

代客戶進行採購服務 及防止圍標（修訂）

良好作業指南

編號：G11/2022



物業管理業監管局

代客戶進行採購服務及防止圍標－「良好作業指南」

指南編號：G11/2022

生效日期：2022年4月22日

修訂日期：2025年1月24日

新生效日期：2025年7月13日

序言

就物業管理業監管局（「監管局」）於2022年4月22日發出的「代客戶進行採購服務及防止圍標」的操守守則¹（守則編號：C11/2022）（「守則」），監管局於2025年1月24日作出修訂，並根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第44條²向持牌人³提供相關的「良好作業指南」（「指南」），旨在讓持牌人更有效及專業地依循載列於守則的指引。監管局鼓勵持牌人盡力依循「指南」行事，但未能遵從並不會被視為《條例》第4條所指的違紀行為。

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⁴進行採購。

3. 持牌人為客戶進行採購⁵時，須遵從《建築物管理條例》（第344

¹ 就監管局根據《條例》第5條就施行第4條（違紀行為）而發出載有實務指引的守則，雖然持牌人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。

² 《條例》第44條訂明：「監管局如認為為執行其職能或就執行其職能作出任何事情，屬適當之舉，該局可作出該事情」。

³ 「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。

⁴ 「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。

⁵ 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

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》)⁶的相關規定行事。

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)⁷。

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⁸。

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⁹(即持牌物管公司作為經理人¹⁰，或慣於或有責任按照該經理人就有關採購的

(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)

⁶ 《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。

⁷ 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。

⁸ 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/Building_Maintenance_Toolkit.html?lang=zh-Hant

⁹ 根據《建管條例》第 2(1)條，「負責人」就為某建築物採購供應品、貨品或服務而言一

(a) 指一

(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。

¹⁰ 根據《建管條例》第 2(1)條，「經理人」就某建築物而言，指一

(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。

實質事宜而給予的指示或指令行事的人)須以指明格式¹¹ (見附錄 1 表格 A 至 D (視乎情況而定))向指定人士¹² 作出申報—

- (a) 於就採購作出啟動決定¹³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¹⁴(「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¹⁵，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¹⁶。
- (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¹⁷。
- (c) 就大型維修工程採購而言¹⁸，相關採購項目的每名負責

¹¹ 民政及青年事務局局长根據《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。)

¹² 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。

¹³ 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。

¹⁴ 「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)

¹⁵ 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。

¹⁶ 詳情請參閱《建管條例》附表 6B 第 9 段以及附表 7 第 22 段。

¹⁷ 詳情請參閱《建管條例》附表 6B 第 10 段以及附表 7 第 23 段。

¹⁸ 見註釋 5(c)段。

人均須在首次納標會議¹⁹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²⁰。

- (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²¹。

- 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²²。
- 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²³。
- 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²⁴。
- 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²⁵的會議紀錄²⁶。

¹⁹ 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。

²⁰ 詳情請參閱《建管條例》附表 6B 第 22 段以及附表 7 第 31 段。

²¹ 詳情請參閱《建管條例》附表 6B 第 23 段以及附表 7 第 32 段。

²² 詳情請參閱《建管條例》附表 7 第 22，23，31 及 32 段。

²³ 詳情請參閱《建管條例》附表 6B 第 13 段以及附表 7 第 26 段。

²⁴ 詳情請參閱《建管條例》附表 6B 第 14 段以及附表 7 第 27 段。

²⁵ 見註釋 19。

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

- 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²⁷，並須准許指明人士²⁸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²⁹／業主決議豁免此限制除外）³⁰。

指南：

- a(1) 持牌物管公司（包括其僱員）應採取措施，以防令自己欠下任何有意參與採購者的人情，例如不接受任何恩惠或奢華過度的款待，也不與其過度交際，以免產生任何利益衝突。
- a(2) 在不抵觸《建管條例》的規定下，持牌物管公司應按廉政公署發出的指引³¹，以書面申報任何由執行採購工作而帶來的實際利益或潛在利益衝突。

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」³²。
- 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。

指南：

- b(1) 持牌物管公司應參考由競委會發出的指引，以了解那些屬可能構成違反競爭的合謀行為。一般而言，競爭對手之間在競投服務合約時，不得協商或交換任何與價格（無論直接或間接）相關的資料、不得協議只在各自獲分配的地域內作出競投；或協議保持原狀，讓各自在固有市場繼續經營。³³
- b(2) 持牌物管公司應參考由競委員會發出的《招標有良方採購高效

²⁷ 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。

²⁸ 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。

²⁹ 「法團」指根據《建管條例》第 8 條註冊的法團。

³⁰ 詳情請參閱《建管條例》附表 6B 第 16 段以及附表 7 第 29 段。

³¹ 指引載於《樓管實務指南》中的第 4.6.4 節，詳情請參閱

https://bm.icac.hk/Building_Maintenance_Toolkit.html?lang=zh-Hant

³² 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。

³³ 請參閱競委會《嚴打瓜分市場》小冊子

https://www.compcomm.hk/tc/media/reports_publications/files/CCMarketingSharing_2021_TC.pdf及其不時更新／發出的指引。

益》³⁴ 及《打擊圍標》³⁵ 等小冊子，以協助其負責採購的員工防止、辨識及舉報圍標等合謀行為。

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。

指南：

- c(1) 持牌物管公司應在合理及切實可行範圍內適時了解提供物管服務時所需採購的貨品或服務的市場資訊，例如提供相關貨品或服務的潛在供應商過往曾經提供的價格，以及過去曾就相同或類似貨品或服務進行採購的紀錄資料（如有）。
- c(2) 持牌物管公司應按其公司規模大小，在合理及切實可行範圍內建立適切資料庫記錄有關市場資訊、過往及當下的採購事宜（例如投標活動、投標行為及結果等資料）並適時作出更新，以助相關僱員識別有關可能出現採購程序失衡，以及圍標等合謀行為的情況。
- c(3) 持牌物管公司在物色供應商參與報價時，應考慮有關供應商的相關資料，例如規模、提供的貨品種類是否適合等。
- c(4) 如持牌物管公司需外聘顧問協助，應選擇有信譽及獨立的顧問。如聘用的顧問與潛在供應商可能已有合作關係，則需進行相關的風險管理。
- c(5) 持牌物管公司應安排僱員參與政府、法定機構包括競委會舉辦的工作坊／講座以加強對正確的採購程序及《競爭條例》的認識。
- c(6) 持牌物管公司應定期抽查採購文件（例如：標書），並制定內部程序，鼓勵及要求僱員舉報可疑的情況。

³⁴ 請參閱競委會《招標有良方 採購高效益場》小冊子
https://www.compcomm.hk/tc/media/reports_publications/files/CC_Getting_Most_from_Tender_Jun2018_TC.pdf 及其不時更新／發出的指引。

³⁵ 請參閱競委會《打擊圍標》小冊子。
https://www.compcomm.hk/tc/practices/help_sme/files/CC_Bid_Rigging_Jun2018_TC.pdf 及其不時更新／發出的指引。

採購機制

守則：D(1) 在不抵觸《建管條例》及《工作守則》³⁶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³⁷以進行有關採購工作。

指南：

d(1) 持牌物管公司應按守則第 D(1)段所述不同的採購方式就有關採購的價值、審批程序及審批權限自行制定指引（如沒有業主組織），或與業主組織（如有）制定指引³⁸，以進行相關採購。

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³⁹。

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⁴⁰。

指南：

e(1) 持牌物管公司可參考**附錄 2**的範例與業主組織（如有）作出協定。

e(2) 如持牌物管公司自行制訂政策處理以零用現金方式進行的採購，可參考**附錄 3**的範本。

³⁶ 見註釋 6。

³⁷ 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。

³⁸ 見註釋 37。

³⁹ 見註釋 37。

⁴⁰ 見註釋 37。

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⁴¹。

指南：

- f(1) 持牌物管公司可參考**附錄 4**的範例與業主組織（如有）作出協定。
- f(2) 如持牌物管公司自行制訂政策處理以報價方式進行的採購，可參考**附錄 5**的範例。

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⁴²（即附表 7 第 12 段至 51 段的規定）。

- 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⁴³，否則須以招標承投方式進行—
- (a) 第 1 類大額採購⁴⁴；
 - (b) 第 2 類大額採購⁴⁵；及
 - (c) 大型維修工程採購⁴⁶

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 6**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）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 6**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）。

⁴¹ 見註釋 37。

⁴² 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。

⁴³ 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。

⁴⁴ 見註釋 5(a)段。

⁴⁵ 見註釋 5(b)段。

⁴⁶ 見註釋 5(c)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⁴⁷，並訂明入標期限⁴⁸。
 - (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⁴⁹。
 - (c) 不得接納任何在入標期限之後就採購提交的投標書⁵⁰。
 - (d) 招標數目須符合以下規定⁵¹：
 - (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)⁵²。
 - (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⁵³。
- 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⁵⁴，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⁵⁵撥付的款額及每名業主須分攤繳付的款額⁵⁶；

⁴⁷ 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。

⁴⁸ 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。

⁴⁹ 詳情請參閱《建管條例》附表 6A 第 3 段以及附表 7 第 18 段。

⁵⁰ 詳情請參閱《建管條例》附表 6A 第 4 段以及附表 7 第 19 段。

⁵¹ 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。

⁵² 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。

⁵³ 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。

⁵⁴ 詳情請參閱《建管條例》附表 6C（見附錄 7 的規定）以及附表 7 第 48 至 51 段（見附錄 8 的規定）

⁵⁵ 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。

⁵⁶ 詳情請參閱《建管條例》附表 6C 第 3 段以及附表 7 第 48 段。

- (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⁵⁷；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⁵⁸。

指南：

- g(1) 為令更多投標者能參與招標，應盡量降低投標成本，可行的方法包括：
- (a) 避免在不必要的情況下修改投標表格；
 - (b) 避免索取不必要的資料；
 - (c) 避免收取不合理的行政費；
 - (d) 讓投標者有足夠時間準備及提交標書；及
 - (e) 在合適和業主同意的情況下，以電子方式招標，包括使用市區重建局的「招標妥」服務。
- g(2) 如以實體方式接收標書，應要求投標者將書面形式及密封的標書放進雙重上鎖的「投標箱」，並將投標箱牢固地放置在建築物內的顯眼處。如以上述形式遞交標書不可行或難以切實遵行並經過業主組織（如有）大會通過的決議後，投標者亦可以人手遞交或郵遞方式送往業主組織（如有）辦事處或決議的特定地點。
- g(3) 如就樓宇復修工程進行招標，持牌物管公司應建議樓宇業主使用適切的服務（例如市區重建局的「招標妥」服務⁵⁹）。
- g(4) 如持牌物管公司採用選擇性或局限性招標（例如邀標），應在切實可行的範圍內，參考由不同政府部門、公共機構或專業團體編制的供應商名冊，例如市區重建局提供的「服務提供資料庫」⁶⁰。
- g(5) 為增強投標競爭性，持牌物管公司應在切實可行的範圍內令更多投標者能參與招標（例如進行公開招標）。

⁵⁷ 詳情請參閱《建管條例》附表 6C 第 4 段以及附表 7 第 49 段。

⁵⁸ 詳情請參閱《建管條例》附表 7 第 50 及 51 段。

⁵⁹ 請參閱市區重建局《招標妥》網頁

<https://www.brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/smart-tender>

⁶⁰ 請參閱市區重建局《服務提供者資料庫》網頁

<https://brplatform.org.hk/tc/service-providers-directory>

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」。

指南：

h(1) 持牌物管公司應參考競委會發出的「不合謀條款」及「不合謀投標確認書」的範本⁶¹及《樓宇維修實務指南》中範本 2「招標文件中的誠信及反圍標條款範本」⁶²，藉以要求投標者不涉及任何反競爭合謀行為、貪污行為以及列明參與圍標行為、其他反競爭行為或貪污行為的後果。

h(2) 持牌物管公司應在切實可行的範圍內，要求投標者按每個招標項目逐項報價，而不是只提供一個投標總額。投標者須提供的資料越多，圍標難度便越高。

h(3) 持牌物管公司在擬備招標文件設定與質量有關的準則時，不應對投標者（不論其規模大小）造成不必要的障礙。招標要求應以貨品或服務的實際功能為準則，並在切實可行的範圍內避免指明特定的技術或產品品牌，並考慮容許投標者採用替代品、其他供應來源或創新的方案，令圍標較難進行。

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。

指南：

i(1) 持牌物管公司應對供應商／投標者的身份保密，並以編號而非名稱來識別其身份，惟可向相關人士（例如評審小組及業主組織（如有））披露有關供應商／投標者的身份以進行招標評審工作。

⁶¹ 請參閱競委會發出的《「不合謀條款」及「不合謀投標確認書」的範本》
https://www.compcomm.hk/tc/media/press/files/Model_Non_Collusion_Clauses_and_Non_Collusive_Tendering_Certificate_Chi.pdf

⁶² 請參閱《物業管理公司防貪指南》附錄 8-11
https://bm.icac.hk/Building_Maintenance_Toolkit.html?lang=zh-Hant

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⁶³，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》⁶⁴；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。

指南：

- j(1) 持牌物管公司設定評審準則時（如沒有業主組織），應以較為客觀及可量度的因素為指標，避免只依靠主觀意見作衡量標準。
- j(2) 持牌物管公司應建議相關評審小組由不少於兩名業主或業主組織（如有）的成員組成。
- j(3) 評審標書前，持牌物管公司應提醒相關評審小組的所有成員申報與提交標書的投標者的關係，並以書面申報利益衝突（包括潛在利益衝突）（可參考**附錄 9**的範例），以確認成員與相關投標者是否存在利益衝突及作出記錄。
- j(4) 如價格並非唯一的考慮因素，持牌物管公司應建議相關評審小組的成員首先各自獨立進行評審和記錄其評審意見，然後才在評審小組中討論。
- j(5) 如有意安排投標者解釋有關標書，持牌物管公司應在合理及切實可行的範圍內對所有投標者作出邀請，並應提醒相關評審小組及業主組織（如有）不可向投標者披露其他投標者有關標書的內容。

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。

⁶³ 見註釋 37。

⁶⁴ 見註釋 6。

指南：

- k(1) 持牌物管公司應在切實可行的範圍內，就在相關合約中加入有關保障條款⁶⁵（例如發現報價或招標程序涉及違規行為包括圍標等合謀行為，採購一方有權終止與供應商簽訂的合約及追討相關賠償）。

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⁶⁶內保存所有採購文件⁶⁷。

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⁶⁸，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⁶⁹。

指南：

- l(1) 持牌物管公司應將所有與採購文件及與採購有關的紀錄保存於穩妥的地方。

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。

指南：

- m(1) 除向有關執法部門提供資料外，持牌物管公司應確保不會公開作出舉報僱員的個人資料。

⁶⁵ 請參閱競委會發出的《「不合謀條款」及「不合謀投標確認書」的範本》

https://www.compcomm.hk/tc/media/press/files/Model_Non_Collusion_Clauses_and_Non_Collusive_Tendering_Certificate_Chi.pdf

⁶⁶ 詳情請參閱《建管條例》附表 7 第 10 段。

⁶⁷ 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

⁶⁸ 詳情請參閱《建管條例》附表 7 第 11(1)段。

⁶⁹ 詳情請參閱《建管條例》附表 7 第 11 段。

- m(2) 持牌物管公司應參考由競委會發出的「招標有良方採購高效益」小冊子⁷⁰以辨識圍標的詳情，並應向有關執法部門舉報懷疑圍標的事宜及在不違反法例的情況下，按個別情況盡快通知業主組織。

— 完 —

如本指南的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本指南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。

⁷⁰ 請參閱競委會《招標有良方採購高效益場》小冊子

https://www.compcomm.hk/tc/media/reports_publications/files/CC_Getting_Most_from_Tender_Jun2018_TC.pdf 及其不時更新／發出的指引。

**《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 有 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 有 往來或關連的申報；及／或就已提交的投標書 有 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前，就已提交的投標書作出 無 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前，作出與管委會／業委會委員 無 往來或關連的申報；及就已提交的投標書 無 利害關係或關連的申報 | 採購的每名負責人／經理人 |

表格 A
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^，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

^ 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

表格 B

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^，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)

(下頁續)

本人／本公司* 與已提交投標書的人或法人團體有關連^，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

^ 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

表格 C
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#：

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[^]

- 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，請在適當口內加上✓號

[^] 根據《建築物管理條例》(第344章)第2(5)及(6)條的定義

(下頁續)

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

表格 D

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[^]

- 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。

(下頁續)

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[^]

- 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

[^] 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

| |
|-----------|
| 範例（只供參考用） |
|-----------|

以零用現金方式進行採購

物業管理公司名稱： _____

物業地址： _____

就以零用現金方式進行採購⁷¹，物管公司與[業主組織]作出以下協定：

| | | |
|----|--|--------------------------|
| 1. | 零用現金由授權僱員管理並保存在上鎖的裝置內 | <input type="checkbox"/> |
| 2. | 設置申領零用現金的時限 | <input type="checkbox"/> |
| 3. | 有關僱員會以順序編號的零用現金憑單申請付款或發還款項，並附上發票或收據正本；如未能提供收據，則必須簽署憑單作實 ⁷² | <input type="checkbox"/> |
| 4. | 審批付款或向有關的僱員批出發還款項後，在相關現金憑單簽署並在發票及收據（如有）上蓋上「已付」印章，以避免僱員重複使用單據申領款項 ⁷² | <input type="checkbox"/> |
| 5. | 其他協定安排 | <input type="checkbox"/> |

負責人簽署： _____

負責人姓名： _____

日期： _____

⁷¹ 如採購價值金額較小，請參閱《樓管實務指南》中第 4.5 及 4.6.1 節的指引
https://bm.icac.hk/Building_Maintenance_Toolkit.html?lang=zh-Hant

⁷² 詳情請參閱由廉政公署編制的《防貪錦囊》中第 2.11 段「小額現金採購」的指引
https://cpas.icac.hk/UploadImages/InfoFile/cate_43/2016/79cad17b-f306-4a52-85ff-029517a40022.pdf

| |
|-----------|
| 範例（只供參考用） |
|-----------|

以零用現金方式進行採購

物業管理公司名稱： _____

物業地址： _____

就以零用現金方式進行採購⁷¹，物管公司會作出以下安排：

| | | |
|----|--|--------------------------|
| 1. | 零用現金由授權僱員管理並保存在上鎖的裝置內 | <input type="checkbox"/> |
| 2. | 設置申領零用現金的時限 | <input type="checkbox"/> |
| 3. | 有關僱員會以順序編號的零用現金憑單申請付款或發還款項，並附上發票或收據正本；如未能提供收據，則必須簽署憑單作實 ⁷² | <input type="checkbox"/> |
| 4. | 審批付款或向有關的僱員批出發還款項後，在相關現金憑單簽署並在發票及收據（如有）上蓋上「已付」印章，以避免僱員重複使用單據申領款項 ⁷² | <input type="checkbox"/> |
| 5. | 其他安排 | <input type="checkbox"/> |

負責人簽署： _____

負責人姓名： _____

日期： _____

| |
|-----------|
| 範例（只供參考用） |
|-----------|

以報價方式進行採購

物業管理公司名稱： _____

物業地址： _____

就以報價方式進行採購，物管公司與[業主組織]作出以下協定：

| | | |
|----|---|--------------------------|
| 1. | 就價值超過 500 元但不超過 2,000 元的供應貨品或服務的採購，邀請不少於兩個不同的供應商，以口頭或書面提供報價 ⁷³ | <input type="checkbox"/> |
| 2. | 就價值超過 2,000 元但不超過 10,000 元的供應貨品或服務的採購，邀請不少於三個不同的供應商，以書面提供報價 ⁷³ | <input type="checkbox"/> |
| 3. | 如接獲供應商以口頭報價，以書面詳盡記錄有關資料，包括供應商名稱、聯絡資料、採購的報價及報價有效期等，並由負責僱員簽署作實 | <input type="checkbox"/> |
| 4. | 其他協定安排 | <input type="checkbox"/> |

負責人簽署： _____

負責人姓名： _____

日期： _____

⁷³ 如採購價值金額較小，詳情請參閱《樓管實務指南》中第 4.5 節的指引
https://bm.icac.hk/Building_Maintenance_Toolkit.html?lang=zh-Hant

| |
|-----------|
| 範例（只供參考用） |
|-----------|

以報價方式進行採購

就以報價方式進行採購，物管公司會作出以下的安排：

物業管理公司名稱： _____

物業地址： _____

| | | |
|----|---|--------------------------|
| 1. | 就價值超過 500 元但不超過 2,000 元的供應貨品或服務的採購，邀請不少於兩個不同的供應商，以口頭或書面提供報價 ⁷³ | <input type="checkbox"/> |
| 2. | 就價值超過 2,000 元但不超過 10,000 元的供應貨品或服務的採購，邀請不少於三個不同的供應商，以書面提供報價 ⁷³ | <input type="checkbox"/> |
| 3. | 如接獲供應商以口頭報價，以書面詳盡記錄有關資料，包括供應商名稱、聯絡資料、採購的報價及報價有效期等，並由負責僱員簽署作實 | <input type="checkbox"/> |
| 4. | 其他安排 | <input type="checkbox"/> |

負責人簽署： _____

負責人姓名： _____

日期： _____

《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 關乎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，即提述關乎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，清楚可閱地列出一—
 - (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一—
 - (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
關乎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。

範例（只供參考用）

利益衝突申報

致：評審小組所有成員：

有關[供應品／服務名稱]招標事宜

在是次招標中，本人確認沒有任何實際或潛在的利益衝突，並承諾如往後發現有利益衝突的情況會立即申報。

本人現申報以下利益衝突的情況：

a) 與本人在執行職務時有事務往來的人士／公司

b) 本人與上述人士／公司的關係（例：親屬／母公司）

c) 本人在是次報價招標的職務

本人確認沒有並承諾不會向有關投標者披露其他投標者有關標書的資料。

簽署 ： _____

姓名及職位： _____

日期 ： _____



相關《操守守則》

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

