

立法會參考資料摘要

《建築物管理條例》 (第 344 章)

《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》

前言

在二零零零年一月十一日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》(附件 A)應提交立法會，以便落實一九九八年《私人樓宇消防安全改善建議諮詢文件》所提出的有關建議，以及糾正《建築物管理條例》(第 344 章)(條例)的若干缺點。

背景及論據

2. 一九九八年九月二十九日，我們向行政會議匯報了上述公眾諮詢的結果。我們承諾會制訂詳細的措施，以落實諮詢文件中所提出的建議。本條例草案旨在落實推行諮詢文件內所建議的建築物管理措施如下 —

- (a) 訂定業主立案法團(業主法團)所須遵從的建築物管理和維修標準；
- (b) 對有嚴重管理和維修問題的建築物實施強制性管理；以及
- (c) 方便新建築物業主成立業主法團。

為實施這些建議，我們必須對規管業主法團的成立及建築物管理事宜的現行條例，作出修訂。

建議

(A) 具體的管理和維修標準

3. 條例第 18(1)條特別訂明業主法團對管理和維修建築物的公用部分，負有若干責任，但條例卻沒有具體訂明管理和維修的標準。

4. 我們**建議**修訂該條例，授權民政事務局局长(當局)擬備、複審和在憲報刊登一套《大廈管理及維修工作守則》(守則)，以供業主法團遵行。該套守則會以一般用語撰寫，使市民易於明白業主法團在履行建築物管理和維修責任方面所須遵守的具體標準。守則會提及與建築物公用部分的建築物安全、消防安全、氣體裝置、升降機和電力裝置以及斜坡安全等有關的現行法例，但不會取而代之。有關部門會繼續執行他們各自負責的條例(例如《建築物條例》和《消防條例》)，所以執法工作不會重複。基於這個原因，我們並不建議訂定罰則，直接對未有遵照守則履行責任的業主法團施罰。守則的初稿現載於附件 B，以供參閱。該套守則是民政事務局在諮詢過有關部門後擬備的。制訂守則的其中一個目的，是提供一個客觀的準則，讓當局評估應否對有嚴重管理和維修問題的建築物實施強制性管理。

(B) 對有嚴重管理和維修問題的建築物實施強制性管理

5. 根據消防處於一九九八年對全港私人多層建築物進行的巡查，在 27 148 幢建築物中，只有 28%在消防裝置方面獲得“滿意”的評級。巡查結果亦顯示，建築物是否設有建築物管理組織(例如業主法團或物業管理公司)，跟建築物的消防和樓宇安全有密切關係。在 14 808 幢設有建築物管理組織的私人建築物中，只有 21%曾有潛在火警危險的報告。

6. 對於有嚴重管理和維修問題而本身沒有管理人的建築物，我們**建議**修訂該條例，賦予當局權力，着令這類有問題的建築物的業主法團管理委員會從當局在憲報公布的建築物管理代理人名單上，聘請其中一名管理代理人，負責管理有關建築物。當局會參照上文第 4 段提及的守則所載的客觀準則，考慮是否發出指令。在實際運作方面，由有關政府部門組成的地區性大廈管理統籌委員會會負責找出有問題的建築物，並向當局提交建議，以考慮應否發出指令。假如業主法團／業主沒有合理理由而未能於指定限期內遵照當局所發的指令辦理，即屬違法，一經定罪，可被處以第五級罰款(最高罰款額為 50,000 元)；另外，違例者每日更可被罰款 1,000 元。

7. 如果該有問題的建築物沒有業主法團，民政事務總署會採取行政措施，鼓勵及協助業主根據其中一項現有條文(第 3、3A 和 4 條)的規定成立業主法團。如果業主未能成立業主法團，當局或獲授權人士可向土地審裁處申請，由審裁處着令一名業主聘請當局在憲報公布的建築物管理代理人名單上的一名管理代理人，負責管理有關建築物。該指令可訂定管理代理人的任期，及決定其聘用條款，例如業主須繳付的酬金及費用等。至於找出有問題的建築物的方法，則與上文第 6 段所述的相同。

8. 當局會在諮詢過有關部門和專業團體的意見後編訂該份建築物管理代理人名單，並會在條例草案獲得通過後在憲報公布。審批讓管理代理人加入該份名單的建議準則(附件 C)，與房屋署公共屋邨認可物業管理公司名單的準則大致相同。當局會不時覆檢該份名單，並有權予以修改。

(C) 方便新建築物的業主成立業主法團

9. 根據現行條例的規定，業主如要成立業主法團，首先必須按下列其中一項方式召開業主會議，以便委出管理委員會(管委會) —

- (a) 如公契有委任管委會的規定，按照公契規定委任(第 3(2)(a)條)；或
- (b) 如無公契，或公契並無委任管委會的規定，由擁有業權份數不少於 50%的業主決議，委任管委會(第 3(2)(b)條)；或
- (c) 在主管當局考慮過由擁有業權份數不少於 30%的業主提出的申請後而下令召開的業主會議上，由業主藉親自出席或委派代表出席投票並以多數票通過的決議，委任管委會(第 3A 條)；或
- (d) 在土地審裁處考慮過由擁有業權份數不少於 20%的業主或主管當局提出的申請後而下令召開的業主會議上，由業主藉親自出席或委派代表出席投票並以多數票通過的決議，委任管委會(第 4 條)。

按照上述方式委任的管委會，須向土地註冊處登記。管委會委員的任期為兩年，但可經業主周年大會通過而獲得連任。召開業主周年大會的法定人數為不少於業主的 10%。

10. 在繼續鼓勵**現有**建築物的業主，根據上述第 3、3A 或 4 條的規定成立業主法團的同時，我們**建議**修訂條例，以便簡化**新**建築物的業主召開會議以委任管委會的程序。我們**建議**，上述會議的法定人數不得少於業主的 10%，即等於現時業主法團重新委任管委會所需的法定人數。管委會可由業主藉親自出席或委派代表出席投票並以多數票通過的決議委任。管委會獲委任後，須向土地註冊處登記。

條例的缺點

11. 條例存有若干缺點，必須作出修訂，有關修訂會在下文加以闡述。

(A) 保險

12. 不少業主法團都沒有為建築物及公用部分購買第三者責任保險。在新興大廈的個案中，法庭下令業主法團須向一名在該大廈進行維修工程時受傷的工人支付約 2000 萬元的補償。這一個案引起了市民廣泛的關注。

13. 我們**建議**修訂現行條例，強制業主法團須為建築物的公用部分購買第三者保險。有關保險的規定(例如投保範圍、最低賠償保障額、承保人的資格)都會在根據條例由本會議另行制定的規例中訂明。業主法團如無合理理由而不按照法例規定購買保險，即屬違法，一經定罪，可被處以第五級罰款(最高罰款額為 50,000 元)。上述規定的生效日期會於日後(當有關規例制定後)在憲報公布。

(B) 業主法團帳目的審計

14. 目前，根據第 27(1A)條的規定，業主法團的帳目可由專業會計師或業主法團藉業主大會通過的決議所批准的其他人審計。由於多層建築物業主法團的帳目可以相當複雜，非專業會計師未必具備妥善審計有關帳目所需的經驗和專業知識。我們**建議**修訂第 27(1A)條，刪除有關可委任非專業會計師審計業主法團帳目的規定。不過，我們**建議**讓單位數目在 50 個或以下的建築物的業主法團獲豁免遵守這項規定。業主法團如無合理理由而未有遵守審計帳目方面的強制性規定，即屬違法，一經定罪，可被處以第 5 級罰款(最高罰款額為 50,000 元)。

(C) 在報章刊登有關召開業主會議的通知

15. 第 5(3)(b)條規定，為委任首屆管委會而召開業主會議的

通知除了必須送達個別業主之外，還必須在當局所指明的報章名單內其中一份英文報章和一份中文報章刊登。為了減低業主召開會議的初步開支，我們認為召開業主會議的通知，只須在一份報章刊登便已足夠，毋須在兩份報章上刊登。因此，第 5(3)(b)條須作出相應的修訂。

(D) 業主法團會議的法定人數

16. 條例附表 3 第 5 段訂明業主法團會議的法定人數。可是，這條條文並沒有清楚訂明，在點算所需的法定人數時，可否把由業主根據同一附表第 4 段所委任的代表計算在內。不過，我們所得的法律意見證實，業主委任的代表可計算在法定人數之內。我們不時接到市民查詢有關這條條文的解釋，特別是詢問有關代表是否計算入法定人數之內。我們認為須對附表 3 第 5 段作出修訂，以清楚訂明在點算業主法團會議的法定人數時，須把業主根據第 4 段所委任的代表計算在內。

條例草案

17. 本條例草案載有以下的主要條款 —

- (a) **第 3 條**訂明新建築物委任管委會的程序；
- (b) **第 4 條**修訂原有條例的第 5 條，廢除須在兩份報章上刊登會議通知的規定；
- (c) **第 5 條**訂明業主法團須遵守工作守則的規定；
- (d) **第 6 條**修訂原有條例的第 27 條，訂明只有專業會計師才可審計業主法團的帳目；
- (e) **第 7 條**規定業主法團必須為建築物購買第三者保險。當局會根據條例另訂一條規例，列明有關保險單的詳細規定；
- (f) **第 11 條**規定業主法團必須參照工作守則的規定，並考慮有關建築物的潛在危險，為有嚴重管理和維修問題的建築物委聘建築物管理代理人；
- (g) **第 12 條**訂明當局可制定有關保險的規例；
- (h) **第 13 條**訂明當局可發出有關建築物的管理及維修標準的工作守則；及

- (i) **第 14 條**訂明根據附表 3 第 4 段所委任的代表，可計入同一附表第 5 段之內。

立法程序時間表

18. 立法程序時間表如下 —

刊登憲報	二零零零年一月十四日
首讀和進行二讀辯論	二零零零年一月二十六日
恢復二讀辯論、委員會審議階段和三讀	另行通知

對基本法的關係

19. 律政司認為，條例草案沒有抵觸《基本法》中不涉及人權的條文。

對人權的影響

20. 律政司確認，條例草案與《基本法》有關人權的條文並無抵觸。

法例的約束力

21. 條例草案所建議的修訂，不會影響條例現有的約束力。

對財政及人手的影響

22. 條例草案不會對財政和人手帶來重大影響。實施條例所需的額外資源，可以從民政事務局和民政事務總署的現有資源撥出，以應所需。

對經濟方面的影響

23. 條例草案將會提高建築物的管理及安全標準，讓市民得以安居，從而令社會得益。

公眾諮詢

24. 在一九九八年的公眾諮詢期間，我們曾徵詢各區臨時區議會或其轄下委員會的意見，同時又先後在一九九九年四月十二日及六月二十九日就建議的修訂向立法會民政事務委員會作出簡介，後一次會議更有 18 區臨時區議會的主席／議員出席。委員會普遍支持建議的修訂，並促請政府盡快把條例草案提交立法會審議。我們又分別諮詢了香港房屋經理學會、英國特許房屋經理學會(香港分會)、香港物業管理公司協會、香港保險業聯會和香港測量師學會。他們亦普遍支持上述的建議修訂。

宣傳安排

25. 我們會於二零零零年一月十四日，即條例草案刊登憲報當日，發出新聞稿，屆時會有發言人解答新聞界和市民的查詢。

查詢

26. 任何有關本摘要文件的查詢，請與民政事務局首席助理局長盧志偉先生聯絡(電話：2835 1484)。

民政事務局
二零零零年一月十二日
S/F(3) in HAB/CR/8/10/12

《2000 年建築物管理（修訂）條例草案》

Building Management (Amendment) Bill 2000

《2000年建築物管理（修訂）條例草案》

目錄

條次		頁次
1.	簡稱及生效日期	1
2.	釋義	1
3.	管理委員會的委任	1
4.	會議通知及在會議上的投票	2
5.	法團的職責及權力	2
6.	法團帳目	2
7.	取代條文	
	28. 有關保險的責任	3
8.	不當使用“業主立案法團”字句的罰則	4
9.	虛假的陳述或資料	4
10.	主管當局或獲授權人員的權力	5
11.	加入條文	
	40B. 主管當局命令委任建築物管理代理人	5
	40C. 審裁處命令委任建築物管理代理人	6
	40D. 隨審裁處命令而委任的建築物管理代理人的權力	7

條次		頁次
12.	訂立規例的權力	8
13.	工作守則	9
14.	法團會議及其程序	10
15.	公契的強制性條款	10

本條例草案

旨在

修訂《建築物管理條例》。

由立法會制定。

1. 簡稱及生效日期

(1) 本條例可引稱為《2000年建築物管理（修訂）條例》。

(2) 本條例自民政事務局局长以憲報公告指定的日期起實施。

2. 釋義

《建築物管理條例》（第344章）第2條現予修訂，在“工作守則”的定義中，廢除“而”而代以“不時”。

3. 管理委員會的委任

第3條現予修訂 —

(a) 在第(2)款中，在“根據”之前加入“除第(3)款另有規定外，”；

(b) 加入 —

“(3) 如建築物的公契是於《2000年建築物管理（修訂）條例》（2000年第 號）第 3 條生效之後簽立的，則即使該公契有任何相反的規定，在有達到不少於業主人數 10%（“會議法定人數”）的業主出席的業主會議上，親自出席或委派代表出席投票的業主可藉多數票通過的決議委任管理委員會；在確定是否達到會議法定人數時，獲業主委派就該決議投票的代表，須視作出席會議的業主計算。”。

4. 會議通知及在會議上的投票

第 5(3)(b)條現予修訂，廢除“英文報章及一份中文”。

5. 法團的職責及權力

第 18 條現予修訂 —

(a) 廢除第(2)(d)款；

(b) 加入 —

“(2A) 在不損害第(1)及(2)款的一般性的原則下，法團在根據本條履行其職責及行使其權力時，須顧及根據第 44(1)條發出的工作守則並以該等守則為指引。”。

6. 法團帳目

第 27 條現予修訂 —

(a) 廢除第(1A)款而代以 —

“(1A) 除非法團是就不多於 50 個單位的建築物而成立的，否則為某期間製備的第(1)款所提述的收支表及資產負債表，須由法團聘請並藉業主大會通過的決議所批准的會計師審計，該會計師須證明該收支表及資產負債表乃法團在該期間內財務往來的真實及恰當紀錄，而他可附加他認為適當的附帶聲明（如有的話）。”；

(b) 在第(3)款中，廢除“罰款\$2,000”而代以“第 5 級罰款”。

7. 取代條文

第 28 條現予廢除，代以 —

“28. 有關保險的責任

(1) 法團須代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，就該建築物及其各部分（包括公用部分及該法團的財產）與保險公司訂立符合為本條的施行而訂明的規定的第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。

(2) 如第(1)款遭違反，管理委員會的每名成員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款，但如他證明 —

(a) 該罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的；及

(b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行，

即可以此作為免責辯護。

(3) 法團可代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，為該建築物的公用部分及該法團的財產向保險公司投購火險及其他保險，並保持各項保險有效，保額則以能使該等公用部分及財產恢復原狀所需款額為準。

(4) 凡法團已根據本條與保險公司訂立任何保險單，管理委員會須准許主管當局、獲授權人員、租客代表、佔用人、業主、已登記承按人或獲佔用人、業主或已登記承按人就此以書面妥為授權的人，在任何合理時間查閱該保險單及就該保險單而支付的保費的收據。

(5) 凡第(4)款所提述的人（主管當局及獲授權人員除外）要求法團向其提供保險單及就該保險單而支付的保費的收據的副本，則司庫在管理委員會所釐定的合理的副本費支付後，須向該人提供該等副本。

(6) 主管當局或獲授權人員如要求法團向其提供第(5)款所提述的副本，則司庫須免費向其提供該等副本。

(7) 在本條及第 41 條中，“保險公司” (insurance company) —

- (a) 指根據《保險公司條例》（第 41 章）第 8 條獲授權經營保險業務的保險人，亦指根據該條例第 61(1) 或(2)條被當作獲如此授權經營保險業務的保險人；
- (b) 指在英國稱為 Lloyd's 的承保人組織；及
- (c) 指保險業監督認可的承保人組織。”。

8. 不當使用“業主立案法團”字句的罰則

第 35 條現予修訂，廢除“罰款\$5,000”而代以“第 3 級罰款”。

9. 虛假的陳述或資料

第 36 條現予修訂，廢除“罰款\$5,000”而代以“第 3 級罰款”。

10. 主管當局或獲授權人員的權力

第 40A(2)條現予修訂，廢除“罰款\$10,000”而代以“第 4 級罰款”。

11. 加入條文

現加入 —

“40B. 主管當局命令委任建築物管理代理人

(1) 凡主管當局覺得任何有管理委員會的建築物有下述情況

—

- (a) 該建築物在當其時是沒有人管理的；
- (b) 其管理委員會於任何要項上在相當程度上沒有履行第 18 條所訂的法團的職責，包括（但不限於）該條第(2A)款所訂的須顧及工作守則及以工作守則為指引的職責；及
- (c) 其佔用人或業主因(a)及(b)段提及的情況而處於或可能處於危險境況，

則主管當局可命令該管理委員會必須在該命令所指明的合理期間內，委任建築物管理代理人管理該建築物。

(2) 凡管理委員會無合理辯解而沒有遵從根據第(1)款作出的命令，管理委員會的每名成員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款，如屬持續的罪行，則可就罪行持續期間的每一天，另處罰款\$1,000，但如他證明 —

- (a) 該罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的；及
- (b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行，

即可以此作為免責辯護。

(3) 在本條及第 40C 及 40D 條中，“建築物管理代理人”(building management agent)指從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中委任的人。

40C. 審裁處命令委任建築物管理代理人

(1) 凡審裁處應主管當局提出的申請而覺得任何建築物有下述情況 —

- (a) 儘管有根據第 4 條發出的命令，仍未有管理委員會根據第 3、3A 或 4 條獲委任，而且亦相當不可能會有管理委員會根據該等條文獲委任；
- (b) 該建築物在當其時是沒有人管理的；及
- (c) 主管當局信納該建築物的佔用人或業主因(a)及(b)段提及的情況而處於或可能處於危險境況，

則審裁處可命令名列該命令的業主必須在命令所指明的合理期間內召開業主會議，處理第(2)款所提述的事宜以管理該建築物。

(2) 第(1)款所提述的事宜順序為 —

- (a) 考慮通過決議委任管理委員會管理該建築物，如認為適當的話，則通過該決議；
- (b) 如該決議不獲通過，則考慮通過決議委任建築物管理代理人管理該建築物，如認為適當的話，則通過該決議。

(3) 即使公契（如有的話）有任何相反的規定 —

- (a) 如在為第(2)(a)款的目的召開的有達到不少於業主人數 10%（“會議法定人數”）的業主出席的業主會議上，親自出席或委派代表出席投票的業主以多數票通過贊成委任管理委員會的決議，則該款所指的決議委任管理委員會一事，須當作已完成；而就該會議而言，在確定是否達到會議法定人數時，獲業主委派就該決議投票的代表，須視作出席會議的業主計算；

- (b) 如有下述情況，則第(2)(b)款所指的決議委任建築物管理代理人一事，須當作已完成 —
 - (i) 在業主會議上以(a)段所描述的方式通過贊成委任建築物管理代理人的決議；或
 - (ii) 在第(i)節所提及的決議因以下理由而不獲通過的情況下 —
 - (A) 票數不足多數票；或
 - (B) 出席會議的業主人數少於業主人數的 10%，

名列命令的業主直接委任建築物管理代理人。

40D. 隨審裁處命令而委任的建築物管理代理人的權力

(1) 根據第 40C 條獲委任的建築物管理代理人，可進行任何與建築物管理有關的活動或事務，包括（但不限於）在附表 7 中就經理人的活動或事務所提及的種類的活動或事務。

(2) 根據第 40C 條作出的命令可指示根據第 40C(2)(b)條委任的建築物管理代理人，須按審裁處認為適當並在命令中指明的、關於該代理人進行關乎有關建築物的管理的活動或事務的報酬、開支及其他方面的條款及條件擔任該職位，任期為一段由審裁處認為適當並在命令中指明的無限定或有限定的期間；而如此指明的報酬及開支，是各業主按照在該等報酬及開支應付時他們各自所佔的份數欠該代理人的債項。”。

12. 訂立規例的權力

第 41 條現予修訂，加入 —

- “(ca) 法團就第三者風險、火險及其他風險與保險公司訂立保險單，以及就該等保險單而適用的條件及規定，包括（但不限於）以下事項 —
- (i) 關於該等保險單的對法團及建築物的佔用人及業主具有約束力的條件及規定；
 - (ii) 關於該等保險單的對保險公司具有約束力的條件及規定；
 - (iii) 該等保險單中屬無效的條件；
 - (iv) 保險公司須履行關於第三者風險的判法團及建築物的佔用人及業主敗訴的判決的責任；
 - (v) 法團無力償債以及建築物的佔用人及業主破產對第三者的申索的影響；
 - (vi) 法團解散對第三者的申索的影響；
 - (vii) 防止保險公司對承保第三者風險的保險範圍施加限制；

- (viii) 關於最低投保額的條件及規定；
- (ix) 關於保險公司須備存的帳目的制度及須提交的申報表的條件及規定；
- (x) 第三者的責任；”。

13. 工作守則

第 44(1)條現予廢除，代以 —

“(1) 主管當局可不時擬備、修訂及發出工作守則，就下述各項給予指導及指示 —

- (a) 法團所需供應品、貨品及服務的取得，包括藉招標承投取得該等供應品、貨品及服務，以及有關的招標程序；
- (b) 法團須遵守和依循的管理及安全的標準及常規，包括關於下述各項的標準及常規 —
 - (i) 建築物管理；
 - (ii) 建築物安全；
 - (iii) 消防安全；
 - (iv) 斜坡安全；
 - (v) 升降機及自動梯；及
 - (vi) 建築物公用部分的設施及其他裝置。”。

14. 法團會議及其程序

附表 3 第 5 段現予修訂 —

- (a) 將其重編為第 5(1)段；
- (b) 加入 —

“(2) 在確定是否達到會議法定人數時，按照第 4 段獲委任代業主在法團會議中投票的代表，須視作出席會議的業主計算。”。

15. 公契的強制性條款

附表 7 現予修訂，在方括號中，在“34J”之後加入“、40D”。

摘要說明

本條例草案的目的旨在修訂《建築物管理條例》（第 344 章）（“主體條例”），通過下述條文使建築物獲得有效的管理 —

- (a) 草案第 3 條修訂主體條例第 3 條，規定業主可在為委任管理委員會而召開的會議中藉多數票委任管理委員會。而該會議的法定人數為不少於有關建築物的業主人數的 10%；
- (b) 草案第 4 條修訂主體條例第 5 條，第 5 條規定刊登關於為委任管理委員會而召開的業主會議的通知。經修訂的第 5 條規定只須在一份報章刊登該通知；
- (c) 草案第 5 條修訂主體條例第 18 條，並處理法團遵從工作守則的職責；
- (d) 草案第 6 條修訂主體條例第 27 條，規定多於 50 個單位的建築物的法團須聘請會計師審計其帳目；

- (e) 草案第 7 條廢除主體條例第 28 條，並加入條文對法團委予責任，規定法團為建築物的公用部分投購第三者風險保險；
- (f) 草案第 11 條加入條文，賦權主管當局（即民政事務局局长）在特定情況下命令管理委員會委任建築物管理代理人，如沒有管理委員會，則賦權土地審裁處在特定情況下命令該建築物的業主委任建築物管理代理人；所謂特定情況，是指建築物管理的狀況是低於有關建築物管理的工作守則所載的標準，或建築物的佔用人及業主處於危險或可能處於危險的境況；
- (g) 草案第 12 條加入條文，賦權行政長官會同行政會議就法團投購保險的事宜訂立規例；
- (h) 草案第 13 條修訂主體條例第 44 條，使主管當局可發出有關建築物的管理及維修的標準及常規的工作守則；
- (i) 草案第 14 條將條文加入附表 3 內，規定就決定是否達到會議法定人數的問題而言，業主所委任的代表（無論他本身是否一名業主）須作為獨立出席法團會議的一名業主計算。

《大廈管理及維修工作守則》初稿

Draft "Code of Practice on Building Management and Maintenance"

民政事務局

Home Affairs Bureau

二零零零年一月

January 2000

初稿

《大廈管理及維修工作守則》

目錄

1.0 引言

2.0 釋義

3.0 大廈管理

4.0 消防安全

5.0 建築物安全

6.0 斜坡安全

7.0 電力、氣體、升降機及自動梯裝置

附錄（一）： 《建築物管理條例》（第 344 章）附表 1 就“公用部分”所作的定義

附錄（二）： 根據《建築物管理條例》（第 344 章）第 44 條制定《有關供應品、物料及服務的採購及選用事宜守則》

1.0 引言

1.1 緒論

本《大廈管理及維修工作守則》是由民政事務局局長根據《建築物管理條例》（第 344 章）第[44(1)(b)]條的規定編印的。民政事務局局長是負責執行《建築物管理條例》（條例）的主管當局。

1.2 守則的目的

本守則旨在推廣各項大廈公用部分的管理及維修準則，讓大廈業主、業主立案法團（業主法團）的管理委員會委員、業主委員會的委員、經理人、建築物管理代理人、管理公司和其他負責管理大廈公用部分的人士和組織，可以知所遵循。

守則本身不具直接法律效力，因此，即使業主法團或業主未能遵守本守則所規定的準則，也不會在條例下受到刑事檢控，但在任何民事或刑事法律程序中，這點可作為確定有關業主法團或業主是否須負上所涉及法律責任的根據。任何人如未能遵守本守則的規定，主管當局可能會根據條例第[40B]條，着令對有關大廈實行強制性大廈管理。

1.3 《建築物管理條例》（第 344 章）

《建築物管理條例》旨在方便個別大廈或屋苑內各單位的業主成立法團，並就大廈或屋苑的管理和由此附帶引起或與此相關的事宜，訂定條文。

2.0 釋義

在本守則內，除文意另有所指外，下列名詞應作如下解釋：

“主管當局” (Authority)指民政事務局局長；

“公用部分” (common parts)指 —

初稿

- (a) 建築物的全部，但不包括在土地註冊處註冊的文書所指明或指定專供某一業主使用、佔用或享用的部分；及
- (b) 《建築物管理條例》（第 344 章）附表 1 指明的部分，但上述文書所指明或指定的部分除外（附表 1 載於附錄（一））；

“業主立案法團（業主法團）”（owners' corporation(OC)）指根據《建築物管理條例》（第 344 章）第 8 條在土地註冊處註冊的大廈業主立案法團；

“條例”（Ordinance）指《建築物管理條例》（第 344 章）。

3.0 大廈管理

3.1 業主組織

- 3.1.1 業主可根據條例成立業主法團，或根據大廈公契（如有的話）成立業主委員會（不論名稱為何），負責公用部分的管理、控制和行政事宜。
- 3.1.2 根據以上所述而成立的業主法團或業主委員會，可聘任經理人，建築物管理代理人或管理公司，代表業主處理公用部分的日常管理、控制和行政事宜。

3.2 公用部分的管理

- 3.2.1 須根據大廈公契（如有的話）的規定，把大廈的所有公用地方妥加保養，使其維持良好合用的狀況，以及保持清潔。
- 3.2.2 任何人都不可將大廈公用部分的任何部分改作自用，或改作私利用途，除非該項改動是由業主法團或業主委員會（如有的話）以通過決議案形式批准的。
- 3.2.3 任何人不可使用或准許他人使用大廈公用部分的任何部分，以致 —

初稿

- (i) 不合理地干擾大廈的任何業主或佔用人使用或享用該等部分；或
- (ii) 對合法身處大廈內的任何人造成滋擾或危險。

3.2.4 定期檢查及維修大廈的屋宇設備（載列於附錄（一）公用部分釋義的第 3、6、9 和 10 段），以確保這些設備保持良好合用的狀況，並在有需要時立刻進行緊急維修工程。

3.2.5 必須遵照《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）的規定，確保所有公用設備和設施，包括康樂和體育設備，得到妥善維修及保持良好合用的狀況。

3.2.6 所有園景地方必須保持清潔及維持良好狀況。

3.2.7 公用部分的照明裝置必須妥加維修及保持良好合用的狀況。

3.3 環境衛生

3.3.1 公用部分的垃圾、廢物、雜物和／或棄置建築材料必須每天收集，並運往指定的垃圾收集站棄置。

3.3.2 所有樓梯、走廊、電梯大堂、入口大堂、通路、天井及垃圾房（包括垃圾槽和有關設施）必須最少〔每星期清理一次〕。

3.3.3 公用部分如有滲水或喉管滲漏等情況，必須盡快修理。

3.4 保安

3.4.1 保安和護衛服務，包括聘用保安人員等事宜，必須符合《保安及護衛服務條例》（第 460 章）和《看守員條例》（第 299 章）的規定。

初稿

3.5 保險

- 3.5.1 根據《僱員補償條例》（第 282 章）的規定，業主須為所有僱員投購保險。
- 3.5.2 業主可就大廈或大廈的任何部分投購和續購火險及其他保險，保額相當於把該大廈／大廈部分回復原狀的價值。

3.6 帳目

- 3.6.1 業主法團管理委員會、業主委員會（如有的話）、經理人、建築物管理代理人、管理公司或負責管理大廈公用部分的其他人士／組織須按照《建築物管理條例》附表 6 及 7 的規定，就大廈公用部分的管理、控制及行政事宜，備存正式的帳簿、帳項紀錄及其他財政紀錄，包括收支表和資產負債表。
- 3.6.2 收支表和資產負債表每年須經由具有專業資格的會計師審計，但單位數目為 50 個或少於 50 個的大廈除外。
- 3.6.3 業主可設立和維持一項備用基金，以供用作任何突發或緊急性質的開支。

3.7 供應品、物料及服務的採購及選用

- 3.7.1 凡採購及選用任何供應品、物料及服務，均須依照主管當局根據條例第 44 條發出的《有關供應品、物料及服務的採購及選用事宜守則》（附錄（二））所載規定辦理。

3.8 供水

- 3.8.1 水泵、水箱及相關的喉管均須妥加維修，並保持良好合用的狀況。
- 3.8.2 水箱須至少每隔〔6 個月〕清洗一次。

初稿

3.9 業主／住客之間的溝通

- 3.9.1 負責大廈管理的經理人、建築物管理人、管理公司或任何其他人士／組織須定期就大廈公用部分的管理、控制及行政事宜，與業主及住客或他們的代表舉行會議，並須擬備會議紀錄，以便展示於大廈內當眼處，供業主和住客覽閱。

3.10 公契

- 3.10.1 公契是指在土地註冊處註冊並用以界定業主之間權利、權益和責任的文件。
- 3.10.2 業主須熟悉本身大廈公契的條款和條件，並須根據公契的規定，履行義務和行使權利。
- 3.10.3 大廈如設有管理處，則管理處須存備一份公契副本，以供業主查閱和自費複印副本。

4.0 消防安全

4.1 消除火警危險

- 4.1.1 走火通道必須暢通無阻。
- 4.1.2 大廈入口及／或天台的門閘必須可以隨時由大廈內開啓而毋須使用鑰匙。
- 4.1.3 不得安裝鐵閘或捲閘橫堵走火通道。
- 4.1.4 防煙門必須經常保持性能良好和緊閉。
- 4.1.5 大廈所有消防裝置及設備均不得拆除。
- 4.1.6 大廈消防裝置及設備必須經常保持性能良好。
- 4.1.7 大廈消防裝置及設備，必須由註冊消防裝置承辦商，每十二個月至少檢查一次。
- 4.1.8 防火捲閘和防火閘均須保持性能良好。

初稿

4.1.9 緊急車輛通道必須暢通無阻。

註釋：

1. 消防處處長可依據《消防條例》（第 95 章）第 9(1)、9B(1)和 9B(2)條的規定，直接檢控違反上文 4.1.1 至 4.1.9 項中所述任何一項規定的大廈業主、租客、佔用人或負責人，或向該等人士採取消除火警危險行動。
2. 依據《消防條例》（第 95 章）第 9(4)及 9C(1)條的規定，消防處處長可因應情況，進一步向法院申請發出“火警危險令”或“清除令”，着令有關大廈業主、租客、佔用人或負責人消除火警危險。

4.2 危險品的貯存

4.2.1 《危險品條例》（第 295 章）第 6 條規定：

- (a) 凡貯存超過可獲豁免數量的危險品，必須獲消防處處長批准及領有牌照。
- (b) 不得貯存超過牌照所許可數量的危險品，及把危險品貯存於未領牌的貯存所（例如公用地方、露天地方）。

4.3 消防安全巡查表

4.3.1 業主、佔用人、經理人、建築物管理代理人、物業管理公司、業主法團或業主委員會的委員或負責大廈管理的其他人士和組織，均須按照民政事務總署所編印的消防安全巡查表，對大廈的消防安全設施進行例行檢查，若發現有違規之處，便須加以糾正。

5.0 建築物安全

5.1 樓宇構件

5.1.1 構件部分（支柱、橫樑、地板、結構牆及懸臂式露台／簷篷）如有裂縫、剝落、隆起或變形或鋼筋有外露的情況，業主或業主法團須委聘一名根據《建築物條例》註冊的認可人士及／或註冊結構工程師，以檢驗上述情況，如有需要，還須向建築事務監督提交修補工程建議書，以供審核。

初稿

5.2 外牆

- 5.2.1 水泥批盪、混凝土表面、牆磚或其它飾面及紙皮石如出現輕微裂縫、損壞、剝落、隆起、空隙或分離的情況，必須加以修葺，包括拆除已損毀及鬆脫的部分。
- 5.2.2 窗蓋、窗台、窗楣、建築裝飾、冷氣機台架如出現輕微裂縫、損壞或剝落的情況，或金屬架銹蝕，必須加以修葺，包括拆除損毀及鬆脫的部分。
- 5.2.3 如有任何潮濕或水漬，必須找出和消除問題的源頭。受影響的牆壁飾面必須加以修葺，包括修補或更換損毀的牆壁飾面。
- 5.2.4 損毀的護欄或欄桿必須加以修補或更換。

5.3 簷蓬及露台

- 5.3.1 簷蓬及露台須無任何附加物，不得負荷過重、濫用或作貯貨用途。簷蓬及露台亦須保持乾爽狀況和適當排水。

5.4 內牆

- 5.4.1 混凝土表面如出現輕微裂縫、剝落或隆起的情況，批盪或其它飾面鬆脫，必須加以修葺，包括拆除損毀及鬆脫的部分。
- 5.4.2 牆壁表面如出現滲漏、水漬或發霉的現象，必須加以修葺，並找出和消除問題的源頭。受影響的牆壁飾面必須妥為修補或更換。

5.5 地板及天花板

- 5.5.1 混凝土天花板如出現輕微裂縫、剝落或隆起的情況，或批盪鬆脫，必須加以修葺，包括拆除已損毀及鬆脫的部分。

初稿

5.5.2 如有任何滲漏，必須加以修補，包括找出和消除滲漏的源頭。受影響的飾面必須妥為修補或更換。

5.5.3 地板飾面如有任何損毀，包括有凹陷或隆起的部分，必須加以修補，包括拆除損毀的部分。

5.6 天台／平台

5.6.1 清除大廈天台／天台的積水。修葺損毀的天台／平台樓板，並在排水斜面鋪上飾面，方便排水。

5.6.2 聘請防水工程承造商，修補或更換已損毀的防水材料及／或伸縮縫。

5.6.3 修葺或更換天台／平台範圍內已損毀的欄桿、護欄或護牆。

5.6.4 天台／平台須無任何附加物，不得負荷過重、濫用或作貯貨用途；亦須保持適當乾爽和適當排水。

5.7 門窗

5.7.1 修葺或更換已變形、生銹或損毀的窗框及門框。

5.7.2 找出門窗附近有滲漏的地方並予以修補。如有需要，重新填補窗框與牆身孔口之間的縫隙。

5.7.3 修補或更換任何損毀的玻璃窗和百葉氣窗，包括油灰呈現硬化、玻璃壓條損毀／掉失和玻璃破爛。

5.7.4 修補或更換任何損毀的門窗配件，包括鉸鏈、拉條、扣件、閉門器和鎖。

5.8 排水渠

5.8.1 地面排水渠管如有下列損毀情況，必須加以修補或修整 —

初稿

- 渠管裝置損毀
- 渠管銹蝕
- 渠管淤塞及衛生情況欠佳
- 渠管有植物生長

5.8.2 清理或修葺任何淤塞或衛生情況欠佳的地下渠管。

5.8.3 修理或更換損毀的沙井蓋。

5.8.4 管槽／道如有滲漏，必須查明原因及進行修補，包括把鬆脫的批盪妥為修補。

〔如發現上文第 5.2 至第 5.8 項的建築構件有廣泛或嚴重損毀的情況，業主或業主法團必須委聘已根據《建築物條例》註冊的認可人士及／或註冊結構工程師，負責進行檢驗，並在有需要時，向建築事務監督提交補救工程建議，以供考慮〕。

〔至於第 5.1 至 5.9 項，請一併參閱下文的註釋第 2 至第 4 項〕。

5.9 違例建築工程

5.9.1 不得在公用地方進行違例建築工程、或改動工程或非法蓋搭建築物。

〔請參閱下文註釋第 4 和第 6 項。〕

5.10 防煙門及消防門的管理

5.10.1 防煙廊、消防升降機大堂、樓梯、電掣房和冷氣機房或同類危險裝置機房的門，連同門鉸、鑲嵌玻璃和掩門器等，必須妥加保養。

5.10.2 這些門必須經常保持關閉。

5.10.3 這些門不得予以拆除或換上具有較低耐火時效性能的門，例如普通玻璃門。

5.11 火警逃生途徑的管理

5.11.1 門閘不得向外開啓以致阻塞出口路線（例如公用走廊、樓梯和後巷等）。

初稿

- 5.11.2 公用地方的門閘必須隨時可以從內向外開啓而毋須使用鑰匙。
- 5.11.3 通往單梯樓宇天台的門必須隨時可以從內向外開啓而毋須使用鑰匙。
- 5.11.4 防煙廊和樓梯不得安裝抽氣扇、冷氣機或同類的裝置。防煙廊和樓梯圍牆不得開鑿孔口，供安裝上述裝置或關設門、窗之用。
- 5.11.5 出口路線不得受任何違例搭建物（例如支架、壁架、壁櫃和貯物房等）所阻塞。
- 5.11.6 出口路線必須有足夠照明，而所安裝的照明設備必須妥加保養，確保操作正常。

5.12 耐火結構的管理

- 5.12.1 電掣房和冷氣機或同類危險裝置的機房牆壁必須保持狀況良好，牆上不得開設沒有防護的孔口。
- 5.12.2 樓梯間的電線和同類裝置必須以具有耐火性能的牆或管道圍封。這些牆和管道必須保持完整無缺。如果設有檢修門，則這些檢修門必須經常關閉。

5.13 滅火和拯救通道的管理

- 5.13.1 消防升降機大堂的牆壁必須保持狀況良好，牆上不得開設沒有防護的孔口。

[有關 5.11 至 5.14 項，亦請參閱下文註釋第 4 和第 5 項。]

5.14 公共電訊和廣播服務裝置

- 5.14.1 設於大廈公用部分用以接駁公共電訊和廣播服務的電纜和設備的導線設施（包括立管、導管、電線管、電纜托架、接線箱和設備房等），須時刻保持良好合用的狀況，並加以防護，使免受火災、水浸及遭人惡意破壞等情況。

初稿

- 5.14.2 電訊和廣播服務導線設施的提供、接駁及使用，必須按照電訊管理局於一九九五年五月發出的《業主、物業發展商及產業經理就物業發展提供設施以接駁公共電訊及廣播服務的指引》進行，並符合該指引其後修訂的各項規定。

註釋：

1. 以上為大廈管理的技術準則。即使已遵照這些準則辦理，未必等於已於完全符合其他適用於樓宇安全和消防安全的法例規定。業主和業主法團須盡可能就所涉的技術標準和有關法例，尋求專業意見。
2. 定期檢驗樓宇，可及早對樓宇常見的損壞進行保養和維修。業主或業主法團應聘請合資格的建築專業人士（如建築師、工程師或測量師），協助籌劃和推行妥善的大廈維修保養計劃。結構方面的維修工程，須由根據《建築物條例》（第 123 章）的規定註冊認可人士及／或註冊結構工程師監督進行。
3. 在確定大廈是否需要進行基本保養和維修工程時，須考慮有關損壞的範圍和位置。所有維修工程宜由根據《建築物條例》（第 123 章）的規定註冊的一般註冊建築承建商負責。
4. 如果大廈因日久失修，或本身的改動程度而引起公眾安全問題，建築事務監督可根據《建築物條例》（第 123 章）的規定採取執法行動，並着令業主或業主法團進行所需的勘測、維修或修復工程。
5. 有關逃生途徑、滅火和拯救通道和耐火結構的技術標準，請參閱下列由屋宇署編製的守則及其後的修訂 —
 - (i) 《1996 年提供火警逃生途徑守則》
 - (ii) 《1995 年消防和救援進出途徑守則》
 - (iii) 《1996 年耐火結構守則》
6. 有關樓宇或樓宇內受違例建築工程影響的部分的修復準則，請參閱建築事務監督核准的建築圖則及／或《建築物條例》（第 123 章）的規定。

6.0 斜坡安全

- 6.1 業主須根據土木工程署轄下土力工程處所編印的巖土指南第五冊《斜坡維修指南》，維修所負責的任何斜坡或擋土牆，以確保其狀況良好。

7.0 電力、氣體、升降機及自動梯裝置

- 7.1 大廈公用部分的任何電力裝置、氣體裝置、升降機和自動梯，均須按照下列法定標準及／或機電工程署所編印的實務守則加以維修。

7.1.1 電力裝置

- 《電力條例》（第 406 章）；
- 《電力（註冊）規例》（第 406 章，附屬法例）；
- 《電力（線路）規例》（第 406 章，附屬法例）；及

初稿

- 《電力（線路）規例工作守則》。

7.1.2

氣體裝置

- 《氣體安全條例》（第 51 章）；
- 《氣體安全（氣體供應）規例》（第 51 章，附屬法例）；
- 《氣體安全（裝置及使用）規例》（第 51 章，附屬法例）；
- 《氣體安全（雜項）規例》（第 51 章，附屬法例）；及
- 《氣體安全（氣體裝置技工及氣體工程承辦商註冊）規例》（第 51 章，附屬法例）。

7.1.3

升降機及自動梯

- 《升降機及自動梯（安全）條例》（第 327 章）；
- 《升降機及自動梯設計及建造實務守則》；及
- 《升降機及自動梯檢驗、測試及保養實務守則》。

附表 1
公用部分

〔第 2 條〕

FIRST SCHEDULE

[s.2]

COMMON PARTS

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 外牆及承重牆、地基、柱、樑及其他結構性支承物。 2. 圍繞通道、走廊及樓梯的牆壁。 3. 屋頂、煙囪、山牆、雨水渠、避雷針、碟形衛星天線及附屬設備、天線及天線電線。（由 1993 年第 27 號第 38 條修訂） 4. 護牆、圍欄及邊界牆。 5. 2 個或多於 2 個單位共用的通風口。（由 1993 年第 27 號第 42 條修訂） 6. 水箱、水池、水泵、水井、污水管、污水處理設施、排水渠、糞管、廢水管、溝渠、水道、雨水渠、導管、落水管、電纜、陰溝、垃圾槽、卸斗及垃圾房。（由 1993 年第 27 號第 38 條修訂） 7. 地窖、洗手間、廁所、洗衣房、浴室、廚房及看守員所用單位。 8. 通道、走廊、樓梯、樓梯平台、光井、樓梯窗框及所裝配的玻璃、升降口、屋頂通道及通往屋頂的出口和門閘。 9. 升降機、自動梯、升降機井及有關的機械器材和放置機械器材的地方。 10. 照明設備、空調設備、中央供暖設備、消防設備，以及普遍供所有業主使用或為所有業主的利益而設置的裝置，以及安裝、設置此等設備、裝置的任何房間或小室。 11. 設置在任何單位內但與建築物內其他單位或其他部分一起供人使用的固定裝置。 12. 草地、花園及遊樂場，以及任何其他康樂活動場地。（由 1993 年第 27 號第 38 條增補） 13. 游泳池、網球場、籃球場、壁球場以及包容或容納任何運動或康樂活動設施的處所。（由 1993 年第 27 號第 38 條增補） 14. 會所、健身室、桑拿浴室以及包容健體或休憩設施的處所。（由 1993 年第 27 號第 38 條增補） 15. 組成或形成任何土地的一部分的斜坡、緩坡及護土牆，包括海堤（如有的話），而該土地與建築物乃屬同一共同擁有權者。（由 1993 年第 27 號第 38 條增補） | <ol style="list-style-type: none"> 1. External walls and load bearing walls, foundations, columns, beams and other structural supports. 2. Walls enclosing passageways, corridors and staircases. 3. The roofs, chimneys, gables, gutters, lightning conductors, satellite dishes and ancillary equipment, aerials and aerial cables. <i>(Amended 27 of 1993 s. 38)</i> 4. Parapet walls, fences and boundary walls. 5. Vents serving 2 or more flats. <i>(Amended 27 of 1993 s. 42)</i> 6. Water tanks, reservoirs, pumps, wells, sewers, sewage treatment plants, drains, soil pipes, waste pipes, channels, water-courses, gutters, ducts, downpipes, cables, conduits, refuse chutes, hoppers and refuse container chambers. <i>(Amended 27 of 1993 s. 38)</i> 7. Cellars, toilets, water closets, wash houses, bathhouses, kitchens and caretakers' flats. 8. Passageways, corridors, staircases, landings, light wells, staircase window frames and glazing, hatchways, roofways and outlets to the roofs and doors and gates giving access thereto. 9. Lifts, escalators, lift shafts and machinery and apparatus used in connexion therewith and the housing thereof. 10. Lighting apparatus, air conditioning apparatus, central heating apparatus, fire fighting equipment and installations intended for the use and benefit of all of the owners generally and any room or chamber in which such apparatus, equipment or installation is fitted or installed. 11. Fixtures situated in a flat which are used in connexion with the enjoyment of any other flat or other portion of the building. 12. Lawns, gardens and playgrounds and any other recreational areas. <i>(Added 27 of 1993 s. 38)</i> 13. Swimming pools, tennis courts, basket-ball courts, squash courts and premises containing or housing any other sporting or recreational facilities. <i>(Added 27 of 1993 s. 38)</i> 14. Clubhouses, gymnasiums, sauna rooms and premises containing health or leisure facilities. <i>(Added 27 of 1993 s. 38)</i> 15. Slopes, gradients and retaining walls including sea walls (if any) comprising or forming part of any land which is in common ownership with the building. <i>(Added 27 of 1993 s. 38)</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

建築物管理條例（香港法例第 344 章）第 44 條
有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則

現根據建築物管理條例第 44 條公布，監督業已發出下述有關供應、物料及服務的採購及選用事宜的守則：—

- 1 如任何供應、物料及服務的價值超過或很可能會超過以下款額中的較少者—
 - (a) 100,000 元或監督（民政事務局局長）藉憲報公告所指定用以取代 100,000 元的其他款額；或
 - (b) 相等於法團每年收支預算 20% 或法團於大會上通過的決議案所批准用以取代 20% 的其他百分比的款額，

則須以招標方法採購或選用該等供應、物料或服務。

- 2 在本守則第 1 段的規限下，管理委員會須製備一份建議書，列明所需物料或服務供應的種類、有關的預算費用，以及公開招標期間。招標建議書的副本須張貼於建築物內的當眼處。
- 3
 - (a) 本守則第 1 段所適用的標書，須以書面製備，並於密封後放進一個專為裝載標書而設的堅固箱子內；箱上須註明「投標箱」字樣。投標箱須雙重上鎖，並且牢固地放置在建築物內的當眼處。投標箱的兩條鎖匙，須由主席、秘書或司庫分開保管。
 - (b) 如上面第 (a) 節的規定難以切實遵行，法團可於大會通過決議案後，接受由專人遞交的標書或以郵遞方式寄往法團註冊辦事處的標書。

4 擬徵求的標書最少須達以下數目：—

- (a) 如招標提供價值超過 10,000 元但不超過 100,000 元的供應、物料或服務，則最少須有 3 份標書；或
- (b) 如招標提供價值超過 100,000 元的供應、物料或服務，則最少須有 5 份標書。

監督可藉憲報公告訂明其他款額，以取代上述投標價值。

5 有關的招標文件須清楚說明截標日期及時間。逾期交回的標書，一概不得接受。

- 6 所有標書必須在至少有 3 名管理委員會委員在場見證下同時開啓；該等委員須在投標文件上簽署及寫上日期。
- 7 如投標價值不超過本守則第 8 段所列的款額，則標書可交由管理委員會決定是否予以接受。
- 8 如投標價值超過以下款額中的較少者：—
 - (a) 200,000 元或由監督藉憲報公告指定用以取代 200,000 元的其他款額；或
 - (b) 相等於法團一年收支預算的 45%，或由法團在大會上通過決議所批准用以取代 45% 的其他百分比的款額，

則須將標書提交法團處理，而法團可藉在法團大會上通過的決議案決定是否予以接受。

- 9 管理委員會必須將所有投標文件、合約副本、帳目及發票，以及其他屬法團所有並與採購或選用供應、物品和服務事宜有關的文件，妥為備存及保管一段期間，這個期間可由法團決定，但不得少過 6 年。管理委員會亦須讓監督、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作為其代表的人士，在合理的時間內，查閱有關文件。
- 10 本守則第 9 段所提及的文件，必須載有可讓查閱紀錄的人士計算法團在查閱時的財務負債（包括任何日後的財務負債）所需的資料。
- 11 在批出投標之前，如管理委員會的委員在正由或將由管理委員會或法團考慮的標書或合約中有金錢上的利益關係，則該委員須以書面形式將該項利益關係告知管理委員會秘書。如管理委員會秘書有該項利益關係，則須以書面告知管理委員會的主席。凡已表示在標書或合約中有既得利益的委員，在管理委員會會議上投票甄選有關標書／合約時，必須放棄投票。

民政事務總署編製
一九九七年七月

7eobm.m1

審批讓管理代理人加入
《可對有嚴重管理及維修問題的建築物
進行強制性管理的建築物管理代理人名單》的建議準則

有關的建築物管理代理人 —

1. 須是根據《公司條例》（第 32 章）註冊成立，或根據香港特區的其他法例註冊成立的公司；
2. 現時最好在香港特區管理着 500 個或以上的住宅／商業單位。商業單位的數目，是以假設每個單位的建築樓面面積為 50 平方米計算；
3. 須具有穩健的財政背景；及
4. 最好具有至少三年在香港特區管理建築物的經驗，並至少有一名任職董事或高級管理層的全職人員或僱員，而該名人員或僱員必須是下列專業團體之一的執業成員，並在取得建築物管理資格後有至少三年的工作經驗 —
 - (i) 香港房屋經理學會；或
 - (ii) 香港測量師學會。

凡在取得專業資格後有至少三年建築物管理經驗的註冊專業房屋經理或註冊專業測量師，都屬於這個類別。