

## 立法會保安事務委員會

### 樓宇管理界別的反貪工作

#### 目的

本文件旨在闡明廉政公署（廉署）在樓宇管理界別的反貪工作。

#### 背景

2. 在委員會二零零七年十月十七日舉行的特別會議上，委員獲告知廉署關注樓宇管理界的貪污活動，並已採取各方面的措施以對付有關問題。廉政專員承諾會在六個月後向委員提供一份探討上述問題的文件。

#### 總論

3. 由於大廈逐漸老化，本港有愈來愈多的樓宇需要進行維修工程。由於業主立案法團（法團）成員多屬義務性質，亦可能缺乏專業知識和時間去處理樓宇管理及維修問題，因此讓不法份子有機可乘，得以圍標、行賄、詐騙等手法取得工程合約。這類維修工程涉及的金額龐大，成為進行各種操縱行為的巨大誘因。事實上，政府已加強消防及樓宇安全的措施，亦會推出一項強制驗樓計劃，預計在未來數年樓宇維修工程的數目將大幅增加。

4. 過去三年，廉署接獲有關樓宇管理的貪污舉報每年達 800 至 900 宗，佔私營機構整體舉報的 40% 以上。在這些涉及樓宇管理的貪污投訴之中，廉署對有關維修或翻新工程的調查個案由二零零五年的 40% 逐漸增至二零零七年的 46%。

## 執法

5. 鑑於接獲的貪污舉報為數不少，廉署執行處自二零零七年起在成立了一支專責隊伍，負責處理所有有關樓宇管理的投訴。自二零零七年中開始，廉署主要調查一些涉嫌參與嚴重及有組織樓宇管理貪污詐騙行為的不法份子，包括翻新工程顧問和承建商。這個策略取得相當成效。

6. 二零零八年首四個月，共有 107 人因涉及樓宇管理界別的貪污相關罪行而被捕，另有 44 人遭到檢控。最近廉署的公開行動導致香港房屋協會（房協）物業管理諮詢中心一名助理經理、一名高級主任及一名主任被拘捕。在同一行動中，另有二十七名人士被拘捕，包括翻新工程中間人、顧問及相關樓宇的法團幹事。因該三名房協僱員而受到影響的大廈分別位於元朗、屯門和深水埗區。

7. 調查發現，這些涉嫌人的犯罪手法漸趨精密。他們不再單獨各自運作，而是結黨以圍標方式奪取翻新樓宇的維修合約。每個集團的成員組合也會因應不同的維修工程而有所改變，這樣便可利用表面上毫無關連的維修公司的名義進行投標以掩飾身分，並會由樓宇翻新工程顧問公司和承建商東主等同黨提供“一條龍”服務。事實上，這種圍標活動早於招標廣告在報章刊登前已經展開。

8. 這些集團大部份會自組情報網絡，必要時更會採取貪污手段，以取得翻新樓宇的內幕資料和有關法團幹事的個人資料。爲了達到目的，他們會派員滲入目標法團擔任幹事。他們的不法勾當，致使經法團初步篩選出來供業主甄選的顧問和承建商，往往與同一集團有聯繫。在這個情況下，顧問在理論上的獨立監管角色亦因而變得形同虛設；由於翻新合約遭操控，業主最終亦要蒙受損失，必須忍受欠佳的工程質素及承擔高昂的費用。

9. 事實上，犯罪集團提供給受賄人士的利益也愈來愈吸引，由‘發還’部分維修費用以至給予大筆現金回佣等。廉署最近的調查顯示，法團幹事、顧問、不法投標者、管理公司經理和中間人因提供協助而各可獲得翻新合約造價的某個百分比作爲報酬。結果業主所付款項的 30%或以上，即數目可達數百萬元的金額並不是用於翻新工程上，而是爲貪污分子所侵吞。更重要的是，該等貪污／詐騙做法會嚴重影響翻新工程的質素及樓宇的壽命。

10. 由於不法之徒可藉此獲取豐厚利潤，因此預料隨著政府推行「強制驗樓計劃」和「長者自住物業維修津貼計劃」，樓宇管理界的貪污活動會更爲猖獗，只是行事方式會因廉署的調查行動而變得更爲謹慎而已。

11. 執行處的專責小組將會繼續 –

- 集中調查涉及翻新工程顧問公司和承建商的嚴重而有組織的樓宇管理貪污案件；
- 密切監察有份參與這些賄賂活動和貪贓枉法的法團幹事；及

- 部署更主動和更精密的策略，以對付樓宇管理的貪污活動。

## 防貪

12. 廉政公署計劃在本年五月及六月，聯同各利益相關者，例如房協、民政事務總署、屋宇署、消防處及有關專業團體等推出一連串的防貪措施。

13. 與房協合編的《樓宇維修實務指南》已於二零零八年五月八日發布，重點闡釋維修合約判授及工程監督的程序，並涵蓋以下範疇 -

- 與樓宇維修有關的法律規定、反貪法例、可供業主及法團申請的資助計劃；
- 在判授及管理樓宇維修合約過程中的貪污漏洞；
- 紀律守則範本，供業主立案法團採用；
- 招標文件範本；及
- 誠信及「反圍標」條文範本，供納入招標文件內。

14. 《實務指南》亦針對法團成員之間的圍標活動，提供多項建議作為參考，例如在招標文件加入「反圍標」條文、編製顧問或承建商初選名單、在法團成員或顧問／承建商所提議的名單上加入其他名字。

15. 防貪處與房協正合作尋求其他方法，以期提高有關樓宇翻新工程的重要資料的透明度，例如設立資料庫，存放各項維修工程收費的參考資料、已完成翻新工程的合約條

文；以及爭取獨立的大廈管理顧問的專業協助，以便向法團提供意見。

16. 《實務指南》採用循序漸進的方式提供實用指引，供業主、法團及管理公司使用。在推出《實務指南》後，廉署會聯同房協、民政事務總署及其地利益相關者舉辦定期工作坊，向法團及業主推廣所建議的最佳工作常規；又會設立諮詢熱線，解答對《實務指南》及其他與樓宇維修有關的查詢。

## 公眾教育

17. 房協、民政事務總署及廉政公署將於今年五月至明年三月聯合主辦全港性“優質管理 誠信維修”推廣活動，並於五月八日展開整項活動。活動由屋宇署、消防處、香港建築師學會、香港工程師學會、香港測董師學會及各區區議會協辦，旨在提高業主及樓宇管理組織對樓宇管理員維修問題的關注及重視。廉署亦會透過函件、海報、探訪及講座，向全港所有業主立案法團及已收到法定修葺令的大廈，詳細介紹該項推廣活動。內容包括：

- 製作一系列全新的樓宇維修防貪刊物及資料；
- 「誠信維修樂安居」電視綜藝晚會暨啓動儀式：定於今年六月十四日(星期六)晚上十時三十分至十一時三十分於無線電視翡翠台播出；

- 「愛屋不及污」電視宣傳短片：今年六月中於無線電視翡翠台播出共十集一分鐘短片，介紹樓宇管理及維修的防貪錦囊；
- 電台及報刊特輯：擬於今年下半年推出，推廣樓宇維修的防貪信息；及
- 房協、地區民政事務處及廉署將與區議會合作，於今年九月至明年三月期間，在全港 18 區舉辦防貪倡廉活動，內容包括工作坊、巡迴展覽及問答遊戲等。

廉政公署

二零零八年五月