

二零一五年一月二十四日  
資料文件

## 立法會民政事務委員會

### 防止樓宇維修工程貪污及其他不當行為的保障措施

#### 目的

在立法會民政事務委員會 2014 年 11 月 17 日的會議上，委員要求當局就防止樓宇維修工程貪污及其他不當行為(特別是圍標行為)的保障措施，提供詳細資料。本文件旨在向委員概述相關的保障措施。

#### 背景

2. 政府十分關注涉及樓宇維修工程的罪行，各相關部門和機構包括廉政公署(“廉署”)、警務處、民政事務總署(“民政署”)、屋宇署、市區重建局(“市建局”)和香港房屋協會(“房協”)一直以來緊密合作，透過宣傳教育、程序優化、加強對業主立案法團(法團)和業主的支援，以至主動調查和執法等積極行動，多管齊下防止大廈維修工程過程中的非法勾當。詳情載於下文各段。

#### 保障措施

##### 樓宇更新大行動及樓宇維修綜合支援計劃

3. 在 2009 年 5 月推行的「樓宇更新大行動」是一項推廣樓宇復修以及創造就業機會的特別措施，涉及共 35 億元的資助，並協助大約 3 100 幢樓齡 30 年或以上的大廈的業主進行維修工程。房協與市建局聯同屋宇署負責推行該項計劃。此外，由 2011 年 4 月 1 日起，房協及市建局已整合其大廈維修資助計劃，並合作推出一站式的「樓宇維修綜合支援

計劃」，為合資格樓宇提供財政資助及技術支援，優化服務並放寬資格標準。截至 2014 年 11 月 30 日，已有 600 幢大廈獲房協/市建局協助進行大廈維修工程。

4. 「樓宇更新大行動」及「樓宇維修綜合支援計劃」均有措施為法團和業主提供參考資訊，以減低顧問公司和承建商貪污及不當行為的風險。例如，房協及市建局在有需要時會參與法團會議並舉辦簡介會，向業主講解籌備維修工程時應注意的事項。參與招標的顧問公司須向相關法團或業主提交認可人士及相關專業人士的工作時間分配表，從而讓法團或大廈業主有充分資訊評估該公司收取的費用是否合理。房協及市建局亦有聘用獨立顧問，就維修費用進行評估，供法團及業主參考，以評定投標價格是否與市場水平相若。

5. 自 2013 年年底，房協和市建局為「樓宇更新大行動」推出工程承建商的招標新安排，聘用了獨立專業會計師處理工程承建商的招標行政工作。新招標安排的目標，是透過將有意投標者的身份保密，令他們免受持分者(包括法團、顧問公司或其他潛在投標者)不當的干預，從而提供一個開放及公平的招標環境。房協及市建局亦在網頁轉載了在「樓宇更新大行動」下正在進行招標大廈的資訊，以鼓勵更多承建商參與投標。在引入新招標安排後，收到的計劃意向書及投標書的數字均有所上升，可見新招標安排的效果積極並令人鼓舞。房協及市建局會繼續監察新招標安排的結果和成效。

#### 對法團和業主的支援

6. 在加強對法團和業主的支援方面，民政署透過「大廈管理專業顧問服務計劃」，委聘專業的物業管理公司，為目標「三無大廈」提供一站式貼身專業意見和支援，包括協助業主成立法團或重啟停止運作的法團以及協助法團開展維修工程並跟進招標事宜。

7. 此外，民政署於 2014 年 4 月與香港測量師學會、香港工程師學會及香港建築師學會三個專業學會合作，推出「『顧問易』大廈維修諮詢服務計劃」。專業學會會員組成的專家小組，會義務為有意進行大型樓宇維修工程的法團，就

招標聘任工程顧問，提供專業意見，當中包括草擬招標和合約文件、分析標書等。我們會密切監察計劃的進度，並適時檢討計劃的成效。

## 執法

8. 在執法方面，廉署和警務處積極跟進和調查所有投訴和舉報個案。警務處較早前已在有組織罪案及三合會調查科下成立專責工作小組，並透過「復安居計劃」，由所屬警區的反三合會行動組與有關法團和業主直接聯繫，邀請他們向警方提供罪案消息，加強情報收集工作。任何人士如認為其人身安全受到威脅或受到恐嚇，可向警方報案，尋求警方的協助。另一方面，如大廈管理事宜涉及貪污，廉政公署會根據《防止賄賂條例》(第 201 章)進行調查。

## 《競爭條例》

9. 2012 年通過的《競爭條例》(第 619 章)中訂明業務實體不得訂立或執行，目的或效果是妨礙、限制或扭曲在香港的競爭的協議。業務實體之間的圍標協議有可能違反《競爭條例》。政府當局、競爭事務委員會及司法機構現正為《競爭條例》的全面實施作準備工作，當所有籌備工作完成後，《競爭條例》將全面生效。待《競爭條例》生效後，競爭事務委員會可在適當時候就圍標進行調查。

## 宣傳及教育

10. 在宣傳教育方面，廉署和警務處與民政署、市建局和房協等一直攜手合作，致力為法團和業主提供防貪和防罪資訊，並就樓宇維修工程的招標提供指引。廉署於 2013 年 12 月中推出了新版的《樓宇維修實務指南》，提供有效的防貪建議、注意事項清單和文件範本，供法團和業主參考。在 2014 年，廉署舉辦了約 40 場研討會，將《樓宇維修實務指南》以及相關的防貪措施，推廣至超過 2 500 名法團委員及大廈管理人員。廉署亦在房協及市建局的協助下，委聘獨立學術機構，分析已完成樓宇更新大行動的維修工程項目費用，研究建立有關資料庫供市民參考的可行性。該機構的目標，是在 2015 年年初公布研究結果。

11. 在另一方面，市建局推出了樓宇維修資源網站「樓宇復修資訊通」，當中包括樓宇復修流程、維修工程的個案分享、顧問公司的招標公告及已參與市建局大廈維修資助計劃的註冊檢驗人員及承建商等資料，為有意進行大廈維修工程的法團及大廈業主提供有用的資訊。

12. 此外，警務處透過 2013 年 9 月推出的「復安居計劃」，為有意進行大廈維修的法團提供資料冊，列舉樓宇維修如處理不善可能衍生的罪案及防範建議，參與計劃的大廈會在當眼處張貼宣傳海報或懸掛橫額，以加強宣傳及收阻嚇作用。

### 未來路向

13. 請委員備悉上述 3 至 12 段防止樓宇維修工程貪污及其他不當行為的保障措施。

民政事務總署  
二零一五年一月