

誠信樓宇維修



常關注 齊參與



目錄

第 1 回：前言	03
第 2 回：個案直擊	05
第 3 回：求助有門	17
第 4 回：樓宇維修 你我同行	19
4.1 屋宇署	20
4.2 競爭事務委員會	21
4.3 民政事務總署	22
4.4 香港警務處	23
4.5 廉政公署	24
4.6 物業管理業監管局	25
4.7 市區重建局	26
4.8 香港建築師學會	27
4.9 香港工程師學會	28
4.10 香港測量師學會	29

第一回 前言

樓宇管理及維修

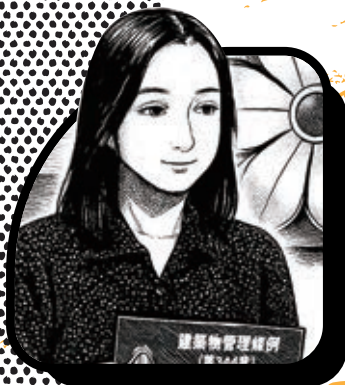
安居樂業是市民大眾的目標，做好樓宇管理及維修，正是達致這個目標的重要一環。

樓宇管理及維修涉及眾多持份者，亦涉及不同的專業範疇及法律知識。廉政公署與相關政府部門、監管機構及專業團體積極合作，提升業主立案法團委員、業主及物業管理人員等的防貪意識，攜手推動誠信優質的樓宇管理及維修，共建廉潔安居的環境。

本書透過模擬個案直擊，帶出樓宇維修過程中或會出現的問題；同時介紹各持份者所提供的協助和支援，以及各執法部門如何透過嚴厲執法，協助樓宇管理組織及業主掃除各種障礙，齊向安居目標進發。

第二個案宜擊 破局

人物介紹



法團新委員 **阿卿**



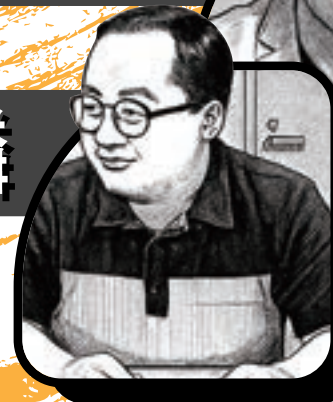
法團主席 **七叔**



管理公司職員 **高佬**



維修仔寶 **阿傑**



維修仔寶 **阿麟**



管理公司職員及
法團秘書

香港舊區一個35年樓齡的大型屋苑，最近接到屋宇署發出的命令要進行維修；同時間，屋苑的業主立案法團亦改選，處理大維修成為法團的首要任務……

法團會議

投票結果顯示，新搬嚟嘅阿卿當選新一屆法團委員，而七叔繼續連任主席。

入局

主席，我哋大維修成個招標過程都要符合《建築物管理條例》，我哋屋苑又有唔少老人家，係唔係可以聯絡市建局，睇吓有啲咩資助計劃，然後先搵顧問公司……

阿卿，唔駛咁急嘅，事緩則圓。你係新委員，慢慢熟習吓法團運作先，維修嘅嘢交俾阿麟、阿傑呢對「維修仔實」跟得嚟啦！但兩個都做開工程，仲有管理公司高佬，佢都熟嘅嘢，平時呢啲嘢佢哋都搞得妥妥當當，我都好少掛心，總之和和氣氣最緊要。

今日傾住咁多先，散會……

局中局



阿卿，你屋企幾骨子咯

新搬嚟裝修咗有幾耐，安居樂業大家都想，人人都希望有個安樂窩……

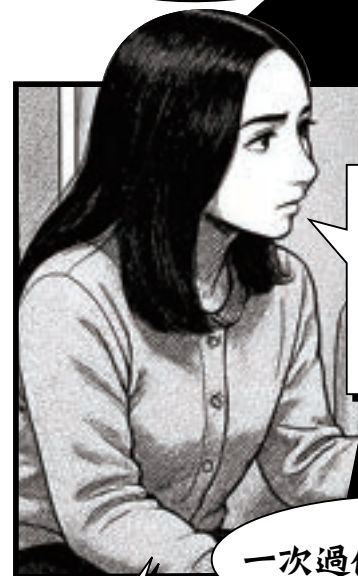


人少少，今日帶埋維修仔實私下同你認識吓。
你之前建議搵維修承辦商要用市建局個「招標妥」，你知啦！呢啲嘢我唔熟，佢兩個就有嘅意見……



「招標妥」申請時間漫長、過程繁複、缺乏彈性，做人同做工程一樣，最緊要咩？

彈性，
識走位呀！



呢啲都係部分人嘅誤解！我之前聽過廉政公署嘅講座，又去市建局網頁了解過，「招標妥」可以有效增加競爭、從而預防圍標同貪污風險……

仲有，而家出面經濟環境唔好，大堂翻新、換雲石咁，係唔係可以唔做住？最緊要做咗維修令要求啲啲先。

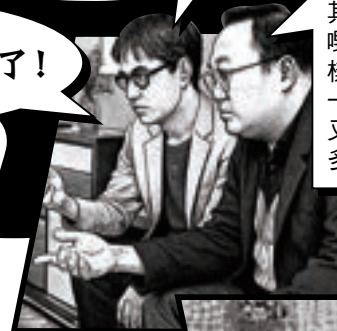
講極都唔明，

做人要識走位呀！

一次過做，一了百了！

咪住先……點解你地唔係嚟探我 㗎

似嚟「局我」咁咯！



你唔做多啲其他工程，單嘢冇肉食，一樣俾人鋸到一頸血，價錢又唔會平好多！！

阿卿你真識講笑，雖然我連任做主席，但法例、維修啲嘢我唔熟㗎……

都係個句，大家做法團都係義工，你好、我好、大家好……有啲嘢急唔嚟……



破局



今次分到「20」(兩成非法回佣)，豐翹工程會準備晒啲嘢，安排埋其他行家入標，最後點都會係豐翹中。

但收到風，個市唔好，有其他建築公司想爭今次我哋單嘢做

我到時會叫顧問公司

親疏有別

管理公司高佬亦會收集晒啲授權票，同時整幾個「鬼account」喺我地FB關注組度「唱衰」其他公司！

嗰個新委員阿卿好麻煩，阻頭阻勢……



我睇返法團過去幾年啲記錄，好多維修都搵呢間豐翹工程，但好奇怪，次次其他平過佢嘅公司都突然退標。仲有，啲財務記錄都好唔齊……

我之前聽過競委會嘅講座，呢個係常見嘅圍標形式。

呢啲你問番維修仔實同高佬，唔係我跟開㗎……我唔想多事……



我都係跟order做嘢，你問返維修仔實……

仲有，高佬，點解你擺咁多授權票？呢張啲字跡「震過貓王」，肯定喺啲老人家、獨居長者寫，佢哋知唔知發生乜事？





阿麟，你估人人都好似七叔咁唔理嘢嘢。

你確定七叔真係唔理嘢？我見佢對法團大小事務越嚟越上心啫……



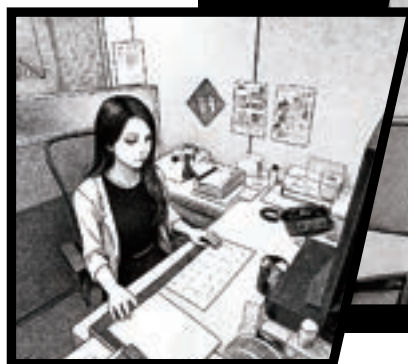
唔駛擔心啫，有冇睇《少林足球》？場波嘅球證、旁證加上主辦、協辦所有單位，全部都係我啲人，點同我鬥？你係「書法家」嚟，係時候發揮你嘅「藝術天份」，潑墨「迎接」啲新朋友。



終局



廉政公署接獲一個關於樓宇維修工程的貪污舉報後展開調查，揪出背後的大型貪污圍標集團，並與競爭事務委員會進行聯合行動。被捕人士包括工程顧問、承辦商、俗稱「維修老鼠」的中間人、法團人士以及物管公司職員等。



調查發現，貪污集團以中間人向各持份者行賄打通關係，串謀其他建築公司以圍標方法入標，並以工程費用當中嘅一至兩成向法團成員及其他持份者行賄，以獲取樓宇維修工程的合約。警方亦拘捕一批黑社會成員涉嫌以恐嚇及其他刑事行為滋擾法團成員及參與競爭嘅工程公司，成功將不法份子一網打盡。

廉 政 公 署
Independent Commission Against



阿卿，我都話急唔嚟，睇準時機、裡應外合，成功破局 …

有冇睇《少林足球》？就算場波嘅球證、旁證、主辦、協辦都係對方嘅人，只要齊心，我哋一樣都可以贏㗎！



第三回 求助有門

一齊諗諗

第二回「個案直擊」中出現了
哪些樓宇維修的常見問題？

常見問題

提供支援的相關機構

法團日常運作及
啟動維修工程遇到
的問題



法團日常運作受《建築物管理條例》監管

➡ 4.3 民政事務總署

物業管理公司的監管

➡ 4.6 物業管理業監管局

缺乏有關樓宇維修及
招標過程的專業知識



屋宇署、市區重建局、專業團體
提供的資助計劃及專業協助

➡ 4.1 屋宇署

➡ 4.7 市區重建局

➡ 4.8 香港建築師學會

➡ 4.9 香港工程師學會

➡ 4.10 香港測量師學會

招標過程中出現圍標



懷疑圍標，可聯絡競爭
事務委員會

➡ 4.2 競爭事務委員會

減低圍標風險，建議採用市區
重建局的「招標妥」

➡ 4.7 市區重建局

懷疑貪污



防止或舉報貪污舞弊，
請立即聯絡廉政公署

➡ 4.5 廉政公署

遇到其他刑事罪行
(如恐嚇、偽造文書等)



應立即聯絡警方

➡ 4.4 香港警務處

第四回

樓宇維修
你我同行

資料由相關部門／機構提供。
如有變更，以相關部門／機構公布為準。

4.1 屋宇署

屋宇署的職責包括執行《建築物條例》，並為本港私人樓宇的業主及佔用人提供專業服務；為私人樓宇的個別業主提供貸款，協助他們自行或為遵從法定命令進行樓宇保養及維修工程；處理市民的舉報個案，並向樓宇業主及物業管理人員建議所需行動，以確保樓宇安全和衛生。

每名樓宇業主不但須負責維修和管理名下物業，亦須負責維修和管理樓宇的公用部分，以確保樓宇安全和衛生。

因此，為樓宇外部安排定期檢驗和預防性維修保養，既符合樓宇業主的利益，亦是其應盡的責任。

不論有關工程是自願或根據法定命令而進行，個別業主可申請貸款，以便進行維修及修葺工程，修復或改善其樓宇及／或私人斜坡的安全。詳情請參閱屋宇署網頁。

想住得安心又放心，依時 Check 樓好重要，及早安排樓宇檢驗及保養，做個醒目業主！

關注屋宇署社交媒體，緊貼樓宇安全最新資訊！





網上投訴表格：
www.compcomm.hk

查詢熱線：
3462 2118



舉報反競爭行為



不合謀條款範本

4.2 競爭事務委員會

競爭事務委員會（競委會）一直嚴厲打擊包括圍標在內的反競爭行為，同時亦致力推行宣傳教育，以提升公眾對《競爭條例》的認知。競委會亦積極參與由不同政府部門、區議會及公營機構所舉辦的地區活動，向樓宇維修及物業管理相關人士、業主立案法團及業主等，講解《競爭條例》及打擊反競爭行為的工作。

另外，競委會推出了一套「不合謀條款」範本，供採購方加入其招標文件及採購合約內，該範本包括（1）可納入招標文件內的不合謀條款的字句，以及（2）讓競投者簽署的不合謀投標確認書範本。相關條款旨在警告競投者不得作出反競爭安排，以及作出這些安排的後果；一旦出現違反條款的情況，亦可為採購方提供清晰、直接的保障。

如發現任何反競爭行為，應立刻向競委會舉報。競委會接受任何形式的舉報和投訴，包括直接、以匿名方式及透過中介人，如法律顧問等，競委會會將收到的所有機密資料保密。

4.3 民政事務總署

政府在大廈管理方面的政策是擔當推動者的角色，通過多管齊下的措施，包括制定有效的法律架構讓業主成立業主立案法團（法團），以及提供適當支援，協助大廈業主履行管理大廈的責任。

民政事務總署（民政總署）及 18 區民政事務處（民政處）會根據《建築物管理條例》（第 344 章）向法團和業主就大廈管理的事宜提供資訊和意見，民政處人員亦會應邀出席業主會議，並在有需要時向業主提供意見。

民政總署提供多項大廈管理支援服務，為有需要的法團及業主提供協助，包括成立法團、免費法律諮詢服務、調解服務、解決爭議服務、法團諮詢服務等。民政總署和 18 區民政事務處會定期舉辦各類教育宣傳活動，推廣良好有效的大廈管理，例如研討會、訓練課程、講座、展覽、防火演習等，讓業主能履行有關管理和維修自己物業的責任。

有關大廈管理的資訊，請瀏覽民政總署大廈管理專題網頁 (www.buildingmgt.gov.hk)，或聯絡各民政處的地區大廈管理聯絡小組。



民政事務總署
Home Affairs Department

網址：
www.buildingmgt.gov.hk

查詢熱線：
2835 2500





查詢熱線：
2527 7887

4.4 香港警務處

「復安居計劃」透過跨部門合作模式，採取多管齊下的策略以防止及打擊罪犯用不法手段滲透樓宇維修工程及相關的招標程序。參與的政府部門及公營機構，包括屋宇署、競爭事務委員會、機電工程署、香港消防處、民政事務總署、廉政公署、物業管理業監管局及市區重建局。

登記「復安居計劃」是參與政府樓宇維修保養資助計劃的強制要求。登記後，樓宇或屋苑必須履行相關責任，如展示相關計劃宣傳品、積極與相關政府部門及機構合作，包括預先通知警方相關樓宇或屋苑會議及選舉的詳情、提供相關紀錄，以及主動提供懷疑違法行為的消息等。

相關政府部門及公營機構亦會提供一系列支援服務，包括就樓宇維修工程及相關事項提供專業意見、設立全天候 24 小時警察熱線，讓市民就樓宇維修工程相關事項作查詢或轉介、提供相關部門的直接聯絡渠道及由警方提供全天候一站式行動支援。

另外，警務處亦會定期向業主、法團和業委會透過不同渠道介紹「復安居計劃」及防罪信息，包括由民政事務總署統籌的「大廈管理中央平台」簡介會。



4.5 廉政公署

廉政公署免費提供各項誠信培訓，包括講座及地區研討會，向業主立案法團、樓宇管理組織成員及業主講解《防止賄賂條例》內容，透過樓宇管理貪污個案，講解常見的貪污舞弊風險及相關防貪建議，並鼓勵業主積極參與樓宇管理工作。

廉政公署同時亦會為物管公司及從業員舉辦講座及研討會，向各級從業員傳遞防貪信息，推廣專業誠信。

廉政公署也製作了《防貪攻略—樓宇維修》單張，幫助業主識別樓宇維修工程中可能涉及貪污的警示信號，並提供防貪建議。

其他實用的防貪教育資源已上載於廉政公署「誠信優質樓宇管理」專題網站 (<https://bm.icac.hk/>)，同時亦設有誠信樓宇管理諮詢熱線 2929 4555，歡迎市民查詢。

遇到有人向你行賄或索賄，或發現貪污的行為，應立刻向廉政公署舉報，切勿遲疑，以免法團、業主蒙受損失，甚或被人指控同流合污。舉報貪污無須掌握證據，所有向廉政公署提供的資料是絕對保密。



「誠信優質樓宇管理」
專題網站



ICAC 誠信樓宇管理及
維修 WhatsApp 頻道



- 親身舉報**
- 請到廉政公署24小時舉報中心
香港北角渣華道303號廉政公署
 - 廉政公署分區辦事處



電話舉報
25 266 366 (24小時熱線)



投函舉報
香港郵政信箱1000號



查詢熱線：
3696 1111

4.6 物業管理業監管局

物業管理（物管）公司及物管從業員於日常工作中經常需要處理客戶的事務，如收取管理費用、代客戶採購物品及服務、向供應商繳付各項費用等。物管業界具備良好操守和高度誠信，對提升專業服務水平及加強公眾對其提供物管服務的信心具有關鍵作用。

為此，物業管理業監管局與廉政公署攜手協作，開展多項聯合防貪工作，致力加強物管業界的防貪能力及警覺意識，積極建構行業誠信文化，從而全面提升香港物管業的誠信和專業水平。

首先，監管局積極制定涵蓋不同物管範疇的操守守則及良好作業指南，至今先後發出共 28 份，當中包括經諮詢廉政公署、物管業界組織、專業團體及相關機構等意見而制定的《防止貪污事宜》、《防止貪污事宜 — 員工聘用及管理》、《物業管理公司處理代客戶收取的款項》及《代客戶進行採購服務及防止圍標》等，為業界提供實務指引，並確立服務標準，增加行業運作透明度，從而減少爭議投訴。

監管局亦與廉政公署合作，為物管業界舉辦持續專業發展講座，分析及講解高風險範疇、反貪法例、過往案例及防貪措施，並透過各區民政事務處的「私人樓宇管理課程」及大廈管理通訊，向各區業主組織代表進行宣傳教育。

此外，監管局於網站設立了「優質物業管理 專業誠信為先」專題網頁，載列為物管業界製作的不同防貪指引和培訓資訊，以協助業界識別和緩解一般管理服務、樓宇維修、採購和員工管理等範疇的貪污風險，推動建立行事持正的誠信文化。

4.7 市區重建局

樓宇復修為市區重建局（市建局）兩大核心業務之一。市建局協助政府推行不同的樓宇維修資助計劃，為業主提供一站式技術支援。樓宇維修的籌劃涉及專業知識，一般業主對如何統籌樓宇維修或會感到困惑，市建局會為參加了資助計劃的業主，提供相關支援或協助，包括指導使用招標文件及協助招標工作，並提供技術同財政支援。

涉及樓宇保養維修的資訊眾多，為使業主更有系統及全面了解更多，市建局亦於網上設立一個名為《樓宇復修平台》，Building Rehabilitation Platform 的多媒體平台，好讓業主了解樓宇維修保養及維修的不同細節。另外，市建局亦於紅磡煥然懿居設立了「樓宇復修資源中心」，好讓業主及市民大眾親臨索取不同的樓宇復修資訊。中心內亦有職員回應市民的查詢，同時並可協助市民填寫不同資助計劃的申請表格。

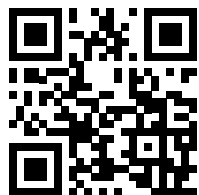


查詢熱線：
3188 1188





香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects



查詢熱線：
2511 6323

4.8 香港建築師學會

香港建築師學會一直致力推廣建築界的發展並促進各界獲取建築相關的知識，同時亦努力提高建築界及學會會員於業界提供的專業服務水平。

香港建築師學會的學會會員皆為香港註冊建築師，一直於建築業界擔當重要的領導角色，專業服務範圍主要包括城市設計及規劃、建築設計、項目管理等等。學會會員當中亦包括政府註冊的認可人士、註冊檢驗人員等，就樓宇維修和管理的範疇提供專業服務，於樓宇安全和檢驗中擔任關鍵角色，協助業主自行或為遵從法定命令進行樓宇保養及維修工程。

另外，學會理事會轄下有六個委員會，包括執業事務部、外務事務部、本地事務部、內地及一帶一路事務部、教育事務部和內務事務部。相關委員會專責不同範疇，於多個官方及非官方機構和組織內的諮詢和顧問委員會內均有代表參與。學會亦不時就社會及業界關心的議題進行研究，從專業角度提供意見及建議。

4.9 香港工程師學會

香港工程師學會深明業主／業主立案法團必需清楚了解有關強制驗樓／驗窗計劃的眾多規例及要求，以及註冊檢驗人員／合資格人士／註冊承辦商的資料，因此出版《公眾安全系列指南：樓宇保養維修》，以工程專業角度提供有關計劃的實用資料，更圖文並茂、深入淺出地以多個例子解構樓宇不同部分的檢查方法，協助市民盡早識別及處理樓宇滲或漏水問題，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，務求令其更妥善進行適時維修，避免情況進一步惡化，防患於未然。

2024 年，學會加入成為物業管理（物管）業發牌制度下的「認可專業團體」，8 個專業界別的資深會員和正會員會籍，均可符合監管局發出物管人（第 1 級）牌照有關專業資格的準則。



香港工程師學會網站



《公眾安全系列指南：
樓宇保養維修》

查詢熱線：
2895 4446

第四回

樓宇維修 你我同行



查詢熱線：

2526 3679



4.10 香港測量師學會

香港測量師學會是香港唯一依法例設立的測量專業組織，成立於1984年。本會在政府訂定政策方面擔當重要的諮詢角色，包括就物業發展、建築質素、樓宇安全、僭建問題、物業管理、城市規劃及發展策略、工程造價及房屋等議題提供專業意見。

學會會員按專業範疇劃分為六個專業組別：建築測量組、產業測量組、土地測量組、工料測量組、規劃及發展組，以及物業設施管理組。

「樓宇醫生[®]」--- 守護樓宇健康

建築測量師素有「樓宇醫生[®]」之稱，是勘測建築物的專才，全方位專業處理建築物於整個生命週期——「生老病死」中的各類問題。在樓宇維修及安全、檢驗、工程監督、糾紛調解等方面均擔當關鍵角色。



為協助公眾識別專業支援，學會建築測量組已為「樓宇醫生[®]」及相關認證標誌取得註冊商標。市民可按學會建立的認證標誌，尋找合資格的专业建築測量師，對症下藥，拆解各類樓宇的疑難雜症。

「樓宇醫生[®]」企劃涵蓋四大重點，包括：

1. 認證建築測量公司列表
2. 專家名單及專業認證
3. 樓宇事務專家裁定中心（先導計劃）
4. 免費二手住宅物業標準買賣檢驗報告範本

詳情可瀏覽學會建築測量組網頁或掃描左方二維碼：https://www.hkis.org.hk/tc/division_bsd.html

誠信樓宇維修 常關注 齊參與

[illegible]

誠信樓宇維修 常關注 齊參與

[illegible]

誠信樓宇維修 常關注 齊參與

[illegible]

誠信樓宇維修 常關注 齊參與

誠信樓宇維修

常關注 齊參與



誠信優質樓宇管理
專題網頁



ICAC 誠信樓宇管理及
維修WhatsApp頻道

廉政公署編制

J8247/26