

香港竞争法最新发展：楼宇维修围标、妨碍调查及建筑物管理条例修订

香港竞争法最新发展：楼宇维修围标、首宗妨碍调查刑事定罪及物管条例修订



香港的竞争法制度正持续发展，近期的执法及规管动态显示，竞争事务委员会（竞委会）不仅积极打击楼宇维修工程中的围标及价格合谋行为，亦首次透过刑事检控处理妨碍其调查权力的个案。另一方面，物业管理市场的制度安排亦已作出改革，为业主提供更清晰的终止经理人委任机制，进一步促进楼宇管理市场的竞争。这些最新发展，反映出香港在维护公平竞争环境及完善市场规管方面的政策方向，对物业相关行业及商业业主均具有重要意义。

妨碍竞委会调查权力的首宗刑事定罪

竞委会就香港首宗在《竞争条例》（第 619 章）调查权力下不遵从行为的刑事案件获得定罪表示欢迎，该案涉及一宗与楼宇保养服务相关的涉嫌价格联合行为。此刑事案件源于竞委会就一个清洁服务公司涉嫌价格联合的卡特尔展开调查，在执行对有关公司办事处的搜查令期间，一名职员雷妙贞女士企图删除五份档及若干与竞委会调查可能有关的计算机链接，最终个案被转介香港警务处作刑事调查。雷其后因违反《竞争条例》第 53(1)(a)条，在被要求提供档后仍销毁及隐瞒有关文件而遭检控，并被裁定罪成及判处两个月监禁，获准保释等候上诉。

在该案件中，竞委会行使其强制调查权力，包括于相关商业处所执行搜查令、要求任何人士向竞委会提供与调查有关的文件或资料、回答相关问题，以及根据法院手令进入并搜查有关处所。

楼宇维修工程围标搜查行动

独立于上述清洁服务案件之外，竞委会一直就楼宇维修工程围标事宜展开多项调查。于 2025 年 8 月，竞委会在四个地点执行搜查令，包括一间楼宇维修承办商及一名楼宇维修顾问的办事处，以及涉案人士的住所，有关搜查涉及九龙城一个私人物业屋苑楼宇维修工程招标的怀疑围标个案，该工程的预计合约金额约为四千万港元。竞委会在跟进工作中发现一名楼宇维修顾问或有与某承办商合谋操控招标结果，包括利用暴力

手段向潜在投标者施压，阻止其参与投标，令竞委会认为有合理理由怀疑该行为可能违反《竞争条例》第一行为守则，并将案件升级为正式调查。

在是次行动中，竞委会不仅进行搜查，亦行使其权力，要求相关人士提供文件及资料，并要求有关各方出席竞委会接受询问，同时与有关屋苑的业主立案法团保持沟通，并在调查进展期间保留采取进一步执法行动的可能性。竞委会重申，对楼宇维修市场中的合谋行为严重关注，并援引早前与廉政公署（廉署）联合行动瓦解新兴围标集团的经验，强调会继续打击反竞争行为，以维持该行业的公平竞争环境。

联合及执法行动

代号「猎枪」行动

竞委会与廉署先后开展多次联合行动，两机构于 2024 年 8 月 21 至 22 日展开代号为「猎枪」的第二次联合行动，延续 2024 年 4 月中首次联合行动，针对一个新兴的楼宇维修围标及贪污集团。2024 年的两次联合行动揭示，一个新兴集团在多项楼宇维修工程中涉及围标及贪污行为，为三十八个工程项目提供了关于合谋行为、夸大合约金额及招标贿赂的关键证据，有关合约总值逾十亿港元。

代号「双面神」行动

在上述联合行动及 2025 年 8 月九龙城搜查行动所产生的情报及线索基础上，于同年 9 月展开代号为「双面神」的行动，锁定早前调查中牵出的两个运作已久的围标集团，并对另一批楼宇维修工程采取同样的调查及搜查权力。在该行动中，竞委会于两日内在十九个处所执行搜查令，包括九间工程承办商的办事处及多名相关人士的住所，涉案围标案件涵盖二十五个分布于多个地区的楼宇维修工程项目，估计合约总值逾六亿港元。部分有关翻新及维修合约仍未批出，竞委会已接触涉及物业的相关持份者。

在相关翻新及维修工程的招标中，涉案集团涉嫌通过直接或经中间人交换及协调标书价格，安排以较高价的入标掩护「猪仔标」，以协助预定投标者中标，构成围标、价格联合及交换具竞争敏感性的数据，涉嫌违反《竞争条例》下「第一行为守则」。

楼宇维修范畴的围标行为一向是竞委会的执法重点，这一连串主动调查及搜查行动正好反映了此优先次序。2025 年 8 月就九龙城某私人物业屋苑进行的搜查，加上早前与廉署合作瓦解新兴非法集团的联合行动，为既有调查提供进一步资料，同时揭示出更多潜在个案。

竞委会的权力及条例条文

《竞争条例》赋予竞委会的调查权力，包括要求任何人士提供文件或资料，以及出席竞委会就其调查相关事宜接受询问，并可依据法院手令进入及搜查有关处所。如不遵从竞委会的调查权力，即属刑事罪行。

《竞争条例》第 53 条订明，任何人士在被要求依照竞委会的调查权力提供档后，如销毁、弃置、伪造或隐瞒该等文件，一经定罪，可被判处最高一百万港元罚款及两年监禁。第 54 及 55 条进一步规定，任何人士在竞委会依令执行搜查时加以阻碍，或向竞委会提供虚假或具误导性数据，亦可被判处最高一百万港元罚款及两年监禁。

此外，第 52 条规定，如任何人士在没有合理辩解的情况下，未有按竞委会要求提供文件或数据，或无合理理由未有出席竞委会聆讯，最高可被判罚款二十万港元及一年监禁。任何教唆或协助他人妨碍竞委会调查的人士，亦可能构成刑事罪行。源于上述价格联合调查而出现的首宗因销毁及隐瞒文件而被定罪的个案，显示有关条文并非纯属理论，而是与卡特尔调查及围标案件一并实际运用的整体执法工具的一部分。

竞委会的原则、持续执法及规管改革

在公开声明中，竞委会一再强调，不遵从其调查权力属刑事罪行，而妨碍该等权力是极为严重的行为。这宗首例刑事检控所导致的定罪，被竞委会明确描述为突显妨碍行为的严重性，并对企图干预其执法工作的行为产生强烈阻吓效果。就楼宇维修相关的围标调查而言，竞委会强调其主动执法方针，包括善用搜查令及强制权力，以及在适当情况下与其他执法机关进行联合行动。竞委会亦继续鼓励掌握合谋行为资料的人士与其联络，并邀请可能曾参与或涉入合谋行为的企业透过专设热线及电邮管道寻求宽待或合作安排。

在执法工作以外，针对楼宇管理市场具有直接竞争影响的结构性问题，相关的规管改革亦已陆续落实。竞委会于 2015 年就《建筑物管理条例》检讨向民政事务总署提交意见书，支持当局就降低业主终止原于公契下委任的公契经理人门坎的建议，藉此促进楼宇管理市场的竞争，并方便其他具竞争力的管理公司进入市场。该政策方向其后经《2024 年建筑物管理（修订）条例》及相关附属法例实施，修订了公契经理人的法定制度，并在《建筑物管理条例》附表七中订明较为清晰的终止机制。在更新后的制度下，《建筑物管理条例》有关「建筑物管理条例常见问题」的指引中，清楚说明附表七第 7(1)段现已就业主终止公契经理人委任提供法律依据及程序要求，实际落实早前的政策建议，列明业主可在条例规定的会议程序及表决门坎下通过决议，终止公契经理人的委任。

执行及合规的关键启示

以上发展显示，香港的竞争法制度正积极就物业相关市场落实处理机制，同时执行实体上禁止合谋行为的规定，以及规管不遵从调查权力的刑事条文，其后果包括监禁刑罚及重大的财务风险。刑事检控、大规模的围标调查，以及就《建筑物管理条例》进行的结构性改革（特别是厘清终止公契经理人机制），共同反映政策方向是透过严厉打击合谋行为，配合旨在促进更开放、更具竞争性的楼宇管理安排的规管措施。

若您希望与我们联系获取法律服务，请扫描下方二维码。



本信息内容仅供参考及不应被依据作为法律意见。

© 2025 JCHM Limited. All rights reserved.