



東區大廈管理通訊

第四十五期 (免費贈閱)

東區房屋管理事務工作小組

西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：2886 6540

傳真：2967 5447

東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會的房屋管理事務工作小組對於二零一零年三月八日，在長沙灣一宗四級火警中，英勇救人而殉職的消防隊目楊俊傑先生，表示哀悼和惋惜，並向其家人致深切慰問，我們永遠懷念楊俊傑先生。

法團採購的安排

為了執行大廈管理及維修的工作，法團需要不時進行採購，以取得所需的供應品、貨品及服務。例如法團可能會聘請管理公司或清潔公司、聘用工程公司以進行維修、購買維修物料等。

法團在進行採購時，必須遵照《建築物管理條例》(條例)的有關規定：

採購規定 (條例第20A (2)(a), (2)(b)及(2B)條)

- 如果任何供應品、貨品或服務的價值超過或相當可能超過**\$200,000**，法團須以招標承投的方式取得有關物品或服務。
- 如果任何供應品、貨品或服務的價值超過或相當可能超過法團每年預算的20%，法團須：
 - ◆ 以招標承投方式取得有關物品或服務；及
 - ◆ 藉在法團業主大會上以過半數票通過的決議，決定是否採納收到的投標書。

請注意：如果採購的價值超過或相當可能超過法團每年預算的20%，則管理委員會(管委會)須把**所有**收到的投標書提交法團業主大會，並藉業主大會上以過半數票通過的決議接納或否決有關投標書。管委會可以在審閱投標書後，挑選數份向業主作出推介，但不能夠代替法團業主大會否決收到的投標書。

有關上述的規定表列如下：

有關供應品、貨品或服務的價值	須以招標承投方式取得	由業主大會決定是否採納投標書
超過 \$200,000	✓	—
超過法團每年預算的20%	✓	✓

工作守則 (條例第20A (1), A(5)及第44(2)條)

- 法團在進行採購及招標時，有關的工作細節和招標程序須符合《供應品、貨品及服務採購工作守則》(工作守則)所指明的標準及準則。工作守則可於各區民政事務處索取，或從民政事務總署的大廈管理網頁 (www.buildingmgt.gov.hk) 下載。
- 如果法團在進行採購時沒有遵行工作守則，此事本身並不會使法團遭受任何種類的刑事法律程序。但是，法團未有遵行工作守則的行為，在任何民事或刑事的法律程序中，均可有助於確定或否定有關法律程序中所爭論的法律責任。
- 任何法團訂立的採購合約，不會單純因為不符合工作守則所指明的標準及準則而無效。

繼續聘用現任的供應商 (條例第20A (2A)條)

- 如法團打算繼續聘用現任的供應商，並能夠同時符合以下條件，便可以獲豁免條例中有關招標的規定。即是說，如果法團能夠符合以下條件，那即使有關採購的價值超過**\$200,000**或法團每年預算的**20%**，也無須進行招標
- 有關條件是：
 - ◆ 有關供應商必須是法團當其時正聘用的供應商；
 - ◆ 供應商當其時提供的供應品、貨品或服務與法團擬採購的物品或服務屬於同一種類；及
 - ◆ 法團須藉法團業主大會上通過的決議，決定：
 - 不進行招標；及
 - 按照決議上列明的條款和條件向有關供應商取得供應品、貨品或服務。
- 法團必須符合以上**所有**條件，才可以獲得豁免有關招標的規定。

法團宜進行招標，以取得最新的市場資訊。

「東區房屋管理事務工作小組」成員

杜本文議員(主席)、鄭志成議員(副主席)、趙承基議員MH、趙資強議員、鍾樹根議員BBS JP、許嘉灝議員MH、葉就生議員MH、江澤濠議員MH、古桂耀議員、龔柏祥議員MH、梁志剛議員、梁國鴻議員、梁兆新議員、梁淑楨議員、勞鏞珍議員MH、羅榮焜議員MH、呂志文議員、顏尊廉議員、曾健成議員、吳麗清女士、梁燕屏女士、李昌可先生、吳綺嘉女士(秘書)

不遵行採購規定的結果

- 法團如沒有遵行條例中有關採購的規定（即進行招標或藉法團業主大會決定是否採納投標書的規定），可能會對下列兩項事宜有所影響：
 - ◆ 採購合約的有效性；
 - ◆ 訂立合約的人的個人法律責任。

採購合約的有效性 (條例第20A (6)(a), (6)(b)及20A(7)條)

- 任何法團訂立的採購合約，並不會單純因為沒有遵行進行招標的規定；或藉法團業主大會決定是否接納投標書的規定，而屬無效。
- 如果法團訂立的採購合約沒有遵行上一段所列出的採購規定，業主可以：
 - (a) 藉在法團業主大會上通過的決議廢止有關合約；或
 - (b) 向法院申請，要求法院就該合約是否有效作出命令。

請注意：法團和業主在通過廢止有關採購合約的決議之前，應該先充分了解有關決議可能會帶來的後果。法團宜徵詢獨立的法律意見，並向業主說明可能引致的後果，包括對法團和業主在法律上和財政上的影響，例如在作出決議後，法團是否需要向供應商作出賠償，或賠償的數額等。此外，法團須注意，根據條例第20A(6)(b)條，法團只可以因為合約不合法定的採購規定而廢止有關合約。

- 在有關法律程序中，法庭會考慮個案的整體情況，包括但不限於下列因素：
 - (a) 法團有沒有進行招標；
 - (b) 法團有沒有召開業主大會揀選投標書；
 - (c) 法團有沒有遵守工作守則；
 - (d) 有關採購合約是否從另一合約中分拆出來，而分拆的唯一目的是為了降低合約的價值，從而規避遵守法定的採購規定；
 - (e) 有關採購是否急需；
 - (f) 與採購合約有關的任何活動或工程的進度；
 - (g) 業主有沒有從採購合約中得到利益；
 - (h) 業主有沒有因為採購合約而招致任何經濟損失，及損失的程度；
 - (i) 供應商是否以真誠行事；
 - (j) 供應商有沒有從採購合約中得到利益；及
 - (k) 供應商有沒有因為採購合約而招致任何經濟損失，及損失的程度。
- 法庭可以就合約各方的權利和法律責任作出命令或指示，包括但不限於：
 - ◆ 宣布有關採購合約有效；
 - ◆ 宣布合約無效；
 - ◆ 宣布合約可使無效。
 - 如法庭作出命令，指合約可由法團決定為無效，則法庭也須同時作出命令，要求法團按照法庭認為適當的方式召開和舉行業主大會，以決定是否廢止合約。

個人法律責任 (條例第20A (9)條)

- 如果任何人在未有遵行法定採購規定的情況下，訂立採購合約，有可能須就合約所引致的任何申索負上個人法律責任。

保存文件 (條例第20A(4)條)

- 法團須保存所有與採購有關的招標文件、合約文件、帳目、發票及其他文件至少6年。

《建築物管理(第三者風險保險)規例》

《建築物管理條例》第28條及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)已訂於二零一一年一月一日正式實施。規例對法團就購買第三者風險保險列明詳細的規定，例如保險單的承保範圍、最低承保額等。

在有關法例實施後，所有法團都必須為大廈的公用部分及法團的財產購買第三者風險保險。法團如未有按規定就大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，即屬違法。一經定罪，管理委員會的每名委員有可能被判處最高5萬元的罰款。

有獎配對遊戲

我們在上一期通訊曾為大家介紹2009至2010年的「優質管理 誠信理財」推廣活動。活動由廉政公署聯同民政事務總署、香港房屋協會、香港會計師公會及香港物業管理公司協會合辦，內容包括電視短片、電台特輯、報章特刊、地區工作坊、巡迴展覽等多元化的活動。你有參加嗎？歡迎到專題網站(www.bm.icac.hk)留意節目預告及重溫活動花絮。

你對這項推廣活動認識有多少？齊來做個測試吧！

遊戲規則

- ◆ 請用線連上正確答案。答對所有問題，可換取紀念品乙份。
- ◆ 參加者請將填妥的遊戲紙交回廉政公署東港島辦事處：
地址：灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下
傳真：2117 0521
查詢電話：2899 3804
- ◆ 截止日期：2010年5月31日
- ◆ 紀念品數量有限，派完即止；主辦機構對遊戲規則有最終解釋權。

大廈管理委員會成員，未得業主立案法團批准，收取與職務有關的利益，會觸犯的法例是

廉政公署聯同民政事務總署、香港房屋協會、香港會計師公會及香港物業管理公司協會編製

廉政公署為樓宇管理所設的專題網站

製定一份完善及合理預算所需的程序

誠信樓宇管理諮詢熱線

樓宇財務管理實務指南

2929 4555

防止賄賂條例

www.bm.icac.hk

諮詢、審批、通知及修訂

姓名：_____ 電話：_____

地址：_____

若希望以電郵方式得悉最新的誠信樓宇管理防貪資料，請提供以下資料：

電郵：_____

所屬類別： 業主立案法團 物業管理公司 工程顧問
 承建商 會計師樓 其他

你所提供的資料，只會用於聯絡你本人。你有權索閱及更改載列在本表格的個人資料；如有需要，請致電 2899 3804。

(註：東區房屋管理事務工作小組委員及其家屬不得參與是項遊戲)



HONG KONG HOUSING SOCIETY
香港房屋協會



樓宇維修資助計劃



**適時維修
保障你我**

凡樓齡 **20年** 或以上，並符合下列資格的私人住宅或綜合樓宇：

- ◆ 已成立業主立案法團
- ◆ 位於市區重建局「樓宇復修計劃」服務區以外
- ◆ 整個屋苑或樓宇不多於400個住宅單位(以入伙紙為準)
- ◆ 住宅單位平均每年應課差餉租值不超過：市區\$100,000 / 新界 \$76,000
- ◆ 必須在聘任認可人士或專業顧問前遞交申請

向香港房屋協會申請「樓宇維修資助計劃」，進行樓宇公共地方有關安全、環境衛生及環保綠化且符合法例要求的工程項目，可獲資助。

住宅單位數目	資助額的計算(以較低額為準)	
20個或以下	工程總額三成	或上限\$150,000
21個至49個	工程總額兩成	
50個至400個	工程總額兩成	或每住宅單位不多於\$3,000

另額外資助認可人士或專業顧問費用的一半或上限\$20,000
(專業顧問必須為註冊專業人士、如建築師、工程師及測量師)

查詢：香港房屋協會物業管理諮詢中心(東區)



2839 7480

資料來源：物業管理諮詢中心(東區)

地址：香港西灣河筲箕灣道250號御景軒地下C舖 電話：2839 7480 傳真：2885 6784 熱線：2882 1717

大廈管理活動快訊

東區大廈管理研討會2010

由港島東區大廈協會主辦，東區民政事務處協辦，東區區議會贊助的「東區大廈管理研討會2010」經已於二零一零年一月九日(星期六)假銅鑼灣社區中心三樓禮堂舉辦完畢。研討會的講題包括：「業主立案法團管理委員會及業主的權與責」、「優質管理 誠信理財」及「如何調解大廈管理上的糾紛」。參加者反應熱烈，並踴躍向講者提問，交流在大廈管理上的心得。



富怡花園、逸樺園及百福花園火警演習及防火講座

東區防火委員會分別於二零零九年十一月十四日、二十一日及二十八日假上述地點舉行火警演習及防火講座。消防處除派代表即席指導居民在發生火警時應注意的事項外，並示範正確使用滅火筒等消防設施的方法，參加者反應良好。



東區防火安全嘉年華

由東區防火委員會主辦，東區民政事務處、消防處及機電工程署協辦，東區區議會贊助的「東區防火安全嘉年華」經已於二零一零年一月三十一日(星期日)假小西灣海濱花園足球場順利舉行。當日活動的內容豐富，包括綜合表演、以防火安全為主題的攤位遊戲、消防工具展覽等。大會希望透過是項活動，讓市民有機會欣賞精彩的表演節目及參與攤位遊戲外，亦藉此機會向他們推廣消防安全訊息。



多謝
參與

東區防火安全問答遊戲

東區防火安全問答遊戲經已於二零零九年十月至十二月期間舉行。問答遊戲共設有10條以防火為主題的題目，參加者非常踴躍，大會總共收到2072份參加表格。經大會核對收回的參加表格後共有273位參加者答對全部題目，並以抽籤方式選出100名得獎者。



大廈管理信箱

問

本人是北角一屋苑的業主立案法團管委會主席，屋苑並即將進行維修工程。本人對有關法團進行採購有以下一些疑問：

- 1 法團在何種情況下須要以招標承投方式進行採購？
- 2 管理委員會可否成立工作小組以進行有關的採購工作？
- 3 法團可否因須要進行緊急工程而省免招標的規定？
- 4 法團在收到投標書後，誰人負責決定是否採納有關投標書？管理委員會是否有權拒絕部分投標書，以及僅選出某些投標書供業主在法團業主大會上選擇？

答

- 1 根據條例第20A(2)條的規定，如採購價值超過或相當可能超過200,000元，或相等於法團每年預算的20%的款額（兩者以其較小者為準），即須以招標承投方式進行。

如採購價值超過法團每年預算的20%，除了須以招標承投方式進行採購外，須由業主在法團業主大會上通過決議，以決定是否採納投標書。有關的規定表列如下：

有關供應品、貨品或服務的價值	須以招標承投方式取得	由業主大會決定是否採納投標書
超過 \$200,000	✓	—
超過法團每年預算的20%	✓	✓

上表載列法團在採購供應品、貨品及服務方面的法定限額。所有法團在採購所需的供應品、貨品及服務時，均須遵守上述的法例規定。

- 2 條例沒有任何條文授權管委會把其權力和職責轉授予工作小組。如管委會有意成立工作小組，處理採購的行政工作，必須遵守條例和《供應品、貨品及服務採購工作守則》就招標程序和採納投標書作出的規定。

如採購項目的價值超過法團每年預算的20%，須由法團業主大會決定是否採納投標書。如採購項目的價值低於法團每年預算的20%，管委會可決定是否採納投標書。工作小組沒有任何法定責任或權力履行管委會的職能。

- 3 不可以。任何採購項目如超過或相當可能超過法定限額（即200,000元或相等於法團每年預算的20%的款額，兩者以較小者為準），即須以招標承投方式取得。

法團可就緊急工程或維修工作擬定一份預先核准資格的服務供應商名單，以盡量縮短採購所需的時間，並可確保只有合資格的供應商才會獲邀投標。

- 4 投標書涉及的價值如不超過法團每年預算的20%，管委會可決定是否採納有關投標書。

如投標書涉及的價值超過法團每年預算的20%，則必須由法團業主大會決定是否採納。管委會無權拒絕某些投標書，所有投標書均須提交法團業主大會。管委會可選出部分投標書建議業主考慮，但採納或拒絕那些投標書，仍然由業主決定。