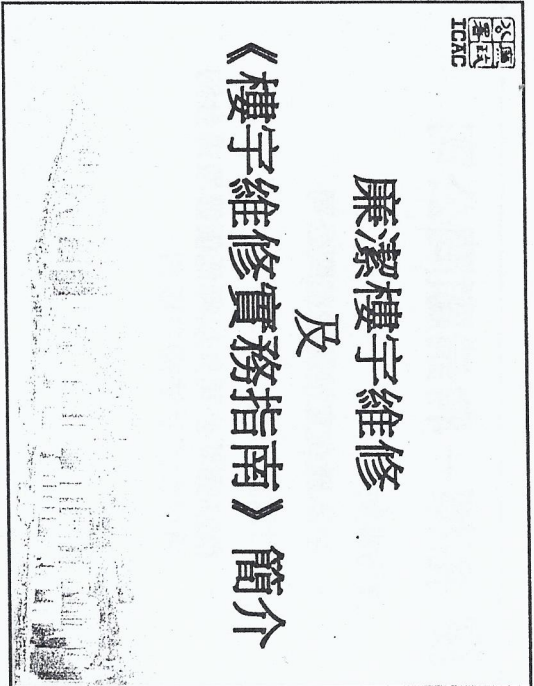
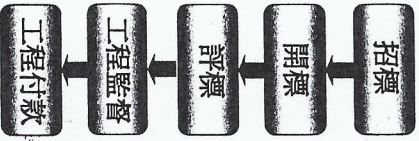


廉潔樓宇維修 及 《樓宇維修實務指南》簡介

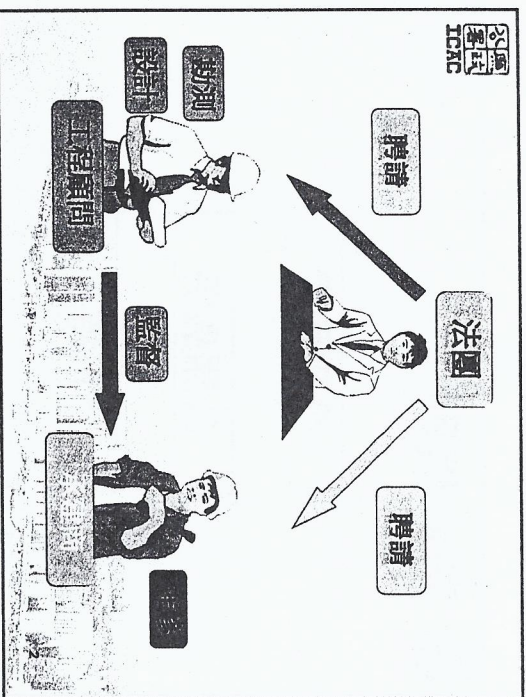


貪污風險



顧問公司高層 被判囚

新聞公佈
建築顧問公司高層等涉嫌工程貪污案各款
判囚十個月
02.02.09
建築顧問公司 (A公司) 前高層人員，就該公司監工的一項維修工程索款及收受利益，被廉政公署檢控。案當今日 (星期一) 在區法院被各案判入獄十個月。



《防止賄賂條例》第9條

- 任何代理人(僱員、法團管委會委員、顧問公司 / 承建商 / 管理公司僱員)
 - 索取 / 收受利益
 - 與主事人(公司、法團)業務有關
 - 未得主事人同意
- 最高刑罰：罰款50萬元及監禁7年
- *行賄受賄同樣犯法



防貪原則

公平競爭

公開透明

公正持平



招標－聘請顧問公司

貪污風險

- 由承建商直接聘請顧問公司
- 行政費過高
- 個別顧問公司先以極低價錢取得合約，再以貪污手法從中取利



招標－聘請顧問公司

防貪措施

- 根據《建築物管理條例》規定，進行招標及訂定甄選準則
- 要求顧問公司提交分項報價，以考慮其標價是否合理
- 成立專責小組進行招標
- 避免徵收行政費



招標－聘請承建商

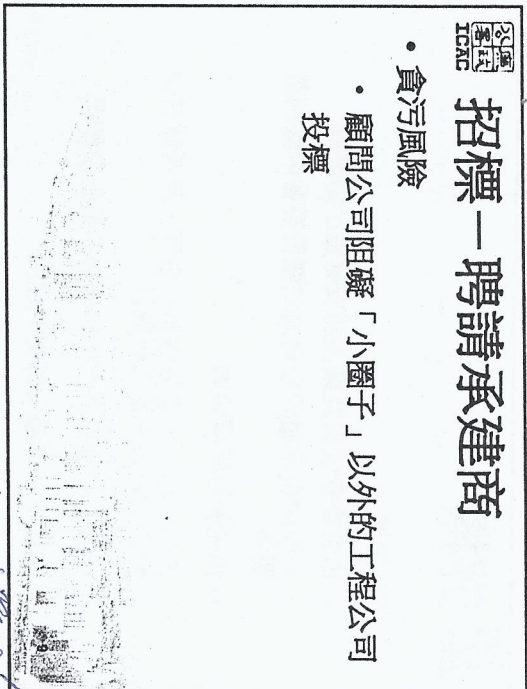
貪污風險

- 以不同名稱的工程公司投標
- 工程公司聯手抬高標價



招標一聘請承建商

- 貪污風險
- 顧問公司阻礙「小圈子」以外的工程公司投標



Tom Ho, Dipole Marketing Management

高利管理

Diploma 52800

8840



開標

- 貪污風險
- 洩漏標書的內容
- 竄改標書
- 接受遲交的標書

大廈維修標書	
維修項目	
更換水渠	\$50,000
修補外牆	\$50,000
更換防盜門	\$50,000
總價	\$150,000

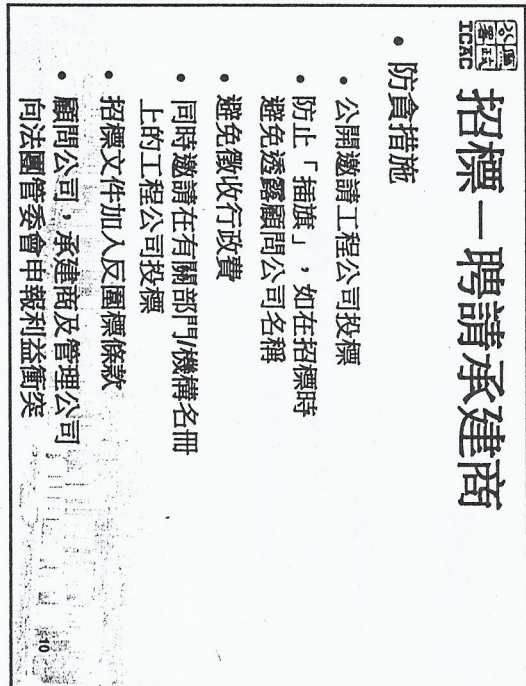
LE 41194 新3層高

Tom = 4470 全期1670



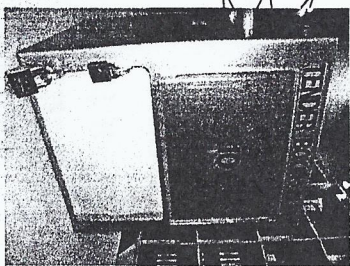
招標一聘請承建商

- 防貪措施
- 公開邀請工程公司投標
- 防止「插旗」，如在招標時避免透露顧問公司名稱
- 避免徵收行政費
- 同時邀請在有關部門/機構名冊上的工程公司投標
- 招標文件加入反圍標條款
- 顧問公司，承建商及管理公司向法團管委會申報利益衝突



開標

- 防貪措施
- 妥善保存標書
- 由開標小組開標
- 不受理遲交的標書



評標

- 貪污風險:
 - 偏袒合謀的顧問公司或承建商
 - 無故取消最低標書資格

評標

- 防貪措施
 - 由管委會成員及業主組成專責小組評標
 - 小組成員及顧問公司向法團管委會申報利益衝突
 - 預先釐訂評標準則
 - 顧問公司一考慮價格是否合理，及考慮其他因素（如員工及工程數目）
 - 承建商一接受符合招標條件的最低價標書
 - 記錄不接受最低標書的理由

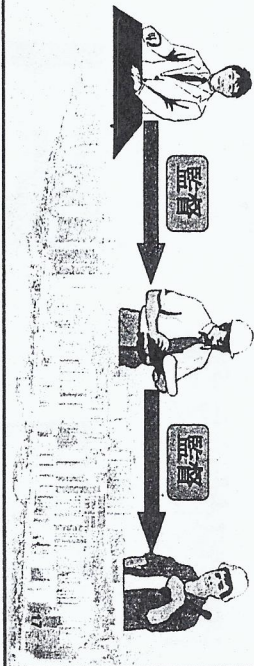
議價

- 貪污風險
 - 開標後單獨議價或更改合約內容，謀取私利
- 防貪措施
 - 除最低標外，避免與其他投標者議價
 - 議價前須獲得管委會批准
 - 議價過程須有適當的監察及記錄
 - 如議價後最低標未能中標，必須向法團交代有關原因

工程監督和合約管理 的貪污風險和預防措施

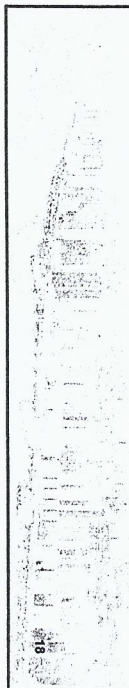
工程監管

- 貪污風險
- 受賄以接受未完成 / 不合規格的工程



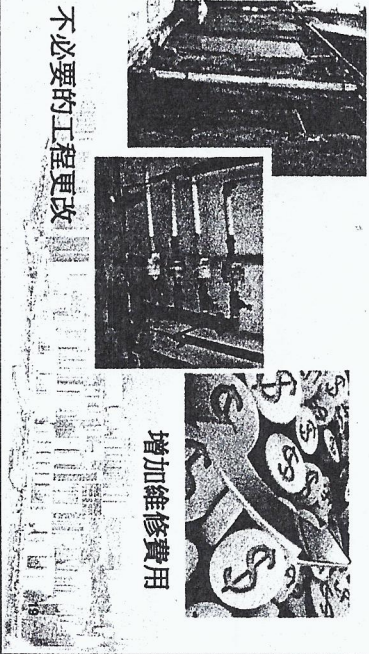
工程監管

- 防貪措施
- 顧問應制定監工計劃書
- 顧問應定期匯報進度及質素
- 隱閉工程要有施工證明
- 展示物料樣本
- 抽樣監察



工程更改

- 貪污風險



不必要的工程更改

增加維修費用

工程更改

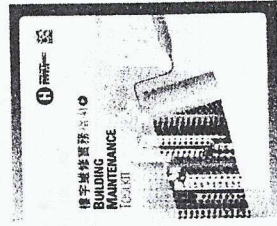
- 防貪措施
- 詳細列明維修工程範圍
- 理由充分
- 妥善紀錄
- 獨立估價
- 通知業主
- 業主批准



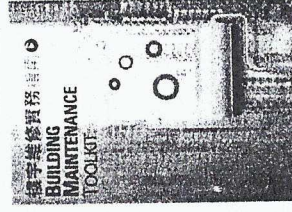
付款

- 貪污風險
- 誇大或虛報工程支出
- 提前 / 延遲付款
- 防貪措施
- 定期進度報告
- 聯合驗收工程

廉署的支援



樓宇維修實務指南



新版樓宇維修實務指南



新版「指南」賣點

- ☐ 更方便易用
 - 與「樓宇維修防貪簡介」自學培訓短片互相配合
- ☐ 加入新章節
 - 制訂顧問服務範圍、維修工程的範圍、進行預審以及議價
- ☐ 更詳盡防貪措施
 - 招標、評標、工程監管、工程付款、工程更改等



如何索取

- 廉署分區辦事處
- 香港房屋協會物業管理諮詢中心
- 市區重建局資源中心
- 各區民政事務處諮詢服務中心



新版「指南」賣點

- ☐ 更多個案/情景透視
 - 帶出有關程序的貪污舞弊風險
- ☐ 更多實用清單及文件範本
 - 工程顧問主要服務、常見維修工程項目、工程顧問服務收費細分表等



聯絡資料

- 「誠信優質樓宇管理」網頁
 - www.dm.icac.hk
- 誠信樓宇管理諮詢熱線
 - ☎ 2029 4555
- 舉報貪污熱線
 - ☎ 25 266 366

香港大學樓宇維修成本數據庫

- 根據400多個已完成的「樓宇更新大行動」項目的維修費用研發而成
- 估價器網站 <http://bmc.versitech.hku.hk>
- 電郵 BMcost@hku.hk

五頁 Home 樓宇維修費用估價器 BMC Estimator 樓宇維修費用估價器 BMC Estimator 巴仙利州 Contact

樓宇維修費用估價器 BMC Estimator

樓宇維修費用估價 (2011年第三季價估水平)
Estimation of Building Maintenance Cost as at 2011Q3

<p>樓宇維修費用估價器</p> <p>The Building Maintenance Estimator</p> <p>HK\$1,710,000</p>	<p>樓宇維修費用估價器</p> <p>The Building Maintenance Estimator</p> <p>HK\$1,710,000</p>	<p>以上估價並不精確 The above estimate is by no means exact.</p> <p>樓宇維修費用為百分之七的機會在下列範圍內</p> <p>There is 70% chance that the actual cost is between</p> <p>樓宇維修費用估價器</p> <p>HK\$1,260,000</p>
---	---	---

Copyright © 2011 Versitech Ltd. Terms of Use