

2018年7月10日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

香港房屋委員會外判物業服務的安排

目的

本文件旨在向委員簡報香港房屋委員會（房委會）外判物業服務的安排。

背景

2. 房委會是根據《房屋條例》（第283章）成立的法定機構，房屋署為其執行機關。房委會按《房屋委員會物料供應規例》及《房屋委員會採購及物料供應訓令》訂立服務採購安排。政府的《物料供應及採購規例》不適用於房委會，但房委會會參考該《規例》，適當時將合用的原則和做法納入本身的制度及規例。

3. 房委會設有物業管理服務公司、潔淨服務承辦商及護衛服務承辦商名冊，並透過名冊管理，持續評核承辦商各方面的表現。外判物業服務時，房委會一直秉持下列採購原則：

- （一）維護開放公平的市場競爭；
- （二）以公平、合理和合乎專業操守的方式與承辦商合作；
- （三）採用具問責性和高透明度的機制作出有效監管；
- （四）力求符合經濟效益；
- （五）採取全面的風險管理；及
- （六）不斷求進。

外判物業服務招標制度

4. 房委會設有一系列由房屋署執行的措施，以揀選合適的服務承辦商，同時防止服務承辦商壟斷或操控投標結果。這些措施包括：

- (一) 把招標公告刊憲，告知有興趣的公司可以加入名冊，以便參與投標；
- (二) 將計算標書分數機制公開給所有投標者參考；
- (三) 計算合約估價，以便在審核標價時評估標價是否合理；
- (四) 在標書加入「保證不串謀」條文¹，對違反投標章程的服務承辦商作出適當的跟進行動，包括拒絕採納有關標書；
- (五) 採用包括標書評核小組、標書評審委員會，及獲授權的批核部門²的三層架構來審核標書，以加強問責性和透明度；及
- (六) 每次中標公司名稱及服務合約金額均透過刊憲及房委會網頁公布。

保障服務承辦商員工權益

5. 為保障服務承辦商員工的法定權益，房委會會在合約條款內，除註明服務承辦商必須遵守香港法例及法規（包括《僱傭條例》（第57章））外，更會要求服務承辦商必須與其工作超過七天的員工簽訂僱傭合約。若該員工為非技術僱員（包括清潔工人及護衛員），服務承辦商必須與僱員簽訂由政府制定的「標準僱傭合約」，進一步保障該等僱員的權益。

6. 房委會與服務承辦商的合約亦規定服務承辦商須向非技術僱員發放不低於其在合約內列明的每月工資（即承諾工資）、承諾工人每日最高工作時數，及以自動轉帳方式支付工資。如服務承辦商違反以上規定，房委會會根據扣分制向服務承辦商發出「扣

¹ 投標商必須確保擬備標書的過程並無涉及與任何其他人在價格、入標程序或任何標書條款等，作任何協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾，並為此在入標時提交「不合謀投標確認書」。

² 包括房委會投標小組委員會及房屋署投標委員會。

分失責通知書」並扣一分，如在 36 個月內扣滿三分，房委會會終止其服務合約。

執行規管措施

7. 房委會合約指定服務承辦商須符合香港法例（包括有關勞工及競爭的法例）。如服務承辦商違反相關法例，房委會可就個案的情況及嚴重性採取恰當的規管措施，包括限制或暫停服務承辦商的投標資格、終止服務合約，以及把其從名冊中除名等。

8. 此外，房委會就服務承辦商的工作表現設有評分機制。每季，各屋邨職員、屋邨管理諮詢委員會，以及經隨機抽樣的住戶會在房委會的機制下，分別就有關服務承辦商的表現評分。服務承辦商的得分會影響他們的續約及投標機會，而表現欠佳者更會由房屋署的承辦商檢討小組委員會決定所需的規管處分（例如限制或暫停服務承辦商的投標資格）。房委會亦致力防止服務承辦商所僱用的非技術僱員（包括清潔工人及護衛員）受到剝削。屋邨職員會進行定期及突擊巡查，面見清潔工人及護衛員，查核他們的僱主有否遵從法律及合約上的責任。如發現服務承辦商有任何違規，房委會會立刻採取適當行動。

參與政府外判服務制度檢討

9. 2017 年 8 月，勞工及福利局（勞福局）成立跨局跨部門工作小組，成員包括勞福局、財經事務及庫務局、勞工處、食物環境衛生署、康樂及文化事務署、政府產業署及房屋署，探討如何改善政府外判服務的制度，以加強保障政府服務承辦商聘用的非技術員工的合理待遇及勞工權益。工作小組現正進行有關檢討工作，期望在本年第三季完成檢討。房屋署會積極參與有關討論。如政府頒行新的措施，房屋署會向房委會作出報告，並考慮把有關措施納入房委會的制度。

10. 請委員備悉本文件的內容。

運輸及房屋局

2018 年 7 月