

2017-18年度油尖旺區議會轄下大廈管理 推展運動統籌委員會成員名單

主席	：	鍾澤暉議員
課程及研討會工作小組召集人	：	莊毅強先生
委員(依英文姓氏排序)：		
鍾港武議員, BBS, JP	林健文議員	黃建新議員
楊子熙議員, MH	錢佩群女士	林劍龍先生
林惠龍女士	李文娜女士	梁顯揚先生
梁耀華先生	呂金房先生	馬德昌先生
葉椿春女士		
工作小組顧問	：	程文梯先生, MH



油尖旺區大廈管理進階課程花絮

大廈管理推展運動統籌委員會已於2017年11月9、16、23及30日舉辦「大廈管理進階課程」，由律師講解《建築物管理條例》(第344章)及有關大廈管理的案例，

內容包括業主立案法團業主大會會議前後的工作、大會會議流程和法團進入法律程序時的應對等，藉以加深學員對大廈管理的法律知識。

有關課程精彩花絮及照片，請即掃描「大廈管理資訊平台」二維碼或登上www.大廈管理.org



大廈管理
資訊平台



學員積極參與課堂活動



學員專心聆聽律師講解法律知識



學員在小组討論環節期間交流意見



學員分享小组討論結果

油尖旺區大廈管理進階課程 重點重溫

油尖旺區大廈管理進階課程的導師就主持会议的人(下稱「主持人」)是否有絕對權力作出延期舉行業主立案法團業主大會的問題向學員講解。在一般情況下，主持人沒有權力單方面決定延期舉行會議，而須由出席會議的業主決定，但基於不同會議的情況，法庭在作出判決前亦會考慮所有有關因素，參考案例如下：
案例：何英生及另九人訴王竹筠及另六人 [LDBM 152/2012]

背景：在屋苑平台網球場進行業主立案法團業主大會期間，現場天氣突然轉壞，下大雨並打雷，現場業主開始躲避，主持人沒有經大會投票自行宣佈延會。

主審法官重申一般與會者集體決定的原則：「一般而言，與會者可集體決定是否延會。倘若主席不理會或妄故與會者的意願而自行決定

延會，與會者可授權另一位主席繼續會議。」**主審法官考慮其他相關的法律原則和實際的情況：**「但普通法賦予主席剩餘權力在一些情況下可不經會議表決的情況下自行決定延會……若果主席考慮了相關因素、沒有考慮一些不相關的因素，而他的決定又並非一個深明主席權責及合理不過的主席所不可能作出的，那麼，法庭一般都會維護他的決定。」**土地審裁處裁決：**「當時情況混亂，有業主正在或已經離開會場，主席認為在場的工作人員已無法進行投票程序……儘管現場有業主表示不滿……但本席認為按當時的情況，主席沒可能將延會與否的決定交由大會表決……本席裁定主席的延會決定有效。」

以上案例僅供參考，詳情請參閱案例的判詞全文。如有疑問或需援引案例，請尋求獨立的法律意見。

大廈管理義務 專業調解服務計劃

為協助業主、租客、業主立案法團和物業管理公司等人士更有效和迅速地解決大廈管理糾紛，省卻採取法律行動的開支和時間，民政事務總署(民政總署)聯同香港和解中心及香港調解會，於二零一七年三月開始合作推行「大廈管理義務專業調解服務計劃」，協助調解法團與商業營運者就大廈公用部分管理事宜的糾紛。只要有相關的各方面人士希望通過調解處理大廈管理糾紛，民政總署會安排專業調解員提供最多共15小時的免費調解服務，以協助各方達成和解協議。

歡迎登入民政事務總署大廈管理網頁(www.buildingmgmt.gov.hk)，了解更多服務詳情。

如有查詢，可聯絡各區的民政事務處地區大廈管理聯絡小組，或致電2835 2500；如欲索取申請表格及簡介，可於各區民政事務處民政諮詢中心索取，或在上述網頁下載。



民政事務總署大廈
管理義務專業調解
服務計劃網頁

都市固體廢物收費知多啲

環境保護署



香港推行廢物收費實在刻不容緩。推行都市固體廢物收費可提供經濟誘因，推動市民改變行為，從而減少整體廢物的棄置量。兩鄰近城市如台北及首爾的成功經驗均顯示都市固體廢物按量收費能有效改變市民的行為，在落實後短短數年間廢物棄置量減少超過三成，減廢成效顯著。

在香港推行廢物收費，亦獲得市民及不同持份者的支持。在2012年進行的公眾諮詢顯示，超過六成市民支持推行都市固體廢物按量收費。2014年由可持續發展委員會進行的公眾參與過程亦進一步確立了收費計劃的實施框架及原則。按照這個框架及原則，環境局公布了以下的落實安排：

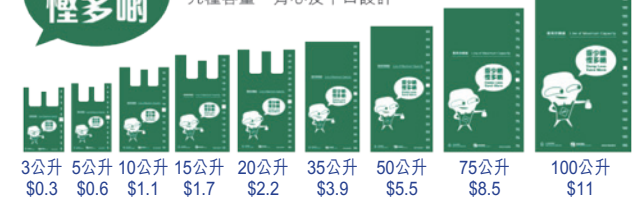
對象：在「公平」及「污者自付」原則下，都市固體廢物收費將會在各個界別同時實施，包括住宅樓宇、工商業樓宇/機構、郊郊地區及公共機構。
怎樣：收費機制將建基於現有的廢物收集及處置系統，實行兩種收費模式：第一種是「按袋」收費，第二種是「按重」收費。「按袋」收費適用於現時使用食物環境衛生署(食環署)垃圾收集服務，及聘用私營廢物收集商以壓縮型



收費水平：引入都市固體廢物收費的目的是推動公眾改變行為，從而減廢，增加政府收入或收回政府提供廢物收集及處置服務的成本並非主要考慮因素。在釐訂指定垃圾袋的收費水平時，環境局已顧及多項考慮因素，包括公眾的負擔能力和接受程度，及對推動行為改變的成效。按現時的建議，收費水平在實施都市固體廢物收費首三年內不變，垃圾袋零售價為每公升\$0.11。在「按重」收費下，堆填區及廢物轉運站的「入開費」為每公噸\$365或\$395。至於透過食環署棄置的大型棄置物，如不能放進最大100公升指定垃圾袋的棄置物，指定標籤的費用將會劃一為每件\$11。在這收費

水平下，若一個三人家庭每天使用一個10公升的指定垃圾袋，該家庭每天須繳付約1.1元，即每月約\$33。

收費為每公升 \$0.11
九種容量、齊心及平口設計



根據其他城市的經驗，公眾教育是成功推行都市固體廢物收費的關鍵。為此，環境局會加強宣傳及推出一系列的活動，提升公眾認知及對收費計劃的認識，包括以「掠少啲、慳多啲」為主題進行重點宣傳活動，並推出專屬網站，以宣傳收費計劃及有關安排，亦會與不同的持份者合作，包括環保團體、物業管理公司及郊郊村落等，以舉辦不同的宣傳和教育活動。

在整體時間表方面，在條例通過後，將會設立一個約一年的準備期，按這個進程，都市固體廢物收費最早將於2019年年底實施。都市固體廢物收費的成功落實有賴社會各界共同努力，齊心參與，在未來的日子，市民可進一步建立惜物減廢的文化，共同為環境保護出力。

如欲了解更多有關環境保護的資訊，歡迎瀏覽環保署網站(www.epd.gov.hk)。



環境保護署
網站

了解《競爭條例》打擊圍標有法

競爭事務委員會

大廈業主或法團代表經常要處理樓宇維修或與樓宇管理有關的採購事宜，為了確保採購具高效益及保障業主的利益，如何在招標的過程中防止及偵測圍標問題，相信是眾多業主都關注的議題。

在《競爭條例》下，合謀圍標是嚴重反競爭行為，打擊圍標是競爭事務委員會(競委會)的執法重點。競委會於去年3月首次在競爭事務審裁處，對五間涉嫌參與圍標的資訊科技公司展開法律程序，標誌著本港執行競爭法的重要里程碑，亦體現競委會打擊合謀圍標的決心。

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。

- 常見的圍標形式**
1. 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；
 2. 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；
 3. 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：

1. 多了解相關市場，包括：
 - 1.1 所採購的貨品或服務的價格資料
 - 1.2 潛在投標者所公佈的價格

- 1.3 鄰近市場及其他替代品的價格
- 1.4 相同或類似貨品或服務的過往招標記錄
2. 如決定聘用獨立顧問
 - 2.1 應選擇有信譽、獨立且具備評核標書能力的顧問
 - 2.2 勿向潛在投標者披露顧問的身份
 - 2.3 要求顧問簽署保密協議，及就招標中報利益
3. 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
 - ✓ 避免對參與投標的企業就規模、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。

如何舉報懷疑圍標個案？
競委會舉報熱線：3462 2118
網上投訴表格：www.compcomm.hk

投訴人向競委會舉報時，應盡量提供詳細資料包括所有與招標有關的文件，如修改價格的通知信、通話內容筆記、電話訊息、會議記錄及與涉嫌圍標者的對話詳情等，並以原有狀態保存有關文件。另外，投訴人切勿透露或公開表示會作出投訴，以免驚動有關合謀成員並影響調查工作。

如欲了解更多有關打擊圍標的資訊，歡迎瀏覽競委會網站(www.compcomm.hk)。



競爭事務委員會
網站