

中西區大廈管理通訊

編者的話

為居住的樓宇進行維修是一項重要的工程，業主在過程中可能需要了解不同的法例要求，例如法團需召開會議作維修決定時，便須依從《建築物管理條例》（第344章）中的會議常規召開會議；或在招標過程時，可以參考《競爭條例》的規則，了解是否有圍標的情況出現。

本期通訊將簡介法團根據《建築物管理條例》召開會議的程序、市區重建局「招標妥」的最新資訊，以及《競爭條例》中有關圍標的資訊，同時亦會繼續刊載廉政公署就大廈招標的防貪建議，以供讀者參考。

活動預告

中西區關注樓宇管理工作小組		中西區防火委員會	
名稱	中西區大廈管理進階證書課程	名稱	防火奇兵・城市定向追蹤 暨 中西區防火嘉年華
日期	2018年1月12日、19日及26日 (逢星期五)	日期	2018年1月7日(星期日)
時間	晚上7時30分至9時30分	時間	上午11時至下午5時
地點	堅尼地城石山街12號 堅尼地城社區綜合大樓 11樓活動室	地點	中環海濱長廊(中環段) 1號觀景台及相連草地
內容	- 大廈維修工程相關注意事項 - 維修所衍生的罪行問題 - 防貪資訊	內容	「防火奇兵・城市定向追蹤」比賽，分別設有公開組、家庭組及團體組等 「中西區防火嘉年華」活動，包括攤位遊戲、手工藝製作、綜合表演及消防安全教育巴士
講者	相關政府部門 / 非政府機構代表		
查詢	2119 5013	查詢	2119 5003

活動花絮

名稱	中西區大廈管理工作坊 2017 (I) 及 (II)
日期	2017年7月28日 及8月18日(星期五)
內容	- 私人大廈僭建物 《競爭條例》及簡介圍標問題 《消防安全(建築物)條例》(第572章)及大廈消防安全知識 - 樓宇裝修及維修工程的職業安全、如何選用合適的裝修維修承建商
講者	屋宇署、競爭事務委員會、消防處、勞工處及職業安全健康局等代表



參加者全神貫注聆聽講者有關大廈消防安全知識

有關中西區大廈管理通訊刊物，讀者可瀏覽以下網頁：

中西區區議會 — 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

何謂圍標

當兩個或以上本應互相競爭的投標者作出秘密協議，同意不會互相競爭以取得某特定項目，便屬於圍標。例如，他們或會協定由其中一名投標者中標，競投的結果因而受到操控。圍標在本質上屬反競爭行為，並違反《競爭條例》。

常見的圍標形式

圍標可能以不同形式出現，包括：

- 抑制投標
- 掩護式投標
- 輪流中標
- 協定將項目分判予「落敗投標者」
- 協定最低出價或其他減少競爭的安排

懷疑有圍標時應怎樣做

- 圍標一般會秘密進行，因此難以察覺
- 懷疑有圍標的情況出現時，應立即保留所有證據，並向競爭事務委員會（下稱「競委會」）舉報；舉報時應盡量提供詳細資料
- 圍標的證據可以有多種不同形式，例如修改價格的通知信、通話內容筆記、電話訊息，以至會議記錄等。請仔細記錄全部有關資料，包括與涉嫌圍標者的對話詳情。所有文件均應以原有狀態保存
- 切勿向涉嫌圍標者透露或公開表示你向競委會作出投訴，以免驚動有關圍標成員，並會嚴重影響競委會的蒐證工作

查詢：3462 2118
（競爭事務委員會）

或瀏覽以下網頁：
<https://www.compcomm.hk/cindex.html>

資料來源：競爭事務委員會網頁

「復安居計劃」

香港警務處於 2013 年 9 月推行「復安居計劃」，此計劃的目的是推廣防罪措施，如發現有工程顧問公司、建築承建商或任何人士使用不法手段，影響維修工程的招標及進行，市民應向警方舉報。

有關詳情，可瀏覽香港警務處的網頁：
https://www.police.gov.hk/ppp_tc/04_crime_matters/cpa/cpa_renosafe.html



召開業主立案法團管理委員會（管委會） 及業主大會會議之規定

	管委會	業主大會
召開會議	- 管委會須最少每 3 個月舉行一次管委會會議 - 管委會主席可以隨時召開管委會會議。如果主席不在時，則由副主席（如設立的話）召開 2 名管委會委員可以要求管委會秘書召開管委會會議。秘書須在收到有關要求後 14 天內召開會議，並在收到要求後 21 天內舉行會議	- 管委會須在法團註冊成立日起計的 15 個月內召開第一次業主周年大會，並在其後的每 12 至 15 個月內，召開一次業主周年大會 - 管委會可就其認為恰當的事宜隨時召開業主大會 - 在不少於 5% 的業主要求下，管委會主席須在收到要求後的 14 天內，就業主所指明的事宜召開業主大會，並在收到要求後的 45 天內舉行該業主大會 - 如果管委會委員的空缺數目多於管委會委員人數的 50%，管委會主席（如管委會主席出缺，管委會餘下委員所委任的人）可以召開一個業主大會，而該業主大會只可通過有關填補管委會空缺的決議
會議通知	- 管委會秘書須在管委會會議日期至少 7 天前 - 向每一名管委會委員和管委會司庫（如司庫並非委員）發出會議通知；及 - 在建築物的顯眼處展示會議通知 - 會議通知上須列明： - 會議日期、時間和地點；及 - 擬在會議上提出的決議	- 管委會秘書須在法團業主大會日期至少 14 天前 - 向每一名業主及租客代表（如有的話）發出會議通知；及 - 在建築物的顯眼處展示會議通知 - 會議通知上須列明： - 會議日期、時間和地點；及 - 擬在會議上提出的決議，或其他擬在會議上討論的事宜
委任代表	沒有委任代表制度	- 業主可以親自投票或委派代表出席法團業主大會投票。就會議而言，獲委任的代表須被視為出席會議的該業主 - 委任代表的文書必須符合條例附表 1A 表格 2 所列的法定格式，並須在會議舉行時間至少 48 小時前送交管委會秘書

管委會

業主大會

會議主持

- 管委會主席；或
- 如主席缺席，副主席（如設立的話）
- 如管委會主席及副主席（如設立的話）都缺席，由管委會選出一名委員，作為該次管委會會議的主席

- 管委會主席；或
- 如主席缺席，管委會副主席（如設立的話）
- 如管委會主席及副主席（如設立的話）都缺席，由出席會議的業主從他們當中所委任的一名業主主持會議

法定人數

管委會委員人數的 50%（計至最接近的整數），或 3 名管委會委員，以較多者為準

- 一般情況下，須為業主人數的 10%
- 如根據條例第 30 條解散管委會和委任管理人，則須為業主人數的 20%
- 計算業主時，如 1 名業主擁有多於 1 個單位，只會計算為 1 名業主
- 法定人數須按業主人數計算，不論業主擁有多少份數

會議上投票

- 在管委會會議上提出的事項，均可由出席會議的管委會委員，以過半數票通過決議決定
- 每名管委會委員就每項決議均有一票
- 如果出現同票的情況，則主持會議的人除了原有的一票外，另有決定性一票

- 在法團業主大會上提出的事項，均由親自投票或委派代表出席會議投票的業主以過半數票決定。除了下列兩種情況外：
 - ▶ 在法團業主大會上委任管委會委員、主席、副主席（如設立的話）、秘書和司庫。在作出有關委任時，業主應按照“得票最多者當選”投票制進行
 - ▶ 在法團業主大會上議決更改法團名稱。有關決議須藉業主以不少於 75% 的票數通過
- 除公契另有規定外，業主每擁有一份業權份數，即有一票
- 如果出現同票的情況〔在法團業主大會上委任管委會委員、主席、副主席（如設立的話）、秘書和司庫的情況除外〕，主持會議的人除了原有的一票外，另有決定性一票



籌組樓宇維修 「招標妥」幫到手



「招標妥」樓宇復修促進服務

新優惠費用

政府資助50% 至 95%的服務費用，
收費調低至\$1,250 至 \$80,000

為鼓勵更多業主使用「招標妥」，政府將運用3億元，讓私人樓宇業主可以極優惠費用參加「招標妥」

查詢電話
3188 1188

樓宇復修資訊通
www.buildingrehab.org.hk

「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

服務內容

- 專業顧問為樓宇維修工程提供獨立費用估算及技術意見
- 提供電子招標平台招聘註冊承建商，並安排獨立專業人士處理開標程序
- 自助工具手冊，提供樓宇維修錦囊

2

服務費用

樓宇住用單位的每年 應課差餉租值平均數 ⁽¹⁾	優惠費用 (按業主組織計) ⁽²⁾
少於 162,001 元(市區)或 124,001 元(新界)	1,250 元至 3,750 元
162,001 元至 300,000 元(市區)或 124,001 元至 160,000 元(新界)	10,000 元至 32,000 元
超過 300,000 元(市區)或 160,000 元(新界)	25,000 元至 80,000 元

註釋(1) 市區：港島、九龍、沙田、葵青及荃灣；新界區：新界但不包括沙田、葵青及荃灣

註釋(2) 視乎單位數目而定

3

樓宇條件

- 所有非單一業主之私人住用樓宇或綜合用途(商住用途)樓宇，但不包括樓高3層或以下的樓宇或新界豁免管制屋宇

4

其他要求

- 已根據大廈公契或建築物管理條例成立業主組織，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
- 一般而言，未聘任專業人士統籌維修工程
- 工程需涉及樓宇結構及安全、環境衛生及/或消防安全



繼上期專題介紹在監督樓宇維修工程進度及檢查質量時應注意的事項，今期探討可能因工程更改而出現的貪污舞弊風險，並提供防貪建議。

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，導致工程造价大幅提高。

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。

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。



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：

i-Sir 提提你



- 當委聘顧問按照維修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；
- 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。

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