

# 代客戶進行採購服務 及防止圍標

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

### 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<sup>1</sup>（守則編號：C11/2022）（「守則」），監管局根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第44條<sup>2</sup>向持牌人<sup>3</sup>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。

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>4</sup>進行採購。

持牌人為客戶進行採購時，須遵從《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）及民政事務局局长根據《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>5</sup>的相關規定行事。

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>6</sup>。

---

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 《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」。

<sup>3</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>4</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>5</sup> 《工作守則》是由民政事務局局长根據《建管條例》第44(1)(a)條發出(修訂版由2018年9月1日起生效)，詳情請參閱 [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)

<sup>6</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。

## 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>7</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。

### 指南：

**a(1)** 持牌物管公司（包括其僱員）如與供應貨品或服務的提供者有可能有潛在財務、金錢或其他實益利益，應以書面形式（包括電郵或其他電子形式）告知業主組織<sup>8</sup>（如有）。除非業主組織（如有）以書面（包括電郵或其他電子形式）作出反對，該持牌物管公司（包括其僱員）可在會議討論有關項目，亦可參與任何有關採購程序的評審、商議工作或投票。

**a(2)** 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<sup>9</sup>。

**a(3)** 持牌物管公司應按廉政公署發出的指引<sup>10</sup>，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<sup>11</sup>。

**a(4)** 持牌物管公司按守則第 A(2)段所作的申報，應作出紀錄及保存至少 6 年<sup>12</sup>。

<sup>7</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>8</sup> 「業主組織」一詞的定義與《條例》第 2 條所述的「業主組織」相同，即「就某物業而言，指獲授權代表該物業所有業主行事的組織（不論該組織是否根據《建管條例》或公契成立）」。

<sup>9</sup> 詳情請參閱《工作守則》中第 2.5

[https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Daily\\_Operation\\_of\\_Building\\_Management/5\\_2\\_2\\_2.html](https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Daily_Operation_of_Building_Management/5_2_2_2.html)

<sup>10</sup> 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/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>11</sup> 詳情請參閱《工作守則》中第 2.2 及 2.3 段

[https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Daily\\_Operation\\_of\\_Building\\_Management/5\\_2\\_2\\_2.html](https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Daily_Operation_of_Building_Management/5_2_2_2.html)

<sup>12</sup> 詳情請參閱《工作守則》中第 2.8 段

[https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Daily\\_Operation\\_of\\_Building\\_Management/5\\_2\\_2\\_2.html](https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Daily_Operation_of_Building_Management/5_2_2_2.html)

## 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>13</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。

### 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<sup>14</sup>。

b(2) 持牌物管公司應參考由競委員會發出的《招標有良方 採購高效益》<sup>15</sup>及《打擊圍標》<sup>16</sup>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）。

<sup>13</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>14</sup> 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](https://www.compcomm.hk/tc/media/reports_publications/files/CCMarketingSharing_2021_TC.pdf)及其不時更新／發出的指引。

<sup>15</sup> 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](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。

<sup>16</sup> 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](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。

- 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。

## 採購機制

**守則：D(1)** 在不抵觸《建管條例》及《工作守則》<sup>5</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>17</sup>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<sup>17</sup>，以進行相關採購。
- d(2)** 為免生疑問，《建管條例》第 20A 條及附表 7 第 5 段規定，價值超過或相當可能超過\$200,000<sup>18</sup>或相等於每年預算的 20%<sup>19</sup>（兩者以其較小者為準）的任何供應品、貨品或服務須以招標方式採購。持牌物管公司執行本指南進行採購時應遵循《建管條例》相關規定。

<sup>17</sup> 指引或指南不應影響持牌物管公司作為物業的經理人按《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》第 34D 條所述的「經理人」相同。

<sup>18</sup> 或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代的款額

<sup>19</sup> 或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代的百分率

## 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>17</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>17</sup>。

### **指南：**

- e(1)** 持牌物管公司可參考**附錄 1**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 2**的範本。

## 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>17</sup>。

### **指南：**

- f(1)** 持牌物管公司可參考**附錄 3**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 4**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 20A 條或附表 7 第 5 段的規定行事（見**附錄 5**的規定）。

**G(2)** 如須按照《建管條例》第 20A 條或附表 7 第 5 段要求以招標方式代客戶進行採購，持牌物管公司須遵守《工作守則》<sup>5</sup> 所要求的最低招標數目<sup>20</sup>規定：

- 採購價值超過 10,000 元但不超過 200,000 元的供應品、貨品或服務，最少須邀請遞交三份標書；
- 採購價值超過 200,000 元的供應品、貨品或服務，最少須邀請遞交五份標書。

如接獲的有效標書數目少於上述規定，持牌物管公司須向業主組織（如有）作出匯報並建議業主組織必須通過決議決定是否接受該次投標的結果。

### 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) 若參與市區重建局的「樓宇復修計劃」，可採用電子投標系統<sup>21</sup>，否則應遵循《工作守則》<sup>5</sup> 第 5 段的相關規定，包括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(2)** 持牌物管公司在進行招標前，應在切實可行的範圍內並於合理時間在有關物業內的顯眼地方張貼相關招標通告，並讓客戶有充足時間了解有關招標事宜。

---

<sup>20</sup> 《工作守則》第 4.1 段：按《建管條例》第 20A 條或附表 7 第 5 段如須進行招標，邀請遞交最少數目的標書，詳情請參閱 [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)

<sup>21</sup> 市區重建局由 2021 年 4 月起為所有類型樓宇的業主提供一個免費電子投標系統，名為「電子招標平台(公眾版)」，詳情請參閱市區重建局「樓宇復修平台」網頁 <https://openet.brplatform.org.hk/zh-HK/index.htm>

- 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<sup>22</sup>）。
- 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」<sup>23</sup>。
- 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）及物色多於《工作守則》<sup>5</sup>所要求的最少邀請投標供應商數目。

## 擬備招標文件

**守則：H(1)** 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<sup>24</sup>及《樓管實務指南》中附件 5「招標文件內的反貪污和反圍標條款」的範本<sup>25</sup>，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

<sup>22</sup> 請參閱市區重建局《招標妥》網頁 <https://www.brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/smart-tender>

<sup>23</sup> 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>

<sup>24</sup> 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](https://www.compcomm.hk/tc/media/press/files/Model_Non_Collusion_Clauses_and_Non_Collusive_Tendering_Certificate_Chi.pdf)

<sup>25</sup> 請參閱《樓管實務指南》附件 5  
[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)

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。

### 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>17</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>5</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。

#### **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 6**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。

#### 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<sup>26</sup>（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)** 持牌物管公司須保存所有與採購有關的文件及紀錄不少於 6 年<sup>27</sup>。

#### 指南：

- l(1)** 持牌物管公司應將所有與採購有關的文件及紀錄保存於穩妥的地方。
- l(2)** 持牌物管公司應按業主組織的書面要求，適時提供有關資料及紀錄以供參閱。

### 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>26</sup> 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](https://www.compcomm.hk/tc/media/press/files/Model_Non_Collusion_Clauses_and_Non_Collusive_Tendering_Certificate_Chi.pdf)

<sup>27</sup> 有關指引與《建管條例》第 20A(4)條相符。

**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。
- 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<sup>28</sup>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。

---

<sup>28</sup> 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](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。

範例（只供參考用）

附錄 1

物業管理公司名稱： \_\_\_\_\_

物業地址： \_\_\_\_\_

就以零用現金方式進行採購<sup>29</sup>，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 <sup>30</sup>	<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 <sup>30</sup>	<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： \_\_\_\_\_

<sup>29</sup> 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/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>30</sup> 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](https://cpas.icac.hk/UploadImages/InfoFile/cate_43/2016/79cad17b-f306-4a52-85ff-029517a40022.pdf)

範例（只供參考用）

附錄 2

物業管理公司名稱： \_\_\_\_\_

物業地址： \_\_\_\_\_

就以零用現金方式進行採購<sup>29</sup>，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 <sup>30</sup>	<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 <sup>30</sup>	<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）

附錄 3

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 <sup>31</sup>	<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 <sup>31</sup>	<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： \_\_\_\_\_

<sup>31</sup> 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/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)

範例（只供參考用）

附錄 4

物業管理公司名稱： \_\_\_\_\_

物業地址： \_\_\_\_\_

就以報價方式進行採購，物管公司會作出以下的安排：

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 <sup>31</sup>	<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 <sup>31</sup>	<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7

[第34D、34E、34J、40D及42條]

(由2000年第69號第25條修訂)

## 公契的強制性條款

## 5. 經理人訂立合約

- (1) 除第(2)及(3)節另有規定外，經理人不得訂立任何合約，以取得價值超過或相當可能超過\$200,000(或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代的款額)的任何供應品、貨品或服務，除非 —
- (a) 該等供應品、貨品或服務以招標承投方式取得；及
  - (b) 該項取得符合第20A(1)條提述的工作守則。
- (2) 除第(3)節另有規定外，經理人不得訂立任何合約，以取得價值超過或相當可能超過相等於每年預算的20%(或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代的百分率)的款額的任何供應品、貨品或服務，除非 —
- (a) 如有法團 —
    - (i) 該等供應品、貨品或服務以招標承投方式取得；
    - (ii) 該項取得符合第20A(1)條提述的工作守則；及
    - (iii) 為此而提交的投標書是否獲接納，取決於在法團業主大會上通過的業主決議，而有關合約是與中標人訂立的；或
  - (b) 如沒有法團 —
    - (i) 該等供應品、貨品或服務以招標承投方式取得；
    - (ii) 該項取得符合第20A(1)條提述的工作守則；及
    - (iii) 為此而提交的投標書是否獲接納，取決於在按照公契召開和進行的業主會議上通過的業主決議，而有關合約是與中標人訂立的。
- (3) 在以下情況下，第(1)及(2)節並不適用於任何若非因本節便須以招標承投方式取得的供應品、貨品或服務(在本節中提述為**有關供應品、貨品或服務**) —
- (a) 就有法團的情況而言 —
    - (i) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
    - (ii) 法團藉在法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得；或
  - (b) 就沒有法團的情況而言 —
    - (i) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予業主的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
    - (ii) 業主藉在按照公契召開和進行的業主會議上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。

(由2007年第5號第32條代替)

範例（只供參考用）
-----------

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

