



## 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。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	✓	—
超出法團每年預算的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](http://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**

### 「東區房屋管理事務工作小組」名單

杜本文議員(主席) 鄭志成議員(副主席) 陳靄群議員MH 趙資強議員 趙家賢議員 許嘉灝議員BBS, MH  
 許林慶議員 江澤濠議員MH 龔栢祥議員MH 關瑞龍議員 梁志剛議員 梁國鴻議員 梁兆新議員 李進秋議員  
 勞鏗珍議員MH 顏尊廉議員MH 鄭仲恩女士 黃華發先生 阮曉秦女士(秘書)



- \* 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。

### 不遵行採購規定的結果

- 法團如沒有遵行條例中有关採購的規定（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。



## 「廉潔樓宇維修講座」



適時的大廈維修保養可以為住戶提供一個舒適安全的居住環境。如要避免在維修工程中出現貪污舞弊，導致工程成本增加和影響居民的安全，業主的積極參與至為重要。此外，大廈管理組織亦要採取防貪措施，落實誠信優質樓宇管理。



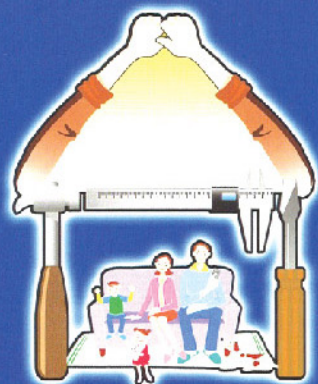
為協助業主、法團及物業管理公司於樓宇維修工程中預防貪污舞弊，廉政公署在 2013 年 12 月推出了新版《樓宇維修實務指南》，並在廉署總部舉辦了首場「廉潔樓宇維修講座」。該指南介紹許多有效的

防貪措施，及提供實用的文件範本和清單，例如工程顧問服務、評標報告及工程監督計劃書表格等，方便法團使用。廉署亦會於 2014 年在九龍及新界舉辦類似的地區講座，歡迎業主和大廈管理組織成員參加，費用全免。

如法團及物業管理公司欲索取新版《樓宇維修實務指南》、有興趣參加地區講座或進一步了解廉署提供的各項樓宇維修防貪服務，歡迎致電 2519 6555 或親臨位於灣仔軒尼詩道 201 號東華大廈地下的分區辦事處查詢。







# 復安居計劃

## RenoSafe Scheme



### 計劃的目的：

本計劃旨在防止工程顧問公司、建築承建商或任何人士使用不法手段影響樓宇維修工程的招標及進行，並邀請你向警方提供罪案消息。

### Objective:

This Scheme aims to prevent the consultant firms, building contractors or any person from employing unlawful means to affect the tendering and the progress of works in building renovation projects, and request you to provide the Police with crime information.

#### 參與的政府部門及公營機構

香港警務處 - 有組織罪案及三合會熱線  
Hong Kong Police Force - Organised Crime and Triad Hotline

香港房屋協會  
Hong Kong Housing Society

市區重建局  
Urban Renewal Authority

#### 聯絡電話

2527 7887

2839 7188

2588 2333

廉政公署 - 舉報貪污熱線

Independent Commission Against Corruption (ICAC) -  
Report Corruption Hotline

廉政公署 - 誠信樓宇管理諮詢熱線

Independent Commission Against Corruption (ICAC) -  
Integrity Building Management Enquiry Hotline

屋宇署  
Buildings Department

#### 聯絡電話

2526 6366

2929 4555

2626 1616





# 大廈管理活動快訊

## 東區大廈管理研討會2014

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2014」已經於二零一四年一月十一日(星期六)假鰂魚涌社區會堂舉行。研討會的講題包括：如何處理大廈違例建築物、廉潔樓宇維修及經理人的權力及責任。參加者反應熱烈，並踴躍向講者提問及交流在大廈管理上的心得。



## 東區防火講座

由東區防火委員會主辦，東區民政事務處、消防處、屋宇署及機電工程署協辦的「東區防火講座」已於二零一四年一月五日(星期日)假鰂魚涌社區會堂舉行。大會邀請了消防處、屋宇署及機電工程署的代表擔任主講嘉賓，向參加者



者講解有關《消防安全(建築物)條例》、家居電器安全及火警發生時應採取的行動等課題。參加者除用心聆聽主講嘉賓的講解外，亦踴躍作出提問。

## 嘉蘭大廈、金龍大廈、富誠工業大廈及滿華樓火警演習及防火講座

東區防火委員會分別於二零一三年十二月十五日、十二月十六日、二零一四年一月四日及一月十五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。



## 東區防火安全標語創作比賽

東區防火安全標語創作比賽經已於二零一三年十一月至二零一四年二月期間舉行。大會以防火安全作為標語設計主題，並獲得區內居民踴躍參與。大會會將冠、亞及季軍得獎作品印製成標語，分發予區內的居民組織。



## 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」已於二零一四年三月三日(星期日)假柴灣公園一號足球場順利舉行。當日活動內容包括綜合表演、攤位遊戲、民間手工藝、消防車及工具示範等。大會藉此活動向參加者推廣消防安全訊息。



# 大廈管理信箱

問

本人是東區一屋苑的業主立案法團管委會主席，法團管委會在處理屋苑事務時經常須要進行採購貨品及服務，故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

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

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，但採納或拒絕哪些投標書，仍然由業主決定。