

供應品、貨品及服務採購工作守則(修訂版)

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》)由民政事務局局長根據《建築物管理條例》(第34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》的相關條文。
- 1.2 所有業主立案法團(法團)均須遵從《工作守則》。
- 1.3 就沒有法團的大廈而言，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。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士須遵從《條例》附表7及《工作守則》有關供應品、貨品及服務採購的規定。
- 1.4 所有法團均須遵從《條例》第20A條有關採購供應品、貨品及服務的規定。為免生疑問，所有法團在採購按《條例》第20A條及附表7第5段的規定須以招標承投方式取得的供應品、貨品及服務時，均須遵從《工作守則》有關招標的規定。

2.0 行為守則

- 2.1 管理委員會(管委會)須以公開和公平的方式進行招標工作。
- 2.2 管委會委員根據《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 法團的代理人¹(包括其僱員)或僱員不得索取或接受任何由執行職責而帶來的利益。法團的代理人或僱員須按廉政公署發出的指引²以書面申報任何由執行其職責而帶來的實際或潛在利益衝突。
- 2.4 法團的代理人(包括其僱員)或僱員，應在開始擬備招標文件或審議投標文件，或一旦發覺可能有利益衝突時，以書面申報他是否有實際、潛在或觀感上的利益衝突。
- 2.5 法團的代理人(包括其僱員)或僱員，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。

¹ 為施行本條，法團根據《條例》第18(2)(c)條聘請並付酬和執行法團根據《條例》或公契(如有的話)的職責或權力的經理人或其他專業機構、專業商號或專業人員，會被視為代理人。

² 指引載於廉政公署發出的《樓宇管理實務指南》，可參閱下列連結：

http://www.bm.icac.hk/tc/education_and_publicity_materials/education_and_publicity_materials.aspx

- 2.6 管委會任何委員如與公契經理人、物業管理公司、法團顧問或專業服務提供者有任何個人、業務或金錢利益或其他關係，或就管委會/法團將考慮的標書有任何該等利益或關係，該委員須以書面形式告知管委會。凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益的管委會委員，須在會議討論有關項目時避席，以及在管委會會議投票甄選有關標書時放棄投票。
- 2.7 公契經理人或物業管理公司(如有的話)及其僱員如與管委會委員、法團顧問或專業服務提供者有任何個人、業務或金錢利益，或就管委會/法團將考慮的標書有任何該等利益，須以書面形式告知管委會。凡已表示標書牽涉其個人、業務或金錢利益的公契經理人或物業管理公司(如有的話)及其僱員，不得參與任何有關標書的評審或商議工作。
- 2.8 任何管委會委員/法團的代理人(包括其僱員)或僱員的申報應記錄在相關管委會會議的會議記錄或成為招標文件的一部分，並保存至少6年。

3.0 擬備招標書

- 3.1 管委會須擬備一份招標書，列明所需的供應品、貨品或服務的種類、有關的預算費用、公開招標期限，以及有關合約的其他條款和條件。招標書的副本須張貼於建築物內的顯眼處。
- 3.2 建議管委會在切實可行的情況下，在考慮採購的性質後，採取公開招標，例如在報章刊登廣告，以增加投標競爭性，以及減低圍標的風險。
- 3.3 管委會不可純粹為了避免遵從《條例》第20A條的規定，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。
- 3.4 招標書須清楚說明截標日期和時間。逾期遞交的標書，一概不得接受。
- 3.5 建議管委會在招標文件中加入誠信和反圍標條款。管委會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。
- 3.6 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法團會議的會議通知上)，以助管委會委員/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。

³ 廉政公署發出的《樓宇管理實務指南》可參閱下列連結：
http://www.bm.icac.hk/tc/education_and_publicity_materials/education_and_publicity_materials.aspx

4.0 邀請遞交標書的數目

- 4.1 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以下數目：
- (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，最少須邀請遞交三份標書；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，最少須邀請遞交五份標書。
- 4.2 如接獲的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該次投標的結果。

5.0 收集和開啟標書

- 5.1 標書必須是書面形式和密封的，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，須由主席、秘書或司庫分開保管。
- 5.2 如上文第5.1段的規定不可行或難以切實遵行，經法團業主大會通過的決議，法團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業主大會通過決議決定之特定地點的標書。標書須妥為認收和穩當保管。
- 5.3 所有標書須在最少三名管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。
- 5.4 儘管本部分訂明的規定，法團如透過市區重建局的「樓宇復修計劃」⁴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。

6.0 考慮和決定是否採納標書⁵

- 6.1 如所採購的供應品、貨品或服務的價值不超過《條例》第20A(2)(b)條規定的款額，所有收到的標書須交予管委會以供於管委會會議上決定是否採納該些標書。
- 6.2 如標書須於法團業主大會決定是否獲採納，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，法團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，法團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；

⁴ 市區重建局的「樓宇復修計劃」，可參閱以下連結：<https://www.ura.org.hk/>

⁵ 請同時參閱《條例》第20A條以及附表7第5段。

- (b) 初步甄選：在第一輪投票後，法團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。

6.3 建議管委會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。

7.0 保存和查閱與招標程序相關的文件⁶

7.1 管委會須讓主管當局、租客代表、業主、註冊承押人，或任何其他由業主或註冊承押人以書面方式授權的人士，在任何合理的時間內，查閱所有招標/投標文件、合約副本、帳目和發票，以及其他法團管有並與採購供應品、貨品和服務有關的文件。管委會須在收取合理的費用後，提供有關文件的副本。

7.2 上文第7.1段所述的文件須載有足夠資料，讓查閱的人士可計算法團在他查閱文件時的財務負擔(包括任何日後的財務負擔)。

8.0 簽訂合約的時間

8.1 為減少由於法團在通過一些大型項目的決議後，於極短時間與供應商/承辦商簽訂合約而可能引起的糾紛，如投標價值超過法團每年預算的20%，有關法團應視乎個案情況，考慮在法團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。

⁶ 請同時參閱《條例》第20A條。