

# 防貧攻略

# 樓宇維修

## 業主篇

# 我是業主 # 屋苑大維修乜東東



誠信樓業主群組

陳生、李太、張小姐、黃伯……



ICAC啱啱有單大維修  
案告咗人啫 😞

大維修好多屋苑都做  
過，個別事件啫！

張小姐

唔係啫，已經唔係第  
一單啫 😞

話時話我哋都就嚟做大  
維修，好煩…唔想理 😞

陳生

但啲錢出自我哋，唔理  
就會俾人陰乾晒 😞

黃伯

邊有咁嚴重呀 😞 返工仲  
唔夠忙咩，由佢哋攞啦！

李太

佛系處理大維修？得唔  
得㗎？ 😞



ICAC

# 樓宇維修 重要持份者

業主立案法團 (法團)  
(全體業主)

屋苑公用地方  
人人有份

管理委員會  
(管委會)

代表法團處理屋苑  
日常事務

業主 (你)

齊齊夾錢做樓宇維修

工程顧問

俾意見法團揀選承建商，  
監督工程質素

物業管理公司  
(物管公司)

為業主提供專業  
屋苑管理服務

承建商

進行工程，大部份錢用嚟呢度

# 樓宇維修 五部曲 係點？

1

自發進行維修工程 / 收到法定維修命令

2

## 開業主大會

業主親自出席/用委任代表文書(授權票)^委任代表出席業主大會就維修範圍、聘請服務提供者、用唔用市區重建局嘅「招標妥」\*、相關財務安排等作出決議

(^管委會/物管公司開會前需要喺當眼處展示已委任代表嘅業主單位名單)

(\*「招標妥」詳情睇呢度：

[www.brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/smart-tender](http://www.brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/smart-tender))



3

## 請工程顧問

制訂服務範圍  
報價/招標  
開會投票揀選顧問  
簽訂服務合約

4

## 請承建商

制訂工程範圍  
招標  
開會投票揀選承建商  
簽訂工程合約

5

## 監督工程

監督進度  
檢查質量  
跟進執漏  
安排付款

# 業主快速自我檢測

你個屋苑  
做緊大維修？

有無出現  
以下情況呀？

你有無懷疑呀？

## 開業主大會

- ? 業主出席率低/大量授權票委任少數代表，足以影響投票結果
- ? 管委會/物管公司叫業主簽空白（即無指定代表）授權票
- ? 管委會/物管公司私下點算授權票
- ? 管委會/物管公司無喺當眼處展示使用授權票嘅業主單位同業主大會會議紀錄

## 請工程顧問

- ? 某啲工程顧問費報價遠低於市場價（市區重建局「招標妥」可提供市場價格資訊）
- ? 管委會/物管公司無通知法團，就通過工程顧問人選
- ? 管委會委員/物管公司人員與工程顧問有利益關係但無申報
- ? 管委會/物管公司喺承建商推薦下邀請指定工程顧問報價/入標

## 請承建商

- ? 某啲承建商入標價不合理地遠高於市場價，情況不尋常（市區重建局可提供市場價格資訊，費用全免 [www.brplatform.org.hk/tc/cost-reference-centre](http://www.brplatform.org.hk/tc/cost-reference-centre)）▶▶▶
- ? 管委會委員/物管公司人員/工程顧問經常接受承建商宴請
- ? 管委會委員/物管公司人員/工程顧問與承建商有利益關係但無申報
- ? 管委會/物管公司/工程顧問不合理地以評標準則以外嘅原因踩低得分最高嘅承建商



## 監督工程

- ? 管委會/物管公司/工程顧問喺無徵詢業主意見下不合理地批准大量/昂貴嘅工程更改/後加工程
- ? 管委會/物管公司對工程進度不聞不問，亦無要求工程顧問/承建商匯報
- ? 管委會/物管公司/工程顧問不合理地就工程瑕疵及進度緩慢為承建商講好說話
- ? 管委會/物管公司/工程顧問喺工程完工前已安排支付尾數

# 廉潔樓宇維修



## 業主快速檢測結果



對維修安排完全無懷疑



恭喜你，  
樓宇維修  
做得唔錯，  
繼續努力！

有啲懷疑??

唔洗太擔心，  
但都係時候  
睇緊啲啦！



??????  
好多懷疑

Help

快啲睇吓  
最後一頁  
有乜機構  
可以幫到你

唔想跌入貪污陷阱，

你可以點做？



# 提升防貪抵抗力

## 樓宇維修 #防貪攻略

### 開業主大會

- ✓ 業主應**親自出席**業主大會，如果唔得閒，應授權信得過嘅代表出席，千祈唔好簽空白授權票
- ✓ 業主應要求管委會/物管公司公佈點算授權票時間並監察過程
- ✓ 業主要留意管委會/物管公司於會前公開使用授權票嘅業主單位，提防有人偽造授權票
- ✓ 業主要留意管委會/物管公司於會後展示嘅會議紀錄

### 請工程顧問

- ✓ 業主應**積極考慮參加「招標妥」**、了解市場合理價格
- ✓ 業主應要求管委會/物管公司由核准名單/經公開途徑邀請工程顧問入標
- ✓ 業主應要求管委會委員/物管公司人員喺評核標書時**申報有無金錢或個人利害關係**、與投標者有無任何關連或其他有機會導致**利益衝突**嘅情況
- ✓ 業主唔好人云亦云，應自行分析，從而確認工程顧問人選

### 請承建商

- ✓ 業主應參考市區重建局就主要復修工程項目嘅參考價錢/**積極考慮參加「招標妥」**
- ✓ 業主應要求管委會委員/物管公司人員/工程顧問喺評核標書時**申報有無金錢或個人利害關係**、與投標者有無任何關連或其他有機會導致**利益衝突**嘅情況
- ✓ 業主應留意工程顧問與被邀請入標/已入標嘅承建商有無關係或是否認識
- ✓ 業主應要求管委會/物管公司/工程顧問解釋評標準則，若無跟相關準則評標，應要求解釋

### 監督工程

- ✓ 業主應要求管委會/物管公司**定期以書面方式匯報施工進度**
- ✓ 業主應要求管委會/物管公司/工程顧問解釋工程更改原因及所需費用並提交書面報告
- ✓ 業主應要求管委會/物管公司/工程顧問喺完工前列明承建商要執漏嘅項目
- ✓ 業主要確保管委會/物管公司喺工程完結後，先至向承建商支付尾數

# 想知多啲？睇吓廉署嘅刊物啦！

入門版 ★

升呢版 ★★★

物業管理防貪警示



樓宇維修實務指南



樓宇財務管理實務指南



樓宇管理實務指南



仲有嘢想知？打 **2929 4555**  
(誠信樓宇管理諮詢熱線) 搵我啦！

如有貪污懷疑，唔好猶豫，  
即打 **25 266 366** 舉報！

## 其他可能幫到你嘅機構

民政事務總署

查詢有關樓宇管理事宜及  
《建築物管理條例》嘅規定  
**2835 2500**

競爭事務  
委員會

舉報懷疑圍標情況  
**3462 2118**

市區重建局

查詢樓宇復修綜合  
支援計劃 (包括「招標妥」)  
**3188 1188**

香港警務處

舉報與樓宇維修有關嘅  
非貪污罪行  
**2527 7887**  
(復安居計劃熱線)  
**999**  
(緊急事故)

物業管理業  
監管局

查詢有關物管公司提供  
嘅物管服務事宜  
**3696 1111**

本單張只提供一般指引，不會就每種情況下可能出現的所有事宜提供處理方法。本單張提供的意見和建議均不屬於規定，亦非詳盡無遺，並且不可取代任何法律、監管或合約規定。使用本單張的人士如有需要，應參考有關當局發出的相關規定、指示、守則和指引，參考法例/法律條文的原文或徵詢法律意見，或尋求有關進行樓宇維修的專業意見及協助，並因應需要和貪污風險，採用最適當的措施。任何人如因本單張的內容作出或放棄作出任何行動而招致損失，廉政公署不會負上任何責任，包括法律或其他責任。本單張提及的情節及名稱全屬虛構。本單張的版權歸廉政公署所有。歡迎有興趣人士翻印本單張作非牟利用途，惟須註明出處。