

「招標妥」做法好唔妥？

背景

為了協助大廈業主獲得更多樓宇復修及市場資訊，令大廈招標承建商的過程更公平，公正及具競爭性，政府在 2017-18 年度的財政預算案中預留 3 億元的撥款，讓物業業主能以優惠費用參加「招標妥」計劃。

最近，我們收到大廈的投訴，指做好申請「招標妥」的前期工作，並填妥申請表後市建局突然表示，根據建築物管理條例(第 344 章)供應品、貨品及服務採購工作守則規定，法團必須先向土地註冊處更改法團的註冊辦事處地址為市建局提供的招標地點。當完成招標後，法團需再次將註冊辦事處地址更改為原來的地方，有關工作守則條文如下：

1. 標書必須是書面形式和密封的，並放進一個專為裝載標書而設的堅固箱子內，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。
2. 如上文的規定難以切實遵行，經業主大會通過的決議，法團可接受由親手遞交的標書或以郵遞方式寄往法團註冊辦事處的標書。標書須妥為認收和穩當保管。

由於，更改法團註冊辦事處地址時，法團需向土地註冊處提交 L.R.124 表格，並繳付每次 58 元的更改註冊費用，法團共需支付兩次的費用合共 116 元。而在更改期間，有些寄給法團的政府部門函件，將會寄到市建局提供的招標地點，影響法團的運作。就此，我們曾詢問市建局，若法團召開業主大會並通過有關招標在市建局提供的招標地點進行，是否可以不用更改法團的註冊辦事處地址？得到的回覆是不可以，因為民政處曾就此給予需依照工作守則執行的意見。

問題

- (1) 請問土地註冊處，若法團提交 L.R.124 表格更改法團註冊辦事

處地址，一般需時多久可完成更改？

- (2) 請問民政事務處，根據「建築物管理條例(第 344 章)」若大廈法團的最高決策為業主大會，為何業主大會通過在一個指定的合適地點進行招標，仍然會違反工作守則？業主大會與工作守則何者為大？
- (3) 請民政事務處介紹「建築物管理條例(第 344 章)供應品、貨品及服務採購工作守則」之內容，並解答若法團召開業主大會並通過有關招標在市建局提供的招標地點進行，是否可以不用更改法團的註冊辦事處地址？
- (4) 根據工作守則規定投標箱須牢固地放置在建築物內的顯眼處，即指大廈的範圍內，而交往法團註冊辦事處的標書只是指郵寄或親手遞交，現時招標妥要法團更改註冊辦事處地址在市建局提供的招標地點擺放標箱的做法，是否亦違反了工作守則的規定？請民政事務處給予指正。
- (5) 請問市區重建局，若民政事務處同意就招標之安排業主大會之決定可凌駕工作守則，市區重建局是否可以即時取消要求大廈更改法團的註冊辦事處地址的安排？

文件提交人：張國鈞、陳學鋒、盧懿杏、楊學明、楊開永
2018 年 5 月 21 日