

「誠信優質 樓宇維修」  
防貪措施

風險	預防措施
<u>聘用顧問及承建商</u>	
準備工作	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 分拆訂貨／工程，以求避開投標的規定</li> <li>• 將投標規格定至有利於同謀的顧問／承建商</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 避免在短期內重覆訂購同類貨品或分拆工程，並查察有關原因</li> <li>• 根據《建築物管理條例》及有關守則的規定，按合約價值徵求報價或招標</li> <li>• 成立一個由管委會成員／業主組成的專責小組進行招標。並要求小組成員申報利益</li> <li>• 按照實際需要制定投標規格，切勿將條件定得過高或規限於某些品牌，以免減少選擇和適當的競爭</li> <li>• 向有關政府部門及專業團體諮詢意見。並與最近進行同類投標的法團交流意見</li> </ul>
招標	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 圍標</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公開招標及訂明所需邀請／收到的標書的最少數目</li> <li>• 於招標文件中加入反圍標條款</li> <li>• 核實由管委會委員、業主或物業管理公司職員（須申報與獲邀請投標顧問／承建商有否利益衝突）所推薦顧問／承建商的過往工作紀錄，並在名單上加入其他已知擅長於進行類同工程的合資格顧問／承建商</li> <li>• 要求顧問提供獲推薦承建商過往的工作紀錄，及申報與其有否利益衝突</li> <li>• 容許足夠時間準備標書，並清楚列明截標的日期及時間</li> <li>• 張貼招標書副本於大廈內的當眼處</li> </ul>
收標	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 舞弊性洩露及竄改接獲標書的內容／接受遲遞標書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 記錄獲邀投標的顧問／承建商名單</li> <li>• 要求投標者以密封方法遞交標書，並切勿在信封上標明身分，以防標書內容外洩及遭人竄改</li> </ul>

風險	預防措施
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 將收到的標書放入一個雙重上鎖的堅固箱子。箱外註明「投標箱」字樣，牢固地放置在樓宇內的當眼處。投標箱鎖匙則由主席、秘書或司庫分開保管</li> <li>• 截標後由不少於三名管委會成員一同開啟標書，在標書上及報價旁簽署及註明日期，並須備存收到標書的記錄</li> <li>• 巡查法團各項可出租設施（如停車場）的使用情況，並與收入記錄比較，以確保租用情況與收入記錄相乎</li> <li>• 遲遞標書不應受理，以防人為操控</li> <li>• 小組開啟標書時應在標書上任何曾作修改的地方劃上記號及加簽，並將所有收到的標書複印，以防有人竄改標書正本。評核標書前，應將標書妥善鎖上</li> </ul>
評核標書	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 制定對同謀投標者有利的評選準則</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 招標前制定客觀評核標準，利用記分制度評核價錢和質素。</li> <li>• 在邀請投標時知會所有投標者評核標準</li> <li>• 評選工作由投標專責小組（成員須申報與被評審的顧問／承建商有否利益衝突）進行，並將評選結果及採納標書理由記錄在案，供管委會／業主審批</li> <li>• 在聘用承建商的事宜上，要求工程顧問擬備詳盡的標書分析及作出推薦，以協助法團甄選承建商</li> <li>• 確保獲選投標者符合指定的招標規定。倘若最低價的標書未被推薦，必須記錄有關理據</li> <li>• 通知所有落選投標者有關招標結果</li> </ul>
議價	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 操控議價過程（尤其在開標後）以謀利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 除非有確實需要，否則避免在開標後進行議價。並須界定及解釋議價的目的及甄選某些投標者進行議價的原因</li> <li>• 保存議價會面的書面記錄，記錄內容應包括投標者的建議，議價結果及其他特別事項</li> </ul>

風險	預防措施
	<ul style="list-style-type: none"> <li>按照正常投標程序處理議價後收到的標書</li> </ul>
<u>合約條款</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>合約條款不清晰／難於執行，導致監管及執行工作時產生困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>清楚訂明簽約各方的角色、權利、職能和責任；及有關轉讓和分判安排的規定。如有需要，可參考由專業團體（例如香港測量師學會及香港建築師學會）所出版的範本文件</li> <li>訂立明確的工作表現要求、評核標準和制度</li> <li>訂明施工、竣工和延期的時限</li> <li>訂明及依據條款付款，更改應減至最少及須有充份的理由</li> <li>妥善保存所有招標文件、合約及收據等至少六年，以供業主/租戶、其授權代表、已登記承按人、民政及青年事務局局長指定的人員查閱</li> </ul>
<u>監督維修保養工程</u>	
<u>監察工作表現</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>缺乏評核顧問／承建商工作表現的標準及系統</li> <li>疏忽監察或容忍不合規格的工程／服務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指派專責小組（成員應有別於投標小組）監察工程的進度或服務表現，及定期向管委會／業主匯報。並要求小組成員申報利益</li> <li>如有聘用工程顧問，在工程合約開始前，與工程顧問協定一份實地監察計劃，計劃內容包括負責實地監督巡查人員、要檢驗、巡查和測試的工程項目以及巡查次數等</li> <li>工程進行期間，要求工程顧問定期匯報： <ul style="list-style-type: none"> <li>工程進度</li> <li>任何違反標準之處</li> <li>任何已知及預計的延誤</li> <li>就違反標準及延誤的補修項目</li> <li>發出工程更改令</li> </ul> </li> <li>要求工程顧問對所有任何在完工後均會被掩蓋的工程，在動工前、工程進行間及完工後都拍照記錄實地情形</li> <li>規定工程顧問／承建商提交工作計劃進度表，列明維修工程的各個施工階段所需完成的維修項目及標準和</li> </ul>

風險	預防措施
	<p>使用的建築材料樣本。可行的話，這些樣本應展示在樓宇的公共地方，供法團、業主或住戶查閱</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>除例行的視察外，亦須進行突擊檢查，以便查證工程顧問／承建商呈交的紀錄</li> </ul>
工程更改	
<ul style="list-style-type: none"> <li>進行無需的工作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>草擬合約條款時，應包括所有工程的詳情。如有需要，可參考由專業團體（例如香港測量師學會及香港建築師學會）所出版的範本文件</li> <li>指定工程顧問應先提供估價及取得管委會的批准，方可向承建商發出工程更改令</li> <li>清楚訂明管委會可批准工程更改項目的最高限額；如超過此上限便需取得法團的批准</li> <li>在大廈當眼處張貼有關更改工程的項目和費用的通告，以通知業主及住客</li> </ul>
接納工程／服務	
<ul style="list-style-type: none"> <li>舞弊性接納未完成／差劣的工程／服務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>根據訂立的標準及合約條款，驗收／評核工程／服務</li> <li>保存適當的紀錄，包括掩蓋的工程、工程進度及驗收的照片，並要求負責人核實有關紀錄</li> <li>要求與工程顧問和承建商聯袂／一同檢收完成工程的項目，並列出所需補修項目的清單，要求承建商跟進</li> <li>收集使用者對顧問／承建商工作表現的意見，並向管委會／業主匯報結果</li> <li>若工程是按政府部門所發的命令而進行，則工程顧問和承建商應在工程完成時，通知有關部門以便獲發完成規定事項證明書</li> </ul>
付款	
<ul style="list-style-type: none"> <li>虛假的申報／就未完成／不必要的工程／服務付款</li> <li>舞弊性加快或延遲付款</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>將批核工程／服務與處理付款的職權／工作分開，以防串謀舞弊</li> <li>訂下處理付款時所需核實的文件及時間</li> <li>要求工程顧問（如有聘用）定期提交工程進度和財政報告，以供法團監察</li> <li>依據工程進度和合約條款及有效的文件／紀錄發放款項。並須得到適當的批准，處理與合約不符的地方</li> </ul>

風險	預防措施
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 張貼財政報告在樓宇大堂當眼處，以供業主及住客查閱及監察</li> <li>• 如承建商需收取中期費用，要求工程顧問評審已滿意完成工程的費用和質量後，才發出中期付款證明書</li> <li>• 在所有修補工程妥善完成後，要求工程顧問發出最後證明書，才發放原先保留的工程保證金</li> <li>• 付款支票應由司庫和最少兩名指定的管委會委員共同簽署</li> <li>• 妥善保存所有付款單據及有關文件，以作將來查閱及核數之用。若工程龐大複雜，可聘請工料測量師評估中期工程的完成量，作為繳付中期費用的依據，以及進行成本監控</li> </ul>
保固期	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 延遲跟進出現問題的地方</li> <li>• 舞弊性加快發放工程保證金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 保固期須訂明於工程合約內，而保固期會由實際完工證明書簽發日開始計算，一般為期三個月到 1 年。保固期內，經由工程顧問要求承建商在合約所訂的保修期內，修補所發現的缺陷</li> <li>• 保固期內，通知各業主和住戶報告任何其它出現問題的地方</li> </ul>