

## 《2024 年建築物管理(修訂)條例》重要內容及其影響

《建築物管理條例》(第 344 章)(《建築物管理條例》)最近根據《2024 年建築物管理(修訂)條例》(《修訂條例》)作出重大修訂，並將於 2025 年 7 月 13 日起生效。

值得注意的是，不遵守《修訂條例》下的新責任，可能導致各持份者(包括管委會委員及經理)負上潛在的民事及/或刑事法律責任。

本次研討會將在以下三個方面簡介《修訂條例》的主要變化內容，並在最後總結需注意事項。

- A. 供應品、貨品或服務採購
- B. 財務
- C. 文件的保存及查閱

### **A. 第 1 類和第 2 類高價值採購，以及大型維修採購**

管委會在採購供應品、貨品或服務以履行公契或條例下的職能時，需符合某些規定。需符合的規定視乎採購類別而定。新《修訂條例》下的採購分為三類，即(a)第 1 類高價值採購；(b)第 2 類高價值採購；以及(c)大型維修採購(主要採購)。

下表列出了確定各主要採購屬於何類別的標準：

| 所屬類別       | 標準                                                                             |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 第 1 類高價值採購 | 1. 採購的供應品價值超過或相當可能超過港幣 200,000 元，但不超過或相當可能不超過採購參照款額的 20%；及<br>2. 該採購不屬於大型維修採購。 |
| 第 2 類高價值採購 | 1. 採購的供應品價值超過或可能超過採購參照款額的 20%；<br>且<br>2. 該採購不屬於大型維修採購。                        |

|          |                                                                                                                                                                                        |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 大型維修工程採購 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所採購的物料是用於維修、更換、保養或改善樓宇的任何公用部分；</li> <li>2. 採購物料的價值除以單位總數，超過或可能超過港幣 30,000 元；及</li> <li>3. 有關採購並非為大廈提供任何清潔或保安服務，或由大廈管理人提供任何大廈管理服務。</li> </ol> |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

其中參照款額計算方法如下：

1. 如在有關採購的啟動日期前，於過去三個財政年度有超過一筆與建築物管理有關的年度開支款額<sup>1</sup>，則指所有該等金額的平均值；或
2. 如在決定進行採購之日前，於對上 3 個已結束的財務年度內，只有一筆或沒有年度開支款額，則參考管委會根據《建築物管理條例》第 5 條第 1 款編製的最後預算中的擬議年度開支金額，或大廈管理人根據公契編製的最後預算中的建議年度開支款額。

各類別的主要採購必須滿足的要求概述如下：

| 類別         | 須滿足的要求                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第 1 類高價值採購 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以邀請投標方式進行（除非適用既有供應商豁免，且為基本要求，不遵守可能導致合約無效或可撤銷）。</li> <li>2. 符合新附表 6A 所列的招標要求（除非適用「既有供應商豁免」）。</li> <li>3. 遵守新附表 6B 第 1 部分中關於聲明的規定。</li> </ol>                                                                                              |
| 第 2 類高價值採購 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以邀請投標方式進行（除非適用既有供應商豁免，且為基本要求，不遵守可能導致合約無效或可撤銷）。</li> <li>2. 符合新附表 6A 所列的招標要求（除非適用「既有供應商豁免」）。</li> <li>3. 遵守新附表 6B 第 1 部分中關於聲明的規定。</li> <li>4. 接受為採購而提交的標書，必須由法團決議決定（除非現有供應商前豁免適用，並且是一項基本要求，不遵守該決議即屬違法）。不遵守該規定可能導致合同無效或可使合同無效）。</li> </ol> |

<sup>1</sup> 年度開支款額指 (1) 根據《建築物管理條例》第 27 條擬備的收支帳所載的法團開支總額；或 (2) 根據《建築物管理條例》第 7 章第 2 段的強制性公契條款擬備的收支帳所載的大廈管理開支總額。調整機制適用於不包括 12 個月的財政年度，以及就計算指明年度開支而言不完整的月份。

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | 5. 除非根據法團決議，否則法團不得更改或終止採購合約，儘管合約中有任何規定（這是一項基本要求，不遵守可能導致合約無效或可使無效）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 大型維修工程採購 | <p>1. 以邀請投標方式進行（這是一項基本要求，不遵守可能導致合約無效或可撤銷）。</p> <p>2. 符合新附表 6A 對招標的要求。</p> <p>3. 遵守新附表 6B 第 1 和第 2 部分中關於聲明的規定。</p> <p>4. 必須由法團決議決定是否接受所提交的標書（這是一項基本要求，不遵守該要求可能導致合同無效或可使合同無效）。採購合約不得由法團更改或終止，除非符合法團決議，儘管合約內有任何規定（這是一項基本規定，不遵守該規定可能導致合約無效或可使無效）。</p> <p>5. 無效或可使無效）。</p> <p>6. 就為接受投標、更改或終止採購合約而召開的任何大會，遵守附表 6C 的規定。附表 6C 載有有關會議通知的詳細規定，以及親自投票的門檻（即親自投票的業主至少須達到 5%，或 100 名業主，以較少者為準）。這是一項基本要求，不遵守可能導致合同無效或可撤銷。</p> <p>【註：既有供應商豁免將不適用於任何大型維修採購】</p> |

## B. 現有供應商豁免和必要要求

從上表可見，每類主要採購的某些要求可獲豁免。其他規定則被歸類為必要規定，如不符合這些規定，法院可宣布有關合約無效或可使無效，如屬後者，則可藉法團決議予以撤銷。

法團決議是《修訂條例》引入的另一個新釋義，指根據附表 3 在法團大會上以過半數票通過的業主決議。

### 已有供應商豁免

如果在採購活動中採購的供應品與供應商已為該建築物供應的任何供應品屬同類型，而法團決議決定有關的供應品必須從決議中指定的供應商採購，而非透過招標方式採購，則先前已存在的供應商豁免將適用於豁免遵守原本適用於主要採購的部分規定。

## **基本要求的遵守**

主要採購合約不會僅因某項基本要求未獲遵從而無效，但法院可頒令該合約無效或可使無效，在後者的情況下，法院還應頒令召開法團大會，以決定是否宣告該合約無效。在不違反法院命令的情況下，僅可基於某項基本要求未獲遵從而非其他原因，以法團決議宣告合同無效。此外，如果合同涉及任何大型維修工程採購，則附表 6C 對為決定是否宣告合同無效而召開的法團大會具有效力（見下文）。

## **法院的權力**

在與任何主要採購合約有關的任何法律程序中，法院除可因合約未遵守上述基本規定而頒令該合約無效或可使無效外，還可在考慮案件的所有情況（包括以下事項）後，就合約各方的任何權利和義務頒令和發出法院認為合適的任何指示且需聲明：

1. 是否已遵守基本要求；
2. 是否已遵守附表 6A 指明的招標規定；
3. 是否已遵守附表 6B 指明的聲明規定；
4. 如果有關採購屬大型維修工程採購，是否已遵守附表 6C 指明的法團會議規定；
5. 有關採購是否符合依據第 28A 條發出的任何業務守則；
6. 該合約是否從另一價值較高的合約分拆出來，純粹是為了避免遵守基本要求，或避免遵守附表 6C 有關法團會議的要求（如有關採購屬大規模維修工程採購）；
7. 根據合約採購的供應品是否急需；
8. 與供應品有關的任何活動或工程的進程；
9. 業主是否從合約中獲益；
10. 業主是否因該合約而蒙受任何財務損失及其程度；
11. 供應商是否善意行事；
12. 供應商是否從合約中獲益；以及
13. 供應商是否因合約及其程度而蒙受財務損失。

除第 29A 條（有關保障管委會參與者<sup>2</sup>）另有規定外，任何人如代表法團訂立任何主要採購合約，而該合約並不遵守任何基本規定，則該人可能須為該合約所引起的任何申索承擔個人法律責任。根據第 29A 條，管委會參與者<sup>3</sup>如真誠地以合理方式行事，則無須為法團或代表法團行使或其意是行使《建築物管理條例》賦予法團的權力，或履行或其意是履行《建築物管理條例》委予法團的責任時<sup>4</sup>所作出的作為或所犯的錯失承擔個人法律責任。

據推測，如法院頒令主要採購合約可使無效，而該合約又獲法團決議追認及確認，則管委會的參與者將無須負上法律責任。如果法團決議使主要採購合約無效或不獲批准，第 29A 條的保障便會生效。

上述有關採購實務的規定不適用於 2025 年 7 月 13 日之前啟動的任何採購，前提是採購合約是在 2025 年 7 月 13 日之後的 3 年內簽訂。

### C. 新附表 6A、6B 和 6C 的要求

每類主要採購均須視相關採購類型而分別遵守附表 6A、6B 及/或 6C。有關附表 6A、6B 和/或 6C 的主要要求的詳細表格，請參閱本文的附件。

必須注意的是，根據附表 6A 的規定，所有大型採購的標書，如採購的供應品可能超過港幣 10,000 元，則必須至少向 3 名準供應商發出（如採購的供應品可能超過港幣 200,000 元，則必須向 5 名供應商發出），除非管委會決議（適用於第一類採購）或法團決議（適用於第二類採購及大型維修工程採購）豁免此項規定。

---

<sup>2</sup> 即管委會委員，或非管委會委員的管委會秘書或司庫。

<sup>3</sup> 修訂前的《建築物管理條例》第 29A 條保障管委會委員（相對於參與者，參與者會包括並非管委會委員的管委會秘書及/或司庫），因此其涵蓋範圍較修訂後的版本狹窄。

<sup>4</sup> 曾有管委會委員試圖引用第 29A 條。在其中一宗案件中，一名前市政局議員控告另一名議員在不信任議案中作出誹謗陳述，而該議案在大廈大堂展示並分發給居民。被告議員成功地根據第 29A 條及其他抗辯理由（例如有理可據及有限制特權）確立抗辯理由（見 *Woo Tak Yan v Lam Sik Chuen*, unrep. 另一方面，法團業主的主席在面對業主發展商就主席指示拆卸某些裝置（例如閘門）所造成的損害提出的申索時，未能確立第 29A 條的免責辯護（見 *Wing Hong Investment Co Ltd v Fung Sok Han* [2016] 1 HKLRD 1）。

附表 6B 對管委會參與者及經理的利益申報及關係亦有詳細規定。特別是附表 6B 規定，管委會的參與者、經理，以及按照經理的指示就有關採購的實質事宜行事的人，必須申報他們在為採購而提交的標書中是否有任何「金錢」或「其他個人」<sup>5</sup>利益，以及與提交標書的人是否有任何關連<sup>6</sup>。

作出申報的管委會委員不得參與任何與採購有關的活動，包括評審所提交的標書。除非管委會或法團決議豁免，否則經理人也受到類似的禁止。

此外，接受大型維修採購的法團會議必須遵守附表 6C 所規定的進一步程序要求，其中包括：

1. 相關會議通知必須列明每項大樓管理基金對採購的估計出資額及每位業主的出資額。此規定適用於當會議要處理的事項為：
  - a. 接受大型維修採購標書；或
  - b. 大型維修採購合約的變更、終止或迴避，且預期法團和/或業主將因該變更、終止或迴避而承擔財務責任。
2. 所有與大型維修工程採購相關的決議均須符合親自投票的門檻，即 5%的業主或 100 名業主（以較低者為準）。
3. 相關法團會議的會議記錄必須分別顯示親自投票和委派代表投票的總票數。
4. 管委會須在考慮與大型維修採購有關的決議的會議舉行後 28 天內，向業主及租戶代表（如有）提供經核證的會議記錄副本。

---

<sup>5</sup> 《修訂條例》並無就何謂「其他個人利益」提供指引，但據推測，「其他個人利益」將涵蓋管委會參與人及/或經理在個人範圍內可能受惠的非金錢利益。

<sup>6</sup> 例如，如果 A 是 B 的配偶/親屬，或 A 是一家公司，而該公司的董事會受 B 控制，則該人（個人/實體 A）被定義為與另一人（個人 B）有關連。

## D. 財務

### 會計

有關法團賬目的整個第 27 條被廢除，並重新起草。與準備和保存帳目有關的附表 6 也進行了修改，新增了以下義務：

1. 如法團每年的總收入及 / 或總開支超過或可能超過港幣 500,000 元，其財務報表必須經審計。之前的門檻（即單位數目少於 50 個的建築物可獲豁免此審計規定）已被刪除。
2. 該等財務報表及會計師報告（如該報表須經審計）的副本必須在獲得報告後，在合理可行的情況下盡快在建築物的顯眼處展示至少連續 7 天。

## E. 文件保存及查閱

### 保存記錄

在保存記錄方面，《建築物管理條例》規定，會議記錄等文件以及採購文件必須在規定的時間內保存，否則將構成刑事罪行。相關文件及其保存期限如下：

| 相關文件                                                            | 保存期限                        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 帳單、發票、憑單、收據或法團帳簿/帳目記錄/其他財務記錄中提及的任何其他文件                          | 由管委會取得帳單、發票、憑單或收據之日起計至少 6 年 |
| 採購文件，如招標文件、合約副本、賬單及發票等                                          | 自簽訂大會合約之日起至少 6 年內，所有委任代表的文書 |
| 在任何業主會議上委任管委會或法團 在會議結束後至少 12 個月內 法團單位業主為授權自然人出席法團 會議而發出的所有授權通知書 | 會議結束後至少 3 年內                |
| 管委會會議及法團大會的會議記錄                                                 | 經核證後至少保存 6 年                |

### 查閱

《建築物管理條例》的現行法定條文通常賦予業主和註冊承按人查閱/索取文件副本的權利。現在，這些條文一般都經過修訂，加入了 28 天的遵從時限。例如，經修訂的條文現在要求在書面要求的 28 天內提供以下文件：

1. 法團的財務報表、會計師報告或收支摘要的副本；及
2. 管委會會議 / 法團會議經認證的會議記錄副本。

此外，根據最新的修訂，管委會必須：

1. 允許業主/租戶代表/註冊承按人查閱管委會保存的任何帳簿或帳目記錄或管委會的其他財務記錄；
2. 在至少 5% 業主的書面要求下，或根據業主依據新的第 28C(5) 條申請的法院命令，允許業主或其委任的代表查閱採購文件；以及
3. 在會議日期後 28 天內，向所有業主和租戶代表提供經核證的管委會會議記錄副本，該會議是評審就大型維修採購提交的標書（或在該會議上考慮更改、終止或撤銷有關採購合約）。

## **F. 其他**

### 法團會議的出席及投票

如果業主大會是涉及大額工程採購等的議決，便要有 5% 業主或 100 名業主親自投票通過相關議決（以最少者為主）。會議記錄張貼出來，還要派予各業主及單位代表（即租客）。法人團體可授權人出席參加大會投票，但如果涉及大維修採購的議決性，則不得計入業主投票人數。

### 法團單位業主的授權

法團單位業主可授權一名自然人作為法團會議的代表，這是一項重要的新增機制。獲委任的代表數目以一名為限，而法團單位業主須於會議前最少 48 小時向管委會秘書發



出授權通知。值得注意的是，如果法團業主透過授權代表在會議上投票，此類投票將被視為個人投票（而非委派代表投票）。

### 加強問責性

如果違反上述備存記錄的義務，將帶來刑事後果。現在一般而言，觸犯刑事罪行的是違反紀錄責任人，而非管委會所有成員。在定義上，違反紀錄責任人是指負責採取所需行動以履行管委會根據《建築物管理條例》所負責任的管委會成員。

此外，《建築物管理條例》下的「應盡努力」免責辯護已被改寫，在下列情況下，免責辯護將獲勝訴：

1. 被告提出充分證據，證明已盡應盡的努力；以及
2. 控方未能在無合理疑點的情況下提出相反證據。

### 注意事項

#### 1. 管委會方面：

(a) 大部分的修訂都是針對管委會管理大廈的事宜。管委會應小心遵守有關採購方法的廣泛規定。特別是，《修訂條例》訂明，如不遵守某項基本規定，為法團訂立有關採購合約的人士（可能是管委會委員）可能須承擔個人法律責任（受第 29A 條所提供的保障所規限）。

(b) 管委會亦應注意，如相關的採購合約並非在 2025 年 7 月 13 日（即《修訂條例》的生效日期）後 3 年內訂立，即使有關採購是在生效日期前展開，仍須符合修訂中所訂立有關採購的各項規定。

(c) 更嚴格的記錄保存要求可能會對遏制圍標和其他類型的同業聯盟/合謀（特別是在採購情況下發生的同業聯盟/合謀）產生影響，而這一直是香港反腐敗和競爭當局的工作重點。

(d) 《建築物管理條例》第 44 條（修訂前及修訂後）規定，民政及青年事務局秘書長可就採購物料發出業務守則。鑑於有關修訂，預計將會有新的業務守則（現行版本自 2018 年 9 月 1 日起生效），因為現行版本內訂明的部分內容已引入修訂後的《建築物管理條例》內（例如：規定如招標採購港幣 10,000 元以上但港幣 200,000 元以下的供應品，則必須邀請最少 3 份或以上的投標書，現載於附表 6A）。任何新的業務守則可能會更著重與採購有關的反貪污事宜。

## 2. 大廈管理服務供應商方面：

(a) 大廈管理人應注意，其僱員（或其附屬公司的僱員）可能有責任根據附表 6B 作出聲明，該附表不僅適用於管理人，亦適用於按照管理人指示就採購事宜行事的人士。

(b) 此外，管委會秘書或司庫的角色通常由專業的大廈管理公司擔任（因為他們具備大廈管理方面的知識和經驗）。由於《建築物管理條例》所訂的罪行現時涵蓋管委會的參與者，包括秘書或司庫（不論他們是否管委會委員），擔任管委會秘書及/或司庫，以及負責擬備和保存法團文件和財務紀錄的管理公司，皆必須注意，一旦有任何違規情況，便可能要負上刑事責任。

(c) 物業管理服務提供者一般須根據《物業管理服務條例》（第 626 章）（「《物業管理服務條例》」）領取牌照。持牌人如違反《物業管理服務條例》或公契的任何適用規定，即屬違紀（定義見《物業管理服務條例》）－據推測，這可能包括不遵守備存紀錄的規定，或與採購常規有關的新規定。違規行為可能會影響新牌照（或續牌）的申請，因為物業管理服務監督（「監督」）在決定申請人是否適合持有牌照時，會考慮申請人曾否觸犯上述違紀行為。持牌人一旦觸犯違紀行為，亦可能

受到調查，並在紀律處分程序完結後，受到監督的制裁（例如作出譴責、處以高達港幣 30 萬元的罰款，甚至撤銷牌照）。

### 3. 業主方面：

(a) 企業業主受惠於有關授權代表的新制度。委任授權代表與代理人（代理人為企業業主出席會議的傳統方式）的主要差異在於，就附表 6C 而言，授權代表的投票被視為個人投票，該附表規定了就有關大型維修採購的決議進行個人投票的最低門檻。

(b) 業主現時可預先取得法團的文件，例如財務報表和收支摘要，因為管委會必須在業主提出要求後 28 天內（如業主以書面提出要求）提供所需的文件副本。這與修訂前的《建築物管理條例》並無明文規定時限不同。管委會亦須容許業主查閱法團的「任何帳簿、帳目紀錄或任何其他財務紀錄」－ 見新的第 27(1)(a) 及 27(5) 條。與修訂前的第 27(2) 條（將可查閱文件的類別稱為「帳簿」）相比，這提供了更明確的查閱範圍。希望這些修訂能減少個別業主與建築物管理負責人之間不必要的爭議。

### 附件：附表 6A、6B 和 6C 的主要要求表格

| 附表 | 要求 |
|----|----|
|----|----|

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 附表 6A | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 投標邀請書必須列明有關供應品的性質，並列明提交標書的最後限期。</li> <li>2. 在發出招標邀請書後，管委會必須在合理切實可行的範圍內，盡快在建築物的當眼處展示招標邀請書，並一直展示至提交標書的截止日期為止。</li> <li>3. 不接受在截止日期後提交的標書。</li> <li>4. 投標邀請書必須特別發給<sup>7</sup>： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 如果投標是採購價值超過或可能超過港幣 200,000 元的供應品，則須有 5 名或以上的準供應商；</li> <li>(b) 如投標採購的供應品高於或可能高於港幣 10,000 元，但低於港幣 200,000 元，則須有 3 名或以上準供應商；</li> </ol> <p>否則可能不接受投標，除非另有決定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) 對於第 1 類採購：由管委會決議；或</li> <li>(ii) 對於第 2 類採購及大型維修工程採購：由法團決議。</li> </ol> </li> </ol> |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>7</sup> 即：以專人遞送邀請書副本的方式，或以郵寄或快遞服務的方式將副本寄送至潛在供應商最後為人所知的營業地址，或以電子形式將副本有效地寄送至潛在供應商。

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>附表 6B<br/>第一部分<br/>第一分部</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 如果管委會的參與者在採購合同簽訂之前發現以下情況，則必須申報利益： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 參與者在為採購供應品而提交的標書中（或在已有供應商豁免適用的情況下，向指定供應商採購供應品）有任何金錢或個人利益；及</li> <li>(b) 參與者與已提交投標書的人有任何關聯<sup>8</sup>（或在已存在供應商豁免適用的情況下，指定供應商），</li> </ol> <p>且必須在察覺其利益後，於合理可行的範圍內盡快申報。</p> </li> <li>2. 管委會的參與者所作出的聲明必須： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 採用指定格式；且</li> <li>(b) 蓋上印章或印章，並由獲授權人簽署，如聲明人是法人團體，儘管其章程中有任何相反規定<sup>9</sup>。</li> </ol> </li> <li>3. 必須作出聲明（提交紙質副本或傳送電子副本）： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 如申報人並非管委會主席或秘書，則向管委會主席或秘書作出申報；</li> <li>(b) 如申報人是管委會主席，則向秘書作出申報；</li> <li>(c) 如申報人是管委會秘書，則向主席申報；或</li> <li>(d) 如向管委會主席或秘書作出申報並不切實可行，則向管委會每名委員(申報人除外)作出申報。</li> </ol> </li> <li>4. 管委會必須在作出聲明後 7 天內，在建築物的顯眼處張貼聲明通知，並至少連續 7 天張貼該通知。該通知必須指明採購、投標、申報人辦事處（如有），並包含一項聲明，說明有權查閱申報副本。</li> <li>5. 如作出聲明，管委會必須確保： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 在作出聲明後的首次採購會議<sup>10</sup>上，向管委會提交一份副本；及</li> </ol> </li> </ol> |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>8</sup> 舉例來說，如果 A 是 B 的配偶/親屬，A 是一家由 B 控制董事會的公司等，則該人（個人/實體 A）定義為與另一人（個人 B）有關連。

<sup>9</sup> 對聲明格式的相同要求也適用於根據第 1 部第 2 分部、第 2 部第 1 分部和第 2 部第 2 分部作出的聲明。

<sup>10</sup> 即召開與採購有關的管委會會議。

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(b) 在會議記錄中夾附一份聲明通知副本。</p> <p>6. 管委會必須在採購合約日期後至少 6 年內保存一份聲明書副本，並必須允許以下人士在任何合理時間查閱<sup>11</sup>：</p> <p>(a) 民政及青年事務局秘書長（或其授權人員）；</p> <p>(b) 業主；</p> <p>(c) 租戶代表；</p> <p>(d) 註冊受押人；或</p> <p>(e) 業主或註冊受押人正式書面授權查閱的任何人士。</p> <p>7. 申報人不得</p> <p>(a) 主持/出席與採購有關的管委會會議；及</p> <p>(b) 在此範圍內計入會議的法定人數，</p> <p>且主持管委會會議的人員必須確保會議記錄中包含申報人缺席的記錄。申報人如獲管委會決議或法團決議（「豁免決議」）豁免，可主持/出席管委會有關採購的會議，但仍不得就管委會任何有關採購的建議決議投票，亦不得在會議上就決議投票。豁免決議只能在會議上提出，並說明理由，且不得由申報人表決。主持會議的人士必須確保會議記錄載有提出豁免決議案的理由。</p> <p>8. 申報人不得參與所提交標書的任何評估或與採購相關的任何談判或其他活動。</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>11</sup> 有關保存和檢查聲明的規定同樣適用於根據第 1 部第 2 分部、第 2 部第 1 分部和第 2 部第 2 分部作出的聲明。

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>附表 6B<br/>第一部分<br/>第二分部</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 在下列情況下，負責人（即建築物的管理人/慣常或有義務按照管理人的指示或指令就採購的實質事宜行事的人）必須申報其利益/交易： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 在作出啟動決定<sup>12</sup>之後，但在就採購簽訂合約之前，負責人察覺自己與管委會成員有任何金錢或其他個人交易；</li> <li>(b) 在作出啟動決定之後，但在簽訂採購合約之前，負責人發現自己與管委會成員有任何關係；</li> <li>(c) 在為採購簽訂合約之前，負責人察覺自己在為採購提交的標書（或從指定供應商採購供應品）中擁有任何金錢利益或其他個人利益；</li> <li>(d) 在為採購簽訂合約之前，責任人發現他們與為採購提交標書的人（或指定供應商）有任何關聯，</li> </ol> <p>且必須在察覺其利益/交易後，於合理可行的範圍內盡快申報。</p> </li> <li>2. 必須作出聲明（提交紙質副本或傳送電子副本）： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 向管委會主席或秘書作出聲明；或</li> <li>(b) 如向管委會主席或秘書作出聲明並不可行，則須向管委會每名委員作出聲明。</li> </ol> </li> <li>3. 管委會必須在作出聲明後 7 天內，在建築物的顯眼處張貼聲明通知，並至少連續 7 天張貼該通知。該通知必須指明採購、投標、申報人的身份和能力，並包含一項聲明，說明有權查閱申報副本。</li> <li>4. 如已作出聲明，管委會必須確保： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 在作出聲明後的第一次採購會議上向管委會出示一份副本；及</li> <li>(b) 在該次會議的會議記錄中夾附一份聲明通知的副本。</li> </ol> </li> <li>5. 除非獲得管委會決議或法團決議（豁免決議）的豁免，否則申報人不得參與對所提交標書的任何評審或與採購有關的任何談判或其他活動。豁免決議必須在會議上提出並說明理由。主持會議的人員必須確保會議記錄包含提出豁免決議的理由。</li> </ol> |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>12</sup> 即進行採購的決定，包括接洽潛在供應商進行採購的決定。

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>附表 6B<br/>第二部分<br/>第一分部</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 如果已就大型維修工程採購提交任何標書，管委會的每位參與者必須在第一次標書接受會議前聲明，他們在聲明當日： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 在標書中沒有金錢/其他個人利益（或根據上文第 1 部分申報的除外）；以及</li> <li>(b) 與提交標書的人士沒有任何關係（或根據上文第一部分所申報的除外）。</li> </ol> </li> <li>2. 申報人必須作出申報(遞交紙質副本或發送電子副本)： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 如申報人並非管委會主席或秘書，則須向管委會主席或秘書作出申報；</li> <li>(b) 如申報人是管委會主席，則向秘書作出申報；</li> <li>(c) 如申報人是管委會秘書，則向主席申報；或</li> <li>(d) 如向管委會主席或秘書作出申報並不切實可行，則向管委會每名委員(申報人除外)作出申報。</li> </ol> </li> <li>3. 如作出聲明，管委會必須確保在第一次接納標書會議的會議記錄中，夾附一份有關聲明的文件副本，該文件副本須註明採購、有關標書及聲明人的辦事處（如適用）。該文件還必須包含一項聲明，說明有權查閱聲明副本。</li> </ol> |
| <p>附表 6B<br/>第二部分<br/>第二分部</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一旦就大型維護採購作出啟動決定，每位負責人都必須在第一次投標接受會議之前聲明，截至聲明之日： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 他們與管委會成員沒有金錢或其他個人交易（或根據上文第 1 部分聲明的除外）；以及</li> <li>(b) 他們與管委會委員沒有任何關係（或根據上文第一部分所聲明的除外）；</li> </ol> </li> <li>2. 一旦提交了大型維修工程採購的標書，每位負責人都必須在第一次標書接受會議之前聲明，截至聲明之日： <ol style="list-style-type: none"> <li>(a) 他們在為採購提交的標書中沒有金錢利益或其他個人利益（或根據上文第 1 部分聲明的除外）；且</li> <li>(b) 他們與為採購提交標書的人沒有任何關係（或根據上文第 1 部分所申報的除外）。</li> </ol> </li> </ol>                                                                                                                                                    |



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>3. 必須作出聲明（遞交紙質副本或發送電子副本）：</p> <p>(a) 向管委會主席或秘書；或</p> <p>(b) 如向管委會主席或秘書作出聲明並不可行，則須向管委會每名委員作出聲明。</p> <p>4. 如果作出了聲明，管委會必須確保在第一次接受投標會議的會議記錄中附有一份關於聲明的文件副本，該文件副本必須指明採購、相關投標以及聲明人的身份和能力。該文件必須載有一項聲明，說明有權查閱聲明副本。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 附表 6C | <p>1. 如業主有建議決議以決定是否接納大規模維修採購，有關的會議通知必須就每份根據有關招標條款有效的投標書清楚及可閱地列明：</p> <p>(a) 每項大廈管理基金<sup>13</sup>就該項採購所須承擔的估計金額；及</p> <p>(b) 除大廈管理基金的分擔款項外，每名業主須為採購分擔的估計款項、</p> <p>即使任何此類金額為零。</p> <p>2. 如業主提出決議，決定是否更改 / 終止 / 廢除與大規模維修工程採購有關的採購合約，而法團及 / 或業主預期會因更改 / 終止 / 廢除合約而招致任何財務責任（包括法律費用），有關的會議通知必須清楚列明：</p> <p>(a) 每項建築物管理基金用於支付費用的估計分攤金額；以及</p> <p>(b) 除大廈管理基金的分擔款項外，每位業主應分擔的估計費用，</p> <p>即使任何此類金額為零。</p> <p>3. 在法團大會上對大型維修採購決議（即第 1 或第 2 段所述決議）進行投票時，<u>須設定親自投票的門檻，即 5% 的業主或 100 名業主（以較低者為準）。</u></p> <p>4. 若大型維修採購決議案已在法團的股東大會上表決，則法團會議記錄必須分別顯示親自投票和委派代表投票的總票數，否則會議記錄不得由主持會議的人員認證。</p> |

<sup>13</sup> 指法團維持的一般基金/應急基金，或除管理人為履行公契或條例下的職能而設立的特別基金外的任何特別基金/基金。

|  |                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>5. 如大規模維修工程採購決議是在法團會議上審議，管委會必須在會議日期後的 28 天內，向每名業主及租戶代表(如有的話)提供經核證的會議記錄副本，方法是親自送交副本，或以郵遞方式把副本寄往收件人最後為人所知的地址，或把副本留在收件人的單位內，或把副本放入收件人的信箱，或以電子方式向他們發送副本。</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|