

《建築物管理條例》（第344章）

2025年6月版本

《建築物管理條例》（第344章）

《建築物管理條例》（第344章）（《條例》）的制定，旨在為業主提供一個法律綱領，讓他們可以根據《條例》成立業主立案法團（法團），以便更有效地管理他們的大廈。

《條例》同時也就法團的權力、職責和開會程序等訂定條文，讓業主有所依循，利便法團的日常運作。

《2024年建築物管理（修訂）條例》

- 《2024年建築物管理（修訂）條例》（《修訂條例》）於2024年7月12日刊登憲報，並於2025年7月13日正式實施。
- 《修訂條例》主要修訂內容 –
 - 採購：施加有關建築物大型維修工程及大額採購的規定，包括訂明三種類別的採購，並引入新規定
 - 帳目及會議程序：就財務報表、其他會計文件及會議程序，增加及調整規定
 - 刑事罪行：將沒有保存某些關於建築物管理的文件訂為刑事罪行

《條例》、《供應品、貨品及服務採購工作守則》（《工作守則》） 與 行政指引

條例

- 法例規定，必須遵守
- 有關供應品、貨品及服務採購的條文，包括《條例》第2D條、第2E條、第IV部第5分部（*取代修訂前第20A條*）、附表6A、6B、6C及附表7第2和第3部。

是日簡介重點內容

供應品、貨品及服務 採購工作守則

- 由主管當局(民政及青年事務局局長)根據《條例》第44(1)(a)條發出
- 給予指導及指示

行政指引

- 作為最佳做法，建議相關各方遵守

《條例》的採購規定 – 三類高價值採購

第1類大額採購 (第2D(1)(a)條)

- 類似修訂前
第20A(2)(a)條

一般定義

- 採購價值 > \$200,000；而不超過“參照款額”（三年平均年度開支）的20%；及
- 不屬大型維修工程採購

第2類大額採購 (第2D(1)(b)條)

- 類似修訂前
第20A(2)(b)條

一般定義

- 採購價值超過“參照款額”（三年平均年度開支）的20%；及
- 不屬大型維修工程採購

大型維修工程採購 (第2E(1)條)

- 新規定

一般定義

- 價值超過大廈單位總數乘以\$30,000（不計車房、停車場、汽車間）
- 修理、更換、保養或改善大廈的任何公用部分
- 不包括大廈的清潔/保安/經理人提供的大廈管理服務

《條例》的採購規定 – 實例說明

“參照款額”的計算方法及例子：

在採購的啟動日期前 –

(a) 對上3個已結束的財務年度內，是否有多於一筆“指明年度開支款額”？
如有，所有該等開支款額的平均數便是有關採購的“參照款額”。

- ◆ 假設有三筆指明年度開支款額，便以該三筆指明年度開支款額的平均數為“參照款額”（請參閱例子一）；
- ◆ 若只有兩筆指明年度開支款額，則計算該兩筆款額的平均數（請參閱例子二）。

《條例》的採購規定 – 實例說明

“參照款額”的計算方法及例子：

例子一：

- 財務年度由每年 1 月 1 日至 12 月 31 日，如管委會在 2025 年 9 月 20 日藉管委會決議通過採購決定，用以計算“參照款額”的對上3個已結束的財務年度便是2022、2023 及2024 年。這三年的開支總額分別為\$120萬元、\$126萬元及\$132萬元，其平均數\$126 萬元，便是該採購的“參照款額”。
- “參照款額”的 20% = \$25.2萬元
- 如採購價值為30萬元，**超過“參照款額”的 20%**，有關採購即符合第2類大額採購的定義。

例子二：

在這三年內，2022年沒有開支，2023 和2024 年的開支總額分別為120 萬元和126 萬元。2023 和2024 年開支款額的平均數123 萬元，便是該採購的“參照款額”。

《條例》的採購規定 – 實例說明

“參照款額”的計算方法及例子：

在採購的啟動日期前 –

(b) 對上3個已結束的財務年度內，只有一筆“指明年度開支款額”或沒有任何開支，便以管委會或經理人擬備，在啟動日期前的對上一份《預算》下的建議年度開支款額為該項採購的“參照款額”。

註：法團可自行決定所採納的財務年度，例如由法團成立的日期起計的12個月為一個財務年度。

《條例》的採購規定 – 實例說明

大型維修工程採購

大廈的單位總數：

大廈的單位，不包括任何車房、停車場或汽車間。

例子：

某屋苑有640個住宅單位、46個私家車停車位及6個電單車停車位：

- 在計算採購價值而言，
大廈單位總數 = 640
- 如採購價值超過 \$1,920 萬元（640 x \$30,000），且採購項目是用於修理、更換、保養或改善大廈的任何公用部分，而並非清潔/保安/經理人提供的大廈管理服務，即符合大型維修工程採購的定義。

《條例》的採購規定 – 投標規定

指明的投標規定

- 必須列明採購的性質
- 在大廈的顯眼處展示招標承投的文本
- 不得接納在入標期限後提交的投標書
- 須向特定數目的供應商發出招標承投：如採購價值超過 \$200,000，須向 5 名或以上供應商發出；或如採購價值超過 \$10,000 但不超過 \$200,000，須向 3 名或以上供應商發出（設豁免機制）

《條例》的採購規定 – 申報規定

指明的申報規定

- 與已交標書的金錢/個人利害關係；
- 與已交標書者的關連；
- （限於經理人或負責人）與管委會/業委會的金錢/個人往來或關連
- 管委會/經理人須在參與者/負責人/經理人作出申報當日後 的 7 日內，在大廈的顯眼處展示申報通知，保持展示至少連續 7 日
- 申報文件可供指明人士查閱（例如主管當局、業主或已登記承按人）

《條例》的採購規定 – 針對大型維修工程採購的額外規定

1. 除了須遵守前述的利益申報規定以外，須遵守無利益申報規定
 - 與已交的標書無金錢/個人利害關係；
 - 與已交標書者無關連；
 - （限於經理人或負責人）與管委會/業委會無金錢/個人往來或關連
2. 附表6C的特定會議程序，包括親自投票門檻
 - 會議通知以 **“重要提示”** 及 **“Important Reminder”** 作為標題，列明採購所需的估計基金撥付款額和估計每名業主須分攤的款額
 - 須至少有5%的業主或100名業主(以較少者為準)親自投票通過有關決議
 - 法人團體業主可由其授權的自然人代表出席法團業主大會親自投票，以視作法人團體業主在會議上親自投票
 - 會議過程紀錄須清楚紀錄親自投票的總票數和由代表投票的總票數
3. 管委會/經理人須在會議日期後的28日內，向每名業主提供會議過程紀錄的副本

《條例》的採購規定 – 申報利益後，相關申報者將會受到的限制

1. 申報者如為管委會參與者

- ▶不得主持或以其他方式出席關乎採購的管委會會議（可藉決議豁免）
- ▶即使獲豁免，不得投票，不得在表決時出席會議（不可豁免）
- ▶不得參與已提交的投標書的任何評核、商議或其他活動（不可豁免）

2. 申報者如為負責人/經理人

- ▶不得參與已提交的投標書的任何評核、商議或其他活動（可藉決議豁免）

參考流程圖 – 第1類大額採購

1. 啟動決定

在作出啟動決定（即決定進行採購，包括為有關採購而與潛在供應商接洽）（第2(1)條）後，參考採購作價，如採購價值超過\$200,000，而不超過“參照款額”的20%及不屬大型維修工程採購，即屬第1類大額採購

2. 進行採購和招標

- 遵守《供應品、貨品及服務採購工作守則》（第28A條/附表7第12(1)(a)段）
- 以招標承投方式採購和遵守新的投標規定（附表6A/附表7第2部第3分部）
 - 向指定數目的潛在供應商發出招標承投
 - 訂明入標期限
 - 在建築物顯眼處展示招標承投的文本
 - 不得接納入標期限後提交的標書
- 遵守申報利害關係或關連的規定（附表6B第1部/附表7第2部第4分部第1次分部）

3. 訂立合約後

- 在合約訂立的6年內保存採購文件（第28B條/附表7第10段）
- 准許查閱採購文件（第28C條/附表7第11段）
- 准許指明人士查閱申報文件（附表6B第6段/附表7第28段）

參考流程圖 – 第2類大額採購

1. 啟動決定

在作出啟動決定後，參考採購作價，如採購價值超過“參照款額”的20%，及不屬大型維修工程採購，即屬第2類大額採購

2. 進行採購和招標

- 遵守《供應品、貨品及服務採購工作守則》
(第28A條/附表7第13(1)(a)段)
- 以招標承投方式採購和遵守新的投標規定
(附表6A/附表7第2部第3分部)
 - 向指定數目的潛在供應商發出招標承投
 - 訂明入標期限
 - 在建築物顯眼處展示招標承投的文本
 - 不得接納入標期限後提交的標書
- 遵守申報利害關係或關連的規定
(附表6B第1部/附表7第2部第4分部第1次分部)

3. 法團業主大會/業主會議

- 由法團決議 / 業主決議
決定採納投標書
(第28E(2)(c)條/附表7第13(1)(c)段)

4. 訂立合約後

- 在合約訂立的6年內保存採購文件
(第28B條/附表7第10段)
- 准許查閱採購文件
(第28C條/附表7第11段)
- 准許指明人士查閱申報文件
(附表6B第6段/附表7第28段)
- 除非按照法團決議/業主決議行事，否則不得更改或終止合約
(第28E(2)(d)條/附表7第13(4)段)

參考流程圖 – 大型維修工程採購

1. 啟動決定

在作出啟動決定後，參考採購作價，如價值超過大廈單位總數乘以 \$30,000（不計車房、停車場、汽車間），而採購項目是用以修理、更換、保養或改善大廈的任何公用部分，及並非大廈的清潔/保安/經理人提供的大廈管理服務，即屬大型維修工程採購

2. 進行採購和招標

- 遵守《供應品、貨品及服務採購工作守則》（第28A條/附表7第14(1)(a)段）
- 以招標承投方式採購和遵守新的投標規定（附表6A/附表7第2部第3分部）
 - 向指定數目的潛在供應商發出招標承投
 - 訂明入標期限
 - 在建築物顯眼處展示招標承投的文本
 - 不得接納入標期限後提交的標書
- 遵守申報利害關係或關連的規定（附表6B第1部/附表7第2部第4分部第1次分部）
- 遵守大型維修工程採購的無利害關係或關連的申報規定（附表6B第2部/附表7第2部第4分部第2次分部）
- 提供管委會/業主討論大型維修工程採購的會議過程紀錄副本（附表2第10B段/附表7第3部第4分部第2次分部）

3. 法團業主大會/業主會議

- 由法團決議 / 業主決議決定採納投標書（第28F(2)(c)條/附表7第14(1)(c)段）
- 遵守大型維修工程採購的會議程序，包括：
 - 會議通知須以“重要提示”及“Important Reminder”作標題，列明採購所需的基金撥款和每名業主須分攤的款額
 - 決議須達親自投票門檻
 - 會議過程紀錄須分開紀錄親自投票和由代表投票的票數
 - 提供會議過程紀錄副本（附表6C/附表7第3部第4分部）

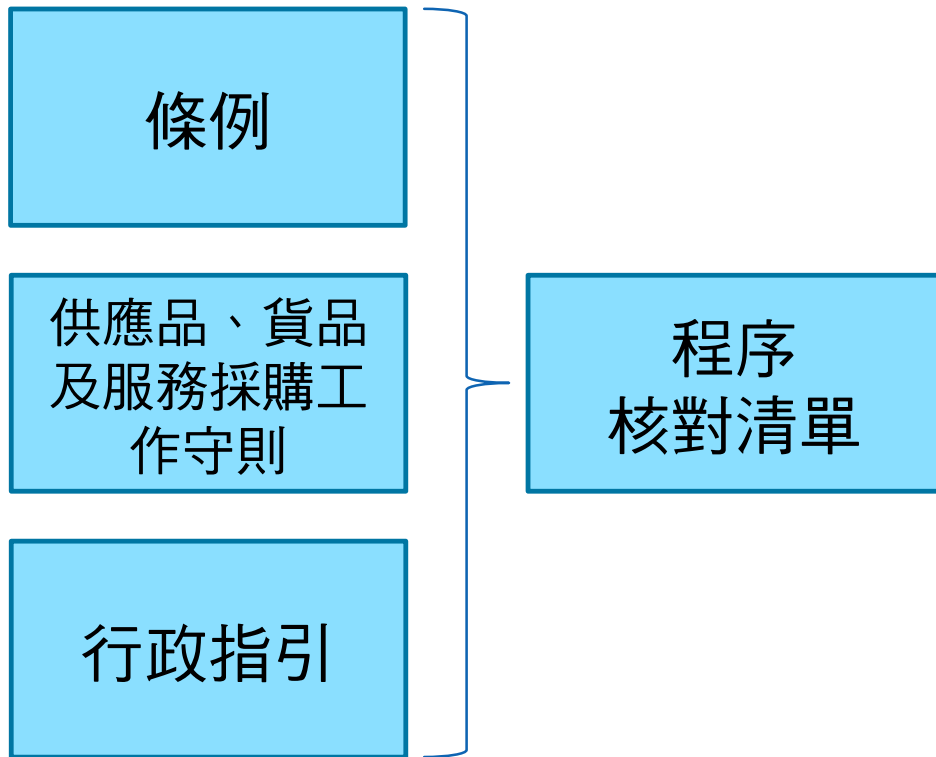
4. 訂立合約後

- 在合約訂立的6年內保存採購文件（第28B條/附表7第10段）
- 准許查閱採購文件（第28C條/附表7第11段）
- 准許指明人士查閱申報文件（附表6B第6和15段/附表7第28和36段）
- 除非按照法團決議/業主決議行事，否則不得更改或終止合約（第28F(2)(d)條/附表7第14(3)段）

《供應品、貨品及服務採購工作守則》

- 由主管當局（民政及青年事務局局長）根據《條例》第44(1)(a)條發出。
- 所有法團均須遵從。
- 不論大廈是否有法團，採購負責人（包括公契經理人或當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人，以及慣於或有責任按照經理人就有關採購的實質事宜而給予的指示或指令行事的人）亦須遵從。
- 《工作守則》就以下五方面給予指導和指示 –
 - 1) 行為守則
 - 2) 擬備招標書
 - 3) 收集和開啟標書
 - 4) 考慮和決定是否採納標書
 - 5) 簽訂合約

《大廈管理程序核對清單》（《清單》）



- 載列《條例》、《工作守則》及《大廈管理的最佳做法》的規定 / 行政指引
- 如未能遵從《清單》所載的最佳做法，管委會主席或經理人應在《清單》上說明原因，以增加透明度和問責性
- 鼓勵管委會主席和經理人採用清單

採購規定－過渡安排

- 根據《條例》第44B條，有關採購的新規定不適用於正在進行的採購。
- 然而，如在寬限期（即《修訂條例》生效日起計3年期間）屆滿時仍未就該項採購訂立合約，有關採購的新規定將會適用。
- 例子：
 - （1）採購的啟動日期為2025年4月3日，早於2025年7月13日，原有未經修訂的《條例》的採購條文仍然適用。
 - （2）如就上述採購未能在寬限期（即2028年7月12日或之前）訂立合約，則2025年4月3日的啟動決定須視作不曾作出，有關採購的新規定在2028年7月13日起適用於上述採購。

參考資料

- 《2024年建築物管理(修訂)條例》主要修訂內容小冊子
- 《建築物管理條例》(第344章)指南
- 《建築物管理條例》(第344章)常見問題
- 《供應品、貨品及服務採購工作守則》及《大廈管理及安全工作守則》
- 《大廈管理的最佳做法》
- 《大廈管理程序核對清單》

請瀏覽民政事務總署大廈管理網站獲取最新的資訊

www.buildingmgt.gov.hk



謝謝！