

樓宇維修實務指南

BUILDING MAINTENANCE TOOLKIT



目錄

引言

1

第 1 章 準備就緒

第1.1節	樓宇維修保養工程的主要步驟	4
第1.2節	成立業主立案法團	5
第1.3節	樓宇維修保養工程	7
	1.3.1 對樓宇維修的需求	7
	1.3.2 常見的樓宇損毀	7
第1.4節	樓宇維修的法例規定	9
	1.4.1 《建築物管理條例》(香港法例第344章)	9
	1.4.2 《建築物條例》(香港法例第123章)	10
	1.4.3 消防安全條例	14
	1.4.4 其他政府部門發出的法定命令，指示或通告	19
第1.5節	誠信管理	20
	1.5.1 《防止賄賂條例》(香港法例第201章)	20
	1.5.2 處理利益衝突	21
	1.5.3 對管委會成員和法團職員的誠信要求	24
	1.5.4 對顧問和承建商的誠信要求	24

第 2 章 聘任顧問及承建商

第2.1節	聘任顧問和承建商的主要程序	26
第2.2節	制訂顧問服務的範圍	27
第2.3節	制訂維修工程的範圍	32
第2.4節	進行資格預審(非必要)	34
第2.5節	就顧問服務進行招標	37
第2.6節	就工程合約進行招標	42
第2.7節	接收及開啟標書	46
第2.8節	評核顧問服務標書	47
第2.9節	評核工程合約標書	50
第2.10節	進行議價(非必要)	54
第2.11節	判授顧問合約/工程合約	56

第3章 監督維修工程及管理合約

第3.1節	維修工程監督及合約管理的主要程序	60
第3.2節	進度監督	61
第3.3節	質量檢查	62
第3.4節	合約付款	65
第3.5節	工程更改	67
第3.6節	工程完工	69

第4章 求助有門

第4.1節	概覽	72
第4.2節	民政事務總署	73
4.2.1	諮詢服務及支援	73
4.2.2	教育及宣傳活動	73
4.2.3	大廈管理專業顧問服務計劃	74
第4.3節	市區重建局	74
4.3.1	樓宇維修綜合支援計劃	74
4.3.2	強制驗樓資助計劃	75
4.3.3	「市建一站通」資源中心	75
第4.4節	香港房屋協會	76
4.4.1	樓宇維修綜合支援計劃	76
4.4.2	強制驗樓資助計劃	76
4.4.3	物業管理諮詢中心	76
第4.5節	廉政公署	77
4.5.1	防貪諮詢服務	77
4.5.2	防貪教育服務	77
4.5.3	《樓宇管理實務指南》及《樓宇財務管理實務指南》	78
4.5.4	舉報貪污	78
第4.6節	香港警務處	78
4.6.1	香港警務處的防止罪案工作	78
4.6.2	舉報非貪污罪案	78

文件 / 表格範本

範本 1	業主立案法團《紀律守則》範本	80
範本 2	(a) 招標文件中的誠信及反圍標條款範本	82
	(b) 顧問合約中的誠信條款範本	85
	(c) 工程合約中的誠信條款範本	88
範本 3	利益衝突申報表格範本	91
範本 4	公開邀請顧問遞交意向書範本	93
範本 5	公開邀請承建商遞交意向書範本	94
範本 6	顧問資格預審評估表範本	95
範本 7	承建商資格預審評估表範本	96
範本 8	顧問服務建議書邀請信範本	98
範本 9	維修工程招標邀請信範本	103
範本 10	招標記錄範本	104
範本 11	開標記錄範本	105
範本 12	顧問服務建議書分析評估表範本	106
範本 13	維修工程標書分析評估表範本	107
範本 14	致投標者及業主 / 住客的信件 / 通告範本	108

附件

附件 1	樓宇損毀及維修保養貼士	112
附件 2	《建築物管理條例》(香港法例第344章)(摘錄)	122
附件 3	《供應品、貨品及服務採購工作守則》	125
附件 4	各個政府部門發出的通告或指示	128
附件 5	《防止賄賂條例》(香港法例第201章)(摘錄)	130
附件 6	廉政公署聯絡資料	132
附件 7	私營機構顧問組	134
附件 8	相關政府部門及機構的聯絡資料	135

鳴謝

本實務指南是由香港房屋協會及廉政公署於2008年聯合編製，並由廉政公署於2013年作出更新和修訂。下列政府部門、公營機構及專業團體於編製及修訂期間曾給予寶貴意見及貢獻，特此鳴謝。

政府部門及公營機構

屋宇署
消防處
民政事務總署
香港房屋協會
市區重建局

專業團體

香港建築師學會
香港工程師學會
香港測量師學會

版本

第一版：2008年3月
第二版：2013年11月

如何更有效地使用本實務指南

本實務指南內運用以下標記，方便讀者快速地選讀所需資訊：



交 互參照實務指南內的培訓短片「樓宇維修防貪簡介」的有關部份



獲 取協助和資訊的快捷指引



交 互參照實務指南內的章節



樓 宇維修項目的參考刊物



例 子/情境透視



樓 宇維修項目的資訊清單



貪 污舞弊的風險



防 止貪污舞弊的措施



樓 宇維修項目的參考資訊/知識



文 件格式/範本

免責聲明

本實務指南只提供一般的指引，不會就每種情況下可能出現的所有事宜提供處理方法。實務指南中有關法例規定的解釋，只屬一般和概括性質，旨在以淺白的文字介紹於非專業人士，並只適用於本指南出版當時的法例規定。所有有關進行樓宇維修工程的步驟及做法均不屬於規定，亦並非詳盡無遺，並且不可取代向專業人士尋求技術建議及協助的需要。讀者有需要時，應徵詢法律意見，或向有關當局諮詢詳細現行的規定，以及尋求有關進行樓宇維修工程的專業意見及協助。任何人士因為本指南的內容作出或放棄作出任何行動而招致損失，廉政公署及其合作夥伴概不會負上任何責任，包括法律或其它責任。

實務指南列出的個案及情境全屬虛構，只供參考用途，絕無任何影射意圖。在本實務指南中，代名詞「他」同時包括男性和女性，並沒有任何性別歧視的含義。

版權

本刊物版權歸廉署所有。歡迎有興趣人士翻印作非牟利用途，惟須註明出處。



引言

一個舒適、安全的居住環境，很大程度上是取決於樓宇的公用地方和設施是否得到適時的維修保養。樓宇失修有如定時炸彈，不單帶給業主嚴重後果，更會危害他人生命安全。故此，作為業主，實在有需要對樓宇作出妥善的保養維修。同樣重要的是在進行維修工程、招標及監督過程中，亦要確保誠信和採用最佳作業常規，以避免發生貪污舞弊、導致工程成本增加、影響居民的安全等事件。

本指南旨在提供一套簡便易明的指引，以協助業主及業主立案法團（法團）妥善地籌劃及進行樓宇維修工程。內容涵蓋甄選顧問公司和承建商的程序及如何監管他們的工作，讓讀者注意樓宇維修過程中可能出現的貪污舞弊行為，並提供防止貪污舞弊的措施。本指南建議的程序和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。使用本指南時，業主及法團可參照夾附的「樓宇維修防貪簡介」培訓短片，了解有關樓宇維修工程的貪污風險和主要防貪措施。

本指南中的模擬情境 / 例子旨在闡明在樓宇維修工程中，可能會出現的一些貪污舞弊行為，從而提醒業主和法團應小心留意這些風險，並應委任遵循道德操守的合資格顧問及承建商，進行樓宇維修工程。當中所涉任何個人、團體或行業，全屬虛構，如有雷同，實屬巧合。

第 1 章 準備就緒

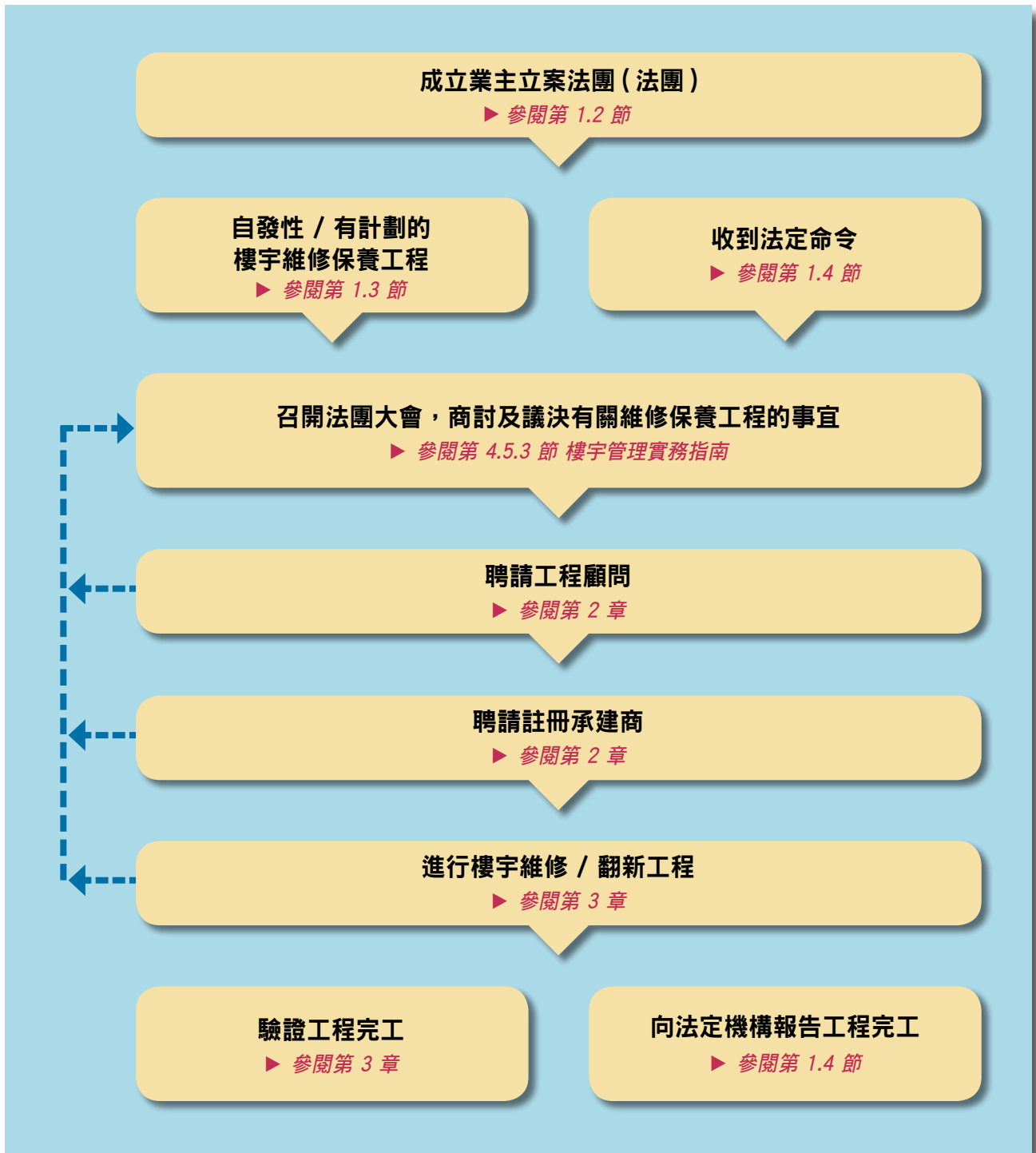
本章要旨

- 瞭解樓宇維修保養工程項目的主要步驟
- 瞭解樓宇維修保養工程的事宜
- 認識有關樓宇維修的法例規定
- 認識有關的誠信要求



第 1.1 節 樓宇維修保養工程的主要步驟

- 樓宇維修保養工程的主要步驟如下：



第 1.2 節 成立業主立案法團

- 妥善有效的大廈管理及適時的樓宇維修保養不單為業主提供一個優質舒適的居住環境，更可確保物業不會因管理不善或日久失修而貶值。
- 按《建築物管理條例》成立業主立案法團(法團)，是良好大廈管理及維修保養的第一步。業主應積極參與法團的運作，包括樓宇的日常管理以及維修保養，以保障他們的權益。

《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)

- 《建築物管理條例》的制定，旨在為業主提供一個法律架構，並為大廈公契(公契)納入強制性條款。《建築物管理條例》同時就法團的權利、職責和會議程序等訂定條文，讓業主有所依循，方便法團的日常運作。
- 法團和管理委員會(管委會)如在運作上不遵守《建築物管理條例》的規定，所作的行為或所通過的決議將會無效。任何管委會委員如未能履行該條例所訂的法定職責，可能須就有關行為或失責情況承擔個人責任。
- 土地審裁處有司法管轄權去聆訊和裁決任何涉及解釋和執行《建築物管理條例》規定的法律程序。

業主立案法團及管理委員會

- 業主立案法團是根據《建築物管理條例》成立的法人團體。在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分，並行使及執行業主在條例下所享有的權利、權力、特權和職責。法團亦有權聘請物業管理公司和監督其工作。
- 要迅速而妥善地處理大廈管理的事務，法團的日常工作主要交由管理委員會辦理。在一般情況下，《建築物管理條例》所給予法團的權力及職責，須由管理委員會代表法團行使及執行。

公契

- 公契是大廈各共同擁有人、物業經理人和發展商所簽訂的私人契約。公契訂明業主之間、發展商及物業經理人就樓宇內的私人地方、公用部分及設施等的控制、管理及維修保養方面的權利、權益及責任。公契一般是由發展商、第一位購入大廈單位的買家及物業經理人（如果有任命）簽訂的契約。
- 公契條款包括公用部分的定義及擁有權，業主間業權的分配，管理費的訂定，法團的成立，對業主的約束及有關大廈管理及維修事務的決議。



有關業主立案法團的成立和運作，你需要協助嗎？

民政事務總署

民政事務總署（民政署）會向私人樓宇業主就他們根據《建築物管理條例》成立和運作業主立案法團，例如召開法團會議、使用委任代表文書以及進行採購的處理提供協助和意見。

第 4.2 節 — 民政事務總署

市區重建局及香港房屋協會

市區重建局（市建局）及香港房屋協會（房協）透過各項樓宇維修資助計劃向業主就成立法團、管理和維修樓宇等事宜提供財務資助和技術支援。

 [第 4.3 & 4.4 節 — 市區重建局及香港房屋協會](#)

樓宇管理實務指南

廉政公署（廉署）與有關政府部門及公共機構合作，編制了《樓宇管理實務指南》和《樓宇財務管理實務指南》。兩本指南分別就法團的日常運作和財務管理，為法團委員提供實際可行且簡便易明的防貪指引。

 [第 4.5.3 節 — 《樓宇管理實務指南》和《樓宇財務管理實務指南》](#)

第 1.3 節 樓宇維修保養工程

1.3.1 對樓宇維修的需求

- 業主及法團進行樓宇維修保養工程，乃出於主動；或更多時候，是由於要處理政府部門（如屋宇署及消防處）所發出的法定命令、指示或通告。

 [第 1.4 節 — 樓宇維修的法例規定](#)

- 業主能適時進行樓宇維修保養，不但能使樓宇處於良好狀況，更可令樓宇保值。

1.3.2 常見的樓宇損毀

- 樓宇維修工程所需的工程規劃、設計、監管和檢測，需要專業人仕的參與。然而，由於樓宇維修工程對於公眾和居住者的安全和福祉、以及業主的利益如此重要，他們應該對於樓宇的常見損毀和相關的維修工程種類具有基本知識。
- 在一般情況下，樓宇損毀通常會出現在一個或多個以下的建築構件和相關設施：
 - **建築結構及飾面**，例如：破損的混凝土、剝落或鬆脫的天花批盪、破損的內牆和外牆飾面 / 馬賽克紙皮石；

- **消防安全建造**，例如：破損的標準防火門或將其拆除，於出口樓梯的圍封牆開鑿未經批核的通氣口；
- **屋宇裝備裝置**，例如：損毀的供水 / 供電設備、排水系統、消防設施、電梯和自動扶梯；
- **斜坡及擋土牆**，例如：破裂斜坡護面及排水渠；
- **窗戶和外部的附屬物**，例如：損壞的窗戶鉸鏈和固定錨；以及
- **防水工程**，例如：滲水、損毀的屋頂防水膜層。

➔ 附件 1 — 樓宇損毀及維修保養貼士



想瞭解更多常見的樓宇損毀和各項修補措施？

樓宇維修全書

屋宇署出版的樓宇維修全書，為業主提供有關樓宇損毀的基本常識以及選擇適當的修補措施等指引。

➔ 附件 8 聯絡資料 — 屋宇署



樓宇保養維修指南

香港工程師學會出版的樓宇保養維修指南，以工程專業角度解構樓宇不同部分的檢查方法，並提供相應的維修及解決方法，以供業主 / 業主立案法團參考。

➔ 附件 8 聯絡資料 — 專業團體



第 1.4 節 樓宇維修的法例規定

1.4.1 《建築物管理條例》(香港法例第344章)

- 業主立案法團應遵守《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》(按《建築物管理條例》發出)所刊載有關批出合約的法例規定。

《建築物管理條例》第20A條：供應品、貨品及服務

- 如工程的估價超過或相當可能超過：
 - 港幣 200,000 元；或
 - 相等於法團每年預算開支的 20%；即須進行招標。兩者以較低額者為準。
- 此外，如工程的估價超過或相當可能超過法團每年預算開支的 20%，管委會須把所有收到的投標書提交法團業主大會，並由業主在大會上以過半數票通過決議接納或否決有關投標書。

《建築物管理條例》第44條及《供應品、貨品及服務採購工作守則》

- 根據第 44(1)(a) 條，民政事務局局長可不時擬備、修訂及發出工作守則，以指導及指示法團在採購所需供應品、貨品及服務的招標程序。

➡ 附件 2 — 《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)(摘錄)

➡ 附件 3 — 《供應品、貨品及服務採購工作守則》

1.4.2 《建築物條例》(香港法例第 123 章)

- 所有私人樓宇的建築工程均受《建築物條例》(香港法例第 123 章)的監管，以確保它們的設計、建造、用途及維修，均達到安全及衛生的法定標準；並且確保定期檢查和維修建築物，以防止建築物變得不安全。
- 屋宇署就樓宇維修及保養事宜發出的法定命令 / 通告主要分為六類，遵照有關命令須採取的主要步驟，詳述如下。
 - ① 由於法例要求可能隨著時間被修改，以滿足不斷變化的需求。讀者應諮詢有關部門或專業人士，或參考屋宇署的網頁 (www.bd.gov.hk) 或相關的指引，以知曉最新的法例規定和程序。

樓宇或渠務工程

(a) 勘測令 (《建築物條例》第 26A 或 28 條)

- 屋宇署可發出勘測令，要求業主聘用認可人士對樓宇結構及渠務系統的損毀狀況進行勘測。
- 該認可人士須向屋宇署提交樓宇狀況評估報告，並在報告內建議所需要的維修工程，以待建築事務監督接納。
- 倘維修工程的建議獲得接納，屋宇署可向業主送達執行工程的命令。

(b) 修葺令 (《建築物條例》第 26 或 28 條)

- 屋宇署可發出修葺令，要求業主聘用認可人士統籌及監督樓宇及 / 或渠務系統的維修工作 (通常適用於大型維修工程)。
- 業主應聘用訂明註冊承建商進行維修工程。
- 完成維修工程後，業主或認可人士應向屋宇署報告，以便屋宇署派員視察及發出「完成規定事項證明書」。

危險斜坡**(c) 勘測令及修葺令(《建築物條例》第 27A 條)**

- 屋宇署可發出命令，要求擁有斜坡業權或保養責任的業主，對斜坡的安全進行勘測。根據命令所列明的要求，業主應聘請認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師或上述專業人士的組合進行勘測。
- 勘測工作完成後，認可人士 / 註冊結構工程師 / 註冊岩土工程師應向建築事務監督提交補修方案，以待審批。
- 在取得認可人士 / 註冊結構工程師 / 註冊岩土工程師的建議及協助下，業主應聘請地盤平整類別或其他相關類別的註冊專門承建商，在認可人士 / 註冊結構工程師 / 註冊岩土工程師的監督下進行補修工程。
- 補修工程完成後，認可人士 / 註冊結構工程師 / 註冊岩土工程師應向屋宇署報告完成有關工程。

違例建築工程**(d) 清拆令(《建築物條例》第 24 條)**

- 屋宇署可發出命令，要求清拆，移除或改建未經建築事務監督事先批准和同意，或違反任何《建築物條例》條文的已經或正在進行的違例建築工程（違建工程）。
- 為了在安全的情況下進行清拆，屋宇署或會要求業主聘用一名訂明註冊承建商進行清除工程。業主亦要遵守下列指引：
 - 由屋宇署發出的「一般小型工程監管制度指引」；
 - 由勞工處發出的小冊子「安全提示違例建築物拆卸工程」；及
 - 環境保護署出版的「拆除含石棉物料的僭建物」。
- 如清拆及補修工程規模龐大或涉及結構工程，屋宇署可要求業主聘用認可人士擬備及提交補修工程建議書，及監督工程的進行，業主亦應聘請訂明註冊承建商在認可人士的監督下執行該補修工作。
- 業主須確保認可人士在完成清拆和補修工程後向屋宇署報告，以便屋宇署派員視察。如認為清拆工程確已圓滿完成，屋宇署便會向有關業主發出完成規定事項證明書。

強制驗樓/驗窗計劃**(e) 檢驗及修葺通知 (《建築物條例》第 30B 條) (即強制驗樓計劃)**

- 屋宇署可向樓齡30年或以上的業主發出法定通知書，規定業主在指定期限內對樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗，以及進行檢驗後認為需要的訂明修葺工程。
- 業主如接獲根據強制驗樓計劃送達的法定通知，須委任一名註冊檢驗人員在指定期限內進行所需的訂明檢驗。
- 該註冊檢驗人員須親自進行訂明檢驗，以確定有關建築物是否已變得危險或可變得危險。
- 如註冊檢驗人員認為須進行訂明修葺，有關業主須委任一名訂明註冊承建商，在一名註冊檢驗人員（此註冊檢驗人員與進行訂明檢驗的註冊檢驗人員是否同屬一人，可由業主決定）的監督下進行所需的訂明修葺。
- 訂明檢驗及訂明修葺完成後，獲委任的註冊檢驗人員須向建築事務監督分別呈交檢驗報告和完工報告，連同以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

(f) 檢驗及修葺通知 (《建築物條例》第 30C 條) (即強制驗窗計劃)

- 屋宇署可向 10 年或以上樓齡的業主發出法定通知書，規定業主在指定期限內對樓宇的窗戶進行訂明檢驗及檢驗後認為需要的訂明修葺工程。
- 樓宇業主如接獲根據強制驗窗計劃送達的法定通知，須委任一名合資格人士在指定期限內進行所需的訂明檢驗。
- 該合資格人士須親自進行訂明檢驗，以確定窗戶是否已變得危險或可變得危險。
- 如該合資格人士據其檢驗所得認為須進行訂明修葺，有關業主須委任一名訂明註冊工程承建商，在一名合資格人士（此合資格人士與進行訂明檢驗的合資格人士是否同屬一人，可由業主決定）的監督下進行所需的訂明修葺。
- 當訂明檢驗及訂明修葺完成後，該獲委任的合資格人士須向建築事務監督呈交以指明表格填寫的證明書，以供記錄及抽樣審查之用。

誰是《建築物條例》（香港法例第 123 章）所指的認可人士、註冊結構工程師和註冊岩土工程師？

- 認可人士是指在屋宇署註冊的合資格建築專業人士，負責履行《建築物條例》所訂明的責任。認可人士的職業可以是建築師、工程師或測量師。
- 按《建築物條例》規定，除非獲得豁免，任何人士如需展開建築工程，必須委聘一名認可人士將圖則呈交屋宇署審批，並就整項工程進行統籌。若有需要，與註冊結構工程師或註冊岩土工程師等專業人士共同進行監察及簽發完工證明書。
- 倘若工程需要委聘一位認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師，屋宇署會在發出的指令中作出規定。

誰是《建築物條例》（香港法例第 123 章）所指的註冊檢驗人員和合資格人士

- 強制驗樓計劃下獲委任進行訂明檢驗或監督訂明修葺的註冊檢驗人員可以是認可人士、註冊結構工程師或註冊建築專業人士；他們均在樓宇建築、維修及保養領域擁有相關的工作經驗。
- 強制驗窗計劃下獲委任進行訂明檢驗、監督或進行訂明修葺的合資格人士可以是認可人士、註冊結構工程師、註冊檢驗人員或訂明註冊承建商；他們均擁有相關的資格和工作經驗。
- 屋宇署提供一份最新的認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師和註冊檢驗人員名冊。名冊中的“備註”欄，列出了有意承接有關樓宇安全工程的認可人士、註冊結構工程師和註冊岩土工程師的名單。名冊可於屋宇署辦事處或該署網站查閱。

認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師和註冊檢驗人員名冊：

http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index_ap.html

誰是《建築物條例》（香港法例第 123 章）所指的訂明註冊承建商？

- 屋宇署備存註冊一般建築承建商、註冊專門承建商和註冊小型工程承建商名冊。
- 名冊上的承建商已經達致所規定的標準，並通過註冊委員會的審核。
- 表示有意進行有關樓宇安全工程的註冊一般建築承建商的名單，詳列於屋宇署名冊「備註」欄。名冊可於屋宇署辦事處或該署網站查閱。

註冊承建商名冊：

http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/index_ap.html

1.4.3 消防安全條例

- 為向市民提供更佳保障，商業建築物 / 商業處所、綜合用途建築物及住用建築物的擁有人 / 佔用人須按照《消防安全（商業處所）條例》和《消防安全（建築物）條例》的規定，參照所訂明的標準改善樓宇的消防裝置及設備，以及建築設計及建造方面的消防安全措施（如防火門）等。

(a) 《消防安全（商業處所）條例》（香港法例第 502 章）

- 《消防安全（商業處所）條例》訂明有關以下建築物的消防安全措施的改善安排：
 - 在1987年3月1日或之前已建成，或其建築圖則在1987年3月1日或之前首次呈交審批的商業建築物；及
 - 訂明商業處所，例如銀行、場外投注站、珠寶店、超級市場、百貨公司或商場等地方。

《消防安全（商業處所）條例》小冊子：

http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/pamphlet/fso502_c.pdf

(b) 《消防安全（建築物）條例》（香港法例第 572 章）

- 《消防安全（建築物）條例》訂明有關以下建築物的消防安全措施的改善安排：
 - 在1987年3月1日或之前已建成，或其建築圖則在1987年3月1日或之前首次呈交批准的綜合用途或住用建築物。

《消防安全（建築物）條例》小冊子：

http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/pamphlet/fso572_c.pdf

(c) 執行當局

- 消防處處長負責管轄消防裝置及設備，而就有關建築物的建造方面的消防安全措施，屋宇署署長為執行當局。如有需要，他們會將法定指示送達有關擁有人 / 佔用人。

(d) 《消防安全（商業處所）條例》和《消防安全（建築物）條例》所監管的目標建築物類別**訂明商業處所 (Prescribed Commercial Premises)**

- 根據《消防安全（商業處所）條例》，如任何建築物或建築物的任何部分是用作進行銀行（商人銀行業務除外）、場外投注站、設有保安區的珠寶或金飾店、超級市場、特大超級市場、百貨公司及商場等商業活動，並且該建築物或該建築物的部分的總樓面面積超逾230平方米，則該建築物或該建築物的部分屬訂明商業處所。

指明商業建築物 (Specified Commercial Buildings)

- 根據《消防安全（商業處所）條例》，如任何建築物是為作辦公室、業務、貿易或任何娛樂用途而建成或正用作辦公室、業務、貿易或任何娛樂用途，並且該建築物是在1987年3月1日或之前建成的，或該建築物的建築工程圖則是在1987年3月1日或之前首次呈交建築事務監督批核的，則該建築物屬指明商業建築物。

綜合用途建築物及住用建築物 (Composite Buildings and Domestic Buildings)

- 《消防安全（建築物）條例》適用於興建作或擬用作下述用途的建築物：
 - 一部分是住用用途，一部分是非住用用途；或
 - 作住用用途並高於3層，而該建築物是在1987年3月1日或之前建成的，或該建築物的建築工程圖則是在1987年3月1日或之前首次呈交建築事務監督批核的。

(e) 發出有關消防安全的法定指示

- 當巡查有關處所或建築物後，消防處處長和屋宇署署長會視乎需要，向建築物法團 / 擁有人 / 佔用人發出消防安全指示，列明必須進行的改善工程，包括：

消防處處長管轄的消防裝置及設備

- 自動噴灑系統
- 消防栓及喉轆系統
- 手控火警警報系統
- 緊急照明
- 機械通風系統的自動中斷操作裝置
- 手提式滅火器

屋宇署署長管轄的建築物建造方面的消防安全措施

- 提供足夠走火通道
- 對走火通道提供足夠保護、確保建築物的防火結構完整及提供阻止火勢蔓延的措施
- 提供足夠的通道，以進行滅火和救援工作

(f) 如何遵行消防安全指示**消防處處長管轄的消防裝置及設備**

- 法團 / 擁有人 / 佔用人應遵從消防安全指示內的指令，如有需要，應聘請工程顧問或認可人士進行改善工程。就應如何遵行該指示的指令，法團 / 擁有人可參考有關指示內所提供的資料。
- 應聘用註冊消防裝置承辦商進行有關消防裝置的改善工程。
- 如果工程涉及改動消防裝置或固定設備的位置，註冊消防裝置承辦商應將消防裝置圖則呈交消防處處長審批。
- 改善工程完成後，註冊消防裝置承辦商應向法團 / 擁有人 / 佔用人發出消防裝置及設備證書(FS 251)，並將證書副本送交消防處處長，以便安排檢查。
- 法團 / 擁有人 / 佔用人應確保在有關指示列明的限期前依循有關規定。

屋宇署署長管轄的建築物建造方面的消防安全措施

- 法團 / 擁有人 / 佔用人應遵從消防安全指示內的指令，可參考有關指示所提供應如何遵照該指示的資料。如有需要，應聘請工程顧問跟進有關工程。
- 如果建築工程影響建築物結構（如加裝灑水系統、水箱及泵房、或改動樓梯），應聘用認可人士 / 註冊結構工程師提交建築圖則及監督工程。在工程展開前，必須先獲得建築事務監督的批准，亦應聘請訂明註冊承建商進行有關工程。
- 法團 / 擁有人 / 佔用人應遵照有關指示所列明的期限依循規定。
- 如改善項目需用認可耐火材料，例如樓梯的玻璃窗、門和包圍著樓梯中的屋宇設施的圍板等，則必須出示香港實驗所認可計劃下認可實驗所簽發的測試報告或證明書，以及供應商的證明書。代表法團 / 擁有人 / 佔用人的認可人士，須確保有關材料及安裝方法符合測試報告或證明書所載的規格。
- 假如法團 / 擁有人 / 佔用人接獲法定指示前，計劃開展樓宇維修工程，並同時進行消防安全改善工程，可向消防處和屋宇署查詢。

誰是《消防條例》(香港法例第 95 章) 所指的消防裝置承辦商？

- 因應不同種類的裝置工程，消防裝置承辦商共分為三級。註冊消防裝置承辦商名冊可向消防處消防安全總區、牌照及審批總區、各區消防局及防火辦事處索閱。該名冊亦刊登於消防處的網站。

註冊消防裝置承辦商：

<http://www.hkfsd.gov.hk/chi/cert.html>

誰是註冊升降機承建商及工程師？

- 只有註冊升降機工程師、受僱於註冊升降機承建商的註冊升降機工人以及由他們直接監督的工人才可進行升降機工程。
- 有關註冊升降機承建商的詳細資料可於機電工程署網站查閱。

**註冊升降機承建商，
註冊升降機工程師及註冊升降機工人：**

http://www.emsd.gov.hk/emsd/eng/pps/leo_reg.shtml

誰是註冊電業承辦商及註冊電業工程人員？

- 負責進行電力工程（包括安裝、檢查、維修、改裝、修理或簽發工程證明書等）的人員，必須是受僱於註冊電業承辦商或電力裝置擁有人的全職人員，並已獲註冊為適當工程級別的合資格註冊電業工程人員。註冊電業承辦商會於其營業地址的當眼處，展示註冊證明書。註冊電業工程人員持有機電工程署發出的註冊證明書，以資識別。
- 註冊電業承辦商及註冊電業工程人員名冊可於機電工程署網站查閱。

註冊電業承辦商及註冊電業工程人員：

<http://www.emsd.gov.hk>

誰是持牌水喉匠？

- 持牌水喉匠是持有水務署根據水務設施規例所發的有關牌照的人士。只有持牌水喉匠才可建造、安裝、保養、更改、修理或移動供水系統的任何部分。持牌水喉匠名冊可於水務署網站查閱。

持牌水喉匠：

<http://www.wsd.gov.hk>

1.4.4 其他政府部門發出的法定命令，指示或通告

- 除屋宇署及消防處以外，其他政府部門，如水務署、機電工程署、環境保護署等也可以向業主送達法定命令、指示或通告，要求他們作出各類修補工程。

➡ 附件 4 — 各個政府部門發出的通告或指示



有關如何遵行法定命令，指示或通告，你需要協助嗎？

i 屋宇署

如需查詢如何遵行由屋宇署發出的法定命令，指示或通告，業主 / 法團可致電屋宇署查詢熱線 ☎ 2626 1616（由1823 接聽）。

➡ 附件 8 聯絡資料 — 屋宇署

i 消防處

如需查詢如何遵行由消防處發出的法定命令，指示或通告，業主 / 法團可致電消防處查詢熱線 ☎ 2723 8787。

➡ 附件 8 聯絡資料 — 消防處

i 其他政府部門

如業主 / 法團對法定通告 / 命令所規定進行的工程有疑問，可向有關政府部門的個案負責人查詢。負責人的姓名和電話號碼一般會列明在通告 / 命令隨附的信件和文件內。

第 1.5 節 誠信管理

1.5.1 《防止賄賂條例》(香港法例第201章)



(Analysis 講解部分：07'05" – 09'48")

- 《防止賄賂條例》不單規管政府及公職人員的行賄受賄，亦規管私營機構的貪污。
- 《防止賄賂條例》第9條禁止代理人作出任何與其主事人的業務有關的貪污行為。下文概述《防止賄賂條例》的相關條文，法團有需要時應參閱《防止賄賂條例》的原文。
 - **主事人**

法團為一個代表全體業主的法人組織，是管理樓宇公用部分的主事人。物業管理公司、顧問或承建商也是其員工和代理人的主事人。
 - **代理人**

管委會成員，法團僱員、經理人、其他代表法團行事的業主或人士包括自願工作者，均屬法團的代理人。物業管理公司、顧問或承建商的僱員，也是該物業管理公司、顧問或承建商的代理人。
 - **利益**
 - 任何饋贈、貸款、費用、報酬或佣金，其形式為金錢或現金代用券、任何有價證券或任何種類其他財產或財產權益；
 - 任何職位、受僱工作或合約；
 - 將任何貸款、義務或其他法律責任全部或部分予以支付、免卻、解除或了結；
 - 任何其他服務或優待（款待除外），包括維護使免受已招致或料將招致的懲罰或資格喪失，或維護使免遭採取紀律、民事或刑事上的行動或程序，不論該行動或程序是否已經提出；
 - 行使或不行使任何權利、權力或職責；及
 - 有條件或無條件提供、承諾給予或答應給予上文所指的任何利益。

- **款待**

款待指在當場享用的食物或飲品，以及任何與此項供應有關或同時提供的其他款待。

➔ 附件 5 — 《防止賄賂條例》(第 201 章) (摘錄)



進行樓宇維修時觸犯《防止賄賂條例》的常見例子

- ⊗ 一名管委會成員接受顧問公司提供的回佣，向法團推薦該顧問公司成為大廈維修工程的顧問。
- ⊗ 顧問公司的一名董事向承建商索取賄款，作為在大廈維修工程招標時偏袒後者的報酬。
- ⊗ 一名建築公司董事行賄法團主席，作為協助前者取得翻新工程合約的報酬。
- ⊗ 顧問公司的一名經理行賄物業管理公司僱員，以協助顧問公司誇大翻新工程的範圍或規模，增加顧問費。
- ⊗ 顧問公司的一名工程監督向承建商索取利益，作為寬鬆處理後者不合格工程的報酬。

1.5.2 處理利益衝突



(Analysis 講解部分 : 03'42" – 07'05")

(a) 何謂利益衝突？

- 當管委會成員或職員代表法團處理大廈任何事務過程中，其個人財務或利益與法團利益出現抵觸或矛盾時，便會產生利益衝突情況，這包括實際或可見的抵觸或矛盾。相同原則亦適用於工程顧問及承建商。
- 利益衝突，如果處理不當，可能會被視為貪污或濫用權力，即使有關當事人還沒有收到任何實際的利益。



進行樓宇維修時遇到利益衝突的常見例子

- 管委會成員參與甄選工程顧問 / 承建商；而其中一間投標公司是由該成員的家人、親屬或私交友好擁有。
- 負責監督維修工程的法團主席，接受由承建商提供的奢華和頻密的款待。
- 法團秘書向業主推薦其擁有財務權益的承建商參加投標。
- 顧問公司的建築師在合約文件中指定使用某個品牌的建築維修物料；而獨家供應該品牌物料的公司是由該建築師的家人、親屬或私交友好擁有。
- 物業管理公司職員將工程訂單發給某承建商，而該承建商由該職員的家人、親屬或私交友好擁有。

(b) 如何處理利益衝突？

• 為管委會成員及職員而設的機制

- ☑ 要求管委會成員或職員避免任何實際或被視為有利益衝突的情況；如果不能避免，應向法團秘書作有關申報。
- ☑ 法團秘書應向主席報告有關申報，由主席決定要採取的跟進行動，例如選出另一成員補上。
- ☑ 任何有關利益衝突的申報及所採取的更進行動，均應妥為記錄。
- ☑ 有關申報利益衝突的規定應適用於物業管理公司職員，特別是參與樓宇維修工程合約批出及管理的職員。

  **範本 3 — 利益衝突申報表格範本**

• 為顧問及承建商而設的機制

- ☑ 首先，法團應在顧問 / 工程合約中加入誠信條款，涵蓋申報利益衝突的規定。

 **第 1.5.4 節 — 對顧問和承建商的誠信要求**

- ☑ 法團應留意顧問與承建商之間可能出現的利益衝突。甄選承建商時，應規定顧問須申報與有份參與競投的承建商之間的實際或潛在利益衝突。



個案透視

- 一間私人公司的經理負責批出服務合約。
- 該經理誘導公司批出服務合約予某服務供應商。過程中向公司作虛假陳述，並且隱瞞他與該服務供應商之間有利益衝突 — 他和妻子擁有服務供應商的財務權益。
- 最終，經理因對該公司作出的欺詐行為被檢控和定罪。



需要為制定誠信要求和紀律守則，以及安排防貪培訓活動尋求協助嗎？

《紀律守則》範本

  範本 1 — 業主立案法團《紀律守則》範本

防貪諮詢服務

廉署的私營機構顧問組就誠信管理事宜為法團提供保密及切合需要的意見及協助，包括制定誠信指引及紀律守則。

 第 4.5.1 節 — 廉政公署的防貪諮詢服務

防貪教育服務

廉署的社區關係處為樓宇管理人員提供免費的防貪教育服務，包括安排探訪法團和物業管理公司及為他們安排培訓活動。

 第 4.5.2 節 — 廉政公署的防貪教育服務




1.5.3 對管委會成員和法團職員的誠信要求

- 在代表法團執行任何與樓宇相關的事務，包括樓宇維修工程，管委會成員和職員應：
 - ☑ 以法團的利益行事；
 - ☒ 決不利用處理法團事務的便利，在未得法團的許可下從中索取或收受任何利益；
 - ☑ 對於任何利益衝突，盡可能避免；如果不能避免，則作出申報；以及
 - ☑ 按管委會發出的指示，避免參與那些存在利益衝突的事項的討論和決策過程。
- 法團應為其管委會成員和職員制訂包含誠信要求的紀律守則。



範本 1 — 業主立案法團《紀律守則》範本

1.5.4 對顧問和承建商的誠信要求

- 在委聘顧問及承建商進行樓宇維修工程時，法團應：
 - ☑ 在投標文件中加入誠信和反圍標條款，禁止投標者之間互相傳達和調整標價；亦在顧問 / 工程合約加入道德承擔條款，包括禁止收受利益和申報利益衝突；以及
 - ➡  **範本 2(a) — 招標文件中的誠信及反圍標條款範本**
 -  **範本 2(b) — 顧問合約中的誠信條款範本**
 -  **範本 2(c) — 工程合約中的誠信條款範本**
 - ☑ 要求顧問及承建商向其員工發出誠信指引，指明當員工履行與法團訂立之顧問或工程合約時，禁止收受利益和規定申報利益衝突。



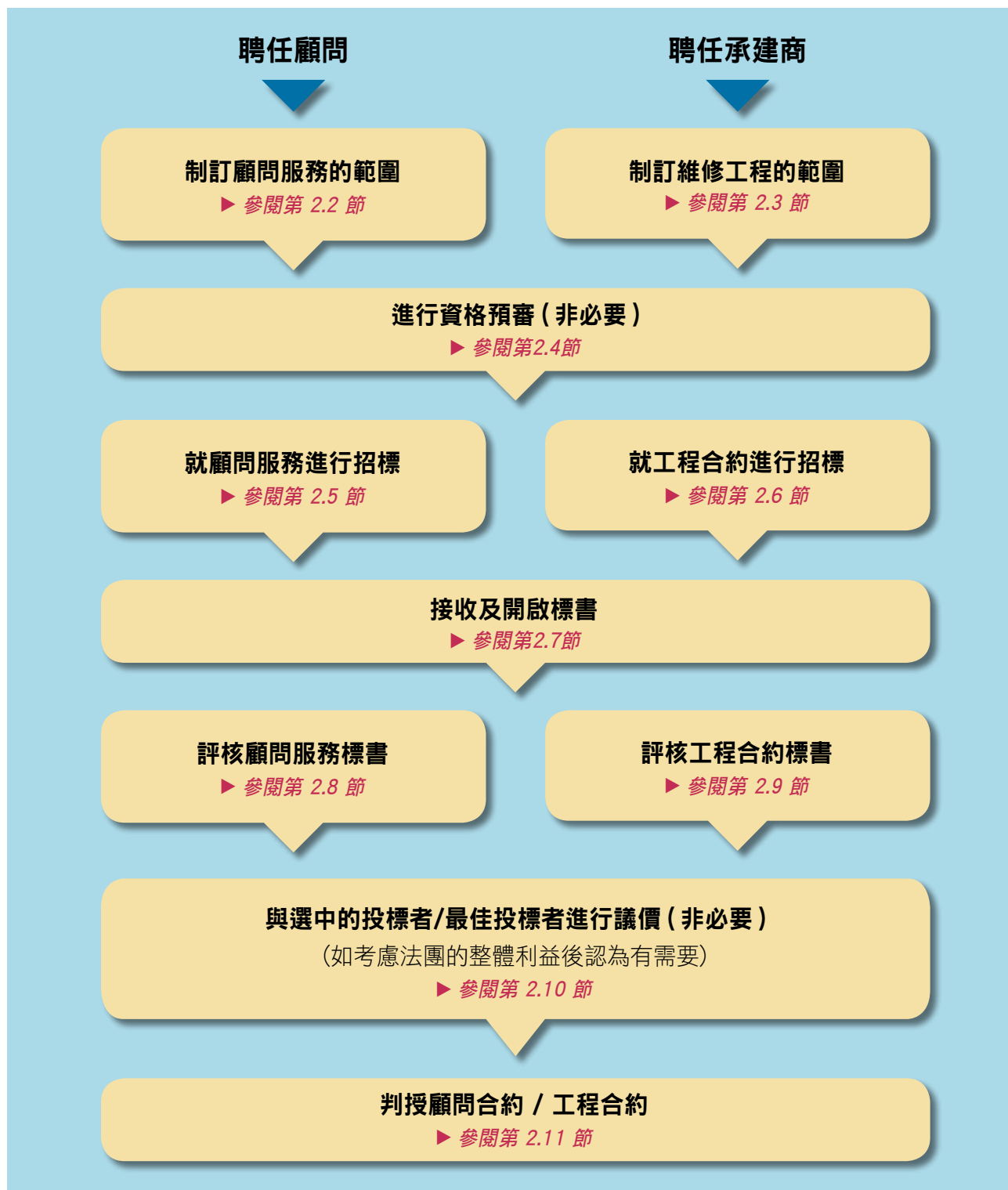
第 2 章 聘任顧問及承建商

本章要旨

- 認識聘任顧問及承建商的主要程序
- 認識聘任程序中貪污舞弊的風險
- 認識主要的預防措施

第 2.1 節 聘任顧問和承建商的主要程序

- 聘任顧問和承建商的主要程序如下：



第 2.2 節 制訂顧問服務的範圍

- 大廈維修保養工程是相當富技術性和複雜性的。法團應該聘請顧問¹協助進行大廈維修保養工程，包括識辨樓宇損毀、設計維修保養工程、工程招標、監督承建商的工作和管理合約。
- 法團應充份了解要求顧問提供的必需服務²，並於標書及顧問合約內清楚列明有關服務，以確保顧問在大廈維修保養工程中提供有質素和充足的專業服務，及避免在開展工程後對顧問服務的範圍引起不必要的爭議。



顧問的角色

- 在揀選承建商、監督工程質素和核實付款予承建商方面，顧問都扮演重要的角色。因此聘任合適的顧問，對法團尤其重要，顧問不單要有專業技術，同時也要切實以誠實及公正的態度履行責任。
- 顧問一般為合資格並廣泛地涉及樓宇建築、改建和維修保養事宜的建築專業人士，例如建築師、工程師和測量師。他們必須遵從個別專業團體¹和註冊管理局²所訂立的專業道德 / 行為守則。根據《建築物條例》(香港法例第123章)，於屋宇署註冊的建築專業人士，例如認可人士、註冊結構工程師，同時受制於建築事務監督的規管。

¹ 專業團體包括香港建築師學會、香港工程師學會和香港測量師學會。

² 註冊管理局包括建築師註冊管理局、工程師註冊管理局和測量師註冊管理局。



顧問為樓宇維修保養工程須提供的主要服務清單

(a) 開展樓宇維修保養工程前

☑ 進行樓宇狀況勘察 / 檢查，以識辨樓宇損毀的程度和性質以及所需的維修保養工程，並為法團 / 業主準備勘察報告。

☑ 如有需要，就有關如何遵守法定要求，聯絡相關政府部門。

➡ 第 1.4 節 — 樓宇維修的法例規定

☑ 在考慮樓宇狀況勘察 / 檢查結果及有關法定要求後，就所需的維修保養工程範圍提供專業的建議(例如是否有任何強制性 / 優先處理項目、非必要的項目等)。

➡ 第 2.3 節 — 制訂維修工程的範圍

☑ 為工程項目準備成本估算。

☑ 如需要時，出席法團 / 管委會會議並回答有關維修保養工程範圍事宜的查詢。

☑ 為聘任承建商準備招標文件，包括繪圖和工程規範。

☑ 進行資格預審以篩選承建商進行招標 (非必要)。

➡ 第 2.4 節 — 進行資格預審 (非必要)

☑ 向承建商招標。

➡ 第 2.6 節 — 就工程合約進行招標

☑ 接收和開啟標書，以及處理標書查詢。

➡ 第 2.7 節 — 接收及開啟標書

☑ 分析標書和向法團準備和提交附有建議的標書分析報告。

➡ 第 2.9 節 — 評核工程合約標書

☑ 如需要時，出席法團 / 管委會會議，並回答有關招標以及標書建議的查詢。

☑ (如考慮法團的整體利益後認為有需要) 協助進行議價(非必要)。

➡ **第 2.10 節 — 進行議價(非必要)**

☑ 代表法團通知承建商有關工程合約的判授。

➡ **第 2.11 節 — 判授顧問合約 / 工程合約**

☑ 擬備合約文件，如有需要，協助制訂清單，說明各業戶需投入的維修保養費。

☑ 提交一份包含工地檢查安排細節的工程監督計劃書供法團批核，內容包括進行工地檢查的人員、將要檢查的工程項目、檢查的頻率以及任何所需的測試等。

(b) 開展樓宇維修保養工程後

☑ 按照已核准的工程監督計劃書，監督及匯報維修保養工程的質素。

☑ 匯報維修保養工程的進度。

➡ **第 3.2 & 3.3 節 — 進度監督及質量檢查**

☑ 就有關樓宇維修保養工程的任何事宜，接收和處理來自業主 / 法團的查詢 / 投訴。

☑ 為工程更改提供專業意見，當中包括有關工程的預計費用。

➡ **第 3.5 節 — 工程更改**

☑ 處理中期繳款申請和承建商的索償。

➡ **第 3.4 節 — 合約付款**

☑ 核實維修工程已大致完成，並發出工程缺陷清單讓承建商於保固期³內修妥。

➡ **第 3.6 節 — 工程完工**

³ 保固期由工程大致完成的日期開始，至工程合約內列明的日期。在此期間，承建商有責任為完成的工程之任何損毀和缺陷作出修補。

- ☑ 在保固期完結前，監督承建商修補工程缺陷的進度和質量，並簽發終期完工證明書。
- ☑ 如有需要，按法定命令 / 通知，就有關工程完工與政府部門聯絡，包括預備和提交工程完工的報告 / 證書。

法團於制訂樓宇維修保養工程的顧問服務範圍時，可參考由香港測量師學會出版的指引。該指引可於以下網址下載

http://www.hkis.org.hk/hkis/general/bsd/bsd-agreement_200808.pdf



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。
- * 開展工程後出現爭議，導致顧問服務不足 / 欠佳，以及需要以更高價錢獲得“額外服務”。
- * 顧問合約包含無必要以及昂貴的顧問服務。



情境透視

- 一座大廈的業主立案法團邀請顧問公司投標，監督大廈的維修保養工程。由於法團對顧問提供的必需服務欠缺相關知識，因此並沒有在招標文件中清楚列明顧問服務的範圍。
- 某顧問提交一份特別低價的標書，令其他顧問因提供所有必需的服務而無法競爭，從而獲得顧問合約。在維修保養工程進行期間，當法團需要一些必需的服務(如與政府部門聯絡)，而這些服務並沒有在顧問合約內註明，顧問藉此索取額外及高昂的費用。



防止貪污舞弊的措施

- 法團 / 管委會⁴ 於制訂大廈維修保養工程的顧問服務範圍時應：
 - 參考上述顧問為樓宇維修保養工程須提供的主要服務清單，擬訂和加入顧問提供的必需的顧問服務，確保有效管理和執行大廈維修保養項目；
 - 根據大廈維修保養項目的規模和複雜性，認真考慮是否應加入任何非必要及非一般要求的服務，並避免於招標文件加入不必要的要求，導致阻礙或降低真正的競爭；
 - 在招標文件 / 顧問合約中清晰列明所需顧問服務的細節，避免將來不必要的爭拗。

➡ 第 2.5 節 — 就顧問服務進行招標

⁴ 載於本實務指南的防止貪污及舞弊措施，專為管理委員會(已成立業主立案法團的大廈)或負責監督執行大廈維修保養項目的業主代表(還未成立業主立案法團的大廈)而設。個別業主應積極參與業主立案法團/業主會議，就有關大廈維修保養項目討論及達成共識。

第 2.3 節 制訂維修工程的範圍

- 不同大廈所需的維修保養工程範疇和範圍，會因應樓齡，地點和有關大廈的定期維修保養的程度等因素而有很大的差別。由於樓宇維修保養工程的性質一般都比較複雜和富技術性，因此顧問會根據樓宇狀況勘察 / 檢查結果和有關法定通告 / 指令，制訂所需的維修保養範圍，再由業主 / 法團批核。
- 業主 / 法團亦需了解其大廈的狀況和維修需要，以及對一般大廈維修保養工程有基本的認識^④，這樣才可以保障他們的利益和確保建議的維修工程項目是有真正的需要，尤其是那些費用高昂的項目。

➡ 第 1.3 節 — 樓宇維修保養工程



樓宇維修保養工程常見的項目清單

- ☑ 棚架工程
- ☑ 混凝土結構 / 批盪修葺工程，例如：
 - 進行錘敲測試辨別損壞的混凝土結構（例如混凝土板、樑、柱及牆）以及鬆脫的外牆批盪和瓷磚的範圍
 - 維修損壞的混凝土結構和鬆脫的外牆批盪和瓷磚
- ☑ 外牆油漆 / 翻新工程
- ☑ 窗戶維修 / 更換工程
- ☑ 水管維修 / 更換工程
- ☑ 公用排水系統維修 / 更換工程，例如：
 - 維修 / 更換損壞的去水渠，包括地下渠管
- ☑ 消防安全改善工程和為消防裝置及設備進行年檢

法團於制訂樓宇維修保養工程的規範時，可參考由香港測量師學會出版的住宅樓宇維修保養工程之一般規範。該文件（只供英文版本）可於以下網址下載

<http://www.hkis.org.hk/ufiles/BSMainFull.pdf>



貪污舞弊的風險

- 維修保養工程範圍和物料的規範有欠清晰，致使聘任程序被操控以及導致工程開展後需要昂貴的的工程更改。
- 加入不必要及昂貴的維修保養工程項目。
- 制訂維修物料規範時使用品牌 / 苛刻的要求以確保個別物料供應商能取得相關供應合約。



情境透視

- 某業主立案法團委任一顧問監督其大廈的維修保養項目並遵從有關法定的維修命令。
- 根據合約規定，顧問費是維修保養工程費用的一個指定的百分比，即維修保養工程費越高，顧問費就越高。
- 該顧問誇大法定維修命令的要求和大廈勘察 / 檢查中找到的樓宇損毀的嚴重性，然後指定選用一些不必要的昂貴物料。
- 結果，該法團進行了不必需的工程和不必要地支付了一筆高昂的顧問費。



防止貪污舞弊的措施

- 法團 / 管委會於批核大廈維修保養工程的範圍時應：
 - 要求顧問清楚分辨必需 / 強制性的工程項目（例如法定通告 / 命令要求的工程項目）和非必需的工程項目（例如改善工程）；
 - 要求顧問提供個別工程項目的估計數量和費用，以協助決定將進行的維修保養工程範圍，預算及進行標書比較；
 - ➔ **第 2.9 節 — 評核工程合約標書**
 - 如可安排，聘請獨立顧問（例如工料測量師）對建議的維修工程項目提供費用估算 / 建議，以作參考；
 - 要求顧問在制訂物料規範時除非有合理理據，否則應避免使用品牌或只有個別物料品牌才能符合的苛刻的規範；
 - 要求顧問在招標文件 / 工程合約詳細列明最終的維修保養工程範圍，避免將來的爭議。
 - ➔ **第 2.6 節 — 就工程合約進行招標**

第 2.4 節 進行資格預審（非必要）

- 資格預審是為篩選顧問或承建商進行投標的一個過程，只有符合資格預審要求[☑]的顧問或承建辦商才會被邀請投標。
- 大部分大廈維修保養工程對顧問或承建商的資格都是一般共同的要求（例如註冊狀況，過去的相關經驗），因此並不建議進行資格預審，而招標時亦可將有關顧問或承建商的資格要求加入招標文件中。
- 若進行大規模或複雜的大廈維修保養工程，而工程需要指定的專業知識 / 經驗時，才考慮對顧問或承建商作資格預審。

- 雖然資格預審對某些項目是有用的 / 需要的，業主 / 法團應小心提防任何不必要的資格預審，都可能會成為障礙，限制標書的競爭性。



資格預審常見的資格要求清單

- ☑ 註冊狀況（例如認可人士，註冊結構工程師，註冊檢驗人員，註冊一般建築承建商 / 註冊小型工程承建商）

➡ 第 1.4 節 — 樓宇維修的法例規定

- ☑ 公司資源和財務能力（例如專業人士和技術員工的數量）
- ☑ 有關樓宇維修保養的過往經驗（例如過去三年已完成 / 進行中的樓宇維修保養項目的數目）



貪污舞弊的風險

- ⚠ 利用不需要 / 不相關和過於限制的資格預審要求阻嚇或防礙有潛質的投標者投標。
- ⚠ 進行資格預審時更改或增加資格預審的要求，藉以篩走合資格的顧問 / 承建商。



情境透視

- 在顧問的協助下，一業主立案法團進行資格預審，以篩選承建商，為其大廈的維修保養工程進行招標。
- 顧問為確保只有與他串通的承建商才會被邀招標，向法團建議採取一套過份苛刻的資格預審要求，其中包括一些與項目無關或完全不需要的要求，例如擁有興建新樓宇的工程經驗。
- 結果，沒有和顧問串通的承建商全被篩走，而與顧問串通的承建商投標時圍標，並大幅提高標價。



防止貪污舞弊的措施

- 法團 / 管委會在決定為大廈維修保養項目進行資格預審前應：
 - 根據項目的規模和複雜性，仔細考慮是否真正需要對顧問或承建商作資格預審；
- 如經仔細考慮後決定進行資格預審，法團 / 管委會應：
 - 為顧問服務合約 / 維修保養工程合約，公開邀請顧問或承建商提交投標意願書；
 - ➔ **範本 4 — 公開邀請顧問遞交意向書範本**
 - 範本 5 — 公開邀請承建商遞交意向書範本**
 - 認真審核所有預審資格要求的必需和相關性，並記錄有關理據；
 - 只包括必需和相關的預審資格要求，而這些要求應該盡量客觀和可行，以及在邀請遞交意向書前在法團 / 管委會會議內議決；
 - ➔ **範本 6 — 顧問資格預審評估表範本**
 - 範本 7 — 承建商資格預審評估表範本**

- 為增加透明度，在邀請文件中向所有有潛質 / 有興趣的顧問或承建商提供資格預審要求；
- 在資格預審的審批過程中，不要更改資格預審要求；
- 如資格預審結果發現太少顧問或承建商符合資格，應認真檢視目前的資格預審要求，如有需要，進行新一輪預審。

第 2.5 節 就顧問服務進行招標



(Analysis 講解部分：10'00" – 12'50")

- 在邀請顧問為大廈維修保養項目提交標書前，業主 / 法團需要決定招標方法[?]和準備招標文件[✓]。



顧問服務合約招標方法

招標方法	備註
公開招標	<ul style="list-style-type: none"> • 透過公開的渠道，如在報紙刊登廣告，邀請顧問提交標書。 • 如採取資格預審，以上述類似的方式，公開向顧問邀請投標意向書，以及向所有表示有興趣並符合資格預審要求的顧問招標。 <p>➔ 第 2.4 節 — 進行資格預審 (非必要)</p>
選擇性 / 局限性招標	<ul style="list-style-type: none"> • 利用合適的方法及 / 或根據合適的準則 (例如由其他法團轉介)，預先制訂顧問名單，向這些顧問招標。



招標文件的重要項目清單

- ☑ 顧問服務範圍

➔ 第 2.2 節 — 制訂顧問服務的範圍

- ☑ 招標條款

- 誠信及反圍標條款

➔ 範本 2(a) — 招標文件中的誠信及反圍標條款範本

- 提交標書的日期，時間和地點

- ☑ 顧問服務的價目表

- ☑ 顧問服務合約的一般條款及條件

- 付款安排（例如分階段付款）

- 保險

- 終止服務

➔ 範本 8 — 顧問服務建議書邀請信範本



貪污舞弊的風險

- * 委任由承建商推薦 / 提名的顧問，而該承建商同時是維修工程項目的潛在投標者或已經被聘任的承建商。
- * 進行選擇性招標時依靠個別人士（例如一位管委會成員或管理處職員）制定顧問名單。



情境透視

- 某承建商的經營者與一大廈的管委會主席為朋友。在沒有經過招標程序及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聘請由該承辦商介紹給他的顧問。
- 在協助法團進行大廈翻新工程招標時，顧問偏袒及協助該承建商獲得合約，隨後並隱瞞該承建商不合規格的工程和選用劣質的物料。



防止貪污舞弊的措施

- 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，例如在報章刊登招標廣告，增加投標競爭性及減低圍標的風險；
 - 如法團 / 管委會決定採用選擇性 / 局限性招標，法團 / 管委會應：
 - 遵守《建築物管理條例》和《供應品、貨品及服務採購工作守則》規定的最少招標數目的法定要求；
 - ➔ **附件 2 & 3 — 《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)(摘錄) 和《供應品、貨品及服務採購工作守則》**
 - 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，以確保所聘任的顧問的公正性，並且不要依賴個別人士搜尋及制訂顧問名單作招標；
 - 委任一個由業主代表，管委會成員和物業管理公司（如有的話）代表組成的招標小組，為招標制訂顧問名單作招標；
 - ➔ **範本 10 — 招標記錄範本**

- 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，以確保在獲邀顧問名單上有足夠數目的顧問；

 **附件 8 聯絡資料 — 專業團體**

- 安排一位不會負責發出招標邀請的管委會成員 / 職員，核實已表示有興趣投標的顧問或在獲邀投標名單上的顧問是否已收到招標邀請文件；
- 要求招標小組的所有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；

 **第 1.5 節 — 誠信管理**

- 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；

  **範本 2(a) — 招標文件中的誠信及反圍標條款範本**

- 在招標文件中加入條款，要求顧問提交人員編制建議書（即個別主要職員的責任和負責範疇）和顧問費用的細分表（即在不同階段的顧問服務費用）²⁰，以協助評核顧問的人力資源是否充足和顧問費用是否合理；

 **第 2.8 節 — 評核顧問服務標書**

- 避免向參與投標的顧問收取行政費用。



維修工程顧問服務收費細分表及工程組織、人力架構參考表格

	估計每階段所需時間	(月)工時分配表			(每階段的預計總工作時數) 顧問服務費用
		認可人士 (1名)	項目經理 (1名)	項目助理 (__名)	
前期勘察及工程籌劃階段 (包括樓宇勘察、制訂維修方案、 工程估算及聯繫相關政府部門)					
標書制訂階段 (包括制訂全套招標文件連所需設計 圖則，建議招標程序連一切編排 工作)					
招標工作階段 (包括回標分析連編制報告)					
施工前籌備階段 (包括集資建議、合約制訂、施工前之 文件審閱及批核)					
施工階段 (包括工程監督及一切合約執行之 行政工作)					
完工及保養期階段 (包括完工檢查及保養期內之跟進及 監督工作)					
總工期		顧問服務總費(HK\$)			

註：以上工作均包括出席相關之法團管理委員會會議及業主大會，作報告及任何工程籌劃上之討論及商議。

第 2.6 節 就工程合約進行招標



(Analysis 講解部分：12'50" – 16'40")

- 視乎所需的維修保養工程的性質，業主 / 法團應聘請相關範疇的註冊承建商，進行維修保養工程。
 ➔ 第 1.4 節 — 樓宇維修的法例規定
- 與顧問的招標合約相似，業主 / 法團在顧問的協助下，需決定招標的方法和準備有關的招標文件。¹
- 雖然受聘的顧問負責起草招標文件，而這些文件通常涉及技術性和合約事宜，業主 / 法團亦應檢視有關文件，確保必需的條款及條件²已包含在招標文件中。



工程合約招標方法

招標方法	備註
公開招標	<ul style="list-style-type: none"> • 透過公開的渠道，如在報紙刊登廣告，邀請承建商提交標書。 • 如採取資格預審，以上述類似的方式，公開向承建商邀請投標意向書，以及向所有表示有興趣並符合資格預審要求的承建商招標。 ➔ 第 2.4 節 — 進行資格預審 (非必要)
選擇性 / 局限性招標	<ul style="list-style-type: none"> • 利用合適的方法及 / 或根據合適的準則 (例如由其他法團轉介)，預先制訂承建商名單，向這些承建商招標。



招標文件的重要項目清單

- ☑ 招標條款
 - 誠信及反圍標條款
 - ➡ 📄 範本 2(a) — 招標文件中的誠信及反圍標條款範本
 - 提交標書的日期，時間和地點

- ☑ 維修保養工程的範圍
 - ➡ 第 2.3 節 — 制訂維修工程的範圍

- ☑ 工程項目的價目表

- ☑ 維修保養工程合約的條款及條件
 - 付款安排（例如按顧問批核完成工程或部分完成工程後才作付款）
 - 保險
 - 保固期
 - 逾期違約金
 - 工程延期
 - 物料保證
 - 履約保證金
 - 終止合約條款
 - 糾紛解決條款
 - ➡ 📄 範本 9 — 維修工程招標邀請信範本



貪污舞弊的風險

- * 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。
- * 招標時收取高昂的“行政費”，藉以阻礙小圈子以外有興趣的承建商投標。
- * 進行選擇性招標時只依靠顧問搜尋和制定潛在承建商的名單作招標。



情境透視

- 負責某大廈維修保養項目的顧問向法團建議進行選擇性招標，令他可以只向於他串通的承建商招標，但法團最終決定進行公開招標。
- 然而該顧問在招標文件中展示他的名字，嘗試阻礙那些知道他過往曾使用不當手法的承建商投標，並建議法團收取高昂的“行政費”去阻礙並不知情的承建商投標。
- 結果，顧問協助與他串通的承建商圍標，操縱整個招標程序。



防止貪污舞弊的措施

- 法團 / 管委會在邀請承建商提交大廈維修保養工程的標書時應：
 - 盡量採取公開招標，例如在報章刊登招標廣告，增加投標競爭性及減低圍標的風險；
 - 透過不同的方式如在報章刊登廣告和在大廈當眼處展示一份招標邀請，向承辦商招標 / 邀請投標意向書；

- 避免在招標廣告，招標文件和投標箱顯示顧問的名稱；
 - 如法團 / 管委會決定採用選擇性 / 局限性招標，法團 / 管委會應：
- 遵守《建築物管理條例》和《供應品、貨品及服務採購工作守則》規定的最少招標數目的法定要求；
 - ➔ **附件 2 & 3 — 《建築物管理條例》(香港法例第344章)(摘錄)和《供應品、貨品及服務採購工作守則》**
- 委任一個由業主代表、管委會成員和物業管理公司(如有的話)代表組成的招標小組，為招標制訂承建商名單作招標；
 - ➔ **範本 10 — 招標記錄範本**
- 在搜尋潛在的承建商招標時，可參考由不同政府部門、公共機構或專業團體編製的承建商名單，以及請教其他已經完滿完成大廈維修項目的法團，以確保在獲邀承建商名單上有足夠數目的承建商；
 - ➔ **附件 8 聯絡資料 — 政府部門和公共機構**
- 不要單依靠顧問建議的邀請名單，招標小組應該在建議的名單上加入一定數目的承辦商(例如從上述源頭搜尋)；
- 安排一位不會負責發出招標邀請的管委會成員 / 職員，核實已表示有興趣投標的承建商或在獲邀投標名單上的承建商是否已收到招標邀請文件；
- 要求招標小組的所有成員申報他們與獲邀招標名單上的承建商的關係，是否會構成任何利益衝突；
 - ➔ **第 1.5 節 — 誠信管理**
- 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；
 - ➔ **範本 2(a) — 招標文件中的誠信及反圍標條款範本**
 - 在招標文件中加入條款，要求承建商提交各項主要工程項目的預計的數量和標價細分表，以協助評核工程費用是否合理；
 - ➔ **第 2.9 節 — 評核工程合約標書**
 - 避免向參與投標的承建商收取行政費用。

第 2.7 節 接收及開啟標書



(Analysis 講解部分：16'52" – 19'56")

- 顧問或承建商就大廈維修工程項目提交的標書，一般會由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。



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 / 職員可能令標書資料有被洩漏或竄改的風險。
- 接受遲交的標書，引致其他投標者的投標資料可能有被洩漏給遲交標書的投標者的風險。





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。一位管委會成員被委派保管投標箱的鑰匙。他每天打開投標箱收集標書及把標書帶回他自己家中。
- 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。



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）；
-   **範本 11 — 開標記錄範本**
- 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。

第 2.8 節 評核顧問服務標書

- 在評估顧問服務的標書時，價錢可能並不是唯一考慮的因素。非價錢因素亦可考慮，以確保顧問對大廈維修保養項目提供有效和足夠的專業投入。



常見非價錢因素清單

- ☑ 顧問對監督類似範圍和複雜性的大廈維修保養項目的相關經驗（例如在過去 _____ 年曾參與價值超過 _____ 百萬元的工程項目）
- ☑ 顧問的公司資源和目前的工作量，即全職 / 兼職的專業和技術人員的數量（例如認可人士、註冊結構工程師、駐地盤工程監督和工程監工），以及施工中的工程項目數量和細節
- ☑ 顧問就大廈維修保養工程的人員編制建議書：
 - 主要工程人員（例如認可人士、項目經理、工程監督）的資歷和相關經驗
 - 主要工程人員的職責和參與程度（例如個別工程人員投入的工時）
- ☑ **顧問過往的表現**
 - 以往僱主 / 法團的推薦信



貪污舞弊的風險

- * 管理委員會成員在評核標書時偏袒某一個顧問，例如
 - ◆ 對其他投標者的表現給予虛假 / 不公平的意見；
 - ◆ 更改評標的準則，在評標的過程中增加新的和不相關的準則，務求篩走最低價的投標者。
- * 在沒有考慮服務質素或涉及貪污舞弊等風險的情況下，接受一個不合理地低價的（顧問服務的）投標。



情境透視

- 某業主立案法團為大廈的維修保養工程揀選顧問作公開招標。一位顧問提交一份不合理地低價的定額標書。被問及究竟時，該顧問編造一些藉口，例如只為透過這工程獲得該區的工程項目經驗、在同區有好幾個項目，故能分攤總費用等理由。該法團最終被低價吸引並投票選出該顧問。
- 該顧問在執行有關工程項目時接受承建商的回佣，而其實該承建商在投標期間與其他投標者勾結，墊高所需維修保養工程的價錢，並在該顧問的默許下採用次等的物料。最後，法團為維修保養工程支付比原本標價更多的費用，但換來的卻是質量較差的工程。



防止貪污舞弊的措施

- 法團 / 管委會在評核顧問服務標書時應：
 - 委任一個評標小組，由業主代表，管委會成員和物業管理公司（如有的話）代表組成作評核標書；
 - 要求小組的所有成員申報他們與投標者的關係，是否存在任何利益衝突；
 - ➔ **第 1.5 節 — 誠信管理**
 - 開標前必須預先擬訂好評標準則，例如任何必要 / 強制性的非價錢因素；
 - ➔ **範本 12 — 顧問服務建議書分析評估表範本**

- 在招標文件中向所有投標者公開評標的基本準則；
- 開標後不應更改評標準則；
- 根據顧問建議在不同階段投入的人力和顧問服務的分項收費⁵，或參考由香港測量師學會或一些具公信力的機構出版的收費水平，評核顧問費用是否合理；

➔ 附件 8 聯絡資料 — 專業團體

- 如不推薦根據評標準則被評定為最佳的標書，須有合理的原因，並須將原因記錄在案。

第 2.9 節 評核工程合約標書



(Analysis 講解部分：19'56" – 22'58")

- 在評核維修工程合約標書時，顧問應制訂評標準則，根據準則評核接獲的標書，以及擬備詳盡的評標報告⁵，並提供建議，以協助業主 / 法團挑選承建商。
- 一般而言，評核標書會以符合規格而價低者得的方式進行，即所有符合招標規定 / 資格預審要求的標書會按投標價由低至高排列，以價低者得方式決定樓宇維修合約的中標者。

➔ 第 2.4 節 — 進行資格預審 (非必要)

⁵ 業主/法團可將顧問服務的分項收費除以顧問建議投入的人力，計算出工程人員的平均薪酬，並與市場價格作比較以決定顧問的收費是否合理。



評標報告的主要項目清單

- ☑ 合約簡介
- ☑ 招標詳情，包括：
 - 招標方法，例如採用公開招標 / 選擇性招標
 - ➔ 第 2.6 節 — 就工程合約進行招標
 - 招標日期、截標日期及投標有效期
 - 已提交投標意向書 / 領取招標文件（適用於公開招標）或獲邀請投標（適用於選擇性招標）的承建商資料（如數目及名稱）
- ☑ 遞交標書詳情，包括：
 - 已接獲的標書，例如投標者名稱及投標金額
 - 已提交投標意向書 / 領取招標文件（適用於公開招標）或獲邀投標（適用於選擇性招標）而沒有遞交標書的承建商及其原因（如知悉）
- ☑ 評核及建議，包括：
 - 投標者是否符合招標規格，詳情包括投標者不合規格及被取消資格的原因和證明文件
 - 將投標者的投標價格及工程數量（包括個別主要工程項目的價格 / 數量），與顧問的評估及同區同類型樓宇維修工程的費用 / 數量，作出比較，如有嚴重偏離須列明原因
 - 評標建議，並提供原因及證明文件（包括不建議採用個別投標者的原因），供法團 / 業主在法團 / 業主會議上作參考
- ☑ 由參與評標的法團委員 / 業主 / 顧問和物業管理公司的職員作出的利益衝突申報
 - ➔ 第 1.5.2 節 — 處理利益衝突



貪污舞弊的風險

- * 顧問或管委會成員在評核標書時利用以下不當手法偏袒某一個承建商：
 - ◆ 對其他投標者（特別是出價低的承建商）作出失實 / 不公平的意見；
 - ◆ 在評標過程中更改評標的準則，增加不相關的準則 / 條件等，篩走出價最低的投標者；
 - ◆ 提議與非最低標價的投標者議價，讓該投標者於評標後修訂標價等。



情境透視

- 一個業主立案法團在其顧問協助下，透過公開招標向承建商發出樓宇維修項目的投標邀請。顧問以價低者得方式評核標書。
- 當得悉與其串通的承建商為第三低標價的投標者，顧問建議法團否決最低及第二低標價的投標者，聲稱其中一個過往表現差劣（卻沒有提供任何客觀證據或參考資料），而另一個則沒有遞交公司財政資料以供評估其財政狀況（此要求其實並非招標條件或評核準則）。
- 法團在沒有進一步要求顧問提交證明資料或詳情的情況下，接納顧問的建議。



防止貪污舞弊的措施

- 法團 / 管委會在評核維修工程合約標書時應：
 - 委任一個評標小組，由業主代表，管委會成員，顧問和物業管理公司（如有的話）代表組成作評核標書；
 - 要求小組的所有成員申報他們與投標者的關係，是否存在任何利益衝突；
 - ➔ **第 1.5 節 — 誠信管理**
 - 開標前預先擬訂好評標準則，例如任何必需 / 強制性的要求；
 - ➔ **範本 13 — 維修工程標書分析評估表範本**
 - 在招標文件中向所有投標者公開評標的基本準則；
 - 開標後不應更改評標準則；
 - 根據個別主要工程項目的預計數目及價錢細分表⁶，或參考由香港測量師學會編製的樓宇維修費用水平或其他同類型樓宇維修工程的費用（如有），評估標價是否合理；
 - ➔ **附件 8 聯絡資料 — 專業團體**
 - 當涉及昂貴和複雜的維修工程時，可考慮聘請獨立顧問 / 測量師，就主要工程項目的費用預算及標價提供意見；
 - 如不推薦根據評標準則被評定為符合規格而標價最低 / 最佳的標書，須有合理的原因，並須將原因記錄在案。

⁶ 業主/法團可將個別主要工程項目的標價除以預計數目，得出個別主要工程項目的單位，並與市場價格作比較，從而判斷個別主要工程項目的標價是否合理。

第 2.10 節 進行議價 (非必要)



(Analysis 講解部分：23'00" – 25'25")

- 評標完成後，某些業主 / 法團為了爭取更相宜的工程費用而與投標者進行議價，希望能降低標價。可是，他們應小心提防議價可能引起的貪污舞弊等不當行為。



貪污舞弊的風險

- * 只與某一顧問 / 承建商進行議價，而該顧問 / 承建商並非最低標價的投標者或最佳投標者。
- * 跟所有或某幾個投標者同時進行議價，不單會令之前的評標變成毫無意義，並且因此而產生向某一投標者泄露標書資料的貪污風險。



情境透視

- 一個業主立案法團透過公開招標向承建商發出投標邀請。顧問評估接獲的標書後，以質素較高及過往表現較好為由（卻沒有提供證明資料），建議法團向第三低標價的投標者（而非最低標價者）批出合約，並提議與該承建商進行議價，給予其降低標價的機會。
- 原來顧問與該承建商私下有聯繫，並因該承建商願意提供回佣而在議價時偏袒該承建商。顧問亦曾指導該承辦商如何在議價時出價以僅僅低於最低標價。



防止貪污舞弊的措施

- 為減低貪污舞弊的風險，法團 / 管委會應：
 - 避免進行議價；

- 如法團 / 管委會決定進行議價以降低工程費用，法團 / 管委會應：
 - 就標書評核結果（包括投標者的優次）和進行議價計劃向法團取得認可和批核；
 - 只跟最低標價的投標者進行議價（若有實際困難或真正需要，法團 / 管委會可與不多於三名標價十分接近的投標者進行議價）；
 - 委任一個議價小組進行議價，議價小組可由業主代表、管委會成員及物業管理公司（如有）代表組成；
 - 要求議價小組的所有成員申報他們與獲邀進行議價的投標者的關係，或是否會構成任何利益衝突；
 - 制訂議價指引，包括：
 - 禁止公開其他投標者的標價
 - 禁止更改任何招標條件及評標準則，以偏袒某一承建商
 - 記錄議價內容及結果
 - 要求投標者於議價後，書面遞交「最佳及最終」報價，該報價的接收和開啟須遵守標準的招標程序要求

➔ 第 2.7 節 — 接收及開啟標書

第 2.11 節 判授顧問合約 / 工程合約

- 經法團會議通過委任顧問 / 承建商後，管委會（若是維修工程合約，可要求顧問協助），須擬備正式顧問合約¹ 或工程合約² 以供法團簽署及判授於中標的顧問或承建商³。



顧問合約的主要項目清單

- ☑ 顧問服務範圍
 - ➔ 第 2.2 節 — 制訂顧問服務的範圍
- ☑ 付款安排（例如分階段付款）
- ☑ 額外服務的付款安排
- ☑ 保險
- ☑ 暫停，恢復或終止服務
- ☑ 合約誠信條款
 - 禁止提供 / 接受利益
 - 申報利益衝突
 - 確守合約資料保密
- ➔ 範本 2(b) — 顧問合約中的誠信條款範本



工程合約的主要條款清單

- ☑ 工程範圍及規格
 - ➔ 第 2.3 節 — 制訂維修工程的範圍

- ☑ 標書中工程項目的分項價目表

- ☑ 合約條款包括：
 - 付款安排（例如按顧問批核完成工程或部分完成工程後才作付款）
 - 保險
 - 保固期
 - 逾期違約金
 - 工程延期
 - 物料保證
 - 履約保證金
 - 終止合約條款
 - 糾紛解決條款
 - 合約誠信條款
 - ◆ 禁止提供 / 接受利益
 - ◆ 申報利益衝突
 - ◆ 確守合約資料保密

- ➔ 範本 2(c) — 工程合約中的誠信條款範本



擬訂工程顧問合約 / 工程合約參考

- 業主 / 法團在制訂顧問合約 / 工程合約時，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）編製的合約文件範本。詳情可聯絡有關的專業團體。

➔ 附件 8 聯絡資料 — 專業團體



防止貪污舞弊的措施

- 法團 / 管委會通過判授顧問合約 / 工程合約時應：
 - 遵照《建築物管理條例》中有關接納投標書的要求；
- ➔ 第 1.4 節 — 樓宇維修的法例規定
- 在通過判授顧問合約 / 工程合約後，法團 / 管委會應該：
 - 通知所有投標者、業主及住戶投標結果；
- ➔ 範本 14 — 致投標者及業主 / 住客的信件 / 通告範本
- 妥善保存所有投標文件、合約、收據等至少六年，以供業主 / 租戶及相關政府部門在必要時查閱。

第 3 章 監督維修工程及 管理合約

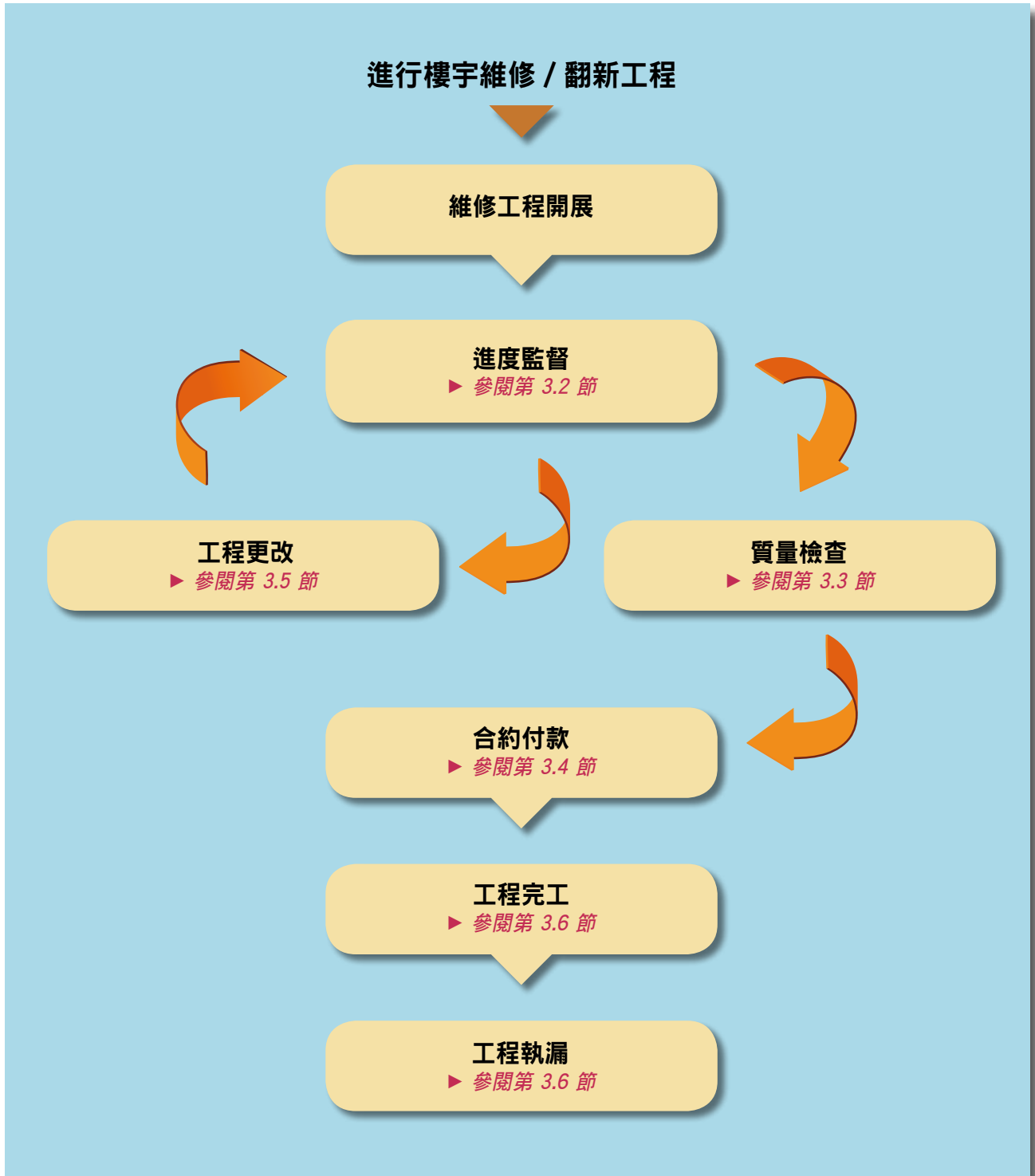
本章要旨

- 認識監督維修工程及管理合約的主要程序
- 認識相關程序中貪污舞弊的風險
- 認識主要的預防措施



第3.1節 維修工程監督及合約管理的主要程序

- 監督維修工程及管理合約的主要程序如下：



第 3.2 節 進度監督



(Analysis 講解部分：25'30" – 28'34")

- 一般而言，樓宇維修工程所需的施工時間，會按工程的規模與複雜性有所不同，為期數個月至多於一年不等。工程延誤可能為業主和住客帶來不便、增加額外成本或導致未能遵從法定命令的要求。業主和法團應在顧問的協助下，密切監察樓宇維修工程的進度。



貪污舞弊的風險

- * 對工程進度監管不力及縱容承建商的工程延誤。
- * 完全依賴顧問監督工程進度。



情境透視

- 在一座正在進行維修工程的大廈，由於顧問的工地監管人員對維修工程監管鬆散（例如顧問的專業人員很少實地視察），因此，承建商優先進行其他樓宇的維修工程，而顧問亦沒有採取相應措施，解決工程延誤的問題。
- 大廈的管理委員會亦完全依賴顧問提交的進度報告，並接受報告內工程延誤的種種藉口。同時，業主在工程進行中沒有收到任何有關工程計劃或進度的資料。



防止貪污舞弊的措施

- 為對維修工程的質量和進度進行有效的監督，法團 / 管委會應：
 - 在顧問的協助下，要求承建商在工程開展時提交工程進度總計劃表，內容應包括不同階段進行的工程項目、預期目標、並在遇到任何更改時即時更新（例如每星期或每兩星期更新的工程進度計劃表）；
 - 將工程進度總計劃表 / 每星期或每兩星期更新的工程進度計劃表張貼在樓宇當眼的位置，供業主及住客查閱和監察；
 - 要求顧問按照工程進度總計劃表，密切監察工程的進度，並匯報任何工程延誤及作出跟進；
 - 定期與顧問和承建商舉行會議，緊密監察施工進度是否與工程進度計劃表相符。

第 3.3 節 質量檢查



(Analysis 講解部分 : 25'30" – 28'34")

- 顧問其中的一個主要職責是實地監察維修工程的質素，包括進行檢查 / 測試，以確保承建商按照合約上的規格及法定命令 / 通知（如適用）的要求進行維修工程。為減少因監管不力導致偷工減料的情況發生，業主 / 管委會成員應密切留意顧問在監察維修工程時的工作表現。



貪污舞弊的風險

- * 監管不力、接受或縱容質素低劣 / 未完成的工程和不合規格的維修物料。
- * 沒有對隱蔽工程（即完成後會被遮蓋而不能看見 / 檢查的工程）進行監管或質量檢查。



情境透視

- 一名顧問只派遣經驗不足的工地監管人員，對其負責的一棟樓宇的維修工程進行稀疏的工地巡查，而有關員工，亦因接受承建商的頻密款待，對未達標的工程（尤其是隱蔽工程）和使用劣質維修物料等情況視而不見。
- 在過程中，管理委員會因完全依賴顧問的工程簡報，而沒有要求顧問提交詳情和證明文件作參考。另外，業主亦沒有就工程進度和維修物料的使用得到充份的知會。



防止貪污舞弊的措施

- 為確保維修工程的質素，法團 / 管委會應：
 - 要求顧問公司在工程開展前提交一份工程監督計劃書¹⁰，列出監管維修工程的詳細安排，讓法團 / 管委會批核；
 - 在可行情況下，抽查顧問是否有按照已批核的工程監督計劃書進行監管工作，如發現任何偏差，應即時要求糾正；
 - 要求顧問定期（例如每兩星期一次）匯報維修工程的進度和質素；
 - 要求承建商提交由顧問核實的隱蔽工程（即完成後會被遮蓋而不能看見 / 檢查的工程）的量度記錄和施工相片，以作記錄和監察；
 - 要求承建商提供經顧問公司批核的維修物料樣板作參考，並把樣板放於大廈合適的地方讓業主查詢或參考，以提高工程的透明度；
 - 在可行及安全的情況下，與顧問一起進行工地巡查，核實工程的質量和進度；
 - 如發現承建商在工程上有任何違規行為（例如正在使用的維修物料與核准的物料不符），應通知顧問公司作出跟進，並要求顧問匯報已採取的改善措施。



工程監督計劃書主要項目清單

- ☑ 需檢查的主要工程項目，例如：
 - 棚架工程
 - 維修混凝土結構，包括擬定修葺範圍以及相關的隱蔽工程（例如除掉鬆散的混凝土以露出鋼筋、清除鋼筋上的鐵鏽、在鋼筋上塗上認可的助黏劑和黏合劑、及使用合適的砂漿作修補等）
 - 翻新樓宇外牆、批盪 / 牆磚，包括擬定需翻新的範圍及相關的隱蔽工程（例如移除剝落的批盪 / 牆磚、準備連接現有的牆壁外層與新塗上的砂漿的接合面、在英泥沙漿加上粘合劑或特別黏合料等）
 - 維修或更換窗戶
 - 維修或更換排水設施，包括相關的隱蔽工程（例如修葺或更換裝嵌在混凝土結構內或在假天花內的排水管等）
 - 維修或改善消防安全措施、消防裝置和設備

- ☑ 對個別重要工程項目（包括相關的隱蔽工程）進行的巡查的次數 / 頻率

- ☑ 主要監管人員的履歷、經驗及負責範疇。主要監管人員包括：
 - 認可人士 / 建築師
 - 項目經理
 - 工程監督

- ☑ 需向法團提交的工程監工記錄（尤其是隱蔽工程），例如：巡查報告、清單、施工相片（隱蔽工程的施工前、後及期間）和測試證書等。

工程監督計劃書參考表格

職位	名稱	巡查次數	需檢查的工程項目	巡查記錄
認可人士				
項目經理				
工程監督				

第 3.4 節 合約付款



(Analysis 講解部分 : 30'25" – 32'15")

- 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，法團需支付承建商有關款項。



貪污舞弊的風險

- * 誇大工作進度，以加快支付款項；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與承建商由同一個人負責。



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成員預先支付尾期款項。
- 承建商為了感謝該管委會成員，加大了付款申請的數額，並「退還」加大的數額予該管委會成員。
- 承建商獲取尾期款項後，並沒有遵守承諾回來為樓宇完成執漏工程。



防止貪污舞弊的措施

- 為防止處理合約付款時出現貪污舞弊等行為，法團 / 管委會應：
 - 要求承建商申請付款時提交附有施工相片等證明的發票，而該申請亦應詳細列出已完工的量度記錄，並比較其於標書 / 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，須作出解釋；
 - ➔ **第 2.6 節 — 就工程合約進行招標**
 - 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；
 - 在可行及安全的情況下，在付款前與顧問進行聯合巡查，檢查那些聲稱已完工的工程；
 - 要求顧問定期提交工程進度報告及工程項目賬戶的財務報表，以便管委會或法團監察；
 - 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；
 - 按合約條款向承建商支付款項，包括處理付款申請和付款的期限；

- 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；
- ➔ **第 4.5.3 節 — 《樓宇管理實務指南》和《樓宇財務管理實務指南》**
- 在支付尾期款項時，要求承建商提供證書、測試報告及任何其他相關文件；
- 對於昂貴、複雜的工程項目，考慮聘請獨立顧問，如工料測量師¹，以獨立評核付款申請和協助法團控制成本。

第 3.5 節 工程更改



(Analysis 講解部分：28'34" – 30'25")

- 工程更改是指在批出合約後對已訂明的工程項目作出更改。例如在維修水管和水渠的工程項目中要求或發現需要更換水箱和水泵。這種額外的工程，若在已批出的合約中執行，便是工程更改。出現工程更改並非一定不正常，有時可能有此需要，但如果控制不當，工程更改可能會被人濫用，導致工程造價大幅提高。



貪污舞弊的風險

- ☛ 在招標文件中省略某些必需的維修工程，以至在獲批合約後，向承建商發出工程更改指示，而該工程更改的費用亦往往是被大幅抬高。
- ☛ 在施工期間，發出不必要的工程訂單 / 指示。
- ☛ 在施工期間，不必要地轉用費用較高的物料，以增加承建商的利潤。

¹ 獨立的工料測量師並不負責發出施工通知和監督承建商的工程，因此在評估付款申請和控制成本時，有很強的獨立性。這為法團提供額外保障，避免工程出現不當的行為，例如夸大付款申請等。因此而節省的工程成本亦可能超過聘請獨立工料測量師的專業費用。



情境透視

- 一名工程項目經理在一項樓宇維修工程招標文件中，只加入修葺令中指定的工程項目。結果一名承建商以低於市價獲得合約。
- 該工程項目經理實際上串通了該承建商，在工程開展後再提出其他必需的維修項目，並建議法團發出工程更改命令以進行有關項目，而該工程更改的費用亦被承建商誇大。



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 / 管委會應：
 - 當委聘顧問按照修葺令或法定通告進行樓宇維修工程時，要求顧問評估和就所有必需的維修項目提出意見；盡可能在招標文件和工程合約中，加入所有必需的維修項目，以減少在合約開展後需要更改工程；
 - ➔ **第 2.3 節 — 制訂維修工程的範圍**
 - 在發出或簽署任何工程更改時，要求顧問解釋該工程更改的必要性，並尋求管委會或法團的批准；
 - 訂立管委會獲授權批核的工程更改的金額上限；若工程更改的金額超過此上限，應在法團會議中尋求批准；
 - 要求顧問就任何提出的工程更改提供費用估算；
 - 參照類似工程項目合約中的招標價格（如有），評估工程更改的費用是否合理；
 - 在可行的情況下，考慮聘請獨立顧問（如工料測量師），為大型或昂貴的工程更改的費用提供獨立意見；
 - 妥善記錄任何工程更改和所涉及的費用，並在樓宇當眼處張貼告示，讓所有業主或住戶知悉。

第 3.6 節 工程完工

- 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。

➔ 第 1.4 節 — 樓宇維修的法例規定

- 在合約中列明的保固期，由數周至數個月不等。期間承建商需負責修葺所有缺漏，並確保質素獲顧問、業主或法團接受。在保固期結束時，顧問亦會向承建商發出證書，以支付餘下的款項和退還保證金²。



貪污舞弊的風險

- * 接受不合格或未完成的工程，疏忽監管承建商的執漏工程等。
- * 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。



情境透視

- 一名顧問的工程監工經常獲得承建商的款待，對工程監管不嚴，並包庇尚未完工或有重大缺陷的工程。
- 另外，管理委員會主席亦接受承建商的賄賂（承建商向他送上禮物），所以授權在執漏工程還未完成前，向承建商發還保證金。

² 保證金一般為總工程費用的5%-10%，由業主立法法團保管以預防出現承建商無法修葺的工程缺陷。



措施

防止貪污舞弊的措施

- 為預防在核實工程完工時出現貪污舞弊等行為，法團 / 管委會應：
 - 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；
 - 在可行及安全的情況下，在保固期屆滿並向承建商發出完工證明書前，與顧問進行聯合巡查，檢查執漏工程是否已圓滿完成。



第 4 章 求助有門

本章要旨

- 了解如何就樓宇維修直接向最合適的部門 / 機構徵詢意見及尋求協助

第 4.1 節 概覽

- 在進行樓宇維修時，若業主 / 法團得到由獨立專業人士、相關政府部門或公共機構提供的適時協助，他們都能更有效管理該維修工程和預防貪污舞弊等不當行為。因此，了解到就不同維修問題而向那個部門或機構直接尋求協助對業主 / 法團是十分重要的。以下表格，列出不同政府部門或公共機構就樓宇維修向業主 / 法團提供諮詢服務 / 協助的範疇。

部門 / 機構	服務 / 協助的範疇	參考
民政事務總署 (民政署)	<ul style="list-style-type: none"> 提供有關法團的成立及運作的諮詢服務，例如： <ul style="list-style-type: none"> ■ 管委會的委任、組成及程序 ■ 供應品、貨品及服務採購 ■ 召開法團 / 管委會會議，包括委派委任代表等 ■ 管理樓宇基金 其他關於遵從《建築物管理條例》的事宜 樓宇管理專業顧問服務計劃 	第 4.2 節
市區重建局 (市建局)	<ul style="list-style-type: none"> 樓宇維修綜合支援計劃 強制驗樓資助計劃 設有樓宇維修綜合支援計劃熱線3188 1188，為業主 / 法團提供諮詢服務 	第 4.3 節
香港房屋協會 (房協)	<ul style="list-style-type: none"> 由市建局負責的地區包括油尖旺區，九龍城區、觀塘區、黃大仙區、深水埗區、葵青區、荃灣區、中西區及灣仔區¹。其餘地區則由房協負責 	第 4.4 節
廉政公署 (廉署)	<ul style="list-style-type: none"> 提供預防貪污的諮詢及教育服務 貪污舉報 	第 4.5 節
香港警務處	<ul style="list-style-type: none"> 提供防止罪案建議 非貪污罪案舉報，例如襲擊、盜竊 	第 4.6 節

註：以上列出的不同政府部門或公共機構就樓宇維修向業主/法團提供的諮詢服務/協助是按照本實務指南印刷時所得的資料製成。由於服務/資助計劃內容或會隨時間改變，讀者應向相關部門/機構索取最新服務/資助計劃的資訊。

¹ 現時，中西區及灣仔區是由市建局及房協共同負責。到 2015 年，市建局將接管所有地區。

第 4.2 節 民政事務總署

4.2.1 諮詢服務及支援

- 民政事務總署（民政署）設立大廈管理科，統籌大廈管理事務。在地區層面，18區民政事務處成立由經適當訓練的聯絡主任組成的地區大廈管理聯絡小組（聯絡小組），為業主及法團提供外展支援服務，協助業主成立法團、出席法團會議，以及就樓宇管理問題向業主提供意見。聯絡小組亦協助執法部門執行與樓宇維修保養及改善消防安全有關的工作，協助調解業主之間或業主與法團之間的糾紛，並在需要時安排「義務專業調解服務」。



措施

提提你！

- 廉政公署收到的有關樓宇維修的貪污投訴中，大部分是由管委會成員和業主之間的誤解或溝通問題、或大廈管理不善引起，當中並不涉及刑事的不當行為。業主 / 法團向廉政公署舉報該等行為，非但不能解決大廈管理不善的問題，更可能導致樓宇維修工程產生不必要的延誤，甚至在業主之間引起糾紛及互相指控。
- 為減少誤解和溝通問題，業主及法團在樓宇管理及維修事宜上，應落實良好管理常規及程序，例如採用妥善的管理方法和提高過程的透明度，並提升業主對樓宇管理事宜的溝通及參與。
- 如有需要時，業主 / 法團可向民政署就良好樓宇管理事宜尋求建議和協助。

4.2.2 教育及宣傳活動

- 民政署及其18區民政事務處舉辦各種教育及宣傳活動，例如為業主提供講座、培訓課程、座談會、探訪、展覽及防火演習等，以協助他們履行管理及維修保養物業的責任。

4.2.3 大廈管理專業顧問服務計劃

- 為加強對應課差餉租值較低的舊樓業主的支援，民政署於2011年4月推出大廈管理專業顧問服務計劃（計劃）。在計劃下，民政署委聘物業管理公司，為全港18區內指定樓宇的業主就樓宇管理提供度身訂造的專業顧問服務。
- 計劃服務範疇包括：
 - 逐戶家訪，直接聯絡業主，協助成立法團或其他業主 / 居民組織；
 - 撰寫大廈公用部分管理檢核報告；
 - 出席法團會議提供專業意見及支援文書工作；
 - 協助法團申請各項維修資助及貸款計劃，以及跟進維修工程、標書等；
 - 協助法團購買第三者風險保險；及
 - 為法團負責人和一般業主提供大廈管理培訓等。

可從以下網站獲取更詳盡資料：

<http://www.buildingmgt.gov.hk>

 附件 8 聯絡資料 — 政府部門及公共機構

第 4.3 節 市區重建局

4.3.1 樓宇維修綜合支援計劃

- 由2011年4月1日起，市區重建局(市建局)及香港房屋協會(房協)合作，推出了一個全新的樓宇維修綜合支援計劃，向業主提供「一站式」的財務資助及技術支援服務。
- 在樓宇維修綜合支援計劃下，合資格的業主只需填寫一份申請表，即可申請以下各項資助：
 - 公用地方維修津貼
 - 公用地方維修免息貸款
 - 家居維修免息貸款
 - 籌組業主立案法團資助
 - 長者維修自住物業津貼計劃（由房協管理）
 - 樓宇安全貸款計劃（由屋宇署管理）

4.3.2 強制驗樓資助計劃

- 為協助業主覆行強制驗樓計劃下的法例規定，市建局及房協推出了強制驗樓資助計劃，為合資格的業主提供財政支援。
- 在強制驗樓資助計劃下，每座合資格的樓宇可享有最高\$100,000的資助，資助額按每張法定通知中，該樓宇的單位數量計算。該資助應用作聘請註冊檢驗人員，為樓宇公用地方進行首次訂明檢驗。如有剩餘的資助，應用作檢驗樓宇公用地方的窗戶。



提提你！

- 市建局設立了一條樓宇維修綜合支援計劃熱線：3188 1188，為業主 / 法團提供有關樓宇維修的諮詢服務。
- 有關的業主 / 法團可向市建局就樓宇維修尋求協助。

4.3.3 「市建一站通」資源中心

- 自2012年4月，市建局的「市建一站通」資源中心為其轄下地區¹的樓宇業主，提供包括市區重建資訊、其相關諮詢服務及支援等一站式服務。
- 市建局亦夥拍在油麻地、旺角、大角咀、深水埗、馬頭角及紅磡的不同非政府機構，為業主提供樓宇翻新工程的支援服務。

查詢：3188 1188

可從以下網站獲取更詳盡資料：

<http://www.ura.org.hk/tc/schemes-and-policies/rehabilitation.aspx>

 **附件 8 聯絡資料 — 政府部門及公共機構**

¹ 由市建局負責的地區包括油尖旺區、九龍城區、觀塘區、黃大仙區、深水埗區、葵青區、荃灣區。中西區及灣仔區目前由市建局及房協共同負責。到2015年，市建局將接管全港所有地區。

第 4.4 節 香港房屋協會

4.4.1 樓宇維修綜合支援計劃

➔ 參考第 4.3.1 節

4.4.2 強制驗樓資助計劃

➔ 參考第 4.3.2 節



提提你！

- 房協設立了一條樓宇維修綜合支援計劃熱線：3188 1188，為業主 / 法團提供有關樓宇維修的諮詢服務。
- 有關的業主 / 法團可向房協就樓宇維修尋求協助。

4.4.3 物業管理諮詢中心

- 目前，房協設有4個物業管理諮詢中心，協助法團 / 業主管理及適時維修樓宇：
 - 提供有關成立法團的一般指引；
 - 提供成立法團所需文件的範本；
 - 協助查冊及協助法團在土地註冊處註冊；
 - 出席成立法團的業主會議，並就委任管委會的程序給予意見；
 - 房協其中4 個物業管理諮詢中心（港島東區、港島中區、油尖旺和元朗）設有預約監誓服務，以協助獲委任成為法團管理委員會的委員根據《建築物管理條例》附表 2 第 4(3) 段作出法定聲明；

- 對貨品及服務的採購事宜提供一般指引；及
- 提供預約專業團體服務，為市民免費約見香港律師會、香港工程師學會、香港測量師學會及香港和解中心等代表，諮詢專業意見。

查詢：3188 1188

可從以下網站獲取更詳盡資料：

http://www.hkhs.com/chi/business/pm_ibmas.asp

 **附件 8 聯絡資料 — 政府部門及公共機構**

第 4.5 節 廉政公署

4.5.1 防貪諮詢服務

- 為協助法團及其他樓宇管理組織在樓宇管理及維修過程中預防貪污並確立誠信，廉政公署（廉署）轄下的私營機構顧問組提供以下免費服務：
 - 向法團、物業管理公司、顧問和承建商提供保密及實用的防貪諮詢服務，例如如何實施本實務指南建議的防貪措施；
 - 協助法團、物業管理公司、顧問和承建商制定誠信指引及紀律守則；及
 - 與民政署、市建局或房協合辦研討會 / 簡報會，為管委會成員和樓宇管理人員提供樓宇維修工程的防貪指引。

 **附件 7 — 私營機構顧問組**

4.5.2 防貪教育服務

- 廉署轄下的社區關係處，透過分區辦事處為地區內的樓宇管理人員提供以下免費防貪教育服務：
 - 安排探訪法團及物業管理公司，提供培訓活動，以協助他們認識反貪法例及容易發生貪污賄賂的範疇，並鼓勵他們採取防貪措施；
 - 向法團提供防貪宣傳刊物，包括海報、小冊子、展板、攤位遊戲等，以提倡廉潔樓宇管理的信息；及
 - 處理有關廉署防貪服務的查詢及要求。

 **附件 6 — 廉政公署聯絡資料**

4.5.3 《樓宇管理實務指南》及《樓宇財務管理實務指南》

- 除《樓宇維修實務指南》外，廉政公署亦編制了《樓宇管理實務指南》及《樓宇財務管理實務指南》，就一般樓宇管理及樓宇財務管理為法團及業主提供切實可行和簡易的防貪指引。

可從以下諮詢熱線或網站獲取更詳盡資料：

誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555 或

<http://www.bm.icac.hk>

4.5.4 舉報貪污

- 任何人士可向廉署舉報貪污，一切資料，絕對保密。

舉報貪污熱線：25 266 366

 附件 6 — 廉政公署聯絡資料

第 4.6 節 香港警務處

4.6.1 香港警務處的防止罪案工作

- 香港警務處防止罪案科及總區防止罪案辦公室負責防止罪案的工作，並提供以下諮詢服務：
 - 對個別樓宇進行保安勘察，找出保安漏洞，並向業主提供意見，減低罪案發生的風險；及
 - 為公司、機構和其他組織安排保安研討會，並在有需要時提供意見及援助。

警察熱線：2527 7177

4.6.2 舉報非貪污罪案

- 任何人士可向警務處舉報非貪污罪案。

緊急事故：999

有組織罪案及三合會熱線：2527 7887

 附件 8 聯絡資料 — 政府部門及公共機構



文件 / 表格範本

本實務指南中有關樓宇維修保養工程的信函、文件、表格及合約條款的範本僅供參考。若樓宇業主已為有關工程聘請顧問，應要求該工程顧問因應各維修保養項目的特別情況修改範本的條款。若有關工程並未聘請工程顧問，樓宇業主應盡可能諮詢法團內對工程及合約管理有經驗的成員，或其他有此經驗的人士。並且，有需要時，應徵詢法律意見。任何人士因為本指南的內容作出或放棄作出任何行動而招致損失，廉政公署及其合作夥伴概不會負上任何責任，包括法律或其它責任。

範本 1

業主立案法團《紀律守則》範本

引言

由業主立案法團（法團）委任的管理委員會（管委會）致力以廉潔、誠實和公平的原則執行大廈管理工作。因此，法團議決通過，要求所有代理人，包括管委會及其轄下小組委員會所有成員、受聘僱員及承辦商，均應在履行法團職務時遵守本《守則》。

《防止賄賂條例》

2. 法團的任何代理人未經法團允許，索取或接受與其為法團所執行之工作有關的利益，即屬違反《防止賄賂條例》（《條例》）第9(1)條規定，而提供利益者則違反第9(2)條規定。「利益」一詞在該《條例》中的釋義，包括金錢、饋贈、貸款、費用、報酬、受僱工作、合約、服務、優待等，但不包括供當場享用的食物或飲品的款待。

3. 法團的任何代理人如以偽造的文件、紀錄、賬目或單據，意圖隱瞞法團，即屬違反《防止賄賂條例》第9(3)條規定。

收受利益

4. 經業主大會議決通過，任何本法團代理人於為法團履行職務時，除非事先得到法團書面批准，一概不得索取或收受任何利益。譬如，管委會成員不得接受承辦商的餽贈、管理員不得向業主及住戶索取小費等。

款待

5. 儘管款待並不屬利益，且是一般業務上可接受的社交活動，但法團的任何代理人（如管委會成員、工程顧問）應避免接受與法團有業務聯繫的人士（如承建商或分判商）所提供的奢華或頻密的款待，以免對該等款待的提供者欠下恩惠或影響其判斷。大額賭博及貸款亦應避免。

利益衝突

6. 當法團代理人的私人利益與法團利益互相抵觸或有所衝突時，便會出現利益衝突的情況。私人利益泛指代理人本身及與其相關的人士，包括其家人、親屬及私交友好的財務及個人利益。

7. 法團代理人應避免任何會導致或被認為會導致利益衝突的情況，並當發生此類情況時向管委會或法團作出申報。譬如，管委會成員持有參與投標的公司的股份，或管理員與其上司為親屬關係。若代理人沒有避免或申報利益衝突，可能會招致偏私、濫用職權或甚至貪污的指控。

處理機密資料及賬目

8. 法團代理人未經授權，不得披露法團的任何機密資料（如投標價格、個人資料等），並應採取足夠保密措施以防該等資料遭人濫用或誤用。代理人必須確保提交予法團的文件、賬目及收據均真確無訛。

遵守《紀律守則》

9. 法團代理人有責任理解及遵守本《守則》。法團亦會確保各代理人充分理解並遵守本《守則》所訂的規定及標準。

10. 任何代理人違反本《紀律守則》，經法團決議，將予以罷免或解除職務。如有懷疑事件涉及貪污或其他刑事罪行，將會向廉政公署或有關部門舉報。

11. 對本《守則》的任何查詢及對違規行為的投訴，應向法團主席或管委會提出，以便作出跟進。

範本 2(a)

招標文件中的誠信及反圍標條款範本

提供酬金

- (1) 投標者不得且須禁止其僱員、代理人及分判承建商就本合約的招標及執行而提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第201章）所定義的利益。
- (2) 若未能促致前述結果，或若投標者或投標者的僱員、代理人或分判承建商作出任何提供、索取或接受上文第(1)段所述的利益的行為，將導致投標者的投標無效，但投標者仍須就該等錯失及行為承擔責任。

反圍標

- (1) (a) 除非在本條款第(2)段所述的情況下，在[業主立案法團的名稱]（以下稱為僱主）通知投標者招標結果之前，投標者不得向僱主以外的任何人士傳達任何投標金額的資料。
- (b) 除本條款第(1)段外，投標者不得透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額，與任何其他人士就投標者或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排，或在投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。
- (c) 若投標者違反或不遵守本分條款，將導致投標者的投標無效，但投標者仍須承擔該等缺失及行為的責任。
- (2) 本條款的第(1)段不適用於投標者
 - (a) 為獲得保險報價以計算投標價格而向其承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊；
 - (b) 為獲得顧問 / 分判承建商協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊；以及
 - (c) 為有關合約的財務資源向其銀行家發出受嚴格保密的通訊。
- (3) 投標者須向僱主提交一份按附錄[見附件2(a) — 附錄]所載的格式妥為簽署的函件。該函件須由獲授權代表代投標者簽署合約的人士簽署。
- (4) 如投標者違反本條款而引致僱主可能遭受、蒙受或招致的任何性質的損失、損害、費用及其他開支，包括但不限於因價格上漲引致的額外費用，進行重新招標的成本及開支，以及其他相關成本，投標者須對僱主作出彌償，並使僱主獲得彌償。

附件 2(a) 附錄 – 誠信及反圍標條款確認書

致: [業主立案法團]

合約編號[]確認書

[我 / 我們]¹，[(投標者姓名)，地址：(投標者地址)]² 現提述[我 / 我們]¹ 就上述合約所作的投標。

[我 / 我們]¹ 確認，於簽署本確認書前以閱讀和完全明白本確認書以及反圍標條款。

[我 / 我們]¹ 陳述和保證就上述合約所作的投標

- (i) 除本函件最後一段所提及的豁免通訊外，在接獲僱主發出的招標結果之前，[我 / 我們]¹ 並未向或將會向僱主以外的任何人士傳達任何投標金額；
- (ii) [我 / 我們]¹ 並未透過或將會透過與任何其他人士的安排調整任何投標金額；
- (iii) [我 / 我們]¹ 並未與或將會與任何其他人士就[我 / 我們]¹ 或該其他人士是否應或不應投標訂立任何安排；以及
- (iv) [我 / 我們]¹ 並未在或將會在上述協議的投標過程中以任何方式與任何其他人士串通。

如違反上述的陳述和保證而引致的所有損失、損害、費用及開支，包括但不限於因延遲引致的額外費用，進行重新招標的成本及開支，以及其他相關成本，[我 / 我們]¹ 須對僱主作出彌償，並使僱主獲得彌償。

在本函件中，「豁免通訊」一詞即指 [我 / 我們]¹

- (i) 為獲得保險報價以計算投標價格而向[我 / 我們]¹ 的承保人或經紀人發出受嚴格保密的通訊；

(ii) 為獲得[我 / 我們]¹ 的顧問 / 分判承建商協助編製標書而向他們發出受嚴格保密的通訊；以及

(iii) 為有關合約的財務資源向[我 / 我們]¹ 的銀行家發出受嚴格保密的通訊。

(代表投標者簽署)³

見證者姓名：_____

見證者簽署：_____

職位：_____

1. 刪除不適用者

2. 若投標者包括組成合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，方括號內的部分應擴展至包括該等人士或公司各自的名稱及地址。

3. 若投標者包括組成合夥、合營企業或其他形式組織的兩名或兩名以上人士或兩間或以上公司，所有該等人士或公司均須簽署。該等人士或公司各自的簽署人須為獲授權人士，代表該人士或公司簽署合約。

範本 2(b)

顧問合約中的誠信條款範本

資料保密

- (A) 除履行所需服務外，顧問不得（僱主事先書面同意或發出指示者除外）向除執行本合約過程中顧問所聘用或僱用的人士、顧問的代理人、任何認可分判顧問公司或顧問的會計師、承保人及法律顧問外的任何人士披露本合約的條款及條件或任何報告、文件、規格、圖則、計劃、軟件、數據或由代表僱主就該等資料提交的其他詳情、或顧問根據本合約而制作或產生的任何該等或類似資料。
- (B) 向本條款的分條（A）所准許的任何人士、代理人、認可分判顧問公司、會計師、承保人、法律顧問所作的任何披露須嚴格保密，並須按「需要知道」的基準披露，且在為達致本合約的目的而必需的範圍內提供。
- (C) 顧問須採取所有必要措施（包括以紀律守則或合約條款形式（如適用）），確保分條（A）所提及的其董事、僱員、代理人、認可分判顧問公司、會計師、承保人及法律顧問瞭解本合約所載的保密及非披露條款，並須遵守該等條款。如果僱主要求，顧問承諾協助僱主向其披露任何機密資料的任何董事、僱員、代理人、認可分判顧問公司、會計師、承保人及法律顧問簽訂由僱主訂明的保密協議。
- (D) 未經僱主書面同意，顧問不得在任何報紙、雜誌、期刊上或透過任何電子媒介單獨或聯合任何其他人士發表任何與本合約有關的文章、相片或插圖。
- (E) 如因本條款所指的顧問或其董事、僱員、代理人、分判顧問公司、會計師、承保人或法律顧問違反本條款而引致（直接或相應或與其有關的）僱主可能遭受、蒙受或招致的任何性質的損失、債務、損害、費用、訴訟費、專業及其他開支，顧問須對僱主作出彌償，並使僱主獲得彌償。
- (F) 本條款的規定須於本合約終止時仍然有效（不論因任何原因所致），且即使已終止，仍繼續具有十足效力及作用。

防止賄賂

(G) 顧問須禁止其參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司提供、索取或接受《防止賄賂條例》(香港法例第201章)所定義的任何利益。顧問亦須告誡其董事、僱員、代理人及分判顧問公司不得索取或接受任何損害本合約公正性的接待、款待或利誘。顧問須採取所有必要措施(包括以紀律守則或合約條款形式),確保其董事、僱員、代理人及分判顧問公司瞭解前述禁止條款,且不會在開展與本合約有關的業務時索取或接受任何利益及奢華的款待等。

申報利益

(H) 顧問須要求其參與本合約的僱員、代理人及分判顧問公司以書面方式向顧問申報其個人 / 財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。若該等衝突或潛在衝突已在聲明中披露,則顧問須立即採取合理措施,盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突。

(I) 顧問須禁止其參與本合約的僱員參與除履行本合約外的任何工程或工作(無論有無薪酬),而該等工程或工作均會造成或可能引起其個人 / 財務利益與其職責間的衝突。顧問亦須要求其代理人及分判顧問公司以紀律守則形式對其僱員施加類似限制。

(J) 顧問須採取所有必要措施(包括以紀律守則或合約條款形式)確保其參與本合約的僱員、代理人及分判顧問公司瞭解前述分條(H)及(I)中的規則。

道德承擔聲明

(K) 顧問須簽署並提交一份由僱主訂明或批准的格式(見附錄)的聲明,確認遵守前述第(A)、(B)、(C)、(D)、(E)、(F)、(G)、(H)、(I)和(J)分條對保密性、防止賄賂及利益申報的規定。若顧問未能提交要求的聲明,僱主有權扣留付款,直至顧問提交該等聲明為止,而顧問於該期間內無權獲取利息。為證明遵守前述第(A)、(B)、(C)、(D)、(E)、(F)、(G)、(H)、(I)和(J)分條對保密性、防止賄賂及利益申報的規定,顧問及其為履行本合約下的職責而僱用的分判顧問公司,須向僱主呈交一份向其員工發出的《紀律守則》。

附件 2(b) 附錄 – 顧問遵守道德承擔要求聲明

致: [業主立法法團]

顧問合約標題: _____

根據顧問合約的道德承擔條款：

- (1) 我們確認，我們已遵守以下條款，並確保我們的董事、僱員、代理人及分判顧問公司瞭解以下條款：
 - (a) 在開展與本合約有關的業務時，禁止參與本合約的董事、僱員、代理人及分判顧問公司提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第201章）第2條所定義的任何利益；
 - (b) 要求參與本合約的僱員、代理人及分判顧問公司，以書面方式向我們聲明其個人 / 財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。如果該等衝突或潛在衝突已獲披露，我們將採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突；
 - (c) 禁止參與本合約的僱員從事與任何工程或工作（無論有無薪酬），而該等工程或工作均會造成或引起其個人 / 財務利益與他們在本合約有關的職責間發生衝突，並要求我們的分判顧問公司採取同樣的行動；
 - (d) 採取所有必要措施，保護由僱主或代表僱主託付予我們的任何機密 / 保密資料或數據不會洩露予除本合約允許的人士以外的第三方。
- (2) 我們進一步確認，我們已確保我們的會計師、承保人及法律顧問瞭解本合約的資料保密條款，要求我們採取所有必要措施防止第三方（本合約批准者除外）獲得由僱主或其代表交托予我們的機密 / 特權資料或數據。

（顧問名稱）_____

（簽署人姓名）_____

（簽署人職位）_____

（日期）_____

範本 2(c)

工程合約中的誠信條款範本

資料保密

(A) 除為本合約目的外，承建商不得使用或洩露[業主立案法團的名稱]（以下稱為僱主）在本合約或任何隨後通訊或文件中提供的任何資料。就本合約而言，向任何人士或代理人或分判承建商所披露的任何資料須嚴格保密，並須按「需要知道」的基準披露，且在為本合約的目的而必需的範圍內披露。承建商須採取所有必要措施（包括在適當情況下透過紀律守則或合約條款），確保該等人士、代理人或分判承建商不會就本合約以外的目的而洩露該等資料。承建商須就承建商或其僱員、代理人或分判承建商違反前述保密條款而引致或與其有關而直接或相應引致、僱主可能經受、蒙受或招致的所有任何性質的損失、債務、損害、費用、法律費、專業及其他開支，對僱主做出彌償，並使僱主獲得彌償。

防止賄賂

(B) 在開展與本合約有關的業務時，承建商須禁止其參與本合約的僱員、代理人及分判承建商提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第201章）所定義的任何利益。

申報利益

(C) 承建商須要求其參與本合約的僱員、代理人及分判承建商以書面方式向承建商申報其個人 / 財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。若該等衝突或潛在衝突已在申報中披露，則承建商須立即採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所申報的衝突或潛在衝突。

(D) 承建商須禁止其參與本合約的僱員參與除履行本合約外的任何工程或工作（無論有無薪酬），而該等工程或工作會造成或可能引起其個人 / 財務利益與其職責間的衝突。承建商亦須要求其分判商及代理人以紀律守則的方式對其僱員施加類似限制。

(E) 承建商須採取所有必要措施（在適當情況下包括以紀律守則或合約條款的方式）確保其僱員、代理人及分判承建商了解本條款中的規限。

承建商聲明

(F) 承建商亦須簽署及提交一份由僱主訂明或批准的格式（附錄）的聲明，確認遵守前述(A)、(B)、(C)、(D)及(E)分條中所述的道德承擔規定。若承建商未能提交要求的聲明，則僱主有權扣留付款，直至承建商提交該等聲明為止，而承建商在該期間內無權獲取利息。為證明遵守前述(A)、(B)、(C)、(D)及(E)分條有關保密資料、防止賄賂及申報利益方面的規定，承建商及其為履行本合約下的職責而僱用的分判承建商須向僱主呈交向其員工頒發的紀律守則。

附件 2(c) 附錄 – 承建商遵守道德承擔要求聲明

致: **[業主立法法團]**

工程合約標題: _____

根據本合約的道德承擔條文，我們確認，我們已遵守以下條款，並確保我們的董事、僱員、分判商、代理人了解以下條款：

- (a) 在開展與本合約有關的業務時，禁止參與本合約的董事、僱員、代理人及分判承建商提供、索取或接受《防止賄賂條例》（香港法例第201章）第2節所定義的任何利益；
- (b) 要求參與本合約的董事、僱員、代理人及分判商以書面方式向我們申報其個人 / 財務利益與他們在本合約有關的職責之間的任何衝突或潛在衝突。如果該等衝突或潛在衝突已獲披露，我們將立即採取必要的合理措施，盡可能緩解或消除所披露的衝突或潛在衝突；
- (c) 禁止參與執行本合約的董事及僱員參與本合約外、可能會造成或可能引致他們在本合約有關的職責與其個人 / 財務利益發生衝突的任何工程或工作（無論有無薪酬），並須要求分判商採取同樣的行動；
- (d) 採取所有必要措施，確保由僱主或代表僱主託付予我們的任何機密 / 保密權涵蓋的資料或數據不會洩露予除本合約允許的人士以外的第三方。

（承建商名稱） _____

（簽署人姓名） _____

（簽署人職位） _____

（日期） _____

範本 3

利益衝突申報表格範本

甲部 — 利益申報

致：*管理委員會秘書 / 主席

利益申報

本人明白，如本人、家庭成員及親朋戚友持有與業主立案法團有業務來往之任何公司的直接或間接利益，須向管理委員會申報。

本人現申報本人在業主立案法團運作中或身為管理委員會成員在履行職務時存在/ 可能引起*利益衝突的情況：

- a) 與本人在執行職務時有事務往來的人士/公司

- b) 本人與上述人士/公司的關係 (例: 親屬)

- c) 法團與上述人士/公司的關係 (例: 供應商)

- d) 本人執行與上述人士/公司有關的職務概要 (例: 處理招投標事宜)

姓名及職位: _____

簽署: _____

日期: _____

(* 請刪除不適用者)

乙部 — 管理委員會決議紀錄

管理委員會決議紀錄

有關上述申報人申報利益一事，管理委員會通過決議如下：

- [申報人姓名] 應避免執行或參與執行甲部中提及可能引致利益衝突的工作 / 職務。
- 如甲部的申報資料沒有更改，[申報人姓名] 可繼續處理甲部中提及的工作 / 職務。
- 其他決議/事項（請說明）

秘書： _____

主席： _____

簽署： _____

簽署： _____

開會日期： _____

範本 4

公開邀請顧問遞交意向書範本

[樓宇 / 屋苑的名稱及地址] 的維修保養工程 邀請顧問公司遞交意向書

本公告旨在邀請工程顧問公司就上述維修保養工程遞交意向書。工程顧問公司請於 _____ [日期及時間] 前把意向書及下列資料遞交到 _____ [地址] 投標箱，以供本法團作資格預審。

- (1) 公司背景，公司架構簡介（包括於香港成立的年份、具專業資格人士的數目、附屬公司名冊等）及負責人履歷
- (2) 最近二年由註冊核數師簽署的財政報告及銀行的信貸額證明
- (3) 最近三年獲委任為維修工程顧問的記錄，請詳列維修樓宇位置、工程金額，附有相關法團之委任信或完工證明則更佳。
- (4) 政府註冊有效的牌照副本，包括屋宇署認可人士名冊（Authorized Persons' Register）、公司商業登記證
- (5) *品質保證證明（例如ISO 9001）
- (6) 專業彌償保險證明（Professional Indemnity）
- (7) 公司發出的紀律守則（如有）

如有疑問，請聯絡： _____ [獲法團授權人員的姓名及聯絡電話]

[樓宇/屋苑的名稱] 業主立案法團管理委員會

(*按需要刪除)

草擬附註：

法團宜在廣告中包括工程的基本資料（例如涉及的大廈或單位數目），以便投標者瞭解有關工程的規模。

範本 5

公開邀請承建商遞交意向書範本

[樓宇 / 屋苑的名稱及地址] 的維修保養工程 邀請承建商遞交意向書

本公告旨在邀請承建商參與競投上述維修保養工程，凡有意承辦是項工程者，請於 _____ [日期及時間] 或以前把下列資料遞交到 _____
_____ [地址] 投標箱，以供本法團作資格預審。

- (1) 註冊一般建築承建商 (RGBC)，消防裝置承辦商及持牌水喉匠*有效牌照副本*。
- (2) 公司背景，公司架構簡介（包括於香港成立的年份、具專業資格人士的數目等）及負責人履歷。
- (3) 近三年同類已完成或正進行中的工程記錄，工程費用必須超過HK\$ _____（詳列工地位置及工程金額）。
- (4) 提供最近三年核數報告及由律師行發出的無法律訴訟證明。
- (5) 業主/法團推薦信。
- (6) 公司發出的紀律守則（如有）。

如有疑問，請聯絡: _____ [獲法團授權人員的姓名及聯絡電話]

[樓宇/屋苑的名稱] 業主立案法團管理委員會

(*按需要刪除)

範本 6

顧問資格預審評估表範本

[樓宇 / 屋苑的名稱及地址] 的維修保養工程 顧問公司資格預審結果分析

分析項目		甲	乙	丙	丁	戊	己	庚	申
顧問公司名稱									
(a)	有限公司	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否
(b)	成立年份								
(c)	專業資格人士	___ 名	___ 名	___ 名	___ 名	___ 名	___ 名	___ 名	___ 名
(d)	財政狀況 (銀行證明文件)	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否
(e)	經驗 (與維修工程相關)	___ 單	___ 單	___ 單	___ 單	___ 單	___ 單	___ 單	___ 單
(f)	品質保證 (例如ISO 9001) ¹	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無
(g)	參考文件								
	– 專業彌償保險證明 Professional Indemnity – 屋宇署登記 (包括認可 人士 / 註冊結構工程師 / 註冊岩土工程師)	有 / 無 有 / 無	有 / 無 有 / 無	有 / 無 有 / 無	有 / 無 有 / 無	有 / 無 有 / 無	有 / 無 有 / 無	有 / 無 有 / 無	有 / 無 有 / 無
(h)	附屬公司	有 (__ 間) / 無	有 (__ 間) / 無	有 (__ 間) / 無	有 (__ 間) / 無	有 (__ 間) / 無	有 (__ 間) / 無	有 (__ 間) / 無	有 (__ 間) / 無
(i)	紀律守則	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無

日期			
簽名			
姓名 (負責評審人士)			

(*按需要刪除)

¹ 顧問公司 / 機構擁有國際認可的品質保證認證 (如 ISO9001) 表示該顧問公司 / 機構已實施了符合由國際認證機構 (如國際標準化組織) 制訂的有關質量管理的要求 / 框架。

範本 7

承建商資格預審評估表範本

[樓宇 / 屋苑的名稱及地址] 的維修保養工程 承建商資格預審結果分析

分析項目		甲	乙	丙	丁	戊	己	庚	申
承建商名稱									
(a)	有限公司	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否
(b)	成立年份								
(c)	負責人履歷 (包括董事成員)	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否	是 / 否
(d)	專業資格人士 (包括安全主任)	__名 (包括 __ 名安全 主任)	__名 (包括 __ 名安全 主任)	__名 (包括 __ 名安全 主任)	__名 (包括 __ 名安全 主任)	__名 (包括 __ 名安全 主任)	__名 (包括 __ 名安全 主任)	__名 (包括 __ 名安全 主任)	__名 (包括 __ 名安全 主任)
(e)	工地人員組織表	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無
(f)	財政狀況 (銀行證明文件)	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無
(g)	經驗 (維修工程)	工程項目數目							
	— 已完成的工程 (樓宇名稱及地址)								
	— 尚在進行的工程 (樓宇名稱及地址)								
	— 業主發出的聘任證明/ 推薦信	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無
(h)	參考文件								
	— 持牌水喉匠牌照*	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無
	— 註冊電業承辦商牌照*	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無
	— 註冊消防裝置承辦商牌照 (Class I 及 II) *	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無
	— 法律顧問證明 (有否法律訴訟個案) *	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無
	— 公司商業登記 (登記日期) *	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無
	— 政府註冊 (包括註冊一般 建築承建商) *	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無	有 () / 無

分析項目		甲	乙	丙	丁	戊	己	庚	申
承建商名稱									
(i)	紀律守則	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無	有 / 無

日期			
簽名			
姓名 (負責評審人士)			

(*按需要刪除)

範本 8

顧問服務建議書邀請信範本

傳真及郵寄（傳真號碼 _____）

[工程顧問的姓名和地址]

[日期]

參考號：

敬啟者：

邀請就 _____ **[樓宇/屋苑的名稱和地址]**
之維修及翻新工程提交服務建議書

謹代表 _____ **[業主立案法團名稱]**（法團），我們現誠意邀請 貴公司就上述物業之保養及改善工程提交服務建議書。

1. 維修及翻新工程項目或範圍

[簡述維修及翻新的工程項目或範圍，以及任何政府部門所發出的法定命令或勸喻信。]

2. 服務範圍

顧問服務範圍包括：

第 I 階段：初步建議和估價

- 1.1 協助法團制定設計概要 (Design Brief)。
- 1.2 進行樓宇狀況勘測，評估及檢查樓宇構件及設備的破損情況。[#]
- 1.3 就保養及改善工程提交初步建議，包括草圖和工程安排等。
- 1.4 與業主在晚上開會，研究業主的意向，修訂初步設計提案。
- 1.5 提交初步設計及初步估價，供業主考慮。
- 1.6 為客戶提供有關維修選項、物料使用、裝備 / 設備選項等的建議及指引。

1.7 研究政府發出的所有相關命令 / 勸喻信，包括協作工作及將其所需工程和成本併入設計方案和估價之中。[#]

1.8 就維修及改善工程與政府部門聯絡及協商。[#]

[#]如不適用，請刪除此項目。

第 II 階段：準備詳細設計、估價及招標安排

2.1 查閱及研究相關圖則和規則。

2.2 提供一份詳細設計（包括維修詳情、平面圖、配色方案、正面圖、材料樣本）以供業主考慮。

2.3 提供工程總進度表，以供業主考慮。

2.4 提供工程預算評估，以供業主考慮。

2.5 預備招標文件，包括工程明細表、招標文件、招標圖則、工程規範及招標程序細則，以供業主考慮。

2.6 招標前先對投標承建商進行資格預審、安排招標邀請文件、發出及收取標書、處理有關查詢及投標後進行對標書的分析等，並提供建議以供業主考慮。

2.7 代表法團，通知獲中標承建商。

第 III 階段：合約管理、地盤監管及工程管理

3.1 預備工程合約文件。

3.2 提交工程監管計劃書。

3.3 根據以提交的工程監管計劃書進行地盤巡查，監督工程進度及質素。

3.4 就工程安排與管理處聯絡。

3.5 如需要更改工程細則，向業主提供建議。

3.6 就承建商付款申請書提供意見。

3.7 監控工程成本。

3.8 就整體工程完成時發出竣工證明。

3.9 監督承建商修正工程缺陷及錯漏。

3.10 在工程保固期屆滿後進行最後檢查，預備最終的工程費結算單。

3.11 處理工程或合約上的爭議。

3.12 就完成維修命令/指示要求的維修及改善工程與政府部門聯絡，包括提交完工報告/證明書。[#]

[#]如不適用，請刪除此項目。

* (如有狀況勘測報告，應補充以下聲明：)

謹此隨附一份由 _____ [顧問姓名] 預備的建築物現況勘測報告，供閣下參考。

3. 顧問費用

收費應按工程各階段分為三部分，報價如下：

第I階段：初步設計

第II階段：詳細設計及招標

第III階段：監管合約及工程管理

[要求顧問公司就維修工程的各個主要階段提交人員編制建議以及服務收費細分表。參考見下表。]

	估計每階段所需時間(月)	工時分配表 (每階段的預計總工作時數)			顧問服務費用(HK\$)
		認可人士(1名)	項目經理(1名)	項目助理(__名)	
前期勘察及工程籌劃階段 (包括樓宇勘察、制訂維修方案、工程估算及聯繫相關政府部門)					
標書制訂階段 (包括制訂全套招標文件連所需設計圖則，建議招標程序連一切編排工作)					
招標工作階段 (包括回標分析連編制報告)					
施工前籌備階段 (包括集資建議、合約制訂、施工前之文件審閱及批核)					
施工階段 (包括工程監督及一切合約執行之行政工作)					

	估計每階段所需時間(月)	工時分配表 (每階段的預計總工作時數)			顧問服務費用(HK\$)
		認可人士(1名)	項目經理(1名)	項目助理(名)	
完工及保養期階段 (包括完工檢查及保養期內之跟進及監督工作)					
總工期		顧問服務總費(HK\$)			

註：以上工作均包括出席相關之法團管理委員會會議及業主大會，作報告及任何工程籌劃上之討論及商議。

4. 法團之權利

法團有權在每個階段屆滿時，決定是否進行隨後的工作階段。

5. 服務建議書的有效性

服務建議書六個月內有效。

6. 終止服務安排

任何一方如欲終止服務，可在十四天前以書面通知形式送達對方最新的聯絡地址。顧問公司應收到截至終止委託日期前的服務酬金。

7. 誠信及反圍標條款

[參考範本 2(a) 招標文件中的誠信及反圍標條款]

8. 保險事宜

顧問須應法團的書面要求，提交保險證書、保費收據或其他證據，證明已購買有效及仍具效力的專業彌償保險和公眾責任保險。

9. 提交服務建議書

請將服務收費建議書，連同 貴公司以往的工程記錄，在 _____ 年 _____ 月 _____ 日 _____ 時 _____ 分或之前，送抵以下地址：_____ [接收標書地址]。

信封應密封好，而封面應清楚列明「機密 — _____ [樓宇/屋苑名稱] 投標文件：維修及翻新工程服務建議書」。須注意所有遲交的建議書一概不會被考慮。

* 在遞交 貴公司的服務建議書時，請一併交還本法團所提供的現況勘测報告。

(*刪除不適用者)

如欲安排現場視察，可預先致電 _____ [電話號碼]
_____ [人名]。如有查詢，歡迎致電 _____
[電話號碼] 與 _____ [人名] 聯絡。

此致

[業主立案法團名稱] 謹啟

[日期]

範本 9

維修工程招標邀請信範本

日期：

致：[承建商的名稱及地址]

招標通告 – 維修保養工程

_____ [樓宇名稱及地址] 現正招標承辦大廈維修保養工程，有關詳情列於隨附的投標表格[，圖則，規格]¹及施工項目表。

貴公司如有意承辦是項工程，請於 _____ [日期及時間] 或以前將已填妥的投標表格和 貴公司建議的施工價目表[，圖則及規格]²，交送至 _____ [地址] 的投標箱。逾期遞交的標書概不受理。

遞交標書時，請同時附上 貴公司的紀律守則副本，商業登記證書副本，註冊一般建築承建商 / 註冊消防裝置承辦商 / 持牌水喉匠³ 證書副本，以往承辦同類工程的詳情（包括諮詢人及聯絡資料），及有關 貴公司財務狀況的資料。貴公司如欲視察工程環境，請致電 _____ [電話號碼] 聯絡 _____ [姓名]。若有任何查詢，歡迎致電 _____ [電話號碼] 聯絡 _____ [姓名]。

蓋章及簽署： _____

姓名： _____

業主立案法團管理委員會主席謹啟

隨函附件：投標表格⁴ [、規格、圖則]¹ 及施工項目表

使用範本招標文件注意事項

1. 如業主立案法團並未提供規格及圖則予投票者，請刪除此項。
2. 如業主立案法團提供圖則及規格予投票者，請刪除此項。
3. 請刪除不適合者。
4. 業主立案法團可參考由專業團體編製的投標表格和其他招標文件。

範本 10

招標記錄範本

本大廈/屋苑正為 _____ [工程名稱]

一事進行招標，招標文件已寄往下列公司：

公司名稱	地址
1. _____	_____
2. _____	_____
3. _____	_____
4. _____	_____
5. _____	_____
6. _____	_____
7. _____	_____
8. _____	_____

日期： _____

蓋章及簽署： _____

姓名： _____

主席 / 成員
業主立案法團管理委員會

範本 11

開標記錄範本

本大廈/屋苑就 _____ [工程名稱] 進行招標，已到截標時間，並於 _____ [日期和時間] 開標。上述項目共接獲 _____ 份標書，以下列出參與投標的公司名稱及標價：

投標公司名稱

標價

- | | |
|----------|-------|
| 1. _____ | _____ |
| 2. _____ | _____ |
| 3. _____ | _____ |
| 4. _____ | _____ |
| 5. _____ | _____ |

監標成員簽署

姓名

職位

簽名

- | | | |
|----------|-------|-------|
| 1. _____ | _____ | _____ |
| 2. _____ | _____ | _____ |
| 3. _____ | _____ | _____ |
| 4. _____ | _____ | _____ |
| 5. _____ | _____ | _____ |

日期： _____

範本 12

顧問服務建議書分析評估表範本

[樓宇 / 屋苑名稱] 維修及翻新工程 顧問公司服務建議書分析結果

分析項目		最低標價者	次低標價者	第三低標價者
投標顧問公司名稱				
(1)	是否有限公司			
(2)	專業資格人士的人數			
(3)	財政狀況			
(4)	三年內獲委任為維修工程顧問的經驗	維修工程數目		
(5)	提供品質保證證明(例如 ISO 9001)			
(6)	專業彌償保險證明 (Proof of Professional Indemnity Insurance)			
(7)	附上屋宇署登記 (包括認可人士/ 註冊結構工程師 / 註冊岩土工程師)			
(8)	標價			
	(a) 第一階段	\$	\$	\$
	(b) 第二階段	\$	\$	\$
	(c) 第三階段	\$	\$	\$
	(d) 總數	\$	\$	\$
(9)	標書有效期 — 由收回標書日期起計 (月)	___ 月	___ 月	___ 月
(10)	服務範圍			
	(a) 標準服務	有 / 無	有 / 無	有 / 無
	(b) 除標準服務外附加服務	有 / 無	有 / 無	有 / 無
(11)	顧問公司的《紀律守則》	有 / 無	有 / 無	有 / 無
(12)	其他			

備註：可向投標的顧問要求提供所需而未呈上的資料。

日期：			
簽署：			
姓名(負責評標人士)：			

範本 13

維修工程標書分析評估表範本

[樓宇 / 屋苑名稱] 維修及翻新工程 維修工程標書分析結果

分析項目		最低標價者	次低標價者	第三低標價者
投標顧問公司名稱				
(1)	是否有限公司			
(2)	提供負責人履歷 (包括董事成員)			
(3)	專業資格人士的人數			
(4)	安全主任的人數			
(5)	提供工地人員組織表			
(6)	過去三年內的維修工程數目	維修工程數目		
	— 已完成			
	— 未完成			
(7)	提供財政狀況證明(例如由銀行發出的證明)			
(8)	提供法律顧問證明(未完結或過往的訴訟)			
(9)	已有持牌水喉匠*			
(10)	已有註冊電業承辦商牌照*			
(11)	已有註冊消防裝置承辦商牌照 (Classes I 及 I) *	有 / 無	有 / 無	有 / 無
(12)	附上公司商業登記			
(13)	附上政府註冊 (包括註冊一般建築承建商) *			
(14)	標價總額	\$	\$	\$
(15)	標書有效期 — 由收回標書日期起計 (月)	___ 月	___ 月	___ 月
(16)	其他			

備註: 可向投標承建商要求提供所需而未呈上的資料。

日期:			
簽署:			
姓名 (負責評標人士):			

* 可按需要刪除

範本 14

致投標者及業主 / 住客的信件 / 通告範本

(i) 致業主 / 住客的通告

日期:

致：業主 / 住客

關於甄選顧問 / 承建商*的投標結果通告

本大廈 / 屋苑*為 _____ 一事已進行招標。經審核後，決定接納 _____ [顧問 / 承建商公司名稱] 為顧問 / 承建商*，服務收費 / 工程*總額為港幣 _____，原因如下：

蓋章及簽名： _____

姓名： _____

主席

業主立案法團管理委員會謹啟

(*刪除不適用者)

(ii) 致中標者的信件

日期:

致：投標者
[地址]

關於甄選顧問 / 承建商* 的投標結果 (適用於中標人士)

本法團接獲 貴公司於[日期]有關本大廈 / 屋苑* _____
[大廈 / 屋苑名稱] 的工程顧問服務 / 保養維修工程* 一事的標書。經法團審核後，決定批出
該項合約予 貴公司，服務收費 / 工程*總額為港幣 _____。現特
函通知，並請 貴公司致電 _____ 與法團委員 [姓名 / 職位] 聯絡，
商討有關的工程開展事宜。

蓋章及簽名： _____

姓名： _____

主席

業主立案法團管理委員會謹啟

(*刪除不適用者)

(iii) 致落選者的信件

日期:

致：投標者
[地址]

關於甄選顧問 / 承建商* 的投標結果 (適用於落選者)

本法團接獲 貴公司有關本大廈 / 屋苑_____ [大廈 / 屋苑名稱] 的工程顧問合約 / 保養維修工程*一事的標書。經法團審核後， 貴公司未能中標。是項合約的中標公司是_____。現特函通知，並多謝 貴公司參與是次的投標。

如 閣下對是次投標有任何疑問，可致電_____與法團委員
_____ [姓名 / 職位] 聯絡。

蓋章及簽名： _____

姓名： _____

主席

業主立案法團管理委員會謹啟

(*刪除不適用者)



附件 1

樓宇損毀及維修保養貼士

免責聲明

以下樓宇維修保養提示僅提供一般維修保養資料，作為參考之用。下列的樓宇損毀清單僅列出一般損毀，所提供之維修保養方法亦只適用於一般情況。業主或業主立案法團應就處理其個別情況之具體方法，尋求專業意見。

混凝土剝落 / 受損



外觀

- 混凝土出現裂縫及爆裂
- 混凝土剝落，生鏽鋼筋外露
- 混凝土出現成規則狀裂紋
- 混凝土表面出現銹漬或水漬



可能成因

- 混凝土長期滲水 / 漏水
- 混凝土保護層不足
- 混凝土結構負荷過重
- 混凝土碳酸化



維修保護貼士

- 鋸切疏鬆的混凝土週邊
- 清除所有疏鬆的混凝土直至露出完好的混凝土表面
- 如混凝土表面出現銹漬，鑿除混凝土，露出鋼筋及其背面
- 清除所有鐵銹，然後塗上底漆及黏合劑
- 用合適的修補砂漿進行修補

混凝土剝落 / 受損

其他指引

若混凝土剝落 / 受損範圍很大，更適當及經濟的做法是完全清除原有混凝土，然後重新注入混凝土。若涉及樓宇結構的相關法定要求，應索取專業意見（如註冊結構工程師）。

混凝土剝落，尤其是高層的混凝土剝落，會對行人構成威脅。建議一旦發現瓷磚、批盪或混凝土剝落，應盡快清除，並在執行修補工程前將受影響的行人路範圍用圍板隔離。

批盪鬆脫



外觀

- 批盪 / 瓷磚膨脹，表面或出現裂紋
- 輕敲批盪 / 瓷磚表面，會聽到空心聲音
- 批盪 / 瓷磚剝落 / 爆裂

可能成因

- 混凝土表面與批盪 / 瓷磚之間沒有黏合劑
- 手工質素低劣
- 所用黏合劑不當

維修保護貼士

- 鋸切疏鬆的批盪 / 瓷磚週圍
- 清除疏鬆的批盪 / 瓷磚，露出混凝土表面
- 清理表面，以確保其清潔
- 根據製造商說明使用相應的瓷磚黏合劑
- 根據認可標準及製造商指示批盪牆身及鋪貼瓷磚

其他指引

批盪 / 瓷磚鬆脫，尤其是高層外牆的批盪 / 瓷磚剝落，會對行人構成威脅。建議一旦發現批盪 / 瓷磚剝落，盡快清除。並在執行修補工程前將受影響的行人路用圍板隔離。

塗料損毀

(i) 剝落



(ii) 塗料表面生長藻類及菌類



外觀

- 牆身 / 其他物料表面塗料出現不規則剝落

可能成因

- 油漆前塗抹底漆不當 / 沒有塗抹底漆
- 牆身潮濕導致塗料剝落
- 塗抹底漆時，牆身底部有殘留油脂及污物

維修保護貼士

- 按製造商指示，塗抹適當底漆
- 油漆前需解決漏水問題

外觀

- 外表的綠色、淡紅色及黑色表示在天花板 / 牆身表面不同程度的生長階段

可能成因

- 藻類及菌類在有養分、潮濕、日照等合適環境中生長

維修保護貼士

- 沖洗所有受影響範圍
- 用抗藻溶液處理表面
- 沖洗以清除所有殘留物，然後風乾
- 清理水源及濕氣
- 運用高性能防藻防水塗層系統

漏水 / 滲漏 (牆身 / 地面 / 屋頂滲漏)



外觀

- 濕氣佈滿牆身 / 天花板表面

可能成因

- 混凝土有瑕疵 (如氣孔、裂縫) 令雨水滲入房屋
- 水從混凝土牆身上遺留的牆拉桿洞口滲入
- 樓宇的伸縮夾縫損毀導致漏水
- 屋頂 / 地面 / 水箱的防水膜損毀



維修保護貼士

- 確定漏水的原因及源頭
- 清理所有批盪，露出有瑕疵的混凝土
- 用適當的化學灌漿填補所有裂縫及洞口，或清理全部有損毀的混凝土及重注混凝土
- 修復有損毀部份的伸縮夾縫
- 更換有損毀的防水膜或全面更換屋頂 / 地面 / 水箱的防水膜



電力裝置



外觀

- 電線、電錶及開關安裝混亂
- 電力裝置陳舊 / 損毀

可能成因

- 惡意破壞
- 擅自接駁電線
- 沒有適當維修保養及管理



維修保護貼士

- 聘請註冊電業承辦商開展修葺工程 / 改善工程
- 任命註冊電業承辦商至少每五年進行一次固定電力裝置檢



供水管道設備及排水系統缺陷



外觀

- 濕氣佈滿牆身 / 天花板表面
- 惡臭難聞及淤塞
- 管道生鏽
- 管道破裂 / 爆裂
- 食水供應系統中的水發黃或有沉澱物



可能成因

- 藏於牆身 / 地面內部的排水裝置 / 水管滲漏
- 因將固體廢物排入去水管或去水管尺寸不當導致堵塞
- 管道材料腐蝕導致表面生鏽和破裂
- 食水系統中鍍鋅鐵管內部腐蝕
- 地面排水管及浴盆沒有安裝隔氣
- 隔氣內的水已乾涸



維修保護貼士

- 進行適當的漏水測試，以確定漏水的源頭
- 更換適當尺寸的破損喉管
- 將飲用水系統中鍍鋅鐵管更換為抗腐蝕喉管
- 至少每三個月清洗食水水箱一次
- 至少每六個月清洗沖廁水水箱一次
- 為地面排水管及浴盆安裝隔氣
- 定期向地面排水管隔氣加水

其他指引

法例規定，所有供水設備工程需由持牌水喉匠進行。

窗戶損毀



外觀

- 窗框漏水
- 窗框 / 窗鉸變形
- 窗鉸 / 螺絲鬆脫
- 窗鉸 / 螺絲生鏽
- 玻璃破損

可能成因

- 防水封膠及墊圈老化 / 損毀
- 框架與混凝土之間的防水灌漿有損毀
- 窗框變形
- 沒有進行例行檢查
- 外牆沒有防雨滴設計
- 惡意破壞 / 使用不當

維修保護貼士

- 定期進行檢查和塗潤滑油，確保窗戶活動正常，並在必要時作適當修葺
- 更換損毀的防水封膠 / 防水灌漿 / 墊圈 / 螺絲 / 窗鉸 / 油灰
- 經常為鋼製的窗戶塗上漆油，防止生鏽
- 更換損毀的玻璃

其他指引

- 建議聘請經驗豐富的合資格工匠進行窗戶檢查及修葺。
- 窗戶損毀可對行人或其他第三方造成威脅。因此，一旦發現，應儘快通知適當的工匠修理。

樓宇消防安全



外觀

- 防火門損壞 / 不能自動關閉
- 防火門被拆去
- 觀看窗的玻璃破損
- 消防裝置故障或設備證書過期（滅火器、消防栓和喉轆、火警系統、出路指示牌、花灑系統、緊急照明、緊急發電機、消防員升降機等）



可能成因

- 惡意破壞 / 使用不當
- 防火門的門鉸 / 門鼓損壞
- 沒有進行適當的定期維修

維修保護貼士

- 更換 / 修葺防火門受損部分，如觀看窗的玻璃、把手、門鉸及門鼓
- 更換整套防火門（包括門框），新防火門需備有防火證書
- 任命註冊消防裝置承辦商，就消防裝置及設備開展年度檢查及修葺工程，並於完成修葺工程後發出表格FS251，及通知消防處。

波紋石棉水泥瓦片



外觀

- 用於花籠、窗戶簷篷或天台搭建物的波紋石棉水泥瓦片
- 危害性較高的石棉物料則常見於熱水喉管繩狀隔熱物料、電纜豎井內阻燃填封物料等。

維修保護貼士

- 波紋石棉水泥瓦片如完整及未受擾動，一般不會危害健康。但若被不當拆除或被打碎，則可能釋出石棉纖維，影響工人及住戶的健康。
- 根據〈廢物處置(化學廢物)(一般)規例〉的規定，石棉廢料是化學廢物的一種。它應被放置於金屬桶或堅韌的膠袋內，並須由持牌化學廢物收集商搬走作妥善棄置。

附件 2

《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)(摘錄)

第20A條

- (1) 法團在根據公契(如有的話)或本條例行使權力或執行職務上所需的供應品、貨品或服務，其取得須符合與上述取得有關的工作守則所指明的標準及準則。
- (2) 除第(2A)款另有規定外，第(1)款所提述的任何供應品、貨品或服務，如其價值超過或相當可能超過 —
 - (a) \$200000或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代前者的款額；或
 - (b) 相等於法團每年預算的20%或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代前者的百分率的款額，(兩者以其較小者為準)即須以招標承投方式取得。
- (2A) 在以下情況下，第(2)款並不適用於任何若非因本款便須由法團以招標承投方式取得的供應品、貨品或服務(在本款中提述為“有關供應品、貨品或服務”) —
 - (a) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
 - (b) 法團藉在法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。
- (2B) 如任何供應品、貨品或服務根據第(2)(b)款須以招標承投方式取得，為此而提交的投標書是否獲採納，須取決於在法團業主大會上通過的業主決議。
- (3) (由2007年第5號第16條廢除)
- (4) 法團所管有的與供應品、貨品或服務的取得有關的一切招標文件、合約文本、帳目及發票以及任何其他文件，均須由法團保存一段由法團決定但不少於6年的期間。
- (5) 為取得任何供應品、貨品或服務而訂立的合約並不僅因不符合第(1)款而屬無效。
- (6) 凡任何供應品、貨品或服務根據第(2)款須以招標承投方式取得，如為取得該等供應品、貨品或服務而訂立的合約不符合第(2)或(2B)款 —
 - (a) 在不抵觸法團根據(b)段通過的任何決議或法庭根據第(7)款作出的任何命令的情況下，該合約並不僅因不符合第(2)或(2B)款而屬無效；

- (b) 在不抵觸法庭根據第(7)款作出的任何命令的情況下，法團可因(並只可因)該合約不符合第(2)或(2B)款而藉在法團業主大會上通過的業主決議廢止該合約。
- (7) 在與為取得第(2)或(2B)款適用的任何供應品、貨品或服務而訂立的合約有關的法律程序中，法庭可在考慮有關個案的整體情況(包括但不限於以下因素)後，就合約各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令(包括該合約是否屬無效或可使無效)或指示 –
- (a) 該等供應品、貨品或服務是否以招標承投方式取得；
 - (b) 有沒有召開法團業主大會考慮取得該等供應品、貨品或服務一事；
 - (c) 有沒有遵守第(1)款提述的工作守則；
 - (d) 該合約是否從另一本應為取得價值較高的供應品、貨品或服務而訂立的合約中分拆出來，而分拆的唯一目的是規避遵守第(2)或(2B)款的規定；
 - (e) 該等供應品、貨品或服務是否急需；
 - (f) 與該等供應品、貨品或服務有關的任何活動或工程的進度；
 - (g) 業主有沒有從該合約中得到利益；
 - (h) 業主有沒有因該合約而招致任何經濟損失，及損失程度；
 - (i) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商是否以真誠行事；
 - (j) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商有沒有從該合約中得到利益；及
 - (k) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商有沒有因該合約而招致任何經濟損失，及損失程度。
- (8) 為施行第(7)款，如法庭作出命令，指有關合約可由有關法團決定為無效，則法庭亦須命令按法庭認為適當的方式召開和舉行法團業主大會，以決定是否廢止該合約。
- (9) 為免生疑問，除第29A條另有規定外，任何人在第(2)款或(如適用的話)第(2B)款不獲遵守的情況下，為取得任何供應品、貨品或服務而訂立合約，可能須就該合約引致的任何申索負上個人法律責任。

第44條

- (1) 主管當局可不時擬備、修訂及發出工作守則，就下述各項給予指導及指示 –
- (a) 法團所需供應品、貨品及服務的取得，包括藉招標承投取得該等供應品、貨品及服務，以及有關的招標程序；

- (b) 法團須遵守和依循的管理及安全的標準及常規，包括關於下述各項的標準及常規 —
- (i) 建築物管理；
 - (ii) 建築物安全；
 - (iii) 消防安全；
 - (iv) 斜坡安全；
 - (v) 升降機及自動梯；及
 - (vi) 建築物公用部分的設施及其他裝置。
- (2) 如因任何人以致根據第(1)款發出的工作守則未獲遵守，此事本身並不使該人遭受任何種類的刑事法律程序，但任何此等不遵守工作守則事情，在任何法律程序中(不論民事或刑事，包括就本條例所訂罪行而進行者)，可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。

附件 3

《供應品、貨品及服務採購工作守則》

本《供應品、貨品及服務採購工作守則》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。

- (1) 所有業主立案法團(法團)均須遵從本守則。
- (2) 所有法團均須遵從條例第20A條有關採購供應品、貨品及服務的規定。
- (3) 管理委員會(管委會)須以公開和公平的方式進行招標工作。
- (4) 管委會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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 如上文第7段的規定難以切實遵行，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。
- (9) 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。

- (10) 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。
- (11) 如接獲的有效標書數目少於上文第9段所規定者，管委會須通過決議決定是否接受該次投標的結果。
- (12) 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，見證人須在每份標書上簽署及註明日期。
- (13) 如投標價值不超過條例第20A(2)(b)條規定的款額，有關的標書可交由管委會決定是否接受。
- (14) 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。
- (15) 標書如屬須由業主大會批准的，必須以過半數票通過有關的決議。假如可供選擇的方案超過兩個，而且沒有方案於第一輪投票中取得過半數票，業主大會便須進行第二輪投票，務使選出的方案符合獲得過半數票的規定。可行的投票方法包括：
- (a) 逐步淘汰 – 在第一輪投票後，業主大會可淘汰得票最少的方案，然後進行第二輪投票。在第二輪投票中，如沒有方案取得過半數票，便淘汰得票最少的方案，然後進行新一輪投票，依此類推。到最後一輪的投票，只會餘下兩個方案，其中一個方案將取得過半數票。
 - (b) 初步甄選 – 在首輪投票後，業主大會可初步甄選兩個得票最多的方案，進行第二輪投票；這樣，最終選出的方案將會符合獲得過半數票的規定。
 - (c) 確認 – 進行第二輪投票，以確認在第一輪投票中得票最多的方案。這樣也可確保選出的方案符合過半數票的規定。
- (16) 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。
- (17) 管委會必須把所有投標文件、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，妥為備存及保管一段期間，時間長短可由法團決定，但不得少於六年。

- (18) 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，查閱上文第17段所述的文件。
- (19) 上文第17段所述的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)。

附件 4

各個政府部門發出的通告或指示

除屋宇署及消防處以外，其他政府部門也會發出有關樓宇設施維修的通告或指引，例如 —

(a) 水務署

根據《水務設施條例》第16條（香港法例第102章），水務署可在下列情況下，向消防供水系統或內部供水系統的註冊用戶或公用供水系統的代理人發出維修通知書：

- ◆ 未經授權而更改消防供水系統或內部供水系統；
- ◆ 已出現或相當可能導致浪費或污染供水；或
- ◆ 消防供水系統或內部供水系統未遵守《水務設施條例》的規定

(b) 環境保護署（環保署）

- ◆ 根據《水污染管制（排污設備）規例》（香港法例第358AL章）第3條，環保署可發出有關強制性駁引污水排放至公用污水渠的通告。
- ◆ 根據《空氣污染管制條例》（香港法例第311章）第10條，環保署可發出有關因排放空氣污染物可能造成灰塵 / 砂礫沉澱或產生難聞氣味或對健康造成不良影響等的通告。
- ◆ 根據《噪音管制條例》（香港法例第400章）第13條，環保署可發出通告，要求樓宇的公共設施或工商業單位的業主、租戶、佔用人或掌管人不遲於某一日期將其所發出的噪音控制在合規格的級別。

(c) 機電工程署(機電署)

(i) 電力裝置

機電署可根據《電力條例》（香港法例第406章）送達通告，要求業主整改任何有關樓宇電力裝置的問題或為電力裝置安排進行檢查、測試和驗證，以確保電力安全。

(ii) 氣體裝置

若發現有觸犯氣體安全條例的情況，機電署可根據《氣體安全條例》(香港法例第51章)送達敦促改善通知書，以確保氣體安全。觸犯《氣體安全條例》可由喉管或瓶裝氣體裝置因缺乏維修、保養或測試而引致。

(iii) 升降機及自動梯裝置

若樓宇的升降機及自動梯裝置不合規例，機電署可根據《升降機及自動梯條例》(香港法例第618章)送達通告，以確保升降機及自動梯達到安全標準。

(d) 食物環境衛生署(食環署)

食環署可根據《公眾衛生及市政條例》(香港法例第132章)發出通告，以消除因私人樓宇漏水所造成的滋擾。

上文只供參考，並未悉數列舉。相關法例可從律政司的雙語法例資料系統下載。(網址：<http://www.legislation.gov.hk/chi/home.htm>)

附件 5

《防止賄賂條例》(香港法例第 201 章)(摘錄)

第 9 條：代理人的貪污交易

- (1) 任何代理人無合法權限或合理辯解，索取或接受任何利益，作為他作出以下行為的誘因或報酬，或由於他作出以下行為而索取或接受任何利益，即屬犯罪 —
 - (a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何與其主事人的事務或業務有關的作為；
或
 - (b) 在與其主事人的事務或業務有關的事上對任何人予以或不予，或曾經予以或不予優待或虧待。

- (2) 任何人無合法權限或合理辯解，向任何代理人提供任何利益，作為該代理人作出以下行為的誘因或報酬，或由於該代理人作出以下行為而向他提供任何利益，即屬犯罪 —
 - (a) 作出或不作出，或曾經作出或不作出任何與其主事人的事務或業務有關的作為；
或
 - (b) 在與其主事人的事務或業務有關的事上對任何人予以或不予，或曾經予以或不予優待或虧待。

- (3) 任何代理人意圖欺騙其主事人而使用如下所述的任何收據、帳目或其他文件 —
 - (a) 對其主事人有利害關係；及
 - (b) 在要項上載有虛假、錯誤或欠妥的陳述；及
 - (c) 該代理人明知是意圖用以誤導其主事人者，
即屬犯罪。

- (4) 代理人如有其主事人的許可而索取或接受任何利益，而該項許可符合第(5)款的規定，則該代理人及提供該利益的人均不算犯第(1)或(2)款所訂罪行。

(5) 就第(4)款而言，該許可 –

- (a) 須在提供、索取或接受該利益之前給予；或
 - (b) 在該利益未經事先許可而已提供或接受的情況下，須於該利益提供或接受之後在合理可能範圍內盡早申請及給予，
- 同時，主事人在給予該許可之前須顧及申請的有關情況，該許可方具有第(4)款所訂效力。

第 2 條：釋義

「利益」指 –

- (a) 任何饋贈、貸款、費用、報酬或佣金，其形式為金錢、任何有價證券或任何種類
的其他財產或財產權益；
- (b) 任何職位、受僱工作或合約；
- (c) 將任何貸款、義務或其他法律責任全部或部分予以支付、免卻、解除或了結；
- (d) 任何其他服務或優待（款待除外），包括維護使免受已招致或料將招致的懲罰或資
格喪失，或維護使免遭採取紀律、民事或刑事上的行動或程序，不論該行動或程
序是否已經提出；
- (e) 行使或不行使任何權利、權力或職責；及
- (f) 有條件或無條件提供、承諾給予或答應給予上文(a)、(b)、(c)、(d)及(e)段所指的
任何利益，

但不包括《選舉（舞弊及非法行為）條例》（第554章）所指的選舉捐贈，而該項捐贈的詳情是已按照該條例的規定載於選舉申報書內的。

「款待」指 –

供應在當場享用的食物或飲品，以及任何與此項供應有關或同時提供的其他款待。

附件 6

廉政公署聯絡資料

舉報貪污

- 任何人士可利用以下途徑向廉政公署舉報貪污：

電話:	25 266 366 (24 小時熱線)
郵遞:	香港郵政信箱1000號
親臨:	廉署舉報中心 (24 小時辦公) 香港北角渣華道 303 號地下 或 廉署任何分區辦事處 (辦公時間：星期一至五：上午九時至下午七時； 星期六、日及公眾假期：休息)

諮詢 / 服務

- 任何人士可聯絡廉署分區辦事處或致電誠信樓宇管理諮詢熱線 2929 4555 作出諮詢及安排防貪倡廉服務。

廉署分區辦事處：

東港島辦事處

地址：香港灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下

電話：2519 6555

傳真：2824 9766

西港島及離島辦事處

地址：香港干諾道中124號海港商業大廈地下

電話：2543 0000

傳真：2545 5036

東九龍及西貢辦事處

地址：九龍藍田啟田道67號啟田大廈地下4號

電話：2756 3300

傳真：2174 4129

西九龍辦事處

地址：九龍油麻地彌敦道434-436號彌敦商務大廈地下

電話：2780 8080

傳真：2770 5158

新界東辦事處

地址：新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署地下G06-G13室

電話：2606 1144

傳真：2601 6447

新界西北辦事處

地址：新界元朗青山公路元朗段230號富興大廈地下

電話：2459 0459

傳真：2146 4352

新界西南辦事處

地址：新界荃灣青山公路300-350號荃錦中心地下B1號

電話：2493 7733

傳真：2405 6360

附件 7

私營機構顧問組

- 廉政公署防止貪污處的私營機構顧問組向工程顧問公司、承建商、物業管理公司等私營機構提供顧問服務，協助它們改善管理系統，制訂最佳工作常規和管控措施，及擬定紀律守則，防止濫權貪污等行為。
- 私營機構顧問組每年為超過300間私營機構提供度身訂做的防貪建議，覆蓋範圍廣泛，譬如採購、存貨管理、銷售和會計、人事管理、工程合約招標及管理等。
 - 私營機構顧問組的服務
 - 完全免費
 - 度身訂做，切合機構需要
 - 所有資料均絕對保密
 - 所有查詢承諾於兩個工作天內回覆

如需私營機構顧問組的服務，請聯絡：

熱線電話：2526 6363

傳真：2522 0505

電郵：asg@cpd.icac.org.hk

網站：www.icac.org.hk

附件 8

相關政府部門及機構的聯絡資料

政府部門 / 公共機構

	民政事務總署		
可提供的資料	香港灣仔軒尼詩道130號修頓中心31字樓		
<ul style="list-style-type: none">樓宇管理事宜成立業主立案法團事宜《建築物管理條例》的法例規定	網站：	www.buildingmgt.gov.hk	
	電郵地址：	bm_enq@had.gov.hk	
	傳真：	2147 0984	
	18區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組：	電話：	
	中西區		2119 5010
	東區		2886 6569
	南區		2814 5763
	灣仔		2835 1999
	九龍城		2621 3406
	觀塘		2171 7465
	深水埗		2150 8175
	黃大仙		2324 1871
	油尖旺		2399 2155
離島		2852 4318	
葵青		2494 4543	
北區		2675 1719	
西貢		3740 5351	
沙田		2158 5388	
大埔		2654 1262	
荃灣		3515 5654	
屯門		2451 3466	
元朗		2470 1125	

市區重建局

可提供的資料

- 「樓宇維修綜合支援計劃」以及「強制驗樓計劃」提供的財務資助和技術支援
- 透過「樓宇維修綜合支援計劃」熱線3188 1188提供一般諮詢服務

總辦事處：香港皇后大道中183號中遠大廈26樓

網站：www.ura.org.hk

電郵地址：inquiry@mail1.ura.org.hk

熱線電話：3188 1188 / 2588 2333

傳真：2827 0176

「市建一站通」資源中心

地址：九龍大角咀福全街6號

電話：2588 2488

香港房屋協會

可提供的資料

- 「樓宇維修綜合支援計劃」以及「強制驗樓計劃」提供的財務資助和技術支援
- 透過「樓宇維修綜合支援計劃」熱線3188 1188提供一般諮詢服務

總辦事處：香港銅鑼灣告士打道280號世貿中心29樓

網站：www.hkhs.com

電郵地址：hsadvisorycentre@hkhs.com

一般查詢電話：3188 1188 / 2839 7188

傳真：2972 2385

物業管理諮詢中心

	電話：
中區	2839 7533
東區	2839 7480
大埔	2839 7400
元朗	2839 7128
總辦事處	2839 7188

屋宇署

可提供的資料

- 修葺令及其他法定命令
- 違例建築工程及危險私人樓宇
- 樓宇安全貸款計劃
- 認可人士名冊，註冊一般承建商名冊，註冊檢驗人員名冊，註冊結構工程師名冊，註冊岩土工程師名冊，註冊小型工程承建商名冊，及註冊專門承建商名冊
- 樓宇安全

九龍旺角彌敦道750號始創中心12樓

網站：www.bd.gov.hk

電郵地址：enquiry@bd.gov.hk

屋宇署查詢及

投訴熱線（24小時）：2626 1616

（由「1823」代為接聽）

傳真：2537 4992

樓宇資訊中心

辦公時間：星期一至星期五

上午9時至下午5時

消防處

可提供的資料

- 消防安全及防火
- 消防安全指示
- 註冊消防裝置承辦商
- 消防裝置
- 火警危險及危險物品修葺令及其他法定命令

九龍尖沙咀東部康莊道1號消防總部大廈

網站：www.hkfsd.gov.hk

電郵地址：hkfsdenq@hkfsd.gov.hk

投訴及查詢熱線（24小時）：2723 8787

消防安全總區 / 樓宇改善課：2272 9112

傳真：2716 2970

如有任何消防相關諮詢，請聯絡地方消防局

土木工程拓展署

可提供的資料

- 斜坡安全及維修

九龍何文田公主道101號土木工程拓展署大樓

社區諮詢服務組

電話： 2760 5800
電郵地址： cau@cedd.gov.hk
部門網站： www.cedd.gov.hk
香港斜坡安全網頁： hkss.cedd.gov.hk
傳真： 2762 2389

渠務署

可提供的資料

- 接駁公共排水系統

香港灣仔告士打道5號稅務大樓43樓

網站： www.dsd.gov.hk
電郵地址： enquiry@dsd.gov.hk
熱線 (24小時)： 2300 1110
傳真： 2877 0660
客戶服務部： 2834 9432
傳真： 2827 8605

機電工程署

可提供的資料

- 電力裝置通告
- 氣體裝置通告
- 升降機及自動梯裝置通告
- 註冊電業承辦商及工程人員
- 註冊氣體裝置技工，註冊氣體工程承辦商，勝任人仕
- 註冊升降機及自動梯承建商，工程師及工程人員

香港九龍啟成街3號

網站：www.emsd.gov.hk

電郵地址：info@emsd.gov.hk

熱線(24小時)：1823

傳真：2890 7493

客戶服務部

辦公時間：星期一至星期五

上午9時至下午5時15分

(星期六、日及公眾假期休息)

水務署

可提供的資料

- 未經授權更改水務設施通告
- 申請供水
- 承接或結束帳戶
- 水費單資料
- 持牌水喉匠

香港灣仔告士打道7號入境事務大樓48樓

網站：www.wsd.gov.hk

電郵地址：wsdinfo@wsd.gov.hk

客戶服務熱線：2824 5000

傳真：2824 0578

環境保護署

可提供的資料

- 由環境保護署發出的通告
- 註冊石棉承辦商及註冊石棉顧問
- 推行環保物業管理的有關資料

總辦事處：香港添馬添美道2號政府總部東翼
15及16樓

網站：www.epd.gov.hk/epd/eindex.html

電郵地址：enquiry@epd.gov.hk

投訴熱線：2838 3111

傳真：2838 3111

環保物業管理網站：
www.epd.gov.hk/epd/english/greenproperty/index.html

香港警務處

可提供的資料

- 舉報與貪污無關的罪案
- 防止罪案

警察總部：香港灣仔軍器廠街一號警察總部

網站：www.police.gov.hk

警察熱線：2527 7177

舉報罪案

緊急事故：999

有組織罪案及

三合會熱線：2527 7887

電郵地址：crimeinformation@police.gov.hk

防止罪案

電話：2721 2486

電郵地址：crimepre@police.gov.hk

專業團體

香港測量師學會

香港中環康樂廣場1號怡和大廈8樓801室

網站：www.hkis.org.hk

電郵地址：info@hkis.org.hk

電話號碼：2526 3679

傳真號碼：2868 4612

香港工程師學會

香港銅鑼灣記利佐治街1號金百利9樓

網站：www.hkie.org.hk

電郵地址：hkie-sec@hkie.org.hk

電話號碼：2895 4446

傳真號碼：2577 7791

香港建築師學會

香港銅鑼灣希慎道1號19樓

網站：www.hkia.net

電郵地址：info@hkia.net

電話號碼：2511 6323

傳真號碼：2519 6011

