

# 大廈管理 信箱

**問** 本人是柴灣某大廈業主立案法團管理委員會主席。大廈現在必須進行某項緊急工程，為節省時間，法團可否省免《建築物管理條例》中的採購規定？

**答** 不可以。根據《建築物管理條例》第20A(2)條，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。

## 有獎問答遊戲

- 在《建築物管理條例》（第344章）下經最新修訂的《供應品、貨品及服務採購工作守則》於2018年何月生效？  
A. 8月                      B. 9月
- 根據新修訂的《供應品、貨品及服務採購工作守則》，法團的代理人，包括其僱員的申報應記錄在管委會會議記錄/成為招標文件一部分，保存至少多少年？  
A. 3年                      B. 6年

請圈出正確答案及填妥下列表格，並傳真至3427 3606或郵寄回香港銅鑼灣福蔭道7號一樓東區民政事務處大廈管理聯絡小組，信封面請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期：2019年1月31日（星期四），以郵戳為準。逾期遞交的表格將不獲考慮。

姓名：\_\_\_\_\_ 身份證號碼（首4位數字連字母）：\_\_\_\_\_

聯絡電話：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

- 只限於東區居住、就讀或工作的市民，以個人名義參加。
- 每人只限遞交一份參加表格。
- 凡答中以上問答遊戲之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出20位得獎者，獎品為港幣150元書券。
- 有關比賽結果，主辦機構有最終的決定權，參賽者不得異議。
- 主辦機構保留更改規則及其他安排的權利，無須事先通知。
- 主辦機構將另行通知得獎者。

# 誠信樓宇管理防貪系列



## 員工值勤 妥善記錄

- 任何代理人使用虛假、錯誤或缺漏不全的收據、帳目或其他文件等，欺騙主事人，會觸犯《防止賄賂條例》。
- 法團應規定職員簽到及登記上、下班時間，並突擊巡查點算人數和核對簽到紀錄。
- 法團應制定職員加班費用的批核準則，並核對支付紀錄。

## 樓宇復修 謹慎防貪

因應新推出的樓宇維修政府資助計劃，廉署將增設專題網頁介紹《防止賄賂條例》及與樓宇維修有關的貪污案例，內容還包括防貪建議、廉署服務及倡廉資源，更有範本文件供下載。

歡迎對資助計劃有興趣的業主、業主立案法團或樓宇管理組織瀏覽專頁，以獲取最新和實用的防貪教育資訊！



請登入《誠信優質樓宇管理》專題網站（網址：<http://www.bm.icac.hk/>）獲取更多有關《防止賄賂條例》及防貪措施資訊。  
• 舉報貪污熱線：25 266 366（24小時）  
• 誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555



東區區議會出版

# 東區大廈管理通訊

海濱發展及房屋管理工作小組

地址：香港西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：3427 3469

傳真：3427 3606

2019年1月  
第78期  
免費贈閱

## 《供應品、貨品及服務採購工作守則》最新修訂

政府已於2018年8月17日發布在《建築物管理條例》（《條例》）下經修訂的《供應品、貨品及服務採購工作守則》和《大廈管理及安全工作守則》，並於9月1日生效。有關修訂納入了民政事務局和民政事務總署於2017年11月向立法會民政事務委員會匯報並和現行《條例》無抵觸的相關建議。

社會發展一日千里，為了與時俱進，《供應品、貨品及服務採購工作守則》（《工作守則》）的修訂涵蓋不同範疇，包括：業主立案法團的代理人及僱員申報利益衝突、擬備招標書、收集和開啟標書、簽訂合約的時間等。

《工作守則》按整個採購流程劃分為以下七部分：

1. 行為守則
2. 擬備招標書
3. 邀請遞交標書的數目
4. 收集和開啟標書
5. 考慮和決定是否採納標書
6. 保存和查閱與招標程序相關的文件
7. 簽訂合約的時間

下文將簡述以上各部分的主要規定，如屬修訂後的新規定者將以紅色字體標示。



根據《條例》第44(1)條，主管當局（即民政事務局局長）可不時擬備、修訂及發出工作守則，就下述各項給予指導及指示：  
(i) 業主立案法團所需供應品、貨品及服務的取得，包括藉招標承投取得該等供應品、貨品及服務，以及有關的招標程序；及  
(ii) 業主立案法團須遵守和依循的管理及安全的標準及常規。

### 「海濱發展及房屋管理工作小組成員名單」

- |                 |                |                |       |           |
|-----------------|----------------|----------------|-------|-----------|
| 何毅淦議員 (主席)      | 趙寶強議員, BBS     | 古桂耀議員          | 劉慶揚議員 | 顏尊廉議員, MH |
| 郭偉強議員, JP (副主席) | 趙家賢博士          | 龔栢祥議員, BBS, MH | 李鎮強議員 | 丁江浩議員     |
| 鄭志成議員           | 蔡素玉議員, BBS, JP | 黎志強議員          | 梁國鴻議員 | 王志鍾議員     |
| 張國昌議員           | 徐子見議員          | 林其東議員          | 梁兆新議員 | 楊斯竣議員     |
| 植潔鈴議員           | 許林慶議員          | 林心廉議員          | 梁穎敏議員 | 劉聖雲女士     |

## 1. 行為守則

### 法團的代理人, 包括其僱員:

- 不得索取/接受執行職責帶來的利益
- 按廉政公署發出的指引, 書面申報執行職責帶來的實際/潛在利益衝突
- 申報應記錄在管委會會議記錄/成為招標文件一部分, 保存至少**6年**
- 在**開始擬備招標/審議投標文件**, 或發覺可能有利益衝突時, 以書面申報實際、潛在或觀感上的利益衝突
- 應防止欠下有意投標者/投標者人情

### 公契經理人或物業管理公司及其僱員:

- 以書面形式告知管委會以下利益/關係
  - ★ 與管委會委員、法團顧問或專業服務提供者的個人、業務或金錢利益/關係; 或
  - ★ 就管委會/法團將考慮的標書有個人、業務或金錢利益/關係
- 凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益, 不得參與有關標書的**評審/商議**工作
- 記錄在管委會會議記錄/成為招標文件一部分, 保存至少**6年**

### 管委會委員:

- 不可向供應商/承辦商索取/接受與投標有關利益
- 以書面形式告知管委會以下利益/關係
  - ★ 與公契經理人、物業管理公司、法團顧問或專業服務提供者的個人、業務或金錢利益/關係; 或
  - ★ 就管委會/法團將考慮的標書有個人、業務或金錢利益/關係
- 凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益, 在會議討論有關項目時避席及放棄投票
- 記錄在管委會會議記錄/成為招標文件一部分, 保存至少**6年**

## 2. 擬備招標書

- 管委會不可純粹為避免遵從條例第20A條的規定, 把一份價值較高的採購合約分拆出另一份合約
- 招標書副本須張貼於建築物內顯眼處
- 如招標牽涉法定通知/命令/指示的**強制性工程**, 在草擬招標書前及決議進行投票前向業主**提供該資料**
- 建議在切實可行的情況下, 在考慮採購的性質後, 採取公開招標
- 建議在招標文件中加入**誠信和反圍標條款**

## 3. 邀請遞交標書的數目

- 按條例第 20A 條或附表 7 第 5 段, 如須進行招標, 邀請遞交的標書最少須達
  - ★ >10,000 元但 ≤200,000 元的合約, 最少須邀請遞交三份標書; 或
  - ★ >200,000 元的合約, 最少須邀請遞交五份標書
- 如有效標書數目少於上述規定, 管委會須通過決議決定是否接受投標結果

## 4. 收集和開啟標書

- 採購一般規定
  - ★ 標書必須是書面形式和密封的
  - ★ 放進專為裝載標書而設的堅固「投標箱」
  - ★ 「投標箱」雙重上鎖, 鎖匙須由主席/秘書/司庫分開保管
  - ★ 標書須在最少三名管委會委員在場見證下同時開啟, 並簽署和註明日期
- 如上述規定難以切實遵行
  - ★ 經法團業主大會通過決議, 可接受人手遞交標書或寄往法團註冊辦事處/經**決議通過之特定地點**的標書
  - ★ 妥為認收和穩當保管
- 如法團透過市區重建局的「樓宇復修計劃」採購任何供應品、貨品或服務, 應遵從與**該服務/計劃**所採用收集和開啟標書相關的規定

## 5. 考慮和決定是否採納標書

- 如採購的價值不超過法團每年預算的20%, 標書須於管委會會議上決定是否採納
- 可供選擇的方案超過兩個, 而沒有方案在第一輪投票取得過半數
  - ★ 逐步淘汰: 每輪淘汰最少票的方案
  - ★ 初步甄選: 第一輪後初步甄選兩個方案
  - ★ 確認: 進行第二輪投票, 確認第一輪得票最多的方案
- 建議通過顧問/工程合約後, 以**書面把結果通知**所有投標者、業主和住戶

## 6. 保存和查閱與招標程序相關的文件

- 管委會須讓主管當局、租客代表、業主、註冊承押人, 或由業主或註冊承押人以書面方式授權的人士查閱招標相關文件
- 在收取合理的費用後, 提供有關文件的副本
- 招標相關文件須載有足夠資料, 讓查閱人士可計算法團財務負擔

## 7. 簽訂合約的時間

- 如投標價值超過法團每年預算的20%, 法團應視乎個案情況, 考慮在業主大會通過決議後**至少一個月**, 才與供應商/承辦商簽訂合約



提提你

經修訂的《工作守則》可於民政事務總署的大廈管理專題網站下載。

民政事務總署大廈管理網頁  
網址: [www.buildingmgmt.gov.hk](http://www.buildingmgmt.gov.hk)  
或掃描此二維碼:



# 優化升降機資助計劃 協助業主進行升降機優化工程, 以提升舊式升降機安全



### 申請條件

- 私人住用或綜合用途樓宇
- 樓宇住用單位平均每年應課差餉租值不高於:  
市區 \$162,000, 新界 \$124,000
- 升降機尚未配備所有「必須的安全裝置」的大廈

### 資助範圍

- 加裝以下7項安全裝置(包括4項「必須的安全裝置」和3項「自選的安全裝置」)及相關工程; 或在加裝「必須的安全裝置」時因應技術需要或更具成本效益而更換升降機驅動器及相關工程; 或更換整部尚未配備任何或所有「必須的安全裝置」的升降機

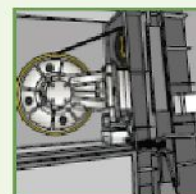
### 資助水平及支援

- 相關工程費用60%, 上限為每部升降機50萬
- 60歲或以上長者自住業主可獲全資助, 每個住宅單位上限5萬元。
- 市區重建局提供免費顧問服務, 或如選擇自行聘請顧問, 可獲上限2萬元的顧問費用資助

### 必須的安全裝置



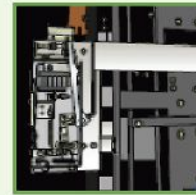
雙重制動系統



防止機廂不正停移動裝置



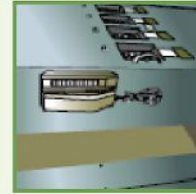
防止機廂向上超擺裝置



機廂門鎖及門刀



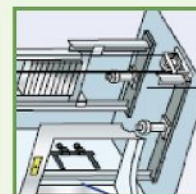
自選的安全裝置



對講機及閉路電視系統



障礙開關保護感吊繩索



自動拯救裝置

## 資助涵蓋七個安全裝置

計劃預計於2019年第一季尾接受申請

查詢熱線: 3188 1188