

立法會發展事務委員會

鼓勵物業業主參加「招標妥」計劃

因應2017年3月28日會議席上所作討論  
而須採取的跟進行動

發展事務委員會在 2017年3月28日要求提供的補充資料載列如下－

打擊樓宇維修工程圍標問題

- (a) 自 2016 年 5 月推出「招標妥」樓宇復修促進服務先導計劃（「招標妥」）至今，當局有否接獲業主／業主立案法團就住宅樓宇維修工程懷疑圍標個案提出的舉報／投訴？若有，有關舉報／投訴的數目為何？
- (b) 當局與市建局有否跟進上文(a)項提及的圍標問題？如有，詳情為何？如否，原因為何？

2. 「招標妥」計劃由市區重建局(市建局)負責管理。自「招標妥」計劃於 2016 年 5 月 10 日推出至今，市建局並未接獲參與計劃的業主或業主立案法團就有關樓宇復修工程的懷疑圍標活動提出的任何舉報或投訴。

「招標妥」計劃

- (c) 市建局會否為申請人提供部分服務？例如，若申請人在申請服務時已委聘認可人士或註冊檢驗人員進行檢驗及監督樓宇復修工程，市建局會否仍提供服務？若否，原因為何？

3. 現時，若申請人在申請「招標妥」計劃的服務時已聘請認可人士或註冊檢驗人員進行檢驗及監督樓宇復修工程，市建局會拒絕有關申請，原因是在此情況下申請人將無法享受「招標妥」計劃的完整服務。然而，為鼓勵更多物業業主以優惠費用參加「招標妥」計劃，若有任何申請人提出申請時，已在財政預算案提出的新措施推行前聘請認可人士或註冊檢驗人員，市建局會靈活地考慮有關申請。舉例而言，若已被聘用的認可人士或註冊檢驗人

員願意遵守「招標妥」計劃的要求，並按照市建局的獨立顧問的意見修改標書，有關申請即可獲考慮。

**(d) 鑑於「招標妥」計劃參與率偏低，有何原因阻礙業主／業主立案法團參與計劃？**

4. 在 2016 年 5 月 10 日推出「招標妥」計劃後，市建局一直透過不同渠道宣傳該計劃，當中包括電視及報刊訪問、播放電台廣告及在 4 個港鐵站(觀塘、九龍塘、灣仔及旺角)張貼宣傳海報。此外，市建局亦向各區區議員及超過 2 000 個業主立案法團發出計劃簡介信件，並出席超過 70 場大廈的簡介會及 6 場由區議會安排的簡介會。截至 2017 年 3 月 27 日，市建局在「招標妥」計劃下合共接獲 58 個申請。由於計劃推出未滿 1 年，而且參加計劃者現時需支付反映提供服務部分成本的費用，現時的反應是合乎市建局預期。

5. 財政預算案推出的措施，旨在鼓勵更多業主參加「招標妥」計劃，特別是至今基於費用原因而決定不參加計劃者。為配合財政預算案推出的措施，市建局及政府將加強宣傳工作，包括在電視及電台播放宣傳片及聲帶、通過報章特稿及媒體專訪、市建局網站，以及推行其他社區外展項目，包括巡迴展覽、為業主立案法團及區議會舉行簡介會，以及向業主立案法團發出計劃簡介信件。

**(e) 市建局會否協助成功參加「招標妥」計劃的申請人檢視獲委聘承建商擬備的工程合約條款？**

6. 申請人聘請的認可人士或註冊檢驗人員(業主顧問)負責草擬申請人與承建商就進行樓宇復修工程而將需簽署的合約文件。市建局正考慮在「招標妥」計劃下採取以下措施－

- (a) 要求申請人聘請的顧問在草擬工程合約文件時，須在合約包括整份投標文件和獲揀選的投標者提交的投標文件；
- (b) 要求業主聘請的顧問在提交合約文件予立約雙方簽署時作出聲明，確認合約文件乃按照上述(a)項規定擬備；和
- (c) 安排市建局聘請的獨立顧問抽樣審核工程合約。若合約文件與上文(a)部所述有所差異，市建局會提醒申請人，以便申請人採取適當行動。

(f) 成功參加計劃的申請人，會否及如何獲提供獨立第三方顧問的選擇？有否任何機制(例如施加制裁以收阻嚇作用)，以確保獨立第三方顧問表現妥當？

7. 獨立顧問是由市建局經既定的招聘程序聘請。市建局輪流向獨立顧問分派個案。獨立顧問就獲分派個案展開服務前，須申報其並無利益衝突。市建局會監察獨立顧問的表現，並對表現欠佳的獨立顧問施以處罰，例如發出警告信、於表現評核中反映，以及禁止有關顧問競投市建局合約。

(g) 如有承建商表現欠佳或違約，市建局會如何協助有關樓宇的業主？

8. 「招標妥」計劃旨在協助申請人在公平而具競爭性的情況下招聘維修工程承建商進行樓宇復修工程。監督工程是業主顧問的職責。申請人如希望加強工程監管工作，應考慮聘請獨立工程監督協助。然而，若有申請人向市建局投訴承建商違約，市建局亦會在適當情況下，就申請人可以採取的行動向其提供建議。

(h) 市建局會否調配額外人手推行「招標妥」計劃？如有，詳情為何？

9. 市建局會調配內部資源處理「招標妥」計劃的申請，並因應需要，考慮將部份工作外判予服務提供者，以處理新增個案。我們會利用預算草案中預留的 3 億元，按實報實銷方式，向市建局發還有關的額外實付開支。

### 其他樓宇復修計劃

(i) 成功參加「招標妥」計劃的申請人，可否同時參加市建局及／或其他政府部門的其他樓宇復修資助或貸款計劃(例如「樓宇維修綜合支援計劃)」，反之亦然？

10. 為配合財政預算案推出的措施，成功參加「招標妥」計劃的申請人在符合其他樓宇復修計劃(例如「樓宇維修綜合支援計劃)」申請要求的情況下，可同時參加該些計劃，反之亦然。

發展局

2017 年 4 月