

## 草擬文本

《2005 年建築物管理(修訂)條例草案》

### 委員會審議階段

由民政事務局局長動議的修正案

<u>條次</u>	<u>建議修正案</u>
2	刪去該條而代以 —  <b>“2. 生效日期</b>  本條例自民政事務局局長以憲報公告指定的日期起實施。”。
3	在(a)段之前加入 —  “(aa) 廢除“獲授權人員”的定義；”。
3(c)	在建議的“委員”的定義中，刪去“附表 2 第 2(1)(a)或 5(2)(a)段”而代以“第 14(2)條或附表 2 第 2(1)(a)、5(2)(a)、6 或 6A 段”。
新條文	加入 —  <b>“3A. 加入條文</b>  在第 I 部中加入 —

## “2B. 對過半數票的提述

為免生疑問，在斷定某決議是否在根據本條例召開的會議上獲業主或管理委員會委員以過半數票通過時，無須理會 —

(a) 沒有出席會議的業主或委員（視屬何情況而定）；

(b) 出席會議但沒有投票的業主或委員（視屬何情況而定）；

(c) 空白或無效的票；

(d) 棄權票。”。

4(b) 在建議的第 3(2)(a)條中，在中文文本中，刪去“多數票”而代以“過半數票”。

4(c) (a) 在建議的第 3(3)(a)條中，在“發出”之前加入“(如有的話)”。

(b) 在建議的第 3(3)(b)條中，在“發出”之前加入“(如有的話)”。

(c) 在建議的第 3(3)(c)條中，在“發出”之前加入“(如有的話)”。

(d) 刪去建議的第 3(4)(b)條而代以 —

“(b) 擬在會議上提出，並只關乎委出管理委員會及業主成立法團的決議。”。

(e) 刪去建議的第 3(10)(b)及(c)條而代以 —

- “ (b) 委任代表的文書須在會議舉行的時間至少 48 小時前送交召集人；
- (c) 委任代表的文書須按照 (a) 及 (b) 段訂立和送交，方屬有效；
- (d) 就會議而言，獲業主委任代表他出席和投票的代表須視為出席會議的該業主；及
- (e) 凡有委任代表的文書送交召集人，召集人須 —
  - (i) 在會議舉行的時間前，將收據留在訂立該文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書；
  - (ii) 按照 (c) 段決定該文書是否有效；及
  - (iii) 在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主的地址的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。”。
- (f) 加入 —

“ (11) 除第 (12) 款另有規定外，召集人須保留所有送交他的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

(12) 如有管理委員會在根據本條召開的業主會議中委出 —

- (a) 召集人須在會議結束後，立即將所有送交他的委任代表的文書送交管理委員會；及

- (b) 管理委員會須保留該等文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

(13) 除第(14)款另有規定外，凡根據本條召開的業主會議延期舉行，第(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)及(12)款適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。

(14) 凡根據本條召開的業主會議延期舉行，就原來會議而言有效的委任代表的文書，除在以下情況下，就該延會而言仍屬有效 —

- (a) 在該文書上表明相反意圖；
- (b) 該文書已予撤銷；或
- (c) 該文書被新的委任代表的文書取代。”。

- 5(c)
  - (a) 在建議的第 3A(3A)條中，在“發出”之前加入“(如有的話)”。
  - (b) 刪去建議的第 3A(3B)(b)條而代以 —  
“(b) 擬在會議上提出，並只關乎委出管理委員會及業主成立法團的決議。”。
  - (c) 刪去建議的第 3A(3H)(b)及(c)條而代以 —  
“(b) 委任代表的文書須在會議舉行的時間至少 48 小時前送交召集人；  
(c) 委任代表的文書須按照(a)及(b)段訂立和送交，方屬有效；

- (d) 就會議而言，獲業主委任代表他出席和投票的代表須視為出席會議的該業主；及
- (e) 凡有委任代表的文書送交召集人，召集人須 —
  - (i) 在會議舉行的時間前，將收據留在訂立該文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書；
  - (ii) 按照(c)段決定該文書是否有效；及
  - (iii) 在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主的地址的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。”。

(d) 加入 —

“(3I) 除第(3J)款另有規定外，召集人須保留所有送交他的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

(3J) 如有管理委員會在根據本條召開的業主會議中委出 —

- (a) 召集人須在會議結束後，立即將所有送交他的委任代表的文書送交管理委員會；及
- (b) 管理委員會須保留該等文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

(3K) 除第(3L)款另有規定外，凡根據本條召開的業主會議延期舉行，第(3A)、(3B)、(3C)、(3D)、(3E)、(3F)、(3G)、(3H)、(3I)及(3J)款適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。

(3L) 凡根據本條召開的業主會議延期舉行，就原來會議而言有效的委任代表的文書，除在以下情況下，就該延會而言仍屬有效 —

- (a) 在該文書上表明相反意圖；
- (b) 該文書已予撤銷；或
- (c) 該文書被新的委任代表的文書取代。”。

5(e) 刪去句號而代以分號。

5 加入 —

“(f) 在第(6)款中，廢除“或獲授權人員”。”。

6 在(a)段之前加入 —

“(aa) 在第(1)(b)款中，廢除“或獲授權人員”；”。

6(b) (a) 在建議的第4(5)條中，在“發出”之前加入“(如有的話)”。

(b) 刪去建議的第4(6)(b)條而代以 —

“(b) 擬在會議上提出，並只關乎委出管理委員會及業主成立法團的決議。”。

(c) 刪去建議的第 4(12)(b)及(c)條而代以 —

“(b) 委任代表的文書須在會議舉行的時間至少 48 小時前送交召集人；

(c) 委任代表的文書須按照(a)及(b)段訂立和送交，方屬有效；

(d) 就會議而言，獲業主委任代表他出席和投票的代表須視為出席會議的該業主；及

(e) 凡有委任代表的文書送交召集人，召集人須 —

(i) 在會議舉行的時間前，將收據留在訂立該文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書；

(ii) 按照(c)段決定該文書是否有效；及

(iii) 在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主的地址的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。”。

(d) 加入 —

“(13) 除第(14)款另有規定外，召集人須保留所有送交他的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

(14) 如有管理委員會在根據本條召開的業主會議中委出 —

- (a) 召集人須在會議結束後，立即將所有送交他的委任代表的文書送交管理委員會；及
- (b) 管理委員會須保留該等文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

(15) 除第(16)款另有規定外，凡根據本條召開的業主會議延期舉行，第(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)、(13)及(14)款適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。

(16) 凡根據本條召開的業主會議延期舉行，就原來會議而言有效的委任代表的文書，除在以下情況下，就該延會而言仍屬有效 —

- (a) 在該文書上表明相反意圖；
- (b) 該文書已予撤銷；或
- (c) 該文書被新的委任代表的文書取代。”。

新條文 加入 —

#### “9A. 法團的成立

第 8 條現予修訂，加入 —



“(1A) 凡一份公契就某建築物而有效，土地註冊處處長不得就該建築物向多於一個法團發出註冊證書。”。

10

刪去該條而代以 —

#### **“10. 土地註冊處處長備存法團登記冊**

第 12 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中，在“登記冊”後加入“，並准許任何人在任何合理時間查閱登記冊，以在與建築物管理有關連的情況下確定根據第(2)款列入登記冊內的法團詳情”；

(b) 在第(2)款中，加入 —

“(da) 法團根據第 28 條與之訂立保險單的保險公司的名稱及地址，以及該保險單涵蓋的期間；”。

新條文

加入 —

#### **“10A. 法團的一般權力**

第 14 條現予修訂，加入 —

“(4) 附表 2 第 6 段經必要的變通後，適用於法團根據第(2)款委任業主取代管理委員會委員，一如該段適用於法團委任業主填補管理委員會空缺。”。

## 10B. 租客代表

第 15(2)(b) 條現予修訂，廢除“或獲授權人員”。”。

11(a) 加入 —

“(iii) 在“不超過”之前加入“總計”；”。

13 刪去該條而代以 —

## “13. 供應品、貨品及服務

第 20A 條現予修訂 —

(a) 第(2)款中 —

(i) 在“第(1)款”之前加入“除第(2A)款另有規定外，”；

(ii) 在(a)段中，廢除“\$100,000”而代以“\$200,000”；

(iii) 在(b)段中，廢除“法團藉業主大會通過的決議所批准”而代以“主管當局於憲報刊登公告指明”；

(b) 加入 —

“(2A) 在以下情況下，第(2)款並不適用於任何若非因本款便須由法團以招標

承投方式取得的供應品、貨品或服務(在本款中提述為“有關供應品、貨品或服務) —

- (a) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
- (b) 法團藉在法團業主大會上通過的業主決議，決定須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。

(2B) 如任何供應品、貨品或服務根據第(2)(b)款須以招標承投方式取得，為此而提交的投標書

是否獲採納，須取決於在法團業主大會上通過的業主決議。”；

(c) 廢除第(3)款；

(d) 加入 —

“(5) 為取得任何供應品、貨品或服務而訂立的合約並不僅因不符合第(1)款而屬無效。

(6) 凡任何供應品、貨品或服務根據第(2)款須以招標承投方式取得，如為取得該等供應品、貨品或服務而訂立的合約不符合第(2)或(2B)款 —

(a) 除(b)段及第(7)款另有規定外，該合約並不僅因不符合第(2)或(2B)款而屬無效；

(b) 法團可因(並只可因)該合約不符合第

(2)或(2B)款而藉在法團業主大會上通過的業主決議廢止該合約。

(7) 在與為取得第(2)或(2B)款適用的任何供應品、貨品或服務而訂立的合約有關的法律程序中，法庭可在考慮有關個案的整體情況(包括但不限於以下因素)後，就合約各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令(包括該合約是否屬無效或可使無效)或指示。

(a) 該等供應品、貨品或服務是否以招標承投方式取得；

(b) 有沒有召開法團業主大會考慮取得該等供應品、貨品或服務一事；

- (c) 有沒有遵守第(1)款提述的工作守則；
- (d) 該合約是否從另一本應為取得價值較高的供應品、貨品或服務而訂立的合約中分拆出來，而分拆的唯一目的是規避遵守第(2)或(2B)款的規定；
- (e) 該等供應品、貨品或服務是否急需；
- (f) 與該等供應品、貨品或服務有關的任何活動或工程的進度；
- (g) 業主有沒有從合約中得到利

益；

(h) 業主有沒有因該合約而招致任何經濟損失，及損失程度；

(i) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商是否以真誠行事；及

(j) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商有沒有因該合約而招致任何經濟損失，及損失程度。

(8) 為施行第(7)款，如法庭作出命令，指有關合約可由有關法團決定為無效，則法庭亦須命令按法庭認為適當的方式召開和舉行法團業

主大會，以決定是否廢止該合約。

(9) 為免生疑問，除第 29A 條另有規定外，任何人在第(2)款或(如適用的話)第(2B)款不獲遵守的情況下，為取得任何供應品、貨品或服務而訂立合約，須就該合約引致的任何申索負上個人法律責任。”。

新條文

加入 —

**“13A. 加入條文**

現加入 —

**“26A. 管理委員會展示有關法律程序的資料**

凡法團屬任何法律程序的一方，管理委員會須藉以下方式，將該法律程序通知業主 —

- (a) (如該法律程序是對法團提起的)在收到開展該法律程序的任何法院文件後的 7 天內，在建築物內的顯眼處展示載有該法律程序的詳情的通知，並致使該通知如此展示至少連續 7 天；



- (b) (如該法律程序由法團提起)在發出開展該法律程序的任何法院文件後的 7 天內，在建築物內的顯眼處展示載有該法律程序的詳情的通知，並致使該通知如此展示至少連續 7 天。” 。” 。

14

刪去(a)段而代以 —

- “(a) 在第(1)款中，廢除在“12個月”之後的所有字句而代以 —

“擬備財務報表，該報表 —

- (a) 須由以下的人簽署 —

- (i) 管理委員會主席；及

- (ii) 管理委員會秘書或司庫；

- (b) (如第(1A)款適用的話)須根據第(1A)款審計；及

- (c) 須連同根據第(1A)款作出的會計師報告(如有的話)，在按照附表3第1(1)段召開的法團業主周年大會上提交法團省覽。” ；” 。

14(c) 在第(ii)節中，刪去句號而代以分號。

14 加入 —

“ (d) 在第(2)款中，廢除“、獲授權人員”；

(e) 在第(4)款中，在“保存)，”之後加入“此等帳目及紀錄所提述的文件的查閱，”。“”。

新條文 加入 —

#### **“14A. 管理委員會須使保險單可供查閱**

第 28 條現予修訂 —

(a) 在第(1)款中，廢除“、獲授權人員”；

(b) 在第(2)款中，廢除“或獲授權人員”；

(c) 在第(3)款中 —

(i) 廢除“或獲授權人員”；

(ii) 廢除“或該名獲授權人員”。“”。

15 在建議的第 29A(1)條中，在“真誠地”之後加入“及以合理方式”。

新條文 加入 —

**“15A. 由審裁處委任管理人**

第 31(1)(d) 條現予修訂，廢除“或獲授權人員”。

16 加入 —

“(aa) 廢除“業主委員會”的定義而代以 —

““業主委員會”(owners’ committee)就建築物而言，指根據及按照就該建築物而訂立的公契成立的業主委員會(不論其名稱為何)；”；”。

新條文 加入 —

**“17A. 秘書備存登記冊**

第 38(4) 條現予修訂，廢除“、獲授權人員”。

**17B. 主管當局或獲授權人員的權力**

第 40A 條現予修訂 —

(a) 在標題中，廢除“**或獲授權人員**”；

(b) 在第(1)款中 —

(i) 廢除“或獲授權人員”；

(ii) 在(c)段中，廢除  
“or authorized  
officer”；

(c) 在第(2)款中，廢除“或獲授  
權人員”。”。

19(a) 在建議的第 40C(3)條中，在中文文本中，刪去“多數  
票”而代以“過半數票”。

19(c) 在建議的第 40C(4)條中，在“發出”之前加入“(如有的  
話)”。

19(d) (a) 刪去建議的第 40C(5)(b)條而代以 —

“(b) 擬在會議上提出，並只關乎委出管理委員會  
、業主成立法團及委任建築物管理代理人的  
決議。”。

(b) 刪去建議的第 40C(11)(b)及(c)條而代以 —

“(b) 委任代表的文書須在會議舉行的時間至少  
48 小時前送交召集人；

(c) 委任代表的文書須按照(a)及(b)段訂立和送  
交，方屬有效；

(d) 就會議而言，獲業主委任代表他出席和投票  
的代表須視為出席會議的該業主；及

(e) 凡有委任代表的文書送交召集人，召集人  
須 —

(i) 在會議舉行的時間前，將收據留  
在訂立該文書的業主的單位內或  
放入為該單位而設的信箱內，藉  
以確認收到該文書；

(ii) 按照(c)段決定該文書是否有效；  
及

(iii) 在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主的地址的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。”。

(c) 加入 —

“(12) 除第(13)款另有規定外，召集人須保留所有送交他的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

(13) 如有管理委員會或建築物管理代理人在根據本條召開的業主會議中委出 —

(a) 召集人須在會議結束後，立即將所有送交他的委任代表的文書送交管理委員會或建築物管理代理人(視屬何情況而定)；及

(b) 管理委員會或建築物管理代理人(視屬何情況而定)須保留該等文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

(14) 除第(15)款另有規定外，凡根據本條召開的業主會議延期舉行，第(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)及(13)款適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。

(15) 凡根據本條召開的業主會議延期舉行，就原來會議而言有效的委任代表的文書，除在以下情況下，就該延會而言仍屬有效 —

- (a) 在該文書上表明相反意圖；
- (b) 該文書已予撤銷；或
- (c) 該文書被新的委任代表的文書取代。”。

新條文 加入 —

**“19A. 加入條文**

現加入 —

**“40E. 主管當局所作的轉授**

主管當局可藉書面授權任何公職人員行使本條例授予主管當局的權力，和執行本條例委以主管當局的職責。”。

22 在建議的附表 1A 中 —

- (a) 刪去“附表 3 及 8]”而代以“附表 3]”；
- (b) 在表格 1 的標題中，刪去“或附表 8 第 8 段”。

23 加入 —

“(ca) 加入 —

“1B. 在不抵觸第 1 段的情況下，組成管理委員會的人數可不時藉在法團業主大會(根據第 6A(1)段召開的法團業主大會除外)上通過的業主決議更改。”；”。

23(d) (a) 在第(i)節中，刪去建議的第 2(1)段而代以 —

“ (1) 在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的業主會議上，在委出管理委員會後 —

(a) 除第(1A)及(2)節另有規定外，業主須藉以過半數票通過的決議，從業主當中委任管理委員會委員；

(b) 除第(2A)節另有規定外，業主須藉以過半數票通過的決議 —

(i) 從管理委員會委員當中委任一人為管理委員會主席；

(ii) 委任一人(不論他是否管理委員會委員)為管理委員會秘書；及

(iii) 委任一人(不論他是否管理委員會委員)為管理委員會司庫；及

(c) 除第(2A)節另有規定外，業主可藉以過半數票通過的決議，從管理委員會委員當中委任一人為管理委員會副主席。”。

(b) 加入 —

“(ia) 加入 —

“(1A) 為根據第(1)(a)節委任管理委員會委員的目的 —

(a) 如候選人的數目不多於須委任的管理委員會委員的數目，則該等候選人須當作獲委任為管理委員會委員，而一項表明此意的決議據此當作根據第(1)(a)節獲通過；

(b) 如候選人的數目多於須委任的管理委員會委員的數目 —

(i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制



(亦稱為“得票最多者當選”投票制)進行，而在該制度下 —

(A) 業主可投票選取的候選人的數目，不得多於須委任的管理委員會委員的數目；及

(B) 候選人按得票多寡順序排列，

數目相等須於委任的管理委員會委員數目的最前列候選人，須獲委任為管理委員會委員；

- (ii) 如在點票結束後，尚須委任管理委員會委員，而得票最多的餘下候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式

決定結果，中籤的候選人須獲委任為管理委員會委員。”；”。

(c) 在第(ii)節中 —

(i) 加入 —

“(2A) 為根據第(1)(b)及(c)節委任管理委員會主席、副主席(如適用的話)、秘書及司庫的目的 —

(a) 如只有一名候選人競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位，則該候選人須當作獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)，而一項表明此意的決議據此當作根據第(1)(b)或(c)節(視屬何情況而定)獲通過；

(b) 如有多於一名候選人競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位 —

(i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制(亦稱為“得票最多者當選”投票制)進行，而在該制度下，得票最多的候選人須獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)；

(ii) 如在點票結束後，競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位而得票最多的候選人獲相同的票

數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫（視屬何情況而定）。”；

- (ii) 在建議的第 2(3)段中，刪去“第(1)(c)或(d)節”而代以“第(1)(b)(ii)或(iii)節”；
- (iii) 在建議的第 2(4)(a)段中，刪去“第 3(8)、(9)及(10)條”而代以“第 3(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)、(13)及(14)條”；
- (iv) 在建議的第 2(4)(b)段中，刪去“第 3A(3F)、(3G)及(3H)條”而代以“第 3A(3E)、(3F)、(3G)、(3H)、(3I)、(3J)、(3K)及(3L)條”；
- (v) 在建議的第 2(4)(c)段中，刪去“第 4(10)、(11)及(12)條”而代以“第 4(9)、(10)、(11)、(12)、(13)、(14)、(15)及(16)條”；

- (vi) 在建議的第 2(4)(d)段中，刪去“第 40C(9)、(10)及(11)條”而代以“第 40C(8)、(9)、(10)、(11)、(12)、(13)、(14)及(15)條”。

23(f) (a) 在第(i)節中 —

- (i) 在建議的第 4(1)段中，刪去“第 2(1)(a)及 5(2)(a)段”而代以“第 14(2)條及第 2(1)(a)、5(2)(a)、6 及 6A 段”；
- (ii) 在建議的第 4(1)(a)段中，在英文文本中，刪去“the person’s creditors”而代以“his creditors”；
- (iii) 在建議的第 4(1)(b)段中，在“5 年內”之後加入“在香港或其他地方”。

(b) 刪去第(ii)節而代以 —

“(ii) 在第(2)節中 —

- (A) 在(d)分節中，在“秘書”之後加入“或(如秘書的職位出缺)管理委員會主席”；
- (B) 在(e)分節中，廢除“，或按照公契(如有的話)規定不再具有委員會委員的資格(視屬何情況而定)”；”。

(c) 在第(iii)節中 —

- (i) 在建議的第 4(3)段中，刪去“第 5(2)(a)段”而代以“第 14(2)條或第 2(1)(a)、5(2)(a)、6 或 6A 段”；

(ii) 加入 —

“(3A) 管理委員會委員如沒有遵守第(3)節，即停任管理委員會委員。”；

(iii) 在建議的第4(4)段中，刪去“第7(3)(e)條或”。

23(g) (a) 在第(ii)節中，刪去建議的第5(2)段而代以 —

“(2) 在管理委員會委員根據第(1)節卸任的法團業主周年大會上 —

(a) 除第(2A)及(2B)節另有規定外，法團須藉在業主大會上通過的決議，從業主當中委任新一屆管理委員會委員；

(b) 除第(2C)節另有規定外，法團須藉在業主大會上通過的決議 —

(i) 從新一屆管理委員會委員當中委任一人為新一屆管理委員會主席；

(ii) 委任一人(不論他是否新一屆管理委員會委員)為新一屆管理委員會秘書；及

(iii) 委任一人(不論他是否新一屆管理委員會委員)為新一屆管理委員會司庫；及

(c) 除第(2C)節另有規定外，法團可藉在業主大會上通過的決議，從新一屆管理委員會委員當中委任一人為新一屆管理委員會副主席。”。

(b) 在第(iii)節中，刪去建議的第5(2A)段而代以 —

“(2A) 為根據第(2)(a)節委任新一屆管理委員會委員的目的 —

(a) 如候選人的數目不多於須委任的新一屆管理委員會委員的數目，則該等候選人須當作獲委任為新一屆管理委員會委員，而一項表明此意的決議據此當作根據第(2)(a)節獲通過；

(b) 如候選人的數目多於須委任的新一屆管理委員會委員的數目 —

(i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制(亦稱為“得票最多者當選”投票制)進行，而在該制度下 —

(A) 業主可投票選取的候選人的數目，不得多於須委任的新一屆管理委員會委員的數目；及



(B) 候選人按得票多寡順序排列，數目相等於須委任的新一屆管理委員會委員數目的最前列候選人，須獲委任為新一屆管理委員會委員；

(ii) 如在點票結束後，尚須委任新一屆管理委員會委員，而得票最多的餘下候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為新一屆管理委員會委員。

(2B) 根據第 15(1)條委任的租客代表，當作由法團委任為新一屆管理委員會委員。

(2C) 為根據第(2)(b)及(c)節委任新一屆管理委員會主席、副主席(如適用的話)、秘書及司庫的目的 —

(a) 如只有一名候選人競選新一屆管理委員會委員主席、副主席、秘書或司庫的職位，則該候選人須當作獲委任為新一屆管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情

況而定)，而一項表明此意的決議據此當作根據第(2)(b)或(c)節(視屬何情況而定)獲通過；

- (b) 如有多於一名候選人競選新一屆管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位 —
  - (i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制(亦稱為“得票最多者當選”投票制)進行，而在該制度下，得票最多的候選人須獲委任為新一屆管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)；
  - (ii) 如在點票結束後，競選新一屆管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位而得票最多的候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為新一屆管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)。”。

- (c) 在第(iv)節中，在建議的第5(4)段中，刪去“第(2)(c)或(d)節”而代以“第(2)(b)(ii)或(iii)節”。

加入 —

“(ga) 在第5A段中 —

- (i) 廢除“第4(2)段”而代以“第4(2)或(3A)段”；

- (ii) 廢除“移交秘書，或如秘書不能即時在場，則移交管理委員會的任何其他委員”而代以“移交管理委員會秘書或(如秘書的職位出缺)主席”；

(gb) 在第6段中 —

- (i) 廢除第(1)節而代以 —

“(1) 除第(1A)、(3)、(4)及(5)節及第6A段另有規定外，非因任期屆滿而出現的管理委員會職位空缺，可由法團或管理委員會進行填補。”；

- (ii) 廢除第(1A)節而代以 —

“(1A) 如因租客代表因任何理由停任管理委員會委員而造成空缺，該空缺可由認可組織(第15(2)條所指者)根據第15(1)條委任一名新租客代表填補。”；

- (iii) 廢除第(1B)及(2)節；

- (iv) 加入 —

“ (3) 如管理委員會委員的職位出現空缺 (因租客代表停任管理委員會委員而造成的空缺除外) —

(a) 除第(7)節另有規定外，法團可藉在法團業主大會上通過的決議，委任一名業主填補該空缺，直至下一次管理委員會委員根據第5(1)段卸任的法團業主周年大會為止；或

(b) 如沒有如此舉行法團業主大會，管理委員會可委任一名業主填補該空缺，直至下一次法團業主周年大會為止。

(4) 如管理委員會主席或副主席的職位出現空缺 —

(a) 除第(8)節另有規定外，法團可藉在

法團業主大會上通過的決議，從管理委員會委員當中委任一人填補該空缺，直至下一次管理委員會委員根據第 5(1) 段卸任的法團業主周年大會為止；或

- (b) 如沒有如此舉行法團業主大會，管理委員會委員可從他們當中委任一人填補該空缺，直至下一次法團業主周年大會為止。

(5) 如管理委員會秘書或司庫的職位出現空缺 —

- (a) 除第(8)節另有規定外，法團可藉在法團業主大會上通過的決議，委任一人(不論該人是否管理

委員會委員)  
填補該空  
缺，直至下  
一次管理委  
員會委員根  
據第 5(1)段  
卸任的法團  
業主周年大  
會為止；或

- (b) 如沒有如此  
舉行法團業  
主大會，管  
理委員會可  
委任一人(不  
論該人是否  
管理委員會  
委員)填補該  
空缺，直至  
下一次法團  
業主周年大  
會為止。

(6) 任何並非管理委員  
會委員的人，並不憑藉他根據第  
(5) (a)或(b)節獲委任為管理委員  
會秘書或司庫(視屬何情況而定)  
而成為管理委員會委員。

(7) 為根據第(3) (a)節  
填補管理委員會委員的職位空缺  
的目的 —

- (a) 如候選人的  
數目不多於  
須委任的管  
理委員會委  
員的數目，

則該等候選人須當作獲委任為管理委員會委員，而一項表明此意的決議據此當作根據第(3)(a)節獲通過；

(b) 如候選人的數目多於須委任的管理委員會委員的數目 —

(i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制(亦稱為“得票最多者當選”投票制)進行，而在該制度下 —

(A) 業主可投票選取的候選人的數目，不得多於須委任的管理委員會委員的數

目；及

(B) 候選人按得票多寡順序排列，數目相等於須委任的管理委員會委員數目的最前列候選人須獲委任為管理委員會委員；

(ii) 如在點票結束後，尚須委任管理委員會委員，而得票最多的餘下候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式



決定結果，中籤的候選人須獲委任為管理委員會委員。

(8) 為根據第(4)(a)節填補管理委員會主席或副主席的職位空缺，或根據第(5)(a)節填補管理委員會秘書或司庫的職位空缺的目的 —

(a) 如只有一名候選人競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位，則該候選人須當作獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫（視屬何情況而定），而一項表明此意的決議據此當作根據第(4)(a)或(5)(a)節（視屬何情況而定）獲通過；

(b) 如有多於一名候選人競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位 —

(i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制（亦稱為“得票最多者當選”投票制）進行，而在該制度下，得票最多的候選人須獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫（視屬何情況而定）；

(ii) 如在點票結束後，競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位而得票最多的候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫（視屬何情況而定）。”  
；

(gc) 加入 —

“6A. (1) 儘管有第 1 及 9 段的規定，如管理委員會委員的職位空缺的數目，多於在委出管理委員會時組成管理委員會的人數的 50%，或(如該人數其後按照第 1B 段更改)多於更改後的人數的 50% —

(a) 管理委員會主席可為(並只可為)填補管理委員會該等空缺而召開法團業主大會；或

(b) 如其中一個空缺出現於管理委員會主席的職位，管理委員會餘下的委員可從他們當中委任一人為(並只可為)填補管理委員會該等空缺而召開法團業主大會。

(2) 為根據第(1)節填補管理委員會的空缺的目的 —

(a) 第 6(3)(a)、(4)(a)、(5)(a)、(6)、(7)及(8)段適用，一如該段適用於管理委員會委員的職位空缺的數目不多於在委出管理委員會時組成管理委員會的人數的 50%，或(如該人數其後按照第 1B 段更改)不多於更改後的人數的 50%的情況；及

(b) 附表 3(該附表第 1 段除外)在作出以下變通後適用，一如該附表適用於由管理委員會召開的法團業主大會 —

(i) 如法團業主大會根據第(1)(a)節召開，而其中一個空缺出現於管理委員會秘書的職位，附表 3 提述管理委員會秘書之處，須解釋為提述管理委員會主席；

(ii) 如法團業主大會根據第(1)(b)節召開，附表 3 提述管理委員會主席之處，須解釋為提述根據該節獲委任召開該會議的人；

(iii) 如法團業主大會根據第(1)(b)節召開，而其中

一個空缺出現於管理委員會秘書的職位，附表 3 提述管理委員會秘書之處，須解釋為提述根據該節獲委任召開該會議的人。”；”。

23(h) 在第(i)節之前加入 —

“(ia) 在第(1)(b)節中，在“召開”之後加入“，並在收到該要求後 21 天內舉行”；”。

23 加入 —

“(ha) 廢除第 10(4B)段而代以 —

“(4B) 秘書須將按照第(4A)節核證的會議紀錄，在該會議紀錄所關乎的管理委員會會議的日期後的 28 天內，展示於建築物內的顯眼處，並致使該會議紀錄保持如此展示至少連續 7 天。”；”。

23 刪去(j)段而代以 —

“(j) 在第 11 段中 —

(i) 在第(1)節中 —

- (A) 廢除“即使公契有用意相反的條文，”；
- (B) 廢除在“一樣，”之後的所有字句而代以“而第4(1)、(2)(a)、(b)、(c)、(d)及(f)、(3)、(3A)及(4)段適用於該獲授權代表。”；

(ii) 廢除第(2)節而代以 —

“ (2) 如獲授權代表根據第4(2)(a)、(b)、(c)、(d)或(f)或(3A)段停任管理委員會委員，則該法人團體可委任另一獲授權代表以取代他，而第4(1)、(2)(a)、(b)、(c)、(d)及(f)、(3)、(3A)及(4)段適用於該另一獲授權代表。”。

24 加入 —

“(ba) 在第1(2)段中，在“大會”之後加入“，並在收到要求後的35天內舉行該業主大會”；”。

24(d) 在中文文本中，刪去第(iii)節而代以 —

“(iii) 在第(3)節中，廢除“業主投票表決，以多數票”而代以“親自投票或委派代表投票的業主以過半數票”；”。

24(e) (a) 在第(iii)節中，在建議的第4(3)段中，刪去“24小時”而代以“48小時”。

(b) 加入 —

“(iv) 加入 —

“(4) 委任代表的文書須按照第(2)及(3)節訂立和送交，方屬有效。

(5) 凡有委任代表的文書送交管理委員會秘書 —

(a) 秘書須 —

(i) 在會議舉行的時間前，將收據留在訂立該文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文



書；  
及  
(ii) 在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主的地址的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止；  
及

(b) 管理委員會主席或(如他缺席)主持會議的人須按照第(4)節決定該文書是否有

效。

(6) 管理委員會須保留所有送交管理委員會秘書的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。”；”。

24

加入 —

“(ea) 廢除第 5(2)段而代以 —

“(2) 就會議而言，獲業主委任代表他出席法團會議和投票的代表須視為出席會議的該業主。”；

(eb) 加入 —

“5A. (1) 除第(2)節另有規定外，凡根據第 1 段召開的法團會議延期舉行，第 2、3、4 及 5 段適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。

(2) 凡根據第 1 段召開的法團會議延期舉行，就原來會議而言有效的委任代表的文書，除在以下情況下，就該延會而言仍屬有效 —

(a) 在該文書上表明相反意圖；

(b) 該文書已予撤銷；或

(c) 該文書被新的  
委任代表的文  
書取代。” ；

(ec) 廢除第 6(3)段而代以 —

“ (3) 秘書須將按照第(2)  
節核證的會議紀錄，在該會議紀錄  
所關乎的業主大會的日期後的 28  
天內，展示於建築物內的顯眼處，  
並致使該會議紀錄保持如此展示至  
少連續 7 天。” ；” 。

26(b) 刪去句號而代以分號。

26 加入 —

“(c) 在第 5 段中 —

(i) 廢除“或獲授權人員要求”而代  
以“要求” ；

(ii) 廢除“或獲授權人員，而”而代  
以“，而” 。” 。

27 加入 —

“(ba) 加入 —

“1A. 管理委員會須 —

(a) 在不少於 5%的  
業主要求下，  
准許該等業主  
或該等業主委  
任的任何人在  
任何合理時間  
查閱第 1 段提

述的任何單據  
、發票、憑單  
、收據或其他  
文件；及

- (b) 准許獲法庭授權的任何人在任何合理時間查閱第 1 段提述的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件。

1B. 為施行第 1A(b)段，業主可向法庭申請命令，授權該業主或申請書上指名的任何其他人查閱第 1 段提述的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件。

1C. 法庭只可在信納以下各項的情況下作出第 1B 段所指的命令 —

- (a) 有關申請是真誠作出的；及
  - (b) 所申請的查閱，是為了恰當的目的。”；
- (bb) 在第 2 段中，廢除在“概算表，”之後的所有字句而代以“在建築物內的顯眼處展示該概算表的副本，並致使該副本保持如此展示至少連續 7 天。”；”。

27(c) 在第(ii)節中，刪去句號而代以分號。

27 加入 —

“(d) 在第4段中 —

(i) 廢除“或獲授權人員要求”而代以“要求”；

(ii) 廢除“或獲授權人員，而”而代以“，而”。

28 加入 —

“(aa) 在第1(2)段中 —

(i) 在(b)分節中，在“顯眼處”之後加入“，並致使該副本保持如此展示至少連續7天”；

(ii) 在(e)分節中，在“顯眼處”之後加入“，並致使該副本保持如此展示至少連續7天”；”。

28 刪去(b)段而代以 —

“(b) 在第2段中 —

(i) 在第(2)節中，廢除在“概算表”之後的所有字句而代以“及資產負債表，在建築物內的顯眼處展示該收支概算表及資產負債表的副本，並致使該副本保持如此展示至少連續7天。”；

(ii) 在第(3)節中，在“負債表”之後加入“，在建築物內的顯眼處展示該收支表及資產負債表的副

本，並致使該副本保持如此展示至少連續 7 天” ；

(iii) 在第(6)節中，廢除句號而代以 —

“，並 —

(a) 准許任何業主在任何合理時間查閱經審計的收支表及資產負債表，以及會計師或核數師就該收支表及資產負債表作出的報告；及

(b) 在收取合理的複印費後，向任何業主提供該業主所要求的經審計的收支表及資產負債表的副本，或會計師或核數師就該收支表及資產負債表作出的報告的副本，或該兩項

的副  
本。  
”；  
”。

28(e) 刪去建議的第 5(1)及(2)段而代以 —

“(1) 除第(2)及(3)節另有規定外，經理人不得訂立任何合約，以取得價值超過或相當可能超過\$200,000(或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代的款額)的任何供應品、貨品或服務，除非 —

- (a) 該等供應品、貨品或服務以招標承投方式取得；及
- (b) 該項取得符合第 20A(1)條提述的工作守則。

(2) 除第(3)節另有規定外，經理人不得訂立任何合約，以取得價值超過或相當可能超過相等於每年預算的 20%(或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代的百分率)的款額的任何供應品、貨品或服務，除非 —

- (a) 如有法團 —
  - (i) 該等供應品、貨品或服務以招標承投方式取得；
  - (ii) 該項取得符合第 20A(1)條提述的工作守則；及
  - (iii) 為此而提交的投標書是否獲接納，取決於在法團業主大



會上通過的業主決議，而有關合約是與中標人訂立的；或

(b) 如沒有法團 —

- (i) 該等供應品、貨品或服務以招標承投方式取得；
- (ii) 該項取得符合第20A(1)條提述的工作守則；及
- (iii) 為此而提交的投標書是否獲接納，取決於在按照公契召開和進行的業主大會上通過的業主決議，而有關合約是與中標人訂立的。

(3) 在以下情況下，第(1)及(2)節並不適用於任何若非因本節便須以招標承投方式取得的供應品、貨品或服務(在本節中提述為“有關供應品、貨品或服務”) —

(a) 就有法團的情況而言 —

- (i) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及

(ii) 法團藉在法團業主大會上通過的業主決議，決定須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；或

(b) 就沒有法團的情況而言 —

(i) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予業主的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及

(ii) 業主藉在按照公契召開和進行的業主大會上通過的業主決議，決定須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。”。

28(g) (a) 刪去第(i)節。

(b) 刪去第(ii)節而代以 —

“(ii) 廢除第(1)節而代以 —

“(1) 除第(5A)節另有規定外，在為此目的而召開的業主大會上，法團可藉符合以下說明的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償 —

- (a) 由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過；及
- (b) 獲總共擁有份數不少於 50% 的業主支持。”；”。

(c) 刪去第 (v) 節而代以 —

“(v) 廢除第 (4) 節；”。

(d) 加入 —

“(via) 在第 (5A) (b) 節中，廢除“該節”而代以“第 (1) (b) 節”；

(vib) 加入 —

“(5B) 如委任某經理人(公契經理人除外)的合約並無關於終止該經理人的委任的條款，則第 (1)、(2)、(3) 及 (5A) 節適用於終止該經理人的委任，一如該等條文適用於終止公契經理人的委任。

(5C) 第 (5B) 節的實施，並不損害在委任經理人(公契經理人除外)的合約中可能載有的終止該經理人的委任的任何其他權力。”；”。

(e) 刪去第 (vii) 節。

“(h) 在第 8 段中 —

(i) 將該段重編為第 8(2)段；

(ii) 加入 —

“(1) 除第(2)節另有規定外，經理人的委任不論因何原因結束，均須在其委任結束日期的 14 天內，將屬於法團(如有的話)或業主但在他控制下或在他保管或管有下而與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何動產，送交業主委員會(如有的話)或獲委接任他的職位的經理人。”；

(iii) 在第(2)(b)節中，廢除“管理委員會”而代以“業主委員會”；

(i) 加入 —

#### “9. 業主之間的通訊

經理人須一般地或在個別情況下，就業主之間就關乎建築物管理的事宜互相通訊的渠道，諮詢法團或(如沒有法團)業主委員會(如有的話)，並採取法團或業主委員會(視屬何情況而定)決定的方法。”。

“(ea) 廢除第 8(a)及(b)段而代以 —

“(a) 業主委員會；

(b) 經理人；或

(c) 由總共擁有份數不少於 5%的  
業主委任召開該會議的業  
主。”；”。

29(f) 在建議的第 9 段中，在英文文本中，刪去 “or  
persons”。

29 加入 —

“(ha) 廢除第 12 段而代以 —

“12. 業主會議須由業主委員會主  
席或(如會議根據第 8(b)或(c)段召  
開)召開會議的人主持。”；”。

29 刪去(j)段而代以 —

“(j) 廢除第 14 段而代以 —

“14. (1) 委任代表的文書須以  
書面作出， —

(a) 並須由業主簽  
署；或

(b) 如業主是法人  
團體，則須  
(即使其章程  
另有規定)蓋  
上其印章或印  
戳並由獲該法

人團體就此而  
授權的人簽  
署。

(2) 委任代表的文書須在  
會議舉行時間至少 48 小時前送交  
業主委員會主席或(如會議根據第  
8(b)或(c)段召開)召開會議的  
人。”。

32 刪去(b)段而代以 —

“(b) 廢除(a)段而代以 —

“(a) 現指明第 3(8)、3A(3F)、  
4(10)及 40C(9)條及附表 3  
第 1(2)及 5 段、附表 6 第  
1A 段及附表 8 第 11  
段；”。

33 加入 —

“(ca) 在第(4)款中，廢除“獲授權人員  
、”；”。

33(d) 在第(i)節前加入 —

“(ia) 廢除“及獲授權人員”；”。

33 刪去(e)段而代以 —

“(e) 在第(6)款中 —

(i) 在“司庫”之前加入“管理委員會”；

(ii) 廢除“或獲授權人員”；

(iii) 廢除 “or that officer” ; ” 。

第 4 部 刪去該部。

39 刪去 (b) 段而代以 —

“ (b) 在第 (3) 款中 —

(i) 廢除 “多數票” 而代以 “過半數票” ;

(ii) 廢除 “委任” 而代以 “委出” ; ” 。

40 刪去 (b) 段而代以 —

“ (b) 在第 (4) 款中 —

(i) 廢除 “多數票” 而代以 “過半數票” ;

(ii) 廢除 “委任” 而代以 “委出” 。” 。

44 刪去該條而代以 —

#### “44. 更改名稱

第 10(1) 條現予修訂 —

(a) 廢除 “the Third Schedule” 而代以 “Schedule 3” ;

- (b) 在(a)及(b)段中，廢除“多數票”而代以“過半數票”。

46 刪去該條而代以 —

#### **“46. 租客代表**

第 15(1)條現予修訂 —

- (a) 廢除“以不少於 50%的多數票”而代以“以過半數票”；
- (b) 廢除“親自出席或委派代表出席投票”而代以“由親自投票或委派代表投票”。

49 刪去(a)段。

新條文 加入 —

#### **“50A. 管理人的權力及職責**

第 32(2)條現予修訂，廢除“determination”而代以“termination”。

51 刪去(b)段而代以 —

“(b) 在第(2)款中 —

- (i) 廢除“the Seventh Schedule”而代以“Schedule 7”；



(ii) 廢除“多數票”而代以“過半數票”；”。

51(c) 刪去第(ii)節而代以 —

“(ii) 在(b)段中，廢除“在業主親自出席或委派代表出席的按照公契召開及進行的業主大會上以多數票”而代以“在按照公契召開和進行的業主大會上由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票”；”。

60 刪去(d)段。

60 加入 —

“(e) 在第 10(2)段中，廢除“多數票”而代以“過半數票”。”。

64 刪去(c)段而代以 —

“(c) 在第 7(5A)(b)段中 —

(i) 在“份數不少於”之前加入“總共擁有”；

(ii) 廢除“不少於 50%份數”而代以“份數不少於 50%”。”。

65 刪去該條而代以 —

#### **“65. 如與公契一致則加入的條款**

附表 8 現予修訂，在第 11A(b)段中，廢除“達”。”。

66 刪去該條而代以 —

## “66. 業主的百分率的計算

附表 11 現予修訂，在(b)段中，在第 1 項第 2 欄中，廢除“共有人”而代以“共同擁有人”。