

政府總部  
發展局  
規劃地政科  
香港花園道美利大廈



Planning and Lands Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat  
Murray Building, Garden Road  
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 2/15-08

電話 Tel.: 3509 8851

來函檔號 Your Ref. CB/1/SS/3/11

傳真 Fax: 2899 2916

香港中區立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
小組委員會秘書  
余麗琼女士

余女士：

《建築物(檢驗及修葺)規例》、《2011年建築物(管理)(修訂)規例》、  
《2011年建築物(小型工程)(修訂)規例》及  
《2011年〈2011年建築物(修訂)條例〉(生效日期)公告》  
小組委員會

政府當局就公眾人士查詢的回應

謝謝你於 2011 年 11 月 29 日轉交梁志強先生 2011 年 11 月 24 日的來函。以下為發展局、屋宇署及民政事務總署的綜合回覆。

在強制驗樓及驗窗計劃下，所有法定通知將向目標樓宇的業主發出，就公用地方而言，即為業主立案法團(法團)或共同業主。與其他一般大廈管理事宜一樣，法團為遵從強制驗樓及驗窗計劃下的法定通知而進行的任何工作(包括修葺工程)，均須按照大廈公契及《建築物管理條例》的相關規定。

公契是一份具約束效力的文件，對簽約的各方及其承讓人或承讓人均有約束力。公契除了訂明大廈的公用部分、個別業主的專用部分及各個單位的不可分割業權份數外，也就很多大廈管理事宜作出詳細的規定及指引，清楚訂明業主之間、發展商和經理的權利和責任。

根據《建築物管理條例》第 20A 條，法團在採購任何供應品、貨品及服務時，如採購價值超過或相當可能超過 200,000 元或相當可能超過 200,000 元或相等於法團每年預算的 20%(兩者以其較少者為準)，即須以招標承投的方式取得。如採購價值超過法團每年預算的 20%，須藉在法團業主大會上通過，以決定是否採納收到的投標書。所有法團在採購所需的供應品、貨品及服務時，均須遵守有關條例的規定。

一般而言，有關的費用攤分方法，管理委員會應參照公契(如有的話)，如無公契或公契未有訂明分攤辦法，則按業權份數分攤。然而，由於維修工程費用龐大，管委會一般會將每戶的繳款金額提交業主大會決議通過，以增加透明度。任何業主如對大廈管理事宜有意見，均可向管理委員會反映、或按條例賦予的權力，由不少於 5%的業主要求管理委員會主席就指明的事宜召開業主大會。

上述所引述的法例條文及答覆，並非法律意見，只供參考之用。如任何人士對法例或公契條文的釋義、執行或法律責任有任何查詢或疑問，我們建議他們徵詢法律專業人士的意見。如有需要，可於香港房屋協會轄下的物業管理諮詢中心安排預約，免費接受法律專業人士的意見。

發展局局長

(方兆偉



代行)

2011 年 12 月 12 日

副本呈：

民政事務總署署長

屋宇署署長

(經辦人：葉倩菁女士)

(經辦人：許少偉先生)