

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

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时，须遵从《建筑物管理条例》（第 344 章）（《建管条例》）及民政事务局局长根据《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》）³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，他们或会协定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）⁴。

¹ 「持牌人」一词是指持有以下牌照的人士：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 《工作守则》是由民政事务局局长根据《建管条例》第 44(1)(a)条发出(修订版由 2018 年 9 月 1 日起生效)，详情请参阅 [https://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/221805054_HAD%20\(chi\)\(full\).pdf](https://www.buildingmgt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/221805054_HAD%20(chi)(full).pdf)

⁴ 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。

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⁵。

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应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。

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」⁶。

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》³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⁷

⁵ 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)

⁶ 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。

⁷ 指引或指南不应影响持牌物管公司作为物业的经理人按《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》第 34D 条所述的「经理人」相同。

以进行有关采购工作。

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）作出协定⁷。

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）协定的指引行事⁷。

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）协定的指引行事⁷。

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 20A 条或附表 7 第 5 段的规定行事（见**附录 1**的规定）。

G(2) 如须按照《建管条例》第 20A 条或附表 7 第 5 段要求以招标方式代客户进行采购，持牌物管公司须遵守《工作守则》³所要求的最低招标数目⁸规定：

- 采购价值超过 10,000 元但不超过 200,000 元的供应品、货品或服务，最少须邀请递交三份标书；
- 采购价值超过 200,000 元的供应品、货品或服务，最少须邀请递交五份标书。

如接获的有效标书数目少于上述规定，持牌物管公司须向业主组织（如有）作出汇报并建议业主组织必须通过决议决定是否接受该次投标的结果。

⁸ 《工作守则》第 4.1 段：按《建管条例》第 20A 条或附表 7 第 5 段如须进行招标，邀请递交最少数目的标书，详情请参阅 [https://www.buildingmgmt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/221805054_HAD%20\(chi\)\(full\).pdf](https://www.buildingmgmt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/221805054_HAD%20(chi)(full).pdf)

拟备招标文件

守则：H(1) 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」。

减少供应商 / 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应商 / 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）协定完成设定评审准则⁷，并在相关标书内披露有关评审准则。如修改已设定的评审准则，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》³；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) 持牌物管公司与供应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) 持牌物管公司须保存所有与采购有关的文件及纪录不少于 6 年⁹。

⁹ 有关指引与《建管条例》第 20A(4)条相符。

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与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。

《建筑物管理条例》附表7

[第34D、34E、34J、40D及42条]

(由2000年第69号第25条修订)

公契的强制性条款

5. 经理人订立合约

- (1) 除第(2)及(3)节另有规定外，经理人不得订立任何合约，以取得价值超过或相当可能超过\$200,000(或主管当局于宪报刊登公告指明用以取代的款额)的任何供应品、货品或服务，除非—
 - (a) 该等供应品、货品或服务以招标承投方式取得；及
 - (b) 该项取得符合第20A(1)条提述的工作守则。
- (2) 除第(3)节另有规定外，经理人不得订立任何合约，以取得价值超过或相当可能超过相等于每年预算的20%(或主管当局于宪报刊登公告指明用以取代的百分率)的款额的任何供应品、货品或服务，除非—
 - (a) 如有法团—
 - (i) 该等供应品、货品或服务以招标承投方式取得；
 - (ii) 该项取得符合第20A(1)条提述的工作守则；及
 - (iii) 为此而提交的投标书是否获接纳，取决于在法团业主大会上通过的业主决议，而有关合约是与中标人订立的；或
 - (b) 如没有法团—
 - (i) 该等供应品、货品或服务以招标承投方式取得；
 - (ii) 该项取得符合第20A(1)条提述的工作守则；及
 - (iii) 为此而提交的投标书是否获接纳，取决于在按照公契召开和进行的业主会议上通过的业主决议，而有关合约是与中标人订立的。
- (3) 在以下情况下，第(1)及(2)节并不适用于任何若非因本节便须以招标承投方式取得的供应品、货品或服务(在本节中提述为**有关供应品、货品或服务**)—
 - (a) 就有法团的情况而言—
 - (i) 有关供应品、货品或服务与某供应商当其时提供予法团的某供应品、货品或服务属同一种类；及
 - (ii) 法团藉在法团业主大会上通过的业主决议，决定须按该决议指明的条款及条件向该供应商取得有关供应品、货品或服务，而非以招标承投方式取得；或
 - (b) 就没有法团的情况而言—
 - (i) 有关供应品、货品或服务与某供应商当其时提供予业主的某供应品、货品或服务属同一种类；及
 - (ii) 业主藉在按照公契召开和进行的业主会议上通过的业主决议，决定须按该决议指明的条款及条件向该供应商取得有关供应品、货品或服务，而非以招标承投方式取得。

(由2007年第5号第32条代替)