

致：深水埗區議會

要求部門聯合打擊圍標，保障小業主權益

大廈維修工程，涉及巨額工程費用。政府各有關部門一直高度關注可能有不法之徒介入並以非法手段圖利，因此積極配合採取多管齊下的措施打擊有關非法活動，包括加強協助業主防範樓宇維修中的非法活動，收集相關的情報，以及根據舉報和情報採取執法行動。

就衛煥南議員、覃德成議員、馮檢基議員、梁有方議員、吳美議員、秦寶山議員及黃志勇議員關於文件第2項「提供獨立專業支援，為業主引入合理競爭」的要求，本署答覆如下。

推行「顧問易」大廈維修諮詢服務計劃（「顧問易」計劃）

大廈維修工程，除了涉及可觀的費用外，也需要專業知識。有些業主立案法團（法團）對於如何做好維修工程，特別在揀選工程顧問公司／認可人士方面，感到困難重重。

有見及此，本署與三個專業學會（包括香港測量師學會、香港工程師學會及香港建築師學會）合作，以試驗及義務的形式，由大廈維修的專業人士（包括測量師、工程師及建築師），為有意進行維修工程的法團，提供深入和度身訂造的專業意見，協助法團選出合適的工程顧問公司／認可人士，以開展維修工程。

有關的大廈須符合以下準則，包括—

- 樓齡 20 年或以上的住用或綜合用途大廈（即商住兩用）；
- 住宅單位的平均應課差餉租值不高於 30 萬元；
- 沒有聘請物業管理公司；以及
- 擬進行的維修工程沒有獲得「樓宇更新大行動」或「樓宇維修綜合支援計劃」資助。

專業學會派出成員組成專家小組。參與的法團將獲編配一個專家小組。專家小組會針對個別大廈的實際情況和需要，與法團會面，就聘請工程顧問公司／認可人士，在草擬招標／合約文件；掌握如何分析標書；以及法團和工程顧問公司／認可人士的角色和責任等方面，向法團提供專業意見。

法團對計劃的反應踴躍。本署正審核提出申請的法團的資格，並會盡快安排合資格的法團與專家小組會面。

推行其他教育及宣傳活動

為協助法團有效管理和維修大廈，除了推行『顧問易』計劃外，本署一直致力推行教育及宣傳活動。本署與廉政公署(廉署)、警務處、市區重建局和香港房屋協會(房協)等一直攜手合作，致力為法團和業主就大廈維修方面提供防貪和防罪資訊，並就樓宇維修工程的招標提供指引。我們已根據《建築物管理條例》(《條例》)發出《供應品、貨品及服務採購工作守則》及《大廈管理及維修工作守則》，以便法團在籌備和進行招標時，有所依循。此外，本署轄下各區民政事務處(民政處)亦經常與廉署合作，在 18 區舉辦教育及宣傳活動，宣揚廉潔樓宇管理信息。

此外，民政處的大廈管理聯絡小組亦一直為法團提供協助及支援，處理大廈管理及維修事宜，例如應邀列席法團會議，處理有關大廈管理及維修的查詢，當中包括向法團／大廈就採購服務、法團運作、會議程序、財務安排等按照《條例》的規定提供意見。遇有涉及大廈管理和維修的爭議，民政處職員會以不偏不倚的態度盡力協助說明和調解。如果業主希望就大廈管理與維修事宜獲得專業意見，民政處職員亦會轉介他們到房協屬下的物業管理諮詢中心，使用其免費專業人士的約見服務。

民政事務總署
二零一四年四月