



油尖旺區大廈管理證書課程

活動花絮

大廈管理中央平台

民政事務總署

樓宇維修防貪系列

廉政公署 ICAC

2019年油尖旺區議會轄下大廈管理推展運動統籌委員會主辦共6日的「油尖旺區大廈管理證書課程」已於2019年7月及8月份順利舉行。是次課程獲邀的部門及機構代表向參加者推廣不同範疇的大廈管理資訊和知識，並由執業律師講解《建築物管理條例》相關的條文和案例。今年的課程約有110位學員，參加者均積極參與並踴躍發問，反應熱烈。



▲參加者細心聆聽講者的講解



▲講者在答問環節中詳細解答參加者的提問

由民政事務總署推出的「大廈管理中央平台」服務，在全港18區定期舉辦有關大廈管理及維修的簡介會，而油尖旺區的簡介會已於8月20日假旺角社區會堂舉行。每次的簡介會均會邀請相關政府部門及機構的代表，包括民政事務處、屋宇署、消防處、機電工程署、警務處、廉政公署、市區重建局及競爭事務委員會，介紹各類與大廈管理及維修相關的服務/計劃，讓業主和居民了解更多相關的資訊。



▲各政府部門及機構代表逐一回答參加者的提問

解決大廈管理爭議服務

民政事務總署

民政事務總署(民政總署)由2018年4月起推行為期兩年的免費「解決大廈管理爭議服務」(下稱「服務」)試驗計劃，為大廈管理爭議的各方提供具成效和高效率的途徑解決爭議。「服務」由具有處理大廈管理個案相關經驗的退休法官/司法人員主理。在服務下，按照爭議各方的意願及每宗個案的情況，該退休法官/司法人員作為「服務」的召集人，會協助各方找出爭議點，探求和擬訂解決方案，以期就爭議達成和解。在過程中，召集人可根據其經驗和專業提供意見或評估，讓各方能更好地衡量其理據的強弱。如有需要，召集人會由調解員提供協助。每個合適個案的「服務」總時數一般不多於22小時。合資格參與「服務」的人士包括：

- a. 業主；
- b. 業主立案法團管理委員會或業主委員會的成員；及
- c. 管理公司代表。

有興趣的人士請登入以下網址：https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/whats_new/2_20.htm或掃描「解決大廈管理爭議服務」二維碼，以便參閱「同意接受「服務」協議」、「調解規則」、以及申請方法。

查詢電話：3107 3183



解決大廈管理爭議服務

強制驗窗計劃

屋宇署

業主有責任正確使用及妥善保養其物業的窗戶，包括定期檢驗及適時維修。秉持「預防勝於治療」的理念，屋宇署已於2012年6月30日全面實施強制驗窗計劃及強制驗窗計劃。

在強制驗窗計劃下，屋宇署會向被選定為目標樓宇的業主送達法定通知，規定業主在指定限期內對樓宇的窗戶進行訂明檢驗及檢驗後認為需要的訂明修葺工程。

提醒各位業主，無需在接獲強制驗窗法定通知的情況下，業主亦可隨時按照強制驗窗計劃的標準和程序自願地安排為其樓宇/處所的窗戶進行檢驗及修葺，以確保窗戶安全。



強制驗窗計劃網站

窗戶的檢驗及修葺的主要步驟如下：



大廈管理資訊平台

請即掃描「大廈管理資訊平台」二維碼或登入www.大廈管理.org網址，以瀏覽更多統籌委員會的活動花絮及大廈管理的實用資訊。

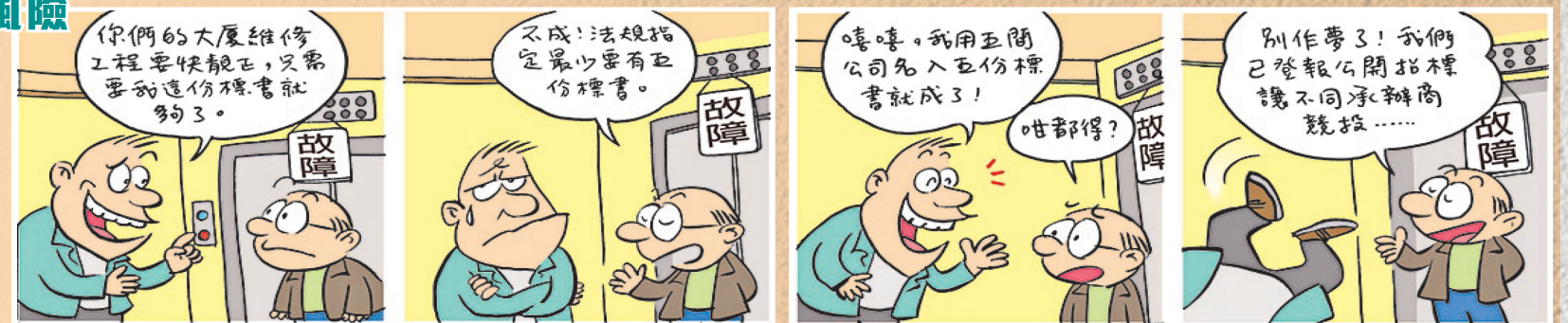


大廈管理資訊平台

公開競投 慎防圍標

貪污舞弊的風險

- 故意使用指定維修物料，令個別承建商取得合約。
- 進行選擇性招標，並依靠個別人士制定招標名單。
- 顧問只向他們申通的承建商招標，並阻礙其他潛在的承建商投標。
- 工程範圍和物料規範欠清晰，導致有「後加工程」。



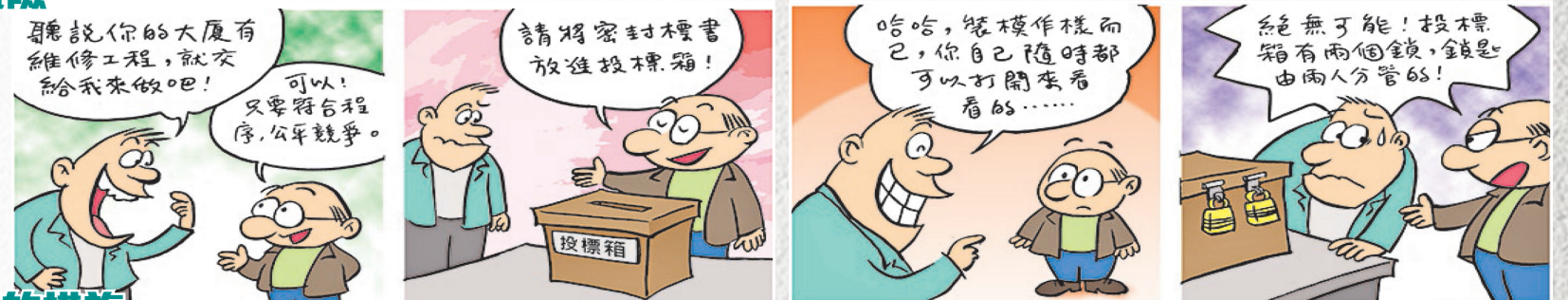
防止貪污舞弊的措施

- 公開招標及訂明所需邀請及收到標書的最少數目。
- 要求參與招標的法團委員、物業管理公司職員及工程顧問等避免利益衝突，及遇到利益衝突時向法團申報。
- 參考由各有關政府部門(例如屋宇署、消防處等)備存的顧問/承建商名單。
- 諮詢專業人士及其他有相關經驗法團的意見。
- 在招標文件中加入誠信及反圍標條款。

接收及開啟標書

貪污舞弊的風險

- 沒有要求投標者以密封形式提交標書，導致標書資料可能被洩漏或竄改。
- 接受遲交的標書，引致投標資料可能會被洩漏給遲交標書的投標者。



防止貪污舞弊的措施

- 要求投標者把標書封妥，並直接放進投標箱內。
- 投標箱由兩把鎖鎖上，鎖匙由主席、秘書或司庫分開保管。
- 投標箱放於大廈當眼處。
- 委任代表於截標時間後立即開標。
- 要求開標小組成員在每份收到的標書上簽名及寫上日期，並保存標書副本以備將來檢查。
- 拒絕接受截標時間後提交的標書，並把沒有開封的標書送回投標者。

公正評標 避免議價

貪污舞弊的風險

- 在評標時偏袒某一個顧問或承建商，或在評標過程中更改評標準則。
- 接受一個不合理地高/低價的投標。



防止貪污舞弊的措施

- 委任一個由不同代表組成的評標小組評核標書，並要求小組成員申報利益衝突。
- 在開標前預先釐定評標準則，並知會所有被邀請的投標者。
- 評標準則可包括非價格因素，例如物料質素及工程經驗等。
- 開標後不應更改評標準則。
- 開標後亦應盡量避免議價。如需議價，須以公平、公開及公正為原則。
- 考慮聘請獨立顧問/測量師就工程費用預算和標價提供意見。

請登入「誠信優質樓宇管理」專題網站(網址：<http://www.bm.icac.hk/>)獲取更多有關《防止賄賂條例》及防貪措施資訊。

舉報貪污熱線：25 266 366 (24 小時)
誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555



誠信優質樓宇管理