



1. 引言

1.1 在全港265萬個家庭住戶中，有略多於一半(54%)居於私人永久性房屋單位。¹這些房屋單位主要集中在多層大廈或由多幢大廈組成的屋苑，單位的業主須承擔管理及維修當中公用部分的責任，並按需要聘請專業人士執行相關工作，避免樓宇一旦失修，可能出現危及公眾衛生或安全的隱患。

1.2 政府多年來的一貫政策，是支援私人樓宇的業主(a)根據《建築物管理條例》(第344章)成立業主立案法團(“法團”)；或(b)自發成立合適的業主組織，例如業主委員會(“業委會”)，²以推動妥善樓宇管理。然而，截至2021年年底，全港只有47%的私人樓宇成立了法團，另有約3 700幢樓宇(佔總數的9%)屬“三無大廈”，既沒有成立法團，又未有任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司(“物管公司”)。³雖然“三無大廈”的數目已較2011年的6 700幢有所減少，⁴但這些樓宇較容易衍生衛生、保安、消防安全、大廈維修等問題。

1.3 若干海外司法管轄區，如澳洲新南威爾斯州(簡稱“新州”)及新加坡等地，均設有法人團體性質的業主法團(incorporated owners)，⁵受託管理物業的公用部分。兩地為業主法團設立規管制度，就其組成、運作及管治，以至其他相關事宜作出規定。

¹ 請參閱政府統計處(2022)。

² 業委會指根據及按照就建築物或發展項目的公契成立的業主組織。公契是發展商、經理人及各業權共有人所簽訂的私人契約，訂明業主之間、發展商及經理人的權利、權益及責任。有別於法團，業委會並非法人團體，不能在法律上代表所有業主管理相關建築物的公用部分。

³ 民政事務總署提供的資料。

⁴ 請參閱民政事務局(2022)。

⁵ 業主法團在新州泛指分層計劃的業主立案法團(Owners Corporations of Strata Schemes)，在新加坡則一般稱為“管理法團”(Management Corporations)。

新加坡及新州曾分別在2017年及2021年完成全面檢討其規管制度的有關工作，前者隨後修訂相關法例，並自2018年年底起實施有關修訂，而後者則計劃在日後修訂其規管制度。

1.4 應江玉歡議員的要求，資料研究組擬備了本**資料摘要**，研究香港為推動私人住宅樓宇妥善管理而推出的政策，並選定上文第1.3段提及的兩個司法管轄區，探討其類似經驗。本文首先檢視本港的情況，當中涵蓋規管樓宇管理的法律框架，以至為支援業主及法團而推行的行政措施、相關的實施進度/成果及關注事項，然後再分析新州及新加坡如何有效規管樓宇管理的經驗，尤其聚焦於兩地法團規管制度中一些特別的規定和做法、曾經就法例進行的檢討及/或修訂工作、實施規管制度的經驗及成果，以至近期的發展。

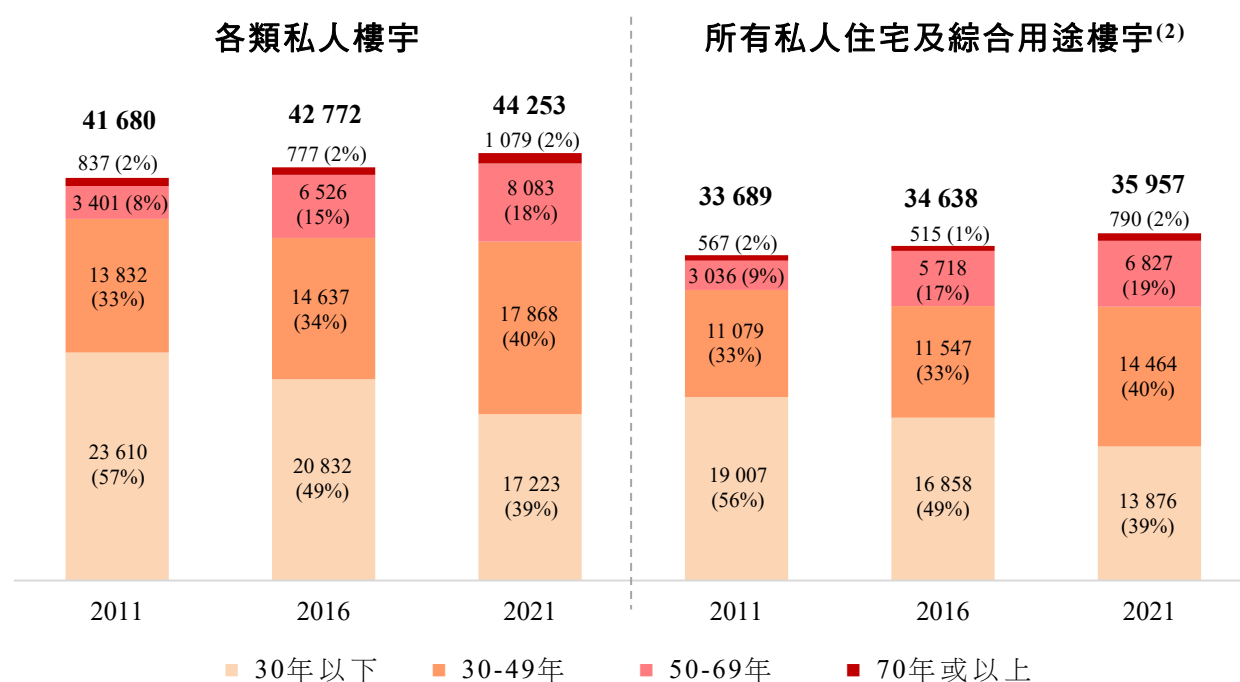
2. 香港

2.1 截至2021年年底，本港共有44 253幢私人樓宇，當中35 957幢(81%)屬包括住用及綜合用途的私人住宅樓宇(圖1)。值得關注的是，**樓齡達50年或以上的私人住宅樓宇總數**，由2011年年底的3 603幢(佔所有私人住宅樓宇數目的11%)，顯著增至2021年年底的7 617幢(21%)。⁶

2.2 根據屋宇署的資料，本港的樓宇主要用鋼筋混凝土建造，設計使用期約為50年。若管理不善或未有及時進行維修，樓宇狀況在臨近設計使用期限時會急劇惡化，出現失修及欠妥之處，可能對公眾衛生及安全構成威脅。為促進妥善樓宇管理及確保建築物的安全，政府一直擔當推動者的角色，鼓勵及協助業主根據《建築物管理條例》成立法團，還向業主提供適當支援，協助其履行管理大廈的責任。

⁶ 屋宇署提供的數字。若計及非住宅樓宇，樓齡達50年或以上的私人樓宇數目，由2011年年底的4 238幢(佔所有私人樓宇數目的10%)增至2021年年底的9 162幢(20%)。

圖1 —— 按樓齡劃分的私人樓宇數目⁽¹⁾



註：(1) 年底數字。

(2) 綜合用途樓宇一部分作住用用途，而另一部分作非住用用途，如將地下單位用作商業用途。

資料來源：屋宇署提供的數字。

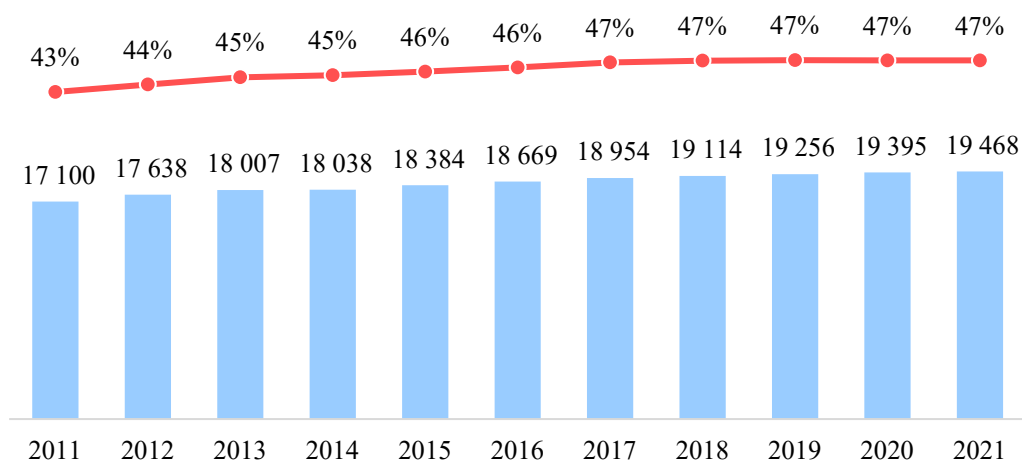
規管大廈管理的法律框架

2.3 隨着私人住宅發展項目蓬勃發展，政府在1970年制定《多層建築物(業主法團)條例》，以期就法團的組成及運作提供基本法律框架。該法例其後在1993年大幅修訂，並改稱為《建築物管理條例》。為回應持份者在法例實施後提出的訴求及關注，政府分別在2000年及2007年進一步對《建築物管理條例》作出重大修訂。⁷ 在該條例下，法團的組成、權力、職責、運作規則及監察機制等事宜均有明文規定，而法團作為**法人團體**，除了在法律上代表所有業主管理大廈的公用部分，還須採取一切合理必須的措施，以執行公契載明有關管理大廈公用部分的責任。由業主根據《建築物管理條例》委出的管理委員會(“管委會”)，將代表法團行使權力及履行職責。

⁷ 舉例而言，當局在2007年修訂《建築物管理條例》，以改善一些經常引起爭議的事宜，當中包括委出管委會及委任委員的程序、委任代表的文書(the appointment of proxies)，以及適用於法團及經理人的採購和財務安排。

2.4 民政事務總署是民政及青年事務局的執行部門，除了負責推行《建築物管理條例》，還為業主提供相關支援，以鼓勵業主成立法團及利便法團暢順運作。自2001年起，民政事務總署在全港18區民政事務處設立地區大廈管理聯絡小組（“聯絡小組”），負責在地區層面就大廈管理事宜提供支援服務。⁸

圖 2 —— 設有業主立案法團（“法團”）的私人樓宇數目⁽¹⁾（2011年至2021年）



運作中的法團數目	資料不詳	9 646	9 862	10 017	10 240	10 440	10 662	10 898	11 030	11 113	11 198
已清盤的法團數目	1	3	2	3	2	2	2	1	3	1	4

■ 設有法團的私人樓宇數目 ●— 設有法團的私人樓宇比例

註：(1) 相關數字來自民政事務總署管理的香港私人大廈電腦資料庫的數據，按每年年底數字計算，當中可能沒有涵蓋若干新落成大廈或重建大廈的數據。

資料來源：民政事務局(2020)、立法會秘書處(2020b)，以及民政事務總署和土地註冊處提供的資料。

沒有成立業主立案法團的原因

2.5 如上文所述，政府一貫的政策方針是鼓勵現有樓宇的業主自發成立法團。在2021年，有19 468幢私人樓宇已成立法團，佔全港樓宇總數的47%，較2011年增加2 368幢(14%)。⁹儘管如此，

⁸ 聯絡小組提供的服務包括(a)協助業主根據《建築物管理條例》成立法團；(b)派人出席業主會議，以提供資料及協助；(c)舉辦培訓課程及工作坊；及(d)協助解決涉及業主、法團及物管公司的糾紛。

⁹ 在2014年至2020年期間，據報有540個法團是在民政事務總署的大廈管理專業顧問服務計劃協助下成立或恢復運作。有關詳情請參閱第2.10段及附錄2。

截至2021年年底，仍有22 000幢私人樓宇(53%)沒有成立法團(見圖2)。雖然部分大廈可能已成立其他形式的組織，例如業委會或居民組織，或聘請物管公司負責物業管理事宜，但仍有一些大廈未有作出相關安排，當中原因包括：(a)大廈較多年老業主，又或難以確定業主身份或與其聯絡，此等情況在樓齡高的單幢式唐樓尤其常見；(b)物業發展商擁有較大比例的不可分割份數，若沒有他們的支持，其他業主未必能夠取得足夠票數成立法團；¹⁰(c)大廈擁有多於一份公契，以致若干公用部分的業權及管理責任歸屬變得複雜；及(d)大廈成為收購對象。^{11、12}

2.6 各類不成立法團的樓宇當中，“三無大廈”的管理及維修情況惹人關注。截至2021年年底，全港約有3 700幢“三無大廈”，¹³當中61%的樓齡已達50年或以上，若業主及居民沒有合適平台商討及處理大廈管理事宜，這些大廈更容易出現管理不善及失修的問題。

就法律框架進行的最新檢討

2.7 為使《建築物管理條例》與時並進，以及回應公眾自2007年法例修訂後提出的關注，包括法團運作事宜及難以成立法團等事項，政府在2011年1月委任“《建築物管理條例》檢討委員會”(“檢討委員會”)，負責就《建築物管理條例》進行新一輪檢討。¹⁴無論是檢討委員會在2013年3月發表的中期報告，¹⁵以至當局其後收集到的持份者意見，¹⁶均反映業主及法團在遵行《建築物管理條例》時遇到不少困難，而問題主要集中於以下各方面，包括法團運作、解散沒有履行職責的管委會及其他事宜：

¹⁰ 請參閱香港特別行政區政府(2011)及民政事務局(2020)。

¹¹ 資料由民政事務總署提供。

¹² 由於《建築物管理條例》主要針對多個業主共同擁有公用部分的私人樓宇，因此獨立洋房或其他單一業權的私人樓宇可能無法根據《建築物管理條例》成立法團。

¹³ 數字不包括由單一業主擁有並可自行管理的“三無大廈”。

¹⁴ 檢討委員會的職責，涵蓋找出常見的大廈管理問題、研究如何藉修訂《建築物管理條例》解決該等問題，並就如何落實建議，以加強法團運作及保障業主權益，向政府提供建議。

¹⁵ 請參閱《建築物管理條例》檢討委員會(2013)。

¹⁶ 請參閱民政事務局及民政事務總署(2016)、立法會秘書處(2020a)及民政事務委員會(2020)。

- (a) **進行大型維修工程**——法團運作的一大挑戰，是要確保招標程序的透明度，以免出現圍標風險及工程造价因而被“托高”的弊病，這點對於需要進行大型維修工程的舊樓尤為重要；
- (b) **委任代表出席法團會議**——對於法團在會議上進行表決一事，有意見關注到：(i)一些業主或物管公司職員收集大量委任代表文書，藉此主導法團的決策過程；及(ii)核實委任代表文書時容易引發爭議；
- (c) **難以解散沒有履行職責的管委會或終止委任公契經理人**¹⁷——根據《建築物管理條例》的規定，法團可在法定人數為業主人數的20%的會議上，議決通過解散管委會，惟此門檻被視為過高；至於以另一途徑解散管委會，即向土地審裁處提出相關申請，但可能需時甚久。另外，若要終止委任公契經理人，相關決議須在業主會議上由參與投票的業主以過半數票通過，以及獲總共擁有業權份數不少於50%的業主支持，此門檻亦被視為過高；
- (d) **成立法團有賴業主積極參與或須獲大業主支持**——根據《建築物管理條例》的規定，若要成立法團，委出管委會及成立法團的決議須在業主會議¹⁸上以過半數票通過，以及獲總共擁有業權份數不少於30%的業主支持。即使私人樓宇部分業主有意成立法團，但若缺少其他業主積極參與，又或相關發展商擁有較多的不可分割份數(如上文第2.5段所述)，終究難以成事；¹⁹及

¹⁷ 公契經理人通常是物管公司，是公契內指明負責管理大廈的經理人。在某些情況下，公契經理人是發展商的附屬公司。

¹⁸ 總共擁有業權份數不少於5%的業主，可為委出管委會及成立法團而委任他們其中一人召開業主會議。

¹⁹ 《建築物管理條例》亦規定，總共擁有業權份數不少於20%的業主，可向主管當局申請命令，為委出管委會及成立法團而召開業主會議。此外，總共擁有業權份數不少於10%的業主，可向土地審裁處申請命令，以召開業主會議，委出管委會。在這兩種情況下，會議上可藉由參與投票的業主以過半數票通過，議決委出管委會。然而，政府表示，只有很少數個案是透過引用上述條文成立法團。請參閱民政事務委員會(2020)。

- (e) **解決糾紛費時費錢**——部分持份者認為，解決業主之間或業主與法團之間有關大廈管理的糾紛，往往涉及冗長訴訟程序及高昂訟費。²⁰有建議要求當局設立專責的“樓宇事務審裁處”，在當事人沒有律師代表的情況下審理相關案件，務求以更省時及更具成本效益的方式解決糾紛。

《建築物管理條例》的修訂建議

2.8 因應檢討委員會的建議，民政事務總署在2014年發表諮詢文件，提出一系列立法及行政措施建議，以回應持份者提出的主要關注事項。署方根據在2014年11月至2015年2月進行的公眾諮詢、2017年的公眾參與活動，以及從其他渠道收集而來的意見，進一步優化其法例修訂建議。這些建議旨在達致多項目標，包括解決上文第2.7(a)至(c)段所述的問題，且藉此改善法團有關一般採購的運作、提高法團的問責性及運作透明度。²¹《建築物管理條例》主要修訂建議的最新版本載於**附錄1**。²²

2.9 至於上文第2.7(d)及(e)段提述的關注事項，即成立法團的門檻過高，以及解決糾紛的程序冗長且訟費高昂，民政事務總署雖然認為無需改變現有行事方式，²³²⁴但亦聯同其他組織推出多項措施，就這兩方面為業主提供更適切的支援。民政事務總署及市區

²⁰ 涉事各方可根據案情入稟小額錢債審裁處、土地審裁處、區域法院或高等法院原訟法庭，以解決爭議。

²¹ 請參閱民政事務局及民政事務總署(2017、2020)。

²² 自2017年起，民政事務總署鼓勵業主及法團自發採納其法例修訂建議條文。為方便行事，署方向法團提供行政指引及有關大廈管理程序的核對清單，把法例修訂建議中有關大廈管理及採購工作的規定納入其中，作為“最佳做法”(best practices)以供依循。聯絡小組亦會透過相關諮詢服務計劃，加強宣傳及公眾教育，以鼓勵業主及法團採用行政指引及核對清單。

²³ 政府表示，公眾諮詢回應者普遍認為，成立法團所需的總共擁有業權份數百分比合適，亦可有效執行。因此，政府認為無需再降低根據《建築物管理條例》成立法團的門檻，以免影響法團的代表性。請參閱民政事務局及民政事務總署(2016)。

²⁴ 對於有持份者建議設立“樓宇事務審裁處”專責處理相關案件，政府認為此舉未必可以為當事人節省時間或開支，緣於建築物管理個案往往牽涉複雜的法律及擁有權事宜。請參閱民政事務總署(2014)。

重建局為支援業主及法團而推出的多項主要支援措施/計劃，其要點及迄今進展詳載於**附錄2**。

2.10 民政事務總署推行的支援措施，主要涵蓋一般諮詢服務，當中包括就法團運作事宜提供免費法律意見，以及就大型維修工程的支援服務舉辦簡介會。署方亦提供支援服務以提升法團負責人履行他們職責的能力，且免費提供替代性的爭議解決服務，以更省時及更具成本效益的方式解決糾紛。為支援“三無大廈”業主，民政事務總署推出了大廈管理專業顧問服務計劃（“顧問服務計劃”）；²⁵在2011年11月至2020年12月期間，署方委聘的物管公司共接觸約3 800幢大廈，包括“三無大廈”在內的樓宇，而在物管公司協助下成立或恢復運作的法團達540個，個案成功率約為14%。²⁶此外，截至2021年年底，當局在樓宇更新大行動2.0（“2.0行動”）下（詳見下文第2.11段），選定約1 000幢包括“三無大廈”在內的樓宇，向其提供技術及財政支援，以便進行所需的維修工程。²⁷

2.11 同時，市建局推出一站式樓宇復修綜合支援計劃，其下設有多個不同項目，協助合資格舊樓業主進行所需的檢驗及/或修葺工程：

- (a) 2.0行動——為高樓齡私人住宅及綜合用途樓宇的合資格業主提供技術及財政支援，協助他們遵辦強制驗樓計劃的法定要求²⁸；及
- (b) “招標妥”樓宇復修促進服務（“招標妥”）²⁹——業主可以優惠費用獲取專業及技術支援，讓他們妥善採購樓宇維修服務，從而減低可能出現的圍標情況。³⁰

²⁵ 在2011年11月至2020年12月期間，民政事務總署先後推出3期顧問服務計劃，委聘物管公司為有需要的舊樓業主（包括“三無大廈”業主），提供專業諮詢及支援服務，以協助他們成立法團及處理大廈管理事宜。

²⁶ 請參閱民政事務局(2022)。

²⁷ 請參閱發展局(2022)。

²⁸ 根據在2012年6月推出的強制驗樓計劃，樓齡達30年或以上的私人樓宇（不超過3層高的住用樓宇除外）的業主，須在接獲屋宇署送達的法定通知後，就樓宇（包括公用部分、外牆、伸出物及招牌）進行訂明檢驗及修葺工程。

²⁹ 政府在2017年撥款3億港元推出優惠計劃，讓業主以優惠費用使用招標妥服務。

³⁰ 樓宇復修綜合支援計劃下其他支援項目包括：(a)強制驗樓資助計劃；(b)公用地方維修資助；及(c)樓宇排水系統維修資助計劃。

2.12 儘管如此，在2020年10月發表的審計署署長報告書，建議民政事務總署考慮(a)改善在顧問服務計劃下成立法團或恢復法團運作的個案成功率；及(b)檢討服務表現目標和改善蒐集使用者意見的機制，以優化監察顧問服務計劃承辦商表現的安排。報告書亦建議民政事務總署就其支援服務作出其他改善，例如(a)確保聯絡小組的聯絡主任接受充分培訓，並定期更新相關工作手冊；(b)鑒於18區之間舉辦教育及宣傳活動的數目存在巨大差異，局方應確保在個別地區舉辦充足的相關活動；及(c)改善本港私人大廈電腦資料庫所載資料的準確性，並持續進行更新。³¹

近期發展

2.13 由於是次法例修訂涉及對《建築物管理條例》作出大幅修改，因此為修訂建議立法的準備工作仍在進行中。政府表示，鑒於有法團已自發實施部分修訂建議，並按最新的行政指引及核對清單行事，當局會參考其運作經驗及聆聽持份者的反饋意見，以進一步優化法例修訂建議。同時，民政事務總署打算將顧問服務計劃恆常化，並待落實後推出協助“三無大廈”的試驗計劃。在試驗計劃下，具備大廈管理或相關經驗的本地機構或非政府組織會獲當局邀請，接觸“三無大廈”業主，以協助他們成立法團。

3. 新南威爾斯

3.1 在2021年，新州有超過15%的居民(112.5萬人)居於被稱為分層地契物業(strata-titled properties)或分層計劃(strata schemes)的多層大廈。³²分層計劃指一幢大廈或一組大廈被劃分為多個單位，³³而各單位擁有人共同持有該分層計劃的共有物業(common property)的業權。新州境內共有約82 000個已註冊的分層計劃，當中住用的分層計劃佔比最大。自2000年起，州內的分層計劃數目增加33 000個，佔所有分層計劃約40%，新州政府認為，當地能夠應付不斷增加的人口，有賴分層計劃的發展發揮了關鍵作用。

³¹ 請參閱審計署(2020)。

³² 請參閱New South Wales Government (2020、2021b)。

³³ 分層計劃的單位可屬個別公寓、辦公室，或工業、商業或零售業單位。

有關分層計劃管理事宜的法律框架

3.2 新州政府早在1961年已制定《物業轉易(分層業權)法》(Conveyancing (Strata Titles) Act)，為規管分層計劃的開發及管理事宜訂立法律框架，以保障業主的權益。為了與時並進，當局相繼在1973年、1996年及2015年，對該法律框架作出重大改革，以應付分層住宅逐漸成為更多民眾的居所後出現的各種變化。2015年的修改，針對的是分層計劃數目自2000年起飆升後的情況。

3.3 現行規管分層計劃管理事宜的法律框架，載於《2015年分層計劃管理法》(Strata Schemes Management Act 2015，下稱“《2015年管理法》”)。在2015年11月訂立該法例之前，當局曾事先進行大型檢討工作，以期提升分層計劃的**管治及管理水平**，並提高**解決爭議機制的成效**。³⁴ ³⁵在2016年11月生效的《2015年管理法》就多項事宜作出規定，當中包括：(a)**分層計劃業主立案法團**(owners corporation of a strata scheme，下稱“分層計劃法團”)的角色、權利及責任，因分層計劃法團屬於法人團體，須承擔管理相關分層計劃的主體責任；(b)分層計劃法團的運作事宜，包括成立**分層委員會**(strata committee)，其成員包括由業主選出的代表，負責有關分層計劃管理的日常決策工作；(c)理順分層計劃法團與其委任的管理代理人(strata managing agent)³⁶和物業經理(building manager)³⁷之間的關係，並訂明相關保障措施；及(d)解決爭議程序。

3.4 《2015年管理法》所訂的法律框架旨在提高大廈管理工作的成效，其**特別的規定/做法**如下：

³⁴ 當局有需要訂立《2015年管理法》，皆因社會上有意見指《1996年管理法》及其他分層物業相關法例過於複雜、缺乏彈性，無法滿足現代分層計劃的多元化管理需求。請參閱Parliament of New South Wales(2015)。

³⁵ 檢討工作亦促成當地訂立《2015年分層計劃開發法》(Strata Schemes Development Act 2015)，藉此就規管分層計劃開發事宜的法律框架作出改革。新法例將先前兩項與開發分層計劃有關的法例合而為一，就分層計劃的立項、變更、終止及重建事宜，以及處理分層計劃中有關單位及共有物業的安排作出規定。

³⁶ 分層計劃法團可委任持牌管理代理人協助管理分層計劃，包括統籌及主持會議、收取徵款及將款項存入銀行、就資產管理提供建議，以及備存分層計劃的財務紀錄。

³⁷ 分層計劃法團亦可聘請物業經理，協助處理大廈的日常運作事宜，例如管理、保養及維修共有物業。

- (a) **強制規定成立分層計劃法團**——分層計劃一經在新州土地註冊服務中心(NSW Land Registry Services)註冊後，分層計劃法團即告成立，而該分層計劃的所有業主均自動成為分層計劃法團的成員；
- (b) **訂立附例(by-laws)方便管理分層計劃**——每個分層計劃均訂有一套附例，當中各項章則由分層計劃法團制訂，以作為分層計劃的運作總綱，涵蓋的範圍包括使用公用地方及設施、修繕、業主及租戶行為(例如是否准許吸煙或飼養寵物)等事宜。³⁸分層計劃法團可入稟新州民事及行政審裁處(NSW Civil and Administrative Tribunal，下稱“新州審裁處”)³⁹強制執行其附例，而該審裁處有權向違反附例的人作出懲處；⁴⁰
- (c) **提供罷免分層委員會成員的程序**——分層計劃法團可在業主周年大會上藉特別決議，罷免一名或多名分層委員會成員，如反對票不多於25%則獲通過。⁴¹倘若新州審裁處信納某分層委員會或某分層委員會成員沒有遵守相關法例或該分層計劃的附例，或於任內沒有謹慎和盡責地行事或犯有嚴重的失當行為，審裁處可主動或應相關人士提出的申請將其罷免；

³⁸ 在制訂附例時，分層計劃法團可參考《2016年分層計劃管理規例》(Strata Schemes Management Regulation 2016)訂明的一套附例示例(model by-laws)，並因應本身情況對附例示例作出適應性修改。若要訂立或修改任何附例條文，有關新附例條文的議案須經分層計劃法團在反對票不多於25%的情況下通過。

³⁹ 自2014年起投入服務的新州審裁處，將原先分屬22個審裁處的工作整合，為當地民眾提供不同專業範疇的審裁處服務。新州審裁處以簡單、快捷及有效的流程解決爭議及覆核行政決定，包括提供多元化的另類解決爭議服務選項，並在大部分案件中容許當事人自行出庭應訊。

⁴⁰ 在香港，有關大廈管理事宜的規則載於相關大廈公契，屬發展商、經理人及各業權共有人所簽訂的私人契約。一如其他私人合約，除非得到有關各方同意，否則締約的任何一方不得單方面修改公契的任何條款。在新州，附例條文可由分層計劃法團自行訂立或修改。

⁴¹ 特別決議按業主的單位權益份數(unit entitlement)進行投票。一名或多名業主若其持有的單位權益份數達分層計劃總單位權益份數的四分之一或以上，便有權要求召開業主大會。

- (d) **容許以電子方式舉行會議、投票及備存紀錄**——為鼓勵成員參與會務，並提高運作效率及透明度，新州容許成員以電話或其他電子方式遙距出席會議，成員亦可在舉行會議之前或期間以電子方式投票，惟分層計劃法團須在事前議決作出許可。此外，分層計劃法團可決定以電子或其他方式保存所有紀錄及文件，並以電子方式發送文件或送達通知；
- (e) **限制每名人士可持有的委任代表票數目**——若分層計劃的單位總數在20個或以下，每名人士只可持有一張委任代表票；若單位總數超過20個，每名人士可持有的委任代表票數目不得多於單位總數的5%；
- (f) **籌組進行大型維修工程及作出撥備**——所有分層計劃法團須設立行政基金，以應付分層計劃的日常運作開支外，且還要設立**基本工程基金**(capital works fund)，為共有物業進行大型維修工程作出撥備。此外，分層計劃法團須擬備計劃，涵蓋自首次業主周年大會起計的10年內，預計將由基本工程基金劃撥的大筆維修開支，並至少每5年檢討該計劃一次；
- (g) **施加規則提升大型分層計劃的財務管理**——單位總數超過100個的大型分層計劃須遵守多項規定，包括：
(i) 規定相關分層計劃法團的帳目及財務報表均須經審核；⁴² (ii) 若擬議開支項目造價高於3萬澳元(155,100港元)，必須至少取得兩份報價；及 (iii) 若項目超支，超支部分不得多於業主周年大會上商定預算金額的10%，除非分層計劃法團在業主大會上同意取消該上限；
- (h) **限制獲委任管理代理人及物業經理的服務年期**——管理代理人若是在分層計劃法團首次業主周年大會上獲委任，其服務年期限為1年，隨後委任的管理代理人則每3年一任，而物業經理的任期最長可達10年。任何

⁴² 若分層計劃的年度預算超過25萬澳元(129萬港元)，其帳目及財務報表亦須經審核。

由發展商委任的管理代理人或物業經理，其任期在舉行首次業主周年大會時結束；

- (i) **施加年度報告規定**——所有分層計劃法團須透過新州公平交易廳(NSW Fair Trading)⁴³管理的專門網站，每年呈報分層計劃的最新狀況及特定的營運資料。⁴⁴此舉除了有助提升分層計劃管理工作的透明度及問責性，亦讓州政府可在有需要時提供適切的支援服務；及
- (j) **以按部就班方式解決業主與分層計劃法團之間的爭議**——相關步驟如下：(i)爭議各方透過分層計劃訂立的內部解決爭議程序(如有的話)解決問題，或將爭議提交分層計劃法團會議進行磋商，並以投票方式通過解決方案；(ii)若爭議不能在分層計劃法團的管治及決策權限下解決，各方可向新州公平交易廳申請免費調解服務；及(iii)若調解不果，涉事各方可向新州審裁處申請就爭議進行聆訊。

就法律框架進行的最新檢討

3.5 在2020年，新州政府就有關分層計劃的各項主要法例，包括《2015年管理法》，進行法定檢討工作，藉以確定法例的政策目標是否仍然適用，而相關條文能否有效實現既定目標。此外，因應已於2015年完成的改革工作的指導目標，當局亦檢視相關法例，以評估法例實施後能否達致預期成果，包括提升分層計劃的管治及管理水平，以及提高解決爭議機制的成效。

3.6 根據在2021年11月發表的檢討報告⁴⁵，《2015年管理法》的目標仍然適用，而法例提供的**健全框架**亦有助分層居住模式在當地提速發展。報告又指出自《2015年管理法》實施後，分層計劃無論

⁴³ 新州公平交易廳是負責保障消費者的機構，其職責包括向業主提供有關分層計劃管理事宜的資訊、協助他們解決爭議，以及執行各項有關保障消費者的計劃。

⁴⁴ 須提交的資料包括(a)分層計劃的基本資料，例如按用途劃分的單位數目、樓層數目等；(b)分層委員會成員等主要負責人的聯絡方法；及(c)最近一次業主周年大會上的資料，例如會上披露的基本工程基金餘額。

⁴⁵ 該報告題為“the Report on the Statutory Review of the Strata Schemes Development Act 2015 and Strata Schemes Management Act 2015”。

在數目及規模上均錄得顯著增幅，但提交新州公平交易廳處理的爭議個案數目，以至入稟新州審裁處作裁決的案件數目，整體上均沒有呈現升勢。⁴⁶

進一步完善法律框架的建議

3.7 儘管如此，檢討報告亦就《2015年管理法》若干範疇提出進一步改善建議，以回應在2020年12月至2021年4月檢討工作公眾諮詢期間，持份者對實施該法例所提出的各項意見。主要建議包括：

- (a) **提升分層委員會的管治及問責性**——有持份者對分層委員會的管治表示關注，並質疑成員在履行職責時是否以分層計劃法團的最佳利益為依歸，以致在一些分層計劃可能出現爭議。為回應此等關注，檢討報告建議：
 - (i) 要求分層委員會成員承擔額外責任及義務，並將有關要求編納成規；⁴⁷(ii) 降低罷免委員會成員的門檻，由原先須以特別決議通過，改為以普通決議通過；該普通決議以一單位一票的方式投票，不計算一個單位由多少名業主擁有，並只需獲得過半數贊成票即可通過；⁴⁸及(iii) 引入條文，禁止分層委員會成員在被罷免後的一段指明期間內再任職；
- (b) **促進分層計劃法團更廣泛地以電子方式舉行會議、投票及備存紀錄**——檢討報告發現，在新冠疫情爆發後，分層計劃法團以電子方式舉行會議及投票日漸普及。考慮到很多持份者均接受相關做法，檢討報告建議撤銷分層計劃法團須事先通過相關決議，方可以電子方式舉行會議及投票的規定(在會議前投票除外)。在備存

⁴⁶ 請參閱New South Wales Government (2021b)。

⁴⁷ 《2015年管理法》主要訂明，每名分層委員會成員在履行職責時，均有責任在切實可行範圍內以分層計劃法團的利益為依歸，並以應有的謹慎和盡其應盡的努力行事。擬議的額外責任包括(a)以誠實、公平及保密的方式行事；(b)披露所有利益衝突；及(c)參加經核准的培訓課程，以加深他們對其職責及分層法例的認識。

⁴⁸ 根據《2015年管理法》的規定，若原業主(original owner)所持單位的單位權益份數達分層計劃總單位權益份數的一半或以上，在指明類別決議(例如有關分層計劃法團職位或分層委員會成員的選舉)投票時，其票數將扣減三分二計算。

紀錄方面，由於持份者取態正面，檢討報告亦建議規定分層計劃法團以電子方式備存所有須強制保存的分層計劃紀錄，並為此提供適當的過渡期；

- (c) **確保分層計劃法團妥為擬備及監督推行基本工程基金計劃**——檢討報告亦揭示，分層計劃法團擬備的計劃質素參差(例如一些計劃僅涵蓋最基本資料)，而且沒有定期檢討計劃的實施情況。因此，檢討報告建議訂明擬備基本工程基金計劃的最低要求，並考慮規定分層計劃法團在提交年度報告時，一併匯報該計劃的細節及推行進度；及
- (d) **完善解決爭議機制**——檢討報告發現，透過新州公平交易廳及新州審裁處正式解決爭議，整體上程序行之有效。然而，有持份者反映，不少分層計劃法團尚未訂立內部解決爭議機制，亦有意見對分層委員會可操控爭議裁斷表示憂慮。因此，檢討報告建議，新州公平交易廳應向分層計劃法團提供額外指引，以完善其內部解決爭議機制，作為各方化解爭議的第一步。

近期發展

3.8 總體而言，檢討報告建議從多方面優化《2015年管理法》，包括加強分層計劃法團的問責性及透明度，從而進一步提升法團的管治水平，並確保相關管理及行政安排兼具彈性。目前，州政府正準備修訂法例的工作，以落實檢討報告提出的各項建議。

4. 新加坡

4.1 在2021年，新加坡的139萬個住戶中，約有16%或229 100戶居於稱為分層地契物業(strata-titled properties)的私人多層式住宅和單位。⁴⁹所有分層地契物業，不論是用作住宅、商業或混合用途，

⁴⁹ 一直以來，新加坡的住宅物業市場以建屋發展局(Housing and Development Board)興建的公共房屋(又稱組屋)為主導；在2021年便有多達78%的住戶居於獲公帑資助的出售或租住單位。請參閱Singapore Department of Statistics (2022)。

均須成立分層地契管理法團 (Management Corporation Strata Title/Management Corporation，下稱“管理法團”)。管理法團作為法人團體，主要負責管理及維修分層發展項目的共有物業。新加坡政府的整體政策目標，是賦權管理法團管理自己的物業，並確保物業得以妥善管理及維修。截至2022年4月，新加坡約有4 650個管理法團。⁵⁰

有關分層地契物業管理事宜的法律框架

4.2 新加坡規管分層地契物業開發及銷售事宜的法律框架，最早見於在1967年生效的《土地業權(分層)法》(Land Titles (Strata) Act)。政府其後在1973年進一步制定《建築物及共有物業(維修及管理)法》(Buildings and Common Property (Maintenance and Management) Act，下稱《建築物及共有物業法》)，就如何妥善地維修及管理建築物及共有物業，作出明文規定。為了加強分層地契物業的管理、提高管理法團的運作成效，並確保行政安排順暢，當地在2004年對上述法律框架作出重大改革，藉通過《樓宇維修及分層管理法》(Building Maintenance and Strata Management Act，下稱《維修及管理法》)，將《建築物及共有物業法》與《土地業權(分層)法》的若干部分合而為一。⁵¹

4.3 在2005年4月生效的《維修及管理法》，屬國家發展部 (Ministry of National Development)的職權範疇⁵²，並由新加坡建設局 (Building and Construction Authority)負責執行。⁵³《維修及管理法》就多項事宜作出規定，包括(a)管理法團的組成、權力、職責及運作；(b)選出及罷免管理法團理事會(council)成員的程序，理事會負責統籌物業的日常運作事宜；(c)由管理法團委任管理代理人，協助執行日常物業管理工作；(d)樓宇的保養維修要求；及(e)解決爭議程序。

⁵⁰ 請參閱Data.gov.sg (2022)。

⁵¹ 《維修及管理法》通過後，《建築物及共有物業法》已遭廢除，《土地業權(分層)法》亦相應作出修訂。經修訂的《土地業權(分層)法》仍歸屬律政部 (Ministry of Law)的職權範疇。

⁵² 國家發展部負責就新加坡國家土地用途及發展作出規劃。

⁵³ 新加坡建設局是國家發展部轄下的法定機構，其職責是促進建築環境的發展及轉型，以改善新加坡的居住環境。

4.4 為提升物業管理成效，並確保管理法團運作暢順，《維修及管理法》有以下**特別的規定/做法**：

- (a) **強制規定成立管理法團**——一俟發展商將發展項目的分層地契圖則(strata title plan)送交負責的首席測量師(Chief Surveyor)，並向新加坡土地管理局(Singapore Land Authority)之下的地契與契據註冊官(Registrar of Titles and Deeds)提出分層地契申請後，該分層發展項目的管理法團即告成立；
- (b) **引入雙層(two-tier)管理法團制度**——為混合用途發展項目引入雙層管理法團制度：第一層為主體法團，第二層由一個或多個子法團(subsidiary management corporations)組成，代表擁有共同利益的特定業主群組。成立雙層制法團，旨在確保有關物業管理的出資及決策安排更公平。⁵⁴子法團的權責僅適用於其“特定共有物業”(limited common properties，即共有物業中由子法團業主成員專享專管的部分)及單位，而子法團的財政預算亦由其自行制訂；⁵⁵
- (c) **實施附例對共有物業的使用作出規管**——所有管理法團均須遵守一套法定的附例，當中涵蓋噪音、停泊車輛、處置垃圾等各項與使用共有物業相關的事宜。管理法團亦可藉特別決議訂立其他附例條文，表決支持的業主若佔所有有效票數的業權份數價值(share value)不少於75%，特別決議即獲通過，惟該等新附例必須與法定的附例一致。若有人違反附例，管理法團、業主及居民均有權向法院申請禁制令，並向有關人士申索賠償；
- (d) **引入罷免理事會成員的程序**——若成員行為不當、玩忽職守、或無能力或未能妥善地履行其職責，可藉業主大會上提出普通決議將其罷免，決議若獲過半數出席業主投票支持，即獲通過；

⁵⁴ 此前，混合用途分層發展項目中共有物業的維修及管理責任，由單層制管理法團一力承擔。在單層制度下，混合用途物業的業主即使極少使用共有物業的若干部分，可能仍要負擔相關的維修費用，變相補貼其他業主。不同業主群組之間一旦出現利益衝突，管理法團亦難以居中調停。

⁵⁵ 截至2022年4月，所有管理法團中有3%屬雙層制管理法團。請參閱Data.gov.sg (2022)。

- (e) **為日後的非經常開支作出撥備**——管理法團除了要設立管理基金(management fund)，以應付日常保養物業的經常開支外，還須設立**儲備基金(sinking fund)**，以確保預留足夠資金，應付日後的非經常開支，包括大型維修及保養工程、共有物業油漆工程、購置動產(movable property)等。至於儲備基金的金額多少，則由管理法團藉普通決議決定；
- (f) **確保管理法團的財務管理具透明度及問責性**——管理法團每個財政年度的所有帳簿及帳日均須經審核；
- (g) **限制獲委任管理代理人的服務年期**——獲委任的管理代理人，其服務期限最長為3年，並可在退任後獲重新委任。管理法團可在業主大會上，藉通過普通決議委任管理代理人或終止其委任，又或若業主在上次大會上已授權理事會在沒有舉行業主大會的情況下相應行事；⁵⁶及
- (h) **透過根據《維修及管理法》設立的專責審裁處解決爭議**——雖然當局鼓勵業主及管理法團透過協商或使用獨立機構提供的調解服務解決爭議，但若當中涉及特定爭議，⁵⁷各方可向**分層地契局(Strata Titles Boards)**申請進行調解及/或仲裁，⁵⁸局方的成員均為資深建築業界人士，擁有律師、會計師、建築師等專業資格。分層地契局會在成員中選出最合適者組成小組委員會，負責處理每宗爭議個案。分層地契局作出的決定為最終裁決；即使當事人不服，亦只可就法律問題向高等法院(High Court)提出上訴。

⁵⁶ 換言之，倘若管理代理人表現欠佳，管理法團亦無需待3年期屆滿才撤銷其合約。

⁵⁷ 分層地契局有權審理的爭議事宜，包括有關單位或共有物業損壞的投訴，以至申請召開業主大會、將管理法團通過的決議裁定為無效，或更改向業主徵款的金額等。至於在分層地契局管轄權以外的事宜，涉事各方可尋求法庭解決爭議。

⁵⁸ 爭議各方須出席由分層地契局安排的調解會議。若爭議無法在調解階段解決，分層地契局將舉行聆訊，並相應作出裁決或命令。

就法律框架進行的最新檢討

4.5 為了令規管條文更清晰，以及提高管理法團的管治水平，新加坡建設局會定期檢討相關法例。在這大前提下，當局在2012年開展全面檢討《維修及管理法》的工作，並在同年進行公眾諮詢，以收集持份者對改善該法例的意見及建議。當局其後就《維修及管理法》提出多項擬議修訂，以回應持份者的關注，並在2013年及2017年進行另外兩輪公眾諮詢，聽取持份者對各項擬議修訂的意見。根據從2017年進行的最後一輪公眾諮詢中收集到的意見，大多數提交意見者均支持新加坡建設局提出的法例修訂建議。

4.6 在2017年9月，修訂《維修及管理法》的法案獲通過，當中提出的下列各項主要修訂，旨在改善管理法團的運作及管治，並加強對業主的保障：

- (a) **收緊委任代表制度**——鑒於社會上日益關注有人濫用制度，藉收集大量委任代表票，左右業主大會上作出的決定，因此當局限制每名人士就分層地契物業可持有的委任代表票數目，以物業單位總數的2%或兩名業主計算，以較多者為準。作出委任者可向其委任的代表示明投票意願；
- (b) **禁止任何人擔任多於一個職位**——為提升管理法團的管治及透明度，任何人不得同時擔任多於一個職位，惟單位總數在10個或以下的管理法團不受此限；
- (c) **容許以電子方式送達通知、舉行理事會會議⁵⁹及備存分層業主登記冊**，以提高管理法團的運作效率；
- (d) **擴大分層地契局的管轄權範圍**，以便就未有按《維修及管理法》相關規定舉行的理事會會議或子法團執行委員會會議的合法性，作出裁斷；及

⁵⁹ 理事會可舉行音訊/虛擬會議，惟須事先徵得理事會議決通過，並在會議預告中公布周知。

- (e) **擴大負責當局的監管權力**——賦權建築物專員 (Commissioner of Buildings) 在緊急情況下，例如因物業日久失修令居民的健康或安全受到威脅，可應合計持有的業權份數價值不少於20%或單位數目不少於25%的業主提出的申請，委任官方代理人 (official manager) 接管相關管理法團。⁶⁰

4.7 此外，當局又藉修訂法例澄清當中若干條文，以加深持份者對其角色及責任的了解，並盡量避免出現爭議。修訂涵蓋澄清“共有物業”的定義、管理法團職權範圍內對共有物業作出“改善”的定義，以及管理基金的使用範圍。

近期發展

4.8 《維修及管理法》的大部分修訂條文，已在2019年2月生效。新加坡政府改革《維修及管理法》旨在適當平衡兩方面的考慮，其一是維持法律框架的靈活性，讓管理法團可自行管理其物業，其二是確保規管架構穩健、監督有度，防止自行管理制度被濫用的情況。多年來，提交分層地契局處理的物業管理爭議，主要涉及樓層之間的漏水問題、業主與管理法團之間就未有履行某些法定職責出現爭端，或申請撤銷某些附例等爭議。根據分層地契局，大多數爭議可在調解階段順利解決。⁶¹在2019年至2021年期間，每年平均約有11宗案件須透過仲裁解決，情況大致與《維修及管理法》改革前的3年期相若。

5. 結語

5.1 縱觀香港、新州及新加坡三地，私人發展項目的多層大廈單位已成為不少民眾置業安居之選。隨之而來，社會上對妥善管理大廈的訴求亦與日俱增，包括要成立法團並維持其有效運作、按情況所需聘請專業經理人管理及保養物業的公用部分，以至對

⁶⁰ 有關條文尚未生效。

⁶¹ 根據現有的最新數據，在2016年至2018年期間，分層地契局每年平均接獲107宗物業管理爭議案件。在2018年，約78%的物業管理爭議案件在調解階段順利解決。請參閱Strata Titles Boards (2019)。

整個屋苑進行日常修繕等訴求。就此，香港、新州及新加坡均訂有相關法律框架，其要點概覽載於**附錄3**。

5.2 在**香港**，業主可在有關大廈管理的法律框架下自發成立法團。政府在2010年代初期進行的全面檢討發現，業主及法團面對種種問題，當局就此提出一連串法例修訂建議。然而，該等修訂建議至今仍未全面落實。近年，政府透過行政措施，支援業主及法團妥善大廈管理的工作，當中包括推出多項措施及計劃，內容涵蓋(a)提供一般諮詢服務；(b)提供替代性的爭議解決服務；(c)為“三無大廈”業主提供專屬支援服務；及(d)協助採購及進行維修工程。

5.3 **新州及新加坡**最近均曾分別更新規管大廈管理的法律框架，藉實施以下各項相關規定，以提高法團的管治及運作成效，讓物業管理更為得宜：

- (a) 規定在向負責當局註冊物業時強制成立法團；
- (b) 賦權法團訂立附例，對物業公用部分的使用作出規管，以求管理工作更暢順；
- (c) 為鼓勵業主參與法團工作及提高法團運作透明度，限制每名人士可持有的委任文書數目，以免委任代表制度被濫用，並容許以電子方式舉行會議、投票及/或備存紀錄；
- (d) 設立專項基金，為日後的大型維修工程作出撥備；
- (e) 要求法團的財務報表須經審核，或定期更新物業及法團運作的資料；
- (f) 限制獲委任管理代理人/物業經理的服務年期；及
- (g) 提供按部就班的方式解決有關大廈管理的爭議，又鼓勵爭議各方使用更省時、更具成本效益的替代性爭議解決程序，並設立專責審裁處，解決業主之間及業主與法團之間的爭議。

5.4 另外，據本研究觀察所得：(a)新州的法律框架更進一步賦權負責的審裁處，只要其信納法團的分層委員會或其成員沒有遵守相關法例或犯有嚴重的失當行為，即可主動或應相關人士提出的申請將其罷免；及(b)在新加坡的法律框架下，某些類別物業(例如混合用途物業)可成立雙層制法團，令建築物的管理安排變得更公平。

立法會秘書處
研究及資訊部
資料研究組
鄭慧明
2022年12月29日
電話：3919 3181

資料摘要為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會(下稱“行政管理委員會”)所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響。詳情請參閱刊載於立法會網站(www.legco.gov.hk)的責任聲明及版權告示。本期資料摘要的文件編號為IN09/2022。

政府就《建築物管理條例》(第344章)提出的主要修訂建議

優化範疇	主要擬議修訂
改善業主立案法團(“法團”)有關大型維修工程及一般採購的運作	<p>(a) 在討論及/或議決大型維修工程的法團大會上，將會議的法定人數由業主人數的10%提高至20%；</p> <p>(b) 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(兩者以較少者為準)；</p> <p>(c) 將大型維修工程的定義，與法團過去3年的經審核每年平均開支掛鉤；及</p> <p>(d) 就招標程序作出額外規定，例如須將招標書副本張貼於大廈內的顯眼處，並讓業主及其他相關各方查閱與招標程序有關的文件</p>
盡量避免濫用委任代表文書的情況	<p>(a) 限制每名人士可持有的委任代表文書數目：如大廈有不多於20個單位，可持有一名業主的委任代表文書；如大廈有多於20個單位，則不可持有多於業主人數的5%或50名業主的委任代表文書(兩者以較少者為準)；</p> <p>(b) 在委任代表文書中加入業主對若干決議事項的投票指示；及</p> <p>(c) 改善委任代表文書在收集、核實及備存紀錄方面的安排</p>
限制公契經理人的任期	<p>(a) 在法團成立5年後，公契經理人的任期將自動結束</p>

政府就《建築物管理條例》(第344章)提出的主要修訂建議

優化範疇	主要擬議修訂
優化解散管理委員會(“管委會”)的程序	<p>(a) 賦權主管當局在不少於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，並委任管理人主持法團會議以重選管委會，以及在選出新的管委會前，協助法團運作；及</p> <p>(b) 主管當局在每12個月內只會就每個法團行使上述權力一次</p>
提高法團的問責性及運作透明度	<p>(a) 法團業主大會的會議紀錄，須把業主親身投票及透過委派代表投票的票數分開記錄；</p> <p>(b) 有關討論及/或議決大型維修工程的法團及管委會會議紀錄副本，須在會議舉行後的28天內送交業主；</p> <p>(c) 如法團每年的收入或開支金額多於或相當可能多於10萬港元，其財務報表須經審核；</p> <p>(d) 財務報表及會計師報告一經備妥，須在大廈的顯眼處展示有關副本；及</p> <p>(e) 對沒有遵守審核帳目、未能妥善保存及傳閱法團及管委會的會議紀錄、或並未妥善保存投標文件等相關規定的公契經理人/物業管理公司/管委會成員，施加刑事法律責任</p>

資料來源：民政事務局及民政事務總署(2017、2020)。

香港有關大廈管理的主要支援措施/計劃

支援服務	推出年份	要點	成果
A. 一般支援/諮詢服務			
大廈管理免費法律諮詢服務	• 2015	• 民政事務總署與香港律師會合作推出服務，就有關大廈管理的法律事宜，向業主及業主立案法團(“法團”)提供法律意見	• 已處理申請宗數：900 (2017-2021)
法團會前諮詢服務	• 2017	• 地區大廈管理聯絡小組為新成立的法團、新一屆法團管理委員會及預期將討論有爭議性議題的法團，提供有關程序事宜的意見	• 提供的服務節數：25 341 (2017-2021)
法團諮詢服務計劃	• 2018	• 民政事務總署委聘物業管理公司(“物管公司”)為法團提供免費諮詢服務，涵蓋範疇包括：(a)大廈日常管理工作；(b)協助法團遵行《建築物管理條例》及相關工作守則；(c)投購第三者風險保險；及(d)處理有關大廈管理的投訴或查詢	• 進行的探訪/會議次數：1 202 (2018-2021)
大廈管理中央平台	• 2018	• 民政事務總署定期為已接獲通知書或修葺令的業主及業主組織舉辦一站式簡介會，就不同部門及機構提供的各項支援服務及協助計劃，向他們提供資料	• 舉辦簡介會數目：33 (2018-2021)
免費大廈管理外展法律諮詢服務	• 2019	• 民政事務總署與香港律師會合作推出服務，為合資格法團舉行的業主大會提供免費法律支援	• 已處理個案數目：29 (2019-2021)

香港有關大廈管理的主要支援措施/計劃

支援服務	推出年份	要點	成果
B. 為“三無大廈”業主提供的支援服務			
大廈管理專業顧問服務計劃	• 2011	• 民政事務總署委聘物管公司為有需要的舊樓業主，特別是“三無大廈”的業主，免費提供一系列大廈管理專業意見及跟進服務。該等服務包括：(a)協助成立法團或協助法團恢復運作；(b)協助法團申請各類維修資助及貸款計劃；及(c)跟進驗樓/驗窗、維修工程及招標等事宜	<ul style="list-style-type: none"> • 接觸的大廈數目：約3 800幢(2011年11月至2020年12月) • 截至2020年12月，在計劃協助下成立或恢復運作的法團數目：540
居民聯絡大使計劃	• 2011	• 民政事務總署招募居於樓齡30年或以上的“三無大廈”的業主或居民擔任居民聯絡大使，以協助聯絡大廈居民，共同處理樓宇管理事宜	• 招募的居民聯絡大使人數：約2 700 (2014年4月至2020年12月)

香港有關大廈管理的主要支援措施/計劃

支援服務	推出年份	要點	成果
C. 解決爭議服務			
大廈管理糾紛顧問小組(“顧問小組”)	• 2011	<ul style="list-style-type: none"> • 民政事務總署成立的顧問小組，成員包括律師、會計師、測量師及物業管理經理等來自不同界別的專業人士，負責向當事人免費提供專業意見，以協助解決糾紛 	<ul style="list-style-type: none"> • 轉介予顧問小組提供意見的個案數目：12 (2017-2021)
大廈管理義務專業調解服務計劃	• 2015	<ul style="list-style-type: none"> • 民政事務總署聯同兩個調解機構為當事人提供免費調解服務，以更迅速及更具成本效益的方式解決大廈管理糾紛 	<ul style="list-style-type: none"> • 轉介個案數目：22 (2017-2021) • 已解決個案數目：10 (2017-2021)
解決大廈管理爭議服務	• 2018	<ul style="list-style-type: none"> • 由退休法官或司法人員出任召集人，免費主理解決大廈管理爭議服務，協助各方找出爭議點、探求及擬訂解決方案，以期就爭議達成和解 	<ul style="list-style-type: none"> • 已處理個案數目：102 (2018-2021) • 已解決個案數目：47 (2018-2021)
D. 公眾教育			
菁英領導研習班/菁英領導進階班	• 2011	<ul style="list-style-type: none"> • 民政事務總署委聘大專院校為在法團擔任職務的業主提供有系統的培訓課程，協助他們更有效地履行職責 • 菁英領導研習班的畢業學員可參加菁英領導進階班，更深入探討大廈管理方面的課題 	<ul style="list-style-type: none"> • 參加人數：384 (2017-2021)

香港有關大廈管理的主要支援措施/計劃

支援服務	推出年份	要點	成果
E. 支援舊樓業主進行檢驗及修葺工程的計劃			
“招標妥”樓宇復修促進服務計劃	• 2016	<ul style="list-style-type: none"> 計劃提供的收費服務，旨在協助業主及法團透過電子招標平台採購樓宇維修服務，以及避免招標時出現圍標情況 	<ul style="list-style-type: none"> 接獲的有效申請數目：1 168 (2016年5月至2020年3月)
樓宇更新大行動2.0 (“2.0行動”)	• 2018	<ul style="list-style-type: none"> 計劃向高樓齡的私人住宅或綜合用途樓宇的合資格業主提供技術及財政支援，協助他們遵辦強制驗樓計劃的法定要求 2.0行動涵蓋兩類樓宇：(a)第一類別樓宇——業主或法團有意自行籌組進行訂明的檢驗及修葺工程；及(b)第二類別樓宇——由屋宇署選定，包括強制驗樓通知書仍未獲遵辦，而有關業主亦難以自行籌組所需的檢驗及修葺工程的樓宇(例如“三無大廈”業主) 政府已為計劃預留60億港元，預計可惠及5 000幢舊樓 	<ul style="list-style-type: none"> 截至2021年年底，涵蓋的樓宇數目：2 181幢，其中45%為第二類別樓宇 截至2021年年底已批出的資助額：1.48億港元

資料來源：發展局(2020、2022)、民政事務局(2020、2022)、民政事務局及民政事務總署(2020)、民政事務總署(2022)及香港樓宇復修促進服務有限公司(2022)。

香港、新南威爾斯及新加坡有關大廈管理的法律框架

	香港	新南威爾斯	新加坡
A. 法律框架概覽			
相關法例	• 《建築物管理條例》(第344章)	• 《2015年分層計劃管理法》(Strata Schemes Management Act 2015)	• 《樓宇維修及分層管理法》(Building Maintenance and Strata Management Act)
主要法例修訂生效年份	• 2007	• 2016	• 2019(大部分修訂條文)
上次檢討年份	• 2011(中期報告在2013年公布)	• 2020(法例修訂擬備中)	• 2012(最後一輪公眾諮詢在2017年舉行)
行政機關	• 民政事務總署	• 註冊總署署長辦公室(Office of the Registrar General) • 新州公平交易廳(NSW Fair Trading)	• 新加坡建設局(Building and Construction Authority)
B. 法律框架要點			
成立業主立案法團(“法團”)	• 自發性質	• 強制規定	• 強制規定
法團架構	• 單層	• 單層	• 單層或雙層(主要適用於指明類別物業)
賦權法團訂立附例，對物業公用部分的使用作出規管，以期令管理工作更暢順	• 否	• 是	• 是
限制每名人士可持有的委任文書數目	• 否 • 當局已就施加上限規定提出修訂建議	• 是	• 是
為大型維修工程作出撥備	• 沒有相關規定	• 設立基本工程基金(capital works fund)，並擬備10年計劃，涵蓋預計將由基金撥款進行的大型工程項目	• 設立儲備基金(sinking fund)，為日後的非經常開支作出撥備

香港、新南威爾斯及新加坡有關大廈管理的法律框架

	香港	新南威爾斯	新加坡
B. 法律框架要點(續)			
法團的帳目及財務報表須經審核	<ul style="list-style-type: none"> 若建築物有多於50個單位，其財務報表須經審核 當局已提出修訂建議，規定若法團每年的收入或開支金額多於/相當可能多於10萬港元，其財務報表須經審核 	<ul style="list-style-type: none"> 單位數目多於100個或財政預算多於25萬澳元(129萬港元)的分層發展項目，其財務報表須經審核 	<ul style="list-style-type: none"> 強制規定適用於所有法團
解散法團管理委員會(“管委會”)/罷免管委會成員	<ul style="list-style-type: none"> 若要解散管委會，法團須在法定人數不少於20%的業主的會議上通過相關決議，或藉由業主向土地審裁處提出申請 當局已提出修訂建議，賦權負責當局可應不少於10%業主的的要求，並在作出警告後，解散沒有履行職責的管委會 	<ul style="list-style-type: none"> 業主周年大會可議決通過罷免管委會成員(決議在點算反對票所代表的單位權益份數不多於25%的情況下，即獲通過) 新州民事及行政審裁處(NSW Civil and Administrative Tribunal，下稱“新州審裁處”)若信納分層委員會或其成員沒有遵守相關法例，可主動或應相關人士提出的申請將其解散或罷免 	<ul style="list-style-type: none"> 業主周年大會可議決通過罷免管委會成員(決議獲過半數出席業主投票支持，即獲通過)
以電子方式舉行會議、投票及/或備存紀錄	<ul style="list-style-type: none"> 沒有相關規定 	<ul style="list-style-type: none"> 是，可用於舉行會議、投票及備存紀錄 	<ul style="list-style-type: none"> 是，可用於送達通知、舉行理事會會議及備存分層業主登記冊

香港、新南威爾斯及新加坡有關大廈管理的法律框架

	香港	新南威爾斯	新加坡
B. 法律框架要點(續)			
規定每年呈報有關物業及法團的主要資料	<ul style="list-style-type: none"> • 否 	<ul style="list-style-type: none"> • 是 	<ul style="list-style-type: none"> • 否
限制獲委任物業管理公司或管理代理人的服務年期	<ul style="list-style-type: none"> • 沒有相關規定 • 當局已提出修訂建議，規定公契內指明經理人的任期，在法團成立5年後結束 	<ul style="list-style-type: none"> • 任何由發展商委任的管理代理人或物業經理，其任期在法團舉行首次業主周年大會時結束 • 在首次業主周年大會上獲委任的管理代理人，其服務年期限為1年，而隨後獲委任者則可每3年一任 • 物業經理的任期最長為10年 	<ul style="list-style-type: none"> • 獲委任管理代理人的服務年期以3年為限
解決爭議機制	<ul style="list-style-type: none"> • 透過法庭解決爭議 • 藉行政措施為有爭議的業主/法團免費提供替代性的爭議解決服務 	<ul style="list-style-type: none"> • 鼓勵以按部就班方式解決爭議，當中包括：(a)透過分層計劃的內部解決爭議程序解決問題，或將爭議提交法團會議進行磋商；(b)使用新州公平交易廳提供的免費調解服務；及(c)入稟新州審裁處進行聆訊及作出裁決 	<ul style="list-style-type: none"> • 鼓勵以按部就班方式解決爭議，當中包括：(a)由爭議各方/法團進行協商；(b)使用獨立機構提供的調解服務；及(c)入稟分層地契局(Strata Titles Boards)進行調解及/或仲裁，該局是在《樓宇維修及分層管理法》之下設立的專責審裁處

參考資料[^]

香港

1. 香港特別行政區政府(2011)：《立法會十二題：屋苑管理費》，7月6日，網址：<https://www.info.gov.hk/gia/general/201107/06/P201107060106.htm>
2. 審計署(2020)：《民政事務總署協助大廈管理的工作》，審計署署長第七十五號報告書，第4章，網址：https://www.aud.gov.hk/pdf_ca/c75ch04.pdf
3. 政府統計處(2022)：《住戶》，網址：<https://www.censtatd.gov.hk/tc/scode500.html>
4. 發展局(2020)：《審核二零二零至二一年度開支預算管制人員的答覆》，網址：https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/fc/fc/w_q/devb-pl-c.pdf
5. 發展局(2022)：《審核二零二二至二三年度開支預算管制人員對立法會議員初步書面問題的答覆》，網址：https://www.legco.gov.hk/yr2022/chinese/fc/fc/w_q/devb-pl-c.pdf
6. 民政事務局(2020)：《審核二零二零至二一年度開支預算管制人員對財務委員會委員初步書面問題的答覆》，網址：https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/fc/fc/w_q/hab-c.pdf
7. 民政事務局(2021)：《審核二零二一至二二年度開支預算管制人員對財務委員會委員初步書面問題的答覆》，網址：https://www.legco.gov.hk/yr20-21/chinese/fc/fc/w_q/hab-c.pdf
8. 民政事務局(2022)：《審核二零二二至二三年度開支預算管制人員對立法會議員初步書面問題的答覆》，網址：https://www.legco.gov.hk/yr2022/chinese/fc/fc/w_q/hab-c.pdf
9. 民政事務局及民政事務總署(2016)：《〈建築物管理條例〉(第344章)檢討》，立法會CB(2)1502/15-16(03)號文件，網址：<https://www.legco.gov.hk/yr15-16/chinese/panels/ha/papers/ha20160517cb2-1502-3-c.pdf>

10. 民政事務局及民政事務總署(2017)：《〈建築物管理條例〉(第344章)檢討——優化建議》，立法會CB(2)378/17-18(03)號文件，網址：<https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/panels/ha/papers/ha20171127cb2-378-3-c.pdf>
11. 民政事務局及民政事務總署(2020)：《〈建築物管理條例〉(第344章)檢討進展和相關行政措施》，立法會CB(2)913/19-20(03)號文件，網址：<https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/ha/papers/ha20200511cb2-913-3-c.pdf>
12. 民政事務總署(2014)：《〈建築物管理條例〉(第344章)檢討——諮詢文件》，網址：https://www.buildingmgmt.gov.hk/file_manager/tc/documents/BMO_doc_web_chi.pdf
13. 民政事務總署(2018)：《建築物管理條例(第344章)指南》，1月，第十一版，網址：https://www.buildingmgmt.gov.hk/file_manager/tc/documents/bmo_guide/a_guide_on_building_management_ordinance_cap344_tc.pdf
14. 民政事務總署(2022)：《大廈管理：常用資訊》，網址：<https://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/>
15. 電子版香港法例(2022)：《建築物管理條例》(第344章)，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap344!zh-Hant-HK?INDEX_CS=N
16. 廉政公署(2021)：《審核二零二一至二二年度開支預算管制人員對財務委員會委員初步書面問題的答覆》，網址：https://www.legco.gov.hk/yr20-21/chinese/fc/fc/w_q/icac-c.pdf
17. 《建築物管理條例》檢討委員會(2013)：《中期報告》，網址：https://www.buildingmgmt.gov.hk/pdf/bmo_review_interim_report_chi_final.pdf
18. 民政事務委員會(2020)：《會議紀要》，5月11日，立法會CB(2)1416/19-20號文件，網址：<https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/ha/minutes/ha20200511.pdf>

19. 立法會秘書處(2020a)：《檢討〈建築物管理條例〉》，立法會CB(2)913/19-20(04)號文件，網址：<https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/ha/papers/ha20200511cb2-913-4-c.pdf>
20. 立法會秘書處(2020b)：《數據透視：香港的大廈管理》，立法會ISSH08/20-21號文件，網址：<https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/2021issh08-building-management-in-hong-kong-20201123-c.pdf>
21. 香港樓宇復修促進服務有限公司(2022)：《樓宇復修綜合支援計劃》，網址：<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme>
22. Li, Kwok & Law Solicitors and Notaries. (2018) *Development of the Building Management Ordinance in Hong Kong*. Available from: <http://likwoklaw.com/development-of-the-building-management-ordinance-in-hong-kong/>

新南威爾斯

23. New South Wales Government. (2013) *Strata Title Law Reform – Strata & Community Title Law Reform Position Paper*. Available from: https://www.netstrata.com.au/wp-content/uploads/2013/12/Strata_title_law_reform_position_paper.pdf
24. New South Wales Government. (2020) *Statutory Review of the NSW Strata Schemes Laws – Discussion Paper*. Available from: <https://www.haveyoursay.nsw.gov.au/strata-statutory-review-2020>
25. New South Wales Government. (2021a) *Help Shape the Future of Strata in NSW*. Available from: <https://www.haveyoursay.nsw.gov.au/strata-statutory-review-2020>
26. New South Wales Government. (2021b) *Report on the Statutory Review of the Strata Schemes Development Act 2015 and Strata Schemes Management Act 2015*. Available from: <https://www.parliament.nsw.gov.au/tp/files/81193/DCS%20%2D%20Statutory%20Review%20on%20Strata%20Scheme%20Legislation.pdf>
27. New South Wales Government. (2022a) *Strata*. Available from: <https://www.nsw.gov.au/housing-and-construction/strata>

28. New South Wales Government. (2022b) *Strata Schemes Management Act 2015 No 50*. Available from: <https://legislation.nsw.gov.au/view/html/inforce/current/act-2015-050>
29. New South Wales Government. (2022c) *Strata Schemes Development Act 2015 No 51*. Available from: <https://legislation.nsw.gov.au/view/whole/html/inforce/current/act-2015-051>
30. New South Wales Government. (2022d) *Strata Schemes Management Regulation 2016*. Available from: <https://legislation.nsw.gov.au/view/html/inforce/current/sl-2016-0501#pt.7-div.2>
31. NSW Fair Trading. (2018) *Strata Living – Get Involved*. Available from: https://nsw.strata.community/wp%2Dcontent/uploads/2014/06/Strata_Living_Guide-2018.pdf
32. NSW Land Registry Services. (2020) *Strata Schemes*. Available from: <https://www.nswlrs.com.au/Strata/Strata-Schemes>
33. Parliament of New South Wales. (2015) *Strata Law Reforms in NSW*. Available from: <https://www.parliament.nsw.gov.au/researchpapers/Documents/strata-law-reforms-in-nsw/Strata%20Reform%20eBrief.pdf>

新加坡

34. Building and Construction Authority. (2005) *Strata Living in Singapore – A General Guide*. Available from: [https://www1.bca.gov.sg/docs/default-source/docs-corp-regulatory/building-maintenance-and-strata-management/strata_living-\(1\).pdf?sfvrsn=86478f7b_0](https://www1.bca.gov.sg/docs/default-source/docs-corp-regulatory/building-maintenance-and-strata-management/strata_living-(1).pdf?sfvrsn=86478f7b_0)
35. Building and Construction Authority. (2013) *Public Consultation on the Proposed Amendments to the Building Maintenance and Strata Management Act*. Available from: https://www.bca.gov.sg/bmsm/others/ConsultationPaper_BMSMA_Review.pdf
36. Building and Construction Authority. (2017a) *Media Release – Proposed Amendments to BMSMA Well-supported*. Available from: https://www1.bca.gov.sg/docs/default-source/docs-corp-news-and-publications/media-releases/pr_bmsma_010817.pdf?sfvrsn=79c88e79_2

37. Building and Construction Authority. (2017b) *Summary of Key Changes to the Building Maintenance and Strata Management Act (BMSMA)*. Available from: https://www.bca.gov.sg/bmsm_eservice/Summary_table_of_key_changes_to_the_BMSMA.pdf
38. Building and Construction Authority. (2021) *Common Issues or Disputes Encountered by Residents in Private Estates*. Available from: <https://www1.bca.gov.sg/public/homeowners/Common-Issues-or-Disputes-Encountered-by-Residents-in-Private-Estates>
39. Building and Construction Authority. (2022) *Strata Management Guides*. Available from: <https://www1.bca.gov.sg/regulatory-info/building-maintenance-and-strata-management/management-corporation-strata-title-mcst/strata-management-guides>
40. Christudason, A. (2008) *Legislation Affecting Common Property Management in Singapore*. Available from: https://www.researchgate.net/publication/235310707_Legislation_affecting_common_property_management_in_Singapore
41. Data.gov.sg. (2022) *Management Corporation Strata Title*. Available from: https://data.gov.sg/dataset/management-corporation-strata-title?resource_id=21b15082-ea01-40f8-ad2b-679f011d6764
42. Lee & Lee. (2018) *Amendments to the Building Maintenance and Strata Management Act and Regulations to Come into Operation on 14 December 2018 and 1 February 2019*. Available from: <https://www.leenlee.com.sg/wp%2Dcontent/uploads/2018/12/AMENDMENTS%2DTO-THE-BUILDING-MAINTENANCE-AND-STRATA-MANAGEMENT-ACT-AND-REGULATIONS-TO-COME-INTO-OPERATION-ON-14-DECEMBER-2018-AND-1-FEBRUARY-2019.pdf>
43. Ministry of National Development. (2017) *Building Maintenance and Strata Management (Amendment) Bill 2017 Round-up Speech by 2M Desmond Lee*. Available from: <https://www.mnd.gov.sg/newsroom/parliament-matters/speeches/view/building-maintenance-and-strata-management-amendment-bill-2017-round-up-speech-by-2m-desmond-lee>
44. Ministry of National Development. (2019) *Best Practices on Strata Living in Singapore*. Available from: <https://www.mnd.gov.sg/mndlink/2019/may-jun/article2.htm>

45. National Archives of Singapore. (2017) *Annex A: Summary of Key Feedback and Responses*. Available from: https://www.nas.gov.sg/archivesonline/data/data/pdfdoc/20170801001/Annex%20A%20%2D%20BMSMA_Summary%20of%20Key%20Feedback%20and%20Responses_final.pdf
46. Singapore Department of Statistics. (2022) *Resident Households by Type of Dwelling*. Available from: <https://tablebuilder.singstat.gov.sg/table/TS/M810351>
47. Singapore Statutes Online. (2022) *Building Maintenance and Strata Management Act 2004*. Available from: <https://sso.agc.gov.sg/act/bmsma2004>
48. Strata Titles Boards. (2017) *About Us*. Available from: <https://www.stratatb.gov.sg/about-us.html>
49. Strata Titles Boards. (2019) *Annual Report 2018*. Available from: <https://www.stratatb.gov.sg/public-data/doc/news/strata-titles-boards-annual-report-2018.pdf>

註：^ 本節所列互聯網資料為於2022年12月讀取。