大律師公會支持圍標刑事化
倡擴大「吹哨人」豁免檢控機制
大維修建議採「雙信封制」 冀增設承辦商違規扣分制

香港大律師公會早前就大埔火災成立的法律研究專責小組昨日發表報告，對《競爭條例》《建築物管理條例》等6條現有法例提出約50項修訂建議。公會表示支持圍標刑事化及刑事及民事「雙軌執法模式」，但強調須訂明相關罪行元素，避免「一罪兩審」，同時認為新刑事罪行下，圍標定義、舉證責任及犯罪意圖等罪行元素必須清晰。公會建議擴大寬待機制保障範圍，以鼓勵「吹哨人」舉報圍標行為；並建議向新落成住宅物業發展商徵收法定徵費，以成立公共基金，在屋苑或業主無力承擔費用時予以資助，以及對招標採用「雙信封」形式等。

●香港文匯報記者 李千尋



●香港大律師公會主席毛樂禮、部分執委會委員及大埔火災法律研究專責小組成員發表報告。 圖片來源：香港大律師公會

對於特區政府日前建議圍標罪成最高監禁10年，公會早前則建議以7年為量刑起點，兩者存有差異。香港大律師公會主席毛樂禮昨日在記者會上表示，公會當時參考海外經驗，發現其他國家地區的刑罰普遍監禁5年至10年，特區政府建議判囚10年算是較重。他相信政府提出10年的其中一個考量是一般被判處多於7年的嚴重刑事案件，會在高等法院原訟庭審理，按照慣例亦會有陪審團。

公會亦認為，這類案件有陪審團是合適做法。

執法時需要避免「一罪兩審」

現時競委會提供寬待機制，鼓勵合謀者舉報。大律師公會的報告指出，由於「吹哨人」告發後無法確保免受刑事追究，建議進一步擴大保障範圍，由律政司司長建立機制，為首名合資格「吹哨人」豁免檢控，並將豁免自動延伸至其合作的高級人員、僱員及代理人。同時應保留標記機制，讓首名「吹哨人」在內部調查期間保留隊頭位置，避免爭相舉報情況。寬待資料應保密並受保護令保障，防止隨後被用作指證「吹哨人」有罪的證據。

報告亦提出避免「一罪兩審」，在設計架構時限制對懲罰性救濟的阻卻，並明確保留保護性及賠償性條文，同時將上述律政司司長的豁免同意機制僅限於自然人。

報告指出，大維修工程常在委聘階段面臨拖延，且最終工程所需規模往往更大且更昂貴，建議引入法定要求，強制屋苑/法團設立由全體業主共同供款的維修儲備基金，減少每項樓宇維修及翻新工程都需要集資的情況。同時考慮向新建住宅物業發展商徵收法定徵費，以成立公共基金，在屋苑或業主無力承擔費用時予以資助。

鑒於業主立案法團及管委會一般欠缺專業知識，招標時往往傾向價低者得，甚至變相助長圍標。報告建議修訂《建築物管理條例》（第344章），規定當法團的項目超過指定金額時，標書必須以「雙信封」形式遞交，即必須在技術建議書通過評估並達到評估中指定的最低分數後，方可開啟價格建議書信封，評估後的得分亦應向全體業主公開。報告亦建議中長期制定一套適用於大廈維修及翻新工程的現代化標準合約文本。

《建築物條例》（第123章）方面，公會建議修例建立安全扣分制，若承辦商因安全問題被定罪，或有紀律違規行為被扣分數超過指定上限，將被禁止在指定期限內承接法團項目，或超過指定金額的小型工程，適用範圍須擴展至關連公司及幕後控制人。

公會亦建議修例加入法定要求，規定註冊結構工程師、認可人士及其他同類專業人士在獲委聘前後，均須申報實際及潛在的利益衝突。

盼加強消防處消除危險權力

《消防條例》（第95章）引入法定責任，公會倡規定物業管理公司（與業主一同）承擔維護消防安全設備的責任。同時，為註冊消防裝置承辦商引入新的每5年續期一次的制度，及引入新的消防裝置技術人員註冊制度。其他建議包括加強消防處消除火警危險的權力，並就違規行為引入新的罰則；規定關閉火警警報系統前，須事先獲得消防處批准。

香港大律師公會大埔火災法律研究專責小組報告之部分建議

避免「一罪兩審」
- 限制對懲罰性救濟的阻卻，明確保留保護性及賠償性條文
- 對串謀欺詐及《刑事罪行條例》第36條的適用門檻應擴闊
- 律政司司長同意機制應僅限於自然人

及早識別與委聘進行所需工程
- 強制屋苑/法團設立由全體業主共同供款的維修儲備基金
- 考慮向新落成住宅物業發展商徵收法定徵費，建立公共基金協助攸關安全工程

建立安全扣分制度
- 凡因違反安全法例而被定罪或招致紀律處分者均會被扣分
- 被扣超過指定分數者，禁止在指定期限內參與相關工程
- 設立公開且可供查閱的登記冊，涵蓋關聯公司及幕後控制人

解決委任代表文書制度限制
- 若某人持有超額的委任代表文書，不應導致其所有文書一律失效
- 按遞交時間先後順序明確認定哪些文書有效
- 委任代表法律行為在業主簽署並遞交後即完成，無需獲委任人額外簽署
- 不支持將獲委任人限制為同屋苑業主或其親屬
- 加強核實措施，考慮引進中央電子投票平台，以處理高於指定門檻的法定投票

完善「招標妥2.0」
- 建議修訂《市區重建局條例》，釐清市建局公共監管職能
- 設立上訴機制，讓未獲納入預審名單者可向獨立專家小組提出上訴
- 規定超指定金額工程須以「雙信封」形式遞交標書
- 技術建議書須先達指定最低分數後，方可開啟價格建議書

鼓勵合謀者舉報
- 由律政司司長建立機制，為首名合資格「吹哨人」豁免檢控
- 將豁免自動延伸至其合作的高級人員、僱員及代理人
- 保留標記機制，讓首名「吹哨人」在內部調查期間保留隊頭位置，避免爭相舉報
- 寬待資料應保密並受保護令保障，防止隨後被用作指證「吹哨人」有罪的證據

避免專業人士利益衝突
- 要求註冊結構工程師、認可人士等在委任前後申報實質及潛在利益衝突
- 針對重大或高風險工程，可設定法定責任要求其處於絕無利益衝突狀態

資料來源：香港大律師公會大埔火災法律研究專責小組報告
整理：香港文匯報記者 李千尋

梁愛詩：政府改革方向正確合理

香港文匯報訊（記者 李千尋）特區政府決心多管齊下打擊大型樓宇維修工程圍標問題。全國人大常委會香港基本法委員會原副主任、香港特區政府律政司首任司長梁愛詩昨日接受大公文匯全媒體採訪時表示，獨立委員會於短時間並且在政府預期之內提交報告，清晰列明火災發生的主要原因、追責問題以及制度缺失，實屬不易。

梁愛詩認為，政府就報告提出的未來改革方向合理且正確。首先是修改法律，將圍標刑事化，包括修訂《競爭條例》，把涉及樓宇維修的圍標等嚴重反競爭行為刑事化，優化該條例現有民事制度條文，並將上述新設刑事罪行納入《有組織及嚴重罪行條例》（第455章）及《廉政公署條例》（第204章），賦予警務處、廉政公署及競委會等執法機關調查權力，更有效發揮協同作用，合力打擊樓宇維修工程圍標。

其次是展開問責，啟動「部門首長責任制」下的行政責任兩級調查機制。同時，對於房屋局局長主動請辭體現政治擔當，梁愛詩又反問：「若果各個部門首長都要請辭，那到時候誰去收拾爛攤子？」梁愛詩指，政府堅持以人民為本的行政理念，以結果為導向，值得肯定。

她期望政府日後撥出足夠資源，將建議的改革措施落到實處，避免類似事件再次發生。

升降機風波未平 鳳德邨再爆僭建疑雲

香港文匯報訊（記者 嚴少阡）鑽石山鳳德邨早前因更換升降機工程引起爭議，涉嫌漏裝耐火門框組件卻虛報完工的臺日電梯一度入選該邨的招標工程中，最後關頭才被市建局DQ踢出局，但居民仍未擺脫噩夢。近日再爆出多處疑似僭建及公共空間被佔用的問題。居民陳小姐接受香港文匯報訪問時指出，鳳德邨多年來出現多個「奇怪空間」，包括鐵皮倉、大型花圃、金屬構築物、疑似私人活動空間，以及被指曾作工程公司存放物料、辦公或接待用途的非法僭建物。她指出，事件非單純「搭多個倉」這麼簡單，而是屋邨公共地方長期被改動、佔用甚至設置水電設施，居民多年來卻懵然不知。香港文匯報曾向法團查詢，但截稿前未回覆。

ICU列多項涉違規建築促清拆

居於鳳德邨多年的陳小姐表示，居民最初是因邨內升降機嚴重滲水、防水工程及管理處回應問題而展開追查，其後才陸續發現邨內多處位置存在不尋常構建物，包括疑似「僭建倉」及一個被居民形容為「秘密花園」的大型花圃。居民其後向政府部門舉報，事件由房屋局獨立審查組（Independent Checking Unit，ICU）跟進，根據居民提供的部門回覆顯示，ICU曾派員於今年5月15日到鳳德邨視察，並就居民舉報的11項事宜作出跟進。

據ICU巡查後發現，在黛鳳樓及銀鳳樓的地下位置，均發現有人加建構築物；而在黛鳳樓旁的公眾地方及碧鳳樓垃圾收集站旁的地方，亦發現有疑似花圃的加建金屬構築物等。ICU其後指出，就其中若干違規建築工程，已向鳳德邨業主立案法團及管理處發出勸喻信，敦促盡早清拆，以及按照相關政策及指引跟進及處理個案。

陳小姐表示，居民最感震驚的，是部分非法構建物並非臨時擺放雜物的簡單設施，而是規模完整、使用痕跡明顯，甚至疑似已存在多年。她舉例指，邨內一個大型花圃內設有灑水系統、電力設施、雪櫃及其他設備，外觀並不像一般屋邨綠化角落。她表示：「不少居民多年來一直以為該花圃是正式設施，直至政府人員到場查看後，才知道可能涉及僭建。」

她又引述街坊估計，該花圃可能已存在約20年，但到底何時興建、由誰提議、是否曾經申請、涉及多少費用，以及有否經業主大會或法團正式批准，至今仍未有清晰交代。

此外，陳小姐質疑，若相關電器、電線或接駁裝置長期處於潮濕、日曬雨淋或無人清楚監管的環境下，一旦出現電線短路、漏電或其他電力故障，可能引發火警或安全事故。若引發事故，或被執法部門追究責任，全體業主可能要面對法律程序、民事索償、保險爭議，甚至影響物業權益。「如果居民一直都不知情，點解最後風險同責任要所有業主一齊承擔？」

除花圃外，僭建倉亦是居民關注的重點。陳小姐表示，銀鳳樓地下垃圾房附近有一個僭建倉，而黛鳳樓法團會址旁亦有另一個。她翻查舊相片後推算，黛鳳樓的僭建倉至少在2015年前已經存在；銀鳳樓的僭建倉估計出現時間較短。

居民質疑公共空間無王管

該邨早前有升降機出現嚴重滲水，居民追查後，得悉一間名為「弘×」的工程公司負責相關防水工程。事有湊巧的是，其中一個僭建倉擺放着大量工程建築材料及傢俬雜物，當中就有「弘×」字樣的告示牌，這引起居民進一步質疑。居民曾透過法團常務會議，追問邨內疑似僭建、倉庫使用及公共空間用途問題，但過程並不順利。陳小姐憶述，有人當時回應稱：「不可以出租的，我們沒有收取任何租金！」

她質疑：「既然沒有收租，為何偏偏只是讓某工程公司人士擺放物件，而不是開放予街坊使用？我們作為業主，是否更應該有優先權使用公共地方？」陳小姐認為，若有關地方屬於全體業主共有或公共空間，不論是否收租，都應該有明確管理制度、使用紀錄及批准程序，她促請法團作出交代。

事件亦引發清拆費用爭議。居民林先生希望法團及相關人等交代清拆承辦商安排、報價、付款來源及清拆時間表，並說明相關費用會否由屋邨公共資源支付。他質疑，若有人在未經正式批准下佔用公共地方或加建構築物，相關責任不應簡單由全體業主「埋單」。

在街坊持續追問下，被指違規的銀鳳樓僭建倉已於8月5日拆除，黛鳳樓的僭建倉則在上月14日被拆除。至於黛鳳樓的僭建花圃，上周四（10月29日）被移除，而碧鳳樓的僭建花圃預計今天（2日）被拆走。

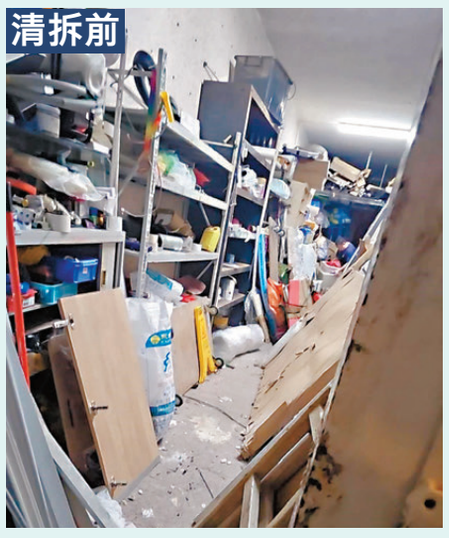
銀鳳樓僭建倉

清拆前



●銀鳳樓地下位置發現加建僭建倉。居民質疑，若相關位置屬公共空間，為何可以長期被個別人等或機構使用。 受訪者提供

清拆前



●有居民發現在銀鳳樓的僭建倉內擺放了不少建築材料，用途耐人尋味。 受訪者提供

清拆後



●被指違規的銀鳳樓僭建倉在月前已被清拆。 香港文匯報記者涂穴 攝

黛鳳樓附近大型花圃

清拆前



●黛鳳樓附近的大型花圃被居民形容為「秘密花園」，內部被指設有灑水系統及電力設施。 受訪者提供

清拆前



●僭建花圃內擺放雪櫃及電器，居民擔心在日曬雨淋下，容易發生電線短路或漏電。 受訪者提供