

# 2017年6月7日的立法會會議 「打擊圍標，捍衛業主權益」議案

## 進度報告

### 目的

在2017年6月7日的立法會會議上，由林卓廷議員動議、經劉國勳議員、楊岳橋議員及張超雄議員修訂的「打擊圍標，捍衛業主權益」議案獲得通過(議案全文載於附件)。本文件旨在向議員匯報相關部門就有關工作的進度。

2. 政府十分重視樓宇維修工程中懷疑出現圍標情況。相關的政府部門和機構，包括競爭事務委員會(競委會)、廉政公署(廉署)、香港警務處(警務處)、民政事務總署(民政總署)、發展局、市區重建局(市建局)和香港房屋協會(房協)，一直與社會各界合作，以多管齊下的方式，包括加強執法、向業主提供支援及加強宣傳教育，以預防及打擊樓宇維修保養工程的圍標問題。

### 執法機關的執法、防範和教育工作

3. 現時主要有三個機構，針對圍標行為進行執法：競委會、廉署以及警務處。它們均以執法、防範和教育三管齊下的策略，遏止與圍標相關的非法活動。政府會不時檢討各執法機關的資源情況，以確保它們有足夠資源打擊樓宇維修保養工程的圍標活動。

#### 《競爭條例》的實施進度

4. 《競爭條例》於2015年12月全面實施，打擊圍標繼續是競委會的執法重點。截至2017年8月底，競委會一共處理了逾2 400宗投訴及查詢，其中約60%與「第一行為守則」<sup>1</sup>有關，其中圍標是主要的關注重點。這些投訴及查詢涉及不同行業，當中包括住宅樓宇翻新及維修市場。在收到的所有投訴及查詢當中，競委會對其中

---

<sup>1</sup> 《競爭條例》內的「第一行為守則」主要禁止業務實體之間作出妨礙、限制或扭曲競爭的協議、決定或經協調做法，例如合謀定價、圍標等。

約 160 宗多宗個案進行了進一步評估，當中超過 10% 的個案已進入深入調查階段。現時，競委會正積極處理這些個案。

5. 競委會亦在 2017 年 3 月在競爭事務審裁處對五間涉嫌參與圍標的資訊科技公司，展開法律程序。同年 8 月，競委會向競爭事務審裁處入稟第二宗案件。案件涉及十間建築工程公司，在某公共屋邨提供裝修服務時涉嫌參與瓜分市場及合謀定價的安排。

6. 除執法工作外，競委會亦不斷進行倡導及教育工作，加強社會對圍標問題的認知。競委會於 2016 年 5 月發表了市場研究報告，概述對住宅樓宇翻新及維修市場其中一些範疇的研究結果。競委會亦展開了「打擊圍標 全城目標」大型宣傳活動(包括電視廣告、教育短片、宣傳刊物、講座及巡迴展覽)，提升公眾及企業對圍標問題的認識。

7. 政府每年向競委會提供資助金，並一直與競委會就其運作和財政狀況保持密切聯繫。政府會根據競委會的實際運作需要(包括其執法和訴訟工作的進展)，並研究合適的方式向競委會提供資源以支持其工作。

### 廉署的執法及防貪和教育工作進度

8. 廉署對大廈維修及管理所衍生的貪污問題一直保持高度關注。一貫以來，廉署會定時檢討相關投訴的趨勢以及案件的嚴重性及複雜性，務求靈活調撥資源及人手以配合調查需要。

9. 有見及近年有關樓宇管理和維修的貪污投訴有所上升，廉署於 2015 年 4 月成立了一個 9 人的專案小組，集中調查當中可能涉及圍標活動的貪污投訴。同時，廉署制訂了一套雙管齊下的策略，除了採用調查、搜證，繼而提出檢控的傳統辦案手法，亦會因應個別案件的情況，適時採取執法行動，務求及早堵截潛在的貪污及圍標活動。廉署並與其他相關執法或規管機構，包括競委會，保持緊密的聯繫。

10. 廉署由 2011 年至 2017 年 8 月期間接獲 5 300 多宗關於樓宇管理及維修的貪污投訴。同期，廉署就該方面的投訴個案共檢控 167 人，並有 148 人被定罪，判刑由罰款\$3 000 至監禁 37 個月不等。

11. 防貪及教育工作方面，廉署一直有向業主立案法團(法團)提供廉潔樓宇管理諮詢及教育服務，通過地區專題研討會、分區辦事處、以及「誠信樓宇管理諮詢熱線」等，向業主及法團講解防貪法例及提供適切的防貪建議，協助他們減低有關樓宇維修的貪污風險，並會主動發信聯絡所有新成立的法團、收到屋宇署維修令及消防安全指示的大廈，建議他們適時採用防貪服務。廉署在 2017 年首 8 個月透過探訪、講座、研討會及其他倡廉活動接觸逾 190 個法團或樓宇管理相關組織，向超過 1 900 人講解法例及防貪措施；其間共處理約 500 個與樓宇管理有關的查詢。廉署另藉展覽、地區活動、派發宣傳單張等活動，宣揚針對樓宇管理的防貪訊息，預計全年接觸近 7 000 人次。

12. 廉署近年先後推出三本與樓宇日常管理、財務管理及維修有關的防貪實務指南，建議法團採取各種有效的防貪措施及參考範本，當中包括「誠信條款」及「反圍標條款」，減少樓宇日常管理及維修中涉及貪污舞弊的機會。廉署亦推出兩套針對大廈維修「圍標」與貪污問題的防貪教育短片及「誠信優質樓宇管理網站」，並舉辦廉潔樓宇管理宣傳活動，加強公眾教育。

### 警務處的執法及教育工作進度

13. 警方關注樓宇維修工程可能衍生的違法行為，會採取以情報為主導的執法行動，制止三合會或犯罪集團以非法手段透過樓宇維修工程圖利。此外，警務處成立了由有組織罪案及三合會調查科總警司擔任主席的跨部門專責小組，自 2013 年 9 月起推行「復安居計劃」，由所屬警區的反三合會行動組探員到訪其管轄區內的有關舊樓，為法團和業主提供一站式服務，提高他們提防圍標、三合會滲透或其他舞弊行為的意識；臚列各部門的服務範圍及直接聯繫渠道，及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。由 2013 年 9 月至 2017 年 8 月，

警方熱線共收到 41 宗舉報，當中 28 宗涉及工程圍標的問題，有關個案已交由相關單位或其他部門跟進。

14. 除競委會、廉署及警務處三個執法機構外，一般樓宇維修及強制驗樓計劃下的修葺，須由註冊承建商進行工程及註冊建築專業人士監督。根據《建築物條例》下註冊的建築專業人士及承建商的專業水平需受該條例監管。若有關人士及承建商在專業上或建築工程方面犯有疏忽或行為不當，建築事務監督可按《建築物條例》向他們採取紀律處分。其中實施「強制驗樓計劃」的法律框架及行政配套中，有完善的技術指引、水平規管、避免角色衝突、紀律調查及處分機制。由計劃於 2012 年年中實施至 2017 年 8 月，對 12 宗懷疑違規的個案向合資格人士提出檢控，當中有 6 宗已被定罪。此外，相關界別的建築專業團體對其會員的操守亦有一定要求，並設有機制處理違規個案。

### **成立獨立機構及另設發牌制度監管樓宇維修事宜的建議**

15. 議案建議成立樓宇維修工程監管局，以統一業界的操守及維修質素，以及成立法定機構制訂實務標準及行業指引，以確保公平競爭，以及訂立發牌制度。考慮到上文提及的執法機關、監管及專業機構已獲賦予適切的法定權力，以合適的形式處理涉及貪污舞弊、有組織罪行、圍標及反競爭行為、各類型樓宇工程未達專業技術水平，以及專業失德或違反行業操守行為的個案。政府不認為另設獨立機構，能比上述機構處理有關事宜更為直接有效。再者，由於樓宇維修多涉及樓宇管理事宜，另設監管局或法定機構亦難以介入業主之間就維修事宜或其他樓宇管理事宜的爭議。因此，政府沒有計劃就監管樓宇維修事宜成立獨立機構。

### **為樓宇業主提供技術支援**

16. 樓宇業主有責任確保樓宇安全。政府亦一直向業主提供適切的支援及協助，幫助業主履行責任。發展局與屋宇署、香港房屋協會和市建局多年來緊密合作，推行了多項協助業主進行樓宇維修的計劃，包括為業主提供一站式財政及技術支援的「樓宇維修綜合支

援計劃」、針對長者業主需要而推出的「長者維修自住物業津貼計劃」、為業主提供低息貸款的「樓宇安全貸款計劃」、為協助業主履行驗樓責任的「強制驗樓資助計劃」、協助業主就維修工程進行招標的「招標妥」樓宇復修促進服務計劃等。在過去數年，已有數以千計的樓宇業主受惠於有關的計劃。

17. 其中，市建局綜合多年來在推行樓宇復修資助計劃所累積的經驗，於 2016 年 5 月以其本身資源及收回成本的方式推出「招標妥」樓宇復修促進服務計劃。在該計劃下，市建局會為合資格的業主組織，提供指導籌組樓宇維修和保養的自助工具手冊、安排獨立專業人士提供技術意見及工程費用的市場估值，及設立招聘承辦商的電子招標平台，讓他們可在掌握充分資訊的情況下，及於一個免受干擾的電子招標平台上進行籌組維修工程及招聘承辦商，減低出現圍標的機會。截至 2017 年 8 月 31 日，該計劃合共接獲 100 宗申請，當中 59 宗已獲初步審批及進行籌組工程。

18. 為鼓勵及協助更多物業業主在進行樓宇維修工程時取得所需的技術支援，政府將動用 3 億元資助私人樓宇業主以優惠費用參加「招標妥」計劃。在有關優惠計劃實施前，參加「招標妥」的業主組織須按樓宇單位數目及其住用單位平均應課差餉值繳付一筆為數由 2 萬 5 千元到 16 萬元不等的費用，以支付「招標妥」服務部分或全部的支出；在優惠計劃下，業主組織將可獲資助五成至九成半不等的服務費用，收費會大幅調低至 1,250 元到 8 萬元不等。預計未來 5 年約有 4 500 幢樓宇的業主受惠於此項措施。政府已於 2017 年 10 月 3 日伙拍市建局推行此項優惠計劃。

19. 此外，市建局亦繼續就「招標妥」計劃進行優化，由 2017 年 6 月 13 日起已參加「樓宇維修綜合支援計劃」及「強制驗樓資助計劃」的私人住用／商住樓宇的業主組織，亦可申請已實施的優惠計劃。而在優惠計劃實施前已參加「招標妥」的業主組織，亦可享有有關之優惠。

20. 議案建議擴闊「招標妥」計劃的服務範圍至涵蓋整項維修工程，包括監督工程進度及驗收工作，以保障維修工程的質素。政府

需強調業主須為維修保養其樓宇負責。「招標妥」是針對樓宇維修工程前期階段對業主提供的技術支援，當中主要包括工程費用估值及電子招標平台等服務，減少招聘承建商時有關招標受操控的機會，從而吸引更多標書，減低圍標風險。業主所聘用的建築專業顧問(顧問公司)需為維修工程負上統籌及監督的責任，確保承建商按工程合約要求進行工程，其中包括監督工程進度及驗收等工作。「招標妥」提供的服務不適合完全取替顧問公司的工作及責任。

## 設立樓宇維修資料庫的建議

21. 於議案提到設立一站式維修資訊平台及資料庫，讓業主掌握有關樓宇維修工程的正確資訊的建議。市建局於大角咀設立有一所「市建一站通」資源中心，為業主提供有關市區更新的一站式服務，當中包括與樓宇復修相關的資訊、諮詢服務，以及為參加市建局各項樓宇復計劃的相關協助等。該中心的主要設施有市建局地區辦事處、供大廈法團使用的標書收集箱、供公眾人士就有關市區更新事宜租用的多用途廳及會議室、有關樓宇管理及維修的資料庫等。

22. 市建局亦設有樓宇復修主題網站「樓宇復修資訊通」，為業主提供相關資訊和技術支援，內容主要包括樓宇復修的一般流程及相關實用資訊、各項支援計劃的介紹及申請表格、常見樓宇問題、招標通告、個案分享及相關總工程費用參考、其他政府部門或機構的相關資訊等。網站同時提供電話熱線及電子查詢表格供有需要的市民查詢有關樓宇維修的事宜。

23. 市建局現正為「樓宇復修資訊通」網站進行更新及改善，更有系統地整合多元化的資訊，讓業主及市民更容易找到有關樓宇復修所需的資料和支援、不同的資助計劃及個案參考等。此外，市建局亦現正建立一個集合與樓宇維修相關的專業人士、承建商、政府部門和執法機構等代表參與的「樓宇復修平台」，就維修工程實務指引及守則、工程費用參考、服務提供者名冊等，提出具體方案及規則，為業主提供一個一站式的資料庫，長遠為業主提供樓宇復修及保養的一站式資訊及支援服務，方便業主積極參與，協助業主解決與樓宇維修有關的問題和困難。

## 檢討《建築物管理條例》(第 344 章)

24. 民政事務局/民政總署在大廈管理方面的政策是擔當推動者的角色，通過多管齊下的措施，鼓勵和協助業主成立合適的業主組織，例如根據《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)成立法團，及提供適當支援，協助業主履行管理大廈的責任。

25. 為回應公眾對大廈管理的關注，特別是進行大型維修工程引起的糾紛，繼 2016 年 5 月向民政事務委員會匯報檢討《條例》的公眾諮詢結果及提出 20 多項針對性的建議後，民政事務局/民政總署在 2017 年 3 月就修訂《條例》的進一步立法建議及相關行政措施，再次徵詢民政事務委員會的意見，提出了 9 方面共 34 項的新立法及行政措施，當中涵蓋採購和大型維修工程、委任代表文書、妥善保存和傳閱紀錄、帳目和財務報表、沒有履行職責的管理委員會(管委會)和主管當局的權力、刑事制裁、技術修訂等。

### 大型維修工程招標及委聘顧問程序設立冷靜期的建議

26. 法團在委聘顧問公司方面，根據現時《條例》，若委聘顧問公司的金額符合有關採購條文的規定，即法團每年預算的 20%，必須在法團業主大會上通過。議案建議規定就大型維修工程委聘顧問公司均需經由業主大會議決選出，由選取工程顧問公司至通過「大型維修工程」決議期間，可能須召開多次法團業主大會，或會拖延相關決議。民政事務局/民政總署認為須仔細考慮研究此建議的影響及可行性。

27. 就《條例》列明「冷靜期」的建議，民政事務局/民政總署關注到若強制為大型維修工程的招標及委聘程序加入「冷靜期」條款，可能會令整個討論過程增加更多變數，甚至不必要地拖延了一些維修工程(特別是法定命令指定的工程)的實施，亦可能令相關工程的費用增加。因此，民政事務局/民政總署認為應靈活及彈性處理有關安排，讓法團在充分評估在合約中加入「冷靜期」條款的影響後，自行決定是否將有關條款包括在合約內。

## 委任代表文書

28. 民政事務局/民政總署同意有需要優化《條例》下委任代表文書的安排，以加強保障業主的權益。就此，民政事務局/民政總署已在 2016 年 5 月提出了一系列建議，並已發出「行政指引」，鼓勵法團盡量採納。為使委任代表文書更難被操控，民政事務局/民政總署在 2017 年 3 月提出進一步的建議，主要包括：

- (a) 業主可在委任代表文書訂明投票指示；
- (b) 委任代表須在文書上加簽，並作出聲明，誠實地取得所持有的委任代表文書，並會真誠準確地履行該業主的投票指示；及
- (c) 法團須保留委任代表文書和聲明的紀錄至少 3 年。

根據現時《條例》第 36 條，委任代表文書持有人如捏造委任代表文書，會因虛假聲明而負上刑事責任。

## 主管當局的權力及刑事制裁

29. 議案建議賦權民政總署相關檢控權，民政事務局/民政總署已在 2017 年 3 月，建議擴大主管當局的權力，並建議在《條例》下加入適當的刑事制裁，包括賦權主管當局可在符合某些客觀及嚴緊的準則下，(a)解散沒有履行職責的管委會，並委任管理人重選管委會；及(b)委任建築物管理代理人處理管理真空情況，而有關人士的報酬及開支，須當作為管理開支的一部分。此外，民政事務局/民政總署亦建議在《條例》下加入適當的刑事制裁，以確保管委會、公契經理人及物業管理公司(物管公司)妥善保存會議紀錄及招標文件，並建議將未能按合約提交經審計的周年帳目的公契經理人及物管公司，須負上刑事責任。



## 檢討《建築物管理條例》的未來路向

30. 自 2017 年 3 月提出進一步建議後，民政事務局/民政總署一直透過公眾參與活動與不同持分者，包括立法會議員、主要政黨、區議會、物業管理業監管局、物管相關專業團體、管委會成員、居民聯絡大使、業主及地區人士等聯繫，聽取他們的意見。綜合不同持分者的意見，民政事務局/民政總署現正考慮進一步優化部分建議，以期在加強規管的同時，亦能顧及實制運作的需要。

### 民政事務局/民政總署對法團和業主的支援

#### 支援服務

31. 在支援法團和業主方面，有鑑於「三無大廈」在籌備維修方面可能遇到更多困難，民政總署推行了「大廈管理專業顧問服務計劃」，現時已是第三期。在計劃下，民政總署委聘物管公司，為樓齡三十年以上及低租值的舊樓業主，提供免費專業支援服務，包括協助組織法團、申請各類維修資助及貸款計劃及開展維修工程等，以改善大廈管理及安全。

32. 如在法團會議或大廈維修過程中出現爭拗，民政處會盡力排解，並會向法團及業主介紹各項專業顧問服務，包括「大廈管理免費法律諮詢服務」、「大廈管理糾紛顧問小組」及「大廈管理義務專業調解服務」，由中立和專業的人士向業主提供免費的專業意見，或由認可的調解員義務協助調解，以解決爭議。

33. 2017 年 4 月，民政總署推出了「法團會前諮詢服務」，加強對法團的支援，服務對象為(a)新成立的法團、(b)新一屆法團，以及(c)預期將討論有爭議性議題。在這項新服務下，民政處的地區大廈管理聯絡小組會在管委會和法團會議前向管委會委員講解會議程序及提供意見。截至 8 月底，民政處已提供了超過 2 000 次諮詢服務。

34. 因應有關透過土地審裁處解決大廈管理爭議所需的費用和時

間的關注，民政總署建議推行「解決大廈管理爭議服務」。這項新服務將以試驗計劃形式運作兩年，委任退休法官，免費為法團和業主提供中肯和具權威性的意見，協助解決大廈管理爭議而無須進行費用高昂的法律程序。

35. 此外，民政總署亦建議推行一項新安排，管委會主席和物管公司須在「適當程序核對清單」上簽署，以確認已按程序召開會議，並已按規定披露法團會議委任代表的資料。如未有遵從清單指引內的任何規定，須作出解釋，以確保透明度和問責性。

### 宣傳教育工作

36. 民政總署一直透過宣傳教育，鼓勵業主積極參與法團業主大會，並舉辦系統性培訓課程，提升法團管委會在大廈管理的知識和能力。民政總署與各區民政處近年積極聯同屋宇署、警務處、廉署、市建局、房協和相關專業學會，不時舉辦大廈管理和樓宇維修的研討會、工作坊及講座，及協助有關機構派發刊物，向法團及業主提供大廈管理及樓宇維修，以及防貪和防罪等方面的最新資訊。

37. 此外，各區民政處亦經常與區內的法團保持聯繫，當知悉大廈或屋苑有意進行維修工程，會提供支援和意見，並鼓勵業主積極參與，及早了解維修詳情。如有需要，民政處會視乎情況，建議法團和業主參加由不同部門及機構提供的支援計劃。

38. 為加強宣傳教育，民政總署已推出新一輪電視電台及海報宣傳，鼓勵業主為保障自己的權益，應積極及親身參與法團會議，而非授權其他人士代表出席會議及投票。

### 大廈管理工作的人手

39. 民政總署現時有 499 名聯絡主任，當中約四分之一，即約 128 名聯絡主任從事大廈管理工作。而 18 區民政處亦成立了地區大廈管理聯絡小組，專責支援和協助業主管理大廈，並提供多方面的支援。大廈管理涉及的範疇非常廣泛，而且日益複雜，民政總署理

解聯絡主任都面對沉重的工作量和壓力。民政總署會不時檢討人手編制和工作範圍，以切合實際情況的需要。此外，民政總署亦致力透過重訂優次和優化工作安排，推出多項針對性的措施和計劃(例如「大廈管理專業顧問服務計劃」、在「三無大廈」招募「居民聯絡大使」、為擔任法團職務的業主提供系統性的培訓、成立「大廈管理糾紛顧問小組」等)，以期更有效地協助業主妥善管理大廈，並集中資源和騰出更多時間，讓聯絡主任專注於其他較複雜的大廈管理個案。

40. 現時負責執行與大廈管理有關職務的聯絡主任大多經驗豐富，執行相關職務平均接近 7 年。為使聯絡主任具備專業知識，有效執行與大廈管理有關的職務，民政總署會定期和按需要為他們提供訓練課程和簡介會，包括為新聘聯絡主任提供關於大廈管理原則與實務的入職課程，以及為較資深的聯絡主任舉辦以《條例》條文和相關案例判決為主題的工作坊和講座。此外，民政總署委聘了專上學院為相關聯絡主任專設訓練課程，特別集中於多層大廈管理的相關法律事宜，例如香港的土地制度、《條例》的條文以及《條例》與公契的關係、糾紛調解等。

### **成立樓宇事務審裁處的建議**

41. 議案建議成立「樓宇事務審裁處」，以解決現時處理涉及樓宇維修工程糾紛需時冗長及法律費用昂貴等問題。民政事務局/民政總署認為，從具體運作和法律角度上來看，不論在司法系統內或司法系統外設立樓宇事務審裁處，都牽涉不少問題：

- (a) 如在司法系統內設立審裁處，可能會與現有架構，包括小額錢債審裁處、土地審裁處、區域法院和高等法院原訟法庭的工作重疊，令有關制度架床疊屋及降低效率；
- (b) 另一方面，有建議參照勞工處轄下的小額薪酬索償仲裁處，在司法系統外設立樓宇事務審裁處。然而，大廈管理和維修的糾紛往往不單涉及金錢，很多時還會牽涉業權及維修責任的問題(例如滲水及公用部分界定等)。如果未經專業法官審

判作出判決，可能會影響其後對性質類似案件的判決；以及

- (c) 如果市民對審裁處的判決感到不滿，他們仍會向上級法院提出上訴。鑑於大廈管理問題的複雜性，上訴個案可能不少，結果可能未能達到提高效率和節省資源的效果。

## 增加土地審裁處的人手及資源

42. 根據《條例》，土地審裁處有權就建築物管理糾紛作出裁決。根據司法機構提供的數字，現時大廈管理個案的平均輪候時間，較目標時間短。民政事務局/民政總署已將有關增加土地審裁處的人手及資源的建議，轉交司法機構考慮。

政務司司長辦公室行政署  
發展局  
民政事務局  
商務及經濟發展局  
保安局  
民政事務總署  
競爭事務委員會  
廉政公署  
香港警務處  
屋宇署  
市區重建局

2017年10月

2017年6月7日的立法會會議  
林卓廷議員就  
“打擊圍標，捍衛業主權益”  
動議的議案

**經劉國勳議員、楊岳橋議員及張超雄議員修正的議案**

圍標嚴重影響樓宇維修工程招標過程的公平及公正性，亦令維修工程的中標價遠遠超出市場的合理水平，業主的維修開支因而大增，但維修工程的質素卻得不到保障；近年，本港樓宇維修工程的圍標情況日趨嚴重，部分圍標集團更勾結業主立案法團、物業管理公司及黑社會，透過不法手段操控投標，包括大幅誇大維修金額以謀取暴利，令業主遭受嚴重損失；為打擊圍標勾當，本會促請政府：

- (一) 盡快堵塞《建築物管理條例》的有關漏洞，規定就大型維修工程委聘的顧問公司需經由業主大會議決選出，以保障業主的權益；
- (二) 確保執法機關有足夠資源調查圍標活動，並加強執法，震懾圍標集團；
- (三) 提供更多預防圍標的大廈管理培訓課程及講座，以提升業主立案法團、物業管理公司及業主對有關課題的認識及對《建築物管理條例》的了解，同時加強公眾宣傳及教育，讓市民了解圍標的禍害，並作出防範；
- (四) 為業主提供專業支援，以及設立‘樓宇維修資料庫’，讓他們全面掌握有關樓宇維修工程的正確資訊；
- (五) 成立‘樓宇維修工程監管局’以統一監管業界的操守及維修質素；
- (六) 加強推廣‘招標妥’計劃，並擴闊該計劃的服務範圍至涵蓋整項維修工程，包括監督工程進度及驗收工作，以保障維修工程的質素；
- (七) 增加民政事務處負責大廈管理工作的人手編制，並加強聯絡主任的職能，讓他們以‘專職專責’模式跟進樓宇維修工程的工作；及
- (八) 成立‘樓宇事務審裁處’，以解決現時處理涉及樓宇維修工程糾紛需時冗長及法律費用昂貴等問題；

- (九) 修改《建築物管理條例》中有關使用委任代表的文書事宜，以加強保障業主的權益；
- (十) 成立法定機構制訂實務標準及行業指引，以確保公平競爭，以及訂立發牌制度；
- (十一) 為大型維修工程的招標及委聘程序設立冷靜期，以便業主覆核相關決定；及
- (十二) 增加土地審裁處的人手及資源，以加快處理因樓宇維修工程所衍生的法律糾紛；及
- (十三) 賦權民政事務總署監管業主立案法團及居民組織推展的樓宇維修工程及作出相關檢控。