

# 中西區 大廈管理通訊

免費贈閱

## 編者的話

大廈的老化問題會隨着樓齡的增長而出現。適時的樓宇維修既有助修正樓宇的損耗情況，亦可保障住客和公眾的安全。

本期大廈管理通訊將繼續介紹法團招標的流程，法團於截標後怎樣安排開標和揀選中標者的程序。同時亦會為讀者介紹市區重建局和廉政公署就達致良好招標程序的建議，以供各位參照。

## 中西區關注樓宇管理工作小組活動花絮

2015/16年度的中西區大廈管理進階證書課程已於2016年1月12日及19日圓滿結束。課程主要圍繞大廈維修及翻新工程的注意事項，並分別邀得市區重建局和廉政公署代表、以及法律專業人士到場講解。

參加者均踴躍參與和發言，並表示希望本小組於未來繼續舉辦同類型的活動，讓市民能夠獲得更多大廈管理的相關知識，從而更好地管理自己所居住的大廈。

## 活動預告

活動名稱：中西區大廈管理工作坊2016(I)及(II)

日期：2016年7月22日(星期五) [工作坊(I)]  
7月29日(星期五) [工作坊(II)]

時間：晚上7時30分至9時30分

地點：中環歌賦街一號中區街坊福利會綜合活動室 [工作坊(I)]

堅尼地城石山街12號堅尼地城社區綜合大樓11樓 [工作坊(II)]

內容：強制驗樓計劃、強制驗窗計劃以及相關資助計劃 [工作坊(I)]  
《競爭條例》(第619章)及《消防安全(建築物)條例》(第572章)

[工作坊(II)]

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：屋宇署代表、市區重建局代表、競爭事務委員會代表及消防處代表

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](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](http://www.had.gov.hk/tc/18_districts/my_map_01.htm)

上期大廈管理通訊為大家簡介招標須知一準備功夫，今期為大家簡介截標後的跟進工作。

# 大廈維修招標須知 - 如何安排開



截標後

所有標書**必須在最少三名管委會委員在場見證下同時**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

- (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



就管委會或法團將考慮的標書，管委會任何委員如有任何相關的個人或金錢利益，該委員須以**書面形式**告知管委會。凡已表示標書涉及其個人或金錢利益的管委會委員，在管委會會議投票甄選有關標書時，**必須放棄投票**。至於建築物經理人（如有的話），如管委會或法團將考慮的標書涉及其個人或金錢利益，也須以**書面形式**告知管委會。

如投標價值**不超過法團每年預算的20%**，有關的標書可交由**管委會決定是否接受**。如投標價值**超過法團每年預算的20%**，標書則須由業主大會批准及過半數票**通過**有關決議。



20%



# 標和揀選中標者

**開啟**，見證人須在每  
(註)者，管委會須

少須達以下數目：

合約，最少須邀請遞交三份標

遞交五份標書。



節錄自  
《供應品、貨品  
及服務採購  
工作守則》

## 法團就相關文件保存的 注意事項

管委會必須妥為備存及保管所有投標文件、合約副本、帳目及發票，以及其他法團保有並與採購供應品、貨品和服務有關的文件，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）。

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**以書面授權**的人，在合理的時間內，查閱這些文件。

# 大廈維修要齊心 工程招標須謹慎



## 「招標妥」促進服務三式

### 自助工具手冊

一站式取得樓宇復修錦囊及「招標妥」服務詳情

### 獨立工程估算

安排以第三者身份提供獨立維修估算及專業意見

### 電子招標平台

為招聘承建商提供電子招標平台，資料絕對保密，並由獨立專業人士監察開啟

服務適合樓齡30年或以上合資格的樓宇  
詳情請瀏覽計劃網頁或致電熱線電話查詢

# 3188 1188

樓宇復修資訊通

[www.buildingrehab.org.hk](http://www.buildingrehab.org.hk)



樓宇復修資訊通



## 招標妥 服務概覽表

此概覽表只供參考，詳情以申請須知為準

### 1 樓宇條件

- 樓齡30年或以上的住宅或綜合用途樓宇（商住用途）（不包括3層或以下的樓宇或新界豁免管制屋宇）
- 住用單位平均每年應課差餉租值：
  - 市區不超過\$300,000（包括沙田、葵青及荃灣）
  - 新界區不超過\$160,000

### 2 其他要求

- 已根據大廈公契或建築物管理條例而成立及認可之業主組織，具有管理及籌組大廈工程的能力
- 已獲業主大會授權參與此計劃
- 以公開招標形式及符合法例要求聘任顧問公司/認可人士/註冊檢驗人員以統籌維修工程
- 在未聘任上述專業人士前遞交申請
- 未有同時參加其他樓宇維修資助計劃
- 工程需涉及樓宇結構及安全/環境衛生/消防安全
- 支付市建局以收回成本形式的費用

### 3 服務內容

- 自助工具手冊，提供樓宇維修錦囊及「招標妥」服務詳情
- 獨立專業人士為樓宇維修工程提供費用估算及相關意見
- 提供電子招標平台招標「註冊一般建築承建商」
- 安排獨立專業人士處理開標程序





# 關愛基金

## 舊樓業主立案法團津貼計劃 (第二期)



• 民政事務總署於2012年10月至2015年9月曾推行「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。因反應良好，關愛基金在2015年10月1日推出舊樓業主立案法團津貼的優化計劃（第二期津貼計劃），新增兩項津貼項目，包括(i)把資助法團購買第三者風險保險的津貼涵蓋範圍擴大至公眾責任保險的支出；以及(ii)資助法團檢驗升降機的開支，進一步協助法團改善大廈整體的管理。第二期津貼計劃下的津貼項目涵蓋範圍也與其他樓宇維修資助計劃進一步整合，避免資源重疊。

• 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。所有申請須於**2018年9月30日或之前**提交民政事務總署。詳情可瀏覽網址：

[www.buildingmgt.gov.hk](http://www.buildingmgt.gov.hk)

• 查詢電話：**2835 2500**

### 中西區大廈管理 常用電話

中西區民政事務處大廈管理聯絡小組	2119 5010
市區重建局	2588 2333
樓宇維修綜合支援計劃熱線	3188 1188
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
消防處（消防設備課）	2733 7563
屋宇署熱線	2626 1616 （由「1823」接聽）



廉政公署(廉署)於上一期介紹了在樓宇維修工程時聘任顧問時應注意的事項，今期與大家探討業主/法團接收及開啟標書時可能出現的貪污舞弊風險；並提供防貪建議。

顧問或承建商就大廈維修工程項目提交的標書，一般會放置在有關大廈一個顯眼地方的投標箱收集。業主/法團應採取適當措施，確保標書和所含資料保密。

## 情境透視

某業主立案法團為大廈維修保養工程邀請顧問投標。一位管理委員會（管委會）成員被委派保管投標箱的鑰匙。他每天打開投標箱把標書帶回家。該管委會成員接受其中一個顧問賄賂，打開其他投標者的標書和向該顧問洩漏他們的標價，事後為被打開的標書重新封口。該顧問在限期後提交最低的標價。

## 貪污舞弊的風險

- 沒有要求投標者以密封形式提交標書，負責接收由投標者親自送交的標書的顧問或管委會成員/職員可能洩漏或竄改標書資料。
- 接受遲交的標書，引致其他投標者的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

### 法團/管委會在接收和開啟標書時應：

- 使用一個設有兩把鎖的投標箱，鑰匙分別由不同的人士保管，例如管委會主席和司庫；
- 把投標箱放置在大廈的一個顯眼和安全的地方，直至開啟標箱為止；
- 在招標文件中通知投標者直接把標書投入投標箱，並要求負責的職員/管委會成員把由郵遞或以其他方式送遞的標書立即投入投標箱；
- 委任一個由業主代表或管委會成員(最好有三名管委會成員)、顧問和物業管理公司代表組成的開標小組，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(如有的話)以備將來檢查。如沒有副本，保留收到標書的記錄(包括投標者名稱和標價)；
- 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；
- 在評核標書前鎖好標書。

以上內容節錄自廉署的《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 或親臨廉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)。

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。

