



來函檔號：CB(3)/PAC/R49  
本函檔號：HD(EM) SST/PSA/Gen./VFM(Conf.)  
電話號碼：2761 6110  
圖文傳真：2624 6056

香港中環皇后大道中  
立法會大樓  
政府帳目委員會秘書  
(經辦人：朱盛華女士)

朱女士：

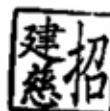
審計署署長第四十九號衡工量值式審計結果報告書  
第十章 - 外判公共租住屋邨的管理工作

多謝你在2007年12月27日的來信。

現隨函附上補充資料的中文及英文版本供政府帳目委員會參閱，以上資料的軟複本已電郵到 [cwywong@legco.gov.hk](mailto:cwywong@legco.gov.hk)。

房屋署署長

(招建慈 代行)



二零零八年一月八日

副本送：財經事務及庫務局局長  
審計署署長

香港九龍何文田佛光街33號房屋委員會總辦事處  
Housing Authority Headquarters, 33, Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong.  
互聯網網址：  
Internet Homepage Address: <http://www.housingauthority.gov.hk>

**審計署署長第四十九號報告書補充資料**  
**第 10 章 — 外判公共租住屋邨的管理工作**  
**2007 年 12 月 10 日政府帳目委員會聆訊**

(a) (i) 房屋署察覺首宗涉及錯計超時工作工資的時間和對首宗及其後同類個案所採取的行動

在 2006 年 3 月 1 日至 2007 年 2 月 28 日期間，房屋署曾處理約 10 宗涉及此類個案。房屋署察覺此類個案的日期和所採取的行動詳情見附件 A。

(ii) 同類個案再次發生的原因

正如在 2007 年 12 月 10 日政府帳目委員會聆訊中解釋，大部份的輕微不當事項是在 2006 年 5 月推行一系列措施後首年發現的。同類個案的發生可能基於下列原因：

- 這些個案散佈在不同屋邨，並涉及不同的承辦商。
- 承辦商需要時間在這些非蓄意個案中汲取經驗及作出改善。
- 房屋署過往採納效率促進組提倡的伙伴模式，但自 2007 年 11 月起已加強行動。

(b) (i) 可否將涉及假期和強制性公積金(強積金)的不當行為納入可發出導致扣分的失責通知書項目

房屋署依循適用於各政府部門的《財務通告》第 4/2006 號的指引，只有在任何一項下述四類違反合約所訂責任的情況下，才會發出導致扣分的失責通知書：(i)工資；(ii)每天最高工時；(iii)簽署標準僱傭合約；以及(iv)透過自動轉帳方式發放工資給非技術工人。會否納入其他涉及假期和強制性公積金，應由財經事務及庫務局作出檢討，以便各政府部門劃一依循。房屋署的意見是這些不當行為屬於違反《僱傭條例》(第 57 章)和《強制性公積金計劃條例》(第 485 章)，執法行動應由相關執法機構如勞工處及強制性公積金計劃管理局負責。

(ii) 房屋署可否無需經有關工人同意而把涉及違反勞工條例的不當事項轉介相關執法機構跟進

法律意見確定，若違規事項涉及違反勞工條例，房屋署是可以作出轉介。房屋署日後會把這些個案轉介相關執法機構，以便採取所需行動。

(c) 檢討結果及房屋署的跟進行動

- (i) 房屋署會檢討其監察機制及採取適當的規管處分，例如發出失責通知書、發出質劣表現報告以及把物業管理公司／承辦商從房屋委員會核准名冊上除名。(第 2.27(b)段)

過往做法	檢討後的新做法	跟進行動
房屋署前線職員每月會稽核保障非技術工人的措施。每月稽核所發現或中央巡查隊偵察到的不當事項會由房屋署職員跟進，考慮和決定是否採取規管處分，包括發出警告信、質劣表現報告、失責通知書或按情況需要從房屋委員會核准承辦商名冊中除名。	除過往做法外，會採取更嚴厲的方式，發出導致扣分的失責通知書和不導致扣分的失責通知書。這些新做法已透過在 2007 年 12 月 7 日發出的屋邨管理處訓令第 M07/2007(S)號實施。每次收到導致扣分的失責通知書或不導致扣分的失責通知書，物業管理公司／承辦商的表現評分會被扣減，相應會減低他們將來投標的成功機會。	嚴格執行於 2007 年 12 月 7 日發出屋邨管理處訓令第 M07/2007(S)號的新指引。  隨後為職員及承辦商安排發佈會。

- (ii) 房屋署已實施嚴厲的規定，針對嚴重違反保障勞工規定（即違反承諾工資、每天最高工時、簽訂標準僱傭合約和透過自動轉帳方式發放工資）和不遵守合約規定的物業管理公司／承辦商。另一方面，房屋署在處理外判工作時已採用伙伴模式。如物業管理公司／承辦商並非蓄意觸犯有關失責事項，他們獲准就輕微的不當事項採取修正行動。(第 2.27(c)段)

過往做法	檢討後的新做法	跟進行動
採取伙伴模式，遇有以下情況，會因其違反上述合約責任而發出導致扣分的失責通知書： i. 與僱傭有關的不當事項	已經針對所有與僱傭有關的不當事項，採取嚴厲的規管。	嚴格執行於 2007 年 12 月 7 日發出屋邨管理處訓令第 M07/2007(S)號的新指引。

<p>屬蓄意觸犯(考慮到行為的嚴重程度和是否屬技術過失)。</p> <p>ii. 承辦商收到管理層通知或發出的警告信後沒有修正不當事項。</p>		<p>會向房屋署前線人員和承辦商清楚發佈新的做法。</p>
--	--	-------------------------------

- (iii) 房屋署會檢討現行的規管制度，以便按需要加強對失責物業管理公司／承辦商所採取的規管處分（第 2.27(d)段）

過往做法	檢討後的新做法	跟進行動
<p>房屋署在處理外判工作方面，一直沿用伙伴模式。假如失責並非蓄意所為，物業管理公司／承辦商可就輕微不當事項採取補救行動。</p>	<p>已經針對所有與僱傭有關的不當事項，採取嚴厲的規管。</p> <p>已將工作流程修訂，以改善對不當個案的跟進行動。</p>	<p>嚴格執行於 2007 年 12 月 7 日發出屋邨管理處訓令第 M07/2007(S)號的新指引。</p> <p>會向房屋署前線人員和承辦商清楚發佈新的做法。</p>

- (iv) 房屋署會檢討委任中央巡查隊，監督由屋邨職員所採取的跟進行動的推行細節。（第 2.27(e)段）

過往做法	檢討後的新做法	跟進行動
<p>中央巡查隊就屋邨職員監管物業管理公司／承辦商遵行保障勞工條款提供支援服務。中央巡查隊集中統籌與僱傭有關的不當個案投訴記錄，並留意屋邨職員進行調查和採取行動的進展和結果。</p>	<p>除過往做法外，現已委任中央巡查隊負責監管屋邨職員的跟進行動，以確保遵照相關訓令採取一致的規管模式。</p>	<p>2007 年 10 月 23 日修訂物業服務合約處理手冊</p> <p>嚴格執行於 2007 年 12 月 7 日發出屋邨管理處訓令第 M07/2007(S)號的新指引。</p>

- (v) 房屋署會發出指引，說明如何把屋邨職員已採取或沒有採取的規管處分存檔。(第 2.27(f) 段)

過往做法	檢討後的新做法	跟進行動
<p>i 為加強伙伴合作精神和避免不必要爭議，前線管理層在發出失責通知書予承辦商前，必須與承辦商會晤，並要求其作出解釋，及將會晤記錄存檔。</p> <p>ii 前線職員如對承辦商的解釋存疑，須請示他們的上司。</p> <p>iii 承辦商的解釋如不被接納，須發出失責通知書。</p>	<p>所採取的規管處分行動會按下列方式記錄並加以存檔-</p> <p>i 每次發出導致扣分的失責通知書／不導致扣分的失責通知書或不發出失責通知書，均須經分區高級房屋事務經理／高級物業服務經理批簽。</p> <p>ii 把已完結的個案呈交分區高級房屋事務經理／高級物業服務經理批簽，然後送交中央巡查隊監察。</p> <p>iii 如分區高級房屋事務經理／高級物業服務經理對結果持不同意見，須向區域物業管理總經理尋求決定。</p>	<p>2007 年 10 月 23 日修訂物業服務合約處理手冊。</p> <p>嚴格執行於 2007 年 12 月 7 日發出屋邨管理處訓令第 M07/2007(S)號的新指引。</p>

- (d) 房屋署請投標小組委員會注意暫撤投標資格五年的規定及該小組委員會的決定

已於 2007 年 12 月 13 日的房屋委員會投標小組委員會會議上，再次促請該小組委員會留意財經事務及庫務局《財務通告》第 4/2006 號所載暫撤投標資格五年的規定。該會議記錄擬稿（有待該小組委員會下次會議通過）載於附件 B。

*\*委員會秘書附註：附件 B 的部分內容(即投標小組委員會的會議紀錄擬稿)並無在此隨附。*

(e) 徵詢法律意見及考慮向持續表現欠佳的物業管理公司徵收罰款的可行性

我們已徵詢法律意見。有關意見是房屋委員會無權根據《房屋條例》(第 283 章)向表現欠佳的物業管理公司徵收“罰款”。

法律意見進一步詮釋，就合約法而言，當一方違約，另一方有權追討違約賠償。不過，賠償應可量化及其損失的估算必須是真確的。建築合約中的典型例子，是承辦商如未能依時完成工程項目，須支付僱用人一筆協定的定額賠償(由超逾合約原定完工日期起按延誤日數計算)。

雖然如此，將協定賠償條文視作“懲罰”，一直備受法律爭議，例如賠償金額與真正損失比例不符。

基於上述原因，不宜考慮引入高於真正損失的“罰款”懲處表現欠佳的物業管理公司。

(f) 投標價最低和投標價較高的物業管理公司合約中，違反涉及與僱傭有關的不當事項的數目

現有41份物業管理合約當中，六次違反涉及與僱傭有關的不當事項，出現在投標價最低的合約，另外六次則出現在投標價較高的合約。在涉及與僱傭有關的不當事項和承辦商的投標價兩者間，似乎沒有相互關係。

錯計超時工作工資的個案

	屋邨名稱 – 合約種類 及最初發現日期	由 2006 年 3 月 1 日至 2007 年 2 月 28 日				備註
		日期 發信要求 承辦商解釋	日期 承辦商 回覆解釋	補回短付 工資予工人 (每名工人涉及金額)	日期 發出勸諭信 / 失責通知書 給承辦商	
1	祥華邨 – 潔淨合約 2006 年 3 月 24 日	-	-	✓ (少於 80 元)	無	
2	安蔭邨 – 護衛合約 2006 年 5 月 8 日	-	-	✓ (少於 40 元)	2007 年 10 月 25 日	
3	荔景邨 – 護衛合約 2006 年 5 月 22 日	-	2006 年 6 月 28 日	X	不適用	勞工處證實沒有違反 【僱傭條例】。
4	漁灣邨 – 潔淨合約 2006 年 7 月 31 日	2007 年 2 月 7 日	2007 年 2 月 13 日	✓ (少於 200 元)	無	
5	山景邨 – 護衛合約 2006 年 8 月 31 日	2006 年 11 月 27 日	2006 年 12 月 12 日	✓ (少於 220 元)	無	

錯計超時工作工資的個案

	屋邨名稱 – 合約種類 及最初發現日期	由 2006 年 3 月 1 日至 2007 年 2 月 28 日				備註
		日期 發信要求 承辦商解釋	日期 承辦商 回覆解釋	補回短付 工資予工人 (每名工人涉及金額)	日期 發出勸諭信 / 失責通知書 給承辦商	
6	三聖邨 – 潔淨合約 2006 年 10 月 4 日	2006 年 11 月 30 日	2006 年 12 月 5 日	✓ (少於 30 元)	2007 年 3 月 29 日	
7	鯉魚門邨 – 護衛合約 2007 年 1 月 8 日	2007 年 4 月 16 日	2007 年 6 月 22 日 及 2007 年 7 月 25 日	✓ (少於 100 元)	2007 年 8 月 6 日	
8	富泰邨 – 護衛合約 2007 年 1 月 18 日	2007 年 6 月 7 日	2007 年 6 月 28 日	✓ (少於 680 元)	2007 年 10 月 24 日	
9	順安邨 – 護衛合約 2007 年 1 月 29 日	2007 年 5 月 3 日 及 2007 年 6 月 5 日	2007 年 6 月 8 日	✓ (少於 100 元)	2007 年 7 月 23 日	
10	石蔭邨 – 潔淨合約 2007 年 2 月 8 日	2007 年 5 月 17 日	2007 年 6 月 13 日	✓ (少於 200 元)	無	



保障受僱於  
外判服務合約的  
非技術工人

投標小組委員會

2007年12月13日

事緣

審計署建議，房屋署署長須促請投標小組委員會注意財經事務及庫務局《財務通告》第4/2006號所載暫撤投標資格五年的規定。

## 比較

### 房屋委員會的做法

(2006年3月23日投標小組委員會核准)

- 服務承辦商倘於2006年5月1日或其後因違反相關條例而被定罪，或者於2006年5月1日或其後三年滾計期內累積記滿三分，便會遭房屋委員會從相關的承辦商名冊上除名。除名期定為最高五年。

### 政府的做法

(2006年4月27日《財務通告》第4/2006號公布)

- 倘投標者於2006年5月1日或其後因違反相關條例而被定罪，或者於2006年5月1日或其後三年滾計期內累積記滿三分，其標書在為期五年內不會獲考慮。

## 房屋委員會制訂政策的背景

- 2006年3月23日，委員討論題為「收緊服務合約的措施」的TC 34/2006號文件後，核准是項房屋委員會政策
- 首次建議從名冊上除名五年
- 委員認為應採用較彈性的方法處理，因而核准將除名期定為最高五年 (見TC 42/2006號會議記錄)

## 採購政策與做法的基本差異

### 房屋委員會

- 一直備存常設的服務承辦商名冊
- 採用選擇性招標程序

### 政府

- 並無服務承辦商名冊
- 採用公開招標程序

## 房屋委員會名冊管理機制

### 列入名冊準則

- 五年無定罪記錄
- 五年無扣分記錄
- 過去五年對待非技術工人令人滿意

### 保留於名冊準則

- 每年提交聲明，列明「所有定罪」或「無定罪」，以及所得「全部扣分」

### 規管處分

- 如有任何定罪或於三年滾計期內累積被扣三分，從名冊上除名長達五年

### 反對或上訴機制

- 臨時覆核委員會考慮和決定對導致扣分的失責通知書的上訴。（自成立以來，該委員會曾於2005年10月舉行兩次會議，主席為首長級第二級人員，並有一名投標小組委員會委員參與。）

## 把一個服務承辦商從名冊上除名

文件編號 TC 39/2007 (2007年7月19日)

- 房屋委員會名冊上一個服務承辦商因違反《僱員補償條例》於2006年11月10日被法院定罪一事，已經過討論。罪名為於2005年10月在評定補償證明書發出之前解僱一名受傷工人。
- 委員核准把該服務承辦商由其定罪當日起計從名冊上除名一年。
- 該服務承辦商最近申請重新列入名冊。我們處理其申請時，發現該服務承辦商曾於2003年7月18日被定罪兩次，有違五年無定罪記錄的列入名冊要求。

## 未來路向

- 立法會政府帳目委員會指令房屋署促請委員注意，根據《財務通告》第4/2006號公布的機制，考慮重新審議其政策和做法。

## 保障非技術工人 未來路向 – 優化措施

### 合約管理（表現監察）

加強發出以下通知書的制度：

- 導致扣分的失責通知書，以及
- 不導致扣分的失責通知書

### 名冊管理

- 進一步收緊措施？
- 遵循財經事務及庫務局公布的政策？