

第十章 法團的採購安排

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。例如法團可能會聘請管理公司或清潔公司、聘用工程公司以進行維修、購買維修物料等。

法團在進行採購時，必須遵照條例的有關規定。

採購規定

- 管委會在進行與大廈管理有關的採購前，須評估所需開支及該項採購的性質。如該採購屬條例以下特定三種高價值採購的其中項，管委會必須確保該項採購已遵守相應的規定：
 - (一) 第1類大額採購；
 - (二) 第2類大額採購；及
 - (三) 大型維修工程採購。
- 第1類大額採購的定義
 - ◆ 採購價值超過（或相當可能超過）\$200,000
 - ◆ 不屬第2類大額採購
 - ◆ 不屬大型維修工程採購

條例第2D及
2E條

條例第2D條

- 第2類大額採購的定義

- ◆ 採購價值超過（或相當可能超過）有關建築物過去三個財政年度平均年度開支款額（即條例第2D(3)條的“參照款額”）的20%
- ◆ 不屬大型維修工程採購

如大廈對上3個已結束的財務年度內，只有2個開支款額，仍可取其平均數作“參照款額”。如只有1個或沒有開支款額，可用對上一份預算的建議年度開支款額作“參照款額”。

實例說明：

假設某大廈的財務年度是每年1月1日至12月31日，管委會在2025年8月1日藉決議通過一項價值\$300,000的採購決定。

按2025年8月1日（即該項決議通過日）計算，對上3個已結束的財務年度分別為2022年、2023年及2024年。假設法團過去三個財政年度有根據條例第27條擬備的3份收支表，而年度開支如下：

年份	指明年度開支
2024	\$1,340,000
2023	\$1,240,000
2022	\$1,200,000

三年平均數為\$1,260,000，即本次採購“參照款額”。
“參照款額”的20%為\$252,000。採購的價值(\$300,000)大於“參照款額”的20%。

假設上述採購不涉及大型維修工程（請參照下述定義），根據條例第2D條，上述採購符合第2類大額採購的定義。

- 大型維修工程採購的定義

- ◆ 採購目的主要是關乎修理、更換、保養或改善建築物的公用部分
- ◆ 採購價值超過指定門檻，即將採購的價值除以有關大廈的單位總數，所得之數超過或相當可能超過\$30,000（在上述計算中，單位總數不計車房、停車場或汽車間，但如有關大廈的每一個單位均屬車房、停車場或汽車間（或屬車房、停車場或汽車間的一部分）則作別論）

條例第2D
(3)(b) 條

條例第2E條

- ◆ 該採購並非有關採購清潔服務、保安服務或物業管理服務

實例說明：

假設某大廈有640個住宅單位、46個住宅停車位及6個住宅電單車停車位：

就此定義而言，大廈單位不計停車位，因此單位總數是640。如採購價值超過\$1,920萬元（即640乘以\$30,000），且用於修理、更換、保養或改善大廈的任何公用部分，而並非保安、清潔或物業管理服務費，該項採購便符合大型維修工程採購定義。

- 就以上三種採購，法團須遵守以下指明的規定：

- ◆ 符合有關部分的工作守則；
- ◆ 以招標承投的方式取得有關物品或服務；
- ◆ 遵守附表6A的投標規定，包括
 - (i) 招標承投的文本須清楚列明有關物品或服務的性質；
 - (ii) 在顯眼處展示招標承投的文本；
 - (iii) 不得接納在入標期限後提交的投標書；
 - (iv) 視乎採購價值邀請特定數目的供應商投標（見下表）等。

採購價值	潛在供應商數目
200,000元以上	向至少5名潛在供應商發出招標承投
>10,000元，但≤200,000元	向至少3名潛在供應商發出招標承投

條例第28D、
28E及28F條

條例第28A(1)條

- ◆ 遵守附表6B的申報規定。
- 就決議是否採納收到的投標書而言：
 - ◆ 如屬第2類大額採購或大型維修工程採購，須由法團藉在法團業主大會上以過半數票通過決議。
 - ◆ 如採購屬於大型維修工程採購，須遵守附表6C的會議程序（見本指南第八章有關會議通知、會議紀錄及親自投票門檻的規定）。

工作守則

- 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）下載。
條例第28A(1)條
- 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。
條例第44(2)條
- 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。
條例第28A(2)條

繼續聘用現任的供應商

- 就第1類及第2類大額採購而言，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必須以招標承投方式進行採購的規定。
條例第28D(3)及28E(3)條

- 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
 - ◆ 法團須藉法團業主大會上通過的決議，決定：
 - 不以招標承投方式採購；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承投的規定。要注意的是，即使該項採購獲豁免招標承投的要求，法團管委會或採購負責人仍須遵守附表6B的申報規定，進行申報。
- 如採購屬於大型維修工程採購，則不獲豁免，必須通過招標承投方式採購。

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關採購的規定（即進行招標、申報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；及
 - ◆ 訂立合約的人的個人法律責任。

採購合約的有效性

- 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必要規定，而屬無效。

必要規定的定義請見下表：

採購種類	必要規定
第 1 類大額採購	<ul style="list-style-type: none">– 以招標方式進行
第 2 類大額採購	<ul style="list-style-type: none">– 以招標方式進行– 由法團決議（即獲親自投票或委派代表出席會議投票的業主以過半數票通過）決定是否採納有關投標書– 法團除非按照法團決議行事，否則不能更改或終止該合約
大型維修工程採購	<ul style="list-style-type: none">– 以招標方式進行– 由法團決議(即獲親自投票或委派代表出席會議投票的業主以過半數票通過)決定是否採納有關投標書– 法團除非按照法團決議行事，否則不能更改或終止該合約– 就是否接納投標書或終止或更改合約的事宜通過的法團決議，達到5%或100名業主（以較少者為準）的親自投票門檻

條例第28I(1)(a)條

條例第28H(2)條

- 如果法團訂立的採購合約沒有遵行必要規定，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) 向法庭申請，要求法庭就該合約是否有效作出命令。

條例第28I(1)(b)條

條例第28J(1)條



要注意的是，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28I(1)(b)條，法團只可以因為合約不符合必要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) 採購有沒有符合必要規定；
- (b) 有關採購合約是否符合附表6A指明的投標規定；
- (c) 有關採購合約是否符合附表6B指明的申報規定；
- (d) 如屬大型維修工程採購，有關該項採購的法團會議，是否符合附表6C指明的規定；
- (e) 採購是否符合工作守則；
- (f) 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；
- (g) 有關採購是否急需；

- (h) 與採購合約有關的任何活動或工程的進度；
- (i) 業主有沒有從採購合約中得到利益；
- (j) 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；
- (k) 供應商是否以真誠行事；
- (l) 供應商有沒有從採購合約中得到利益；及
- (m) 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。

● 小提示：甚麼情況構成分拆合約？

- ◆ 採購合約的範圍一般視乎實際需要而定。一般而言，法團不應將一項採購分拆，批出多份款額較小的不同合約，藉以迴避法定的採購規定。如有性質相似的合約，須由法庭根據個案的具體情況，裁定有關採購合約是否從另一合約中分拆出來，而目的是為了規避遵守法定的採購規定。
- 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；及
 - ◆ 宣布合約可使無效。
 - 如法庭命令合約可由法團決定為無效，則法庭也須同時命令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。

條例第28J(2)條

個人法律責任

- 如果任何人在必要規定未獲符合的情況下，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。

條例第28K條

利害關係、往來及關連的申報

申報者及申報內容

- 訂立採購合約前，管委會的參與者（包括可能屬非委員的秘書及司庫）及負責人（即經理人或按照經理人指示進行採購工作的人）必須按照附表 6B 的要求作出以下利益申報：
 - ◆ 就已提交的投標書（從指明供應商採購）的金錢或個人利害關係；及
 - ◆ 與提交投標書的人的關連；
- 負責人除了須申報上述事項之外，亦須作出以下利益申報：
 - ◆ 與管委會委員的金錢或個人往來；及
 - ◆ 與管委會委員的關連。

條例附表6B
第1、9及10段

- 小提示：甚麼構成需要申報的利害關係或關連？

- ◆ 一般而言，管委會參與者和負責人須申報任何實際或可被視為有利益衝突的利害關係。至於關連，相關定義如下。
- ◆ 如有以下情況，某人（甲方）即屬與另一人（乙方）有關連——
 - (a) 甲方是乙方的配偶；
 - (b) 甲方或甲方的配偶，是乙方的兄弟、姊妹、伯父、叔父、舅父、姑丈、姨丈、伯母、嬸母、舅母、姑母、姨母、堂兄弟、堂姊妹、表兄弟、表姊妹、姪、甥、姪女、甥女、直系祖先或直系後裔；
 - (c) 甲方與乙方屬有關建築物的份數的共同擁有人；
 - (d) 甲方是法人團體，而——
 - (i) 甲方董事局的組成，受乙方控制；
 - (ii) 乙方握有甲方（或關於甲方）過半數的投票權；
 - (iii) 乙方持有甲方的過半數已發行股本；
 - (iv) 乙方是甲方的董事；或
 - (v) 乙方是甲方的有聯繫公司（《公司條例》（第 622 章）第 2(1) 條所界定者）；
 - (e) 甲方與乙方均屬某合夥中的合夥人；
 - (f) 甲方是乙方的僱員或代理人；或
 - (g) 基於其他原因，甲方慣於或有責任按照乙方的指示或指令行事。

條例第2(5)條

- 即使管委會的參與者及／或負責人因應第 28D(3) 及 28E(3) 段的豁免條件（即繼續聘用現任的供應商），不以招標承投的方式進行採購第 1 類或第 2 類大額採購，他們仍須遵守上述有關申報要求。

就大型維修工程採購作出“無利益申報”

- 曾就大型維修工程採購申報過利益的管委會參與者及負責人，須在首次納標會議（考慮大型維修工程採購的投標書的首次業主會議）之前再次申報，聲明除了已申報事項之外，並無其他利害關係／往來／關連。
- 至於未曾就大型維修工程採購申報過利益的管委會參與者及負責人，亦須在首次納標會議之前申報，聲明他並無任何上述利害關係／往來／關連。

條例附表 6B
第 17、22 及
23 段

申報格式

- 申報須以指明格式作出（管委會參與者的範本請見附錄14；採購負責人的範本請見附錄15）。如作出申報的人是法人團體，即使其章程有相反規定，申報仍然須蓋上法人團體的印章或圖章，及獲該法人團體就此而授權的人簽署。
- 申報須向以下人士作出：
 - (a) 管委會主席或秘書；
 - (b) 如申報者自己是管委會主席，則向管委會秘書申報；
 - (c) 如申報者自己是管委會秘書，則向管委會主席申報；或
 - (d) 如基於某些原因（例如職位懸空）而使以上方法不可行，則向申報者以外每一位管委會委員申報。
- 申報可以印本或電子形式送出，但如以電子形式送出，須先獲得收件人的同意。

條例附表 6B
第 2、11、18
及 24 段

條例附表 6B
第 3、12、19
及 25 段

條例第2F(2)條

申報後的工作和限制

- 在作出利益申報後，管委會須在申報當日後7日內，在有關建築物的顯眼處，展示申報通知（範本見附錄17）至少連續7日：
 - (a) 指出有關採購及相關投標書；
 - (b) 指明申報者是否擔任管委會的特定職位，及（如有）該職位為何；及
 - (c) 載有陳述說明根據附表6B查閱該申報副本的權利
- 在作出利益申報後，管委會須確保有關申報文本，在該申報作出之後的首次採購會議上提交管委會，及將申報通知副本夾附於該次會議的過程紀錄。
- 就大型維修工程採購的無利益申報而言，管委會須確保有關文件夾附於首次納標會議（即考慮該項大型維修工程採購的投標書的首次法團業主大會）的過程紀錄（附錄18）。
- 作出了利益申報的管委會參與者，將不得參與就該項採購提交的任何投標書的評核，或任何關於該項採購的商議或其他活動。
- 作出了利益申報的管委會參與者，將不得主持或以其他方式出席有關該項採購的管委會會議，並且不得計入關乎該項採購的管委會會議的法定人數。
- 如藉管委會決議或法團決議（會議上須給予理由，而會議紀錄須載有該理由）予以豁免，則該申報者仍可以出席及主持有關會議。儘管如此，該申報者仍然不得就任何有關採購的管委會決議投票，亦須在該決議進行表決時避席。
- 作出了利益申報的負責人，將不得參與就該項採購提交的任何投標書的評核，或任何關於該項採購的商議或其他活動，除非藉管委會決議或法團決議（會議上須給予理由，而會議的過程紀錄須載有該理由）予以豁免。

條例附表6B
第4、6及13段

條例附表6B
第5及14段

條例附表6B
第20及26段

條例附表6B
第8段

條例附表6B
第7段

條例附表6B
第7段

條例附表6B
第16段

保存文件

- 法團管委會須保存所有採購文件（載有關於法團就採購而招致財務方面責任的資料，或與採購有關聯的文件）至少6年，包括招標文件、合約文件、帳目、發票及其他相關文件。
- 法團管委會亦須保存管委會的參與者及負責人就採購作出申報的文件，保存期為就有關採購訂立合約當日後的6年。

條例第 28B 條

條例附表6B
第6、15、21
及27段