

6. 法團在採購供應品、貨品及服務方面的事宜

問185：

法團以招標承投方式進行採購的法定要求為何？

答：

如採購屬以下特定三類高價值採購其中之一，則必須以招標承投方式進行：

- (a) 第1類大額採購；
- (b) 第2類大額採購；或
- (c) 大型維修工程採購。

第2D、2E、
28D、28E及
28F條，以及
附表6A、6B及6C

具體而言，如採購價值超過\$200,000(而不屬第2類大額採購或大型維修工程採購)，即屬第1類大額採購；而如採購價值超過法團過去三年平均開支的20%(而不屬大型維修工程採購)，即屬第2類大額採購。

如採購價值超過大廈單位總數（不計車房、停車場及停車間）乘以\$30,000，目的是為了修理、更換、保養或改善大廈的任何公用部分，且**並非**大廈清潔、保安或由經理人提供的大廈管理服務的費用，該採購即屬大型維修工程採購。

所有法團在採購所需的供應品、貨品及服務時，均須遵守條例第IV部第5分部的規定。

問186：

如服務的合約價值為600,000元，合約為期四年，法團是否須以招標承投方式採購有關服務？

答：

是。由於服務的合約價值超過200,000元的法定限額，該項服務至少屬第1類大額採購，法團須以招標承投的方式進行採購。

第2D及28D條

問187：

單幢式大廈的單位數目較少，這類大廈法團是否有另一個適用的法定採購限額？

答：

第1類大額採購、第2類大額採購及大型維修工程採購的定義適用於所有大廈，不論大廈單位數目多寡。

第2D及2E條

問188：

進行招標工作時要遵從甚麼規定？

答：

法團在進行招標工作時，須遵守條例第 IV 部第 5 分部的要求，包括附表6A的規定。另外，法團亦須遵守民政事務總署發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》。該工作守則可向各區民政事務處索取，也可於民政事務總署大廈管理網頁(網址:www.buildingmgt.gov.hk)瀏覽。

問189：

如以招標承投方式進行採購，是否必須公開招標？報價和局限性招標可否接受？

答：

根據條例附表6A，如屬第1類大額採購，第2類大額採購或大型維修工程採購，招標必須符合指明的投標規定，包括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；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。該要求設豁免機制，可通過管委會決議(如屬第1類大額採購)或法團決議(如屬第2類大額採購或大型維修工程採購)豁免。

以上為條例訂明的最低要求。法團在合適的情況下，我們建議公開招標以增加採購的透明度。

附表6A第5段

問190：

如因為需要進行緊急維修，而未能在工程開展前取得3份報價，這會否觸犯法例？

答：

《條例》附表6A第5(1)段及附表7第20(1)段就三類重大採購（即第1類大額採購，第2類大額採購及大型維修工程採購）訂明最低招標數目的規定。如預計採購價值超過\$200,000，須向至少5名潛在供應商發出招標承投；若預計採購價值超過\$10,000但不超過\$200,000，須向至少3名潛在供應商發出招標承投。

附表6A第5(1)及5(4)段，以及附表7第20(1)及20(4)段

上述最低招標數目的規定，可根據《條例》附表6A第5(4)段及附表7第20(4)段所述的機制豁免。因此，如果大廈有需要進行緊急維修，在有法團的情況下，第1類大額採購可藉管委會決議豁免最低招標數目的規定，第2類大額採購及大型維修工程採購則須藉法團決議作出豁免。在沒有法團的情況下，經理人可藉業主決議豁免最低招標數目的規定。

問191：

法團就採購公開招標後，是否仍須向特定數目的供應商發出招標承投？

答：

需要。即使法團已就採購公開招標，仍須根據條例要求向特定數目的供應商發出招標承投。

附表6A第5段

問192：

管委會可否成立工作小組以進行採購工作？

答：

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，處理有關採購的行政工作，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。小組亦須確保遵守條例附表6B的申報機制，防範潛在的利益衝突。

如採購項目屬於第1類大額採購，管委會可決定是否採納投標書。但如採購項目屬於第2類大額採購或大型維修工程採購，須由法團業主大會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。

問193：

在招標過程中，管委會是否須申報利益？

答：

條例訂明，如供應品、貨品或服務的採購屬第1類大額採購、第2類大額採購或大型維修工程採購，管委會的參與者，包括委員及可能不屬委員的秘書或司庫，均必須符合附表6B所指明的申報規定。

具體而言，管委會參與者必須申報的利益包括：

- (a) 與已提交的投標書有任何金錢或個人利害關係；
- (b) 與已提交投標書的人有任何根據條例第2(5)條定義的關連；及
- (c) 如採購屬大型維修工程，管委會的參與者亦須就已提交的投標書作出並無利害關係或關連的申報。

作出申報的管委會參與者將不得主持或出席關乎該採購的管委會會議，除非獲得管委會或法團決議豁免。儘管如此，申報人仍然不得投票及不會被計入會議的法定人數。

問194：

關於申報的規定，須在採購的甚麼階段進行申報？

答：

一般而言，管委會參與者、經理人或採購負責人會在開標後知悉自己是否與已提交的投標書或提交投標書的人有利害關係或關連，他們應於採購訂立合約前，盡快以指明表格向指定人士作出申報。在採購訂立合約之前，如管委會參與者就已提交的投標書有任何利害關係，及／或與提交投標書的人有任何關連，須盡快以指明表格向指定人士申報。如採購負責人（即經理人，或慣於或有責任按照經理人就有關採購而給予的指示或指令行事的人），與管委會委員／業主委員會（業委會）委員有任何往來及／或關連，及／或就已提交的投標書有任何利害關係，及／或與提交投標書的人有任何關連，亦須盡快以指明格式向指定人士申報。就大型維修工程採購，除了上述有利害關係或關連的申報外，管委會的每名參與者及該項採購的每名負責人，須在首次納標會議舉行前，以指明格式向指定人士作出並無利害關係或關連的申報。

問195：

如某管委會參與者就已提交的投標書作出申報，申報者不得主持或以其他方式出席關乎該項採購的管委會會議，但此項規限可藉決議豁免。請問上述「決議」是指管委會會議的決議，抑或是業主大會的決議？

兩者均可。申報者可藉管委會會議或業主大會的決議，豁免主持或出席會議的規限，但儘管如此，申報者不得在管委會會議上，就任何關於該項採購的決議案投票，亦不得在該決議進行表決時出席會議。

問196：

如管委會參與者因利益衝突不能在管委會會議投票，是否仍可以出席業主大會投票？

答：

如果他是業主，可以業主身份出席業主大會投票。

問197：

關於申報後，申報者不得出席關乎該項採購範圍的管委會會議，是指整個會議，還是只是涉及該項採購的討論部分？

答：

申報者可參與會議中其他與該項採購無關的部分。

附表6B第1至3、9至12、17至19及22至25段，以及附表7第22至25及31至34段

附表6B
第7(1)(a)
及7(3)段

問198：

《條例》附表6C第3(2)段訂明，如將會在法團會議上提出就大型維修工程採購提交的投標書應否獲接納的決議，有關會議通知須就每份有效的投標書，清楚可閱地列出估計須從每個建築物管理基金撥付的款額，及估計每名業主須分攤繳付的款額。有關估算需要多準確？大維修時常有不同選項及方案，管理基金撥款比例亦會有不同，會議通知應列出金額範圍，還是只列出最高金額亦可？

答：

在發出有關大型維修工程採購決議的會議通知時，法團應已就該項採購掌握充足的資料，包括工程總額及業主需攤分的金額。《條例》有關規定的目的，是讓業主知悉大廈將會進行大型維修工程採購，以及管理基金及各業主就擬議工程採購需撥付或繳付的預計金額。如擬議大型維修工程採購設有不同維修方案及不同的管理基金撥款比例，會議通知應列出相關不同方案的付款及撥付金額範圍。

問199：

管委會委員可否接受投標者或承辦商給予的饋贈、折扣或免費服務（例如為委員裝修家居）？

答：

管委會委員不應索取或接受由涉及招標工作的投標者、供應商或承辦商提供的利益。這些利益包括金錢、貸款、報酬、饋贈、折扣或免費服務。索取或接受利益，或會觸犯《防止賄賂條例》（第201章）。

問200：

法團可否省免緊急工程的招標規定？

答：

如採購屬第1類大額採購、第2類大額採購及大型維修工程採購，必須以招標承投方式取得。**法團不可省免緊急工程的招標規定**。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。

附表6C第3(2)段

第28F條

問201：

業主如懷疑法團把大額合約分拆為小額合約，藉以規避遵守招標規定，可以怎樣做？

答：

業主可向法庭提出申請，要求法庭就該等小額合約是否有效發出聲明。法庭會考慮個案的整體情況而作出決定，其中一個考慮因素已載於條例第28J條，即該合約是否從另一價值較高的合約中分拆出來，而分拆的目的是純粹為了規避就該合約符合某項必要規定，或規避某項附表6C的規定(如屬大型維修工程採購)。

假如合約是以欺詐或舞弊方式取得，必須向警方或廉政公署舉報。

第28J條

問202：

採購專業服務（例如法律服務）有何規定？

答：

採購法團所需的任何供應品、貨品或服務，均須遵守條例所訂的規定，採購專業服務也不例外。關於採購法律服務，法律專業人士認為可就有關的法律服務向法團提供每小時/每日收費率(設定上限)或一筆過費用的報價資料，以便法團考慮。

案例：*Incorporated Owners of Hip Wo House v. Galant King Development Limited* [HCCW 248/2006]

問203：

收到投標書後，誰人負責決定是否採納有關投標書？管委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：

採購如屬第1類大額採購，管委會可決定是否採納投標書。

採購如屬第2類大額採購或大型維修工程採購，必須由法團業主大會決定是否採納投標書。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。

第28D、28E及28F條

問204：

法團如有意向當其時使用的供應商採購供應品、貨品或服務，可否不經招標程序而這樣做？

答：

如供應品、貨品或服務的採購屬第1類大額採購及第2類大額採購，一般情況下必須以招標承投方式進行。如有關情況符合以下準則，法團便無須遵守條例第28D及28E條所訂有關進行招標的規定：

- (a) 該採購所關乎的供應品、貨品或服務是與某供應商當其時為有關建築物提供的供應品、貨品或服務，屬同一種類；及
- (b) 有法團決議決定，須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。

儘管如此，法團宜進行招標，以取得最新的市場資訊。

第28D(3)及
28E(3)條

問205：

如第1類或第2類大額採購根據第28D(3)或第28E(3)條豁免投標，管委會參與者／採購的負責人仍須申報利益嗎？

答：

需要。只要採購屬第1類大額採購、第2類大額採購或大型維修工程採購，管委會參與者／採購的負責人均必須根據附表6B作出申報。

問206：

假設法團三年前曾向ABC公司採購，而ABC公司已非法團現時的供應商，現時可否不經過招標承投方式而與該公司再訂立一份價值300,000元的合約？

答：

不可以。由於ABC公司當其時並非法團的供應商，有關情況並不符合省免招標規定的準則，法團須以招標承投方式取得供應品、貨品或服務。

第28D(3)及
28E(3)條

問207：

假設法團現正使用ABC公司提供的保安服務，可否不經過招標承投方式而與ABC公司再訂立一份價值300,000元的清潔服務合約？

答：

不可以。由於保安服務和清潔服務是不同種類的服務，有關情況並不符合省免招標規定的準則，法團須以招標承投方式取得有關服務。

第28D(3)及
28E(3)條

問208：

管委會與當其時正使用的供應商訂立新合約時，可否爭取更佳的條款及條件？管委會是否需要告知業主新訂條款及條件的內容？

第28D(3)及
28E(3)條

答：

管委會與當其時正使用的供應商訂立新合約時，可爭取更佳的條款及條件。如省免了招標的規定，有關的合約條款及條件須在法團業主大會上獲業主批准。

問209：

如業主在法團業主大會上反對繼續使用現時的供應商，管委會應怎樣做？

第28D(3)及
28E(3)條

答：

在這個情況下，便不符合省免招標規定的準則，管委會因而應遵從條例第IV部第5分部所載的法定規定，以招標承投方式取得有關的供應品、貨品或服務。

問210：

假如法團有意與當其時的供應商再訂立合約，而有關合約的價值超過200,000元但少於法團過去三年平均開支的20%，那麼是否需要召開法團業主大會？

第2D、2E及
28D條

答：

假設有關合約並非屬於大型維修工程採購的合約，因應該合約的價值，採購應屬第1類大額採購。

就第1類大額採購而言，如法團有意省免招標的規定，管委會便須召開法團業主大會，由業主在大會上通過決議決定，須按該決議指明的條款及條件向當其時使用的供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。

不過，法團如決定進行招標，則無須召開法團業主大會，因為招標所涉價值少於條例訂明的“參照款額”的20%，有關的投標書可提交管委會決定是否採納。

問211：

就第2類大額採購而提述的“參照款額”應如何計算？法團是否可自訂財務年度何時開始及結束？

第2D(3)條

“參照款額”的計算方法如下：

(a) 如在有關採購的啟動日期前，有關大廈於對上三個已結束的財務年度內，有多於一筆指明年度開支款額，所有該等開支款額的平均數便是有關採購的“參照款額”。

假設在對上三個已結束的財務年度內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”；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。

例子一：

假設某大廈的財務年度是由每年1月1日至12月31日止，而管委會在2025年9月20日藉管委會決議通過進行採購的決定，用以計算“參照款額”的對上三個已結束的財務年度便是2022、2023及2024年。在這三年內，2022、2023和2024年的開支總額分別為117萬元、120萬元和126萬元，由於該三個財務年度（即2022、2023及2024年）開支款額的平均數為121萬元，該項採購的“參照款額”便是121萬元。

例子二：

假設某大廈的財務年度是由每年1月1日至12月31日止，而管委會在2025年9月20日藉管委會決議通過進行採購的決定，用以計算“參照款額”的對上三個已結束的財務年度便是2022、2023及2024年。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。由於該三個財政年度（即2022、2023及2024年）只有兩筆開支款額，因此只計算該兩筆款額的平均數，即123萬元，該項採購的“參照款額”便是123萬元。

- (b) 如在有關採購的啟動日期前，有關大廈於對上三個已結束的財務年度內，只有一筆指明年度開支款額，便以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”。

例子：

假設某大廈於2022年8月20日成立法團，並由法團成立的日期起計的12個月為一個財務年度（即由2022年8月20日至2023年8月19日為第一個財務年度，如此類推）。該法團於2022-23及2023-24年度沒有任何開支，於2024-25年度的開支款額為100萬元。該大廈在2025年9月20日藉管委會決議通過進行採購的決定。

由於該大廈於對上三個已結束的財務年度內，只有一筆指明年度開支款額（即2024-25年度的100萬元），法團便應以2024-25年度預算下的建議年度開支款額為該項採購的“參照款額”。

- (c) 如在有關採購的啟動日期前，有關大廈於對上三個已結束的財務年度內沒有任何開支款額，便以啟動日期的所屬年度的建議年度開支款額為該項採購的“參照款額”。

例子：

假設某大廈於2025年8月20日成立法團，而在此之前，該大廈於對上三個已結束的財務年度內並沒有製備預算，亦沒有任何開支款額。管委會在2025年9月20日藉管委會決議通過進行採購的決定，法團便應以2025年預算下的建議年度開支款額為該項採購的“參照款額”。

法團可自行決定所採納的財務年度，例如以曆年（即每年1月1日至12月31日止），或由法團成立的日期起計的12個月為一個財務年度。

問212：

不符合《供應品、貨品及服務採購工作守則》的採購合約會否無效？

答：

第28A(2)條

問213：

法團不遵守該工作守則會有什麼後果？

答：

第44(2)條

法團不遵守該工作守則，此事本身並不使該法團遭受任何種類的刑事法律程序。不過，在任何法律程序中，不遵守該工作守則一事可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。

問214：

假如採購合約不符合條例第 28H 條所載的必要規定，有關的合約會否失效？

答：

第28H及28I條

有關的合約並不會僅因不符合條例第 28H 條所載的必要規定而失效。不過，法團可根據條例第 28I(1)(b) 條，藉在法團業主大會上通過的業主決議廢止該合約。

法團和業主在通過具有上述效力的決議前，務須充分了解援引條例第 28I(1)(b) 條的影響。我們極力建議法團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。

問215：

假如採購合約不符合條例第 28H 條所載的必要規定，業主可以怎樣做？

答：

業主可採取以下的行動：

- (a) 不少於 5% 的業主可要求主席根據條例附表 3 第 1(2)段召開法團業主大會。在該業主大會上，法團可根據條例第 28I(1)(b) 條，通過決議廢止該合約。必須注意的是，法團只可基於條例第 28H 條所列明的必要規定作為理由而廢止合約。
- (b) 業主也可向法庭申請，要求法庭就該合約是否有效發出聲明。法庭會考慮個案的整體情況而作出決定，包括條例第 28J 條訂明的各項因素。法庭可就合約各方的權利及法律責任作出命令（包括該合約是否屬無效或可使無效）或指示。

第 28H、28I 及 28J 條

上述行動並不是只可選其一的，即使法團通過或否決了某項決議，業主仍可向法庭申請發出聲明。不過，假如法庭已就有關個案發出命令，法團通過的決議不能抵觸法庭作出的命令。

我們極力建議法團和業主，在採取上述的行動前，就可能引致的後果（包括對法團和業主在法律上和財政上的影響），徵詢獨立的法律意見。

問216：

業主如認為採購合約的價值過高，可否援引條例第 28I(1)(b) 條，藉在法團業主大會上通過決議廢止合約？

答：

不可以。業主只可因採購合約不符合條例第 28H 條所列明的必要規定，而援引條例第 28I(1)(b) 條。

第 28H 及 28I 條

問217：

法團如根據條例第 28I(1)(b)條廢止採購合約，是否仍須向承辦商 / 供應商付款？

答：

採購合約如遭法團廢止，在有關的決議通過前，該合約可能仍然有效。因此，法團可能仍須遵照合約條文，就承辦商已進行的工程、供應商所提供的服務，或承辦商所提出的申索，支付款項。付款額將視乎法團與承辦商 / 供應商的商談結果或法庭的命令而定。

因此，法團和業主在通過廢止合約的決議前，務須充分了解援引條例第 28I(1)(b)條的影響。我們極力建議法團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。

第28I條

問218：

如法庭根據條例第 28J 條宣布採購合約無效，法團是否仍須向承辦商 / 供應商付款？

答：

條例第 28J 條訂明，法庭可就合約各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令或指引。因此，雖然法庭可作出命令，宣布合約無效，但同時也可就法團與承辦商 / 供應商之間的合約責任(例如支付款項)，作出指示。

第28J條

問219：

如法團已根據條例第 28I(1)(b)條廢止採購合約，個別業主是否仍可向法庭申請，要求法庭就合約是否有效發出聲明？

答：

可以。業主根據條例第 28I(1)(b)條作出廢止合約的決議，不論決議獲通過與否，均無礙個別業主向法庭提出申請。

要注意的是，法團的決議將會受到法庭根據第 28J 條作出的命令的規限。法團和業主在通過具有上述效力的決議前，務須充分了解援引條例第 28I(1)(b)條的影響。我們極力建議法團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。

第28I條及
28J條

問220：

條例第 28J 條列出法庭在決定合約是否有效時考慮的各項因素。這些因素會否悉數被考慮？各項因素所佔的比重為何？

答：

法庭在作出決定時，會考慮有關個案的整體情況，包括但不限於條例第 28J 條列出的因素。條例並沒有訂明這些因素的比重，法庭會按每宗個案的情況考慮。

第28J條

問221：

如管委會主席訂立了採購合約，但合約不符合條例第 28H 條的必要規定，法團或承辦商可否就該合約引致的任何損失，向主席索償？主席又可否根據條例第29A條獲得保障？

答：

條例第 28K 條訂明，除條例第 29A 條另有規定外，任何人訂立不符合條例對重大採購合約的必要規定，可能須就該合約引致的任何申索負上個人法律責任。條例第 29A 條訂明，管委會參與者(包括委員，以及可能不屬委員的秘書和司庫)如真誠地及以合理方式行事，則無須為法團或代表法團的任何人在行使或本意是行使條例授予法團的權力時，或在執行或本意是執行條例委以法團的職責時，所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任。

第28K條

因此，主席只有在真誠地及以合理方式行事的情況下，才可根據條例第 29A 條獲得保障。主席如沒有遵行法定採購規定，雖然也可聲稱已真誠地行事，但如聲稱已經以合理方式行事，獲得信納的機會相對較低。不過，就有關索償個案，主席是否需要負上法律責任最終會由法庭裁決。

案例:宜高物業管理有限公司 訴 新蒲崗大廈業主立案法團 [DCCJ 14835/2000]

問222：

如某法團於《修訂條例》正式實施的日期（即2025年7月13日）前，已舉行業主大會並通過進行大型維修工程採購的決定，但該法團截至2025年7月13日仍未就該項採購開展任何招標程序，法團是否要按新規定進行採購？

答：

不用。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。如某項採購的啟動日期（即法團藉管委會決議或法團決議就該項採購作出啟動決定的日期），早於《修訂條例》開始實施的日期（即 2025 年 7 月 13 日），則有關採購的新規定並不適用。

第2(1)及44B條

然而，有關採購的新規定有3年寬限期，如在寬限期屆滿時（即2028年7月12日），法團仍未就該項採購訂立合約，有關採購的新規定便會於2028年7月13日起適用。法團就該項採購必須按照大型維修工程採購的招標和申報的規定進行（但不需要再次召開管委會會議或業主大會以通過進行該項採購的決定）。