

供應品、貨品及服務採購 工作守則

本《供應品、貨品及服務採購工作守則》由民政事務局局長根據《建築物管理條例》(第 344 章)(條例)第 44(1)(a)條，以主管當局的身分發出。

1. 所有業主立案法團(法團)均須遵從本守則。
2. 所有法團均須遵從條例第 20A 條有關採購供應品、貨品及服務的規定。
3. 管理委員會(管委會)須以公開和公平的方式進行招標工作。
4. 管委會委員不可向供應商或承辦商索取任何與投標有關的利益，也不可接受他們提供的利益。
5. 法團的代理人或僱員，除非獲得法團許可，否則不得索取或接受任何與其職務有關的利益。法團的代理人或僱員須申報任何與其職務有關的利益衝突。
6. 管委會須製備一份招標書，列明所需的供應品、貨品或服務的種類、有關的預算費用、公開招標期限，以及有關合約的其他條款和條件。招標書的副本須張貼於建築物內的顯眼處。
7. 標書必須是書面形式和密封的，並放進一個專為裝載標書而設的堅固箱子內，箱外須註明“投標箱”字樣。投標箱須雙重上鎖，並且牢固地放置在建築物內的顯眼處。投標箱的兩條鎖匙，須由主席、秘書或司庫分開保管。
8. 如上文第 7 段的規定難以切實遵行，經業主大會通過的決議，法團可接受由親手遞交的標書或以郵遞方式寄往法團註冊辦事處的標書。標書須妥為認收和穩當保管。
9. 擬邀請遞交的標書最少須達以下數目：
 - (a) 採購價值超過 10,000 元但不超過 200,000 元的供應品、貨品或服務的合約，最少須邀請遞交三份標書；或
 - (b) 採購價值超過 200,000 元的供應品、貨品或服務的合約，則最少須邀請遞交五份標書。

10. 有關的招標書須清楚說明截標日期及時間。逾期遞交的標書，一概不得接受。
11. 如接獲的有效標書數目少於上文第 9 段所規定者，管委會須通過決議決定是否接受該次投標的結果。
12. 所有標書必須在最少三名管委會委員在場見證下同時開啓，見證人須在每份標書上簽署及註明日期。
13. 如投標價值不超過條例第 20A(2)(b)條規定的款額，有關的標書可交由管委會決定是否接受。
14. 管委會不可純粹為了避免遵行條例第 20A 條的規定，而把一份款額本應更大的採購合約，分拆出另一份採購合約。
15. 標書如屬須由業主大會批准的，必須以過半數票通過有關的決議。假如可供選擇的方案超過兩個，而且沒有方案於第一輪投票中取得過半數票，業主大會便須進行第二輪投票，務使選出的方案符合獲得過半數票的規定。可行的投票方法包括：
 - (a) 逐步淘汰 —— 在第一輪投票後，業主大會可淘汰得票最少的方案，然後進行第二輪投票。在第二輪投票中，如沒有方案取得過半數票，便淘汰得票最少的方案，然後進行新一輪投票，依此類推。到最後一輪的投票，只會餘下兩個方案，其中一個方案將取得過半數票。
 - (b) 初步甄選 —— 在首輪投票後，業主大會可初步甄選兩個得票最多的方案，進行第二輪投票；這樣，最終選出的方案將會符合獲得過半數票的規定。
 - (c) 確認 —— 進行第二輪投票，以確認在第一輪投票中得票最多的方案。這樣也可確保選出的方案符合過半數票的規定。

16. 就管委會或法團將考慮的標書，管委會任何委員如有任何相關的個人或金錢利益，該委員須以書面形式告知管委會。凡已表示標書涉及其個人或金錢利益的管委會委員，在管委會會議投票甄選有關標書時，必須放棄投票。至於建築物經理人(如有的話)，如管委會或法團將考慮的標書涉及其個人或金錢利益，也須以書面形式告知管委會。
17. 管委會必須把所有投標文件、合約副本、帳目及發票，以及其他法團保有並與採購供應品、貨品和服務有關的文件，妥為備存及保管一段期間，時間長短可由法團決定，但不得少於六年。
18. 管委會須讓主管當局、租客代表、業主、註冊承押人，或任何其他由業主或註冊承押人以書面授權的人，在合理的時間內，查閱上文第 17 段所述的文件。
19. 上文第 17 段所述的文件必須載有足夠資料，讓查閱的人可計算法團在他查閱文件時的財務負擔(包括任何日後的財務負擔)。