

建築物管理條例(第344章) 《供應品、貨品及服務採購工作守則》

(修訂版)
2025年7月13日起生效



民政事務總署

《供應品、貨品及服務採購工作守則》

目 錄

- 1.0 引言
- 2.0 行為守則
- 3.0 撰備招標書
- 4.0 收集和開啟標書
- 5.0 考慮和決定是否採納標書
- 6.0 簽訂合約

1.0 引言

- 1.1 本《供應品、貨品及服務採購工作守則》(《工作守則》)由民政及青年事務局局長根據《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)第44(1)(a)條，以主管當局的身份發出。閱讀本《工作守則》時須一併參閱《條例》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、附表6A、附表6B、附表6C和附表7¹第2部。
- 1.2 所有業主立案法團(法團)及管理委員會(管委會)均須遵從《工作守則》。
- 1.3 不論大廈是否有法團，採購負責人²(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)均須遵從《工作守則》。
- 1.4 除了遵守《條例》有關供應品、貨品及服務採購的條文及《工作守則》外，有關人士在進行採購工作時，亦須符合香港特別行政區相關法例，包括《中華人民共和國香港特別行政區維護國家安全法》、《維護國家安全條例》及《防止賄賂條例》(第201章)等。

2.0 行為守則

- 2.1 管委會和負責人須以公開和公平的方式進行招標工作。

¹ 根據《條例》第34E條，附表7的條文須隱含地納入在《條例》第34D條所訂明的關鍵日期之前、該日或該日之後訂立的每一公契內。

² 負責人及經理人的定義載於《條例》第2(1)條。

- 2.2 管委會委員和負責人根據《條例》行使其權力或執行職責時，不可向任何供應商或承辦商索取或接受他們所提供的任何與投標有關的利益。
- 2.3 管委會委員和負責人不得索取或接受任何由執行職責而帶來的利益。
- 2.4 管委會委員和負責人應採取措施，以防令自己欠下任何有意投標者或投標者的人情，例如不接受任何恩惠或奢華或過度的款待，也不與他們過度交際，以免與他們有任何利益衝突。

3.0 撰備招標書

- 3.1 管委會和負責人在切實可行的情況下，應在考慮採購的性質後，採取公開招標或作其他公開方式宣傳，例如在本地報章或網站就招標承投作宣傳，以增加投標競爭性，以及減低圍標的風險。然而，就第 1 類大額採購、第 2 類大額採購或大型維修工程採購而言，即使管委會和負責人採取公開招標，仍須遵從《條例》附表 6A 第 5 段和附表 7 第 20 段有關向指定數目的潛在供應商發出招標承投的規定：
- (a) 就採購價值超過 10,000 元但不超過 200,000 元的供應品、貨品或服務的合約而言，最少須向三名潛在供應商發出招標承投；或
 - (b) 就採購價值超過 200,000 元的供應品、貨品或服務的合約而言，最少須向五名潛在供應商發出招標承投。
- 3.2 管委會和負責人不可純粹為了避免遵從《條例》第 IV 部第 5 分部的規定，而把一份價值本應較高的採購合約，分拆出另一份採購合約。

3.3 建議管委會和負責人在招標文件中加入誠信和反圍標條款。管委會和負責人可參考廉政公署發出的《樓宇管理實務指南》³所載的誠信和反圍標條款範本。

3.4 如招標工作牽涉由有關政府部門或機關發出的有關法定通知、命令或指示(統稱為政府修葺令)訂明的強制性工程，應在以下情況下向業主提供該等資料：

- (a) 在草擬招標書之前(例如收到政府修葺令後便張貼於大廈的顯眼處；提供一份政府修葺令副本予管理處以供業主查閱)；及
- (b) 在有關決議進行投票前(例如把一份政府修葺令副本夾附在有關標書進行表決的會議的會議通知上)，

以助業主在掌握充分資料的情況下明白及決定採購所涉及的範圍。

4.0 收集和開啟標書

4.1 如以實體方式接收標書，應規定標書必須密封，並放進專為裝載標書而設的堅固箱子，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。投標箱的兩條鎖匙建議分開保管。

4.2 如上文第 4.1 段的規定不可行或難以切實遵行，管委會和負責人可接受人手遞交的標書或以郵遞方式寄往法團註冊辦事處或經法團決議或業主決議⁴決定之特定地點的標書。標書須妥為認收和穩當保管。

³ 廉政公署發出的《樓宇管理實務指南》可參閱下列連結：
https://bm.icac.hk/Building_Maintenance_Toolkit.html?lang=zh-Hant

⁴ 法團決議和業主決議的定義載於《條例》第 2(1)條。

4.3 所有標書須在最少三名管委會或業主委員會(業委會)委員在場見證下同時開啟。上述人士須在每份標書上簽署和註明日期。

4.4 儘管本部分訂明收集和開啟標書的規定，管委會或負責人如透過市區重建局的「樓宇復修計劃」⁵(包括「招標妥」樓宇復修促進服務)進行任何供應品、貨品或服務的採購，應遵從與該服務或計劃所採用的招標工作相關的所有規則、指引和/或規定。

5.0 考慮和決定是否採納標書⁶

5.1 如有關採購屬於第 1 類大額採購⁷，所有收到的標書須交予管委會或業委會決定是否採納該些標書。

5.2 如有關採購屬於第 2 類大額採購或大型維修工程採購⁸，必須確保所有收到的標書由法團決議或業主決議決定是否採納該些標書。

5.3 如標書須由法團決議或業主決議決定是否獲採納，有關決議須以過半數票通過。假如可供選擇的方案超過兩個，而沒有方案於第一輪投票中取得過半數票，業主大會須進行第二輪投票，務使獲採納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

⁵ 市區重建局的「樓宇復修計劃」，可參閱以下連結：

<https://www.ura.org.hk/>

⁶ 須同時遵守《條例》第 IV 部第 5 分部以及附表 7 第 2 部。

⁷ 第 1 類大額採購的定義載於《條例》第 2D 條。

⁸ 第 2 類大額採購的定義載於《條例》第 2D 條；大型維修工程採購的定義載於《條例》第 2E 條。

行新一輪投票。如此類推，在最後一輪投票，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：在第一輪投票後，業主大會可初步甄選得票最多的兩個方案，進行第二輪投票。這樣，最終選出的方案將符合獲得過半數票的規定；
- (c) 確認：進行第二輪投票，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。

5.4 如有關採購屬於大型維修工程採購，必須確保有關的會議程序符合附表 6C 及附表 7 第 3 部第 4 分部的規定，其中包括親自投票門檻，即必須至少有 5% 的業主或 100 名業主（以較少者為準）就決議親自投票。

5.5 建議管委會和負責人參閱廉政公署推出的《物業管理公司防貪指南》⁹，了解在舉行業主會議（包括處理委任代表文書）時常見的貪污風險、防貪警示及預防措施。

5.6 建議管委會或負責人在通過批出顧問合約/工程合約後，以書面方式通知所有投標者、業主和住戶投標結果。

6.0 簽訂合約

6.1 為減少因於極短時間內與供應商 / 承辦商簽訂合約而可能引起的糾紛，如有關採購屬於第 2 類大額採購或大型維修工程採購，管委會或負責人應視乎情況，考慮在業主大會通過有關決議後至少一個月，才與供應商 / 承辦商簽訂合約。

⁹ 廉政公署發出的《物業管理公司防貪指南》可參閱以下連結：
https://cpas.icac.hk/ZH/Info/Lib_List?cate_id=3&id=2816

6.2 建議管委會和負責人在合約中加入道德承擔條款。管委會和負責人可參考廉政公署發出的《物業管理公司防貪指南》附錄 10所載的合約中的道德承擔條款範本。



優質大廈管理齊共創

Quality Building for All