

油尖旺區大廈管理通訊

2016-2017年度油尖旺區大廈管理推展運動統籌委員會活動報告及花絮

油尖旺區議會轄下2016-17年度油尖旺區大廈管理推展運動統籌委員會(統籌委員會)透過不同的途徑及舉辦多元化的教育活動，致力推廣良好的大廈管理概念和加強市民對大廈管理工作的認識。

1. 油尖旺區大廈管理參觀活動 參觀「市區更新探知館」及「油麻地警署」

統籌委員會已於2016年9月12日(星期一)舉辦參觀「市區更新探知館」及「油麻地警署」的活動，為參加者提供更多香港市區更新的資訊，以及介紹大廈保安設備對防盜的重要性。參加者積極參與，反應熱烈。



▲統籌委員會主席、委員及參加者於油麻地警署內合照留念。

油尖旺區議會轄下2016-17年度油尖旺區大廈管理推展運動統籌委員會成員名單：

主席：	鍾澤暉議員	
證書課程及研討會工作小組召集人：	程文梯先生, MH	
委員(排名不分先後)：		
蔡少峰議員	鍾港武議員, BBS, JP	
楊鎮華議員	林健文議員	劉柏祺議員
鄧銘心議員	黃建新議員	楊子熙議員, MH
莊毅強先生	何兆德先生	林劍龍先生
林惠龍女士	梁耀華先生	梁顯揚先生
呂金房先生	馬德昌先生	葉兆德先生



▲市民於「市區更新探知館」內參觀。

2. 油尖旺區大廈管理證書課程

「大廈管理證書課程」已於2016年10月18日、10月25日、11月1日及11月8日(星期二)順利舉行，活動以課程形式向區內居民介紹及推廣正確的大廈管理知識。是次課程分別邀請多個政府部門與公營機構代表(包括消防處、屋宇署、香港警務處、香港保險業聯會、香港工程師學會及市區重建局等)，以及保安設備專業人士擔任課程導師，向參加者推廣不同範疇的大廈管理知識。今年課程約有110位學員參與，學員積極參與，並踴躍發問，反應熱烈。

▶參加者細心聆聽課程導師的講解。



◀在「大廈管理證書課程」中，統籌委員會主席鍾澤暉議員(左一)及工作小組召集人程文梯先生, MH(右一)頒贈紀念狀予大廈管理證書課程講者消防處高級消防隊長湛浩雲先生(左二)及屋宇署屋宇測量師吳宗豪先生(右二)。

3. 油尖旺區大廈管理研討會暨大廈管理證書課程結業典禮

由統籌委員會主辦，油尖旺民政事務處協辦，油尖旺區議會贊助的「油尖旺區大廈管理研討會暨大廈管理證書課程結業典禮」，已於2017年1月14日(星期六)假梁顯利油麻地社區中心禮堂順利舉行。是次研討會邀請到註冊工程師擔任主講嘉賓，講解「樓宇定期檢測及維修保養注意事項」，活動共有超過160人出席，反應熱烈。



▲統籌委員會主席鍾澤暉議員(中)感謝各參加者支持統籌委員會的活動。



▲油尖旺區議會主席葉傲冬議員(右一)、署理油尖旺民政事務專員鍾嘉詠女士(左一)及統籌委員會主席鍾澤暉議員(左二)致送紀念品答謝工作小組召集人程文梯先生, MH(右二)多年來對統籌委員會的貢獻。



▲主禮嘉賓與證書課程畢業學員大合照。



▲參加者細心聆聽研討會講者分享樓宇維修保養的內容。



了解《競爭條例》 打擊圍標有法

競爭事務委員會



大廈業主或業主立案法團(法團)代表經常要面對樓宇維修問題，或處理與樓宇管理有關的採購事宜。在進行這些採購活動時，他們可能會擔心出現或懷疑有圍標問題，導致需要支付較正常為高的費用，或要忍受較差的貨品或服務質素。如何在招標過程中避免出現圍標及如何偵測圍標，確保採購具高效益，相信是眾多業主都關心的問題。

甚麼是圍標？

過去，圍標行為本身若無觸犯其他法例，(如違反《防止賄賂條例》)，則不屬違法。不過，自《競爭條例》於2015年12月全面生效後，本應互相競爭的投標者，若同意不競爭以取得某項目，便屬違法。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。在《競爭條例》下，圍標是嚴重反競爭行為，競爭事務委員會(競委會)在執法的過程中，會率先處理這類個案。

常見的圍標形式

- 抑制投標：一名或多名競爭對手協定不投標或撤回已遞交的標書；
- 掩護式投標：某些投標者同意出價高於預設中標者，或提出吸引力稍遜(或投標者不會接受)的條件；
- 輪流中標：競爭對手協定在一連串的合約中輪流中標。

如何防止圍標？

業主應提高警覺，並考慮採取以下措施，盡量減低採購時出現圍標的風險：

- 多了解相關市場，包括：
 - ✓ 所採購的貨品或服務的價格資料
 - ✓ 潛在投標者所公佈的價格
 - ✓ 鄰近市場及其他替代品的價格
 - ✓ 相同或類似貨品或服務的過往招標記錄
- 如決定聘用獨立顧問
 - ✓ 應選擇有信譽、獨立且具備評核標書能力的顧問
 - ✓ 勿向潛在投標者披露顧問的身份
 - ✓ 要求顧問簽署保密協議，及就招標申報利益
- 提高員工對圍標的認識
 - ✓ 加強員工對採購過程中可能涉及的競爭問題的認知
 - ✓ 建立資料庫記錄過往及當下的招標結果
 - ✓ 持續監察投標活動並分析相關數據
 - ✓ 定期抽查標書並鼓勵員工匯報可疑情況

如何訂立有效的招標程序以防止圍標？

- 讓更多投標者參與
 - ✓ 避免索取不必要的資料，或可採用電子投標系統，以盡量降低投標成本
 - ✓ 避免對可參與投標的企業的規模、組成或性質設定不必要的限制
 - ✓ 容許投標者只就大型合約的其中一部份投標
- 將投標者的身份保密
- 不時改變招標的規模及時間，令採購模式難以預測
- 招標要求應以貨品的實際功能為準則，並容許採用替代品或創新的方案
- 要求投標者按項目逐項報價，而非只提供一個總額
- 在招標文件中加入反圍標條款

如何偵測圍標？

大家可以留意以下幾種情況：

- 標書呈現可疑跡象，例如：
 - 不同的標書使用相同字眼，尤其是一些不常用的字眼；
 - 不同的標書出現同樣的錯誤，例如拼寫錯誤或計算錯誤；
 - 不同的投標者對各自的標書作出相同的修訂；
 - 在無明確理由的情況下，投標者在最後一刻修改標書。
- 可疑的投標模式及行為，例如：
 - 如預期會參與投標的一些慣常投標者並無入標，但卻繼續競投其他項目；
 - 投標者突然撤回標書；
 - 中標者屢次將合約工作分判予落敗的投標者。
- 可疑定價，例如：
 - 在成本未見顯著上升的情況下，大多數投標者突然以相同的加幅提升報價；
 - 不同標書所報的總價或分項報價相同。

懷疑出現圍標時應怎樣做？

大家應該挺身而出，舉報懷疑圍標的情況。競委會舉報熱線：3462 2118/ 網上投訴表格：www.compcomm.hk。若懷疑有圍標行為出現，應保留所有與招標有關的文件，並記錄你與投標者及其他相關人士(例如顧問)的談話內容。另外，切勿向涉嫌圍標者透露或公開表示你向競委會作出投訴，以免驚動有關的合謀成員，影響競委會的調查工作。如希望獲取更多有關打擊圍標的資訊，歡迎瀏覽競委會網站(www.compcomm.hk)。



競委會網站

廉潔優質 樓宇管理 守法循規 齊心參與

廉政公署

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。

防貪法規 你我要知

守法循規，對保障法團、管委會成員和業主的權益甚為重要。《防止賄賂條例》第九條規管私人機構的貪污行為。法團、管委會成員和業主應加強對此法例的認識，提高對貪污的警覺，齊心協力管理好自己的樓宇。

《防止賄賂條例》

- 第九條**
- 任何代理人，在未經主事人許可下，利用職務索取或接受利益，即屬違法；而提供利益者同樣犯法。
- 例子：**一名物業管理公司職員，向室內設計公司董事收受賄款，作為容許室內設計公司在屋宇內進行違例建築工程的報酬。
- **主事人：**法團是管理樓宇公用部份的主事人。物業管理公司、顧問或承建商是其員工的主事人。

- **代理人：**管委會成員、法團僱員、經理人等。物業管理公司、顧問或承建商的員工是其所屬機構的代理人。
- **利益：**包括金錢、禮物、貸款、報酬、佣金、職位、合約、服務、優待等，但不包括「款待」。「款待」是指當場享用的食物、飲品或娛樂。

- 第九(3)條**
- 任何代理人使用虛假、錯誤或缺漏不全的收據、帳目或其他文件等，欺騙主事人，亦屬違法。

例子：一名法團委員，行使虛假收據，意圖顯示為支付承建商在大廈天台進行清拆工程、處置垃圾及修理大廈水喉的費用，以騙取法團款項。

刑罰：最高罰款五十萬及監禁七年

利益衝突

- 當管委會成員、法團僱員、工程顧問、承辦商代表法團處理大廈的任何事務時，其私人利益與法團的利益有所抵觸，便會產生利益衝突。當事人應向法團作出申報及避嫌，以示公允。
- 利益衝突，如果處理不當，可能會被視為貪污或濫權，即使當事人未必收到任何實際利益。

例子：一名管委會委員參與甄選供應商，而其中一名投標者是其家人，但卻未有向其管委會申報他們之間的關係。

舉報貪污 唔關你事？

任何時候遇到有人向你行賄或索賄，或發現貪污的行為，應該立刻向廉政公署舉報，切勿遲疑，以免法團蒙受損失，甚或被人指控同流合污。而你向廉署提供的所有資料是絕對保密。

挺身舉報 簡單便捷

親身：香港北角渣華道303號廉政公署大樓舉報中心(24小時辦公)或各分區辦事處(辦公時間：星期一至五上午九時至下午七時；星期六、日及公眾假期休息)

致電：24小時廉政公署舉報熱線 25 266 366

投函：香港郵政信箱 1000 號

誠信樓宇管理
專題網站
網址：www.bm.icac.hk

誠信樓宇管理諮詢熱線：
2929 4555

本文只提供一般的指引，讀者如有疑問，應細閱有關法例，或徵詢法律意見。



誠信樓宇管理
專題網站

參考資料

如欲了解更多有關法團進行採購時應注意的事項，可以參考民政事務總署出版的《建築物管理條例(第344章)指南》及《建築物管理條例(第344章)供應品、貨品及服務採購工作守則及大廈管理及維修工作守則》，有關書刊可於網上下載(網址：www.buildingmgt.gov.hk/tc/publications_and_useful_links/9_1_1.htm)或到各區民政諮詢中心索取。



民政事務總署
大廈管理刊物
相關網址