

物业管理业监管局

操守守则

代客户进行采购服务及防止围标

守则编号：C11/2022

生效日期：2022年4月22日

修订日期：2025年1月24日

新生效日期：2025年7月13日

序言

以下载有实务指引的《操守守则》（「守则」）乃物业管理业监管局（「监管局」）根据《物业管理服务条例》（第626章）（《条例》）第5条就施行第4条（违纪行为）而发出的。虽然持牌人¹不会仅因违反守则的条文而招致法律责任，但在纪律聆讯中，守则可获接纳为证据，及关于持牌人违反或没有违反守则的有关条文的证明，可作为有助于确立或否定受争议的事宜的依据。

背景

2. 持牌人为物业提供物业管理服务（「物管服务」）时，或会就供应货品或提供服务代其客户²进行采购。

3. 持牌人为客户进行采购³时，须遵从《建筑物管理条例》（第344

¹ 「持牌人」一词是指以下牌照的持有人：物业管理公司牌照；物业管理人（第1级）牌照；物业管理人（第2级）牌照；临时物业管理人（第1级）牌照；或临时物业管理人（第2级）牌照。

² 「客户」一词的定义与《条例》第16条所述的「客户」相同，即「就获某持牌物业管理公司提供物业管理服务的物业而言，指—（a）该物业的业主组织；及（b）就该服务支付或有法律责任就该服务支付管理费的该物业的业主」。在此定义下，租客不是客户。

³ 根据《建筑物管理条例》（第344章）（《建管条例》）第2D条及2E条，采购的三种类别订明如下：

(a) 第1类大额采购：

(i) 采购价值超过或相当可能超过200,000元；

(ii) 不属第2类大额采购；及

(iii) 不属大型维修工程采购

(b) 第2类大额采购：

(i) 采购价值超过或相当可能超过对上3个已结束的财务年度的平均年度开支款项（参照款额）的20%；及

(ii) 不属大型维修工程采购

(c) 大型维修工程采购：

(i) 采购项目主要是关乎修理、更换、保养或改善有关建筑物的公用部分；

章) (《建管条例》) 和民政及青年事务局局长根据《建管条例》发出的《供应品、货品及服务采购工作守则》(《工作守则》)⁴的相关规定行事。

4. 此外, 在采购过程中, 假如两个或以上本应互相竞争的投标者作出秘密协议, 同意不会互相竞争以取得某特定项目, 便属于围标。例如, 他们或会协议由其中一名投标者中标, 竞投的结果因而受到操控。围标在本质上属严重反竞争行为, 并违反《竞争条例》(第 619 章)⁵。

行为守则

守则: A(1) 持牌物业管理公司(「持牌物管公司」)为客户进行采购时须确保采购具竞争性、公平及问责性⁶。

A(2) 持牌物管公司为客户进行采购时, 持牌物管公司(包括其雇员)不得索取或接受任何未经授权的利益或损害其公正性的款待。如持牌物管公司(包括其雇员)就相关采购和参与竞投的货品供货商或服务承办商有任何财务(包括投资)或个人(包括家庭成员或亲属)的关系, 须尽其所知及在切实可行范围内申报利益。

A(3) 在以下情况, 相关采购项目的负责人⁷(即持牌物管公司作为经理人⁸, 或惯于或有责任按照该经理人就有关采购的实质事宜而给予的指示或指令行事的人)须以指明格式⁹(见

(ii) 该工程项目的每个单位的平均采购价值超过或相当可能超过 30,000 元; 及

(iii) 并非大厦的清洁、保安或由经理人提供的大厦管理服务

(详情请参阅《建管条例》第 2D 条及 2E 条)

⁴ 《工作守则》是由民政及青年事务局局长根据《建管条例》第 44(1)(a)条发出。

⁵ 关于围标的解释是摘录自竞争事务委员会(「竞委会」)发出的《打击围标》小册子, 亦与载于《竞争条例》第 2 条的围标的定义相符。

⁶ 详情请参阅由廉政公署、民政事务总署、香港房屋协会联同香港律师会、香港测量师学会、香港房屋经理学会、房屋经理注册管理局、英国特许房屋经理学会亚太分会及香港物业管理公司协会编制的《楼宇管理实务指南》(《楼管实务指南》)中第 3.3 节:

https://bm.icac.hk/bm_wcms/UserFiles/File/tc/CMS/education_publicity/bm_kit_1901.pdf

⁷ 根据《建管条例》第 2(1)条, 「负责人」就为某建筑物采购供应品、货品或服务而言—

(a) 指—

(i) 该建筑物的经理人; 或

(ii) 惯于或有责任按照该经理人就有关采购的实质事宜而给予的指示或指令行事的人(不论该等指示或指令, 是直接给予该人, 抑或是间接给予该人); 及

(b) 不包括该建筑物的管理委员会的委员、秘书或司库。

⁸ 根据《建管条例》第 2(1)条, 「经理人」就某建筑物而言, 指—

(a) 公契经理人; 或

(b) 当其时为执行公契而管理该建筑物的任何其他人士。

⁹ 民政及青年事务局局长根据《建管条例》第 28M 及 34EA 条, 可指明为施行附表 6B 及附表 7 而需要的申报的格式(详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 11 及 24 段以及附表 7 第 24 及 33 段。)

附录 1 表格 A 至 D（视乎情况而定）向指定人士¹⁰作出申报—

- (a) 于就采购作出启动决定¹¹之后，但在为此订立合约之前，如该项采购的负责人知悉自己与管理委员会¹²（「管委会」）或业主委员会（「业委会」）委员有任何金钱往来及 / 或其他个人往来及 / 或关连¹³，该负责人须在知悉相关事宜之后，在合理地切实可行的范围内，尽快申报该等往来及 / 或关连¹⁴。
- (b) 于就采购订立合约之前，如相关采购项目的负责人知悉自己在就该项采购提交的投标书中，有任何金钱利害关系及 / 或其他个人利害关系；及 / 或与已就该项采购提交投标书的人有任何关连，该负责人须在知悉相关事宜之后，在合理地切实可行的范围内，尽快申报该利害关系及 / 或关连¹⁵。
- (c) 就大型维修工程采购而言¹⁶，相关采购项目的每名负责人均须在首次纳标会议¹⁷举行之前，申报除了已申报的

¹⁰ 详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 12 及 25 段以及附表 7 第 25 及 34 段。

¹¹ 根据《建管条例》第 2 条，「启动决定」就供应品、货品或服务的采购而言——

(a) 指进行该项采购的决定；及

(b) 包括为该项采购而与潜在供货商接洽的决定。

¹² 「管理委员会」指根据《建管条例》第 3、3A、4 或 40C 条委出的管理委员会。（见《建管条例》第 2(1)条）

¹³ 根据《建管条例》第 2(5)条，如有以下情况，某人（甲方）即属与另一人（乙方）有关连——

(a) 甲方是乙方的配偶；

(b) 甲方或甲方的配偶，是乙方的兄弟、姊妹、伯父、叔父、舅父、姑丈、姨丈、伯母、婶母、舅母、姑母、姨母、堂兄弟、堂姊妹、表兄弟、表姊妹、侄、甥、侄女、甥女、直系祖先或直系后裔；

(c) 甲方与乙方属有关建筑物的份数的共同拥有人；

(d) 甲方是法人团体，而—

(i) 甲方董事局的组成，受乙方控制；

(ii) 乙方握有甲方（或关于甲方）过半数的投票权；

(iii) 乙方持有甲方的过半数已发行股本；

(iv) 乙方是甲方的董事；或

(v) 乙方是甲方的有联系公司（《公司条例》（第 622 章）第 2(1)条所界定者）；

(e) 甲方与乙方均属某合伙中的合伙人；

(f) 甲方是乙方的雇员或代理人；或

(g) 基于其他原因，甲方惯于或有责任按照乙方的指示或指令行事。

¹⁴ 详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 9 段以及附表 7 第 22 段。

¹⁵ 详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 10 段以及附表 7 第 23 段。

¹⁶ 见注释 3(c)段。

¹⁷ 根据《建管条例》第 2 条，首次纳标会议就大型维修工程采购而言，指——

(a) 如有法团——符合以下说明的首次法团业主大会：该大会根据附表 3 召开，而是否采纳就该项采购提交的某投标书的问题，在该大会上获考虑；或

(b) 如无法团——符合以下说明的首次业主会议：该会议根据公契召开，而是否采纳就该项采购提交的某投标书的问题，在该会议上获考虑。

往来（如有的话）及 / 或关连（如有的话）外，与管委会委员 / 业委会委员并无任何金钱往来及 / 或其他个人往来及 / 或其他或任何关连¹⁸。

- (d) 如已有人就大型维修工程采购提交投标书，相关采购项目的每名负责人均须在首次纳标会议举行之前，作出以下申报—
- (i) 在该项投标书中，除了已申报的利害关系（如有的话）外，并无任何金钱利害关系及 / 或其他个人利害关系；及
 - (ii) 除了已申报的某项关连（如有的话）外，与提交该项投标书的人并无其他或任何关连¹⁹。

- A(4) 如除持牌物管公司作为经理人外，还有相关采购项目的负责人，则持牌物管公司作为经理人须要求该负责人遵守作出上述守则第 A(3)(a)至(d)段（如适用）相关申报的规定及须尽经理人的最大努力，防止该负责人违反有关规定²⁰。
- A(5) 作出申报后 7 日内，持牌物管公司须在相关物业的显眼处展示申报通知至少连续 7 日²¹。
- A(6) 就按守则第 A(3)(a)及(b)段所作的申报，持牌物管公司须在申报作出的首次关乎有关采购的管委会会议 / 业主会议上，向管委会 / 业主提交并夹附有关的申报通知副本于该管委会会议 / 业主会议的会议纪录²²。
- A(7) 就按守则第 A(3)(c)及(d)段所作的申报，持牌物管公司作为经理人须确保一份符合《建管条例》附表 7 第 35(2)段的关乎该申报的活页夹附于首次纳标会议²³的会议纪录²⁴。
- A(8) 持牌物管公司须就申报的文本由相关采购项目订立合约当日后保存 6 年²⁵，并须准许指明人士²⁶在任何合理时间查阅。

¹⁸ 详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 22 段以及附表 7 第 31 段。

¹⁹ 详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 23 段以及附表 7 第 32 段。

²⁰ 详情请参阅《建管条例》附表 7 第 22, 23, 31 及 32 段。

²¹ 详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 13 段以及附表 7 第 26 段。

²² 详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 14 段以及附表 7 第 27 段。

²³ 见注释 17。

²⁴ 详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 26 段以及附表 7 第 35 段。

²⁵ 详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 15(1)及 27(1)段以及附表 7 第 28(1)及 36(1)段。

²⁶ 详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 15(2)及(3)段、第 27(2)及(3)段；以及附表 7 第 28(2)及(3)段、第 36(2)及(3)段。

- A(9) 已申报的相关采购项目负责人不得参与就该项采购提交的投标文件的评核或任何关于该项采购的商议或其他活动（管委会 / 法团²⁷ / 业主决议豁免此限制除外）²⁸。

竞投服务合约

守则： B(1) 持牌物管公司竞投物管服务合约时不得作出或参与围标等「严重反竞争行为」²⁹。

B(2) 持牌物管公司投得物管服务后，须为其提供物管服务的物业采取适切的措施，以减低采购时出现围标等「严重反竞争行为」的风险。

提高雇员对采购的认识及制定内部程序

守则： C(1) 持牌物管公司须向雇员提供适当培训，加强他们对采购程序及采购过程中所涉及问题（例如：竞争问题）的认知，有助他们订立妥善的采购程序，避免违反相关法规要求并减低出现围标等合谋行为的风险。

采购机制

守则： D(1) 在不抵触《建管条例》及《工作守则》³⁰的情况下，持牌物管公司须为其提供物管服务的物业，就不同的采购服务，包括以零用现金、报价及招标方式进行的采购：

- (a) 自行制订政策（如没有业主组织）；或
- (b) 与相关业主组织（如有）订立安排³¹以进行有关采购工作。

²⁷ 「法团」指根据《建管条例》第 8 条注册的法团。

²⁸ 详情请参阅《建管条例》附表 6B 第 16 段以及附表 7 第 29 段。

²⁹ 有关「严重反竞争行为」一词的定义与《竞争条例》第 2 条相符，简而言之，包括合谋定价、瓜分市场、限制产量及围标。

³⁰ 见注释 4。

³¹ 指引 / 指南或有关协议不应影响持牌物管公司作为相关物业的经理人按《建管条例》或相关物业的公契行事。「经理人」一词的定义与《建管条例》所述的「经理人」相同。

零用现金方式采购

守则：E(1) 持牌物管公司须为其提供物管服务的物业，就保存零用现金金额上限，以代客户采购价值较小的物品或服务：

- (a) 自行制订政策（如没有业主组织）；或
- (b) 与业主组织（如有）作出协议³²。

E(2) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业以零用现金代客户进行采购时，须按照其自行制定的政策（如没有业主组织）或与业主组织（如有）协议的指引行事³³。

报价方式采购

守则：F(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业以报价方式代客户进行采购时，须自行制订政策（如没有业主组织）或按照与业主组织（如有）协议的指引行事³⁴。

招标方式采购

守则：G(1) 持牌物管公司为其提供物管服务的物业以招标方式采购货品或服务时，须按照《建管条例》第 28D 至 28F 条及 / 或附表 7 的相关规定行事³⁵（即附表 7 第 12 段至 51 段的规定）。

G(2) 采购的供应品、货品或服务如属下述的类别，除非在可豁免招标的情况下³⁶，否则须以招标承投方式进行—

- (a) 第 1 类大额采购³⁷；
- (b) 第 2 类大额采购³⁸；及
- (c) 大型维修工程采购³⁹

G(3) 就第 1 及第 2 类大额采购，须符合《建管条例》附表 6A 所指明的投标规定（即下述守则第 G(5)段）（见附录 2 的

³² 见注释 31。

³³ 见注释 31。

³⁴ 见注释 31。

³⁵ 有关《2024 年建筑物管理(修订)条例》（《修订条例》）下就采购的过渡安排，可参阅《修订条例》第 44B 条。

³⁶ 详情请参阅《建管条例》第 28D(3)(b)及 28E(3)(b)条以及附表 7 第 12(3)(b)及 13(3)(b)段。

³⁷ 见注释 3(a)段。

³⁸ 见注释 3(b)段。

³⁹ 见注释 3(c)段。

规定)及附表 6B 第 1 部所指明的关于申报的规定(见上文守则第 A(3)(a)及(b)段)。

G(4) 就大型维修工程采购,须符合《建管条例》附表 6A 所指明的投标规定(即下述守则第 G(5)段)(见附录 2 的规定)及附表 6B 第 1 及 2 部所指明的关于申报的规定(见上文守则第 A(3)(a)至(d)段)。

G(5) 就上述守则第 G(3)及 G(4)段的投标规定而言,持牌物管公司须确保一

(a) 招标承投须清楚列明该项采购所关乎的供应品、货品或服务的性质⁴⁰,并订明入标期限⁴¹。

(b) 招标承投的文本须在相关物业的显眼处展示,直至入标期限已届为止⁴²。

(c) 不得接纳任何在入标期限之后就采购提交的投标书⁴³。

(d) 招标数目须符合以下规定⁴⁴:

(i) 预计采购价值超过 200,000 元,向至少 5 名潜在供货商发出招标;及

(ii) 预计采购价值超过 10,000 元但不超过 200,000 元,向至少 3 名潜在供货商发出招标

(有关上述最低招标数目的规定,就第 1 类大额采购而言,可藉管委会 / 业主决议获豁免;就第 2 类大额采购及大型维修工程采购而言,可藉法团 / 业主决议获豁免)⁴⁵。

(e) 就第 2 类大额采购及大型维修工程采购是否采纳某投标书而言,须由法团 / 业主决议决定⁴⁶。

G(6) 就大型维修工程采购,持牌物管公司作为经理人须遵循法团业主大会 / 业主会议的特别程序⁴⁷,包括:

(a) 会议通知内就拟议大型维修工程采购决议的陈述须以「**Important Reminder**」作为英文标题及以「**重要提示**」作为中文标题,以及在会议通知清楚列出就有

⁴⁰ 详情请参阅《建管条例》附表 6A 第 2(1)(a)段以及附表 7 第 17(1)(a)段。

⁴¹ 详情请参阅《建管条例》附表 6A 第 1 及 2(1)(b)段以及附表 7 第 16 及 17(1)(b)段。

⁴² 详情请参阅《建管条例》附表 6A 第 3 段以及附表 7 第 18 段。

⁴³ 详情请参阅《建管条例》附表 6A 第 4 段以及附表 7 第 19 段。

⁴⁴ 详情请参阅《建管条例》附表 6A 第 5(1)段以及及附表 7 第 20(1)段。

⁴⁵ 详情请参阅《建管条例》附表 6A 第 5(4)段以及附表 7 第 20(4)段。

⁴⁶ 详情请参阅《建管条例》第 28E(2)(c)条及第 28F(2)(c)条,以及附表 7 第 13(1)(c)及 14(1)(c)段。

⁴⁷ 详情请参阅《建管条例》附表 6C (见附录 3 的规定)以及附表 7 第 48 至 51 段 (见附录 4 的规定)。

关采购，估计从建筑物管理基金⁴⁸拨付的款额及每名业主须分摊缴付的款额⁴⁹；

- (b) 相关决议必须有业主人数的 5% 或 100 名业主（以较少者为准）亲自投票通过⁵⁰；及
- (c) 会议纪录须记录亲自投票的总票数及由代表投票的总票数，以及如在业主会议上考虑某项拟议大型维修工程采购决议，经理人须在该会议日期后的 28 日内向每名业主提供该会议的会议纪录副本⁵¹。

拟备招标文件

守则：H(1) 除遵守上述守则第 G(5)段的规定外，持牌物管公司须于相关招标文件清晰地列出有关要求，例如所需货品的清晰描述、规格及投标者须符合的资格准则等。

H(2) 持牌物管公司须在相关招标文件中加入诚信、不合谋及反围标条款及要求投标者在提交标书时签署「不合谋投标确认书」。

减少供货商 / 投标者之间的沟通

守则：I(1) 持牌物管公司在合理及切实可行的范围内，须采取合适措施避免潜在供货商 / 投标者之间就相关供应货品，提供服务及招标事宜沟通。

评审标书

守则：J(1) 持牌物管公司在安排招标前须自行（如没有业主组织）完成设定评审准则或与业主组织（如有）协议完成设定评审准则⁵²，并在相关标书内披露有关评审准则。如修改已设

⁴⁸ 根据《建管条例》附表 6C，「建筑物管理基金」指—

(a) 法团根据第 20(1)条设立并维持的常用基金；

(b) 法团根据第 20(2)条设立并维持的备用基金；

另根据《建管条例》附表 7 第 48 段，「建筑物管理基金」指—

(a) 经理人根据《建管条例》附表 7 第 4(1)段设立并维持的特别基金；或

(b) 经理人为根据公契或《建管条例》执行职能而设立并维持的、不属特别基金的基金。

⁴⁹ 详情请参阅《建管条例》附表 6C 第 3 段以及附表 7 第 48 段。

⁵⁰ 详情请参阅《建管条例》附表 6C 第 4 段以及附表 7 第 49 段。

⁵¹ 详情请参阅《建管条例》附表 7 第 50 及 51 段。

⁵² 见注释 31。

定的评审准则，持牌物管公司须以书面记录修改的原因。

J(2) 持牌物管公司须提醒相关评审小组：

- (a) 有关评审小组的组成、利益申报及相关评审程序及机制均不可违反《建管条例》及《工作守则》⁵³；及
- (b) 根据评审准则评审标书。如根据评审准则被评定为最佳标书不获采纳，持牌物管公司须提醒相关评审小组提供合理原因及作出记录。

于合约加入保障条款

守则： K(1) 持牌物管公司与供货商或中标者订立的合约中须加入适当条款，以确保当发现报价或招标过程中出现违规（包括围标等合谋行为）的情况，其可享有合约所订明的保障。

保存纪录

守则： L(1) 如物业没有法团，持牌物管公司须就采购供应品、货品或服务而订立合约当日后的 6 年⁵⁴内保存所有采购文件⁵⁵。

L(2) 如接获不少于 5% 的业主的书面要求，持牌物管公司作为经理人须准许该等业主中任何一名业主或其所委任的人在任何合理时间，查阅根据《建管条例》附表 7 第 10(2) 段保存的文件⁵⁶，及如该名获准许查询文件的人士提出书面要求提供相关文件的副本，持牌物管公司作为经理人须在提出有关要求当日后的 28 日内，在收取合理的复印费后以印本形式或在 不征收费用下以电子形式向该人士提供该副本⁵⁷。

⁵³ 见注释 4。

⁵⁴ 详情请参阅《建管条例》附表 7 第 10 段。

⁵⁵ 根据《建管条例》附表 7 第 10 段，「采购文件」就采购供应品、货品或服务而言—

(a) 指符合以下说明的文件(例如招标文件、合约文本、账目及发票)

(i) 所载的数据可使查阅该文件(无论是否连同其他任何文件一拼查阅)的人，能轻易核实业主就该项采购而招致的在财务方面的法律责任；或

(ii) 与该项采购有其他关联；及

(b) 不包括根据[该附表 7]第 4 分部作出的申报。

⁵⁶ 详情请参阅《建管条例》附表 7 第 11(1)段。

⁵⁷ 详情请参阅《建管条例》附表 7 第 11 段。

举报违反采购程序及围标

守则：M(1) 持牌物管公司须制定内部举报机制，以便雇员举报可疑违反采购程序或围标的情况。

— 完 —

如本守则的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本守则中涉及的任何法例或法規有任何修訂，持牌人行事時須以該等修訂的條文為準。

**《建筑物管理条例》(第344章)第28M条和第34EA(a)条下的
指明表格**

表格	申报内容	适用对象
表格 A	在采购订立合约之前, 就已提交的投标书 <u>有</u> 利害关系或关连的申报	管委会参与者
表格 B	在采购订立合约之前, 与管委会 / 业委会委员 <u>有</u> 往来或关连的申报; 及 / 或就已提交的投标书 <u>有</u> 利害关系或关连的申报	采购的负责人 / 经理人
表格 C	就大型维修工程采购, 在首次纳标会议举行之前, 就已提交的投标书作出 <u>无</u> 利害关系或关连的申报	管委会的每名参与者
表格 D	就大型维修工程采购, 在首次纳标会议举行之前, 作出与管委会 / 业委会委员 <u>无</u> 往来或关连的申报; 及就已提交的投标书 <u>无</u> 利害关系或关连的申报	采购的每名负责人 / 经理人

表格 A
就已提交的投标书有利害关系或关连的申报
(供管委会参与者在采购订立合约之前作出申报)

致：管理委员会 主席 / 秘书 / 每名委员*

 业主立案法团

(建筑物说明)

本人 / 本公司*， _____ (申报者姓名或法人团体名称)，为上述法团管理委员会的主席 / 副主席 / 秘书 / 司库 / 委员*，就采购项目 _____ (简述采购项目内容) 作出以下申报#：

本人 / 本公司* 在已提交的投标书中，有金钱利害关系及 / 或其他个人利害关系，详情如下：

供货商 / 承办商名称：

利害关系概要：

(如有需要，请加纸填写及加签)

本人 / 本公司* 与已提交投标书的人或法人团体有关连^，详情如下：

提交投标书者的姓名 / 名称：

关连概要：

(如有需要，请加纸填写及加签)

* 请删去不适用者

在适当□内加上✓号

^ 根据《建筑物管理条例》(第344章)第2(5)及(6)条的定义

 申报者或法人团体授权代表姓名 (正楷)

 签署

法人团体印章 (如适用)：

法人团体名称 (如适用)：

年 月 日

表格 B

**与管委会 / 业委会委员有往来或关连；
及 / 或就已提交的投标书有利害关系或关连的申报
(供采购负责人 / 经理人在采购订立合约之前作出申报)**

致：管理委员会 / 业主委员会* 主席 / 秘书(只适用于管委会) / 每名委员*

业主立案法团 / 业主委员会*

(建筑物说明)

本人 / 本公司*， _____ (申报者姓名或公司名称)，为上述建筑物的采购负责人 / 经理人*，就采购项目 _____
_____ (简述采购项目内容) 作出以下申报#：

本人 / 本公司* 与管理委员会 / 业主委员会* 委员有金钱往来及 / 或其他个人往来，详情如下：

委员姓名 / 名称： _____ 职位： _____

往来概要： _____

(如有需要，请加纸填写及加签)

本人 / 本公司* 与管理委员会 / 业主委员会* 委员有关连^，详情如下：

委员姓名 / 名称： _____ 职位： _____

关连概要： _____

(如有需要，请加纸填写及加签)

本人 / 本公司* 在已提交的投标书中，有金钱利害关系及 / 或其他个人利害关系，详情如下：

供货商 / 承办商名称： _____

利害关系概要： _____

(如有需要，请加纸填写及加签)

(下页续)

本人 / 本公司* 与已提交投标书的人或法人团体有关连^，详情如下：

提交投标书者的姓名 / 名称：

关连概要：

(如有需要，请加纸填写及加签)

* 请删去不适用者

在适当口内加上√号

^ 根据《建筑物管理条例》(第344章)第2(5)及(6)条的定义

申报者或公司授权代表姓名（正楷）

签署

公司印章（如适用）：

公司名称（如适用）：

年 月 日

表格 C
大型维修工程采购
就已提交的投标书无利害关系或关连的申报
(供管委会的每名参与者在首次纳标会议举行之前作出申报)

致：管理委员会 主席 / 秘书 / 每名委员*

 业主立案法团

(建筑物说明)

本人 / 本公司*， _____ (申报者姓名或法人团体名称)，为上述法团管理委员会的主席 / 副主席 / 秘书 / 司库 / 委员*，就采购项目 _____ (简述采购项目内容) 作出以下申报#：

I. 在已提交的投标书中的金钱或其他个人利害关系

- 本人 / 本公司* 已于以下日期申报了所有有关已提交投标书的利害关系，除此以外，并无任何金钱或其他个人利害关系：

_____ (请填写有关申报书的签署日期)

或

- 本人 / 本公司* 在已提交的投标书中，并无任何金钱或其他个人利害关系。

II. 与已提交投标书的人或法人团体的关连[^]

- 本人 / 本公司* 已于以下日期申报了所有与已提交投标书的人或法人团体的关连，除此以外，并无其他关连：

_____ (请填写有关申报书的签署日期)

或

- 本人 / 本公司* 与已提交投标书的人或法人团体并无任何关连。

* 请删去不适用者

第 I 及 II 部均须填写，请在适当口内加上√号

[^] 根据《建筑物管理条例》(第344章)第2(5)及(6)条的定义

(下页续)

申报者或法人团体授权代表姓名（正楷）

签署

法人团体印章（如适用）：

法人团体名称（如适用）：

年 月 日

表格 D

大型维修工程采购

与管委会 / 业委会委员无往来或关连；

及就已提交的投标书无利害关系或关连的申报

(供采购的每名负责人 / 经理人在首次纳标会议举行之前作出申报)

致：管理委员会 / 业主委员会* 主席 / 秘书(只适用于管委会) / 每名委员*

业主立案法团 / 业主委员会*

(建筑物说明)

本人 / 本公司*, _____ (申报者姓名或公司名称), 为上述建筑物的采购负责人 / 经理人*, 就采购项目_____

_____ (简述采购项目内容) 作出以下申报#:

I. 与管理委员会 / 业主委员会委员的金钱及 / 或其他个人往来

本人 / 本公司* 已于以下日期申报了所有与管理委员会 / 业主委员会* 委员的金钱及 / 或其他个人往来, 除此以外, 并无任何金钱或其他个人往来:

_____(请填写有关申报书的签署日期)

或

本人 / 本公司* 与管理委员会 / 业主委员会* 委员并无任何金钱或其他个人往来。

II. 与管理委员会 / 业主委员会委员的关连^

本人 / 本公司* 已于以下日期申报了所有与管理委员会 / 业主委员会* 委员的关连, 除此以外, 并无其他关连:

_____(请填写有关申报书的签署日期)

或

本人 / 本公司* 与管理委员会 / 业主委员会* 委员并无任何关连。

(下页续)

III. 在已提交的投标书中的金钱或其他个人利害关系

- 本人 / 本公司* 已于以下日期申报了所有有关已提交投标书的金钱或其他个人利害关系, 除此以外, 并无任何金钱利害关系或其他个人利害关系:

_____ (请填写有关申报书的签署日期)

或

- 本人 / 本公司* 在已提交的投标书中, 并无任何金钱利害关系或其他个人利害关系。

IV. 与已提交投标书的人或法人团体的关连[^]

- 本人 / 本公司* 已于以下日期申报了所有与已提交投标书的人或法人团体的关连, 除此以外, 并无其他关连:

_____ (请填写有关申报书的签署日期)

或

- 本人 / 本公司* 与已提交投标书的人或法人团体并无任何关连。

* 请删去不适用者

第 I 至 IV 部均须填写, 请在适当□内加上✓号

[^] 根据《建筑物管理条例》(第344章)第2(5)及(6)条的定义

申报者或公司授权代表姓名 (正楷)

签署

公司印章 (如适用):

公司名称 (如适用):

年 月 日

《建筑物管理条例》附表 6A

1. 释义 (附表 6A)

在本附表中——

入标期限 (deadline) 就提交关乎采购的投标书而言, 指符合下述说明的时间: 根据以下条款, 在该时间之后, 再不可就该项采购而提交投标书——

- (a) (在(b)分节的规限下)就该项采购发出的招标承投的条款; 或
- (b) 如该招标承投已予修订——就该项采购发出的经修订招标承投的条款。

2. 招标承投的内容

- (1) 就采购发出的招标承投, 须清楚列明——
 - (a) 该项采购所关的供应品、货品或服务的性质; 及
 - (b) 一个指明日期的指明时间, 并说明在该时间(有关时间)之后, 再不可就该项采购而提交投标书。
- (2) 为免生疑问, 第(1)(b)节并不阻止招标承投载有关于以下事宜的条款: 基于例如恶劣天气的原因, 押后有关时间。
- (3) 在本段中, 提述就采购发出的招标承投, 包括(如适用的话)就该项采购发出的经修订招标承投。

3. 展示招标承投的文本

- (1) 如已就有关采购发出招标承投, 管理委员会须在该招标承投发出后, 在合理地切实可行的范围内, 尽快在有关建筑物的显眼处, 展示该招标承投的文本, 并致使该文本保持如此展示, 直至提交关乎该项采购的投标书的入标期限已届为止。
- (2) 如已就有关采购发出经修订的招标承投——
 - (a) 按本段致使上一个版本的招标承投的文本保持展示在有关建筑物的显眼处——此项规定, 即停止适用; 及
 - (b) 管理委员会须在经修订招标承投发出后, 在合理地切实可行的范围内, 尽快在有关建筑物的显眼处, 展示该经修订的招标承投的文本, 并致使该文本保持如此展示, 直至提交关乎该项采购的投标书的入标期限已届为止。

4. 在入标期限之后提交的投标书不得接纳

任何在入标期限之后就采购提交的投标书, 均不得接纳。

5. 在某些情况下，不得未经批准而接纳投标书

- (1) 除第(4)节另有规定外，如有以下情况，不得就采购接纳投标书——
 - (a) 该项采购，属采购价值超过(或相当可能超过) \$200,000 的供应品、货品或服务，而并未有就该项采购特别地向5名或多于5名潜在供货商发出招标承投；或
 - (b) 该项采购，属采购供应品、货品或服务，而其价值——
 - (i) 超过 (或相当可能超过) \$10,000；但
 - (ii) 不超过 (或相当不可能超过) \$200,000，而并未有就该项采购特别地向3名或多于3名潜在供货商发出招标承投。
- (2) 就第(1)节而言，如招标承投藉以下方式发出，即属特别地向某人发出——
 - (a) 将招标承投的采用印本形式的副本，当面交付予该人；
 - (b) 按该人最后为人所知的营业地址，将招标承投的采用印本形式的副本，以邮递或速递服务方式送交该人；或
 - (c) 将招标承投的采用电子形式的副本，有效地送交该人。
- (3) 不论就采购发出的招标承投有否作宣传(例如在本地报章或网站宣传)，及有否公开予任何潜在供货商投标，第(1)节均适用。
- (4) 如以下决议决定第(1)节并不就有关采购而具有效力，则该节并不如此具有效力——
 - (a) 如该项采购属第1类大额采购——管委会决议；或
 - (b) 如该项采购属第2类大额采购，或属大型维修工程采购——法团决议。
- (5) 在本段中，提述就采购发出的招标承投，包括(如适用的话)就该项采购发出的经修订招标承投。

《建筑物管理条例》附表 6C 关乎大型维修工程采购的法团业主大会的特别程序

第 1 部

导言

1. 释义 (附表6C)

- (1) 在本附表中，提述法团会议——
 - (a) 即提述根据附表3召开的法团业主大会；及
 - (b) 如(a)分节所述的会议延期举行——包括该延会。
- (2) 在本附表中，提述拟议大型维修工程采购决议，即提述关乎决定以下事宜的拟议业主决议——
 - (a) 就大型维修工程采购提交的某投标书，应否获采纳；或
 - (b) 就大型维修工程采购订立的合约——
 - (i) 应否更改；
 - (ii) 应否终止；或
 - (iii) 应否根据第 28I(1)(b) 条废止。

2. 附表 3 除非不一致，否则不受局限

就法团会议的程序而言，在附表 3 与本附表一致的范围内，该附表不受本附表所局限。

第 2 部

程序

3. 会议通知

- (1) 如将会在法团会议上提出的决议，属拟议大型维修工程采购决议，则为符合附表3第 2(1AA)(b) 段而在有关会议通知中指明该拟议决议的陈述，须以“Important Reminder”作为英文标题，并以“重要提示”作为中文标题。
- (2) 如拟议大型维修工程采购决议关乎第1(2)(a)段所述的问题，则上述会议通知须就按根据有关招标承投的条款属有效的每份投标书，清楚可阅地列出——
 - (a) 估计须就该项采购而从每个建筑物管理基金拨付的款额；及
 - (b) 在(a)分节所述的拨付款额以外，估计每名业主须就该项采购而分摊缴付的款额。
- (3) 如拟议大型维修工程采购决议关乎第1(2)(b)段所述的问题，而预期法团或业主 (或两者) 会因有关的合约更改、终止或废止，招致在财务方面的法律责任 (包括法律费用)，则上述会议通知须清楚可阅地列出——
 - (a) 估计须就支付该等费用而从每个建筑物管理基金拨付的款额；及
 - (b) 在 (a) 分节所述的拨付款额以外，估计每名业主须就支付该等费用而分摊缴付的款额。
- (4) 为免生疑问，即使第 (2) 或 (3) 节所述的估计款额为零，该节仍规定须按照其条文列出该款额。
- (5) 在本段中——

建筑物管理基金 (building management fund) 指——

 - (a) 法团根据第20(1)条设立并维持的常用基金；
 - (b) 法团根据第20(2)条设立并维持的备用基金；
 - (c) 建筑物经理人根据附表7第4(1)段所载的公契强制条款而设立并维持的特别基金；或
 - (d) 建筑物经理人为根据公契或本条例执行职能而设立并维持的、不属特别基金的基金。

4. 亲自投票门坎

- (1) 在法团会议上就拟议大型维修工程采购决议进行投票，须受第(2)节指明的亲自投票门坎规限。
- (2) 亲自投票门坎是以下两个人数中的较少者——
 - (a) 业主人数的 5%；
 - (b) 100名业主。

5. 关于亲自投票及由代表投票的纪录

如在法团会议上已就拟议大型维修工程采购决议进行投票，则除非主持会议的人信纳，该会议的过程纪录载有以下事宜的清晰可阅纪录，否则不得根据附表3第6(2)段核证该纪录——

- (a) 亲自投票的总票数；及
- (b) 由代表投票的总票数。

6. 提供会议过程纪录的副本

- (1) 如在法团会议上考虑某项拟议大型维修工程采购决议，则本段适用。
- (2) 管理委员会须在上述会议的会议日期后的28日内，藉以下方式，向每名业主及租客代表(如有的话)(收件人)提供该会议的经核证会议纪录的副本——
 - (a) 将该纪录的采用印本形式的副本，当面交付予收件人；
 - (b) 按收件人最后为人所知的地址，将该纪录的采用印本形式的副本，邮寄给收件人；
 - (c) 将该纪录的采用印本形式的副本，留在收件人的单位内，或放入为该单位而设的信箱；或
 - (d) 将该纪录的采用电子形式的副本，有效地送交收件人。

《建筑物管理条例》附表 7
关乎大型维修工程采购的业主会议的特别程序

48. 会议通知

- (1) 如将会在业主会议上提出的决议，属拟议大型维修工程采购决议，则为符合第 39(2)(b) 段而在有关会议通知中指明该拟议决议的陈述，须以“Important Reminder”作为英文标题，并以“重要提示”作为中文标题。
- (2) 如拟议大型维修工程采购决议关乎第 46(a)段所述的问题，则上述会议通知须就按根据有关招标承投的条款属有效的每份投标书，清楚可阅地列出——
 - (a) 估计须就该项采购而从每个建筑物管理基金拨付的款额；及
 - (b) 在(a)分节所述的拨付款额以外，估计每名业主须就该项采购而分摊缴付的款额。
- (3) 如拟议大型维修工程采购决议关乎第 46(b)段所述的问题，而预期业主会因有关的合约更改或终止，招致在财务方面的法律责任(包括法律费用)，则上述会议通知须清楚可阅地列出——
 - (a) 估计须就支付该等费用而从每个建筑物管理基金拨付的款额；及
 - (b) 在(a)分节所述的拨付款额以外，估计每名业主须就支付该等费用而分摊缴付的款额。
- (4) 为免生疑问，即使第(2)或(3)节所述的估计款额为零，该节仍规定须按照其条文列出该款额。
- (5) 在本段中——建筑物管理基金(building management fund)指——
 - (a) 经理人根据第 4(1)段设立并维持的特别基金；或
 - (b) 经理人为根据公契或本条例执行职能而设立并维持的、不属特别基金的基金。

49. 亲自投票门坎

- (1) 在业主会议上就拟议大型维修工程采购决议进行投票，须受第(2)节指明的亲自投票门坎规限。
- (2) 亲自投票门坎是以下两个人数中的较少者——
 - (a) 业主人数的 5%；
 - (b) 100 名业主。

50. 关于亲自投票及由代表投票的纪录

如在业主会议上已就拟议大型维修工程采购决议进行投票，经理人须确保根据第 40(1)段保存的该会议的过程纪录，载有以下事宜的清晰可阅纪录——

- (a) 亲自投票的总票数；及
- (b) 由代表投票的总票数。

51. 提供会议过程纪录的副本

如在业主会议上考虑某项拟议大型维修工程采购决议，经理人须在该会议的会议日期后 28 日内，藉以下方式，向每名业主提供根据第 40 段保存的该会议的过程纪录的副本——

- (a) 将该纪录的采用印本形式的副本，当面交付予业主；
- (b) 按业主最后为人所知的地址，将该纪录的采用印本形式的副本，邮寄给业主；
- (c) 将该纪录的采用印本形式的副本，留在业主的单位内，或放入为该单位而设的信箱；或
- (d) 将该纪录的采用电子形式的副本，有效地送交业主。