

政府總部  
發展局  
規劃地政科



Planning and Lands Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat

香港花園道美利大廈

Murray Building, Garden Road,  
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. L/M(636) to DEVB(PL-B) 75/03/10 電話 Tel.: 2848 6041  
來函檔號 Your Ref. CB4/DC/KT/09 傳真 Fax: 2899 2916

香港中區皇后大道中八號  
立法會大樓  
立法會秘書處秘書長  
侯莉平女士

侯女士：

立法會議員與觀塘區議會議員  
於 2010 年 5 月 13 日舉行的會議

有關樓宇更新大行動，法團招聘顧問公司衍生的問題

2011 年 1 月 21 日致發展局局長的來信收悉，我獲授權回覆。

- (a) 自推出樓宇更新大行動(下稱「更新行動」)以來，香港房屋協會(下稱「房協」)、市區重建局(下稱「市建局」)和屋宇署一直與廉政公署(下稱「廉署」)保持緊密聯繫，以制訂申請程序和運作模式，確保各持份者採取妥善的程序及保障措施，防止在推行更新行動時出現貪污及其他不當行為。

房協和市建局經諮詢廉署後已制訂及向業主立案法團(下稱「法團」)、顧問和承建商發出「樓宇更新大行動維修工程指引」，為更新行動訂定招聘、甄選和管理顧問和承建商的規定及程序、反貪污及反合謀的作業模式，以及參與更新行動的維修工程各方的角色及責任詳情，包括規定認可人士及其所屬的顧問公司須簽署「誠信及反圍標條款確認書」及「顧問遵守道德承擔要求的聲明」。

為達致公平、公正及公開的招標原則，參與更新行動的法團必須採取公開招標方式招聘顧問和承建商。此外，法團須在登報邀請投標者後，到房協轄下的物業管理諮詢中心，從一批表示有興趣參與樓宇維修工程的認可人士及一般註冊建築承建商的名單內，以電腦隨機抽籤方式選取一定數量的認可人士及建築承建商，然後發信邀請他們參加投標，以提升投標的公平性及競爭性。

為進一步協助法團以多項相關因素作為考慮揀選顧問公司的主要準則，「樓宇更新大行動維修工程指引」要求投標的顧問公司必須提供充足的資料給法團，包括該顧問公司及其認可人士正在處理的工程數量、顧問公司將會投放在法團的工程合約的資源，以及於不同階段中參與工程的各職級人員及其費用的資料，以便法團更全面考慮顧問公司的整體投標是否合理。房協和市建局會派員出席法團召開的會議，從第三者獨立的角度，向法團就招標的安排及分析標書方面，提供客觀意見，提醒他們應注意的事項，以協助法團甄選顧問。

房協和市建局亦委聘獨立的專業顧問協助他們進行相關的監察工作，包括為法團提供技術支援及在有需要時為法團提供建議；檢視目標樓宇的維修工程進度；以及審閱法團所聘用的顧問及承建商提交的文件和進度報告，以監察他們是否遵從更新行動的規定。

為推廣在更新行動下進行維修工程時的防貪作業模式，廉署亦協助房協和市建局為法團、顧問和承建商舉辦防止貪污講座。為進一步防止貪污或不當行為，房協、市建局和廉署已制訂程序加強檢視目標樓宇的維修工程，廉署的代表亦會以觀察員身份參與有關檢視工作。

如發現法團聘用的顧問有涉及違規的情況，房協和市建局會要求有關人士作出糾正，並提醒法團注意有關事項及根據他們與顧問協定的服務合約採取跟進行動，包括考慮是否終止服務合約。截至 2010 年 12 月底，房協及市建局合共對 35 宗涉嫌違反更新行動要求的個案發出警告或提醒信，要求有關人士作出糾正。涉及的事項包括涉嫌違反「樓宇更新大行動維修工程指引」的要求或違反相關專業服務條款、涉嫌違反《建築物管理條例》(第 344 章)或供應品、貨品及服務採購工作守則的要求，以及涉嫌不合

理的工程估價及回標價。當中有 14 宗個案已被轉介予廉署備悉或跟進。另外，有 18 個法團已決定與違規的顧問公司終止服務合約，並重新聘請顧問公司繼續維修工程。由於顧問公司是由法團直接聘用，因此房協和市建局難以對顧問公司的表現作出直接及全面評價，故制定顧問公司黑名單的建議，在執行上會存在一定困難。

- (b) 房協和市建局會繼續提供一站式技術支援，協助法團在更新行動下進行維修工程。兩所機構會安排人員為法團提供組織樓宇維修的意見和協助，包括招聘顧問公司程序、監察工程進度、申請更新行動的津貼和防止貪污及欺詐行為等事項。

房協和市建局會向法團舉辦簡介會及講座，講解進行樓宇維修的程序，如上文(a)部分的回覆，兩所機構編訂的「樓宇更新大行動維修工程指引」可為法團就管理樓宇維修工作和聘用顧問及承建商方面提供指引。為使法團更了解更新行動的要求，及提醒法團在招聘顧問公司及維修承辦商時須注意的事項，房協和市建局的職員會與法團經常保持聯絡，亦經常參與法團的會議，提供意見及相關資料或統計數字，讓法團可更全面地考慮甄選顧問及承辦商。

- (c) 我們收到立法會及區議員的意見，認為更新行動應考慮資助一些有大量住用單位(超過 400 個)的破舊樓宇。在考慮這些意見後，我們在第二輪更新行動已取消「住用單位數目不多於 400 個」的準則，以便所有合資格的破舊樓宇，不論其住用單位的數目，均可申請參加更新行動。

在第一輪更新行動中，由觀塘區議會提名的樓宇名單中，有一幢大廈因未能符合「住用單位數目不多於 400 個」的準則而不獲接納為目標樓宇，該大廈的法團現正申請成為第二輪更新行動的第一類別目標樓宇。

- (d) 自更新行動推出以來，房協及市建局一直密切監察申請個案中的維修工程的投標價格。房協和市建局除了給予法團/業主充分時間作好準備，協助他們安排維修工程外，亦會考慮市場上建築專業人員和承建商的供應，適當地讓法團/業主分批進行樓宇維修工程，盡量減低有關維修工程對工程價格的影響。第二輪更新行

動的法團在接獲「原則上批准」後須展開工程的期限亦將會獲得伸延。至於由屋宇署安排進行維修工程的第二類別目標樓宇，該署一直平均安排每月所開展的維修工程，此安排亦有助減低進行維修工程對物料及人工等成本的影響。

發展局局長

(何鎮雄



代行)

2011年2月22日

副本送： 屋宇署 (經辦人：彭達材先生)  
香港房屋協會 (經辦人：潘源舫先生)  
市區重建局 (經辦人：鄧堃霖先生)