

《2005 年建築物管理 (修訂) 條例草案》

目錄

條次		頁次
第 1 部		
導言		
1.	簡稱	C384
2.	生效日期	C384
第 2 部		
修訂《建築物管理條例》		
3.	釋義	C384
4.	委出管理委員會	C386
5.	向主管當局申請後委出管理委員會	C392
6.	向審裁處申請後委出管理委員會	C396
7.	會議通知及在會議上的投票	C400
8.	第 5 條對根據第 40C 條舉行的會議的適用範圍	C400
9.	管理委員會申請註冊成立業主立案法團	C400
10.	土地註冊處處長備存法團登記冊	C402
11.	法團的職責及權力	C402
12.	基金的設立	C402
13.	供應品、貨品及服務	C402
14.	法團帳目	C404
15.	加入條文	
	29A. 對管理委員會委員的保障	C406

條次	頁次
16. 釋義	C406
17. 成立法團及處理事務的權利	C406
18. 主管當局命令委任建築物管理代理人	C406
19. 審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人	C408
20. 訂立規例的權力	C412
21. 公用部分	C412
22. 加入附表 1A	
附表 1A 表格	C414
23. 管理委員會組織及工作程序	C416
24. 法團會議及其程序	C428
25. 擔任管理委員會職位者每人可得最高津貼額	C434
26. 每年預算	C434
27. 帳目	C434
28. 公契的強制性條款	C434
29. 如與公契一致則加入的條款	C440
30. 獲豁免屋邨	C446
31. 由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序	C446
32. 業主的百分率的計算	C446

第 3 部

修訂《2000 年建築物管理 (修訂) 條例》

33. 取代條文	C446
----------------	------

條次		頁次
	第 4 部	
	修訂《公職指定》	
34.	修訂附表	C448
	第 5 部	
	過渡性條文	
35.	釋義	C448
36.	按照公契委出的管理委員會	C450
	第 6 部	
	輕微及相應修訂	
	《建築物管理條例》	
37.	釋義	C452
38.	委出管理委員會	C452
39.	向主管當局申請後委出管理委員會	C452
40.	向審裁處申請後委出管理委員會	C454
41.	管理委員會的組織及工作程序	C454
42.	管理委員會申請註冊成立業主立案法團	C454
43.	法團的成立	C454
44.	更改名稱	C456
45.	法團的一般權力	C456
46.	租客代表	C456
47.	法團的職責及權力	C456

條次	頁次
48. 基金的繳款	C456
49. 法團帳目	C456
50. 管理委員會的解散及管理人的委任	C458
51. 釋義	C458
52. 公契的強制性條款	C460
53. 如與公契一致則加入的條款	C460
54. 成立法團及處理事務的權利	C462
55. 管理委員會代替業主委員會	C462
56. 審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人	C462
57. 隨審裁處命令而委任的建築物管理代理人的權力	C462
58. 修訂附表的權力	C462
59. 審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權	C464
60. 管理委員會組織及工作程序	C464
61. 法團會議及其程序	C464
62. 每年預算	C464
63. 帳目	C466
64. 公契的強制性條款	C466
65. 如與公契一致則加入的條款	C466
66. 業主的百分率的計算	C466

《土地審裁處規則》

67. 法律程序的展開	C468
68. 表格	C468

《土地業權條例》

69. 相應修訂	C468
----------------	------

本條例草案

旨在

修訂《建築物管理條例》，並就相關及過渡性事宜訂定條文。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱

本條例可引稱為《2005 年建築物管理 (修訂) 條例》。

2. 生效日期

(1) 除第 10、13 及 28(e) 條及第 3 部外，本條例自本條例在憲報刊登當日起實施。

(2) 第 10、13 及 28(e) 條及第 3 部自民政事務局局長以憲報公告指定的日期起實施。

第 2 部

修訂《建築物管理條例》

3. 釋義

《建築物管理條例》(第 344 章) 第 2 條現予修訂——

- (a) 在“建築物”的定義的 (c)(ii) 段中，廢除“第 II 部”而代以“第 3、3A、4 或 40C 條”；
- (b) 在“管理委員會”的定義中，廢除“第 3、3A 或 4 條”而代以“第 3、3A、4 或 40C 條”；
- (c) 加入——
 - ““召集人”(convenor)——
 - (a) 就根據第 3 條召開的業主會議而言，指第 3(1)(a) 或 (b) 條提述的人或根據第 3(1)(c) 條委任的業主；
 - (b) 就根據第 3A 條召開的業主會議而言，指根據第 3A(1) 條指定的業主；
 - (c) 就根據第 4 條召開的業主會議而言，指根據第 4(1) 條指定的業主；或
 - (d) 就根據第 40C 條召開的業主會議而言，指名列於根據第 40C(1) 條作出的命令的業主；
 - “委員”(member) 就某管理委員會而言，指根據附表 2 第 2(1)(a) 或 5(2)(a) 段委任為該管理委員會委員的人；”。

4. 委出管理委員會

第 3 條現予修訂——

- (a) 廢除第 (1)(c) 款而代以——
 - “(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。”；
- (b) 廢除第 (2) 款而代以——
 - “(2) 在根據本條召開的業主會議上，業主可藉符合以下說明的決議，委出管理委員會——
 - (a) 由親自投票或委派代表投票的業主以多數票通過；及
 - (b) 獲總共擁有份數不少於 30% 的業主支持。”；

(c) 加入——

“(3) 召集人須在業主會議日期至少 14 天前，向每一名業主發出會議通知，而——

(a) 如召集人是第 (1)(a) 款提述的人，則亦須向第 (1)(b) 款提述的人發出會議通知；

(b) 如召集人是第 (1)(b) 款提述的人，則亦須向第 (1)(a) 款提述的人發出會議通知；或

(c) 如召集人是根據第 (1)(c) 款委任的業主，則亦須向第 (1)(a) 或 (b) 款提述的人發出會議通知。

(4) 會議通知須指明——

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議，尤其是委出管理委員會的決議。

(5) 會議通知可藉以下方式發出——

(a) 就業主而言，可將通知——

(i) 面交該業主；

(ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或

(iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或

(b) 就第 (1)(a) 或 (b) 款提述的人而言，可將通知——

(i) 面交該人；或

(ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。

(6) 召集人亦須在業主會議日期至少 14 天前，在建築物的顯眼處展示會議通知，並在一份選自主管當局為此目的不時指明的報章名單的報章上，刊登該通知。

(7) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。

(8) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的 10%。

(9) 在根據本條召開的業主會議上——

- (a) 除公契 (如有的話) 另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票；
 - (b) 業主可親自投票或委派代表投票；
 - (c) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，則該份數的票——
 - (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
 - (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或
 - (iii) 如沒有根據第 (i) 或 (ii) 節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及
 - (d) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票 (不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。
- (10) 為施行第 (9) 款——
- (a) 委任代表的文書須符合附表 1A 表格 1 所列的格式，——
 - (i) 並須由業主簽署；或
 - (ii) 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；
 - (b) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 24 小時前送交召集人；及
 - (c) 在確定是否達到會議法定人數時，按照 (a) 及 (b) 段獲委任代表業主投票的代表，須視為出席會議的業主。”。

5. 向主管當局申請後委出管理委員會

第 3A 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中，廢除“(“召集人”(convenor))”；
- (b) 在第 (3) 款中，廢除“根據本條召開的業主會議，可藉業主親自出席或委派代表出席投票而”而代以“在根據本條召開的業主會議上，業主可藉由親自投票或委派代表投票的業主”；
- (c) 加入——
 - “(3A) 召集人須在業主會議日期至少 14 天前，向每一名業主及第 3(1)(a) 或 (b) 條提述的人發出會議通知。
 - (3B) 會議通知須指明——
 - (a) 會議日期、時間和地點；及
 - (b) 擬在會議上提出的決議，尤其是委出管理委員會的決議。
 - (3C) 會議通知可藉以下方式發出——
 - (a) 就業主而言，可將通知——
 - (i) 面交該業主；
 - (ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或
 - (iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或
 - (b) 就第 3(1)(a) 或 (b) 條提述的人而言，可將通知——
 - (i) 面交該人；或
 - (ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。
 - (3D) 召集人亦須在業主會議日期至少 14 天前，在建築物的顯眼處展示會議通知，並在一份選自主管當局為此目的不時指明的報章名單的報章上，刊登該通知。
 - (3E) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。
 - (3F) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的 10%。

(3G) 在根據本條召開的業主會議上——

- (a) 除公契 (如有的話) 另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票；
- (b) 業主可親自投票或委派代表投票；
- (c) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，則該份數的票——
 - (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
 - (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或
 - (iii) 如沒有根據第 (i) 或 (ii) 節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及
- (d) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票 (不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。

(3H) 為施行第 (3G) 款——

- (a) 委任代表的文書須符合附表 1A 表格 1 所列的格式，——
 - (i) 並須由業主簽署；或
 - (ii) 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；
- (b) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 24 小時前送交召集人；及

- (c) 在確定是否達到會議法定人數時，按照 (a) 及 (b) 段獲委任代表業主投票的代表，須視為出席會議的業主。”；
- (d) 在第 (4) 款中，廢除“不少於 7 天前，向主管當局送達”而代以“至少 7 天前，向主管當局發出”；
- (e) 在第 (5) 款中，廢除“獲根據第 5(1)(ba) 條送達會議通知”而代以“根據第 (3A) 款獲發給會議通知”。

6. 向審裁處申請後委出管理委員會

第 4 條現予修訂——

- (a) 在第 (4) 款中，廢除“根據本條召開的業主會議，可藉業主親自出席或委派代表出席投票而”而代以“在根據本條召開的業主會議上，業主可藉由親自投票或委派代表投票的業主”；
- (b) 加入——
 - “(5) 召集人須在業主會議日期至少 14 天前，向每一名業主及第 3(1)(a) 或 (b) 條提述的人發出會議通知。
 - (6) 會議通知須指明——
 - (a) 會議日期、時間和地點；及
 - (b) 擬在會議上提出的決議，尤其是委出管理委員會的決議。
 - (7) 會議通知可藉以下方式發出——
 - (a) 就業主而言，可將通知——
 - (i) 面交該業主；
 - (ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或
 - (iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或
 - (b) 就第 3(1)(a) 或 (b) 條提述的人而言，可將通知——
 - (i) 面交該人；或
 - (ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。

- (8) 召集人亦須在業主會議日期至少 14 天前，在建築物的顯眼處展示會議通知，並在一份選自主管當局為此目的不時指明的報章名單的報章上，刊登該通知。
- (9) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。
- (10) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的 10%。
- (11) 在根據本條召開的業主會議上——
- (a) 除公契 (如有的話) 另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票；
 - (b) 業主可親自投票或委派代表投票；
 - (c) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，則該份數的票——
 - (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
 - (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或
 - (iii) 如沒有根據第 (i) 或 (ii) 節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及
 - (d) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票 (不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。
- (12) 為施行第 (11) 款——
- (a) 委任代表的文書須符合附表 1A 表格 1 所列的格式，——
 - (i) 並須由業主簽署；或

- (ii) 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；
- (b) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 24 小時前送交召集人；及
- (c) 在確定是否達到會議法定人數時，按照 (a) 及 (b) 段獲委任代表業主投票的代表，須視為出席會議的業主。”。

7. 會議通知及在會議上的投票

第 5 條現予廢除。

8. 第 5 條對根據第 40C 條舉行的會議的適用範圍

第 5A 條現予廢除。

9. 管理委員會申請註冊成立業主立案法團

第 7(3) 條現予修訂——

(a) 在 (c) 段中，廢除“及”；

(b) 在 (d) 段中——

(i) 廢除“第 5、5A 或 5B 條”而代以“第 5B 條”；

(ii) 廢除句號而代以“；及”；

(c) 加入——

“(e) 由每一名根據附表 2 第 2(1)(a) 段委任的管理委員會委員聲明他並非該附表第 4(1)(a) 或 (b) 段所描述的人的聲明書，聲明書須符合土地註冊處處長指明的格式。”。

10. 土地註冊處處長備存法團登記冊

第 12(2) 條現予修訂，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；”。

11. 法團的職責及權力

第 18 條現予修訂——

(a) 在第 (2)(aa) 款中——

(i) 廢除“第 (3) 款以及”；

(ii) 廢除“按照附表 2 委任的主席、副主席 (如有的話)、秘書、司庫及其他擔任管理委員會職位的人”而代以“管理委員會委員”；

(b) 在第 (3) 款中——

(i) 廢除“任何人”而代以“為免生疑問，現宣布：任何管理委員會委員”；

(ii) 廢除“該人”而代以“他”；

(c) 在第 (4) 款中，廢除“在其他情況下有權收取本條所訂津貼的人”而代以“有權收取第(2)(aa) 款所指的津貼的管理委員會委員”。

12. 基金的設立

第 20 條現予修訂——

(a) 在第 (3) 款中，在“開立”之後加入“和維持”；

(b) 在第 (4) 款中，在“開立”之後加入“和維持”。

13. 供應品、貨品及服務

第 20A 條現予修訂——

(a) 在第 (2) 款中——

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

(ii) 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”；

(iii) 在“取得”之後加入“，但如有關供應品、貨品或服務在已於法團業主大會上通過的業主決議所指明的緊急事宜清單的範圍內，則屬例外”；

(b) 加入——

“(2A) 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。”。

14. 法團帳目

第 27 條現予修訂——

(a) 在第 (1) 款中，廢除“收支表及資產負債表，兩者均須”而代以“財務報表，該報表須”；

(b) 在緊接第 (1) 款之後加入——

“(1AA) 第 (1) 款提述的財務報表須包括——

(a) 收支表，而該表須真實而中肯地反映該法團在該表所關乎的期間內的財務往來；及

(b) 資產負債表，而該表須真實而中肯地反映該法團在收支表的結算日期當日的財務狀況。”；

(c) 在第 (1A) 款中——

(i) 廢除“收支表及資產負債表，”而代以“財務報表，”；

(ii) 廢除“該收支表及資產負債表是否中肯地反映該法團在該期間內的財務往來情況，及在該期間結束時該法團的財務狀況，”而代以“他認為該財務報表是否妥為擬備，以真實而中肯地反映該法團在收支表所關乎的期間內的財務往來及該法團在收支表的結算日期當日的財務狀況，”。

15. 加入條文

在第 IV 部中加入——

“29A. 對管理委員會委員的保障

- (1) 管理委員會委員如真誠地行事，則無須為法團或代表法團的任何人——
- (a) 在行使或本意是行使本條例授予法團的權力時；或
 - (b) 在執行或本意是執行本條例委以法團的職責時，
- 所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任。
- (2) 第 (1) 款授予管理委員會委員的保障，不影響法團須為有關作為或錯失而承擔的法律責任。”。

16. 釋義

第 34D(1) 條現予修訂——

- (a) 廢除“經理人”的定義而代以——
““經理人”(manager) 就建築物而言，指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；”；
- (b) 加入——
““公契經理人”(DMC manager) 就建築物而言，指公契指明管理該建築物的人士；”。

17. 成立法團及處理事務的權利

第 34J(4) 條現予修訂——

- (a) 在 (a) 段中，廢除“第 II 部”而代以“第 3、3A、4 或 40C 條”；
- (b) 在 (b) 段中，廢除“經理人”而代以“公契經理人”。

18. 主管當局命令委任建築物管理代理人

第 40B(3) 條現予廢除，代以——

“(3) 為施行本條及第 40C 條，任何人如名列於主管當局不時編製並在憲報上刊登的從事建築物管理業務的人的名單，則有資格獲委任為建築物管理代理人。”。

19. 審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人

第 40C 條現予修訂——

(a) 廢除第 (3) 款而代以——

“(3) 在根據本條召開的業主會議上，業主可藉由親自投票或委派代表投票的業主以多數票通過的決議——

(a) 委出管理委員會；或

(b) (如沒有委出管理委員會) 委任建築物管理代理人。”；

(b) 加入——

“(3A) 如在業主會議上沒有委出管理委員會或委任建築物管理代理人，則召集人可直接委任建築物管理代理人。”；

(c) 廢除第 (4) 款而代以——

“(4) 召集人須在業主會議日期至少 14 天前，向每一名業主及第 3(1)(a) 或 (b) 條提述的人發出會議通知。”；

(d) 加入——

“(5) 會議通知須指明——

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議，尤其是委出管理委員會的決議及委任建築物管理代理人的決議。

(6) 會議通知可藉以下方式發出——

(a) 就業主而言，可將通知——

(i) 面交該業主；

(ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或

- (iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或
- (b) 就第 3(1)(a) 或 (b) 條提述的人而言，可將通知——
 - (i) 面交該人；或
 - (ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。
- (7) 召集人亦須在業主會議日期至少 14 天前，在建築物的顯眼處展示會議通知，並在一份選自主管當局為此目的不時指明的報章名單的報章上，刊登該通知。
- (8) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。
- (9) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的 10%。
- (10) 在根據本條召開的業主會議上——
 - (a) 每名業主有一票；
 - (b) 業主可親自投票或委派代表投票；
 - (c) 就共同擁有人而言，該票——
 - (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
 - (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或
 - (iii) 如沒有根據第 (i) 或 (ii) 節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及
 - (d) 就共同擁有人而言，如有多於一名共同擁有人擬投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內記錄排名最先的共同擁有人所投的票 (不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。
- (11) 為施行第 (10) 款——
 - (a) 委任代表的文書須符合附表 1A 表格 1 所列的格式，——

- (i) 並須由業主簽署；或
 - (ii) 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；
- (b) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 24 小時前送交召集人；及
- (c) 在確定是否達到會議法定人數時，按照 (a) 及 (b) 段獲委任代表業主投票的代表，須視為出席會議的業主。”。

20. 訂立規例的權力

第 41(ca) 條現予修訂——

- (a) 在第 (vi) 節中，廢除“解散”而代以“清盤”；
- (b) 加入——

“(xi) 廢止在 2005 年 3 月 31 日後就法團或建築物業主對第三者的法律責任而訂立或達成的安排、協議或共識，或在該日期後訂立或達成的安排、協議或共識中關於該等法律責任的部分；”。

21. 公用部分

附表 1 現予修訂——

- (a) 廢除“FIRST SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 1”；
- (b) 廢除“[第 2 條]”而代以“[第 2 及 42 條]”。

22. 加入附表 1A

現加入——

“附表 1A [第 3、3A、4、40C 及 42 條及附表 3 及 8]

表格

表格 1

就根據《建築物管理條例》(第 344 章) 第 3、3A、4 或 40C 條
或附表 8 第 8 段召開的業主會議委任代表的文書

..... (建築物名稱) 業主會議
本人／我們,
為 (建築物地址及單位)
的業主，現委任
*[如他未能出席，則委任]
為本人／我們的代表，出席於 年 月 日舉行的
..... (建築物名稱) 業主會議 *[及任何延會] 並代表本人／
我們投票。

年 月 日。

(簽署)

* 刪去不適用者。

表格 2

就根據《建築物管理條例》(第 344 章) 附表 3 第 1 段
召開的法團會議委任代表的文書

..... (建築物名稱) 業主立案法團

本人／我們，
 為 (建築物地址及單位)
 的業主，現委任
 *[如他未能出席，則委任]
 為本人／我們的代表，出席於 年 月 日舉行的
 (建築物名稱) 業主立案法團的 [* 業主大會／業主周年
 大會] * [及任何延會] 並代表本人／我們投票。

年 月 日。

(簽署)

* 刪去不適用者。”。

23. 管理委員會組織及工作程序

附表 2 現予修訂——

- (a) 廢除 “SECOND SCHEDULE” 而代以 “SCHEDULE 2”；
- (b) 廢除 “[第 6 及 42 條]” 而代以 “[第 2、6、7、14、34K 及 42 條及附表 3]”；
- (c) 在第 1 段中——
 - (i) 廢除 (a) 節而代以——
 - “(a) 須達以下人數——
 - (i) (如建築物的單位不多於 50 個) 不少於 3 人；
 - (ii) (如建築物的單位多於 50 個但不多於 100 個) 不少於 7 人；或
 - (iii) (如建築物的單位多於 100 個) 不少於 9 人；及”；
 - (ii) 廢除 (b) 及 (c) 節；
- (d) 在第 2 段中——
 - (i) 廢除第 (1) 節而代以——
 - “(1) 除第 (2) 節另有規定外，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，業主須藉由親自投票或委派代表投票的業主以多數票通過的決議——

- (a) 從業主當中委任管理委員會委員；
- (b) 從管理委員會委員當中委任一人為管理委員會主席；
- (c) 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
- (d) 委任一人 (不論他是否管理委員會委員) 為管理委員會司庫，

業主並可藉由親自投票或委派代表投票的業主以多數票通過的決議，從管理委員會委員當中委任一人為管理委員會副主席。”；

(ii) 加入——

“(3) 任何並非根據第 (1)(a) 節獲委任為管理委員會委員的人，並不憑藉他根據第 (1)(c) 或 (d) 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。

(4) 為在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的業主會議上根據第 (1) 節委任管理委員會委員、主席、副主席 (如適用的話)、秘書及司庫的目的——

- (a) 如會議根據第 3 條召開，則第 3(8)、(9) 及 (10) 條的條文適用，一如該等條文為根據第 3 條委出管理委員會的目的而適用；
- (b) 如會議根據第 3A 條召開，則第 3A(3F)、(3G) 及 (3H) 條的條文適用，一如該等條文為根據第 3A 條委出管理委員會的目的而適用；

- (c) 如會議根據第 4 條召開，則第 4(10)、(11) 及 (12) 條的條文適用，一如該等條文為根據第 4 條委出管理委員會的目的而適用；或
 - (d) 如會議根據第 40C 條召開，則第 40C(9)、(10) 及 (11) 條的條文適用，一如該等條文為根據第 40C 條委出管理委員會的目的而適用。”；
- (e) 在第 3 段中，廢除在“另有規定外，”之後的所有字句而代以“根據第 2(1)(a) 段委任的管理委員會委員須擔任該職位，直至新一屆管理委員會委員根據第 5(2)(a) 段獲委任為止。”；
- (f) 在第 4 段中——
 - (i) 廢除第 (1) 節而代以——

“(1) 就第 2(1)(a) 及 5(2)(a) 段而言，下述的人無資格獲委任為管理委員會委員——

 - (a) 在擬獲委任時未獲解除破產的破產人，或曾於過去 5 年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第 6 章) 所指的自願安排的人；
 - (b) 曾於過去 5 年內被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過 3 個月而又不得選擇以罰款代替的監禁 (不論是否獲得緩刑) 的人。”；
 - (ii) 在第 (2)(e) 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)”；

(iii) 加入——

“(3) 每一名根據第 5(2)(a) 段獲委任的管理委員會委員須在獲委任後的 14 天內，向管理委員會秘書送交一份符合土地註冊處處長指明的格式的聲明書，說明他並非第(1)(a) 或 (b) 節所描述的人。

(4) 除第 (6) 節另有規定外，如在第 7(3)(e) 條或第 (3) 節提述的聲明書中所述的任何事宜有所改變，作出該聲明書的人須在該項改變發生後的 14 天內，向管理委員會秘書送交另一份符合土地註冊處處長指明的格式的聲明書，說明該項改變的詳情。

(5) 管理委員會秘書須在憑藉第 (3) 或 (4) 節收到聲明書後的 28 天內，將該聲明書送交土地註冊處處長。

(6) 如第 (4) 節提述的人是管理委員會秘書，該人須在有關改變發生後的 28 天內，向土地註冊處處長送交一份符合土地註冊處處長指明的格式的聲明書，說明該項改變的詳情。”；

(g) 在第 5 段中——

(i) 在第 (1) 節中，廢除“業主周年大會上，管理委員會的所有委員均須退職，但以租客代表身分而根據第 2(2) 段當作為獲委任的委員 (如有的話) 除外。”而代以——

“業主周年大會上，以下的人均須卸任——

(a) 管理委員會所有委員 (但以租客代表身分根據第 2(2) 段當作為獲委任的委員 (如有的話) 除外)；

(b) (如管理委員會秘書並非管理委員會委員) 管理委員會秘書；及

- (c) (如管理委員會司庫並非管理委員會委員) 管理委員會司庫。”；
- (ii) 廢除第 (2) 節而代以——
- “(2) 除第 (2A) 節另有規定外，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，業主須——
- (a) 從業主當中委任新一屆管理委員會委員；
- (b) 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；
- (c) 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
- (d) 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，
- 業主並可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。”；
- (iii) 加入——
- “(2A) 根據第 15(1) 條委任的租客代表，當作由業主委任為新一屆管理委員會委員。”；
- (iv) 加入——
- “(4) 任何並非根據第 (2)(a) 節獲委任為新一屆管理委員會委員的人，並不憑藉他根據第 (2)(c) 或 (d) 節獲委任為新一屆管理委員會秘書或司庫 (視屬何情況而定) 而成為新一屆管理委員會委員。”；
- (h) 在第 8 段中——
- (i) 廢除第 (2) 節而代以——

“(2) 秘書須在管理委員會會議日期至少 7 天前，向每一名管理委員會委員發出會議通知。”；

(ii) 在緊接第 (2) 節之後加入——

“(2AA) 會議通知須指明——

(a) 會議日期、時間和地點；及

(b) 擬在會議上提出的決議 (如有的話)。”；

(iii) 在第 (2A) 節中——

(A) 廢除“第 (2) 節規定送達的通知，可用以下方式實行送達”而代以“會議通知可藉以下方式發出”；

(B) 在 (a) 分節中，廢除“personally upon”而代以“by delivering it personally to”；

(C) 在 (b) 分節中，廢除“by post addressed to”而代以“by sending it by post to”；

(D) 在 (c) 分節中——

(I) 廢除“將通知”；

(II) 廢除“他的信箱”而代以“為該單位而設的信箱”；

(iv) 在第 (3) 節中，廢除“將此決議的副本一份，以及管理委員會其後影響及此事的決議的副本一份，按第 (2A)(a)、(b) 或 (c) 節所提述的方法送達管理委員會的每名委員”而代以“藉第 (2A)(a)、(b) 或 (c) 節提述的方式，向每一名管理委員會委員發出該決議的文本，及影響此事的管理委員會其後決議的文本”；

(i) 加入——

“10A. (1) 管理委員會須將按照第 10(4A) 段核證的會議紀錄保存一段由法團決定的不少於 6 年的期間。

(2) 如租客代表、業主、已登記承按人或任何由業主或已登記承按人就此而以書面妥為授權的人，以書面要求法團向他提供按照

第 10(4A) 段核證的會議紀錄的副本，則秘書在收取管理委員會釐定的合理的複印費後，須將副本提供給該人。”；

(j) 在第 11(1) 段中，廢除“即使公契有用意相反的條文，”。

24. 法團會議及其程序

附表 3 現予修訂——

- (a) 廢除“THIRD SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 3”；
- (b) 廢除“[第 8(5) 及 42 條]”而代以“[第 8、10、27、30、34D 及 42 條及附表 2 及 11]”；
- (c) 在第 2 段中——
 - (i) 廢除第 (1) 節而代以——
 - “(1) 管理委員會秘書須在法團會議日期至少 14 天前，向每一名業主及租客代表 (如有的話) 發出會議通知。”；
 - (ii) 在緊接第 (1) 節之後加入——
 - “(1AA) 會議通知須指明——
 - (a) 會議日期、時間和地點；及
 - (b) 擬在會議上提出的決議 (如有的話) 或其他擬在會議上討論的事宜。”；
 - (iii) 在第 (1A) 節中——
 - (A) 廢除“第 (1) 節規定送達的通知，可用下述方式實行送達”而代以“會議通知可藉以下方式發出”；
 - (B) 在 (a) 分節中，廢除“personally upon”而代以“by delivering it personally to”；
 - (C) 在 (b) 分節中，廢除“by post addressed to”而代以“by sending it by post to”；
 - (D) 廢除 (c) 分節而代以——
 - “(c) 留在業主或租客代表 (如有的話) 的單位內或放入為該單位而設的信箱內。”；
 - (iv) 廢除第 (2) 節；

(d) 在第 3 段中——

(i) 廢除第 (1) 節而代以——

“(1) 法團會議須由以下的人主持——

(a) 管理委員會主席；

(b) (如管理委員會主席缺席) 管理委員會副主席 (如有的話)；或

(c) (如管理委員會主席及副主席 (如有的話) 均缺席) 出席會議的業主所委任的他們當中一人。”；

(ii) 廢除第 (2) 節；

(iii) 在第 (3) 節中，廢除“業主投票表決，”而代以“親自投票或委派代表投票的業主”；

(iv) 在第 (5) 節中——

(A) 在 (a) 分節中，廢除“業主按所擁有的份數投票，每份一票，但須符合在土地註冊處註冊的文書及第 (6) 節的條文”而代以“除公契 (如有的話) 另有規定外，並在不抵觸第 (6) 節的情況下，業主每擁有一份份數，即有一票”；

(B) 廢除 (b) 分節而代以——

“(b) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，則該份數的票——

(i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；

(ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或

(iii) 如沒有根據第 (i) 或 (ii) 小分節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下。”；

(C) 加入——

“(c) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地

註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票 (不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。”；

(v) 在第 (7) 節中，廢除“送達”而代以“發給”；

(e) 在第 4 段中——

(i) 廢除第 (1) 節而代以——

“(1) 在法團會議上，業主可親自投票或委派代表投票。”；

(ii) 在第 (2) 節中，廢除“，須由業主簽署；如業主乃法人團體，則須蓋上其印章。”而代以——

“須符合附表 1A 表格 2 所列的格式，——

(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。”；

(iii) 廢除第 (3) 節而代以——

“(3) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少 24 小時前送交管理委員會秘書。”；

(f) 加入——

“6A. (1) 管理委員會須將按照第 6(2) 段核證的會議紀錄保存一段由法團決定的不少於 6 年的期間。

(2) 如租客代表、業主、已登記承按人或任何由業主或已登記承按人就此而以書面妥為授權的人，以書面要求法團向他提供按照第 6(2) 段核證的會議紀錄的副本，則秘書在收取管理委員會釐定的合理的複印費後，須將副本提供給該人。”。

25. 擔任管理委員會職位者每人可得最高津貼額

附表 4 現予修訂——

- (a) 廢除“FOURTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 4”；
- (b) 在標題中，廢除“擔任管理委員會職位者每人”而代以“每一名管理委員會委員”；
- (c) 廢除“[第 18(2) 及 42 條]”而代以“[第 18 及 42 條]”。

26. 每年預算

附表 5 現予修訂——

- (a) 廢除“FIFTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 5”；
- (b) 廢除“[第 21(4) 及 (5) 及 42 條]”而代以“[第 21 及 42 條]”。

27. 帳目

附表 6 現予修訂——

- (a) 廢除“SIXTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 6”；
- (b) 廢除“[第 27(4) 及 (5) 及 42 條]”而代以“[第 27 及 42 條]”；
- (c) 在第 3(a) 段中——
 - (i) 廢除“收支表及資產負債表”而代以“財務報表及 (如適用的話) 會計師報告”；
 - (ii) 廢除“第 27(1) 條”而代以“第 27 條”。

28. 公契的強制性條款

附表 7 現予修訂——

- (a) 廢除“SEVENTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 7”；
- (b) 在第 2(2) 段中——
 - (i) 在“收支概算表”之後加入“及資產負債表”；
 - (ii) 廢除“其副本”而代以“該概算表及資產負債表的副本”；

(c) 在第 3 段中——

(i) 在標題中，在“開立”之後加入“和維持”；

(ii) 在第 (1) 節中，在“開立”之後加入“和維持”；

(iii) 加入——

“(1A) 在不損害第 (1) 節的一般性的原則下，如有法團，則經理人須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有他就建築物的管理而從法團或代法團收到的款項，而每一個該等戶口均須指定為信託戶口或客戶戶口。

(1B) 經理人須在建築物的顯眼處，展示一份臚列根據第 (1) 或 (1A) 節開立和維持的戶口的證明的文件。”；

(iv) 在第 (2) 節中，廢除“根據第 (1) 節開立的戶口”而代以“根據第 (1) 節或 (如有法團) 第 (1A) 節開立和維持的戶口”；

(d) 在第 4 段中——

(i) 在第 (3) 節中，在“開立”之後加入“和維持”；

(ii) 加入——

“(3A) 在不損害第 (3) 節的一般性的原則下，如有法團，則經理人須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有他就特別基金而從法團或代法團收到的款項，而每一個該等戶口均須指定為信託戶口或客戶戶口。

(3B) 經理人須在建築物的顯眼處，展示一份臚列根據第 (3) 或 (3A) 節開立和維持的戶口的證明的文件。”；

(iii) 在第 (4) 節中，廢除“根據第 (3) 節開立的戶口”而代以“根據第 (3) 節或 (如有法團) 第 (3A) 節開立和維持的戶口”；

(e) 廢除第 5 段而代以——

“5. 經理人訂立合約

(1) 如任何供應品、貨品或服務根據第 20A(2)(a) 條須以招標承投方式取得，除非為取得該等供應品、貨品或服務而訂立的合約符合第 20A(3) 條提述的、與取得及招標程序有關的工作守則所指明的標準及準則，否則經理人不得訂立該合約。

(2) 如任何供應品、貨品或服務根據第 20A(2)(b) 條須以招標承投方式取得，除非為取得該等供應品、貨品或服務而訂立的合約符合第 20A(2A) 條的規定，並符合第 20A(3) 條提述的、與取得及招標程序有關的工作守則所指明的標準及準則，否則經理人不得訂立該合約。”；

(f) 在第 6 段中——

(i) 在第 (1)(b) 節中，廢除“送達”而代以“發出”；

(ii) 在第 (2) 節中——

(A) 廢除“根據本段向任何業主送達通知，可用以下方式實行送達”而代以“第 (1)(b) 節提述的通知可藉以下方式發出”；

(B) 在 (a) 分節中，廢除“personally upon”而代以“by delivering it personally to”；

(C) 在 (b) 分節中，廢除“by post addressed to”而代以“by sending it by post to”；

(D) 在 (c) 分節中——

(I) 廢除“將通知”；

(II) 廢除“他的信箱”而代以“為該單位而設的信箱”；

(g) 在第 7 段中——

(i) 在標題中，廢除“經理人”而代以“公契經理人”；

(ii) 在第 (1) 節中——

(A) 廢除“(5) 及”；

- (B) 廢除“通知經理人終止其委任”而代以“發出通知終止公契經理人的委任”；
- (iii) 在第 (2) 節中——
 - (A) 在 (b) 分節中，廢除“經理人”而代以“公契經理人”；
 - (B) 在 (c) 分節中，廢除“經理人”而代以“公契經理人”；
 - (C) 在 (d) 分節中，廢除“決議日期後不多於 14 天送達經理人”而代以“會議日期後 14 天內向公契經理人發出”；
- (iv) 在第 (3) 節中——
 - (A) 廢除“第 (2)(d) 節規定送達的通知及決議副本，可用以下方式實行送達”而代以“第 (2)(d) 節提述的通知及決議副本可藉以下方式發出”；
 - (B) 在 (a) 分節中，廢除“經理人”而代以“公契經理人”；
 - (C) 在 (b) 分節中——
 - (I) 廢除“經理人”而代以“公契經理人”；
 - (II) 廢除“；或”而代以句號；
 - (D) 廢除 (c) 分節；
- (v) 在第 (4) 節中，廢除“可以終止經理人委任”而代以“在合約中可以終止並非公契經理人的經理人的委任”；
- (vi) 廢除第 (5) 節；
- (vii) 在第 (6) 節中，廢除“終止經理人的委任”而代以“終止公契經理人的委任”。

29. 如與公契一致則加入的條款

附表 8 現予修訂——

- (a) 廢除“EIGHTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 8”；

- (b) 廢除 “[第 34D、34F 及 42 條]” 而代以 “[第 34D、34F 及 42 條及附表 11]”；
- (c) 廢除第 2 段而代以——
“2. 召開業主委員會會議的人須在會議日期至少 7 天前，向每一名業主委員會委員發出會議通知。”；
- (d) 加入——
“2A. 第 2 段提述的會議通知須指明——
(a) 會議日期、時間和地點；及
(b) 擬在會議上提出的決議 (如有的話)。”；
- (e) 在第 3 段中——
(i) 廢除 “第 2 段規定送達的通知，可用以下方式實行送達” 而代以 “第 2 段提述的會議通知可藉以下方式發出”；
(ii) 在 (a) 節中，廢除 “personally upon” 而代以 “by delivering it personally to”；
(iii) 在 (b) 節中，廢除 “by post addressed to” 而代以 “by sending it by post to”；
(iv) 在 (c) 節中——
(A) 廢除 “將通知”；
(B) 廢除 “他的信箱” 而代以 “為該單位而設的信箱”；
- (f) 廢除第 9 段而代以——
“9. 召開業主會議的人須在會議日期至少 14 天前，向每一名業主發出會議通知。”；
- (g) 加入——
“9A. 第 9 段提述的會議通知須指明——
(a) 會議日期、時間和地點；及
(b) 擬在會議上提出的決議 (如有的話)。”；
- (h) 在第 10 段中——
(i) 廢除 “第 9 段規定送達的通知，可用以下方式實行送達” 而代以 “第 9 段提述的會議通知可藉以下方式發出”；

- (ii) 在 (a) 節中，廢除 “personally upon” 而代以 “by delivering it personally to”；
- (iii) 在 (b) 節中，廢除 “by post addressed to” 而代以 “by sending it by post to”；
- (iv) 在 (c) 節中——
 - (A) 廢除 “將通知”；
 - (B) 廢除 “他的信箱” 而代以 “為該單位而設的信箱”；
- (i) 在第 13 段中——
 - (i) 廢除 (a)、(b) 及 (c) 節而代以——
 - “(a) 業主每擁有一份份數，即有一票；
 - (b) 業主可親自投票或委派代表投票；
 - (c) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，則該份數的票——
 - (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
 - (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或
 - (iii) 如沒有根據第 (i) 或 (ii) 分節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；”；
 - (ii) 加入——
 - “(ca) 如有 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票 (不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效；及”；
- (j) 在第 14 段中——
 - (i) 在第 (1) 節中，廢除 “，須由業主簽署；如業主乃法人團體，則須蓋上其印章。” 而代以——
 - “須符合附表 1A 表格 1 所列的格式，——
 - (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。”；
- (ii) 在第 (2) 節中，廢除“在該代表擬出席投票的會議舉行前 24 小時或主席許可的較短時間內，”而代以“在會議舉行時間至少 24 小時前”。

30. 獲豁免屋邨

附表 9 現予修訂，廢除“NINTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 9”。

31. 由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序

附表 10 現予修訂，廢除“TENTH SCHEDULE”而代以“SCHEDULE 10”。

32. 業主的百分率的計算

附表 11 現予修訂——

- (a) 廢除“[第 5B 條]”而代以“[第 5B 及 42 條]”；
- (b) 在 (a) 段中，廢除“第 40C(3) 條及”而代以“第 3(8)、3A(3F)、4(10) 及 40C(9) 條、”。

第 3 部

修訂《2000 年建築物管理 (修訂) 條例》

33. 取代條文

《2000 年建築物管理 (修訂) 條例》(2000 年第 69 號) 第 12 條現予修訂，在新訂的第 28 條中——

- (a) 在第 (1) 款中——

- (i) 廢除“佔用人及”；
 - (ii) 廢除“該建築物及其各部分 (包括公用部分及該法團的財產)”而代以“該建築物的公用部分及該法團的財產”；
- (b) 加入——
- “(1A) 為施行第 (1) 款，法團有權以建築物的業主的代理人的身分與保險公司訂立保險單。”；
- (c) 在第 (3) 款中，廢除“佔用人及”；
- (d) 在第 (5) 款中——
- (i) 在“司庫”之前加入“管理委員會”；
 - (ii) 廢除“副本費”而代以“複印費”；
- (e) 在第 (6) 款中，在“司庫”之前加入“管理委員會”；
- (f) 加入——
- “(6A) 管理委員會秘書須在法團訂立保險單後的 28 天內，按土地註冊處處長指明的格式，將保險公司的名稱及地址以及該保險單涵蓋的期間，通知土地註冊處處長。”。

第 4 部

修訂《公職指定》

34. 修訂附表

《公職指定》(第 1 章，附屬法例 C) 的附表現予修訂，加入——

“民政事務局局長 建築物管理條例 (第 344 章)。”。

第 5 部

過渡性條文

35. 釋義

在本部中——

“生效日期” (commencement date) 指本部開始實施的日期；

“未經修訂條例” (pre-amended Ordinance) 指在緊接生效日期前有效的《建築物管理條例》(第 344 章)；

“法團” (corporation) 具有未經修訂條例第 2 條給予該詞的涵義；

“過渡期” (transitional period) 指在生效日期後的一段 4 年的期間；

“管理委員會” (management committee) 指根據未經修訂條例第 3、3A、4 或 40C 條委出的管理委員會。

36. 按照公契委出的管理委員會

(1) 本條適用於根據未經修訂條例第 3(2)(a) 條按照公契委出，並在緊接生效日期前存在的某法團的管理委員會。

(2) 除第 (3) 款另有規定外，在過渡期內，本條例第 23 條對未經修訂條例附表 2 作出的修訂，並不影響本條適用的管理委員會的組織及工作程序，而未經修訂條例附表 2 繼續就該管理委員會的組織及工作程序具有效力，猶如本條例第 23 條沒有制定一樣。

(3) 在以下情況下，第 (2) 款不再就本條適用的管理委員會的組織及工作程序具有效力——

(a) 有關法團在過渡期內，藉在一次業主周年大會上通過的決議，決定經本條例第 23 條修訂的《建築物管理條例》(第 344 章) 附表 2 就該管理委員會的組織及工作程序具有效力；或

(b) (如在過渡期內沒有通過 (a) 段提述的決議) 過渡期屆滿，

而在第 (2) 款如此不再具有效力後，經本條例第 23 條修訂的《建築物管理條例》(第 344 章) 附表 2 據此就該管理委員會的組織及工作程序具有效力。

第 6 部

輕微及相應修訂

《建築物管理條例》

37. 釋義

《建築物管理條例》(第 344 章) 第 2 條現予修訂——

- (a) 在“common parts”的定義的 (b) 段中，廢除“the First Schedule”而代以“Schedule 1”；
- (b) 在“exempt estate”的定義的 (a) 段中，廢除“the Ninth Schedule”而代以“Schedule 9”；
- (c) 在“建築物”的定義的 (c)(ii) 段中，廢除兩度出現的“委任”而代以“委出”；
- (d) 在“管理委員會”的定義中，廢除“委任”而代以“委出”。

38. 委出管理委員會

第 3(1) 條現予修訂，廢除“委任”而代以“委出”。

39. 向主管當局申請後委出管理委員會

第 3A 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中——
 - (i) 在“擁有”之前加入“總共”；
 - (ii) 廢除“委任”而代以“委出”；
- (b) 在第 (3) 款中，廢除“委任”而代以“委出”；
- (c) 在第 (4) 款中，廢除“委任”而代以“委出”；
- (d) 在第 (5) 款中——
 - (i) 在 (a) 段中，在“擁有”之前加入“總共”；
 - (ii) 在 (b) 段中，在“擁有”之前加入“總共”。

40. 向審裁處申請後委出管理委員會

第 4 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中——
 - (i) 在 (a) 段中，在“擁有”之前加入“總共”；
 - (ii) 廢除“委任”而代以“委出”；
- (b) 在第 (4) 款中，廢除“委任”而代以“委出”。

41. 管理委員會的組織及工作程序

第 6 條現予修訂，廢除“The Second Schedule”而代以“Schedule 2”。

42. 管理委員會申請註冊成立業主立案法團

第 7 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中——
 - (i) 廢除“委任的”而代以“委出的”；
 - (ii) 廢除“獲委任”而代以“委出”；
- (b) 在第 (2) 款中，廢除“採用土地註冊處處長所指明的格式”而代以“符合土地註冊處處長指明的格式”；
- (c) 在第 (3) 款中——
 - (i) 在 (c) 段中，廢除“委任”而代以“委出”；
 - (ii) 在 (d) 段中，廢除“聲明書格式由土地註冊處處長指明”而代以“聲明書須符合土地註冊處處長指明的格式”。

43. 法團的成立

第 8 條現予修訂——

- (a) 在第 (2)(b) 款中，廢除“委任”而代以“委出”；
- (b) 在第 (5) 款中，廢除“The Third Schedule”而代以“Schedule 3”。

44. 更改名稱

第 10(1) 條現予修訂，廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”。

45. 法團的一般權力

第 14(3) 條現予修訂，廢除“the Second Schedule”而代以“Schedule 2”。

46. 租客代表

第 15(1) 條現予修訂，廢除“親自出席或委派代表出席投票”而代以“親自投票或委派代表投票”。

47. 法團的職責及權力

第 18 條現予修訂——

- (a) 在第 (2)(aa) 款中，廢除“the Fourth Schedule”而代以“Schedule 4”；
- (b) 在第 (3) 款中，廢除“所訂的”而代以“所指的”。

48. 基金的繳款

第 21 條現予修訂——

- (a) 在第 (4) 款中——
 - (i) 廢除“The Fifth Schedule”而代以“Schedule 5”；
 - (ii) 廢除“製備”而代以“擬備”；
- (b) 在第 (5) 款中，廢除“the Fifth Schedule”而代以“Schedule 5”。

49. 法團帳目

第 27 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中——
 - (i) 廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”；
 - (ii) 廢除“製備”而代以“擬備”；
- (b) 在第 (1A) 款中，廢除“製備”而代以“擬備”；

- (c) 在第 (4) 款中——
 - (i) 廢除 “The Sixth Schedule” 而代以 “Schedule 6”；
 - (ii) 廢除 “收支概要的製備” 而代以 “收支概算表的擬備”；
- (d) 在第 (5) 款中，廢除 “the Sixth Schedule” 而代以 “Schedule 6”。

50. 管理委員會的解散及管理人的委任

第 30 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中，廢除 “the Third Schedule” 而代以 “Schedule 3”；
- (b) 在第 (3)(a) 款中——
 - (i) 廢除 “the Third Schedule” 而代以 “Schedule 3”；
 - (ii) 廢除 “，委任”；
 - (iii) 在第 (i) 節中，在 “另” 之前加入 “委任”；
 - (iv) 在第 (ii) 節中，在 “新” 之前加入 “委出”。

51. 釋義

第 34D 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中——
 - (i) 廢除 “the Seventh and Eighth Schedules” 而代以 “Schedules 7 and 8”；
 - (ii) 在 “業主委員會” 的定義中——
 - (A) 在 (a) 段中，廢除 “委任” 而代以 “委出”；
 - (B) 在 (b) 段中，廢除 “委任” 而代以 “委出”；
- (b) 在第 (2) 款中，廢除 “the Seventh Schedule” 而代以 “Schedule 7”；
- (c) 在第 (3) 款中——
 - (i) 在 (a) 段中，廢除 “the Third Schedule” 而代以 “Schedule 3”；
 - (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” 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”；

- (d) 在第 (4) 款中——
- (i) 廢除 “the Seventh Schedule” 而代以 “Schedule 7” ；
 - (ii) 廢除 “the Third Schedule” 而代以 “Schedule 3” 。

52. 公契的強制性條款

第 34E 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中，廢除 “the Seventh Schedule” 而代以 “Schedule 7” ；
- (b) 在第 (4) 款中，廢除 “the Seventh Schedule” 而代以 “Schedule 7” ；
- (c) 在第 (5) 款中——
 - (i) 廢除 “the Seventh Schedule” 而代以 “Schedule 7” ；
 - (ii) 廢除 “(總計)” ；
 - (iii) (A) 在 “擁有” 之前加入 “總共” ；
(B) 廢除 “不少於 50% 份數” 而代以 “份數不少於 50%” ；
- (d) 在第 (6) 款中，廢除 “the Ninth Schedule” 而代以 “Schedule 9” ；
- (e) 在第 (7) 款中——
 - (i) 在 (a) 段中——
 - (A) 廢除 “(總計)” ；
 - (B) (I) 在 “擁有” 之前加入 “總共” ；
(II) 廢除 “不少於 50% 份數” 而代以 “份數不少於 50%” ；
 - (C) 廢除 “the Ninth Schedule” 而代以 “Schedule 9” ；
 - (ii) 在 (c) 段中，廢除 “the Ninth Schedule” 而代以 “Schedule 9” ；
- (f) 在第 (8) 款中，廢除 “製備” 而代以 “擬備” 。

53. 如與公契一致則加入的條款

第 34F 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中，廢除 “the Eighth Schedule” 而代以 “Schedule 8” ；

(b) 在第 (3) 款中，廢除 “the Eighth Schedule” 而代以 “Schedule 8”。

54. 成立法團及處理事務的權利

第 34J(4) 條現予修訂——

- (a) 在 (a) 段中，廢除 “委任” 而代以 “委出”；
- (b) 在 (b) 段中，廢除 “the Seventh Schedule” 而代以 “Schedule 7”。

55. 管理委員會代替業主委員會

第 34K 條現予修訂——

- (a) 在 (b) 段中，廢除 “the Second Schedule” 而代以 “Schedule 2”；
- (b) 廢除兩度出現的 “委任” 而代以 “委出”。

56. 審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人

第 40C 條現予修訂——

- (a) 在第 (1)(a) 款中，廢除兩度出現的 “獲委任” 而代以 “委出”；
- (b) 在第 (2)(a) 款中，廢除 “委任” 而代以 “委出”。

57. 隨審裁處命令而委任的建築物管理代理人的權力

第 40D(1) 條現予修訂，廢除 “the Seventh Schedule” 而代以 “Schedule 7”。

58. 修訂附表的權力

第 42 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中，廢除 “the Seventh and Ninth Schedules” 而代以 “Schedules 7 and 9”；
- (b) 在第 (2) 款中，廢除 “the Seventh Schedule” 而代以 “Schedule 7”；
- (c) 在第 (3) 款中，廢除 “the Ninth Schedule” 而代以 “Schedule 9”。

59. 審裁處在建築物管理方面所具有的 司法管轄權

第 45 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中，廢除 “the Tenth Schedule” 而代以 “Schedule 10”；
- (b) 在第 (3) 款中，廢除 “the Tenth Schedule” 而代以 “Schedule 10”；
- (c) 在第 (5) 款中，廢除 “the Tenth Schedule” 而代以 “Schedule 10”。

60. 管理委員會組織及工作程序

附表 2 現予修訂——

- (a) 在第 4(2)(e) 段中，在 “獲委任為” 之後加入 “管理”；
- (b) 在第 5 段中——
 - (i) 在第 (1) 節中，廢除 “the Third Schedule” 而代以 “Schedule 3”；
 - (ii) 在第 (3) 節中，廢除 “退職” 而代以 “卸任”；
- (c) 在第 5A 段中，廢除兩度出現的 “退職” 而代以 “卸任”；
- (d) 在第 6(1B)(a) 段中，廢除 “the Third Schedule” 而代以 “Schedule 3”。

61. 法團會議及其程序

附表 3 現予修訂——

- (a) 在第 5(1) 段中——
 - (i) 在 (a) 分節中，廢除 “全部業主的 20% 的人數” 而代以 “業主人數的 20%”；
 - (ii) 在 (b) 分節中，廢除 “全部業主的 10% 的人數” 而代以 “業主人數的 10%”；
- (b) 在第 9 段中，在 “某個百分率的業主” 之後加入 “或業主人數的某個百分率”。

62. 每年預算

附表 5 現予修訂——

- (a) 在第 3 段中，廢除 “製備” 而代以 “擬備”；
- (b) 在第 4 段中，廢除 “副本費” 而代以 “複印費”。

63. 帳目

附表 6 現予修訂，在第 3 段中，廢除“副本費”而代以“複印費”。

64. 公契的強制性條款

附表 7 現予修訂——

- (a) 在第 1(7) 段中，廢除“副本費”而代以“複印費”；
- (b) 在第 2(5)(b) 段中，廢除“副本費”而代以“複印費”；
- (c) 在第 7 段中——
 - (i) 在第 (1) 節中，在“份數”之前加入“由總共擁有”；
 - (ii) 在第 (5A)(b) 節中——
 - (A) 在“份數不少於”之前加入“總共擁有”；
 - (B) 廢除“不少於 50% 份數”而代以“份數不少於 50%”。

65. 如與公契一致則加入的條款

附表 8 現予修訂——

- (a) 在第 8(b) 段中，在“份數”之前加入“總共擁有”；
- (b) 在第 11A(b) 段中，廢除“達”。

66. 業主的百分率的計算

附表 11 現予修訂——

- (a) 在 (a) 段中——
 - (i) 廢除“the Third Schedule”而代以“Schedule 3”；
 - (ii) 廢除“the Eighth Schedule”而代以“Schedule 8”；
- (b) 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”。

《土地審裁處規則》

67. 法律程序的展開

《土地審裁處規則》(第 17 章, 附屬法例 A) 第 77(c) 條現予修訂, 廢除 “the Tenth Schedule” 而代以 “Schedule 10”。

68. 表格

附表現予修訂——

- (a) 在表格 27 中——
 - (i) 在 “擁有份數” 之前加入 “總共”；
 - (ii) 廢除 “委任” 而代以 “委出”；
- (b) 在表格 28 中——
 - (i) 在 “擁有份數” 之前加入 “總共”；
 - (ii) 廢除 “委任管理委員會” 而代以 “委出管理委員會”；
- (c) 在表格 29 中——
 - (i) 廢除 “to Tenth Schedule” 而代以 “to Schedule 10”；
 - (ii) 廢除 “the Tenth Schedule” 而代以 “Schedule 10”。

《土地業權條例》

69. 相應修訂

《土地業權條例》(2004 年第 26 號) 附表 3 現予修訂——

- (a) 廢除第 114 條；
- (b) 廢除第 118 條；
- (c) 廢除第 119 條。

摘要說明

本條例草案的目的是修訂《建築物管理條例》(第 344 章), 並就相關及過渡性事宜訂定條文。

2. 本條例草案分為 6 部。

第 1 部

3. 第 1 部 (草案第 1 及 2 條) 為導言，訂明本條例草案經制定後的簡稱及生效日期。

第 2 部

4. 第 2 部 (草案第 3 至 32 條) 修訂《建築物管理條例》(第 344 章) (“該條例”)。

5. 草案第 3 條修訂該條例第 2 條，以澄清在該條例中使用的若干詞語的涵義。

6. 草案第 4 條修訂該條例第 3 條，進一步就根據該條例第 3 條委出管理委員會之事訂定條文，其中——

- (a) 原有的第 3(2) 條現予廢除，以消除是否可按照公契委出該條例所指的管理委員會的疑問，而新訂的第 3(2) 條澄清委出管理委員會的決議必須由業主以多數票通過，並必須獲總共擁有份數不少於 30% 的業主支持；
- (b) 新訂的第 3(3)、(4)、(5) 及 (6) 條參照該條例第 5(1)、(2)、(3) 及 (4) 條關乎第 3 條的部分，規定就委出管理委員會而召開的業主會議發出會議通知；
- (c) 新訂的第 3(7) 條指明由誰人主持為委出管理委員會而召開的業主會議；及
- (d) 新訂的第 3(8)、(9) 及 (10) 條參照該條例第 5(5) 及 (6) 條關乎第 3 條的部分，就會議法定人數、投票及委任代表等事宜訂定條文。

7. 草案第 5 條修訂該條例第 3A 條，進一步就根據該條例第 3A 條委出管理委員會之事訂定條文，其中——

- (a) 新訂的第 3A(3A)、(3B)、(3C) 及 (3D) 條相應於新訂的第 3(3)、(4)、(5) 及 (6) 條，規定就委出管理委員會而召開的業主會議發出會議通知；

- (b) 新訂的第 3A(3E) 條相應於新訂的第 3(7) 條，指明由誰人主持為委出管理委員會而召開的業主會議；及
- (c) 新訂的第 3A(3F)、(3G) 及 (3H) 條相應於新訂的第 3(8)、(9) 及 (10) 條，就會議法定人數、投票及委任代表等事宜訂定條文。

8. 草案第 6 條修訂該條例第 4 條，進一步就根據該條例第 4 條委出管理委員會之事訂定條文，其中——

- (a) 新訂的第 4(5)、(6)、(7) 及 (8) 條相應於新訂的第 3(3)、(4)、(5) 及 (6) 條，規定就委出管理委員會而召開的業主會議發出會議通知；
- (b) 新訂的第 4(9) 條相應於新訂的第 3(7) 條，指明由誰人主持為委出管理委員會而召開的業主會議；及
- (c) 新訂的第 4(10)、(11) 及 (12) 條相應於新訂的第 3(8)、(9) 及 (10) 條，就會議法定人數、投票及委任代表等事宜訂定條文。

9. 草案第 7 條廢除該條例第 5 條。該條例第 5 條在作出變通後已納入經修訂的該條例第 3、3A、4 及 40C 條。

10. 草案第 8 條廢除該條例第 5A 條。該條例第 5A 條在作出變通後已納入經修訂的該條例第 40C 條。

11. 草案第 9 條修訂該條例第 7 條，規定每一名管理委員會委員聲明他符合資格獲委任為該委員。

12. 草案第 10 條修訂該條例第 12 條，規定土地註冊處處長在業主立案法團的登記冊內，列入法團根據經修訂的該條例第 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。

13. 草案第 11 條修訂該條例第 18 條，賦權業主立案法團支付津貼予管理委員會委員，不論該委員是否主席、副主席、秘書或司庫。

14. 草案第 12 條修訂該條例第 20 條，以使中英文本一致。

15. 草案第 13 條修訂該條例第 20A 條，規定業主立案法團如需取得價值超過 \$200,000 的供應品、貨品或服務，必須透過招標方式進行，而任何價值超過業主立案法團每年預算的 20% 的投標，必須由業主藉決議採納或拒絕。
16. 草案第 14 條修訂該條例第 27 條，規定管理委員會擬備真實而中肯地反映業主立案法團的事務狀況的財務報表，並規定審計財務報表的會計師作出報告，說明他認為財務報表是否妥為擬備。
17. 草案第 15 條加入新訂的該條例第 29A 條，訂明在行使或執行業主立案法團權力或職責時真誠地行事的管理委員會委員，不會招致個人法律責任。
18. 草案第 16 條修訂該條例第 34D 條，界定在經修訂的該條例第 34D 及 34J 條及附表 7 中使用的“公契經理人”一詞的涵義。
19. 草案第 17 條載有對該條例第 34J 條的輕微修訂。
20. 草案第 18 條修訂該條例第 40B 條，澄清誰人有資格獲委任為建築物管理代理人。
21. 草案第 19 條修訂該條例第 40C 條，進一步就根據該條例第 40C 條委出管理委員會之事訂定條文，其中——
 - (a) 新訂的第 40C(4)、(5)、(6) 及 (7) 條參照該條例第 5(1)、(2)、(3) 及 (4) 條關乎第 40C 條的部分，規定就委出管理委員會而召開的業主會議發出會議通知；
 - (b) 新訂的第 40C(8) 條相應於新訂的第 3(7) 條，指明由誰人主持為委出管理委員會而召開的業主會議；及
 - (c) 新訂的第 40C(9)、(10) 及 (11) 條參照該條例第 5(5) 及 (6) 條關乎第 40C 條的部分及參照該條例第 5A 條，就會議法定人數、投票及委任代表等事宜訂定條文。
22. 草案第 20 條修訂該條例第 41 條，賦權行政長官會同行政會議就廢止關於業主立案法團或建築物業主對第三者的法律責任的安排、協議或共識訂立規例。

23. 草案第 21 條載有對該條例附表 1 的輕微修訂。
24. 草案第 22 條加入新訂的該條例附表 1A，載列就業主會議委任代表的文書表格及就業主立案法團會議委任代表的文書表格。
25. 草案第 23 條修訂該條例附表 2 (管理委員會組織及工作程序)，其中——
- (a) 草案第 23(c) 條以新訂的該附表第 1(a) 段代替原有的第 1(a)、(b) 及 (c) 段，以消除是否可按照公契委出該條例所指的管理委員會的疑問；
 - (b) 草案第 23(d) 條修訂該附表第 2(1) 段，規定委任第一屆管理委員會委員的決議必須由業主以多數票通過，並賦權業主委任管理委員會副主席；草案第 23(d) 條亦加入新訂的該附表第 2(3) 段，訂明並非管理委員會委員的人並不憑藉他獲委任為管理委員會秘書或司庫而成為管理委員會委員；
 - (c) 草案第 23(f) 條修訂該附表第 4 段，進一步就管理委員會委員的資格訂定條文、規定每一名管理委員會委員聲明他符合資格獲委任為該委員，並規定該委員在該聲明書中所述的任何事宜有所改變時向管理委員會秘書送交一份聲明書，說明該項改變的詳情；
 - (d) 草案第 23(g) 條修訂該附表第 5(2) 段，就業主在業主立案法團周年大會委任第二屆及其後的管理委員會委員訂定條文；草案第 23(g) 條亦加入新訂的該附表第 5(4) 段，訂明並非新一屆業主委員會委員的人並不憑藉他獲委任為該委員會秘書或司庫而成為該委員會委員；及
 - (e) 草案第 23(i) 條加入新訂的該附表第 10A 段，規定管理委員會保存委員會的會議紀錄，並須應要求提供該等紀錄。

26. 草案第 24 條修訂該條例附表 3 (業主立案法團會議及其程序)，其中——
- (a) 草案第 24(e) 條修訂該附表第 4 段，就委任代表在業主立案法團會議上出席和投票訂定進一步條文，包括規定委任代表的文書必須符合指明格式；及
 - (b) 草案第 24(f) 條加入新訂的該附表第 6A 段，規定管理委員會保存業主立案法團的會議紀錄，並須應要求提供該等紀錄。
27. 草案第 25 條載有對該條例附表 4 的輕微修訂。
28. 草案第 26 條載有對該條例附表 5 的輕微修訂。
29. 草案第 27 條載有對該條例附表 6 的輕微及相應修訂。
30. 草案第 28 條修訂該條例附表 7 (隱含地納入公契的強制性條款)，其中——
- (a) 草案第 28(c)(iii) 條加入新訂的該附表第 3(1A) 段，規定建築物經理人開立和維持一個或多於一個獨立戶口，以持有就建築物管理而收到的款項；
 - (b) 草案第 28(d)(ii) 條加入新訂的該附表第 4(3A) 段，規定建築物經理人開立和維持一個或多於一個獨立戶口，以持有就特別基金而收到的款項；
 - (c) 草案第 28(e) 條修訂該附表第 5 段，進一步規定建築物經理人不得訂立某些合約，除非該等合約符合經修訂的該條例第 20A 條；及
 - (d) 草案第 28(g) 條修訂該附表第 7 段，使該段只適用於終止在建築物公契中指明管理該建築物的經理人的委任。

31. 草案第 29 條修訂該條例附表 8 (如與公契一致則隱含地納入公契的條款)，其中草案第 29(j) 條修訂該附表第 14 段，就委任代表在業主會議上出席和投票訂定進一步條文，包括規定委任代表的文書必須符合指明格式。
32. 草案第 30 條載有對該條例附表 9 的輕微修訂。
33. 草案第 31 條載有對該條例附表 10 的輕微修訂。
34. 草案第 32 條修訂該條例附表 11，使該附表適用於新訂的該條例第 3(8)、3A(3F)、4(10) 及 40C(9) 條提及的業主的百分率的計算。

第 3 部

35. 第 3 部 (草案第 33 條) 修訂《2000 年建築物管理 (修訂) 條例》(2000 年第 69 號) 加入而仍未生效的新訂的該條例第 28 條，其中——
 - (a) 草案第 33(a) 及 (c) 條改善新訂的第 28(1) 及 (3) 條，廢除某些對條文的理解引起混淆的詞句；
 - (b) 草案第 33(b) 條加入新訂的第 28(1A) 條，賦權業主立案法團以業主代理人身分訂立保險單；及
 - (c) 草案第 33(f) 條加入新訂的第 28(6A) 條，規定管理委員會秘書將業主立案法團已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，通知土地註冊處處長。

第 4 部

36. 第 4 部 (草案第 34 條) 修訂《公職指定》(第 1 章，附屬法例 C)，使民政事務局局長可將他在該條例下的權力和責任轉授予其他公職人員。

第 5 部

37. 第 5 部 (草案第 35 及 36 條) 載有過渡性條文。
38. 草案第 35 條載有在第 5 部中使用的詞語的涵義。

39. 草案第 36 條處理根據在緊接第 5 部開始實施前有效的該條例第 3(2)(a) 條按照公契委出的管理委員會的過渡性安排。

第 6 部

40. 第 6 部 (草案第 37 至 69 條) 載有輕微及相應修訂。

41. 草案第 37 至 66 條載有對該條例的輕微及相應修訂。

42. 草案第 67 至 69 條載有對其他條例的相應修訂。