

中西區 大廈管理通訊

免費贈閱

編者的話

大廈維修工程，往往涉及可觀的費用。無論大廈維修是按照法定命令抑或自發地進行，透過公平、公開、公正的招標程序，有助業主更好地掌握維修工程內容及減低貪污舞弊的風險。本期大廈管理通訊將簡介何謂良好的招標程序，讓業主可以有所參照，因應個別維修工程的情況及需要以制定適當的招標程序。

中西區關注樓宇管理工作小組活動花絮

本年度的兩場大廈管理工作坊已圓滿結束。工作坊主要圍繞「強制驗樓計劃」、「強制驗窗計劃」和近年備受業主關注的調解服務，本組分別邀得屋宇署和香港調解會代表到場講解。參加者均踴躍發言，並表示希望未來繼續舉辦同類型活動，以助業主立案法團成員更妥善地管理其大廈。



2015年7月10日舉行之「大廈管理工作坊2015 (I)」



2015年8月13日舉行之「大廈管理工作坊2015 (II)」

活動預告

活動名稱：中西區大廈管理進階證書課程

日期：2016年1月12日及19日

時間：晚上7時30分至9時30分

地點：堅尼地城石山街12號

堅尼地城社區綜合大樓2樓活動室

內容：大廈維修及翻新工程相關注意事項

主辦：中西區區議會中西區關注樓宇管理

工作小組主辦、中西區民政事務處協辦

講者：市區重建局代表、廉政公署代表及

法律專業人士

查詢電話：2119 5011

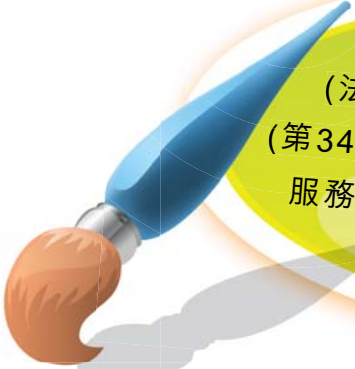
有關中西區大廈管理通訊刊物，讀者可瀏覽以下網址：

中西區區議會 — http://www.districtcouncils.gov.hk/central/tc_chi/links/publications.html



中西區民政事務處 — http://www.had.gov.hk/tc/18_districts/my_map_01.htm





大廈維修招標須知 — 準備功夫





所有業主立案法團
(法團)均須**遵從**《建築物管理條例》
(第344章)第20A條有關採購供應品、貨品及
服務的規定以及《供應品、貨品及服務採
購工作守則》。




法團的管理委員會
(管委會)須以**公開和公平**的方式
進行招標工作，其委員**不可**向供應商或
承辦商索取任何與投標有關的利益，也
不可接受他們提供的利益。



法團的代理人或僱員，
除非獲得法團許可，否則**不得索取
或接受**任何與其職務有關的**利益**。法團
的代理人或僱員須**申報**任何與其職務
有關的利益衝突。



管委會**不可**純粹
為了避免遵行條例第20A條的規
定，而把一份款額本應更大的採購合約
分拆出另一份採購合約。



擬**邀請遞交**的標書最少須達以下數目：

- (a) 採購價值**超過10,000元但不超過200,000元**的供應品、貨品或服務的合約，**最少**須邀請遞交**三份標書**；或
- (b) 採購價值**超過200,000元**的供應品、貨品或服務的合約，則**最少**須邀請遞交**五份標書**。

管委會須製備一份**招標書**，列明所需的供應品、貨品或服務的種類、有關的預算費用、公開招標期限，以及有關合約的其他條款和條件。**招標書的副本須張貼於建築物內的顯眼處**。

標書必須是書面形式和密封的，並放進一個專為裝載標書而設的堅固箱子內，箱外須註明“投標箱”字樣。**投標箱須雙重上鎖**，並且牢固地放置在建築物內的顯眼處。投標箱的兩條鎖匙，須由主席、秘書或司庫**分開保管**。

如此項規定難以切實遵行，經**業主大會通過的決議**，法團可接受由親手遞交的標書或以郵遞方式寄往法團註冊辦事處的標書。標書須妥為認收和穩當保管。

有關的招標書須清楚說明截標日期及時間。**逾期遞交**的標書，一概**不得接受**。



下期大廈管理通訊將為大家簡介**截標後**如何安排開標和揀選中標者的程序，敬請留意



全城清潔 2015@家是香港 中西區清潔大行動



清潔前

清潔後

為加強環境清潔及預防流感病毒在社區傳播，中西區民政事務處於2015年8月至9月期間舉行“全城清潔2015@家是香港之「中西區清潔大行動」”，為中西區內15座「三無」大廈清洗大廈的公用地方，以喚起市民重視個人家居及社區衛生的意識，並鼓勵居民成立管理組織。



清潔前



清潔後

中西區防火委員會活動剪影



中西區消防安全大使訓練班 (2015年8月16日)

為了加強外籍傭工的防火安全知識，防火委員會為中西區外傭舉辦消防安全大使培訓課程。參加者完成理論課後，可親身使用救火的基本設備及體驗濃煙密佈的環境。參加者通過考試後，便成為消防安全大使。



外籍傭工專心上課的情況



外籍傭工試用救火設備



學生留心聆聽消防員哥哥的講解



中西區防火探訪日 - 參觀啟德消防局 (2015年10月)

防火委員會已於2015年10月16日及10月29日分別安排天主教總堂區學校及聖公會聖馬太小學參觀啟德消防局。學生透過參觀消防處的設施，增強了解消防員的日常訓練情況，從而體驗到火警發生時的危險環境及消防員的艱辛工作。



開心大合照



中西區老人中心探訪日 (2015年11月至12月)

防火會委員及消防處代表於11月19日探訪香港聖公會聖路加福群會長者鄰舍中心，並安排講座，以提昇長者的防火意識。小組亦將於12月18日探訪明愛中區長者中心及12月22日探訪香港西區婦女福利會松鶴老人中心。



消防員向長者講解消防設備



活動預告

中西區防火嘉年華 暨 防火奇兵 - 城市定向追蹤 (2015年12月13日)

防火委員會將於2015年12月13日於上環假日行人坊舉行中西區防火嘉年華暨防火奇兵 - 城市定向追蹤活動。大會首先於中午舉行城市定向追蹤，讓參加者透過定向比賽，加深他們防火知識。防火委員會於同日下午舉行防火嘉年華，內容包括有獎遊戲攤位、舞台表演、消防教育巴士及消防裝備展覽等，供市民大眾參與。

請踴躍

參加!

廉政公署(廉署)明白到市民對樓宇維修中出現的貪污舞弊問題十分關注，本欄與大家探討在維修工程初期聘任顧問時可能出現的貪污風險及「圍標」等問題，並提供相應的防貪建議。

大廈維修保養工程相當富技術性和複雜性，法團應該聘請顧問協助進行大廈維修保養工程。在制定顧問服務的範圍時，法團應充份了解要求顧問提供的必需服務，並於標書及顧問合約內清楚列明，以避免在開展工程後對顧問服務的範圍引起不必要的爭議。

情境透視

- 某承建商與一所大廈的管委會主席為朋友。在沒有向管委會申報與該承建商的關係下，管委會主席向法團建議不進行招標程序而直接聘請由該承辦商介紹給他的顧問。
- 顧問在協助法團進行大廈翻新工程招標時，徇私及協助友好承建商獲得合約，隨後並隱瞞該承建商不合規格的工程和選用劣質的物料。

貪污舞弊的風險

- 顧問服務範圍有欠清晰或完整，致使聘任程序被操控。
- 委任由承建商推薦的顧問，而該承建商同時是維修工程項目的潛在投標者或已被聘任的承建商。
- 進行選擇性招標時依靠個別人士制定顧問名單。
- 開展工程後出現爭議，導致顧問服務欠佳，或需以更高價錢獲得「額外服務」。

防止貪污舞弊的措施

法團/管委會於制訂大廈維修保養工程的顧問服務範圍時應：

- 擬訂和加入顧問提供的必需的顧問服務。
- 避免於招標文件加入不必要的要求。
- 在招標文件/顧問合約中清晰列明所需顧問服務的細節。

法團/管委會在邀請顧問提交大廈維修保養工程顧問服務的標書時應：

- 盡量採取公開招標。如法團/管委會決定採用選擇性/局限性招標，法團/管委會應：
- 避免邀請由承建商轉介或僱用的顧問，特別是該承建商是大廈維修保養工程的潛在投標者。
- 委任一個由業主代表，管委會成員和物業管理公司(如有)代表組成的招標小組，以制訂顧問名單作招標。
- 在搜尋潛在的顧問招標時，可參考由不同政府部門、公共機構或專業團體編製的顧問名單，以及請教其他已經完滿完成大廈維修項目的法團。
- 要求招標小組的成員申報他們與獲邀招標名單上的顧問的關係及是否會構成任何利益衝突。

法團/管委會在為招標準備標書文件時應：

- 在招標文件中清晰指明標書的提交限期。
- 在招標文件中加入誠信和反圍標條款。
- 在招標文件中加入條款，要求顧問提交人員編制建議書和顧問費用的細分表。

以上內容節錄自廉政公署的《樓宇維修實務指南》，指南內介紹有效的防貪措施及提供實用的文件範本和清單，以協助業主、法團及物業管理公司於樓宇維修工程中預防貪污舞弊。如欲索取指南或查詢廉署的防貪服務，歡迎致電 2543-0000 或親臨位於上環干諾道中 124 號海港商業大廈地下的廉署西港島及離島分區辦事處。

以上建議的措施只是最佳作業常規，除法例規定外，實施時應按照個別維修工程的規模、範圍和各法團的意願作出調整。如有需要，法團應向合資格人士尋求專業意見及協助。



(資料由市區重建局提供)

2015年7月1日起

市建局的樓宇維修 服務範圍覆蓋全港



籌組業主立案法團資助

每個法團可獲\$3,000

公用地方維修津貼

一般維修工程

工程總額兩成

上限為每個單位\$3,000

法團上限\$1,200,000

環保項目

環保項目總額兩成

上限為每個單位\$1,500

法團上限\$600,000



家居維修免息貸款

每個單位最高貸款額\$50,000

詳情以申請須知為準



「樓宇復修資訊通」

www.buildingrehab.org.hk

☎ 31881188

樓宇復修資訊通

