

在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下為委聘註冊檢驗人員／合資格人士及註冊承建商進行招標程序的最佳做法

引言

從政府、香港房屋協會(“房協”)及市區重建局(“市建局”)合作推行的樓宇更新大行動，在其實施過程中各方皆獲得了有關採用適當的聘用程序的寶貴經驗，這些經驗可提供予公眾、樓宇業主及建築專業人士作參考之用。就此，房協及市建局與廉政公署保持緊密聯繫，並印發了一份《維修工程指引》(“指引”)，建議維修工程有關各方的角色及責任、反圍標的最佳做法，以及甄選和管理顧問公司和承建商的適當程序。這份指引已上載於房協及市建局的網站，可供瀏覽查閱(網址：http://www.hkhs.com/chi/business/pdf/OBB_MTC_guide_2round.pdf 及 http://www.ura.org.hk/tc/pdf/schemes/OBB_MTC_guide_2round.pdf)，供各方查閱。本作業備考就實施強制驗樓及強制驗窗的事宜提醒建築從業員注意指引中為委聘顧問及承建商進行招標程序的最佳做法。

招標程序的最佳做法

2. 指引為委聘顧問及承建商進行招標程序的最佳做法提供建議。按指引中的原則，在強制驗樓及強制驗窗計劃下，註冊檢驗人員、合資格人士及註冊承建商都應以招標形式進行。當註冊檢驗人員或合資格人士就樓宇業主聘用他們為樓宇或窗戶進行訂明檢驗，以及為所需訂明修葺提供監督並作出安排而出價及/或訂立合約性質的協議時，應注意指引中所訂招標程序的最佳做法。當註冊建築承建商就樓宇或窗戶進行訂明修葺工程呈交標書或訂立合約性質協議時，亦應注意相類的做法。以下事宜現顯列以作參考：

(A) 聘用註冊檢驗人員或合資格人士

- (a) 建議任何有意參加投標的註冊檢驗人員／合資格人士參考指引的做法，並須在遞交標書時(即使招標文件並無有關要求)，提交一份由註冊檢驗人員／合資格人士及所屬公司共同簽署的聲明，確認在業主公布招標結果前，他本人、他所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司沒有及不會：

- 向業主以外的任何人士披露有關投標價格；
 - 透過與任何其他人士的安排，調整投標價格；
 - 與任何其他人士就投標訂立任何協議；
 - 就有關投標以任何方式或串通任何其他人士作出任何詐騙行為；以及
 - 涉及與任何工程有關的貪污或詐騙等罪行。
- (b) 當確定獲得委任時，註冊檢驗人員／合資格人士應考慮向業主遞交一份由他簽署的信件，在信中聲明過去曾否因涉及與任何工程有關的貪污或詐騙等罪行而被定罪。另外，無論合約中有否載列任何道德承擔條款，註冊檢驗人員／合資格人士亦可遞交一份由他及所屬公司共同簽署的聲明，以確認遵從以下的道德承擔條款：
- 禁止註冊檢驗人員／合資格人士、所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司，在進行與合約有關的任何業務時，提供、索取或接受根據《防止賄賂條例》(第201章)第2條所界定的任何利益；
 - 註冊檢驗人員／合資格人士、所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司必須以書面方式，披露關於他們在個人或財務方面，與在合約下的職責之間的任何利益衝突或潛在的利益衝突。在作出如此披露後，這些人士須採取一切合理步驟或措施，以減少或消除產生利益衝突的任何機會；
 - 禁止註冊檢驗人員／合資格人士、所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司(以有薪酬或無薪酬的形式)進行任何可能引致他們在個人或財務方面，與在合約下的職責之間產生利益衝突的業務或工程；以及
 - 註冊檢驗人員／合資格人士及所屬公司會採取所有必要措施，以保護由業主或業主授權而託付予註冊檢驗人員／合資格人士、所屬公司的董事及僱員、代理人及分判顧問公司的任何機密／保密資料或數據，使之不會洩露給合約允許的人士以外的第三方。
- (c) 聘用註冊檢驗人員／合資格人士的合約／協議可包括上述(a)及(b)段所提及由註冊檢驗人員／合資格人士提交的聲明。

(B) 聘用註冊承建商

- (a) 當為訂明修葺工程安排招標時，建議註冊檢驗人員／合資格人士遵守指引所訂的最佳做法。註冊檢驗人員／合資格人士應確保所有招標程序盡量以公開招標的形式進行，以及如有此意向時，應包括邀請有良好表現記錄的註冊承建商投標。另外，所有招標文件應以業主名義發出，並且不得披露任何與註冊檢驗人員／合資格人士及他的公司有關的資料。在評審標書前，註冊檢驗人員／合資格人士可向業主遞交一份由他本人簽署的聲明，確認他本人、所屬公司的董事及僱員、代理人士及分判顧問公司均與投標的承建商沒有任何關係。
- (b) 遞交標書的承建商，可同時遞交一份按照指引所建議有關誠信及反圍標的聲明。合約內應包括有關道德承擔條款，而承建商在獲得委任時，會遞交一份有關遵從道德承擔條款的聲明及一封確認信，聲明過去曾否因觸犯涉及與任何工程有關的貪污或詐騙等罪行而被定罪。
- (c) 除按指引所提及的上述事宜外，根據《建築物(檢驗及修葺)規例》第13(2)(c)條的規定，獲委任監督訂明修葺的註冊檢驗人員，須於對建築物進行訂明的修葺完成後14日內，向建築事務監督呈交一份以指明表格填寫的證明書，證明他非獲委任進行該項訂明修葺的註冊承建商的合夥人、董事或獲授權簽署人。

3. 本作業備考應與有關“防止貪污”的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADV-18及《註冊承建商作業備考》PNRC-43 一併閱讀。請注意，根據《建築物條例》的規定，任何註冊檢驗人員／合資格人士／註冊承建商如被裁定觸犯涉及與建築工程有關的貪污或詐騙罪行，可被紀律處分。

建築事務監督 區載佳

檔號 : BD GR/1-125/101/0

初版 : 2012年12月(助理署長／強制驗樓)