

# 代客戶進行採購服務 及防止圍標 (修訂)

操守守則

編號: C11/2022



## 序言

以下載有實務指引的《操守守則》（「守則」）乃物業管理業監管局（「監管局」）根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第5條就施行第4條（違紀行為）而發出的。雖然持牌人<sup>1</sup>不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

## 背景

2. 持牌人為物業提供物業管理服務（「物管服務」）時，或會就供應貨品或提供服務代其客戶<sup>2</sup>進行採購。
3. 持牌人為客戶進行採購<sup>3</sup>時，須遵從《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）和民政及青年事務局局長根據《建管條例》發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》（《工作守則》）<sup>4</sup>的相關規定行事。

<sup>1</sup>「持牌人」一詞是指以下牌照的持有人：物業管理公司牌照；物業管理人（第1級）牌照；物業管理人（第2級）牌照；臨時物業管理人（第1級）牌照；或臨時物業管理人（第2級）牌照。

<sup>2</sup>「客戶」一詞的定義與《條例》第16條所述的「客戶」相同，即「就獲某持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業而言，指——（a）該物業的業主組織；及（b）就該服務支付或有法律責任就該服務支付管理費的該物業的業主」。在此定義下，租客不是客戶。

<sup>3</sup> 根據《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）第2D條及2E條，採購的三種類別訂明如下：

- (a) 第1類大額採購：
  - (i) 採購價值超過或相當可能超過200,000元；
  - (ii) 不屬第2類大額採購；及
  - (iii) 不屬大型維修工程採購
- (b) 第2類大額採購：
  - (i) 採購價值超過或相當可能超過對上3個已結束的財務年度的平均年度開支款項（參照款額）的20%；及
  - (ii) 不屬大型維修工程採購
- (c) 大型維修工程採購：
  - (i) 採購項目主要是關乎修理、更換、保養或改善有關建築物的公用部分；
  - (ii) 該工程項目的每個單位的平均採購價值超過或相當可能超過30,000元；及
  - (iii) 並非大廈的清潔、保安或由經理人提供的大廈管理服務（詳情請參閱《建管條例》第2D條及2E條）

<sup>4</sup>《工作守則》是由民政及青年事務局局長根據《建管條例》第44(1)(a)條發出。

4. 此外，在採購過程中，假如兩個或以上本應互相競爭的投標者作出秘密協議，同意不會互相競爭以取得某特定項目，便屬於圍標。例如，他們或會協定由其中一名投標者中標，競投的結果因而受到操控。圍標在本質上屬嚴重反競爭行為，並違反《競爭條例》（第619章）<sup>5</sup>。

## 行為守則

**守則：** A(1) 持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）為客戶進行採購時須確保採購具競爭性、公平及問責性<sup>6</sup>。

A(2) 持牌物管公司為客戶進行採購時，持牌物管公司（包括其僱員）不得索取或接受任何未經授權的利益或損害其公正性的款待。如持牌物管公司（包括其僱員）就相關採購和參與競投的貨品供應商或服務承辦商有任何財務（包括投資）或個人（包括家庭成員或親屬）的關係，須盡其所知及在切實可行範圍內申報利益。

A(3) 在以下情況，相關採購項目的負責人<sup>7</sup>（即持牌物管公司作為經理人<sup>8</sup>，或慣於或有責任按照該經理人就有關採購的實質事宜而給予的指示或指令行事的人）須以指明格式<sup>9</sup>（見**附錄1**表格A至D（視乎情況而定））向指定人士<sup>10</sup>作出申報——

<sup>5</sup> 關於圍標的解釋是摘錄自競爭事務委員會（「競委會」）發出的《打擊圍標》小冊子，亦與載於《競爭條例》第2條的圍標的定義相符。

<sup>6</sup> 詳情請參閱由廉政公署、民政事務總署、香港房屋協會聯同香港律師會、香港測量師學會、香港房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、英國特許房屋經理學會亞太分會及香港物業管理公司協會編制的《樓宇管理實務指南》（《樓管實務指南》）中第3.3節：  
[https://bm.icac.hk/bm\\_wcms/UserFiles/File/tc/CMS/education\\_publicity/bm\\_kit\\_1901.pdf](https://bm.icac.hk/bm_wcms/UserFiles/File/tc/CMS/education_publicity/bm_kit_1901.pdf)

<sup>7</sup> 根據《建管條例》第2(1)條，「負責人」就為某建築物採購供應品、貨品或服務而言——

(a) 指——

(i) 該建築物的經理人；或

(ii) 慣於或有責任按照該經理人就有關採購的實質事宜而給予的指示或指令行事的人（不論該等指示或指令，是直接給予該人，抑或是間接給予該人）；及

(b) 不包括該建築物的管理委員會的委員、秘書或司庫。

<sup>8</sup> 根據《建管條例》第2(1)條，「經理人」就某建築物而言，指——

(a) 公契經理人；或

(b) 當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人士。

<sup>9</sup> 民政及青年事務局局長根據《建管條例》第28M及34EA條，可指明為施行附表6B及附表7而需要的申報的格式（詳情請參閱《建管條例》附表6B第11及24段以及附表7第24及33段。）

<sup>10</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6B第12及25段以及附表7第25及34段。

- (a) 於就採購作出啟動決定<sup>11</sup>之後，但在為此訂立合約之前，如該項採購的負責人知悉自己與管理委員會<sup>12</sup>（「管委會」）或業主委員會（「業委會」）委員有任何金錢往來及／或其他個人往來及／或關連<sup>13</sup>，該負責人須在知悉相關事宜之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快申報該等往來及／或關連<sup>14</sup>。
- (b) 於就採購訂立合約之前，如相關採購項目的負責人知悉自己在就該項採購提交的投標書中，有任何金錢利害關係及／或其他個人利害關係；及／或與已就該項採購提交投標書的人有任何關連，該負責人須在知悉相關事宜之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快申報該利害關係及／或關連<sup>15</sup>。

<sup>11</sup> 根據《建管條例》第2條，「啟動決定」就供應品、貨品或服務的採購而言——

- (a) 指進行該項採購的決定；及
- (b) 包括為該項採購而與潛在供應商接洽的決定。

<sup>12</sup> 「管理委員會」指根據《建管條例》第3、3A、4或40C條委出的管理委員會。（見《建管條例》第2(1)條）

<sup>13</sup> 根據《建管條例》第2(5)條，如有以下情況，某人（甲方）即屬與另一人（乙方）有關連——

- (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、孀母、舅母、姑母、姨母、堂兄弟、堂姊妹、表兄弟、表姊妹、姪、甥、姪女、甥女、直系祖先或直系後裔；
- (c) 甲方與乙方屬有關建築物的份數的共同擁有人；
- (d) 甲方是法人團體，而——
  - (i) 甲方董事局的組成，受乙方控制；
  - (ii) 乙方握有甲方（或關於甲方）過半數的投票權；
  - (iii) 乙方持有甲方的過半數已發行股本；
  - (iv) 乙方是甲方的董事；或
  - (v) 乙方是甲方的有聯繫公司（《公司條例》（第622章）第2(1)條所界定者）；
- (e) 甲方與乙方均屬某合夥中的合夥人；
- (f) 甲方是乙方的僱員或代理人；或
- (g) 基於其他原因，甲方慣於或有責任按照乙方的指示或指令行事。

<sup>14</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6B第9段以及附表7第22段。

<sup>15</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6B第10段以及附表7第23段。



- (c) 就大型維修工程採購而言<sup>16</sup>，相關採購項目的每名負責人均須在首次納標會議<sup>17</sup>舉行之前，申報除了已申報的往來（如有的話）及／或關連（如有的話）外，與管委會委員／業委會委員並無任何金錢往來及／或其他個人往來及／或其他或任何關連<sup>18</sup>。
- (d) 如已有人就大型維修工程採購提交投標書，相關採購項目的每名負責人均須在首次納標會議舉行之前，作出以下申報——
- (i) 在該項投標書中，除了已申報的利害關係（如有的話）外，並無任何金錢利害關係及／或其他個人利害關係；及
  - (ii) 除了已申報的某項關連（如有的話）外，與提交該項投標書的人並無其他或任何關連<sup>19</sup>。
- A(4) 如除持牌物管公司作為經理人外，還有相關採購項目的負責人，則持牌物管公司作為經理人須要求該負責人遵守作出上述守則第A(3)(a)至(d)段（如適用）相關申報的規定及須盡經理人的最大努力，防止該負責人違反有關規定<sup>20</sup>。

---

<sup>16</sup> 見註釋3(c)段。

<sup>17</sup> 根據《建管條例》第2條，首次納標會議就大型維修工程採購而言，指——

- (a) 如有法團——符合以下說明的首次法團業主大會：該大會根據附表3召開，而是否採納就該項採購提交的某投標書的問題，在該大會上獲考慮；或
- (b) 如無法團——符合以下說明的首次業主會議：該會議根據公契召開，而是否採納就該項採購提交的某投標書的問題，在該會議上獲考慮。

<sup>18</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6B第22段以及附表7第31段。

<sup>19</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6B第23段以及附表7第32段。

<sup>20</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表7第22，23，31及32段。

- 
- 
- A(5) 作出申報後7日內，持牌物管公司須在相關物業的顯眼處展示申報通知至少連續7日<sup>21</sup>。
- A(6) 就按守則第A(3)(a)及(b)段所作的申報，持牌物管公司須在申報作出的首次關乎有關採購的管委會會議／業主會議上，向管委會／業主提交並夾附有關的申報通知副本於該管委會會議／業主會議的會議紀錄<sup>22</sup>。
- A(7) 就按守則第A(3)(c)及(d)段所作的申報，持牌物管公司作為經理人須確保一份符合《建管條例》附表7第35(2)段的關乎該申報的文件夾附於首次納標會議<sup>23</sup>的會議紀錄<sup>24</sup>。
- A(8) 持牌物管公司須就申報的文本由相關採購項目訂立合約當日後保存6年<sup>25</sup>，並須准許指明人士<sup>26</sup>在任何合理時間查閱。
- A(9) 已申報的相關採購項目負責人不得參與就該項採購提交的投標書的評核或任何關於該項採購的商議或其他活動（管委會／法團<sup>27</sup>／業主決議豁免此限制除外）<sup>28</sup>。

---

<sup>21</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6B第13段以及附表7第26段。

<sup>22</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6B第14段以及附表7第27段。

<sup>23</sup> 見註釋17。

<sup>24</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6B第26段以及附表7第35段。

<sup>25</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6B第15(1)及27(1)段以及附表7第28(1)及36(1)段。

<sup>26</sup> 詳情請參閱《建管條例》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。

<sup>27</sup> 「法團」指根據《建管條例》第8條註冊的法團。

<sup>28</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6B第16段以及附表7第29段。

## 競投服務合約

**守則：** B(1) 持牌物管公司競投物管服務合約時不得作出或參與圍標等「嚴重反競爭行為」<sup>29</sup>。

B(2) 持牌物管公司投得物管服務後，須為其提供物管服務的物業採取適切的措施，以減低採購時出現圍標等「嚴重反競爭行為」的風險。

## 提高僱員對採購的認識及制定內部程序

**守則：** C(1) 持牌物管公司須向僱員提供適當培訓，加強他們對採購程序及採購過程中所涉及問題（例如：競爭問題）的認知，有助他們訂立妥善的採購程序，避免違反相關法規要求並減低出現圍標等合謀行為的風險。

## 採購機制

**守則：** D(1) 在不抵觸《建管條例》及《工作守則》<sup>30</sup>的情況下，持牌物管公司須為其提供物管服務的物業，就不同的採購服務，包括以零用現金、報價及招標方式進行的採購：

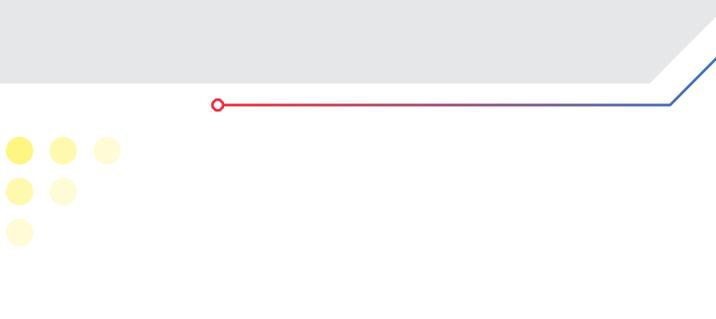
- (a) 自行制訂政策（如沒有業主組織）；或
- (b) 與相關業主組織（如有）訂立安排<sup>31</sup>

以進行有關採購工作。

<sup>29</sup> 有關「嚴重反競爭行為」一詞的定義與《競爭條例》第2條相符，簡而言之，包括合謀定價、瓜分市場、限制產量及圍標。

<sup>30</sup> 見註釋4。

<sup>31</sup> 指引／指南或有關協定不應影響持牌物管公司作為相關物業的經理人按《建管條例》或相關物業的公契行事。「經理人」一詞的定義與《建管條例》所述的「經理人」相同。



## 零用現金方式採購

**守則：** E(1) 持牌物管公司須為其提供物管服務的物業，就保存零用現金金額上限，以代客戶採購價值較小的物品或服務：

- (a) 自行制訂政策（如沒有業主組織）；或
- (b) 與業主組織（如有）作出協定<sup>32</sup>。

E(2) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業以零用現金代客戶進行採購時，須按照其自行制定的政策（如沒有業主組織）或與業主組織（如有）協定的指引行事<sup>33</sup>。

## 報價方式採購

**守則：** F(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業以報價方式代客戶進行採購時，須自行制訂政策（如沒有業主組織）或按照與業主組織（如有）協定的指引行事<sup>34</sup>。

## 招標方式採購

**守則：** G(1) 持牌物管公司為其提供物管服務的物業以招標方式採購貨品或服務時，須按照《建管條例》第28D至28F條及／或附表7的相關規定行事<sup>35</sup>（即附表7第12段至51段的規定）。

---

<sup>32</sup> 見註釋31。

<sup>33</sup> 見註釋31。

<sup>34</sup> 見註釋31。

<sup>35</sup> 有關《2024年建築物管理(修訂)條例》（《修訂條例》）下就採購的過渡安排，可參閱《修訂條例》第44B條。

- G(2) 採購的供應品、貨品或服務如屬下述的類別，除非在可豁免招標的情況下<sup>36</sup>，否則須以招標承投方式進行——
- (a) 第1類大額採購<sup>37</sup>；
  - (b) 第2類大額採購<sup>38</sup>；及
  - (c) 大型維修工程採購<sup>39</sup>
- G(3) 就第1及第2類大額採購，須符合《建管條例》附表6A所指明的投標規定（即下述守則第G(5)段）（見**附錄2**的規定）及附表6B第1部所指明的關於申報的規定（見上文守則第A(3)(a)及(b)段）。
- G(4) 就大型維修工程採購，須符合《建管條例》附表6A所指明的投標規定（即下述守則第G(5)段）（見**附錄2**的規定）及附表6B第1及2部所指明的關於申報的規定（見上文守則第A(3)(a)至(d)段）。
- G(5) 就上述守則第G(3)及G(4)段的投標規定而言，持牌物管公司須確保——
- (a) 招標承投須清楚列明該項採購所關乎的供應品、貨品或服務的性質<sup>40</sup>，並訂明入標期限<sup>41</sup>。
  - (b) 招標承投的文本須在相關物業的顯眼處展示，直至入標期限已屆為止<sup>42</sup>。
  - (c) 不得接納任何在入標期限之後就採購提交的投標書<sup>43</sup>。

---

<sup>36</sup> 詳情請參閱《建管條例》第28D(3)(b)及28E(3)(b)條以及附表7第12(3)(b)及13(3)(b)段。

<sup>37</sup> 見註釋3(a)段。

<sup>38</sup> 見註釋3(b)段。

<sup>39</sup> 見註釋3(c)段。

<sup>40</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6A第2(1)(a)段以及附表7第17(1)(a)段。

<sup>41</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6A第1及2(1)(b)段以及附表7第16及17(1)(b)段。

<sup>42</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6A第3段以及附表7第18段。

<sup>43</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6A第4段以及附表7第19段。

- (d) 招標數目須符合以下規定<sup>44</sup>：
- (i) 預計採購價值超過200,000元，向至少5名潛在供應商發出招標；及
  - (ii) 預計採購價值超過10,000元但不超過200,000元，向至少3名潛在供應商發出招標
- (有關上述最低招標數目的規定，就第1類大額採購而言，可藉管委會／業主決議獲豁免；就第2類大額採購及大型維修工程採購而言，可藉法團／業主決議獲豁免)<sup>45</sup>。
- (e) 就第2類大額採購及大型維修工程採購是否採納某投標書而言，須由法團／業主決議決定<sup>46</sup>。

G(6) 就大型維修工程採購，持牌物管公司作為經理人須遵循法團業主大會／業主會議的特別程序<sup>47</sup>，包括：

- (a) **會議通知**內就擬議大型維修工程採購決議的陳述須以「**Important Reminder**」作為英文標題及以「**重要提示**」作為中文標題，以及在**會議通知**清楚列出就有關採購，估計從建築物管理基金<sup>48</sup>撥付的款額及每名業主須分攤繳付的款額<sup>49</sup>；
- (b) 相關決議必須有業主人數的5%或100名業主（以較少者為準）親自投票通過<sup>50</sup>；及
- (c) 會議紀錄須記錄親自投票的總票數及由代表投票的總票數，以及如在業主會議上考慮某項擬議大型維修工程採購決議，經理人須在該會議日期後的28日內向每名業主提供該會議的會議紀錄副本<sup>51</sup>。

---

<sup>44</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6A第5(1)段以及及附表7第20(1)段。

<sup>45</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6A第5(4)段以及附表7第20(4)段。

<sup>46</sup> 詳情請參閱《建管條例》第28E(2)(c)條及第28F(2)(c)條，以及附表7第13(1)(c)及14(1)(c)段。

<sup>47</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6C（見**附錄3**的規定）以及附表7第48至51段（見**附錄4**的規定）。

<sup>48</sup> 根據《建管條例》附表6C，「建築物管理基金」指——

- (a) 法團根據第20(1)條設立並維持的常用基金；
- (b) 法團根據第20(2)條設立並維持的備用基金；

另根據《建管條例》附表7第48段，「建築物管理基金」指——

- (a) 經理人根據《建管條例》附表7第4(1)段設立並維持的特別基金；或
- (b) 經理人為根據公契或《建管條例》執行職能而設立並維持的、不屬特別基金的基金。

<sup>49</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6C第3段以及附表7第48段。

<sup>50</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表6C第4段以及附表7第49段。

<sup>51</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表7第50及51段。

## 擬備招標文件

---

**守則：** H(1) 除遵守上述守則第G(5)段的規定外，持牌物管公司須於相關招標文件清晰地列出有關要求，例如所需貨品的清晰描述、規格及投標者須符合的資格準則等。

H(2) 持牌物管公司須在相關招標文件中加入誠信、不合謀及反圍標條款及要求投標者在提交標書時簽署「不合謀投標確認書」。

## 減少供應商／投標者之間的溝通

---

**守則：** I(1) 持牌物管公司在合理及切實可行的範圍內，須採取合適措施避免潛在供應商／投標者之間就相關供應貨品，提供服務及招標事宜溝通。

## 評審標書

---

**守則：** J(1) 持牌物管公司在安排招標前須自行（如沒有業主組織）完成設定評審準則或與業主組織（如有）協定完成設定評審準則<sup>52</sup>，並在相關標書內披露有關評審準則。如修改已設定的評審準則，持牌物管公司須以書面記錄修改的原因。

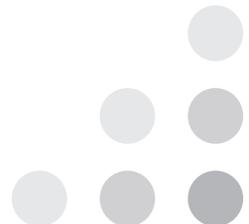
J(2) 持牌物管公司須提醒相關評審小組：

- (a) 有關評審小組的組成、利益申報及相關評審程序及機制均不可違反《建管條例》及《工作守則》<sup>53</sup>；及
- (b) 根據評審準則評審標書。如根據評審準則被評定為最佳標書不獲採納，持牌物管公司須提醒相關評審小組提供合理原因及作出記錄。

---

<sup>52</sup> 見註釋31。

<sup>53</sup> 見註釋4。





## 於合約加入保障條款

**守則：** K(1) 持牌物管公司與供應商或中標者訂立的合約中須加入適當條款，以確保當發現報價或招標過程中出現違規（包括圍標等合謀行為）的情況，其可享有合約所訂明的保障。

## 保存紀錄

**守則：** L(1) 如物業沒有法團，持牌物管公司須就採購供應品、貨品或服務而訂立合約當日後的6年<sup>54</sup>內保存所有採購文件<sup>55</sup>。

L(2) 如接獲不少於5%的業主的書面要求，持牌物管公司作為經理人須准許該等業主中任何一名業主或其所委任的人在任何合理時間，查閱根據《建管條例》附表7第10(2)段保存的文件<sup>56</sup>，及如該名獲准許查詢文件的人士提出書面要求提供相關文件的副本，持牌物管公司作為經理人須在提出有關要求當日後的28日內，在收取合理的複印費後以印本形式或在不徵收費用下以電子形式向該人士提供該副本<sup>57</sup>。

## 舉報違反採購程序及圍標

**守則：** M(1) 持牌物管公司須制定內部舉報機制，以便僱員舉報可疑違反採購程序或圍標的情況。

---

<sup>54</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表7第10段。

<sup>55</sup> 根據《建管條例》附表7第10段，「採購文件」就採購供應品、貨品或服務而言——

(a) 指符合以下說明的文件（例如招標文件、合約文本、帳目及發票）

(i) 所載的資料可使查閱該文件（無論是否連同其他任何文件一併查閱）的人，能輕易核實業主就該項採購而招致的在財務方面的法律責任；或

(ii) 與該項採購有其他關聯；及

(b) 不包括根據[該附表7]第4分部作出的申報。

<sup>56</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表7第11(1)段。

<sup>57</sup> 詳情請參閱《建管條例》附表7第11段。

《建築物管理條例》(第344章)第28M條和第34EA(a)條下的

指明表格

表格	申報內容	適用對象
表格A	在採購訂立合約之前，就已提交的投標書 <u>有</u> 利害關係或關連的申報	管委會參與者
表格B	在採購訂立合約之前，與管委會／業委會委員 <u>有</u> 往來或關連的申報；及／或就已提交的投標書 <u>有</u> 利害關係或關連的申報	採購的負責人／經理人
表格C	就大型維修工程採購，在首次納標會議舉行之之前，就已提交的投標書作出 <u>無</u> 利害關係或關連的申報	管委會的每名參與者
表格D	就大型維修工程採購，在首次納標會議舉行之之前，作出與管委會／業委會委員 <u>無</u> 往來或關連的申報；及就已提交的投標書 <u>無</u> 利害關係或關連的申報	採購的每名負責人／經理人

## 就已提交的投標書有利害關係或關連的申報 (供管委會參與者在採購訂立合約之前作出申報)

致：管理委員會 主席／秘書／每名委員\*

業主立案法團

(建築物說明)

本人／本公司\*， ..... (申報者姓名或法人團體名稱)，為上述  
法團管理委員會的主席／副主席／秘書／司庫／委員\*，就採購項目 .....  
..... (簡述採購項目內容) 作出以下申報\*：

本人／本公司\* 在已提交的投標書中，有金錢利害關係及／或其他個人利害關係，詳情如下：

供應商／承辦商名稱： .....

利害關係概要： .....

(如有需要，請加紙填寫及加簽)

本人／本公司\* 與已提交投標書的人或法人團體有關連<sup>^</sup>，詳情如下：

提交投標書者的姓名／名稱： .....

關連概要： .....

(如有需要，請加紙填寫及加簽)

\* 請刪去不適用者

# 在適當□內加上✓號

<sup>^</sup> 根據《建築物管理條例》(第344章)第2(5)及(6)條的定義

.....  
申報者或法人團體授權代表姓名 (正楷)

.....  
簽署

法人團體印章 (如適用)：

法人團體名稱 (如適用)： ..... 年 ..... 月 ..... 日

**與管委會／業委會委員有往來或關連；  
及／或就已提交的投標書有利害關係或關連的申報  
(供採購負責人／經理人在採購訂立合約之前作出申報)**

致:管理委員會／業主委員會\* 主席／秘書(只適用於管委會)／每名委員\*

業主立案法團／業主委員會\*

(建築物說明)

本人／本公司\*， (申報者姓名或公司名稱)，

為上述建築物的採購負責人／經理人\*，就採購項目 (簡述採購項目內容) 作出以下申報\*：

本人／本公司\* 與管理委員會／業主委員會\* 委員有金錢往來及／或其他個人往來，詳情如下：

委員姓名／名稱：

職位：

往來概要：

(如有需要，請加紙填寫及加簽)

本人／本公司\* 與管理委員會／業主委員會\* 委員有關連<sup>^</sup>，詳情如下：

委員姓名／名稱：

職位：

關連概要：

(如有需要，請加紙填寫及加簽)

本人／本公司\* 在已提交的投標書中，有金錢利害關係及／或其他個人利害關係，詳情如下：

供應商／承辦商名稱：

利害關係概要：

(如有需要，請加紙填寫及加簽)

本人／本公司\* 與已提交投標書的人或法人團體有關連<sup>^</sup>，詳情如下：

提交投標書者的姓名／名稱：

關連概要：

(如有需要，請加紙填寫及加簽)

\* 請刪去不適用者

# 在適當□內加上✓號

<sup>^</sup> 根據《建築物管理條例》(第344章)第2(5)及(6)條的定義

申報者或公司授權代表姓名 (正楷)

簽署

公司印章 (如適用)：

公司名稱 (如適用)：

年 月 日

## 大型維修工程採購 就已提交的投標書無利害關係或關連的申報 (供管委會的每名參與者在首次納標會議舉行之之前作出申報)

致：管理委員會 主席／秘書／每名委員\*

業主立法團

(建築物說明)

本人／本公司\*，(申報者姓名或法人團體名稱)，  
為上述法團管理委員會的主席／副主席／秘書／司庫／委員\*，就採購項目  
(簡述採購項目內容)作出以下申報\*：

### I. 在已提交的投標書中的金錢或其他個人利害關係

本人／本公司\* 已於以下日期申報了所有有關已提交投標書的利害關係，除此以外，並無任何金錢或其他個人利害關係：  
(請填寫有關申報書的簽署日期)

或

本人／本公司\* 在已提交的投標書中，並無任何金錢或其他個人利害關係。

### II. 與已提交投標書的人或法人團體的關連<sup>A</sup>

本人／本公司\* 已於以下日期申報了所有與已提交投標書的人或法人團體的關連，除此以外，並無其他關連：  
(請填寫有關申報書的簽署日期)

或

本人／本公司\* 與已提交投標書的人或法人團體並無任何關連。

\* 請刪去不適用者

# 第 I 及 II 部均須填寫，請在適當  內加上  號

<sup>A</sup> 根據《建築物管理條例》(第344章)第2(5)及(6)條的定義

申報者或法人團體授權代表姓名 (正楷)

簽署

法人團體印章 (如適用)：

法人團體名稱 (如適用)： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

**大型維修工程採購**  
**與管委會／業委會委員無往來或關連；**  
**及就已提交的投標書無利害關係或關連的申報**  
**(供採購的每名負責人／經理人在首次納標會議舉行之之前作出申報)**

致：管理委員會／業主委員會\* 主席／秘書(只適用於管委會)／每名委員\*

業主立案法團／業主委員會\*

(建築物說明)

本人／本公司\*， ..... (申報者姓名或公司名稱)，

為上述建築物的採購負責人／經理人\*，就採購項目 ..... (簡述採購項目內容) 作出以下申報\*：

**I. 與管理委員會／業主委員會委員的金錢及／或其他個人往來**

本人／本公司\* 已於以下日期申報了**所有**與管理委員會／業主委員會\* 委員的金錢及／或其他個人往來，除此以外，**並無**任何金錢或其他個人往來：  
 ..... (請填寫有關申報書的簽署日期)

或

本人／本公司\* 與管理委員會／業主委員會\* 委員**並無**任何金錢或其他個人往來。

**II. 與管理委員會／業主委員會委員的關連<sup>^</sup>**

本人／本公司\* 已於以下日期申報了**所有**與管理委員會／業主委員會\* 委員的關連，除此以外，**並無**其他關連：  
 ..... (請填寫有關申報書的簽署日期)

或

本人／本公司\* 與管理委員會／業主委員會\* 委員**並無**任何關連。

**III. 在已提交的投標書中的金錢或其他個人利害關係**

本人／本公司\* 已於以下日期申報了**所有**有關已提交投標書的金錢或其他個人利害關係，除此以外，**並無**任何金錢利害關係或其他個人利害關係：  
 ..... (請填寫有關申報書的簽署日期)

或

本人／本公司\* 在已提交的投標書中，**並無**任何金錢利害關係或其他個人利害關係。

**IV. 與已提交投標書的人或法人團體的關連<sup>^</sup>**

本人／本公司\* 已於以下日期申報了**所有**與已提交投標書的人或法人團體的關連，除此以外，**並無**其他關連：  
 ..... (請填寫有關申報書的簽署日期)

或

本人／本公司\* 與已提交投標書的人或法人團體**並無**任何關連。

\* 請刪去不適用者

# 第 I 至 IV 部均須填寫，請在適當□內加上✓號

<sup>^</sup> 根據《建築物管理條例》(第344章)第2(5)及(6)條的定義

申報者或公司授權代表姓名 (正楷) .....

簽署

公司印章 (如適用)：

公司名稱 (如適用)： ..... 年 ..... 月 ..... 日

### 《建築物管理條例》附表6A

#### 1. 釋義 (附表 6A)

在本附表中——

**入標期限 (deadline)** 就提交關乎採購的投標書而言，指符合下述說明的時間：根據以下條款，在該時間之後，再不可就該項採購而提交投標書——

- (a) (在(b)分節的規限下) 就該項採購發出的招標承投的條款；或
- (b) 如該招標承投已予修訂——就該項採購發出的經修訂招標承投的條款。

#### 2. 招標承投的內容

- (1) 就採購發出的招標承投，須清楚列明——
  - (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務的性質；及
  - (b) 一個指明日期的指明時間，並說明在該時間（有關時間）之後，再不可就該項採購而提交投標書。
- (2) 為免生疑問，第(1)(b)節並不阻止招標承投載有關於以下事宜的條款：基於例如惡劣天氣的原因，押後有關時間。
- (3) 在本段中，提述就採購發出的招標承投，包括（如適用的話）就該項採購發出的經修訂招標承投。

#### 3. 展示招標承投的文本

- (1) 如已就有關採購發出招標承投，管理委員會須在該招標承投發出後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該招標承投的文本，並致使該文本保持如此展示，直至提交關乎該項採購的投標書的入標期限已屆為止。
- (2) 如已就有關採購發出經修訂的招標承投——
  - (a) 按本段致使上一個版本的招標承投的文本保持展示在有關建築物的顯眼處——此項規定，即停止適用；及

- (b) 管理委員會須在經修訂招標承投發出後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該經修訂的招標承投的文本，並致使該文本保持如此展示，直至提交關乎該項採購的投標書的入標期限已屆為止。

#### 4. 在入標期限之後提交的投標書不得接納

任何在入標期限之後就採購提交的投標書，均不得接納。

#### 5. 在某些情況下，不得未經批准而接納投標書

- (1) 除第(4)節另有規定外，如有以下情況，不得就採購接納投標書——
  - (a) 該項採購，屬採購價值超過（或相當可能超過）\$200,000的供應品、貨品或服務，而並未有就該項採購特別地向5名或多於5名潛在供應商發出招標承投；或
  - (b) 該項採購，屬採購供應品、貨品或服務，而其價值——
    - (i) 超過（或相當可能超過）\$10,000；但
    - (ii) 不超過（或相當不可能超過）\$200,000，而並未有就該項採購特別地向3名或多於3名潛在供應商發出招標承投。
- (2) 就第(1)節而言，如招標承投藉以下方式發出，即屬特別地向某人發出——
  - (a) 將招標承投的採用印本形式的副本，當面交付予該人；
  - (b) 按該人最後為人所知的營業地址，將招標承投的採用印本形式的副本，以郵遞或速遞服務方式送交該人；或
  - (c) 將招標承投的採用電子形式的副本，有效地送交該人。
- (3) 不論就採購發出的招標承投有否作宣傳（例如在本地報章或網站宣傳），及有否公開予任何潛在供應商投標，第(1)節均適用。
- (4) 如以下決議決定第(1)節並不就有關採購而具有效力，則該節並不如此具有效力——
  - (a) 如該項採購屬第1類大額採購——管委會決議；或
  - (b) 如該項採購屬第2類大額採購，或屬大型維修工程採購——法團決議。
- (5) 在本段中，提述就採購發出的招標承投，包括（如適用的話）就該項採購發出的經修訂招標承投。

## 《建築物管理條例》附表6C 關於大型維修工程採購的法團業主大會的特別程序

### 第 1 部—導言

#### 1. 釋義 (附表6C)

- (1) 在本附表中，提述法團會議——
  - (a) 即提述根據附表3召開的法團業主大會；及
  - (b) 如(a)分節所述的會議延期舉行——包括該延會。
- (2) 在本附表中，提述擬議大型維修工程採購決議，即提述關於決定以下事宜的擬議業主決議——
  - (a) 就大型維修工程採購提交的某投標書，應否獲採納；或
  - (b) 就大型維修工程採購訂立的合約——
    - (i) 應否更改；
    - (ii) 應否終止；或
    - (iii) 應否根據第 28I(1)(b) 條廢止。

#### 2. 附表 3 除非不一致，否則不受局限

就法團會議的程序而言，在附表 3 與本附表一致的範圍內，該附表不受本附表所局限。

### 第 2 部—程序

#### 3. 會議通知

- (1) 如將會在法團會議上提出的決議，屬擬議大型維修工程採購決議，則為符合附表3第2(1AA)(b) 段而在有關會議通知中指明該擬議決議的陳述，須以“Important Reminder”作為英文標題，並以“重要提示”作為中文標題。

- (2) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第1(2)(a)段所述的問題，則上述會議通知須就按根據有關招標承投的條款屬有效的每份投標書，清楚可閱地列出——
  - (a) 估計須就該項採購而從每個建築物管理基金撥付的款額；及
  - (b) 在(a)分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就該項採購而分攤繳付的款額。
- (3) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第1(2)(b)段所述的問題，而預期法團或業主（或兩者）會因有關的合約更改、終止或廢止，招致在財務方面的法律責任（包括法律費用），則上述會議通知須清楚可閱地列出——
  - (a) 估計須就支付該等費用而從每個建築物管理基金撥付的款額；及
  - (b) 在(a)分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就支付該等費用而分攤繳付的款額。
- (4) 為免生疑問，即使第(2)或(3)節所述的估計款額為零，該節仍規定須按照其條文列出該款額。
- (5) 在本段中——

**建築物管理基金**（building management fund）指——

  - (a) 法團根據第20(1)條設立並維持的常用基金；
  - (b) 法團根據第20(2)條設立並維持的備用基金；
  - (c) 建築物經理人根據附表7第4(1)段所載的公契強制條款而設立並維持的特別基金；或
  - (d) 建築物經理人為根據公契或本條例執行職能而設立並維持的、不屬特別基金的基金。

#### 4. 親自投票門檻

- (1) 在法團會議上就擬議大型維修工程採購決議進行投票，須受第(2)節指明的親自投票門檻規限。
- (2) 親自投票門檻是以下兩個人數中的較少者——
  - (a) 業主人數的 5%；
  - (b) 100名業主。

### 5. 關於親自投票及由代表投票的紀錄

如在法團會議上已就擬議大型維修工程採購決議進行投票，則除非主持會議的人信納，該會議的過程紀錄載有以下事宜的清晰可閱紀錄，否則不得根據附表3第6(2)段核證該紀錄——

- (a) 親自投票的總票數；及
- (b) 由代表投票的總票數。

### 6. 提供會議過程紀錄的副本

- (1) 如在法團會議上考慮某項擬議大型維修工程採購決議，則本段適用。
- (2) 管理委員會須在上述會議的會議日期後的28日內，藉以下方式，向每名業主及租客代表 (如有的話) (收件人) 提供該會議的經核證會議紀錄的副本——
  - (a) 將該紀錄的採用印本形式的副本，當面交付予收件人；
  - (b) 按收件人最後為人所知的地址，將該紀錄的採用印本形式的副本，郵寄給收件人；
  - (c) 將該紀錄的採用印本形式的副本，留在收件人的單位內，或放入為該單位而設的信箱；或
  - (d) 將該紀錄的採用電子形式的副本，有效地送交收件人。

## 《建築物管理條例》附表7 關於大型維修工程採購的業主會議的特別程序

### 48. 會議通知

- (1) 如將會在業主會議上提出的決議，屬擬議大型維修工程採購決議，則為符合第39(2)(b)段而在有關會議通知中指明該擬議決議的陳述，須以“Important Reminder”作為英文標題，並以“重要提示”作為中文標題。
- (2) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第46(a)段所述的問題，則上述會議通知須就按根據有關招標承投的條款屬有效的每份投標書，清楚可閱地列出——
  - (a) 估計須就該項採購而從每個建築物管理基金撥付的款額；及
  - (b) 在(a)分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就該項採購而分攤繳付的款額。
- (3) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第46(b)段所述的問題，而預期業主會因有關的合約更改或終止，招致在財務方面的法律責任（包括法律費用），則上述會議通知須清楚可閱地列出——
  - (a) 估計須就支付該等費用而從每個建築物管理基金撥付的款額；及
  - (b) 在(a)分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就支付該等費用而分攤繳付的款額。
- (4) 為免生疑問，即使第(2)或(3)節所述的估計款額為零，該節仍規定須按照其條文列出該款額。
- (5) 在本段中——建築物管理基金（building management fund）指——
  - (a) 經理人根據第4(1)段設立並維持的特別基金；或
  - (b) 經理人為根據公契或本條例執行職能而設立並維持的、不屬特別基金的基金。

### 49. 親自投票門檻

- (1) 在業主會議上就擬議大型維修工程採購決議進行投票，須受第(2)節指明的親自投票門檻規限。
- (2) 親自投票門檻是以下兩個人數中的較少者——
  - (a) 業主人數的5%；
  - (b) 100名業主。

## 50. 關於親自投票及由代表投票的紀錄

如在業主會議上已就擬議大型維修工程採購決議進行投票，經理人須確保根據第40(1)段保存的該會議的過程紀錄，載有以下事宜的清晰可閱紀錄——

- (a) 親自投票的總票數；及
- (b) 由代表投票的總票數。

## 51. 提供會議過程紀錄的副本

如在業主會議上考慮某項擬議大型維修工程採購決議，經理人須在該會議的會議日期後 28 日內，藉以下方式，向每名業主提供根據第 40 段保存的該會議的過程紀錄的副本——

- (a) 將該紀錄的採用印本形式的副本，當面交付予業主；
- (b) 按業主最後為人所知的地址，將該紀錄的採用印本形式的副本，郵寄給業主；
- (c) 將該紀錄的採用印本形式的副本，留在業主的單位內，或放入為該單位而設的信箱；或
- (d) 將該紀錄的採用電子形式的副本，有效地送交業主。

如本守則的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本守則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。



相關《良好作業指南》

## 物業管理業監管局

📍 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心8樓806-8室

☎ (852) 3696 1111

📄 (852) 3696 1100

@ enquiry@pmsa.org.hk

