

立法會房屋事務委員會

收緊房屋委員會屋邨管理服務合約的措施

目的

本文件向委員簡介房屋委員會的最新合約和名冊管理措施。有關措施旨在保障在公共屋邨服務的非技術工人。

背景

2. 房屋委員會一直致力確保在公共屋邨工作的清潔及保安員工得到合理待遇，以保障外判工人的權益，並維持高質素的屋邨管理服務。自 2004 年 5 月起，房屋委員會採取了一系列措施，透過合約規定、監管、教育及宣傳三個層面，確保外判服務合約工人得到更佳保障。下文載述有關詳情。

合約規定

3. 為有效保障工人權益，房屋署的外判合約除了清楚闡明承辦商必須遵守《僱傭條例》外，更特別加入一系列有關僱傭關係的條款，提供明確的法律基礎，據之要求承辦商履行有關人工時及工資的規定，以及在發現不當行為時，可立即採取果斷行動，根據合約懲處違規的承辦商：

- (i) 承辦商須付予非技術工人不低於政府統計處最新發表的《工資及薪金總額按季統計報告》所載的相關平均每月工資。
- (ii) 承辦商在申請發放月費時，必須同時呈交標準薪俸結算書，清楚列明員工所獲工資的計算方法。標準薪俸結算書必須由承辦商和工人簽名作實，並由合資格的會計師核證和簽發證書。
- (iii) 承辦商必須採用自動轉帳方式支付工人工資，以便核實薪酬。

- (iv) 房屋署採用「整筆付款調整」概念來處理承辦商的月費申請。房屋署會抽樣查核工人是否獲發應得的工資，一旦發現有違規情況，便會在承辦商的整筆月費中有關工人工資部分扣減與少付金額百分比相同的數額。
- (v) 為免外判承辦商利用兼職工人鑽空子，迴避合約規定，房屋署於合約中規定，兼職工人的人數不得超逾整體工人人數的八分之三。

合約的執行及監管

4. 為確保承辦商貫徹執行合約條款，房屋署會查核所有僱傭合約和月薪結算書、進行例行或突擊檢查，以及隨機抽樣會見工人，以確保工人的實質工資和工作時數符合合約規定。另一方面，房屋署採用了跨部門的扣分制，在審核外判服務承辦商提交的標書時，會同時考慮承辦商過往在履行政府不同部門的外判合約時的違規記錄；同樣地，房屋署承辦商若因違反合約規定而被扣分，亦會影響其日後承投政府其他部門合約的機會。根據現行的扣分制，我們如發現承辦商不遵守合約有關工資或工時的規定，或沒有與僱員簽訂標準僱傭合約，承辦商將會被扣一分。如承辦商在投標前十二個月內被扣滿六分或以上，又或者有三次違反《僱傭條例》、《僱員補償條例》或《入境條例》的定罪記錄，有關承辦商所提交的標書將不獲考慮。

教育及宣傳

5. 要杜絕剝削情況，外判合約工人必須清楚明白本身的權益及申訴途徑。就此，房屋署規定承辦商須於外判工人的工作間及休息室張貼有關承諾工資及工時的通告，亦已設立電話熱線，透過海報及於「房屋資訊站」播放宣傳短片，鼓勵非技術性工人向我們提出有關勞工問題及工人福利等方面的查詢及投訴。另外，房屋署成立了中央巡查組，專責跟進工人提出的投訴及懷疑個案。為加強教育，房屋署會與勞工處合辦講座，向外判工人灌輸僱傭權益訊息。

最新情況

6. 目前房屋署共訂有 193 份屋邨管理及清潔保安服務合約，當中 98% 已採納上述新訂的改善措施。由推行新措施至今，外判承辦商違反合約或法例規定，以及利用僱傭條款不清晰的地方剝削工人的情況已大有改善，工人對本身權益的認知度亦普遍提高。房屋署仍時有接獲外判工人有關勞工福利的查詢或投訴，但經了解及調查後，發現絕大部分並不涉及剝削勞工的成分。過去兩年，沒有受新規定規管的承辦商因剝削僱員而被定罪或扣分；其間承辦商被定罪的個案均為新措施實施前所簽訂的舊合約，現時僅餘下三份，將於 2006 年 9 月底屆滿。針對這些舊有合約，房屋署已加強監管工作，包括加緊查核承辦商與外判工人簽訂的僱傭合約和月薪結算書、增加巡查及抽樣會見員工，務求更有效打擊違規行為。上述措施有效打擊了剝削工人的情況。

7. 為進一步完善採購屋邨管理服務的安排，房屋署於 2004 年年中邀請廉政公署防止貪污處檢討現行執行及監管屋邨外判服務合約的情況。廉政公署大致認同我們在保障外判工人權益方面的措施，我們亦已因應廉政公署的建議，進一步加強合約管理和監管制度的一些執行細節，以堵塞任何漏洞。

進一步措施

8. 鑑於剝削勞工事件依然時有出現，而且手法層出不窮，房屋署須投放大量資源進行查核、調查和舉證工作。為加強阻嚇力，並進一步保障工人的利益和確保服務質素，房屋委員會決定實施一系列加強標書評審、合約管理及名冊管理的措施，嚴防剝削行為，以及淘汰不當和違規經營的承辦商。在 2006 年 5 月 1 日及其後招標或批准續訂的合約，將會採納下列新規定：

(a) 標書評審標準

- (i) 投標者在截標日期前十二個月內，因觸犯《僱傭條例》、《僱員補償條例》、《入境條例》或《強制性公積金計劃條例》而被定罪，房屋署就不會考慮其標書。

- (ii) 投標者在截標日期前十二個月內，不論在房屋署或政府其他部門合約方面，如發現沒有履行合約所載的工資或工時的規定，或沒有與僱員簽訂標準僱傭合約，或沒有採用自動轉帳支付僱員工資，將扣一分；如承辦商被一個或以上的政府部門累積計扣滿三分，房屋署就不會考慮其標書。
- (iii) 在評審標書期間，如投標者的定罪或扣分記錄達至上述次數或分數，房屋署亦不會批標予此投標者。

(b) 合約管理

- (i) 已承接房屋署服務合約的承辦商如因違反合約規定而合共被扣三分或以上，或因觸犯有關條例而被定罪，服務合約會即時終止。
- (ii) 物業管理服務合約的潔淨及保安服務分包商，如因觸犯有關條例而被定罪，房屋署就會根據物業管理服務合約的條款，指示物業管理服務合約承辦商即時免除有關分包商承辦合約的職務，而該承辦商的表現亦會被房屋署評為差劣，以反映管理分包商不善的問題。
- (iii) 為了將物業服務管理公司的分包商納入監管範疇，房屋署會要求承辦商從房屋委員會相關的名冊中揀選分包商。

(c) 名冊管理

為加強承辦商名冊管理，在 2006 年 5 月 1 日新措施生效後，承辦商因觸犯有關條例而被定罪，或在三年的累計期內因違反一份或以上的政府合約規定而合共被扣三分或以上，房屋署會把承辦商從名冊中除名，由其定罪當日或被扣滿三分當日起計，最長為期五年。

未來路向

9. 上述加強標書評審、合約及名冊管理的措施必須與嚴謹的監管制度相輔相成，才能發揮成效。房屋署會繼續採取多管齊下的策略，加強外判屋邨服務合約的管制工作，同時會就設立電子化工人出勤記錄機制進行可行性研究，以期進一步提高監管工作的成效，切實保障外判工人的權益。

房屋及規劃地政局
2006年5月