

## 《2007 年建築物管理(修訂)條例》

### 目錄

條次		頁次
第 1 部		
導言		
1.	簡稱 .....	A130
2.	生效日期 .....	A130
第 2 部		
修訂《建築物管理條例》		
3.	釋義 .....	A130
4.	加入條文	
	2B. 對過半數票的提述 .....	A132
5.	委出管理委員會 .....	A134
6.	向主管當局申請後委出管理委員會 .....	A140
7.	向審裁處申請後委出管理委員會 .....	A146
8.	會議通知及在會議上的投票 .....	A152
9.	第 5 條對根據第 40C 條舉行的會議的適用範圍 .....	A152
10.	管理委員會申請註冊成立業主立案法團 .....	A154
11.	法團的成立 .....	A154
12.	土地註冊處處長備存法團登記冊 .....	A154
13.	法團的一般權力 .....	A156
14.	法團的職責及權力 .....	A156
15.	基金的設立 .....	A156

條次		頁次
16.	供應品、貨品及服務 .....	A158
17.	加入條文	
	26A. 管理委員會展示有關法律程序的資料 .....	A162
18.	法團帳目 .....	A164
19.	加入條文	
	29A. 對管理委員會委員的保障 .....	A166
20.	釋義 .....	A166
21.	成立法團及處理事務的權利 .....	A168
22.	主管當局命令委任建築物管理代理人 .....	A168
23.	審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人 .....	A168
24.	訂立規例的權力 .....	A176
25.	公用部分 .....	A176
26.	加入附表 1A	
	附表 1A 表格 .....	A176
27.	管理委員會組織及工作程序 .....	A180
28.	法團會議及其程序 .....	A214
29.	擔任管理委員會職位者每人可得最高津貼額 .....	A224
30.	每年預算 .....	A224
31.	帳目 .....	A224
32.	公契的強制性條款 .....	A226
33.	如與公契一致則加入的條款 .....	A240
34.	獲豁免屋邨 .....	A244
35.	由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序 .....	A246
36.	業主的百分率的計算 .....	A246

條次		頁次
----	--	----

第 3 部

修訂《2000 年建築物管理(修訂)條例》

37.	取代條文 .....	A246
-----	------------	------

第 4 部

過渡性條文

38.	釋義 .....	A248
-----	----------	------

39.	按照公契委出的管理委員會 .....	A248
-----	--------------------	------

第 5 部

輕微及相應修訂

《建築物管理條例》

40.	釋義 .....	A250
-----	----------	------

41.	委出管理委員會 .....	A250
-----	---------------	------

42.	向主管當局申請後委出管理委員會 .....	A252
-----	-----------------------	------

43.	向審裁處申請後委出管理委員會 .....	A252
-----	----------------------	------

44.	管理委員會的組織及工作程序 .....	A252
-----	---------------------	------

45.	管理委員會申請註冊成立業主立案法團 .....	A254
-----	-------------------------	------

46.	法團的成立 .....	A254
-----	-------------	------

47.	更改名稱 .....	A254
-----	------------	------

48.	法團的一般權力 .....	A254
-----	---------------	------

49.	租客代表 .....	A254
-----	------------	------

50.	法團的職責及權力 .....	A256
-----	----------------	------

條次		頁次
51.	基金的繳款 .....	A256
52.	法團帳目 .....	A256
53.	管理委員會須使保險單可供查閱 .....	A256
54.	管理委員會的解散及管理人的委任 .....	A258
55.	管理人的權力及職責 .....	A258
56.	釋義 .....	A258
57.	公契的強制性條款 .....	A258
58.	如與公契一致則加入的條款 .....	A260
59.	成立法團及處理事務的權利 .....	A260
60.	管理委員會代替業主委員會 .....	A262
61.	審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人 .....	A262
62.	隨審裁處命令而委任的建築物管理代理人的權力 .....	A262
63.	修訂附表的權力 .....	A262
64.	審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權 .....	A262
65.	管理委員會組織及工作程序 .....	A264
66.	法團會議及其程序 .....	A264
67.	每年預算 .....	A264
68.	帳目 .....	A264
69.	公契的強制性條款 .....	A264
70.	如與公契一致則加入的條款 .....	A266
71.	業主的百分率的計算 .....	A266

#### 《土地審裁處規則》

72.	法律程序的展開 .....	A266
73.	表格 .....	A266

條次

頁次

《土地業權條例》

74.	相應修訂 .....	A266
-----	------------	------

香港特別行政區

2007 年第 5 號條例



行政長官  
曾蔭權  
2007 年 5 月 3 日

本條例旨在修訂《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《2007 年建築物管理(修訂)條例》。

2. 生效日期

本條例自民政事務局局长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，指根據第 14(2) 條或附表 2 第 2(1)(b)、5(2)(a)、6 或 6A 段委任為該管理委員會委員的人；”。

#### 4. 加入條文

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。”。

## 5. 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一名業主。”；

(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過半數票通過；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(如有的話)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(如有的話)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(如有的話)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，並只關乎委出管理委員會及業主成立法團的決議。

(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。

(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)蓋上其印章或圖章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單位的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。
- (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。”。

## 6. 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(如有的話)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，並只關乎委出管理委員會及業主成立立法團的決議。

(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。

(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)蓋上其印章或圖章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單位的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。
- (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。”；
- (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”。

## 7. 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(如有的話)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，並只關乎委出管理委員會及業主成立法團的決議。
- (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。
- (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)蓋上其印章或圖章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單位的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。

(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。”。

## 8. 會議通知及在會議上的投票

第5條現予廢除。

## 9. 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。

## 10. 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)(b) 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。”。

## 11. 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。”。

## 12. 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”之後加入“，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——

(i) 廢除 (d) 段而代以——

“(d) 以下各人的姓名及地址——

(i) 管理委員會主席；

(ii) 管理委員會副主席 (如有的話)；

(iii) 管理委員會秘書；

(iv) 管理委員會司庫；及

(v) 屬管理委員會委員但不屬第 (i)、(ii)、(iii) 或 (iv) 節描述的任何其他人；”；

(ii) 加入——

“(da) 法團根據第 28(1) 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. 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。”。

### 14. 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“根據第 14(2) 條或附表 2 第 2(1)、5(2)、6 或 6A 段委任的管理委員會主席、副主席(如有的話)、秘書及司庫”；

(iii) 在“不超過”之前加入“總計”；

(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”。

### 15. 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”。

**16. 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，決定須按該決議指明的條款及條件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) 在不抵觸法團根據(b)段通過的任何決議或法庭根據第(7)款作出的任何命令的情況下，該合約並不僅因不符合第(2)或(2B)款而屬無效；
- (b) 在不抵觸法庭根據第(7)款作出的任何命令的情況下，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) 業主有沒有從該合約中得到利益；

- (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；
- (j) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商有沒有從該合約中得到利益；及
- (k) 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，可能須就該合約引致的任何申索負上個人法律責任。”。

## 17. 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，並致使該通知保持如此展示至少連續 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，並致使該通知保持如此展示至少連續 7 天。”。

## 18. 法團帳目

第 27 條現予修訂——

- (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。”；

- (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，”；
- (d) 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，”。

## 19. 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及以合理方式行事，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。”。

## 20. 釋義

第 34D 條現予修訂——

(a) 在第(1)款中——

(i) 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；”；

(ii) 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)；”；

(iii) 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；”；

(b) 在第(3)款中，在“本部”之後加入“及附表7”；

(c) 廢除第(4)款。

## 21. 成立法團及處理事務的權利

第 34J(4)(a) 條現予修訂，廢除“第 II 部”而代以“第 3、3A、4 或 40C 條”。

## 22. 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。”。

## 23. 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過半數票通過的決議——

(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(如有的話)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，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。

(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。

(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)蓋上其印章或圖章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單位的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。

(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。”。

**24. 訂立規例的權力**

第 41(ca) 條現予修訂——

- (a) 在第 (i) 節中，廢除“及建築物的佔用人及業主”；
- (b) 在第 (iv) 節中，廢除“及建築物的佔用人及業主”；
- (c) 廢除第 (v) 節；
- (d) 在第 (vi) 節中，廢除“解散”而代以“無力償債或清盤”；
- (e) 加入——
  - “(xi) 廢止就法團對第三者的法律責任而訂立或達成的任何安排、協議或共識，或任何安排、協議或共識中關於該等法律責任的部分；”。

**25. 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]”。

**26. 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

就業主會議委任代表的文書

..... (建築物說明) 業主會議

本人／我們 ..... (業主姓名)，  
 為 ..... (建築物地址及單位) 的業主，  
 現委任 ..... (代表姓名) \* [如他未能出席，  
 則委任 ..... (替代代表姓名)] 為本人／我們  
 的代表，出席於 ..... 年 ..... 月 ..... 日舉行的上述建築物業主會議 \* [及  
 任何延會] 並代表本人／我們投票。

年 月 日。

(業主簽署)

\* 刪去不適用者。

---

## 表格 2

### 就法團會議委任代表的文書

..... (建築物說明) 業主立案法團

本人／我們 ..... (業主姓名)，  
 為 ..... (建築物地址及單位) 的業主，  
 現委任 ..... (代表姓名) \* [如他未能出席，  
 則委任 ..... (替代代表姓名)] 為本人／我們  
 的代表，出席於 ..... 年 ..... 月 ..... 日舉行的 .....  
 ..... (建築物說明) 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。

(業主簽署)

\* 刪去不適用者。”。

## 27. 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、18、34K 及 42 條及附表 3]”；
- (c) 廢除第 1 段而代以——
  - “1. (1) 管理委員會的委員人數須符合以下規定——
    - (a) 如建築物的單位不多於 50 個，則委員人數須不少於 3；
    - (b) 如建築物的單位多於 50 個但不多於 100 個，則委員人數須不少於 7；
    - (c) 如建築物的單位多於 100 個，則委員人數須不少於 9。
  - (2) 在不抵觸第 (1) 節的情況下，管理委員會的委員人數須根據第 2(1)(a) 段藉業主決議決定。
  - (3) 在不抵觸第 (1) 節的情況下，根據第 2(1)(a) 段決定的管理委員會委員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。
  - (4) 管理委員會須包括根據第 15(1) 條委任的租客代表(如有的話)。”；
- (d) 在第 2 段中——
  - (i) 廢除第 (1) 節而代以——
    - “(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) 業主須藉以過半數票通過的決議，決定管理委員會的委員人數；
      - (b) 除第 (2) 節另有規定外，業主須藉決議，從業主當中委任管理委員會委員；

- (c) 業主須藉決議——
  - (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
- (d) 業主可藉決議，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) 為根據第(1)(b)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)(b)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。
- (4) 為根據第 (1)(c) 及 (d) 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)(c) 或 (d) 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)。

(5) 任何並非根據第(1)(b)節獲委任為管理委員會委員的人，並不憑藉他根據第(1)(c)(ii)或(iii)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。

(6) 為在根據第3、3A、4或40C條召開的業主會議上根據第(1)(b)、(c)及(d)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(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)、(13)及(14)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(3E)、(3F)、(3G)、(3H)、(3I)、(3J)、(3K) 及 (3L) 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(9)、(10)、(11)、(12)、(13)、(14)、(15) 及 (16) 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(8)、(9)、(10)、(11)、(12)、(13)、(14) 及 (15) 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)(b) 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 14(2) 條及第 2(1)(b)、5(2)(a)、6 及 6A 段而言，下述的人無資格獲委任為管理委員會委員——

    - (a) 在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 年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，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)節中——

(A) 在(d)分節中，在“秘書”之後加入“或(如該委員是秘書或秘書的職位出缺)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)”；

(iii) 加入——

“(3) 每一名根據第 14(2) 條或第 2(1)(b)、5(2)(a)、6 或 6A 段獲委任的管理委員會委員須在獲委任後的 21 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) 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。

(5) 除第(7)節另有規定外，如在第(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 21 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。

(6) 管理委員會秘書——

(a) 在憑藉第(3)節收到根據第 2(1)(b) 段委任的管理委員會委員作出的聲明書後，須在第 7(1) 條提述的 28 天內致使將該聲明書送交土地註冊處處長；

(b) 如憑藉第 (3) 節收到根據第 14(2) 條或第 5(2)(a)、6 或 6A 段委任的管理委員會委員作出的聲明書，或憑藉第 (5) 節收到聲明書，須在收到聲明書後的 28 天內將該聲明書送交土地註冊處處長。

(7) 如第 (5) 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) 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) 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) 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) 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。”；

(iii) 加入——

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

(2B) 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。

(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)。”；



## (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)(b)(ii) 或 (iii) 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 5A 段中——

(i) 廢除“第 4(2) 段”而代以“第 4(2) 或 (4) 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”；

## (i) 在第 6 段中——

(i) 廢除第 (1) 節而代以——

“(1) 儘管有第 1 段的規定，除第 (1A) 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根據第 (3)、(4) 或 (5) 節 (視情況所需而定) 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) 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) 如沒有如此召開法團業主大會或沒有在如此召開的業主大會上委任任何人填補該空缺，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) 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) 如沒有如此召開法團業主大會或沒有在如此召開的業主大會上委任任何人填補該空缺，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大會為止。
- (5) 如管理委員會秘書或司庫的職位出現空缺——
  - (a) 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) 如沒有如此召開法團業主大會或沒有在如此召開的業主大會上委任任何人填補該空缺，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)。”；

(j) 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，多於根據第 2(1)(a) 段決定的管理委員會委員人數的 50%，或(如該人數其後根據第 1(3) 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，不多於根據第 2(1)(a) 段決定的管理委員會委員人數的 50%，或(如該人數其後根據第 1(3) 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。”；

(k) 在第 8 段中——

(i) 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”；

(ii) 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及 (如管理委員會司庫並非管理委員會委員) 管理委員會司庫發出會議通知，並在建築物的顯眼處展示該會議通知。”；

(iii) 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)。”；

(iv) 廢除第 (2A) 節而代以——

“(2A) 會議通知可藉以下方式發出——

(a) 面交管理委員會委員或 (如管理委員會司庫並非管理委員會委員) 管理委員會司庫；

(b) 按該委員或 (如適用的話) 司庫最後為人所知的地址郵寄給他；或

(c) 留在該委員或 (如適用的話) 司庫的單位內或放入為該單位而設的信箱內。”；

(v) 廢除第 (3) 節；

(l) 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，展示於建築物的顯眼處，並致使該會議紀錄保持如此展示至少連續 7 天。”；

(m) 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。”；

(n) 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)、(4) 及 (5) 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 (4) 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)、(4) 及 (5) 段適用於該另一獲授權代表。”。

## 28. 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 1(2) 段中，在“大會”之後加入“，並在收到要求後的 45 天內舉行該業主大會”；

(d) 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)節而代以——
- “(2) 秘書亦須在法團會議日期至少 14 天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。”；
- (e) 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——
  - (A) 廢除“除第 10(1) 條所規定者外”而代以“除第 10(1) 條及附表 2 第 5(2)、(2B) 及 (2C)、6(3)(a)、(4)(a)、(5)(a)、(7) 及 (8) 及 6A(2)(a) 段另有規定外”；
  - (B) 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”；
- (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”；
- (f) 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)蓋上其印章或圖章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 48 小時前送交管理委員會秘書。”；
- (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單位的資料，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。”；

(g) 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。”；

(h) 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。”；

(i) 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，展示於建築物的顯眼處，並致使該會議紀錄保持如此展示至少連續 7 天。”；

(j) 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。”；

(k) 廢除第 9 段。

## 29. 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) 廢除標題而代以——  
“管理委員會主席、副主席、  
秘書及司庫可得  
最高津貼額”；
- (c) 廢除“[第 18(2) 及 42 條]”而代以“[第 18 及 42 條]”；
- (d) 在第 3 欄的標題中，在“每月”之前加入“每人”。

## 30. 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]”。

## 31. 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 條及附表 11]”；
- (c) 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士查閱第 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。”；
- (d) 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。”；
  - (e) 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”。

### 32. 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 1(2) 段中——
  - (i) 在 (b) 分節中，廢除“建築物內的顯眼處”而代以“建築物的顯眼處，並致使該副本保持如此展示至少連續 7 天”；

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

(e) 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”；

(f) 廢除第5段而代以——

#### “5. 經理人訂立合約

(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會議上通過的業主決議，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，決定須按該決議指明的條款及條件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會議上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件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。”；
- (g) 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”；
- (h) 在第 7 段中——

- (i) 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。”；
- (ii) 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”；
- (iii) 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；
- (iv) 廢除第 (4) 節；
- (v) 廢除第 (5) 節；
- (vi) 在第 (5A)(b) 節中，廢除“該節”而代以“第 (1)(b) 節”；

(vii) 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。”；

(i) 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，均須在其委任結束後，在切實可行範圍內盡快(但無論如何，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) 廢除第(2)(b)節而代以——

“(b) 將為(a)分節的目的而需要的，且並未根據第(1)節送交的任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄，送交業主委員會(如有的話)或獲委接任他的職位的經理人。”；

(j) 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，在法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的方法。”。

## 33. 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 8 段而代以——
  - “8. 業主會議可——
    - (a) 由業主委員會召開；
    - (b) 由經理人召開；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召開。”；
- (g) 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。”；

(h) 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)。”；

(i) 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”；

(j) 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。”；

(k) 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”；

(l) 廢除第 14 段而代以——

“14. (1) 委任代表的文書須符合附表 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)蓋上其印章或圖章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。

(3) 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。”。

### 34. 獲豁免屋邨

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

### 35. 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”。

### 36. 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) 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；”。

## 第 3 部

### 修訂《2000 年建築物管理(修訂)條例》

### 37. 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) 在標題中，廢除“責任”而代以“事宜”；
- (b) 在第 (1) 款中——
  - (i) 廢除“代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，”；
  - (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“有關建築物的公用部分及該法團的財產”；
- (c) 在第 (3) 款中，廢除“代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，為該”而代以“為有關”；
- (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根據第(1)款訂立保險單後的 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

### 過渡性條文

#### 38. 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。

#### 39. 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 27 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 27 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，藉在一次業主大會上通過的決議，決定經本條例第 27 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 27 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 5 部

### 輕微及相應修訂

#### 《建築物管理條例》

#### 40. 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”。

#### 41. 委出管理委員會

第 3(1) 條現予修訂，廢除“委任”而代以“委出”。

**42. 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——
  - (i) 廢除“多數票”而代以“過半數票”；
  - (ii) 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”。

**43. 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——
  - (i) 廢除“多數票”而代以“過半數票”；
  - (ii) 廢除“委任”而代以“委出”。

**44. 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”。

**45. 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”。

**46. 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”。

**47. 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) 段中，廢除“多數票”而代以“過半數票”；

(c) 在 (b) 段中，廢除“多數票”而代以“票數”。

**48. 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”。

**49. 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”。

## 50. 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”。

## 51. 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”。

## 52. 法團帳目

第 27 條現予修訂——

- (a) 在第 (1A) 款中，廢除“製備”而代以“擬備”；
- (b) 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”；
- (c) 在第 (5) 款中，廢除“the Sixth Schedule”而代以“Schedule 6”。

## 53. 管理委員會須使保險單可供查閱

第 28(2) 條現予修訂，廢除“副本費”而代以“複印費”。

## 54. 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”。

## 55. 管理人的權力及職責

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

## 56. 釋義

第 34D 條現予修訂——

- (a) 在第 (1) 款中，廢除 “the Seventh and Eighth Schedules” 而代以 “Schedules 7 and 8”；
- (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”；
- (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”。

## 57. 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”。

## 58. 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”。

## 59. 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”。

**60. 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”。

**61. 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”。

**62. 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”。

**63. 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”。

**64. 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”。



## 65. 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 10(2) 段中，廢除“多數票”而代以“過半數票”。

## 66. 法團會議及其程序

附表 3 現予修訂，在第 5(1) 段中——

- (a) 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%”；
- (b) 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%”。

## 67. 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”。

## 68. 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”。

## 69. 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(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%”。

## 70. 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”。

## 71. 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”。

### 《土地審裁處規則》

## 72. 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”。

## 73. 表格

附表現予修訂，在表格 27 中——

- (a) 在“擁有份數”之前加入“總共”；
- (b) 廢除“委任”而代以“委出”。

### 《土地業權條例》

## 74. 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。