

二零二零年五月十一日  
討論文件

立法會民政事務委員會

《建築物管理條例》(第 344 章)  
檢討進度和相關行政措施

目的

本文件旨在向委員匯報《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》) 檢討進度，包括為準備制定立法修訂建議而實施的行政措施，以及因應公眾參與活動中收到的意見而就該些建議提出的技術調整。

背景

2. 《條例》提供法律框架，讓業主成立和運作業主立案法團(法團)，以便他們履行其大廈管理的責任。《條例》訂明了法團的組成、權力、運作規則和監督機制等。考慮到立法會民政事務委員會(委員會)就有關《條例》檢討的公眾諮詢<sup>1</sup>結果提出的意見<sup>2</sup>，我們於二零一七年三月的委員會會議上提出了進一步的立法修訂建議和行政措施，並於其後進行了公眾參與活動。因應收到的意見，我們於二零一七年十一月向委員會匯報了進一步的優化建議。

3. 在一連串公眾參與活動後，民政事務局和民政事務總署(民政總署)在以下九個主要範疇共提出超過 60 項關於《條例》的修訂建議和行政措施：

- (a) 「大型維修工程」和一般採購；
- (b) 保存會議紀錄；

---

<sup>1</sup> 《條例》檢討委員會於二零一一年成立。該委員會由來自相關專業領域並在大廈管理方面擁有豐富知識的成員組成，對《條例》進行全面檢討。根據檢討委員會的建議，民政總署於二零一四年十一月至二零一五年二月進行了公眾諮詢。

<sup>2</sup> 在二零一六年五月的委員會會議上，我們向委員會匯報了有關《條例》檢討的公眾諮詢的結果。

- (c) 帳目和財務報表；
- (d) 刑事制裁；
- (e) 委任代表文書；
- (f) 主管當局在《條例》下的權力；
- (g) 技術修訂；
- (h) 《條例》修訂前的措施；以及
- (i) 相關的行政支援措施。

立法修訂建議和行政措施摘要載於附件 A，而公眾參與活動中收到的主要意見摘要載於附件 B。

4. 鑑於立法修訂建議(包括對違規行為實行刑事制裁)會帶來重大變化，因此有意見要求提供更多的公眾教育和協助，以裝備和鼓勵法團在實施有關建議前自願遵守相關建議。此外，我們可參考自願遵守的經驗檢視有關建議，以作出適切的調整和增強其可操作性。因此，自上次於二零一七年十一月向委員會匯報以來，我們落實了一系列的行政措施，以協助法團自願遵守有關的立法修訂建議。這些措施為立法工作和日後遵從規定打下良好基礎，具重要的作用。同時，我們亦一直就立法修訂工作與不同的決策局和部門協調，並找出一些可進一步完善的領域。詳情載於以下段落。

### 鼓勵自願遵守的措施

#### 刊物

5. 鑑於立法修訂工作需時，我們已推出多項措施以鼓勵自願遵守立法修訂建議，包括發布以下刊物：

- (a) 於二零一八年九月生效的《供應品、貨品及服務採購工作守則》(《採購工作守則》)及《大廈管理及安全工作守則》<sup>3</sup>：與現行《條例》沒有牴觸的相關建議已被納入根據《條例》第 44 條發布的《工作守則》中；
- (b) 於二零一九年一月發布的《大廈管理的最佳做法》<sup>4</sup>：其他建議已以最佳做法方式納入行政指引中，以幫助業主和法團更妥善地履行其大廈管理的責任；以及
- (c) 於二零一九年二月發布的《大廈管理程序核對清單》(《核對清單》)：《核對清單》以一覽表的形式載列有關召開和舉辦法團業主大會的相關規定和最佳做法，以便管理委員會(管委會)、公契經理人和物業管理公司(物管公司)參考。《核對清單》涵蓋發出會議通知的方式和內容、委任代表文書相關的流程、主持及舉辦法團業主大會要注意的事項，以及業主大會結束後的工作等。我們鼓勵管委會、公契經理人和物管公司採用《核對清單》，如未能遵從《核對清單》所載的最佳做法，應在《核對清單》上註明原因。為進一步提高透明度，《核對清單》應展示於大廈顯眼處。

## 宣傳與公眾教育

6. 在宣傳方面，我們發出了新聞稿，並致函法團、業主委員會(業委會)和物業管理行業的專業協會，推廣行政指引和《核對清單》，並鼓勵它們採用。我們的地區大廈管理聯絡小組(聯絡小組)亦舉辦了簡報會，介紹行政指引和《核對清單》的要點，並通過與法團、業委會和業主的日常聯絡鼓勵他們採用。

7. 此外，我們一直通過各項支援措施與管委會和業主聯繫。舉例來說，聯絡小組會藉「法團會前諮詢服務」的機會(見下文第 10 段)，適時介紹《工作守則》、行政指引和《核對清單》。同樣地，在「法團諮

---

<sup>3</sup> 經修訂後的《工作守則》見以下連結—  
[https://www.buildingmgmt.gov.hk/file\\_manager/tc/documents/code\\_of\\_practice/2018\\_code\\_of\\_practice\\_tc\\_plain.pdf](https://www.buildingmgmt.gov.hk/file_manager/tc/documents/code_of_practice/2018_code_of_practice_tc_plain.pdf)。納入《採購工作守則》的建議包括申報利益衝突、擬備招標書、收集和開啟標書及簽訂合約的時間等。納入《大廈管理及安全工作守則》的建議則與法團的財務管理有關。

<sup>4</sup> 最新的行政指引見以下連結—  
[https://www.buildingmgmt.gov.hk/pdf/Admin\\_Guidelines\\_2019\\_Chi.pdf](https://www.buildingmgmt.gov.hk/pdf/Admin_Guidelines_2019_Chi.pdf)

詢服務試驗計劃」(見下文 11 至 12 段)下委聘的物管公司會向管委會和業主介紹行政指引所載的各種最佳做法，並協助他們將其實踐。

8. 透過上述的宣傳工作，一些法團和業委會已經採用了行政指引內適用的最佳做法，亦有其他法團和業委會表示有興趣採用行政指引和《核對清單》。我們將繼續通過我們的日常聯絡和支援措施，積極鼓勵採用行政指引和《核對清單》，並會於本年稍後時間發布教育視頻，以示範如何在日常大廈管理中實踐最佳做法。我們亦將通過相關的行政支援措施提供後勤援助，以幫助業主和法團等應用最佳做法。

## 相關的行政支援措施

### 諮詢服務以推動遵從規定

9. 為了讓法團妥為準備遵從立法修訂建議，我們進一步推出了下文第 10 至 12 段的支援措施。

#### 「法團會前諮詢服務」

10. 我們於二零一七年四月一日推出了「法團會前諮詢服務」。該服務主要對象為(a)新成立的法團、(b)新一屆法團管委會；以及(c)預期將討論有爭議性議題的法團業主大會(例如維修工程)。截至二零一九年十二月，聯絡小組已提供超過 15 000 次會前諮詢服務。如上文所述，聯絡小組一直透過該服務介紹《工作守則》、行政指引和《核對清單》。

#### 「法團諮詢服務試驗計劃」

11. 為加強對法團的支援，我們於二零一八年五月推出了「法團諮詢服務試驗計劃」，委聘一間物管公司為合資格的法團(即新成立的法團、新改選管委會的法團和有需要協助解決爭議事項的法團)在以下方面提供專業諮詢服務：

- (a) 就法團的日常工作提供意見及協助，以確保法團遵從《條例》和《工作守則》的規定及採用相關指引；
- (b) 出席管委會和法團會議，就會議程序事宜提供意見；
- (c) 就大廈管理問題向法團提供意見和協助；以及

(d) 協助申請大廈管理支援服務及資助計劃。

12. 截至二零一九年十二月，有關的物管公司已為約 130 個法團提供服務。這些法團普遍認為這項服務有助令大廈管理更為有效。這項服務已於最近恆常化。為配合我們推廣行政指引和《核對清單》以及遵從《條例》規定的努力，我們將會要求在恆常化計劃下的物管公司為法團就採用行政指引和《核對清單》提供緊密的後勤支援。

## 解決爭議

### 「解決大廈管理爭議服務」

13. 我們早前曾向委員會匯報將會推出一項名為「解決大廈管理爭議服務」（「解決爭議服務」）的新服務，以回應有關通過土地審裁處的法律程序解決大廈管理爭議所需的成本與時間的關注。「解決爭議服務」遂於二零一八年四月以試驗計劃形式推出，為期兩年。這項服務由具有處理大廈管理個案相關經驗的退休法官／司法人員主理。視乎爭議各方的意願及每宗個案的情況，退休法官／司法人員會協助各方找出爭議點，探求和擬訂解決方案，以期就爭議達成和解。

14. 截至二零一九年十二月，我們收到 45 宗申請，並解決了 21 個爭議。「解決爭議服務」的參與方整體對計劃和退休法官／司法人員提供的協助非常滿意。他們亦表示會推薦「解決爭議服務」予其他人，以解決大廈管理爭議。「解決爭議服務」已於二零二零年四月恆常化。

### 「免費大廈管理外展法律諮詢服務」

15. 自二零一五年起，我們一直與香港律師會（律師會）合作，透過「大廈管理免費法律諮詢服務」，為法團和業主提供支援。這項服務以預約方式安排律師於灣仔的民政總署辦公室或大角咀的市建一站通資源中心提供免費的法律意見。

16. 法團業主大會是大廈管理的一個重要平台，讓業主討論各項大廈管理的事宜和作出重要決定。有見及此，我們認為值得為法團在舉行這些會議時加強支援。就此，民政總署與律師會合作，於二零一九年九月，以試驗計劃方式合作推出為期三年的「免費大廈管理外展法律諮詢服務」（「外展法律服務」）。在「外展法律服務」下，具處理大廈管理事宜經驗的律師會被委派到成功申請「外展法律服務」的法團，提供

不超過六小時的免費法律服務，即(a)出席法團業主大會的會前會議；(b)閱讀法團提供與會議相關的資料；以及(c)出席業主大會和在會上提供法律意見。我們會監察「外展法律服務」的推行情況，並會適時檢討其運作。

## 立法修訂建議調整

17. 除上述的措施以協助法團自願遵從立法修訂建議，我們亦一直和相關決策局和部門籌備立法修訂工作，並作出了包括下列第 18 至 23 段所列的一些技術調整。

### 討論／議決「大型維修工程」法團大會的會議通知

18. 有意見認為一些法團和經理人進行採購時透明度不足。我們曾建議法團大會若討論／議決「大型維修工程」，其會議通知須清晰可辨地載列重要提示，說明將於法團大會作出的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支。

19. 在公眾參與活動中，有意見指一些大廈的「大型維修工程」的開支會由《條例》下的常用基金、特別基金或備用基金支付。因此，我們會調整立法修訂建議，規定會議通知亦須包括由**常用基金、特別基金或備用基金承擔的估計金額(如適用)**，以及每名業主須額外分擔的估計金額。

### 「經審計每年平均開支」與「每年預算」

20. 在法團採購方面，我們先前建議以「過去三年經審計的每年平均開支」<sup>5</sup>取代《條例》第 20A 條所採用的基準，即「法團每年預算」<sup>6</sup>。有意見認為法團並不一定經常備存「過去三年經審計的每年平均開

---

<sup>5</sup> 根據《條例》第 27(1)條，管委會須準備財務報表。若建築物多於 50 個單位，有關財務報表須被審計。根據《條例》第 27(1AA)(a)條，財務報表須包括收支表。

<sup>6</sup> 根據《條例》第 20A 條，就任何供應品、貨品或服務而言，如其價值超過或相當可能超過法團每年預算的 20%，該些供應品、貨品或服務須由法團以招標承投方式取得，而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。

支」<sup>7</sup>。有見及此，我們會在《條例》下註明，當沒有「經審計的每年平均開支」時，便以「每年預算」作替代。

## 業委會的適用性

21. 正如我們於二零一七年十一月向委員會匯報，有意見認為應考慮把《條例》的修訂建議延伸至涵蓋業委會，讓因種種原因沒有成立法團的建築物，亦可受惠於新建議。我們曾建議考慮在適當情況下修訂《條例》附表 7 和附表 8，令有關建議(包括採購及帳目和財務報表的修訂)，同時適用於法團和業委會<sup>8</sup>。

22. 就此，我們留意到現行《條例》已在適當情況下就規管有法團及沒有法團的建築物在採購<sup>9</sup>和製備帳目及財務報表方面<sup>10</sup>提供框架。有關「大型維修工程」及帳目和財務報表的立法修訂建議會提升這些建築物在採購和法團運作的透明度、可追溯性和問責性。因此，我們建議在適當情況下**延伸有關採購及帳目和財務報表的修訂建議的適用範圍至沒有法團的建築物**。

## 法團記錄電腦化

23. 有意見認為應把土地註冊處保存的法團記錄電腦化<sup>11</sup>，以提升公眾查冊服務等。有見電子通訊越趨普及，我們正着力把法團記錄電腦化。為了方便法團溝通和使其更有效率，我們亦會考慮就法團記錄電腦化在《條例》下引入清晰的條文。

24. 至於其他方面的立法修訂建議，我們或會因應業主、法團、物管公司和其他持份者對最佳做法及其推行時所表達的意見，再行調整。

---

<sup>7</sup> 有不同原因可能導致未能取得「過去三年經審計的每年平均開支」。舉例而言，法團所屬的建築物可能不多於 50 個單位。某些管委會或未能提供足夠的資料予會計師，導致在準備最新的審計開支時遇到延誤。

<sup>8</sup> 根據《條例》第 34E 和 34F 條，附表 7 的條文須隱含地納入每一公契內，而附表 8 的條文，凡與公契一致者，須隱含地納入每一公契內。

<sup>9</sup> 見《條例》第 20A 條和附表 7 第 5 段。

<sup>10</sup> 見《條例》第 27 條和附表 7 第 2 段。

<sup>11</sup> 土地註冊處現時在其辦公室保存法團記錄的實體文本。根據《條例》第 12(5)(a)條，任何人支付訂明的費用後，可查閱登記冊及《條例》規定須呈交土地註冊處處長的任何文件。

## 未來路向

25. 我們會繼續適切地參考委員、業主、法團和其他持份者的意見，按需要調整立法修訂建議，並會和律政司草擬修訂條例草案。

民政事務局

民政事務總署

二零二零年五月



早前向民政事務委員會匯報的  
立法修訂建議及行政措施摘要

I. 「大型維修工程」和一般採購

1. 在討論及／或議決「大型維修工程」的業主立案法團(法團)大會上，除將會議的法定人數由業主人數的 10%提高至 20%外，規定當通過有關「大型維修工程」的決議時，須有至少 10%業主人數或 400 名業主親自投票(兩者以其較小者為準)。
2. 將「大型維修工程」的定義，與法團過去三年的經審計每年平均開支掛鈎。
3. 為「大型維修工程」定義設五個層級，如「維修工程」的價值超過或相當可能超過以下水平，便將其分類為「大型」：

單位數目	《建築物管理條例》 (第 344 章)(《條例》)所訂明的款額	佔過去三年的經審計每年平均開支的百分比
	兩者以其較低者為準	
2 001 或以上	\$3,000 萬	30%
501 to 2 000	\$1,500 萬	50%
301 to 500	\$500 萬	70%
101 to 300	\$300 萬	100%
100 或以下	\$100 萬	200%

4. 修訂《條例》第 20A 條和附表 7 第 5 段，以「經審計每年平均開支」取代「每年預算」，作為基準，以決定須否以招標承投方式採購供應品、貨品或服務。
5. 在《供應品、貨品及服務採購工作守則》(《採購工作守則》)訂明，申報須涵蓋公契經理人／物業管理公司與任何管理委員會(管委會)委員，以及兩者與法團投標者／顧問／專業服務供應商之間的任何業務、金錢或其他關係。

6. 把以上第 5 項的申報規定納入《條例》作為強制性要求。
7. 訂明如法團會議將討論及／或議決「大型維修工程」，有關的會議通知上須清晰可辨地載列重要提示，說明將於法團會議作出的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支。
8. 修訂《條例》，將下列現時載列於由民政事務局局長根據《條例》發出的《採購工作守則》中的規定，納入《條例》的附表：
  - (a) 管委會須製備招標書，並須將副本張貼於建築物內的顯眼處。招標書須清楚說明截標日期及時間。不得接受逾期遞交的標書；
  - (b) 管委會最少須邀請遞交五份標書。如接獲的有效標書數目少於五份，管委會須通過決議決定是否接受該次投標的結果；
  - (c) 管委會任何委員或建築物經理人(如有的話)，如就招標有任何相關的個人或金錢利益，有關人士須以書面形式告知管委會。凡已表示招標涉及其個人或金錢利益的管委會委員，在管委會會議投票甄選有關標書時，必須放棄投票；
  - (d) 管委會必須把所有招標相關文件妥為備存及保管最少六年。有關文件必須載有足夠資料，讓查閱人在查閱文件時可計算法團當時的財務負擔；以及
  - (e) 管委會須讓主管當局、租客代表、業主、註冊承押人，或任何其他由業主或註冊承押人以書面授權的人，在合理的時間內，查閱招標相關文件。在收取合理的複印費後，管委會須提供有關文件的副本。

## II. 保存會議紀錄

9. 法團業主大會的會議紀錄須把業主就每項決議親身投票和透過委派代表投票的票數分開記錄。

10. 有關討論和／或議決「大型維修工程」的管委會和法團的會議紀錄副本，須在有關會議日期後的 28 天內，放入各業主的信箱，或經電郵傳送至有關業主的電郵信箱(如適用的話)。

### III. 帳目和財務報表

11. 如某法團每年的收入或開支金額多於或相當可能多於 10 萬元，須審計財務報表。
12. 規定財務報表和會計師報告一經備妥，便須在建築物的顯眼處展示有關副本。

### IV. 刑事制裁

13. 修訂《條例》第 27(3)條，將未能按規定提交經審計的財務報表的刑事法律責任(目前適用於管委會委員)，擴大至涵蓋公契經理人／物業管理公司。違反規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 5 級罰款(\$50,000)，除非證明(a)犯罪未獲其同意或默許，且(b)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。
14. 修訂《條例》的附表 2 和 3，對未能遵守保存管委會／法團會議紀錄規定的公契經理人／物業管理公司／管委會委員，施加刑事法律責任。違反規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 4 級罰款(\$25,000)，除非證明(a)犯罪未獲其同意或默許，且(b)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。
15. 在保存招標文件的規定被列為強制規定後，在《條例》中訂明，對未能遵守有關規定的公契經理人／物業管理公司／管委會委員，施加刑事法律責任。違反規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 4 級罰款(\$25,000)，除非證明(a)犯罪未獲其同意或默許，且(b)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。
16. 修訂《條例》的附表 3，對未能遵守保存所有委任代表文書及相關文件規定的公契經理人／物業管理公司／管委會委員，施加刑事法律責任。違反規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第

4 級罰款(\$25,000)，除非證明(a)犯罪未獲其同意或默許，且(b)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。

17. 賦權主管當局可發出警告，訂明經考慮任何合理辯解和每宗個案的情況後，可予延遲遵守規定的日期。
18. 修訂《條例》，使任何根據《條例》進行的檢控，須在(a)觸犯有關罪行 24 個月內；或(b)有關罪行為主管當局所發現或知悉之後 24 個月內展開，兩者以較遲者為準。

## V. 委任代表文書

### *立法修訂建議*

19. 業主可在委任代表文書訂明投票指示。為實際操作起見，委任代表文書上訂明投票指示的部分只適用於「大型維修工程」中只有「贊成」及「反對」選項的投票決議事項。
20. 在修訂《條例》時須取消替代代表的安排。在《條例》修訂前，我們會建議業主在切實可行的情況下避免採用替代代表的安排。
21. 委任代表文書須由委任代表加簽，讓委任代表知悉委任他的業主人數的百分比。
22. 就每名人士持有委任代表文書的上限：
  - (a) 如建築物屬不多於 20 個單位，每名委任代表可持有一名業主的委任代表文書；以及
  - (b) 如建築物屬多於 20 個單位，每名委任代表不可持有多於業主人數的 5%或 50 名業主的委任代表文書(兩者以其較小者為準)。

為免生疑問，以上的規定將同樣適用法人團體業主所委任的代表。

23. 委任代表文書持有人須作出聲明，表示其持有的委任代表文書是從有關業主誠實地獲得，並會依循該業主的投票指示(如有的話)。
24. 管委會秘書須在根據《條例》附表 3 第 4(5)(a)(ii)段展示的名單上披露持有多於 5%業主人數的委任代表文書的人士(以及持有業權份數 5%或以上的人士，不論該等人士是親自出席或委派代表出席)。
25. 法團須保留委任代表文書和上述第 23 項所述聲明的紀錄至少三年<sup>1</sup>。
26. 規定管委會秘書／召集人須在會議通知中清楚列明委任代表文書收集箱的確實位置，以及開啓收集箱的時間，以便業主可見證開啓收集箱和點算委任代表文書的過程。
27. 委任代表文書收集箱須雙重上鎖，並放在大廈顯眼處。
28. 每個箱的兩條鎖匙須分別由管委會秘書／召集人和一個第三方保管。
29. 收集箱須由鎖匙保管人在他人見證下開啓。
30. 只接受委任代表文書正本。
31. 每份委任代表文書表格須印上法團會議日期。
32. 容許管委會秘書／召集人親自把委任代表文書的收據交給業主，從而有多一個途徑確認收到該文書。
33. 管委會主席／召集人須在每份委任代表文書註明文書無效的原因，並容許業主代表和第三方查閱無效的委任代表文書。
34. 規定管委會秘書須以其收到委任代表文書的時間，以決定以郵寄方式提交的委任代表文書是否有效。

---

<sup>1</sup> 現時，《條例》附表 3 第 4(6)段規定，管委會須保留所有送交管委會秘書的委任代表文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

35. 當管委會秘書／召集人把委任代表文書的收據親自交給業主，或留在業主單位內或放入為該單位而設的信箱內時，須同時向業主發出委任代表文書的副本。
36. 如接獲同一業主就同一次法團業主大會多於一份委任代表文書，管委會主席須向有關業主查明業主擬使用哪一份委任代表文書。
37. 規定管委會主席／召集人須在法團業主大會前，公布無效的委任代表文書的數目及裁定其為無效的理據，並容許業主、業主代表和獲委任的第三方查閱經管委會主席／召集人裁定為無效的委任代表文書。
38. 管委會秘書須在法團會議日期至少 21 天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知，並在建築物的顯眼處展示會議通知。
39. 委任代表文書須在會議舉行時間至少 144 小時(即六天)前送交管委會秘書。
40. 管委會秘書須在會議舉行至少 72 小時(即三天)前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止。
41. 規定管委會主席須把 5%的業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目。
42. 管委會主席一職出缺時，管委會副主席須代管委會主席召開法團業主大會。如沒有選出管委會副主席，管委會須委任其中一名委員召開法團業主大會。

### *相關行政措施*

43. 鼓勵業主和法團採取以下有關使用、收集和核實委任代表文書的行政措施<sup>2</sup>，包括：
  - (a) 就發布送交委任代表文書的單位的資料的通知，遵從民政事務總署公布的額外指引。資料應符合相關格式(例如字

---

<sup>2</sup> 有關措施已被納入於二零一九年一月發布的題為《大廈管理的最佳做法》的行政指引中。

體大小適中)，和增設發布渠道(例如上載至法團網頁)，以便業主查核；

- (b) 如業主不打算委任代表，可向管委會秘書登記，管委會秘書應提供登記冊予業主查閱；
- (c) 業主應在委任代表文書填上聯絡資料(例如電話號碼、電郵地址等)，以便管委會主席／召集人對委任代表文書的有效性存疑時，可向有關業主查核；以及
- (d) 業主應使用法團所發每份均印上獨有序號的委任代表文書。

## VI. 《條例》下主管當局的權力

- 44. 修訂《條例》，賦權主管當局可根據《條例》第 31 條，在不少於 10% 業主的的要求下，在向管委會發出警告後，解散仍沒有履行職責的管委會，並委任管理人(a)主持法團會議以重選管委會，以及(b)在業主根據《條例》選出新的管委會前，協助法團運作。
- 45. 除非有特殊原因，主管當局在每 12 個月內只會就每個法團行使上述第 44 項的有關權力一次。
- 46. 擴大引用《條例》第 40B 條的範圍，移除「佔用人或業主處於或可能處於危險境況」的要求，賦權主管當局可處理一些管理上的問題，以避免大廈的日常管理出現真空情況。
- 47. 若主管當局命令委任建築物管理代理人，主管當局可按其認為適當的報酬或其他方面的條款及條件，指示該建築物管理代理人擔任有關職位，而建築物管理代理人的報酬及開支，須當作為根據《條例》管理建築物的開支的一部分。

## VII. 其他技術修訂

### 立法修訂建議

48. 在法團成立五年後，公契經理人的任期將自動結束。
49. 修訂《條例》附表 2 第 1(1)段管委會委員的最低人數要求如下：
  - (a) 如建築物的單位多於 100 個但不多於 500 個，委員人數須不少於九；以及
  - (b) 如建築物的單位多於 500 個，委員人數須不少於 11。
50. 就單位的共同擁有人，只要其中一名共同擁有人簽署，便須計入根據《條例》第 1(2)段 5%要求召開會議的業主。
51. 考慮修訂《條例》第 8 條，為免生疑問，訂明即使公契和土地契約有任何改變，只要建築物(根據《條例》第 2 條的定義)維持不變，則第 8(2)(a)及(2)(aa)條應具有效力。
52. 修訂《條例》以訂明法人團體委任獲授權代表的文書及相關核對機制。
53. 修訂《條例》，賦權主管當局在緊急情況下縮短法團會議的通知期。
54. 研究修訂《條例》附表 7 及 8，令有關採購、帳目及財務相關的修訂，同時適用於業主委員會及法團。
55. 清楚訂明在計算支持成立法團的份數比例時，沒有投票權的份數不會計入總共擁有份數的總數內。
56. 加入下列召集人資格準則，這些準則與現時適用於管委會委員的準則相同：
  - (a) 在獲委任時並非未獲解除破產的破產人，或未曾於過去五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；



以及

- (b) 未曾於過去五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三個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)。

57. 此外，有以下情況的召集人，須停止擔當有關召集人的職務：

- (a) 因精神或身體上的疾病而致喪失行為能力；或
- (b) 以業主身分獲委任為召集人而不再是業主。

### 相關行政措施

58. 在合適的情況下，在《採購工作守則》中參考由廉政公署發布的《樓宇維修實務指南》的建議，一目瞭然地為業主提供有關採購的最佳做法。<sup>3</sup>

59. 為減少法團在業主大會通過「大型維修工程」的決議後，於極短時間內與供應商或承辦商簽訂合約而可能引起的紛爭，我們會在《工作守則》或相關行政指引中，建議法團視乎個案情況，在通過相關決議至少一個月後，才與供應商或承辦商簽訂合約。<sup>4</sup>

60. 降低《大廈公契指引》中公契經理人酬金佔管理總開支比率的上限 20%，即：

- (a) 就住宅單位和車位總數不超過 20 個的發展項目，以每年 0.5%的百分比，逐年降低公契經理人酬金比率的上限，由管理開支的 20% 最終降至 16%；
- (b) 就住宅單位和車位總數由 21 至 100 個的發展項目，以每年 0.5%的百分比，逐年降低公契經理人酬金比率的上限，由管理開支的 15% 最終降至 12%；以及

---

<sup>3</sup> 已透過二零一八年九月發布的經修訂的《採購工作守則》實施。

<sup>4</sup> 已透過二零一八年九月發布的經修訂的《採購工作守則》實施。

- (c) 就住宅單位和車位總數超過 100 個的發展項目，以每年 0.5%的百分比，逐年降低公契經理人酬金比率的上限，由管理開支的 10%最終降至 8%。

61. 在《大廈公契指引》中，提高計算公契經理人酬金的透明度，即：

- (a) 在計算公契經理人酬金的公式中，不計一些不涉及公契經理人任何增值服務的指明開支項目(例如電費、水費等)；以及
- (b) 就公契經理人的總部招致的某些開支項目(例如公契經理人的會計師提供的服務，而該會計師為多於一個發展項目服務)，公契經理人須向業主提供分項數字，說明總部服務費如何由各發展項目分攤，

並研究應否同時適用於新和現有的發展項目，還是只適用於新發展項目。

## VIII. 《條例》修訂前的措施

- 62. 將與《條例》沒有牴觸的建議納入《工作守則》或相關行政指引並訂為「最佳做法」。<sup>5</sup>
- 63. 管委會主席和公契經理人應在「適當程序核對清單」上簽署，以確認已按程序召開會議，並已按規定披露法團會議委任代表文書的資料。如未有遵從清單指引內任何規定，應作出解釋，以確保透明度和問責性。<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> 《採購工作守則》及《大廈管理及安全工作守則》已經修訂並已於二零一八年九月生效。題為《大廈管理的最佳做法》的行政指引亦已於二零一九年一月發布。

<sup>6</sup> 《大廈管理程序核對清單》於二零一九年二月發布。

## **IX. 相關的行政支援措施**

64. 推行「法團會前諮詢服務」。<sup>7</sup>
65. 推行「解決大廈管理爭議服務」。<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> 於二零一七年四月推出。

<sup>8</sup> 已以試驗計劃方式於二零一八年四月推出。

2017 年公眾參與活動中收到的主要意見及政府回應摘要

公眾參與活動中收到的主要意見	政府回應
<b>I. 一般意見</b>	
<p>1. 有意見要求提供更多的公眾教育和協助，以準備實施立法修訂建議。</p>	<p>為鼓勵採用及讓業主立案法團(法團)和業主更妥善準備立法修訂建議，我們已推出一系列的行政措施，包括：</p> <p>(a) 將與現行《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)沒有牴觸的相關建議納入《供應品、貨品及服務採購工作守則》(《採購工作守則》)及《大廈管理及安全工作守則》中，其他建議則納入題為《大廈管理的最佳做法》的行政指引和《大廈管理程序核對清單》中；以及</p> <p>(b) 推出支援措施，例如「法團會前諮詢服務」及「法團諮詢服務試驗計劃」。</p>
<b>II. 「大型維修工程」和一般採購</b>	
<p>2. 將法定人數由業主的 10%提高到 20%的規定獲得普遍支持。對於通過有關「大型維修工程」的決議時，要求至少有 10%的業主親自出席法團會議，有意見認為：</p> <p>(a) 大型屋苑未必能符合更嚴格的法定人數規定，並可能難以找到合適會議場地以同時容納數百名業主；以及</p> <p>(b) 當有關「大型維修工程」的決議付諸表決時，大部分業主或未有親自投票就離開會議。</p>	<p>原則上，較理想的安排是業主親自參與法團業主大會的議決過程，以減少將來的爭議。因應持份者就大型屋苑所表達的意見，我們已改善這項規定，要求通過有關「大型維修工程」的決議時，須至少有 10%業主人數或 400 名業主(以較小者為準)親自投票。</p> <p>上述建議已納入於二零一九年一月發布題為《大廈管理的最佳做法》的行政指引中。我們或會因應業主、法團、物業管理公司(物管公司)和其他持份者對行政指引及其實行情況所表達的意見，進一步調整立法修訂建議。</p>

公眾參與活動中收到的主要意見	政府回應																					
<p>3. 在二零一七年三月提出的建議中，就「大型維修工程」的定義，引入三個層級制度，有意見認為：</p> <p>(a) 中大型屋苑(即有多於 100 個單位的屋苑)「大型維修工程」定義所訂明的款額太低，或會妨礙恆常服務合約(例如物業管理、清潔或保安服務)的採購；以及</p> <p>(b) 擁有 100 個單位或以下的小型屋苑，「大型維修工程」定義所訂明的款額合理。</p>	<p>我們已修訂中大型屋苑「大型維修工程」的定義，即增加兩個層級和調整所訂明的款額和估法團每年平均開支的百分比：</p> <table border="1" data-bbox="772 430 1487 920"> <thead> <tr> <th data-bbox="772 430 970 622">單位數目</th> <th data-bbox="970 430 1235 622">《條例》所訂明的款額</th> <th data-bbox="1235 430 1487 622">佔過去三年經審計每年平均開支的百分比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" data-bbox="772 622 1487 629" style="text-align: center;">以較低者為準</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 629 970 723">2 001 或以上</td> <td data-bbox="970 629 1235 723">\$3,000 萬</td> <td data-bbox="1235 629 1487 723">30%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 723 970 772">501 to 2 000</td> <td data-bbox="970 723 1235 772">\$1,500 萬</td> <td data-bbox="1235 723 1487 772">50%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 772 970 822">301 to 500</td> <td data-bbox="970 772 1235 822">\$500 萬</td> <td data-bbox="1235 772 1487 822">70%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 822 970 871">101 to 300</td> <td data-bbox="970 822 1235 871">\$300 萬</td> <td data-bbox="1235 822 1487 871">100%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="772 871 970 920">100 或以下</td> <td data-bbox="970 871 1235 920">\$100 萬</td> <td data-bbox="1235 871 1487 920">200%</td> </tr> </tbody> </table> <p>上述建議已納入於二零一九年一月發布題為《大廈管理的最佳做法》的行政指引中。我們或會因應業主、法團、物管公司和其他持份者對行政指引及其推行時所表達的意見，再行調整立法修訂建議。</p>	單位數目	《條例》所訂明的款額	佔過去三年經審計每年平均開支的百分比	以較低者為準			2 001 或以上	\$3,000 萬	30%	501 to 2 000	\$1,500 萬	50%	301 to 500	\$500 萬	70%	101 to 300	\$300 萬	100%	100 或以下	\$100 萬	200%
單位數目	《條例》所訂明的款額	佔過去三年經審計每年平均開支的百分比																				
以較低者為準																						
2 001 或以上	\$3,000 萬	30%																				
501 to 2 000	\$1,500 萬	50%																				
301 to 500	\$500 萬	70%																				
101 to 300	\$300 萬	100%																				
100 或以下	\$100 萬	200%																				
<p>4. 將《採購工作守則》中與招標程序相關的規定納入《條例》的立法修訂建議獲得普遍支持。但是，有意見認為，於《條例》中規定管理委員會(管委會)須邀請遞交的標書的最低數目未必可行。</p>	<p>有關標書的最低數目的規定旨在提高招標過程的透明度。我們已因應持份者的意見，建議如果接獲的有效招標數目少於規定，管委會須通過決議決定是否接受該次投標的結果。</p>																					
<p>5. 在法團採購方面，我們於二零一七年三月曾建議以「過去三年經審計的每年平均開支」取代《條例》第 20A 條所採用的基準，即「法團每年預算」。有意見認為法團並不一定經常備存「過去三年經審計的每年平均開支」。</p>	<p>我們會在《條例》下註明，當沒有「經審計的每年平均開支」時，會以「每年預算」作替代。</p>																					

公眾參與活動中收到的主要意見	政府回應
<p>6. 就「大型維修工程」，我們於二零一六年五月曾建議有關討論或議決該等工程的法團大會的會議通知須清晰可辨地載列重要提示，說明將於法團會議作出的決定，可能會導致每名業主分擔超逾指明金額的開支。有意見認為在某些大廈，「大型維修工程」的開支會由《條例》下的常用基金、特別基金或備用基金支付。</p>	<p>我們會調整立法修訂建議，規定會議通知亦須包括由常用基金、特別基金或備用基金承擔的估計金額(如適用)，以及每名業主須額外分擔的估計金額。</p>
<p><b>III. 帳目和財務報表</b></p>	
<p>7. 就不論建築物單位數目多寡，法團的財務報表均須審計的建議，有意見認為：</p> <p>(a) 審計開支可能為只有數個單位的單幢樓的業主帶來沉重負擔；以及</p> <p>(b) 如建築物只有少於 10 或 20 個單位，法團應獲豁免審計財務報表的規定。</p>	<p>法團是否需要審計財務報表，不應純粹以單位數目決定，因為即使大廈單位數目不多，法團的收入和管理開支亦可能非常龐大。</p> <p>為回應持份者的意見，我們已改善建議，如法團的每年收入或開支多於或相當可能多於 10 萬元，則須審計財務報表。</p>
<p><b>IV. 刑事制裁</b></p>	
<p>8. 就二零一七年三月提出的建議中，把刑事制裁範圍擴大至涵蓋未能提交經審計財務報表的公契經理人／物管公司，並就未能保存會議記錄和招標文件引入刑事制裁，有意見認為應提高罰款和加入監禁作為罰則，以增強阻嚇力；但亦有意見認為要公契經理人／物管公司須負上刑事責任並不公平。</p>	<p>公契經理人和物管公司經常負責擬備經審計財務報表，以及保存會議記錄和招標文件。我們需採取與適用於管委會委員的措施一致的適當措施，以防止公契經理人／物管公司違反規定。為釋除持份者的疑慮，相關修訂會訂明，如有關違規(a)未獲公契經理人及／或物管公司同意或默許；以及(b)相關一方在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生，即可以此作為免責辯護。</p>

公眾參與活動中收到的主要意見	政府回應
<b>V. 委任代表文書</b>	
<p>9. 就二零一七年三月提出的建議中，即每名委任代表不可持有多於業主人數的 5% 的委任代表文書，以及容許業主在委任代表文書訂明投票指示，有意見認為：</p> <p>(a) 委任代表未必知悉其持有委任代表文書的數目和相對業主人數的百分比；</p> <p>(b) 可能難以確保委任代表按投票指示投票；以及</p> <p>(c) 就少於 20 個單位的建築物而言，每名業主已代表多於 5% 的業主人數；而就多於 4 000 個單位的超大型屋苑而言，5% 的業主人數已可能代表多達 200 份委任代表文書。</p>	<p>我們已建議委任代表文書須由委任代表加簽，讓其知悉委任他／她的業主人數的百分比。</p> <p>我們亦已改善建議，把每名委任代表所持有委任代表文書的上限規定如下：</p> <p>(a) 如建築物不多於 20 個單位，每名委任代表不可持有多於一名業主的委任代表文書；以及</p> <p>(b) 如建築物多於 20 個單位，每名委任代表不可持有多於業主人數的 5% 或 50 名業主的委任代表文書(兩者以較小者為準)。</p> <p>為免生疑問，以上規定將同樣適用於法人團體業主所委任的代表。我們會研究豁免某類人士(例如公司的董事)的上限。</p> <p>我們已建議把委任代表文書分為以下三個獨立部分：</p> <p>(a) 第一部分：訂明某單位業主會委任某人為委任代表，出席業主大會。此部分須業主簽署以確認委任代表；</p> <p>(b) 第二部分：容許業主就議決項目訂明投票指示。這部分可作投票之用，而投票文書的顏色會與親身出席會議的業主所用的不同。為顧及實際操作，此部分只適用於「大型維修工程」中只有「贊成」和「反對」選項的投票決議事項；以及</p>

公眾參與活動中收到的主要意見	政府回應
	<p>(c) 第三部分：由委任代表加簽及作出聲明，表示其持有的委任代表文書是從有關業主誠實地獲得，並會依循該業主的投票指示(如有的話)。</p> <p>上述建議已納入於二零一九年一月發布題為《大廈管理的最佳做法》的行政指引中。我們或會因應業主、法團、物管公司和其他持份者對行政指引及其推行時所表達的意見，再行調整立法修訂建議。</p>
<p>10. 於二零一七年三月建議的委任代表文書處理程序(即在會議舉行至少 24 小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止)未必提供足夠時間：</p> <p>(a) 讓業主查核送交了委任代表文書的單位的清單；以及</p> <p>(b) 讓(特別是大型屋苑的)管委會／物管公司處理委任代表文書和決定其是否有效。</p>	<p>我們已改善建議，以修訂有關程序如下：</p> <p>(a) 管委會秘書須在法團會議日期至少 21 天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知，並在建築物的顯眼處展示會議通知；</p> <p>(b) 委任代表文書須在會議舉行時間至少 144 小時(六天)前送交管委會秘書；以及</p> <p>(c) 管委會秘書須在會議舉行時間至少 72 小時(三天)前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止。</p> <p>上述建議已納入於二零一九年一月發布題為《大廈管理的最佳做法》的行政指引中。我們或會因應業主、法團、物管公司和其他持份者對行政指引及其推行時所表達的意見，再行調整立法修訂建議。</p>
<p><b>VI. 《條例》下主管當局的權力</b></p>	
<p>11. 就二零一七年三月提出，建議賦權主管當局可在不少於 5% 業主的的要求下，解散沒有履行職責的</p>	<p>我們已改善建議如下：</p>



公眾參與活動中收到的主要意見	政府回應
<p>管委會，有意見認為：</p> <p>(a) 主管當局的權力可能被濫用。例如，若新舊管委會的不同支持者不斷以 5% 業主的門檻要求主管當局解散管委會，將癱瘓法團的運作；以及</p> <p>(b) 應有客觀和嚴緊的準則，以防動輒解散管委會。</p>	<p>(a) 提高要求主管當局解散管委會的門檻，即主管當局可在不少於 10% 業主的的要求下，在向管委會發出警告後，解散仍沒有履行職責的管委會，並委任一名管理人(i)主持法團會議以重選管委會，以及(ii)在業主根據《條例》選出新的管委會前，協助法團運作；以及</p> <p>(b) 除非有特殊原因，主管當局在每 12 個月內只會就每個法團行使有關權力一次。</p>
<b>VII. 其他修訂</b>	
<p>12. 部分人士建議把《條例》的修訂建議延伸至涵蓋業主委員會，令因種種原因沒有成立法團的建築物，亦可受惠於新建議。</p>	<p>我們會考慮在適當情況下修訂《條例》附表 7 和附表 8，使有關採購及帳目和財務報表的建議同時適用於業主委員會和法團。</p>
<p>13. 部分人士認為應在簽訂「大型維修工程」合約前設立「冷靜期」。</p>	<p>我們已在《採購工作守則》中建議法團視乎個案情況，考慮在通過有關決議後至少一個月，才與供應商／承辦商簽訂合約。<sup>1</sup></p>

---

<sup>1</sup> 《採購工作守則》已被修訂並已於二零一八年九月生效。