的法團主席，接受承建商替其住所進行裝修，或其他奢華和頻密的款待；
- 工程顧問和承建商屬同一集團公司、或互相持有對方股份

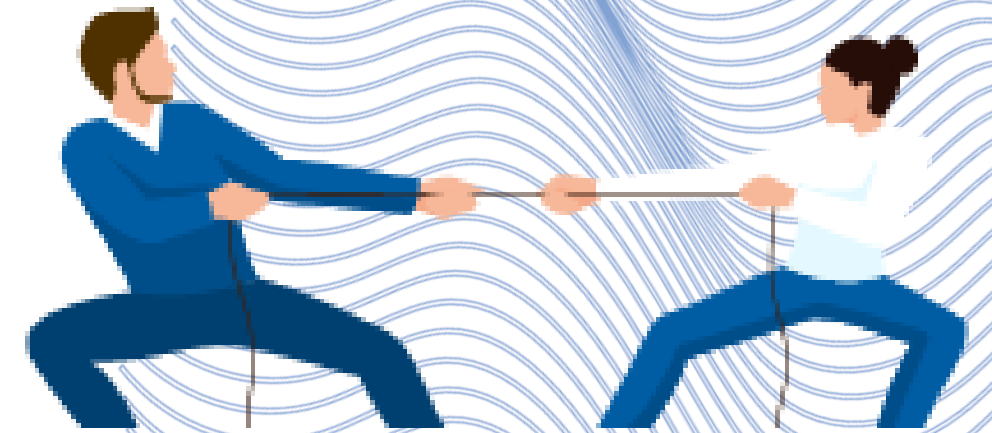
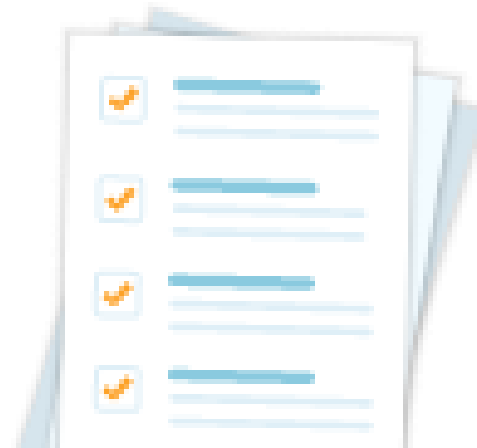
未能妥善處理利益衝突的後果

- 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



樓宇維修的防貪建議

招聘顧問
及承辦商

招標

開標

評標

監督工程

付款

防貪原則

- 👍 公平競爭
- 👍 公開透明
- 👍 妥善紀錄
- 👍 適時申報



制訂顧問服務和維修工程的範圍及進行招標

招聘顧問
及承辦商

招標

開標

評標

監督工程

付款

防貪建議

- 💡於招標文件及服務合約中，清晰訂明顧問服務範圍和維修工程要求。
- 💡採用公開招標以減低圍標的風險，並於招標文件中加入誠信及反圍標條款。

樓宇維修的防貪建議

市區重建局



評標及議價

招聘顧問
及承辦商

招標

開標

評標

監督工程

付款

防貪建議

- 💡 開標前預先擬訂評標準則，如根據評標準則被評定為最佳的標書不獲推薦，須提供合理原因，並將原因記錄在案。
- 💡 儘量避免進行議價以減少貪污舞弊風險。

進度監督和質量檢查及後加工程

招聘顧問
及承辦商

招標

開標

評標

監督工程

付款

防貪建議

- 💡要求顧問提交工程監督計劃書及定期匯報維修工程的進度和質量。
- 💡要求承建商提交有關隱蔽工程的施工測量記錄和施工相片。
- 💡要求顧問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工程更改，考慮聘請獨立顧問提供意見和估算費用。

付款申請

招聘顧問
及承辦商

招標

開標

評標

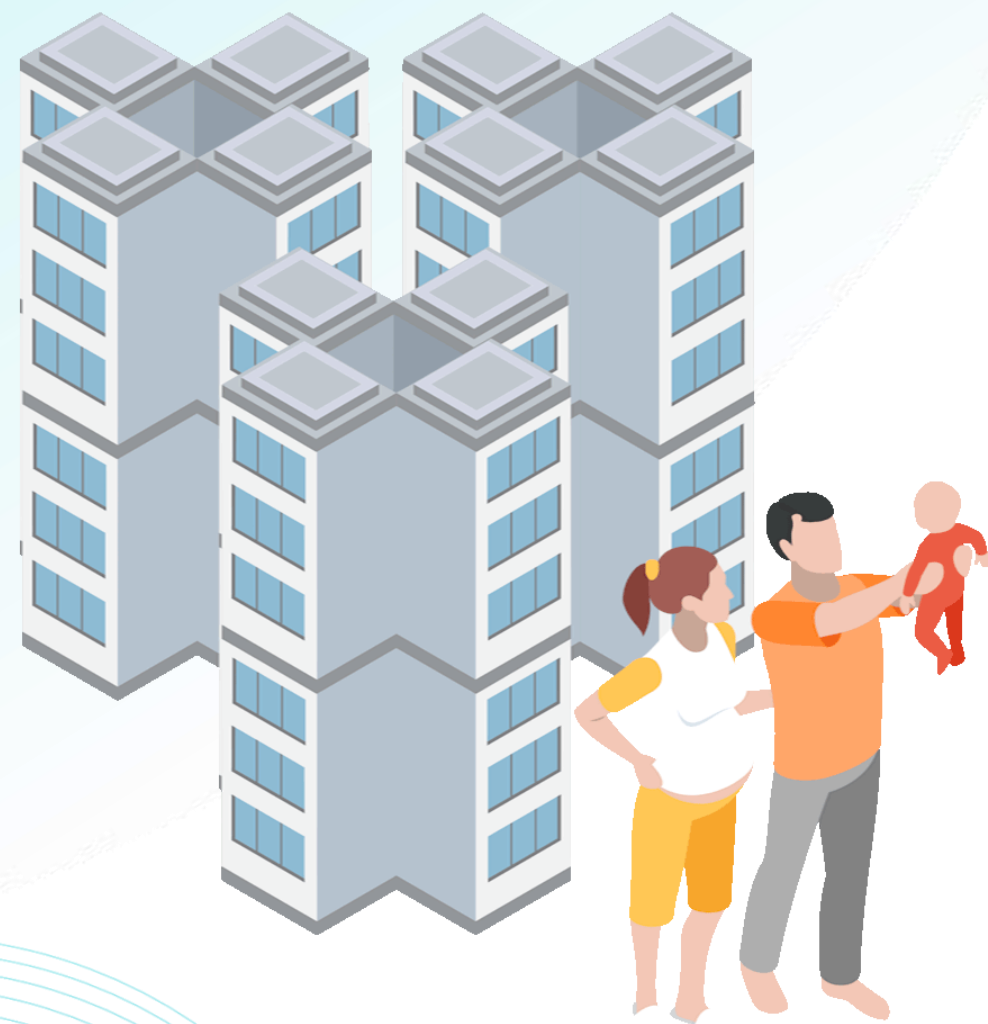
監督工程

付款

防貪建議

- 💡 要求承建商申請款項時提交附有施工相片的發票證明文件，而該申請亦應夾附已完工的詳細量度記錄。
- 💡 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，並簽署確認完工。

廉潔有效 樓宇管理



☑ 認識反貪法則

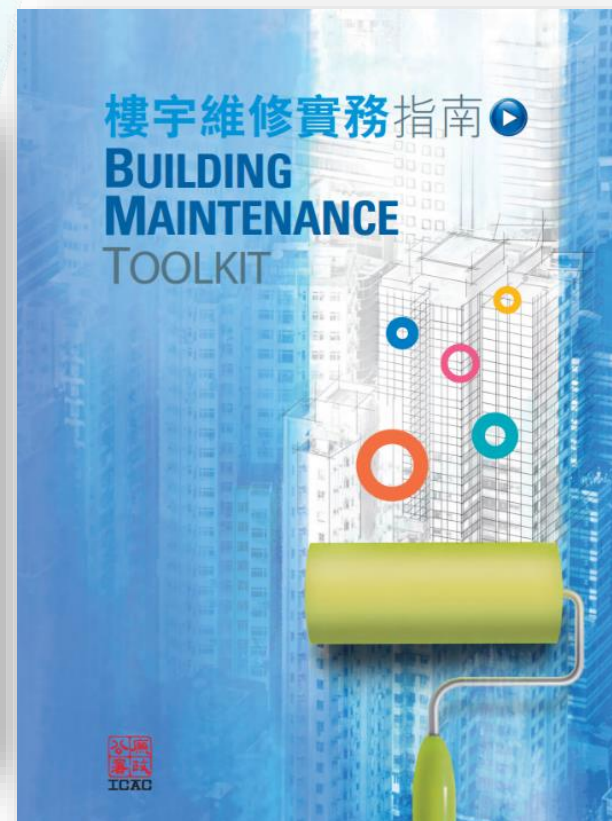
☑ 處理利益衝突

☑ 業主積極參與

☑ 舉報貪污罪行

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
- 「誠信優質樓宇管理」一站式專題網站：<https://bm.icac.hk>
- 貪污舉報熱線：25 266 366



挺身舉報 簡單便捷

親身舉報
舉報中心 /
7間分區辦事處

24小時電話熱線
25 266 366

郵寄
香港郵政信箱1000號

CONFIDENTIAL

所有資料，絕對保密