

中西區大廈管理通訊

編者的話

安居樂業，相信是每位市民的希望。法團及業主如能為大廈配置適當的保安措施，不但可以防患未然，減少罪案造成的損失，更可以協助應付緊急事故，保障住戶的安全。

本期大廈管理通訊將為讀者分享一些大廈保安的相關資訊，以及與各位重溫準備大廈維修招標時的一些注意事項。同時亦會為各位讀者帶來廉政公署「樓宇維修防貪系列」的最後一期——簡介合約付款及工程完工時可能出現的貪污舞弊風險，以及其防範措施。

中西區關注樓宇管理工作小組活動預告

活動名稱：	中西區大廈管理工作坊2018 (I)	中西區大廈管理工作坊2018 (II)
日期：	2018年8月24日(星期五)	2018年8月31日(星期五)
時間：	晚上7時30分至9時30分	晚上7時30分至9時30分
地點：	市區重建局H6 CONET多用途活動室	堅尼地城社區綜合大樓11樓活動室
內容：	樓宇更新大行動2.0；購買大廈保險的注意事項；以及如何管理及優化升降機	樓宇更新大行動2.0；購買大廈保險的注意事項；以及如何管理及優化升降機
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：	市區重建局、香港保險業聯會、機電工程署代表	
查詢電話：	3583 3043	

活動詳情如有更改，恕不另行通知

有關中西區大廈管理通訊刊物，讀者可瀏覽以下網址：

民政事務總署大廈管理網頁 – https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/reference_materials/10_6_11.htm

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

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

民政事務總署
大廈管理網頁



中西區民政事務處



中西區區議會



大廈管理日常運作 - 大廈防盜及保安篇



根據《保安及護衛服務條例》(第460章)(下稱條例)，任何人必須持有由警務處處長發出的有效的保安人員許可證(下稱許可證)，方可為他人擔任有報酬的保安工作。任何人如違反這項法例規定，即屬犯罪，經定罪後可判處罰款港幣一萬元及監禁3個月。許可證的有效期限一般為5年。因此，僱主及保安人員須定期檢查許可證的屆滿日期，以策安全。

根據條例第13條規定：

僱用人員的情況	終止僱用人員的情況
任何人僱用任何人員為該人自己或為他人擔任有酬的保安工作，須於開始僱用後14日內，將僱主的姓名或名稱、僱員的姓名及開始僱用的日期以書面通知警務處處長	任何人終止僱用某人員擔任有酬的保安工作，須於終止僱用後14日內，將僱主的姓名或名稱、該前度僱員的姓名及終止僱用日期以書面通知警務處處長

資料來源：保安及護衛業管理委員會網頁、《建築物管理條例》(第344章)指南

要改善大廈的保安情況，除了聘請專業的管理員，加強大廈的防盜

如欲了解有關詳情，可參考香港警務處防止罪案科的網頁：

https://www.police.gov.hk/ppp_tc/04_crime_matters/cpa/index.html



保安人員的主要職責

- (1) 防止任何人未經許可進入大廈
- (2) 登記訪客
- (3) 報告及記錄事故
- (4) 應付緊急事故
- (5) 監察保安系統
- (6) 妥善保管鑰匙
- (7) 防止及偵測罪案
- (8) 巡邏
- (9) 確保消防安全
- (10) 處理投訴

如大廈欲自行聘請保安人員，必須確保符合條例的規定，以及相關的僱傭法例。同時亦須遵從《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》。

及保安設施亦是一個重要環節。





物業管理業監管局 —— 發牌監管倡專業 提升服務保質素

- 物業管理業監管局（監管局）是根據《物業管理服務條例》（香港法例第626章）第42（1）條成立的法人團體，並肩負規管和推動業界發展的責任。監管局為自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費及徵款。
- 監管局的願景是透過規管在香港提供物業管理服務的公司及從業員，推動行業朝向優質化及專業化發展，從而提升生活環境質素。
- 由2018年7月1日開始，用以轉讓不動產（包括住宅物業及非住宅物業）之售賣轉易契下的承讓人，須繳付定額徵款\$350予物業管理業監管局，用於該局的運作。



物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY

網頁 Website : www.pmsahk.org.hk

電話 Telephone : 36961111

地址 Address : 香港灣仔皇后大道東248號陽光中心9樓904-5室
Units 904-5, 9/F, Sunlight Tower, 248 Queen's Road East,
Wan Chai, Hong Kong

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
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
中區警署報案室	3661 1600
西區分區警署報案室	3661 1618
消防處(消防設備課)	2733 7563
樹木管理辦事處	2848 2334
機電工程署熱線	1823
勞工處熱線	2717 1771
屋宇署熱線	2626 1616

準備大廈維修招標時的程序

(節錄自《供應品、貨品及服務採購工作守則》*)

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。

*《供應品、貨品及服務採購工作守則》是由民政事務局局長根據《建築物管理條例》(第344章)(條例)第44(1)(a)條，以主管當局的身分發出。

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！

關愛基金 - 舊樓業主立案法團津貼計劃 (第二期)

上述計劃將於2018年9月30日截止申請，合資格的法團請把握時間，盡快遞交申請。

查詢方法

網頁：https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/whats_new/2_8.htm

電話：2835 2500

今期專題文章會探討合約付款/工程完工可能出現的貪污舞弊風險；並提供防貪建議。

在維修工程期間，承建商會定期（如每月或每兩個月）提交付款申請，讓顧問評核和審批。當顧問按合約的條款及條件審批該付款申請後，業主立案法團（法團）需支付承建商有關款項。而當所有工程已按合約規範和進度要求完成，顧問會向承建商發出完工證明書，保固期亦隨之開始。對法定命令/通知所要求的維修項目，顧問亦需編制完工報告或證明書，並提交與相關政府部門。

情境透視

- 一名承建商以在完成執漏工程前需預付款項作資金周轉為由，說服一位管理委員會（管委會）成員預先支付尾期款項。承建商加大了付款申請的數額，並「退還」加大了的數額予該管委會成員作為回報。承建商最終沒有遵守承諾完成執漏工程。
- 另外，管委會主席接受承建商的賄賂，授權在執漏工程未完成前向他發還保證金。



貪污舞弊的風險

- 法團串同承建商誇大工作進度，以加快支付款項；或在工程完成前支付款項。
- 在承建商完成執漏前，預先批核執漏工程完工，以便承建商提交付款申請。
- 處理付款申請時，分工不足，例如批核工程完工和簽發支票予承建商由同一個人負責。
- 在所有維修工程或執漏工程還未完工前，批核完工或支付尾期款項或保證金。

防止貪污舞弊的措施

為減少更改工程時出現貪污舞弊的風險，法團/管理委員會應：

- 要求承建商申請付款時提交附有施工相片等證明的發票，並詳細列出已完工的量度記錄，比較其於標書/合約中個別主要工程項目的估計數量和價格。如有顯著差異，要求承建商在申請付款時作出解釋；
- 要求顧問在批核承建商的付款申請時，評估相關工程的費用，評估時不應包括那些不合規格的工程，並提交工程進度報告及工程項目賬戶的財務報表；
- 在付款和發出完工證明書前，與顧問進行聯合巡查，檢查那些聲稱已完工的工程；
- 在樓宇當眼處展示工程進度及財務報表，供業主或居民監察和參考；
- 在可行的情況下，委任出納和至少兩位管委會成員簽署付款支票；
- 在核實工程已大致完成前，要求顧問擬訂和提交工程缺陷表，供法團或管委會同意；
- 邀請所有業主或居民向法團或管委會報告任何有缺陷或逾期的工程，讓顧問和/或承建商在保固期內跟進。

i-Sir 提醒你



以上內容節錄自廉政公署出版的《樓宇維修實務指南》。如欲索取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