

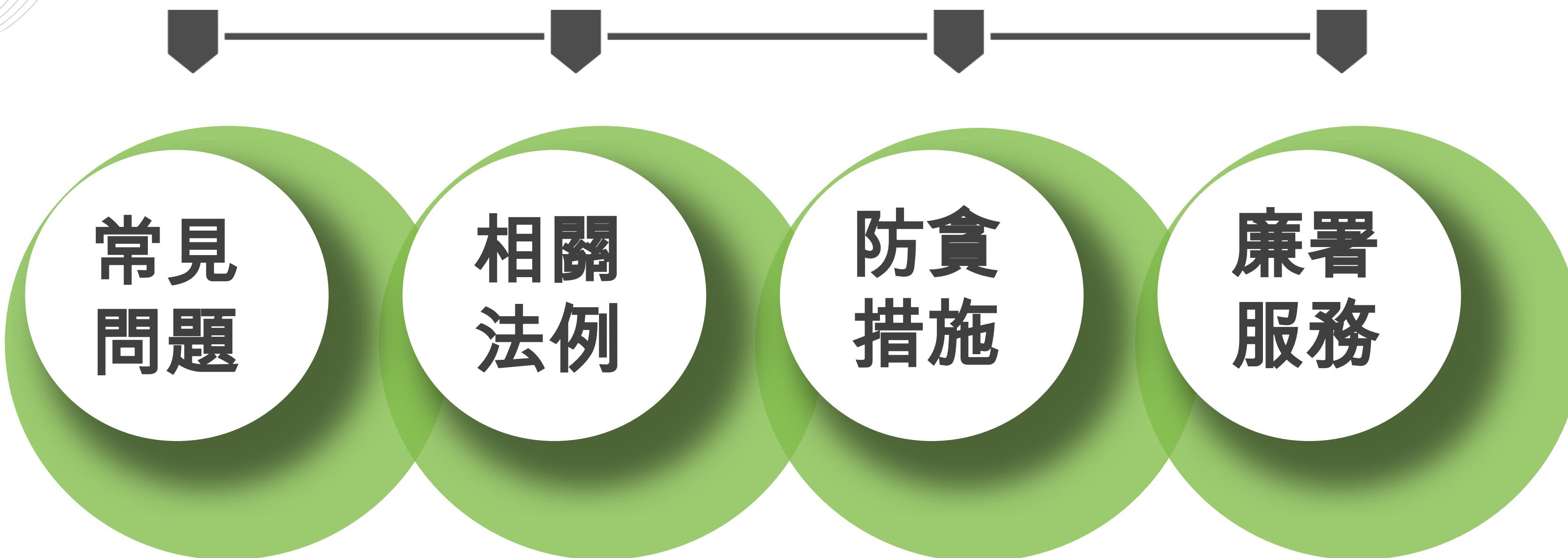


# 「優質管理 誠信專業」

## 大廈日常管理

### 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並接受其饋贈和頻密 / 奢華款待

## 影響：

- 令人懷疑受賄徇私
- 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50萬及監禁7年

# 主事人？代理人？

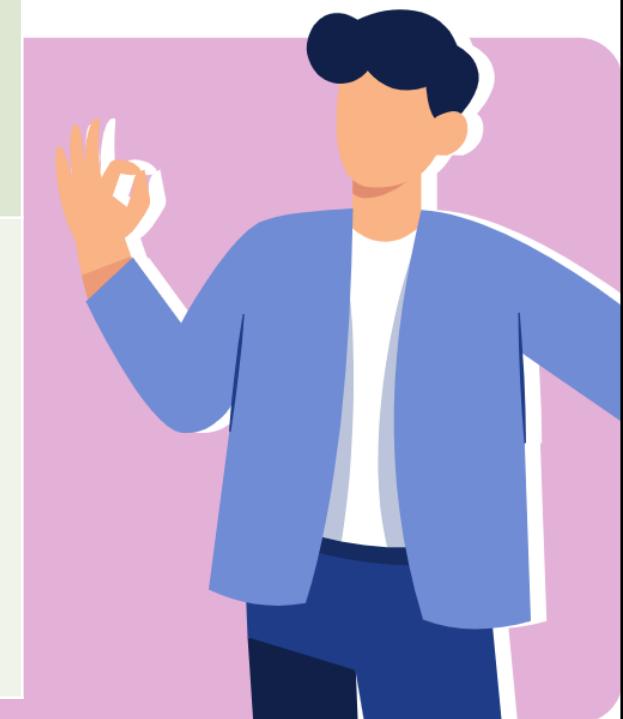


## 主事人

- 業主立案法團
- 物業管理公司、顧問、承建商

## 代理人

- 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



\* 款待指供即時享用的食物 / 飲品

# 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



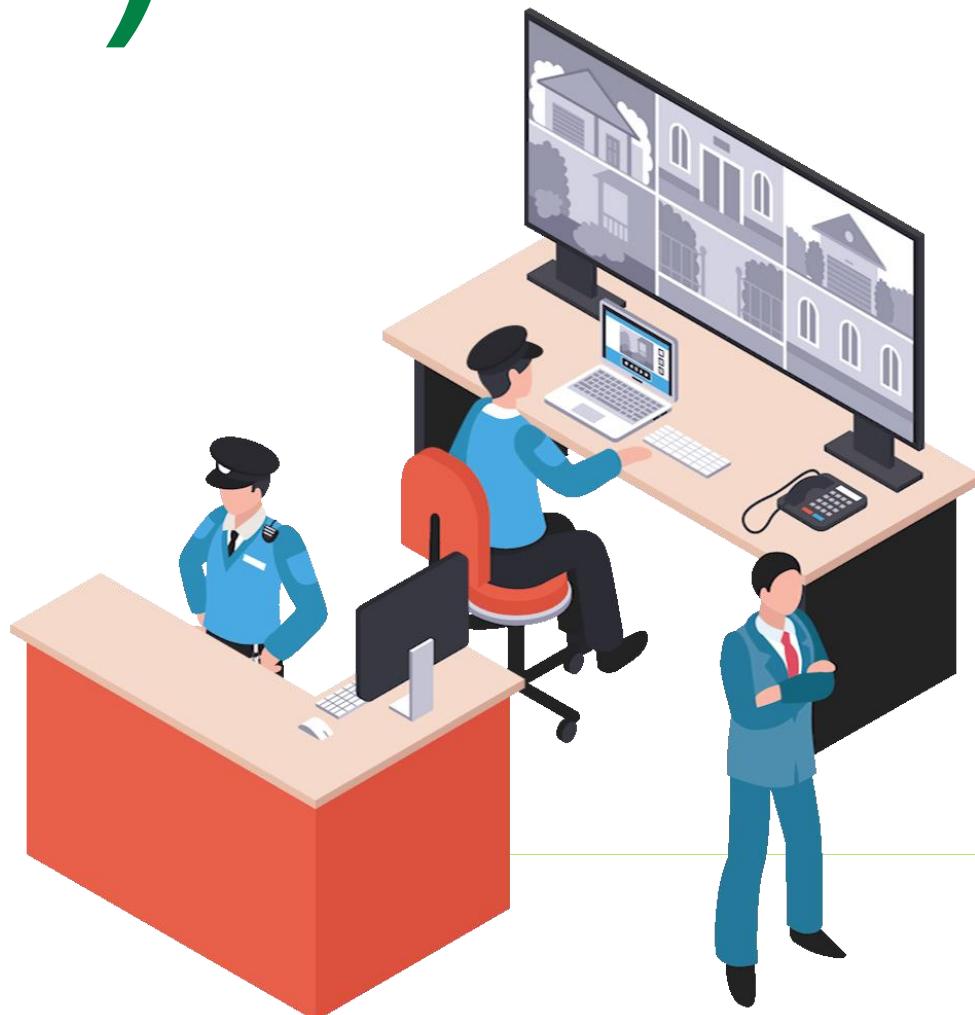
# 常見問題 (二)

## 問題二：

- 當值保安員人數與記錄不符

## 影響：

- 辦事不力，監管不足
- 記錄不符，縱容下屬，引致投訴或貪污之嫌
- 保安員缺勤或表現欠佳會影響住戶的安全



# 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50萬及監禁7年



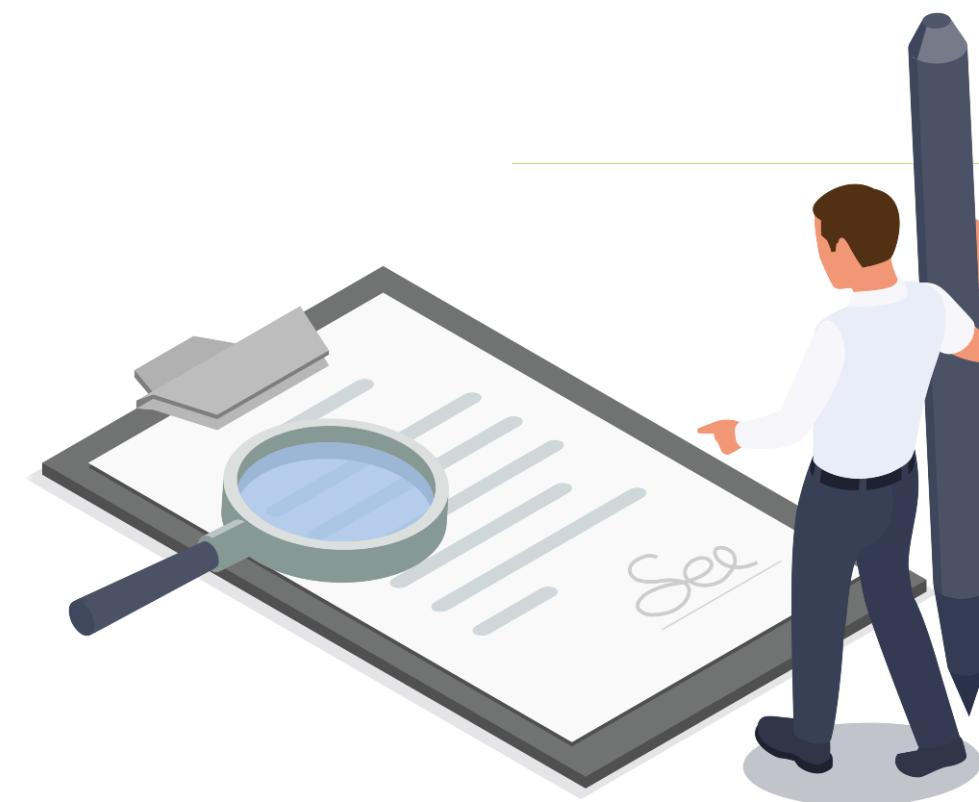
# 常見問題 (三)

## 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

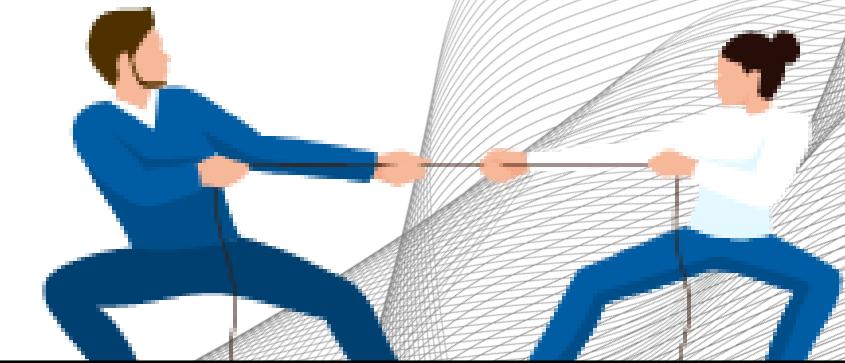
## 影響：

- 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
- 例子：
  - 管委會成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

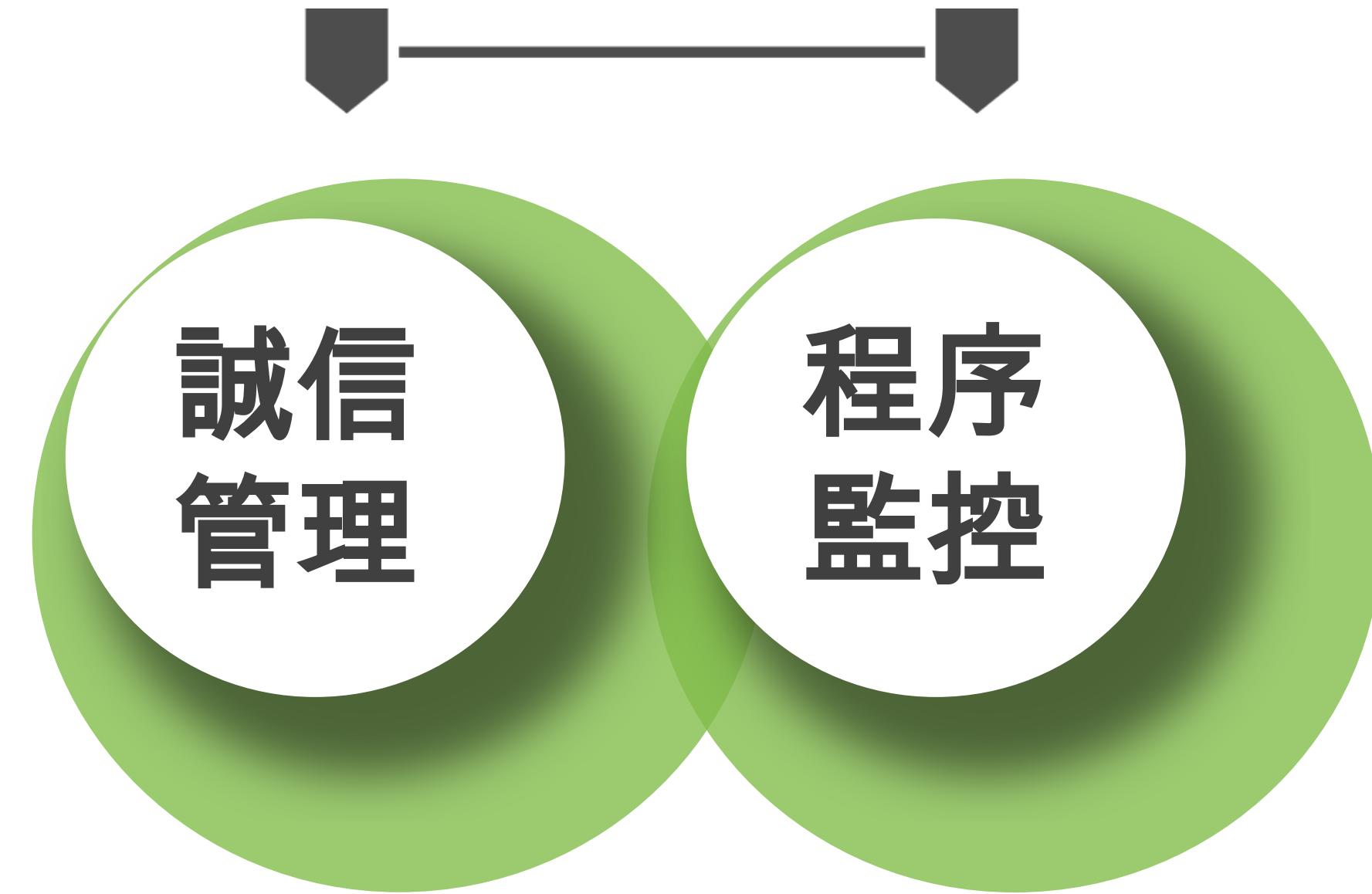
- 避免利益衝突
- 向管委會作出書面申報
- 決定跟進行動
- 記錄在案

➤ 就第1類大額採購、第2類大額採購及大型維修工程採購，必須符合民政事務總署最新修訂的《建築物管理條例》中附表6B所指明的申報規定。

# 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，可能已違反第344章《建築物管理條例》
- 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

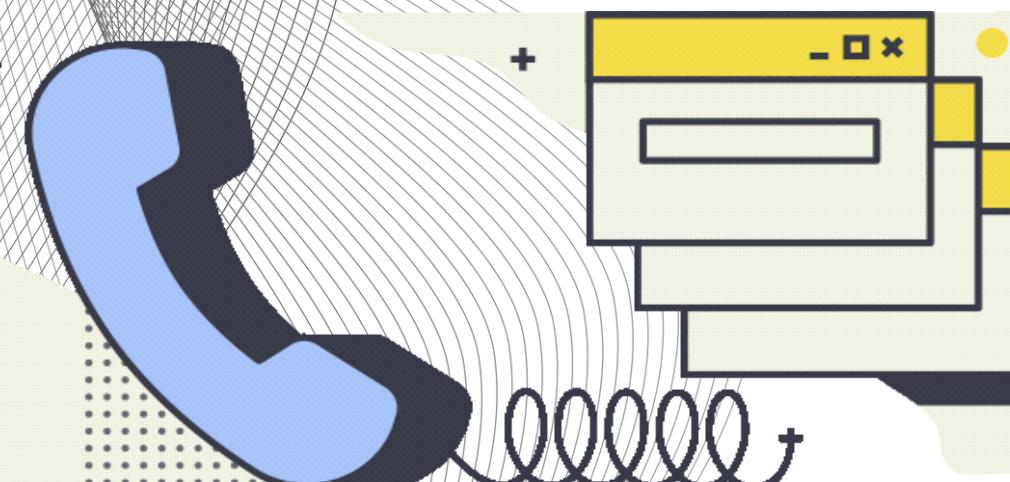
# 防貪措施



# 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 - 員工值勤與監管

- 委派多於一名管委會成員或由法團聘用的監督人員處理員工值勤與監管事宜
- 如需調更或互調職務，須向管委會成員或監督人員申請批准
- 突擊巡查員工簽到及登記下班時間的情況，特別是夜更時間
- 制訂逾時工作補償金的批核準則、條件及政策



# 防貪措施

## 程序監控 - 員工值勤與監管

- 避免以現金支付薪金，將薪金冊與值勤及逾時工作記錄互相核對
- 使用標準表格進行定期員工表現評核，並向管委會匯報任何職員表現欠佳的評核報告，以便管理層考慮是否需要採取行動
- 按表現評核報告提出增薪或支付年終獎金的建議，供管委會審批



# 防貪措施

## 程序監控 - 採購貨品 / 服務

- 迴避或申報任何利益衝突的情況
- 不許接受參與競投或現任貨品 / 服務供應商提供的利益或過份的款待
- 禁止將大額採購分拆為多個小額採購



# 防貪措施

## 程序監控 - 招標 / 報價

- 公開招標
- 在招標邀請書內加入誠信條款
- 確保所有競投者獲得相同的招標/報價資料
- 採取措施以確保標書/報價保密安全



# 防貪措施

## 程序監控 - 評核標書 / 報價

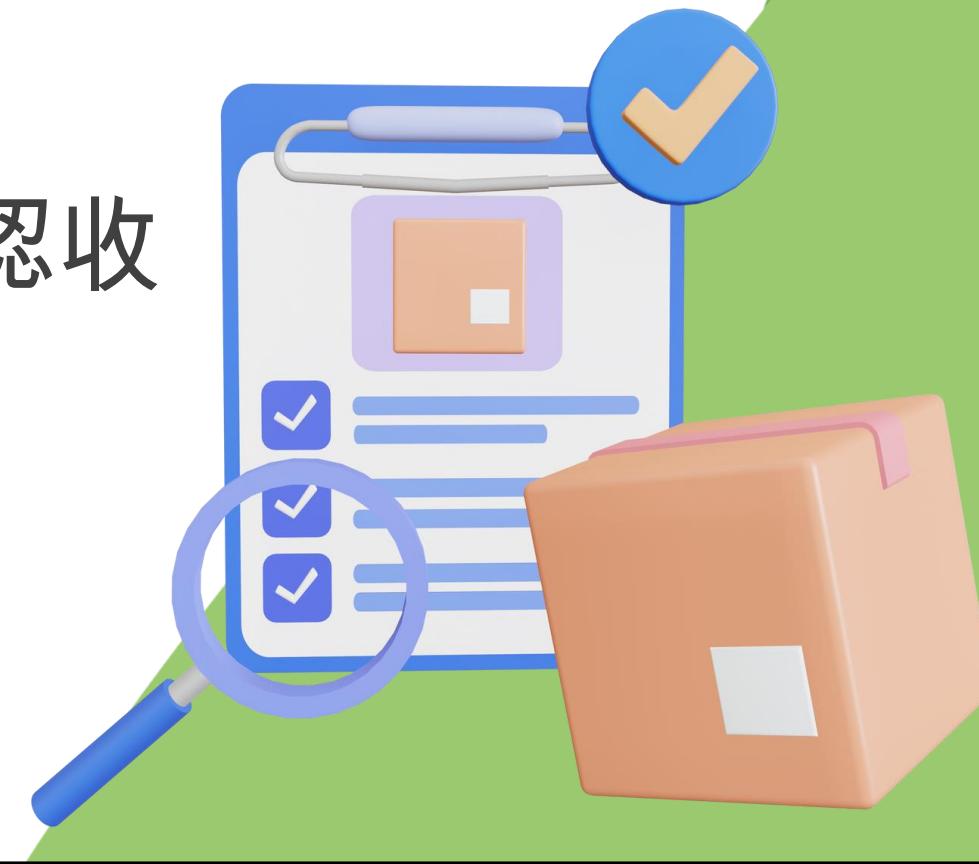
- 在開標前預先訂立評核準則
- 評審委員會按既定準則評核標書及作出推薦，並記錄所有考慮事項及不同意見
- 須推薦合乎要求而索價最低的標書/報價；倘若並非推薦索價最低的標書，應提出理據



# 防貪措施

## 程序監控 - 接收貨品

- 委派一名管委會成員、職員或經理人（以非發訂單者為佳）接收交付貨品並進行查驗
- 立即與供應商跟進交貨不足或貨品不符合規格的情況
- 在接收貨品後的指定時限前簽署作實，以示認收



# 防貪措施

## 程序監控 - 監察服務表現



- 在合約條款中清楚列明客觀的服務標準及足夠的管控措施，並切實執行
- 監察承辦商的服務水平，包括進行實地抽查點算人數，並確保服務符合既定標準
- 承辦商如有表現欠佳的記錄，知會管委會成員及經理人

# 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




**廉潔優質樓宇管理 守法循規齊心參與**

**樓宇管理 防貪倡廉服務**

**防貪攻略 樓宇維修**

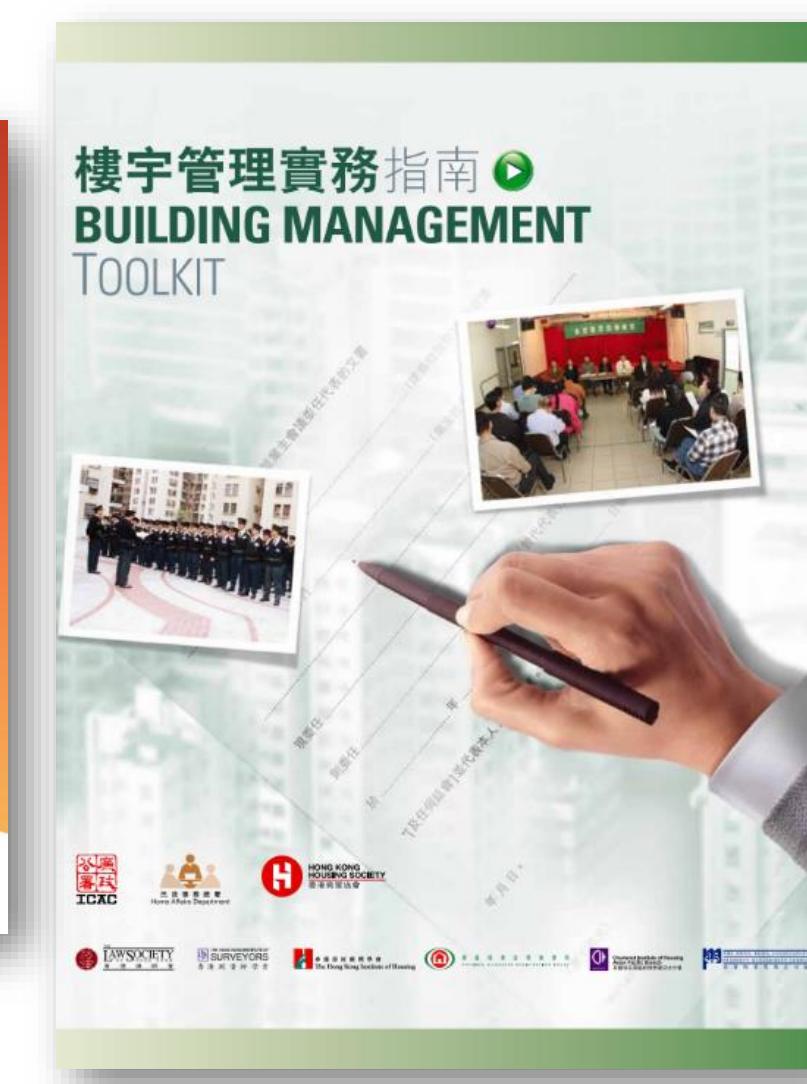
**業主篇**

#我是業主 #屋苑大維修乜東東

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。

**廉署就以下範疇提供協助，預防貪污舞弊問題**

- 維修工程
- 員工管理
- 財務管理
- 日常運作



**樓宇管理實務指南**

**BUILDING MANAGEMENT TOOLKIT**

ICAC 聽聽有咩大維修  
案告咗人喎  
大維修好多屋苑都做過，個別事件啫！  
唔係噃，已經唔係第  
一單噃  
話時話我哋都就嚟做大大維修，好煩，唔想理  
但勸幾出自找地，唔理就會俾人陰乾晒  
黃白  
嗰有咁嚴重呀，返工仲唔夠咩，由佢喺攞咗！  
李太  
佛系處理大維修？得唔得喎？  
得喎？  
良性的樓宇管理有助改善住屋的質素，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瑩的管理工作，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。

ICAC

LAW SOCIETY  
香港律師公會

HONG KONG SURVEYORS  
香港測量師公會

HONG KONG INSTITUTE OF BUILDING  
香港建築師學會

HONG KONG INSTITUTE OF PROPERTY  
香港地產代理學會

HONG KONG INSTITUTE OF FACILITY MANAGEMENT  
香港物業管理學會

HONG KONG INSTITUTE OF CONTRACT DOCUMENTS  
香港合規文件學會



**日常運作**

主頁 > 倡廉資源 > 教育短片 > 日常運作

**採購**

**承辦商監管**

**客戶關係及公用地方管理**

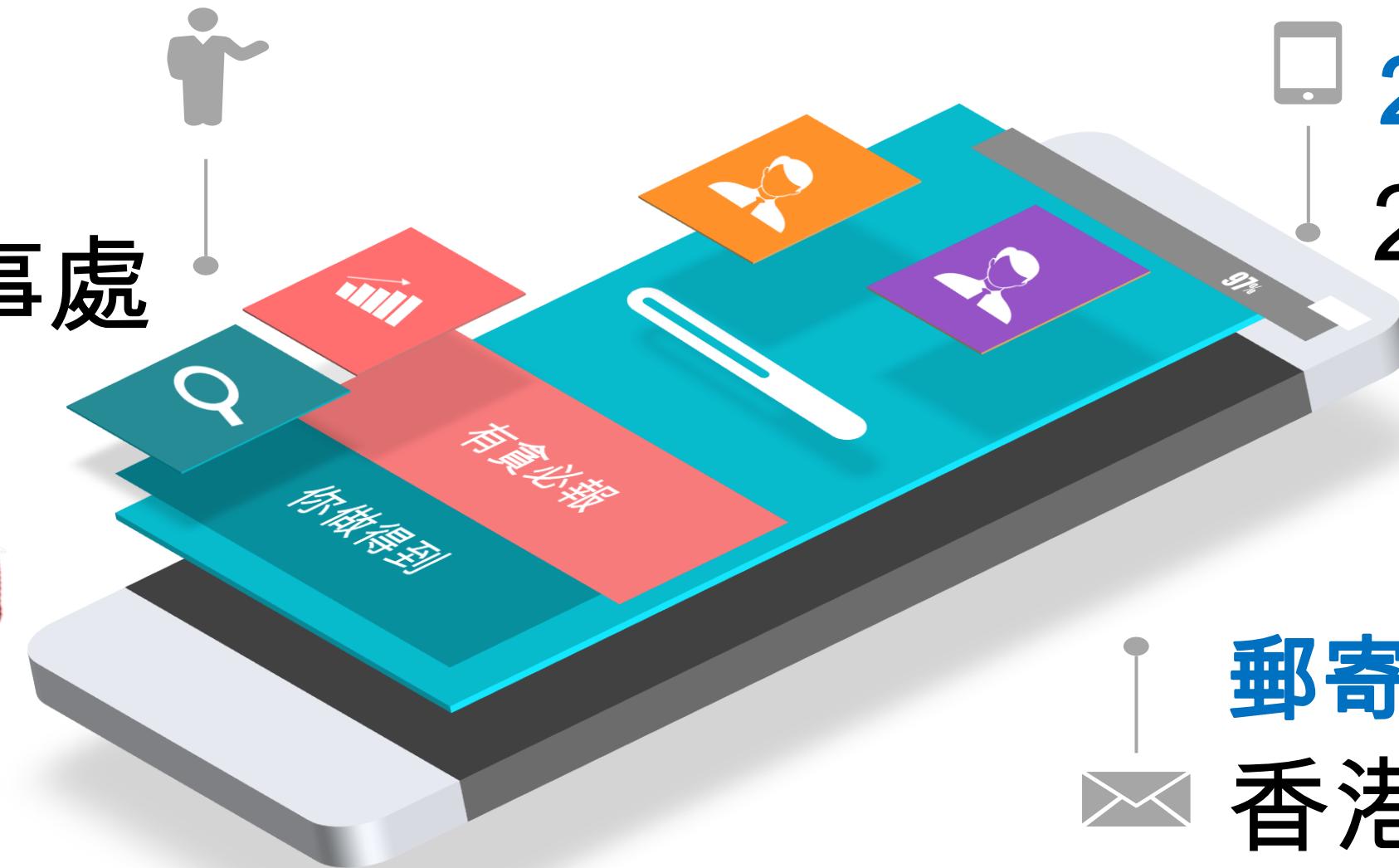
**停車場管理**

# 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

所有資料，絕對保密

# 防貪措施



知己知彼

瞭解樓宇管理的貪污風險及誠信問題



知法守法

遵守防貪法規



知行合一

採用防貪措施, 落實誠信管理及舉報貪污

謝謝



# 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 ([www.icac.org.hk](http://www.icac.org.hk))。