

# 代客戶進行採購服務 及防止圍標

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>3</sup>的相關規定行事。

<sup>1</sup>「持牌人」一詞是指持有以下牌照的人士：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>《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.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)



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>4</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>5</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。

## 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>6</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。

---

<sup>4</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>5</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>6</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。

## 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>3</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>7</sup>

以進行有關採購工作。

## 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>7</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>7</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>7</sup>。

---

<sup>7</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。



## 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1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>8</sup>所要求的最低招標數目<sup>8</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。

## 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」。

## 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。

---

<sup>8</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)



## 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>7</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>3</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。

## 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) 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>9</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>9</sup> 有關指引與《建管條例》第20A(4)條相符。

## 《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)

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。



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

