

6. 法團在採購供應品、貨品及服務方面的事宜

問181： 法團以招標承投方式進行採購的法定限額為何？

答：

限額	招標承投	法團會議
> 200,000元	✓	-
>法團每年預算的20%	✓	✓

第20A(2)及(2B)條

上表載列法團在採購供應品、貨品及服務方面的法定限額。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：

- (a) 200,000元，或
 - (b) 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%，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。

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。

問182： 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，法團須以招標承投的方式進行採購。

第20A(2)條

問183： 單幢式大廈的每年預算較少，這類大廈法團是否有另一個適用的法定採購限額？

答：

法定採購限額適用於所有大廈，不論大廈單位數目多寡。

問184： 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.buildingmgmt.gov.hk)瀏覽。

問185： 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： 法團以招標承投方式進行採購時，宜公開招標。不過，報價和局限性招標的方式，也可接受，但務須審慎處理。對於某些採購工作，例如採購法律服務，報價方式較為常見。

問186： 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。

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。

問187： 在招標過程中，管委會委員是否須申報利益？

答： 《供應品、貨品及服務採購工作守則》訂明，就管委會或法團將考慮的投標書，管委會任何委員如有任何相關的個人或金錢利益，該委員須以書面形式告知管委會。凡已表示投標書涉及其個人或金錢利益的管委會委員，在管委會會議投票甄選有關投標書時，必須放棄投票。

問188： 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189： 法團可否省免緊急工程的招標規定？

答： 不可以。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。

第20A(2)條

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。

問190： 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20A(7)條，即該合約是否從另一價值較高的合約中分拆出來，而分拆的唯一目的，是規避遵守條例第20A(2)條(即以招標承投方式取得)或第20A(2B)條(即投標書須由法團業主大會決定是否採納)。

第20A(2)、(2B)及(7)條

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。

問191： 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。

第20A條

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192：

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：

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。

第20A(2B)條

投標書涉及的價值如超過法團每年預算的20%，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。

問193：

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：

如有關情況符合以下準則，法團便無須遵守條例第20A(2A)條所訂有關進行招標的規定：

第20A(2A)條

- (a) 該供應商當其時正為法團提供供應品、貨品或服務；
- (b) 有關供應品、貨品或服務與該供應商當其時提供的供應品、貨品或服務屬同一種類；及
- (c) 法團藉在法團業主大會上通過的業主決議，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。

問194：

假設法團三年前曾向ABC公司採購，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20A(2A)條

問195：

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20A(2A)條

問196： 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？

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。

第20A(2A)條

問197： 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？

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20A(2)條所載的法定規定，以招標承投方式取得有關的供應品、貨品或服務。

第20A(2)及(2A)條

問198： 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元但少於法團每年預算的20%，那麼，是否需要召開法團業主大會？

答： 假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。

第20A(2)、(2A)及(2B)條

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法團每年預算的20%，有關的投標書須提交管委會決定是否採納。

問199： 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： 為取得任何供應品、貨品或服務而訂立的合約並不會僅因不符合工作守則而無效。

第20A(5)條

問200： 法團不遵守該工作守則會有什麼後果？

答： 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。

第44(2)條

問201：

假如採購合約不符合條例第20A(2)條(有關招標)或第20A(2B)條(有關須於法團業主大會上通過決議)的法定規定，有關的合約會否失效？

答：

有關的合約並不會僅因不符合條例第20A(2)或第20A(2B)條而失效。不過，法團可根據條例第20A(6)條，藉在法團業主大會上通過的業主決議廢止該合約。

第20A(6)條

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20A(6)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202：

假如採購合約不符合條例第20A(2)及(2B)條的法定規定，業主可以怎樣做？

答：

業主可採取以下的行動：

第20A(6)及(7)條

- (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20A(6)條，通過決議廢止該合約。必須注意的是，法團只可基於合約不符合條例第20A(2)或(2B)條這原因而廢止合約。
- (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20A(7)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。

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203：

業主如認為採購合約的價值過高，可否援引條例第20A(6)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20A(2)及(2B)條訂明的法定規定這個原因，而援引條例第20A(6)條。

第20A(6)條

問204： 法團如根據條例第20A(6)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。

第20A(6)條

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20A(6)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205： 如法庭根據條例第20A(7)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20A(7)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20A(7)條

問206： 如法團已根據條例第20A(6)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20A(6)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。

第20A(7)條

因此，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20A(6)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207： 條例第20A(7)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20A(7)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20A(7)條

問208：

如管委會主席訂立了採購合約，但合約不符合條例第20A(2)或(2B)條的規定，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20A(9)條訂明，除條例第29A條另有規定外，任何人訂立不符合條例第20A(2)或(2B)條的採購合約，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，管委會委員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。

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]

第20A(9)條

