

中西區大廈管理通訊

編者的話

要能安居樂業，大廈的安全至為重要。法團及業主或會聘用保安服務公司，或是自行聘請管理員，以提供專業的保安服務，保障大廈住戶的安全以及避免招致財物損失。

本期大廈管理通訊將簡介新修訂的《供應品、貨品及服務採購工作守則》就招標方面的要點，以及聘請保安人員時應注意的主要勞工法例。同時亦會為各位讀者帶來廉政公署於招標時可能出現的貪污舞弊風險和其防範措施。

中西區關注樓宇管理工作小組活動

活動預告



活動名稱	中西區大廈管理進階證書課程
日期	2019年1月11日及18日（星期五）
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11樓活動室
內容	廉潔樓宇防貪措施、綠色大廈管理、《工作守則》修訂、案例講解、港燈計劃/基金及樓宇管理經驗分享
主辦機構	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	廉政公署、環境保護署，律師及非政府機構代表等
查詢電話	2119 5011

活動花絮



活動名稱	中西區大廈管理工作坊2018 (I) 及 (II)
日期	2018年8月24日及8月31日
內容	• 樓宇復修綜合支援計劃簡介 • 購買大廈保險的注意事項 • 管理及優化升降機簡介
講者	市區重建局、香港保險業聯會及機電工程署代表



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 中西區民政事務處 民政事務總署



活動名稱	中西區大廈管理之關注樓宇環境衛生講座（菲傭篇及印傭篇）
日期	2018年10月14日及10月28日
內容	• 保持家居環境衛生及協助飼養寵物的注意事項 • 綠色大廈管理
講者	食物環境衛生署及環境保護署代表



大廈維修招標須知 — 如何安排開標和揀選中標者 (節錄自《供應品、貨品及服務採購工作守則》(修訂版) 2018年9月1日起生效)

開啟標書

所有標書必須在最少三名管委會委員在場見證下同時開啟，而他們須在每份標書上簽署及註明日期。如接獲的有效標書數目少於規定^(註)者，管委會須通過決議決定是否接受該次投標的結果。

註：按《供應品、貨品及服務採購工作守則》規定，擬邀請遞交的標書最少須達以下數目：

- (a) 就採購價值超過10,000元但不超過200,000元的供應品、貨品或服務的合約而言，最少須邀請遞交三份標書；或
- (b) 就採購價值超過200,000元的供應品、貨品或服務的合約而言，最少須邀請遞交五份標書。

儘管本部分訂明的規定，法團如透過市區重建局的「樓宇復修計劃」進行任何供應品、貨品或服務的採購，應遵從與該服務或計劃所採用的招標工作相關的所有規則、指引和 / 或規定。

考慮和決定是否採納標書

如所採購的供應品、貨品或服務的價值不超過法團每年預算的20%，所有收到的標書須交予管委會以供於管委會會議上決定是否採納該些標書。如投標價值超過法團每年預算的20%，標書則須由法團業主大會決定是否獲採納，有關決議須以過半數票通過。假如可供選擇的方案超過兩個，而沒有方案於第一輪投票中取得過半數票，法團業主大會須進行第二輪投票，務使獲採納的方案符合獲得過半數票的規定。

建議管委會在通過批出顧問合約 / 工程合約後，以書面方式通知所有投標者、業主和住戶投標結果。

行為守則

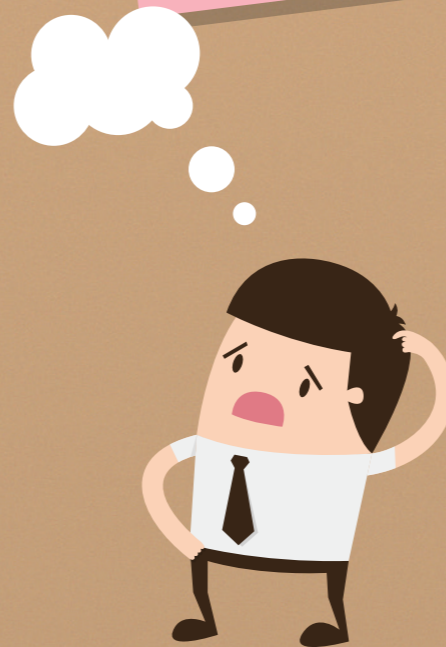
管委會任何委員如與公契經理人、物業管理公司、法團顧問或專業服務提供者有任何個人、業務或金錢利益或其他關係，或就管委會 / 法團將考慮的標書有任何該等利益或關係，該委員須以書面形式告知管委會。凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益的管委會委員，須在會議討論有關項目時避席，以及在管委會會議投票甄選有關標書時放棄投票。

公契經理人或物業管理公司(如有的話)及其僱員如與管委會委員、法團顧問或專業服務提供者有任何個人、業務或金錢利益，或就管委會 / 法團將考慮的標書有任何該等利益，須以書面形式告知管委會。凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益的公契經理人或物業管理公司(如有的話)及其僱員，不得參與任何有關標書的評審或商議工作。

任何管委會委員 / 法團的代理人(包括其僱員)或僱員的申報應記錄在相關管委會會議的會議記錄或成為招標文件的一部分，並保存至少6年。

保存和查閱與招標程序相關的文件

管委會須讓主管當局、租客代表、業主、註冊承押人，或任何其他由業主或註冊承押人以書面方式授權的人士，在任何合理的時間內，查閱所有招標 / 投標文件、合約副本、帳目和發票，以及其他法團管有並與採購供應品、貨品和服務有關的文件。管委會須在收取合理的費用後，提供有關文件的副本。該些文件必須載有足夠資料，讓查閱的人可計算法團在他查閱文件時的財務負擔(包括任何日後的財務負擔)。





民政事務總署（下稱「總署」）自2012年起推出「關愛基金 — 舊樓業主立案法團津貼計劃」，以鼓勵更多大廈成立業主立案法團（下稱「法團」）及促進良好的大廈管理。因應法團需求殷切，總署已於2018年10月1日推出為期三年的津貼計劃，更切合舊樓法團的情況，詳情如下：

- (i) 調整住宅單位每年的平均應課差餉租值上限
 - 市區 (包括沙田、葵青及荃灣) 由不高於120,000元調高至不高於162,000元
 - 新界由不高於92,000元調高至不高於124,000元
- (ii) 調整資助總額上限
 - 三年的資助總額上限由20,000元調高至24,000元

合資格的法團所屬大廈須為樓齡30年或以上的住宅或綜合用途（商住兩用）樓宇，並不高於每年住宅單位平均應課差餉租值限額。第三期的申請須於**2021年9月30日或之前**提交總署。更多詳情可瀏覽網址：www.buildingmgt.gov.hk。

查詢電話：2835 2500

使用元創方 (PMQ) 作法團會議用途



位於鴨巴甸街35號的前荷李活道已婚警察宿舍已完成活化，成為創意產業地標並正名為元創方。

為方便區內的業主立案法團召開業主大會，各法團可考慮使用位於元創方A座S302室的會議室。可使用的時間為每天晚上的六時半至十時半之間，**收費為每小時100元正**（包括空調及管理費用），以每一小時為計算單位。如有查詢，歡迎致電3481 2107與元創方聯絡。



<http://www.pmq.org.hk/>

大廈管理常用電話

民政事務總署中西區大廈管理聯絡小組	2119 5010	市區重建局	2588 2333
樓宇維修綜合支援計劃熱線	3188 1188	勞工處熱線	2717 1771
滲水投訴調查聯合辦事處（中西區查詢） （屋宇署 / 食物環境衛生署）	2545 0506	屋宇署熱線	2626 1616
		機電工程署熱線	1823
中區警署報案室	3661 1600	消防處（消防設備課）	2733 7563
西區分區警署報案室	3661 1618	樹木管理辦事處	2848 2334

聘請保安人員時應注意的主要勞工法例簡介



繼上期大廈管理通訊為大家簡介《保安及護衛服務條例》，今期會簡單介紹聘請保安人員時應注意的主要勞工法例。

《僱傭條例》（香港法例第 57 章）

《僱傭條例》是規管本港僱傭條件的主要法例，為僱員提供僱傭保障和福利，其中包括：

- 工資保障
- 休息日
- 有薪假日
- 有薪年假
- 疾病津貼
- 生育保障
- 侍產假
- 遣散費
- 長期服務金
- 僱傭保障
- 終止僱傭合約
- 保障僱員不會因參與職工會活動而遭歧視



《僱員補償條例》（香港法例第 282 章）

《僱員補償條例》就僱員因工受傷制定一個不論過失及毋須供款的僱員補償制度。

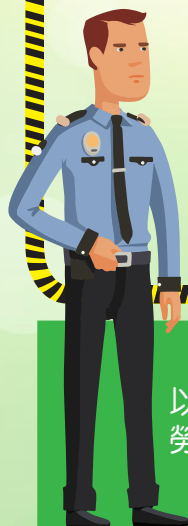
《職業安全及健康條例》（香港法例第 509 章）

《職業安全及健康條例》為僱員在工業及非工業工作地點，提供安全及健康的保障。



《最低工資條例》（香港法例第 608 章）

《最低工資條例》確立法定最低工資制度，目的是在防止工資過低。法定最低工資以時薪為單位，基本原則是僱員在任何工資期的工資，按他的總工作時數以平均計算，不得低於法定最低工資的水平。



以上資料僅供參考。如讀者欲獲得更多相關勞工法例的資料，可瀏覽勞工處的網頁：<https://www.labour.gov.hk/tc/legislat/content.htm>





公開競投 慎防圍標



貪污舞弊的風險

- 進行選擇性招標，並依靠個別人士制定招標名單。
- 顧問只向與他們串通的承建商招標，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」。
- 故意使用指定維修物料，令個別承建商取得合約。



防止貪污舞弊的措施



i-Sir 提醒你

- 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。

如欲索取廉政公署出版的《樓宇維修實務指南》或查詢廉政公署的防貪服務，請致電2543 0000或親臨廉政公署西港島及離島辦事處（地址：上環干諾道中124號海港商業大廈地下）。

請登入《誠信優質樓宇管理》專題網站 (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