



## 民主黨立法會議員秘書處

Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

### 民主黨對《2010年建築物（修訂）條例草案》提出的修訂建議

1. 草案的目的主要是落實強制驗樓及強制驗窗計劃，使樓宇處於妥善維修狀況，保障樓宇安。為此，政府在條例中新增有關強制驗樓/驗窗的規定，要求建築物擁有人須依法進行訂明檢驗及/或訂明修葺，違者須負上刑事責任，處以罰款及監禁刑罰。
2. 違反驗樓令或驗窗令的業主，前者一經定罪，可最高罰款 5 萬元及監禁 1 年，另每天罰款 5,000 元，後者須繳付定額罰款 1,500 元，若遭起訴，一經定罪，可最高罰款 25,000 元及監禁 3 個月，另每天罰款 2,000 元。任何人亦不得阻礙法團執行命令，違者一經定罪，可最高罰款 10,000 元及監禁 6 個月；而拒絕分擔遵從命令的費用，違者一經定罪，可最高罰款 25,000 元。當業主失責而需要政府代做檢驗或修葺工程時，政府更可討回工程費和 20%附加費。對一般小業主來說，這是不輕的刑罰。
3. 一般小業主及業主立案法團對樓宇維修保養的工程知識很有限，要做甚麼工程才符合法例規定，所做的工程是否能使樓宇安全，以至顧問及工程承建的費用多少，基本上是全部依賴工程顧問及工程承建商的意見。在政府建議的草案規管架構之下，小業主必須為樓宇進行定期的檢驗及修葺，但卻沒有得到任何法定保障，使他們在履行檢驗責任時，可獲得公平、公正的招標制度，以免支付不必要的額外費用。
4. 在審議草案時，民主黨曾提出要求註冊檢驗人員/合資格人士在完成檢驗或修葺工程後，向建築事務監督提交文件及紀錄時，一併把文件（例如檢驗報告及完工報告）的副本，送交予業主或業主立案法團，以增加透明度及加強監察。民主黨歡迎政府支持有關建議，並會於訂定附屬法例時作出相關規定。
5. 但對小業主來說，更重要的是找到有誠信及可信賴的註冊檢驗人員/合資格人士，負責監督及進行整項檢驗及修葺工程。根據草案現時建議，就「強制驗樓/驗窗計劃」，政府會發出相關的作業守則及作業備考，為註冊檢驗人員及合資格人士，提供有關「強制驗樓/驗窗計劃」要求的程序、技術標準及作業細則。作業守則主要涵蓋的範疇包括註冊檢驗人員、合資格人士和註冊承建商的職責，檢驗及評估、詳細勘測、糾正及修葺的準則和方法、監督及管制，以及報告。
6. 作業備考提供了關於進行招標程序的「最佳做法」，任何有意投標的註冊檢驗人員/合資格人士均須參考指引的做法，並在遞交標書時，須提交一份由註冊檢驗人員/合資格人士及他所屬公司共同簽署的聲明，承諾在業主公布招標結果前，他本人、他所屬公司的董事及僱員、代理人

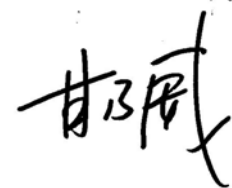
及分判顧問公司從未及不會：

- 向業主以外的任何人士披露任何招標價格；
  - 透過與任何其他人士的安排，調整投標價格；
  - 與任何其他人士就投標訂立任何協議；及就有關投標以任何方式或串通任何其他人士而作出任何詐騙行爲。
7. 根據這作業備考，獲委任的註冊檢驗人員/合資格人士須向業主遞交聲明表示過去曾否因涉及與任何工程有關的貪污或詐騙等罪行而被定罪。另外，無論合約有否載列「道德條款」，註冊檢驗人員/合資格人士須遞交一份由他及他所屬公司共同簽署的聲明，以確認遵守作業備考所建議的道德承擔條款，包括禁止相關人士收受根據《防止賄賂條例》所界定的任何利益、有關人士須披露任何衝突或潛在衝突、禁止有關人士進行任何業務或工程，以致令其個人或財務利益與其在合約下相關職責有任何衝突，以及有關人士須保密等。註冊檢驗人員/合資格人士在為訂明修葺工程安排進行招標時，亦須確保有關招標程序均以公開招標形式進行，而遞交標書的承建商須同時遞交一份按指引要求有關誠信及反圍標的聲明，在獲委聘時，須遞交「道德承擔條款」聲明及確認信，聲明過去曾否因涉及與任何工程有關的貪污或詐騙等罪行而被定罪。詳情可參看政府向草案委員會提交的作業備考擬稿，文件編號為 CB(1) 1266/10-11(02)，詳見附件一。
8. 因此，整項驗樓/驗窗工程的招標程序是否公平、公正、公開很重要，民主黨認為有關招標程序的作業備考應具法律效用，使註冊檢驗人員/合資格人士必須依法遵從備考的指引，以加強對小業主的保障。
9. 在 2011 年 3 月 29 日立法會發展事務委員會會議上，就討論「樓宇更新大行動的進展和最新情況」，據政府提交的資料顯示，截至 2011 年 3 月 4 日，更新行動共協助 2,020 幢目標樓宇，期間房協及市建局合共對 48 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維修工程指引的要求及相關專業服務條款、涉嫌違反《建築物管理條例》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。房協及市建局並把 23 宗個案轉介予廉政公署備悉或跟進。另外，有 20 個法團亦決定與違規的顧問終止服務合約，並重新聘請顧問繼續維修工程。試問，透過房協及市建局緊密監管的更新行動之下，都會出現涉嫌不合理的工程估價及回標價的情況，需要轉介廉署跟進，日後推行「強制驗樓/驗窗計劃」之下，驗樓的樓宇每年約 2,000 幢，驗窗的樓宇每年近 6,000 幢，將有多少這類個案，我們是否應為小業主提供更好的法例保障？
10. 在政府早前向草案委員會提交的文件中，就「樓宇更新大行動」的顧問公司及承建商承接工程項目的分佈，我們見到在 985 個工程項目中，有 134 個是由同一間顧問公司承接，佔總工程項目 13.6%，另有一間顧問

公司承接了 95 個項目，佔 9.6%。而在 371 個工程項目中，有 24 個是由同一間承建商承接，佔 6.5%。這容易令人產生疑問：為何有某些顧問公司會承接了這麼多工程項目，在他們處理的投標項目中，是否都是同一或兩間承建商成功投得工程項目呢，而有關的工程項目費用是否合理，有否涉及不合理的工程估價及回標價呢？

11. 根據《建築物管理條例》，業主立案法團在採購物品及服務時須遵守有關工作守則所指明的標準及準則。而就算有關工作守則未獲遵守並不使任何人遭受任何種類的刑事法律程序，但可作為有助於確定或否定有關法律責任的根據。
12. 《建築物管理條例》第 20A 條第(1)款訂明：法團在根據公契(如有的話)或本條例行使權力或執行職務上所需的供應品、貨品或服務，其取得須符合與上述取得有關的工作守則所指明的標準及準則。《建築物管理條例》第 44 條第(2)款訂明：如因任何人以致根據第(1)款發出的工作守則未獲遵守，此事本身並不使該人遭受任何種類的刑事法律程序，但任何此等不遵守工作守則事情，在任何法律程序中(不論民事或刑事，包括就本條例所訂罪行而進行者)，可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。
13. 小業主在組織業主立案法團後，都需要遵守法例訂明的採購工作守則，難道註冊檢驗人員或合資格人士就可以享有特權，不用遵守反圍標、反貪污的「最佳做法」嗎？難道法團不懂得在合約中作出相關規定，業界人士就不應遵從這「最佳做法」嗎？
14. 因此，本人將代表民主黨提出委員會審議階段修正案，主要修訂擬議的第 30D 及 30E 條，加入相關的(2A)及(1B)款，使註冊檢驗人員/合資格人士須依法遵守政府為他們提供有關委聘註冊檢驗人員/合資格人士及註冊承建商進行投標程序的最佳做法的《作業備考》。有關的修正案字眼，詳見附件二。本人懇請各議員予以支持，為小業主提供更好的保障，進一步協助防止在樓宇維修保養工程可能會出現的貪污情況。

如有查詢，請致電 25372122，與研究主任鄭慕貞聯絡。謝謝。順祝工作愉快！



---

立法會議員甘乃威

2011 年 5 月 30 日

附件一：作業備考擬稿

附件二：擬議的委員會審議階段修正案

## 擬稿

---

屋宇署 註冊檢驗人員及合資格人士作業備考 ADV-XX

---

在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下為委聘註冊檢驗人員／合資格人士及註冊承建商進行招標程序的最佳做法

## 引言

由政府、香港房屋協會(房協)及市區重建局(市建局)合作推行的樓宇更新大行動在其實施過程中，讓當局獲得了寶貴經驗，用以教育公眾（包括樓宇業主及建築專業人士）採用適當的委聘程序。就此，房協及市建局在與廉政公署緊密聯繫下，印發了一份維修工程指引(指引)，闡明有關各方的角色及責任、反圍標的最佳做法，以及甄選和管理顧問公司和承建商的適當程序。這份指引已上載於房協的網頁，可供瀏覽查閱（網址：[http://www.hkhs.com/chi/business/pdf/OBB\\_MTC\\_guide\\_2round.pdf](http://www.hkhs.com/chi/business/pdf/OBB_MTC_guide_2round.pdf)）。

## 招標程序的最佳做法

2. 註冊檢驗人員及合資格人士在安排進行強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下的修葺工程時，應採用指引所訂招標程序的最佳做法，並須特別注意以下各點：

(A) 委聘註冊檢驗人員或合資格人士

- (a) 任何有意參加投標的註冊檢驗人員／合資格人士均須參考指引的做法，並在遞交標書時（即使招標文件並無有關要求），須提交一份由註冊檢驗人員／合資格人士及他所屬公司共同簽署的聲明，承諾在業主公布招標結果前，他本人、他所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司從未及不會：
- 向業主以外的任何人士披露任何招標價格；
  - 透過與任何其他人士的安排，調整投標價格；
  - 與任何其他人士就投標訂立任何協議；及

- 就有關投標以任何方式或串通任何其他人士而作出任何詐騙行爲。
- (b) 當確定獲得委任時，註冊檢驗人員／合資格人士須向業主遞交一份由他簽署的信件，在信中聲明過去曾否因涉及與任何工程有關的貪污或詐騙等罪行而被定罪。另外，無論合約中有否載列道德承擔條款，註冊檢驗人員／合資格人士須遞交一份由他及他所屬公司共同簽署的聲明，以確認遵守以下道德承擔條款：
- 禁止註冊檢驗人員／合資格人士、他所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司，在進行與合約有關的任何業務時，提供、索取或接受根據《防止賄賂條例》(第201章)第2條所界定的任何利益；
  - 註冊檢驗人員／合資格人士、他所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司必須以書面方式，披露關於其個人／財務利益與其在合約下的相關職責之間的任何衝突或潛在衝突，並在作出如此披露後，須採取一切合理步驟或措施，盡可能減少或消除有關的衝突；
  - 禁止註冊檢驗人員／合資格人士、他所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司(以有薪酬或無薪酬的形式)進行任何業務或工程，以致可能令其個人或財務利益與其在合約下的相關職責之間產生衝突；以及
  - 註冊檢驗人員／合資格人士及他所屬公司須採取所有必要措施，保護由業主或業主授權而託付予註冊檢驗人員／合資格人士、他所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司的任何機密／保密資料或數據，不會向合約允許的人士以外的第三方洩露。

#### (B) 委聘註冊承建商

為訂明修葺工程安排進行招標時，註冊檢驗人員／合資格人士須遵守指引所訂的最佳做法，並確保所有招標程序均以公開招標的形式進行。另外，所有招標文件應以業主名義發出，而不得披露任何與註冊檢驗人員／合資格人士及他的公司有關的資料。遞交標書的承建商，須同時遞交一份按照指引要求有關誠信及反圍標的聲明。合約內應包括有關道德承擔條款，而承建商在獲得委聘時，須遞交一份遵守道德承擔條款的聲明及一封確認信，聲明過去曾否因涉及與任何工程有關的貪污或詐騙等罪行而被定罪。

3. 本作業備考應與《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADV-18“防止貪污”一併閱讀。謹請注意，根據《建築物條例》的規定，任何註冊檢驗人員／合資格人

士／註冊承建商如被裁定觸犯涉及與建築工程有關的貪污或詐騙罪行，可被紀律處分。

建築事務監督區載佳

檔號           ： BD XXX

初版           ： XXXX年X月(助理署長／)

《2010年建築物（修訂）條例草案》

委員會審議階段

由甘乃威議員動議的修正案

條次

建議修正案

19 (a) 在建議的第 30D 條，加入 —

“(2A) 根據第(1)款獲委任的註冊檢驗人員須遵守就進行訂明檢驗或監督訂明修葺而為註冊檢驗人員發出的為委聘註冊檢驗人員及註冊承建商進行招標程序的最佳做法的作業備考。”。

(b) 在建議的第 30E 條，加入 —

“(1B) 根據第(1)款獲委任的合資格人士須遵守就進行訂明檢驗、訂明修葺或監督訂明修葺而為合資格人士發出的為委聘合資格人士及註冊承建商進行招標程序的最佳做法的作業備考。”。

BUILDINGS(AMENDMENT)BILL 2010

**COMMITTEES STAGE**

Amendments to be moved by the Hon Kam Nai-wai

Clause

Amendment Proposed

19

(a) In the proposed section 30D, by adding —

“(2A) A registered inspector appointed under subsection (1) must comply with the practice note for registered inspectors regarding the prescribed inspection or supervision of the prescribed repair relating to the best practices on tendering procedures for engagement of registered inspectors and registered contractors.”.

(b) In the proposed section 30E, by adding —

“(1B) A qualified person appointed under subsection (1) must comply with the practice note for qualified persons regarding the prescribed inspection or supervision of the prescribed repair relating to the best practices on tendering procedures for engagement of registered inspectors and registered contractors.”.