

二零一七年三月二十七日
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 — 進一步立法建議及行政措施

目的

本文件旨在就政府當局修訂《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)的進一步立法建議及相關行政措施，徵詢委員的意見。

背景

2. 《條例》提供法律框架，讓業主組成及運作業主立案法團(法團)，以便他們履行有關管理大廈的責任。《條例》當中訂明法團的成立方式、權力、運作規則和監察機制等。為確保《條例》能跟上社會變化，由相關專業界別及對物業管理有豐富認識人士組成的《建築物管理條例》檢討委員會(檢討委員會)在 2011 年成立，就《條例》進行全面檢討。根據檢討委員會的建議，民政事務總署(民政總署)在 2014 年 11 月至 2015 年 2 月，就一系列對《條例》的修訂建議(見附件一)進行公眾諮詢，以回應公眾對大廈管理事宜的關注，特別是進行大型維修工程所引起的糾紛，以及在法團會議上委任代表文書的使用。

3. 在 2016 年 5 月 17 日的會議上，政府當局向委員匯報公眾諮詢的結果。經考慮收集所得的公眾意見，我們建議採納

諮詢文件中所有的建議(除其中三項建議外¹)。在該會議上，委員提出一些問題及建議，主要集中在如何更合適地定義「大型維修工程」，以及缺乏阻嚇法團不當行為的刑事制裁。經研究委員的關注及探討其他可能的選項後，我們建議，在 2016 年 5 月 17 日會議上提出的建議上，進一步提出 34 項立法及行政措施，供委員考慮。有關建議的摘要載於附件二。列出以下三組建議的整合表，即(i)《條例》檢討公眾諮詢文件、(ii)2016 年 5 月 17 日立法會民政事務委員會文件及(iii)最新建議，載於附件三。

修訂《條例》的建議

I. 採購和大型維修工程

4. 由於大型樓宇維修工程近年備受關注並往往引起糾紛，我們在諮詢文件中提出各項措施，以改善《條例》中有關法團會議、採購安排以及委任代表的條文，以確保進行大型維修工程的決定，是經業主詳細討論及廣泛參與後才作出。

(a) 會議的法定人數

5. 就法定人數而言，《條例》附表 3 第 5(1)(b)段規定，法團會議的法定人數須為業主人數的 10%²。我們在 2016 年建議，將通過「大型維修工程」決議的業主大會法定人數，由業主人數的 10%提高至 20%，以鼓勵更多業主參與此等重要決定。鑑於公眾對此項建議的支持，我們將落實此項法例修訂。

¹ 三項不被採納的建議，在附件一及三，以「*」表示，包括(i)降低《條例》第 3 條所訂成立法團的門檻，由總共擁有份數的 30%降至 20%；(ii)降低《條例》第 3A 和第 4 條所訂門檻(例如分別降至 10%和 5%)；及(iii)降低終止委任公契經理人所需的總共擁有份數門檻。

此外，諮詢文件中有兩項建議被局部採納。不被採納的部份亦在附件一及三，以「*」表示，包括(i)如管理委員會(管委會)未能委任委員召開業大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會；及(ii)就公契經理人的酬金，設定額外級別。

² 《條例》附表 11 闡明有關業主百分率的計算方法。

6. 儘管如此，就「大型維修工程」涉及的大量委任代表文書以及潛在操控委任代表文書的事宜，仍然備受關注。為避免法團在少數業主持有大量委任代表文書的情況下，就「大型維修工程」作出重要決定，我們進一步建議，當法團需要就「大型維修工程」通過決議時，在 20% 會議法定人數中，須有至少 10% 業主親自出席。

(b) 在法團會議上通過決議的票數百分比

7. 現時，《條例》附表 3 第 3(3)段規定，出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票決定。考慮到若根據我們原來建議，把通過「大型維修工程」決議所需的票數百分比由目前的 50% 以上提高至例如 75%，會令法團難以取得足夠票數，以致大部分維修工程(包括法定命令工程)可能無法展開，因此，我們在 2016 年建議，把所需的票數百分比維持於 50% 以上。

8. 我們已進一步考慮可如何收緊在法團會議上通過「大型維修工程」決議，例如規定通過決議所要求的非委任代表投票的最低百分比，或額外要求決議須由親自在法團會議投票的業主以過半數票通過。然而，在這兩個選項下，若法團會議的出席率偏低，則少數出席法團會議的業主可否決有關工程，這或會被批評對缺席業主不公平。此外，在實際操作上，這兩個選項亦十分困難和複雜。

(c) 「大型維修工程」的定義

9. 考慮到不同規模住宅發展項目的實際情況，我們在 2016 年建議就「大型維修工程」的定義引入兩級制度，舉例而言：

- (i) 如建築物屬多於 100 個單位的大型屋苑，則「大型維修工程」的定義為法團每年預算的 40%；以及
- (ii) 如建築物屬不多於 100 個單位的小型屋苑，則「大型維修工程」的定義為 100 萬元或法團每年預算的 2 倍，以較低者為準。

10. 鑑於法團的每年預算只屬估計數字，可能會有被刻意加大以提高合約價格上限的風險，藉此繞過「大型維修工程」的定義。為改善有關建議，我們進一步建議，將「大型維修工程」的定義，與法團前 3 年的經審計每年平均開支掛鈎，該等開支須是維修建議提出予法團作討論時的緊接前 3 年。由於經審核的財務報表反映過去及實際開支，而三年平均開支則更能反映法團支出的模式，此額外措施會有助避免每年預算被刻意加大。

11. 考慮到委員認為部分屋苑可能單位眾多(多於 500 個單位)，我們建議增加一個級別，並為每個級別訂定一個確實金額如下：

- (i) 第一級：如建築物屬多於 500 個單位的大型屋苑(約佔現時所有法團數目 5%)，則「大型維修工程」的定義為 400 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 40%，以較低者為準；
- (ii) 第二級：如建築物屬於介乎 101 至 500 個單位的中型屋苑(約佔現時所有法團數目 15%)，則「大型維修工程」的定義為 200 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 70%，以較低者為準；以及
- (iii) 第三級：如建築物屬不多於 100 個單位的小型屋苑(約佔現時所有法團數目 80%)，則「大型維修工程」的定義為 100 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 2 倍，以較低者為準。

(d) 採購其他供應品、貨品及服務

12. 目前，法團採購「大型維修工程」以外的供應品、貨品及服務，須受《條例》第 20A 條和附表 7 第 5 段規管。相關條文同樣以「法團每年預算」作為基準。隨上文第 10 段的建議，我們建議對相關條文作出類似修訂，改以「法團經審計的每年開支」，作為基準參考。

(e) **公契/物業經理人申報利益衝突**

13. 根據《供應品、貨品及服務採購工作守則》(《採購工作守則》)，法團的代理人或僱員，除非獲得法團許可，否則不得索取或接受任何與其職務有關的利益。法團的代理人或僱員亦須申報任何與其職務有關的利益衝突。鑑於有關公契經理人/物業管理公司與管委會的投訴及他們之間懷疑合謀對業主不利(尤其在維修工程中)，我們**建議**訂明利益申報須涵蓋公契經理人/物業管理公司與所有管委會委員，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³。我們**進一步建議**把此等申報規定納入《條例》，作為強制性要求。

II. 委任代表文書

14. 我們在 2016 年提出一系列修訂《條例》的建議，以改善目前委任代表的安排及防止文書被濫用(詳見**附件三**「2016 年民政事務委員會文件」第 8 至 13 項)。為使委任代表文書更難被操控，我們**進一步建議**推行以下規定：

- (i) 業主可在委任代表文書訂明投票指示；
- (ii) 委任代表文書須由代表加簽，讓代表知悉委任他的業主人數的百分比，而有關百分比不應多於業主人數的 5%；
- (iii) 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取得，並會真誠準確地履行該業主的投票指示；
- (iv) 在根據《條例》附表 3 第 4(5)(a)(ii)段展示名單，管委會秘書須披露持有 5%業主人數的委任代表文書的人士(以及持有業權總和 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)的名稱；以及

³ 這關係是指，在客觀及合理的公眾眼中，有關人士的判斷會受此關係所影響。

- (v) 法團須保留委任代表文書和上文第(iii)項所述聲明的紀錄至少 3 年⁴。

15. 根據現時《條例》第 36 條⁵，委任代表文書持有人如捏造委任代表文書，會因虛假聲明而負上刑事責任。

III. 妥善保存和傳閱紀錄

(a) 親自投票和委派代表投票的票數分開記錄

16. 《條例》附表 3 第 3(3)段的其中一項規定，是在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票決定。《條例》沒有規定業主親自投票和委派代表投票的票數須分開記錄。為提高透明度，我們建議，法團業主大會的會議紀錄須把業主親自投票和委派代表投票的票數分開記錄。

(b) 保存和傳閱會議紀錄

17. 現時，《條例》附表 3 第 6(3)段規定，管委會秘書須在業主大會日期後的 28 天內，將會議紀錄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。第 6A(1)段規定，管委會須將所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。《條例》附表 2 第 10 段和 10A 段也就管委會會議紀錄載有相若規定。

18. 為確保業主充分知悉各項主要開支，我們建議，除現行規定外，討論大型維修工程(根據上文第 11 段的擬議定義)的管委會和法團的會議紀錄，須在有關會議日期後的 28 天內，派送到各大廈業主的信箱，或經電郵傳送至有關業主的電郵信箱。

⁴ 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。

⁵ 《條例》第 36 條規定，任何人按本條例規定的格式作出陳述或提供資料，而明知或理應知道其中有虛假要項，即屬犯罪，一經定罪，可處第 3 級罰款及監禁 6 個月。

IV. 帳目和財務報表

19. 有關傳閱、保管和查閱法團財務報表和帳目的現行規定，載於《條例》第 27 條和附表 6。其中，《條例》第 27(1A) 條規定，就不多於 50 個單位的建築物而成立的法團而言，其財務報表無須審計。由於我們已建議將「大型維修工程」的定義與法團的經審計每年平均開支掛鉤，因此我們**建議**不論建築物單位數目多寡，法團的財務報表均須審計。

20. 《條例》第 27(1)及(1A)條規定，就多於 50 個單位的建築物而成立的法團而言，其財務報表須每 12 個月審計一次，而財務報表和會計師報告須在法團業主周年大會上提交法團省覽。我們了解有法團在遵行有關規定時可能會遇到實際困難，例如因未達法團會議所需的法定人數而未能召開法團業主大會等。為了讓業主在經審計賬目一經備妥便能閱覽而無須等待召開業主周年大會，我們**建議**增設一項要求，規定財務報表和會計師報告一經備妥，便須張貼於建築物的顯眼處。

V. 沒有履行職責的管委會和主管當局的權力

(a) 召開法團業主大會

21. 現時，管委會主席一旦辭職，但(i)管委會拒絕按照《條例》附表 2 第 6 段所訂補選機制填補空缺，或(ii)管委會未能委任委員召開業主大會，則法團無法召開法團會議。在此情況下，業主或主管當局(即民政事務局局長(局長))可根據《條例》第 31 條，向土地審裁處申請委任管理人，解散並重選管委會。

22. 由於業主在引用第 30 條上存在困難(《條例》附表 3 第 5(1)(a)段規定會議法定人數須為業主人數的 20%)，加上根據第 31 條向土地審裁處提出申請需時，我們**建議**修訂《條例》，賦權主管當局可根據《條例》第 31 條，在不少於 5% 業主的的要求下，解散沒有履行職責的管委會，並委任管理人(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。

(b) 管理真空

23. 根據《條例》第 40B 條，凡主管當局覺得有管委會的建築物有下述情況(i)該建築物是沒有人管理的；(ii)其管委會在相當程度上沒有履行第 18 條所訂的法團的職責；以及(iii)該建築物的佔用人或業主因上述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委會委任建築物管理代理人管理該建築物。然而，鑑於第(iii)款的門檻十分高，第 40B 條從未被引用。確然，若果情況對性命構成危險或可能構成危險，其他相關機構如屋宇、消防和衛生當局將會介入及採取執法行動。

24. 另一方面，第 40B 條的高門檻令要迅速處理大廈管理出現真空情況，以及提供必需的清潔和垃圾收集服務等，非常困難。因此，我們建議擴大引用第 40B 條的範圍，藉移除「佔用人或業主處於或可能處於危險境況」的要求，賦權主管當局根據《條例》處理一些管理上的問題，例如上文所指的情況，以免大廈的日常管理出現真空局面。與《條例》第 31(2)條⁶的規定相若，我們建議，若主管當局命令委任建築物管理代理人，主管當局可指示該建築物管理代理人，按主管當局認為適當的關乎其報酬或其他方面的條款及條件擔任管理人職位，為期一段固定或無限定的時間，而管理人的報酬及開支，須當作為根據《條例》管理建築物的開支的一部分。

VI. 刑事制裁

(a) 擬議的新罰則

25. 在 2016 年 5 月 17 日的會議上，一些委員建議《條例》應引入更多刑事制裁，並由主管當局執法，以對違反《條例》規定的人，包括管委會委員，產生阻嚇作用。委員亦知悉有關關注指由於業主擔任管委會委員屬義務性質，刑事制裁會令有意擔任管委會工作的業主卻步。

⁶ 《條例》第 31(2)條規定，土地審裁處可指示根據第(1)款委任的管理人，按審裁處認為適當的關乎其報酬或其他方面的條款及條件擔任管理人職位，為期一段無限定或有限定的期間，而管理人報酬及開支，須當作為根據《條例》管理建築物的開支的一部分。

26. 現行《條例》下，有不少條文具有刑責，例如第 36 條關於提供虛假資料或文件、第 27(3)條關於未有在指定時間內擬備財務報表提交法團省覽，以及第 28(2)條關於未有購買第三者風險保險等。因應委員的建議，我們已研究在《條例》中加入刑事制裁的可行性，並同時小心謹慎以避免影響業主參與大廈管理以及擔任法團工作的意欲和積極性。我們提出下列建議：

- (i) 修訂《條例》第 27(3)條，將未能按規定提交經審計的周年帳目或經審計的帳目的刑事法律責任(目前適用於管委會委員)，擴大至涵蓋未能按合約提交此等帳目的公契經理人/物業管理公司。我們遇過不少個案，是由公契經理人/物業管理公司⁷負責擬備該等帳目。這類個案往往涉及龐大的每年開支，因此理應受到較嚴格規管。這項修訂可對離任的公契經理人/物業管理公司不移交財務紀錄的行為，帶來阻嚇作用，十分重要。我們亦會向物業管理業監管局提出，將這項建議作為規管物業管理公司運作的《操守守則》的一項規定；
- (ii) 修訂《條例》附表 2 和 3，對未能遵守妥善保存及傳閱管委會/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；以及
- (iii) 在保管招標文件⁸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。

⁷ 《條例》附表 7 第 2(6)段規定，如有法團而法團藉業主通過的決議，決定收支表及資產負債表應予審計，則經理人須不延誤地安排進行該項審計，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；以及(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。

⁸ 在 2016 年 5 月 17 日的會議上，我們建議將以下在《採購工作守則》中，有關招標文件的要求，納入《條例》強制執行：

- (i) 管委會必須把所有投標文件、合約副本、帳目及發票，以及其他法團保有並與採購供應品、貨品和服務有關的文件，妥為備存及保管一段期間，時間長短可由法團決定，但不得少於六年。(《採購工作守則》第 17 段)
- (ii) 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，查閱上述的文件。(《採購工作守則》第 18 段)
- (iii) 上述的文件必須載有足夠資料，讓查閱的人可計算法團在他查閱文件時的財務負擔(包括任何日後的財務負擔)。(《採購工作守則》第 19 段)

27. 由於違反第 26(i)段的事項與現行第 27(3)條的性質相類，我們**建議**訂定水平相若的罰則，即有關方面一經定罪，可處第 5 級罰款，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。就違反第 26(ii)及(iii)段的事項，我們認為嚴重性較低，因此**建議**有關方面一經定罪，可處第 2 級罰款，而相同的辯解條款亦適用。

28. 在某些情況下，法團在遵守部分規定時會遇到實際的困難，例如(i)由於轉換物業管理公司，以致擬備審計帳目需時更久；(ii)法團會議因未能達到法定人數要求，以致法團業主大會無法舉行等。我們一直採取勸諭方式，提醒有關法團遵守相關法定要求的重要性。在大部分個案中，法團在收到提示和警告後，均能遵從規定，因此有關罰則的條文從未被引用。為更有效反映現行做法，我們**建議**修訂《條例》第 27 條及其他帶有罰則的條文，賦權主管當局在經考慮任何合理辯解和每宗個案的情況後，可在引用罰則條文前**發出警告**，訂明可予延遲遵守規定的日期。

(b) 檢控的時限

29. 據律政司表示，根據《條例》對罪行提出檢控的時效，受《裁判官條例》(第 227 章)第 26 條⁹所規定的 6 個月時限。事實上，要於申訴或告發所涉事項發生後起計的 6 個月內提出檢控，往往沒有足夠時間。

30. 為了讓主管當局有合理時間提出檢控，我們**建議**修訂《條例》，使任何根據《條例》提出的檢控，均須在以下限期之內展開：(i)犯了有關罪行之後 24 個月內；或(ii)有關罪行為主管當局發現或知悉後 24 個月內，兩個限期中以較遲者為準。

⁹ 《裁判官條例》(第 227 章)第 26 條規定，凡成文法則對罪行(可公訴罪行除外)並無規定作出申訴或提出告發的時效，則申訴或告發須分別於其所涉事項發生後起計的 6 個月內作出或提出。

VII. 其他技術修訂

31. 其他就《條例》的技術修訂建議，載於附件四。

VIII. 《條例》修訂前的措施

(A) 工作守則

32. 現時，依據《條例》第 44 條，主管當局可發出《工作守則》，就法團須遵守和依循的管理標準及常規等，給予指導和指示。如任何人未能遵守《工作守則》，此事本身並不使該人遭受刑事法律程序，但任何此等不遵守《工作守則》事情，在任何法律程序中(不論民事或刑事，包括就《條例》所訂罪行而進行者)，可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。

33. 視乎委員就上述《條例》修訂建議的意見，由於修訂《條例》需時，我們**建議**將與《條例》沒有牴觸的建議納入《工作守則》，並訂為「最佳做法」。

(B) 適當程序核對清單

34. 此外，我們**建議**新增一項規定，管委會主席和公契經理人須在「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的資料。如未有遵從清單指引內的任何規定，須作出解釋，以確保透明度和問責性。在《條例》修訂前，「適當程序核對清單」會透過《工作守則》落實。清單一方面能提醒相關人士，另一方面亦可作為依循適當程序的證明。清單樣本擬稿載於附件五。

IX. 相關的行政支援措施

(A) 解決大廈管理爭議服務

35. 因應有關透過土地審裁處法律程序解決大廈管理爭議所需的費用和時間的關注，以及為協助解決部分大廈管理爭議，

我們**建議**推行一項新的支援服務，即「解決大廈管理爭議服務」。

36. 新推出的「解決大廈管理爭議服務」將以試驗計劃形式運作兩年。具體而言：

- (a) 「解決大廈管理爭議服務」將具有「半仲裁」的功能，為個案申請人提供中肯和具權威性的訴訟前書面意見¹⁰；
- (b) 「解決大廈管理爭議服務」的申請人可包括爭議中的其中一方或雙方(有別於調解須爭議雙方一同出席)；以及
- (c) 一名退休法官(具備土地和大廈管理相關經驗)將被委任為主席，以提高「解決大廈管理爭議服務」的權威性。

由退休法官主持，「解決大廈管理爭議服務」實際上會類似大廈管理個案的「預審」。此服務可望為業主/法團提供可信賴及有信心的權威意見，無須為解決爭議而進行費用高昂的法律程序。

(B) 防止大型維修工程圍標的措施

37. 市重建局(市建局)於去年 5 月推出「招標妥」計劃，以回應有關大廈維修圍標問題的關注。這項計劃深受歡迎，為使應課差餉租值較高和樓齡較低的單位亦能參與，計劃移除了兩項原來的申請條件¹¹。此外，在移除了每年 50 幢的限額後，所有有興趣的法團均能參與計劃。此安排讓更多樓宇和業主在為維修工程招標時，可選擇採用市建局的專業支援。

¹⁰ 書面意見的每一頁均會預先印有免責聲明，申明民政總署不會承擔任何人士因使用書面評估意見而引起的法律責任。

¹¹ 早前，申請「招標妥」計劃的大廈必須符合以下兩個條件：

- (i) 樓齡達 30 年或以上的私人住宅樓宇；及
- (ii) 市區住宅單位的每年平均應課差餉租值不超過 30 萬元；新界住宅單位的每年平均應課差餉租值不超過 16 萬元。

(C) 法團會前諮詢服務

38. 為加強對管委會和法團的支援服務，我們**建議**推出「法團會前諮詢服務」，服務對象為(i)新成立的法團、(ii)新一屆法團，以及(iii)預期將討論有爭議性議題(例如維修工程)的法團業主大會。在這項新服務下，18區的地區大廈管理聯絡小組(聯絡小組)¹²會就如何進行管委會和法團會議向管委會委員提供意見。他們將在發出會議通知前與管委會委員/業主會面，講解建議的「適當程序核對清單」，並就會議的程序事宜提供意見。如有需要，聯絡小組人員會向管委會委員/業主介紹各項義務性質的專業顧問服務，並建議他們在法團會議舉行前諮詢相關專業人士，以釋除疑慮(如有的話)。

39. 相比現時由民政處職員列席會議但不能提供專業意見，建議措施更能符合業主和法團的期望。

(D) 鼓勵業主參與大廈管理的職務和其他大廈管理措施

40. 除維修外，大廈管理亦涵蓋廣泛的工作範疇，因此，最重要是業主參與管理其大廈的日常監管工作。我們已就此加強公眾教育和宣傳，鼓勵更多業主參與並備悉管委會的討論。除了宣傳業主參與管委會/法團會議的重要性外，我們亦會籌辦更多與各項大廈管理事宜有關的培訓和研討會。其他支援和大廈管理措施的詳情，包括(i)第三期大廈管理專業顧問服務計

¹² 在地區層面，聯絡小組會：

- (i) 探訪區內私人大廈的業主，推廣良好的大廈管理方法；
- (ii) 就成立法團的程序，向業主提供意見；
- (iii) 向業主會議召集人發出豁免業權查冊收費證明書，讓他向土地註冊處免費索取其大廈的業主紀錄，以便召開會議籌組法團。每一建築物只會獲發這份證明書一次，大廈業主其後如須再向土地註冊處索取業主紀錄，不論原因為何，均須自費查冊；
- (iv) 處理業主根據《條例》第 3A 條要求局長頒令召開業主會議的申請；
- (v) 為法團管委會委員，舉辦有關大廈管理的訓練課程、研討會、講座和工作坊；
- (vi) 舉辦教育和宣傳活動，例如舉行大廈管理資料巡迴展覽，以及製作一系列以大廈管理、維修、保險為主題的宣傳資料，以推廣良好有效的大廈管理方法；
- (vii) 處理有關大廈管理的查詢和投訴；
- (viii) 協助執法部門執行與樓宇維修和改善消防安全有關的工作；
- (ix) 協助業主、法團和管理公司解決糾紛，並在有需要時安排「義務專業調解服務」。

劃、(ii)大廈管理義務專業調解服務計劃、(iii)大廈管理免費法律諮詢服務，以及(iv)大廈管理糾紛顧問小組，載於附件六。

未來路向

41. 就上文第 4 至 31 段的建議(見附件二及附件四)，以及在 2016 年 5 月 17 日向民政事務委員會會議提出的建議(附件一)，我們將諮詢律政司有關落實執行的法律事宜，並與他們着手草擬修訂條例草案，以提交立法會審議及諮詢相關持份者。正如上文第 33 段所述，由於修訂《條例》需時，我們會將與現行《條例》並無牴觸的建議納入根據《條例》第 44 條所發出的《工作守則》，以盡早回應公眾對法團採購和委任代表文書安排的關注。我們會鼓勵法團盡量採納該等建議。

徵詢意見

42. 請委員就本文件載列的各項建議提出意見。

民政事務局
民政事務總署
二零一七年三月

《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)檢討
諮詢文件建議摘要
(2014年11月– 2015年2月)

(I) 與大型維修工程有關的圍標和糾紛

為確保投票表決大型維修工程的業主立案法團(法團)會議有相當比例的業主出席，可考慮以下立法建議：

(a) 大型維修工程的法定人數和票數百分比

1. (i) 把會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10% 提高至例如 20%；或
- (ii) 把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50% 提高至例如 75%。

(b) 「大型維修工程」的定義

2. 考慮如何在《條例》下界定「大型維修工程」。方案包括：
 - (i) 超過法團每年預算總額某個百分比(或某幾個百分比)的工程，或
 - (ii) 把門檻定為每個單位的業主須為工程支付的金額。

(c) 會議通知

3. 須在會議舉行至少 21 天前送交每名業主。
4. 須以顯眼文字載列「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。

* 不會進一步採納的建議以「*」標示。

(d) 招標過程

5. 在《條例》就招標過程附加額外的規定，例如在大廈顯眼處展示招標書，以及讓業主查核招標文件等。

(II) 應業主要求召開法團業主大會

為確保法團會議得以迅速召開，可考慮修訂《條例》，以：

6. 規定管理委員會(管委會)主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目；以及
7. 管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會：
 - (a) 如沒有選出副主席，管委會應委任其中一名委員召開業主大會；以及
 - (b) * 如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會。

(III) 偽造的委任代表文書和不當做法

為盡量減少在法團會議不當使用或濫用委任代表文書，可考慮以下立法和行政措施建議：

(a) 收集委任代表文書

8. 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，以及開啓收集箱以查核和點算委任代表文書的時間。
9. 委任代表文書收集箱應雙重上鎖，放在大廈顯眼處。
10. 每個箱的兩條鎖匙應分別由管委會秘書/召集人和一個第三方(如調解員、核數師或律師)保管。
11. 收集箱應由鎖匙保管人在他人見證下開啓。

* 不會進一步採納的建議以「*」標示。

12. 只接受委任代表文書正本。
13. 每份委任代表文書表格應印上法團會議日期。
14. 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。

(b) 核實委任代表文書

15. 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。
16. 管委會主席/召集人應在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表文書，以及就作廢的文書提出具有理據的上訴。

(c) 行政措施

17. 可鼓勵業主和法團就使用、收集和核實委任代表文書的過程，採取以下行政措施：
 - (i) 委任一個第三方(例如調解員)監察收集和核實委任代表文書的過程，尤其是致使委出管委會和成立法團的過程。
 - (ii) 遵照民政總署公布的額外指引，就發布送交了委任代表文書的單位資料的通知，應符合相關格式(例如字體大小)，以及增設發布資料的渠道(例如上載法團網頁，方便業主查核)。
 - (iii) 如業主不打算委任代表，則向管委會秘書/召集人登記其意願，而管委會秘書/召集人須致使登記冊公開供公眾查閱。
 - (iv) 業主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，向有關業主查核。

* 不會進一步採納的建議以「*」標示。

- (v) 業主使用法團所發的委任代表文書，文書上載有獨有序號，方便管委會查核。

(IV) 成立法團

下列措施旨在藉降低門檻和收緊成為召集人的資格，保障業主成立法團的權利：

(a) 成立法團所需的總共擁有份數百份比和釐定業主的份數

18. * 應否降低《條例》第 3 條所訂成立法團的門檻，由總共擁有份數的 30% 降至 20%。
19. * 應否相應降低《條例》第 3A 條和第 4 條所訂門檻(例如分別降至 10% 和 5%)，或《條例》第 3 條所訂門檻降至 20% 後，是否仍需要保留《條例》第 3A 條和第 4 條。
20. 作出一項技術性修訂，以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。

(b) 召集人的資格

21. 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：
- (i) 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；
- (ii) 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)。

* 不會進一步採納的建議以「*」標示。

(V) 終止委任公契經理人

22. * 下列措施會降低業主終止委任公契經理人的門檻：

- (a) 降低終止委任公契經理人的門檻，由總共擁有份數的 50% 降至 30%。
- (b) 把公契經理人的委任期限於五年：
 - (i) 公契經理人獲委任後首一至兩年，須協助業主成立法團，或委出業主委員會，或委出一名業主與下任服務提供者簽署合約；
 - (ii) 在委任公契經理人後第三至五年，可由總共擁有份數 30% 的業主通過決議，藉公開招標委任新的服務提供者；以及
 - (iii) 如業主在第五年後決定不委任新的服務提供者，可與現有的經理人議定新合約條款(包括委任期、酬金等)並與其簽訂新合約。

如實施新安排，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。

(VI) 公契經理人的酬金

23. 以下為降低大型發展項目的公契經理人酬金比率，以及提高計算酬金透明度可考慮採用的方法：

- (a) 就住宅單位和車位總數超過 100 個的發展項目，每年按指明的百分比(如 0.5%)降低公契經理人酬金比率的上限。下表列出示例：

有超過 100 個住宅單位和車位的大廈	
委任年數	可採用的酬金比率上限
第一年	10%
第二年	9.5%
第三年	9%
第四年	8.5%

* 不會進一步採納的建議以「*」標示。

有超過 100 個住宅單位和車位的大廈	
委任年數	可採用的酬金比率上限
第五年和其後	8%

- (b) 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)。
- (c) 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收取的服務費，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詳細分項數字，說明總部服務費如何由各發展項目分攤。
- (d) * 就大型發展項目(如超過 300、500、700 和 1 000 個等住宅單位和車位的發展項目)的公契經理人酬金，設定額外級別和較低的上限。

如實施新安排，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。

* 不會進一步採納的建議以「*」標示。

《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)
新修訂建議摘要

I. 採購和大型維修工程

1. 在議決「大型維修工程」的業主立案法團(法團)業主大會上，除將通過決議的法定人數由業主人數的 10%提高至 20%外，規定至少 10%的法定人數須由業主親自出席。[第 6 段]
2. 將「大型維修工程」的定義，與法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支掛鈎。[第 10 段]
3. 優化「大型維修工程」層級制度，增加一個級別，並為每個級別訂明一個確實金額，詳情如下：
 - (i) 第一級：如建築物屬多於 500 個單位的大型屋苑(約佔現時所有法團數目 5%)，則「大型維修工程」的定義為 400 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 40%，以較低者為準；
 - (ii) 第二級：如建築物屬於介乎 101 至 500 個單位的中型屋苑(約佔現時所有法團數目 15%)，則「大型維修工程」的定義為 200 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 70%，以較低者為準；以及
 - (iii) 第三級：如建築物屬不多於 100 個單位的小型屋苑(約佔現時所有法團數目約 80%)，則「大型維修工程」的定義為 100 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 2 倍，以較低者為準。[第 11 段]
4. 修訂《條例》第 20A 條和附表 7 第 5 段，以「法團經審計的每年開支」代替「法團每年預算」，作為參考基準。[第 12 段]

5. 在《供應品、貨品及服務採購工作守則》訂明，利益申報須涵蓋公契經理人/物業管理公司與管理委員會(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¹。[第 13 段]
6. 把以上第 5 項的申報規定納入《條例》作為強制性要求。[第 13 段]

II. 委任代表文書

7. 業主可在委任代表文書訂明投票指示。[第 14(i)段]
8. 委任代表文書須由代表加簽，讓代表知悉委任他的業主人數的百分比，而有關百分比不應多於業主人數的 5%。[第 14(ii)段]
9. 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取得，並會真誠準確地履行該業主的投票指示。[第 14(iii)段]
10. 在根據《條例》附表 3 第 4(5)(a)(ii)段展示的名單，管委會秘書須披露持有 5%業主人數的委任代表文書的人士(以及持有業權總和 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)的名稱。[第 14(iv)段]
11. 法團須保留委任代表文書和以上第 9 項所述聲明的紀錄至少 3 年²。[第 14(v)段]

III. 妥善保存和傳閱紀錄

12. 法團業主大會的會議紀錄須把業主親自投票和委派代表投票的票數分開記錄。[第 16 段]

¹ 這關係是指，在客觀及合理的公眾眼中，有關人士的判斷有可能會受此關係所影響。

² 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。

13. 討論大型維修工程的管委會和法團的會議紀錄，須在有關會議日期後的 28 天內，派送到各大廈業主的信箱，或經電郵傳送至有關業主的電郵信箱。[第 18 段]

IV. 帳目和財務報表

14. 不論建築物單位數目多寡，法團的財務報表均須審核。[第 19 段]
15. 增設一項規定，規定財務報表和會計師報告一經備妥，便須張貼於建築物的顯眼處。[第 20 段]

V. 沒有履行職責的管委會和主管當局的權力

16. 修訂《條例》，賦權主管當局可根據《條例》第 31 條，在不少於 5% 業主的的要求下，解散沒有履行職責的管委會，並委任管理人(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。[第 22 段]
17. 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。[第 24 段]
18. 若主管當局命令委任建築物管理代理人，主管當局可指示該建築物管理代理人，按主管當局認為適當的關乎其報酬或其他方面的條款及條件擔任管理人職位，為一段固定或無限定的時間，而管理人報酬及開支，須當作為根據《條例》管理建築物的開支的一部分。[第 24 段]

VI. 刑事制裁

19. 修訂《條例》第 27(3)條，將未能按規定提交經審計的周年帳目或經審計的帳目的刑事法律責任(目前適用於管委會委員)，擴大至涵蓋未能按合約提交此等帳目的公契經理人/物業管理公司。違反有關規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 5 級罰款，除非證明(i)犯罪未獲其

同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。[第 26(i)及 27 段]

20. 修訂《條例》的附表 2 和 3，對未能遵守妥善保存及傳閱管委會/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 2 級罰款，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。[第 26(ii)及 27 段]
21. 在保管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 2 級罰款，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。[第 26(iii)及 27 段]
22. 修訂《條例》第 27 條及其他帶有罰則條文，賦權主管當局在引用罰則條文前，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。[第 28 段]
23. 修訂《條例》，使任何根據《條例》提出的檢控，須在(i)有關罪行的犯罪日期後 24 個月內開始進行；或(ii)該罪行被主管當局發現或為主管當局所知悉後 24 個月內開始進行，兩者以較遲者為準。[第 30 段]

VII. 其他技術修訂

24. 修訂《條例》附表 2 第 1(1)段管委會委員的最低人數要求，建議如下：
 - (i) 如建築物的單位不多於 50 個，委員人數須不少於 3；
 - (ii) 如建築物的單位多於 50 個但不多於 100 個，委員人數須不少於 7；
 - (iii) 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 9(新規定)；以及
 - (iv) 如建築物的單位多於 500 個，委員人數須不少於 11(新規定)。[附件四第 2 段]

25. 就單位的共同擁有人，只要其中一名共同擁有人簽署，便可計入根據《條例》第 1(2)段 5% 要求召開會議的業主。[附件四第 4 段]
26. 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。[附件四第 5 段]
27. 修訂《條例》以訂明：
 - (i) 法人團體委任獲授權代表的文書；以及
 - (ii) 核對機制(類似出席法團業主大會的指定委任代表文書)。[附件四第 6 段]
28. 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。[附件四第 7 段]
29. 在合適的情況下，在《供應品、貨品及服務採購工作守則》中引用《樓宇維修實務指南》。[附件四第 8 段]
30. 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：
 - (i) 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%；以及
 - (ii) 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%。[附件四第 11 段]

VIII. 《條例》修訂前的措施

31. 將與《條例》沒有抵觸的建議納入《工作守則》，並訂為「最佳做法」。[第 33 段]

32. 要求管委會主席和公契經理人須在「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的資料。如未有遵從清單指引內任何規定，須作出解釋，以確保透明度和問責性。[第 34 段]

IX. 相關的行政支援措施

33. 推行「解決大廈管理爭議服務」。[第 35 及 36 段]
34. 推行「法團會前諮詢服務」。[第 38 及 39 段]

(i) 2014-2015 年《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)檢討諮詢文件、(ii) 2016 年立法會民政事務委員會文件及(iii) 2017 年最新修訂建議整合表

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
(I) 採購及大型維修工程		
(a) 法定人數和票數百分比		
<p>1. (i) 把會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10%提高至例如 20%；或</p> <p>(ii) 把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50%提高至例如 75%。</p>	<p>1. 採納欄(A)第 1(i)項。</p>	<p>1. 除採納欄(A)第 1(i)項外，規定至少 10%的業主須親自出席業主立案法團(法團)業主大會，以通過「大型維修工程」決議。</p>
(b) 「大型維修工程」的定義		
<p>2. 考慮如何在《條例》下界定「大型維修工程」。方案包括：</p> <p>(i) 超過法團每年預算總額某個百分比(或某幾個百分比)的工程；或</p> <p>(ii) 把門檻定為每個單位的業主須為工程支付的金額。</p>	<p>2. 採納欄(A)第 2(i)項。</p> <p>3. 考慮就「大型維修工程」的定義，引入分級制度。舉例而言：</p> <p>(i) 如建築物屬多於 100 個單位的大型屋苑，則「大型維修工程」的定義為法團每年預算的 40%；以及</p> <p>(ii) 如建築物屬不多於 100 個單位的小型屋苑，則「大型維修工程」的定義為 1 百萬元或法團每年預算的 1 倍，以較低者為準。</p>	<p>2. 除採納欄(A)第 2(i)項外，將「大型維修工程」的定義，與法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支掛鉤。</p> <p>3. 優化「大型維修工程」層級制度，增加一個級別，並為每個級別訂明一個確實金額，詳情如下：</p> <p>(i) 第一級：如建築物屬多於 500 個單位的大型屋苑(約佔現時所有法團數目 5%)，則「大型維修工程」的定義為 400 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 40%，以較低者為準；</p>

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
		<p>(ii) 第二級：如建築物屬於介乎 101 至 500 個單位的中型屋苑(約佔現時所有法團數目 15%)，則「大型維修工程」的定義為 200 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 70%，以較低者為準；以及</p> <p>(iii) 第三級：如建築物屬不多於 100 個單位的小型屋苑(約佔現時所有法團數目 80%)，則「大型維修工程」的定義為 100 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 2 倍，以較低者為準。</p>
(c) 會議通知		
<p>3. 須在會議舉行至少 21 天前送交每名業主。</p> <p>4. 須以顯眼文字載列「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。</p>	<p>4. 採納欄(A)第 3 項。</p> <p>5. 採納欄(A)第 4 項。</p>	<p>沒有</p>

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
(d) 招標過程		
<p>5. 在《條例》就招標過程附加額外的規定，例如在大廈顯眼處展示招標書，以及讓業主查核招標文件等。</p>	<p>6. 採納欄(A)第 5 項。具體而言，修訂《條例》，將下列現時載列於由民政事務局局長(局長)根據《條例》發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》(《採購工作守則)中的規定，納入《條例》的附表：</p> <p>(i) 管理委員會(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。</p> <p>(ii) 管委會最少須邀請遞交 5 份標書。如接獲的有效標書數目少於 5 份，管委會須通過決議決定是否接受該次投標的結果。</p> <p>(iii) 就有關招標，管委會任何委員或建築物經理人(如有的話)，如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。凡已表示標書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。</p> <p>(iv) 管委會必須把所有投標相關文件妥</p>	<p>4. 除採納欄(A)第 5 項外，修訂《條例》第 20A 條和附表 7 第 5 段，以「法團經審計的每年開支」代替「法團每年預算」，作為參考基準。</p> <p>5. 在《採購工作守則》訂明，利益申報須涵蓋公契經理人/物業管理公司與管委會委員，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¹。</p> <p>6. 把「2017 年最新修訂建議」第 5 項的申報規定納入《條例》作為強制性要求。</p>

¹ 這關係是指，在客觀及合理的公眾眼中，有關人士的判斷有可能會受此關係所影響。

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
	<p>為備存及保管最少 6 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(包括任何日後的財務負擔)。</p> <p>(v) 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，查閱投標相關文件。在收取合理的複印費後，管委會須提供有關文件的副本。</p>	
(II) 應業主要求召開法團業主大會		
<p>6. 規定管委會主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目；以及</p> <p>7. 管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會：</p> <p>(a) 如沒有選出副主席，管委會應委任其中一名委員召開業主大會；以及</p> <p>(b) * 如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會。</p>	<p>7. 採納欄(A)第 6 及 7 項(第 7(b)項除外)。如管委會未能委出委員召開業主大會，則業主可根據《條例》第 31 條，向土地審裁處申請委任管理人，解散並重選管委會。</p>	<p>請參閱 2017 年最新修訂建議第 16 項。</p>

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
(III) 偽造的委任代表文書和不當做法		
<p>(a) 收集委任代表文書</p> <p>8. 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，以及開啓收集箱以查核和點算委任代表文書的時間。</p> <p>9. 委任代表文書收集箱應雙重上鎖，放在大廈顯眼處。</p> <p>10. 每個箱的兩條鎖匙應分別由管委會秘書/召集人和一個第三方(如調解員、核數師或律師)保管。</p> <p>11. 收集箱應由鎖匙保管人在他人見證下開啓。</p> <p>12. 只接受委任代表文書正本。</p> <p>13. 每份委任代表文書表格應印上法團會議日期。</p>	<p>8. 採納欄(A)第 8 至 17 項。此外，就以郵寄方式提交的委任代表文書的有效日期，規定管委會秘書須以其收到有關文書的時間為準。</p> <p>9. 考慮為每人最多可持有的委任代表文書設上限。我們建議，規定每人最多只能持有不多於業主人數 5%的委任代表文書。</p> <p>10. 就欄(A)第 15 項，相應修訂《條例》附表 3 第 4(3)段，規定委任代表文書須在會議舉行時間至少 72 小時前送交管委會秘書。</p> <p>11. 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，應同時向業主發出有待核實的委任代表文書的副本。</p> <p>12. 如接獲同一業主就同一次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核實。</p>	<p>除採納欄(B)第 8 至 13 項外：</p> <p>7. 業主可在委任代表文書訂明投票指示。</p> <p>8. 委任代表文書須由代表加簽，讓代表知悉委任他的業主人數的百分比，而有關百分比不應多於業主人數的 5%。</p> <p>9. 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取得，並會真誠準確地履行該業主的投票指示。</p> <p>10. 在根據《條例》附表 3 第 4(5)(a)(ii)段展示的名單，管委會秘書須披露持有 5%業主人數的委任代表文書的人士(以及持有業權總和 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)。</p> <p>11. 法團須保留委任代表文書和「2017 年最新修訂建議」第 9 項所指的聲明的記錄至少 3 年²。</p>

² 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的文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<p>14. 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。</p> <p>(b) 核實委任代表文書</p> <p>15. 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。</p> <p>16. 管委會主席/召集人應在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表文書，以及就作廢的文書提出具有理據的上訴。</p> <p>(c) 行政措施</p> <p>17. 可鼓勵業主和法團就使用、收集和核實委任代表文書的過程，採取以下行政措施：</p> <p>(i) 委任一個第三方(例如調解員)監察收集和核實委任代表文書的過程，尤其是致使委出管委會和成立法團的過程。</p> <p>(ii) 遵照民政總署公布的額外指引，就發布送交了委任代表文書的單位資料</p>	<p>13. 規定管委會主席/召集人須在業主大會前，公布無效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主席裁定為無效的委任代表文書。</p>	

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<p>的通知，應符合相關格式(例如字體大小)，以及增設發布資料的渠道(例如上載法團網頁，方便業主查核)。</p> <p>(iii) 如業主不打算委任代表，則向管委會秘書/召集人登記其意願，而管委會秘書/召集人須致使登記冊公開供公眾查閱。</p> <p>(iv) 業主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，向有關業主查核。</p> <p>(v) 業主使用法團所發的委任代表文書，文書上載有獨有序號，方便管委會查核。</p>		
(IV) 妥善保存和傳閱紀錄		
<p>沒有</p>	<p>沒有</p>	<p>12. 法團業主大會的會議紀錄須把業主親自投票和委派代表投票的票數分開記錄。</p> <p>13. 討論大型維修工程的管委會和法團的會議紀錄，須在有關會議日期後的 28 天內，派送到各大廈業主的信箱，或經電郵傳送至有關業主的電郵信箱。</p>

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
(V) 帳目和財務報表		
沒有	沒有	14. 不論建築物單位數目多寡，法團的財務報表均須審核。 15. 增設一項規定，規定財務報表和會計師報告一經備妥，便須張貼於建築物的顯眼處。
(VI) 沒有履行職責的管委會和主管當局的權力		
沒有	沒有	16. 修訂《條例》，賦權主管當局可根據《條例》第 31 條，在不少於 5% 業主的的要求下，解散沒有履行職責的管委會，並委任管理人(i)主持法團會議以重選管委會，以及(ii)在業主根據《條例》選出新的管委會前監察法團運作。 17. 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，以避免大廈日常管理出現真空情況。 18. 若主管當局命令委任建築物管理代理人，主管當局可指示該建築物管理代理人，按主管當局認為適當的關乎其報酬或其他方面的條款及條件擔任管理人職位，為期一段固定或無限定的時間，而管理人報酬及開支，須當作為根據《條例》管理建築物的開支的一部分。

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
(VII) 刑事制裁		
沒有	沒有	<p>19. 修訂《條例》第 27(3)條，將未能按規定提交經審計的周年帳目或經審計的帳目的刑事法律責任(目前適用於管委會委員)，擴大至涵蓋未能按合約提交此等帳目的公契經理人/物業管理公司。違反有關規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 5 級罰款，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。</p> <p>20. 修訂《條例》的附表 2 和 3，對未能遵守妥善保存及傳閱管委會/法團會議記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 2 級罰款，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。</p> <p>21. 在保管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 2 級罰款，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止</p>

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
		<p>罪行的發生。</p> <p>22. 修訂《條例》第 27 條及其他帶有罰則條文，賦權主管當局在引用罰則條文前，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。</p> <p>23. 修訂《條例》，使任何根據《條例》提出的檢控，須在(i)有關罪行的犯罪日期後 24 個月內開始進行；或(ii)該罪行被主管當局發現或為主管當局所知悉後 24 個月內開始進行，兩者以較遲者為準。</p>
(VIII) 成立法團		
(a) 成立法團所需的總共擁有份數百份比和釐定業主的份數		
<p>18. * 應否降低《條例》第 3 條所訂成立法團的門檻，由總共擁有份數的 30% 降至 20%。</p> <p>19. * 應否相應降低《條例》第 3A 條和第 4 條所訂門檻(例如分別降至 10% 和 5%)，或《條例》第 3 條所訂門檻降至 20% 後，是否仍需要保留《條例》第 3A 條和第 4 條。</p> <p>20. 作出一項技術性修訂，以清楚訂明在計算</p>	<p>14. 不會進一步採納欄(A)第 18 及 19 項，即會維持根據現時《條例》第 3、3A 及 4 條成立法團所需的總共擁有份數百份比。</p>	<p>沒有</p>

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
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 ³ 。		
(b) 召集人的資格		
<p>21. 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：</p> <p>(i) 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；</p> <p>(ii) 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)。</p>	<p>15. 採納欄(A)第 21 項。</p> <p>16. 此外，有以下情況的召集人，須停任有關召集人的職務：</p> <p>(i) 因精神或身體上的疾病而致喪失行為能力；或</p> <p>(ii) 以業主身分獲委任為召集人而不再是業主。</p>	沒有
(IX) 終止委任公契經理人		
<p>22. * 降低終止委任公契經理人的門檻，由總共擁有份數的 50%降至 30%。</p> <p>(a) 降低終止委任公契經理人的門檻，由總共擁有份數的 50%降至 30%。</p>	<p>17. 不會進一步採納欄(A)第 22 項。</p> <p>18. 增設一項新安排，即在法團成立 5 年後，公契經理人的任期將自動結束。</p>	沒有

³ 公眾諮詢期間，政府當局並沒有收到有關此項修訂建議的具體意見。鑑於此項修訂建議屬技術性質，我們將在修訂《條例》時，採納此項修訂建議。

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<p>(b) 把公契經理人的委任期限於五年：</p> <p>(i) 公契經理人獲委任後首一至兩年，須協助業主成立法團，或委出業主委員會，或委出一名業主與下任服務提供者簽署合約；</p> <p>(ii) 在委任公契經理人後第三至五年，可由總共擁有份數 30% 的業主通過決議，藉公開招標委任新的服務提供者；以及</p> <p>(iii) 如業主在第五年後決定不委任新的服務提供者，可與現有的經理人議定新合約條款(包括委任期、酬金等)並與其簽訂新合約。</p> <p>如實施新安排，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。</p>		
<p>(X) 公契經理人的酬金</p>		
<p>23. 以下為降低大型發展項目的公契經理人酬金比率，以及提高計算酬金透明度可考慮採用的方法：</p> <p>(a) 就住宅單位和車位總數超過 100 個的發展項目，每年按指明的百分比(如 0.5%)，逐年降低公契經理人酬金比率的上限，由管理開支的 10%</p>	<p>19. 採納欄(A)第 23(a)-(c)項，但不會採納欄(A)第 23(d)項。</p>	<p>24. 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：</p> <p>(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%；以及</p>

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
<p>最終降至 8%；</p> <p>(b) 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)。</p> <p>(c) 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收取的服務費，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詳細分項數字，說明總部服務費如何由各發展項目分攤。</p> <p>(d) * 就大型發展項目(如超過 300、500、700 和 1 000 個等住宅單位和車位的發展項目)的公契經理人酬金，設定額外級別和較低的上限。</p> <p>如實施新安排，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。</p>		<p>(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%。</p>

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
(XI) 其他技術修訂		
沒有	沒有	<p>25. 修訂《條例》附表 2 第 1(1)段管委會委員的最低人數要求，建議如下：</p> <p>(a) 如建築物的單位不多於 50 個，委員人數須不少於 3；</p> <p>(b) 如建築物的單位多於 50 個但不多於 100 個，委員人數須不少於 7；</p> <p>(c) 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 9(新規定)；以及</p> <p>(d) 如建築物的單位多於 500 個，委員人數須不少於 11(新規定)。</p> <p>26. 就單位的共同擁有人，只要其中一名共同擁有人簽署，便可計入根據《條例》第 1(2)段 5% 要求召開會議的業主。</p> <p>27. 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。</p> <p>28. 修訂《條例》以訂明：</p> <p>(a) 法人團體委任獲授權代表的文書；以及</p>

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

(A) 2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件	(B) 2016 年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議	(C) 2017 年最新修訂建議
		<p>(b) 核對機制(類似出席法團業主大會的指定委任代表文書)。</p> <p>29. 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。</p> <p>30. 在合適的情況下，在《供應品、貨品及服務採購工作守則》中引用《樓宇維修實務指南》。</p>
(XII) 《條例》修訂前的措施		
沒有	<p>20. 由於修訂《條例》需時，為盡早回應公眾對法團採購及委任代表文書安排的關注，我們會將與現行《條例》並無抵觸的建議，先透過發出行政指引(即《業主立案法團採購程序》指引及《委任代表出席業主立案法團大會》指引)的方式，建議及鼓勵法團採納。</p>	<p>31. 將與《條例》沒有抵觸的建議納入《工作守則》，並訂為「最佳做法」。</p> <p>32. 要求管委會主席和公契經理人須在「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的資料。如未有遵從指引內任何規定，則須作出解釋，以確保透明度和問責性。</p>
(XIII) 相關的行政支援措施		
沒有	沒有	<p>33. 推行「解決大廈管理爭議服務」。</p> <p>34. 推行「法團會前諮詢服務」。</p>

* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「*」標示。

《建築物管理條例》(第 344 章) (《條例》)
其他技術修訂建議

(I) 管理委員會(管委會)委員的最低人數

《條例》附表 2 第 1(1)段規定管委會委員的最低人數如下：

- (a) 如建築物的單位不多於 50 個，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，委員人數須不少於 7；
- (c) 如建築物的單位多於 100 個，委員人數須不少於 9。

2. 由於《條例》只規定了管委會委員的最低人數，議員在 2016 年 5 月 17 日的會議上關注到，現行的分級制度或未能應付有大量單位屋苑的實際情況。參考大型維修工程的擬議分級制度，並回應議員的關注，我們建議把最低人數的規定修訂如下：

- (a) 如建築物的單位不多於 50 個，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，委員人數須不少於 7；
- (c) 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 9(新規定)；以及
- (d) 如建築物的單位多於 500 個，委員人數須不少於 11(新規定)。

(II) 召開法團業主大會所需的業主百分比計算方法

3. 《條例》附表 3 第 1(2)段訂明，在不少於 5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會，並在收到要求後的 45 天內舉行該業主大會。至於某一單位的共同擁有人，則沒有條文訂明，是否須所有擁有人均簽署，方計算為該 5%的業主。

4. 《條例》附表 3 第 3(5)(b)及(c)段訂明，某份數的共同擁有人的票可如何投下¹。參考第 3(5)(b)(iii)段，我們建議就某一單位的共同擁有人，只要由其中一名共同擁有人簽署，便可計算入該 5%的業主。

(III) 法團在土地契約期滿後的延續性(不論是否有新公契)

5. 為處理日後出現類似南區薄扶林花園的問題，我們建議考慮修訂《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 條定義)維持不變，則第 8(2)(a)及(2)(aa)²條應具有效力。

(IV) 委任法人團體為管委會委員

6. 《條例》附表 2 第 11(1)段的其中一項規定，是凡業主或其他人乃法人團體而獲委任為管委會委員，則該法人團體可為《條例》的施行而委任該團體的董事或其他高級職員，或其他個人，作為其代表(“獲授權代表”(authorised representative))，猶如該獲授權代表乃以其本身的權利作為管委會委員一樣。然而，《條例》沒有指明法人團體應如何委任獲授權代表。我們建議修訂《條例》以訂明：

¹ 《條例》附表 3 第 3(5)(b)段訂明，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。

《條例》附表 3 第 3(5)(c)段訂明，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。

² 《條例》第 8(2)條的其中一項規定，是由根據第(1)款發出註冊證書當日起：

- (a) 當其時的業主即成為一永久延續的法人團體，並即可以註冊證書所指明法團的名義起訴和被起訴，而在《條例》規限下，亦可進行及容受法人團體可合法進行及容受的所有其他作為和事務；
- (aa) 該法團有權力，並當作為一向有權力，持有建築物一份不可分割份數，同時有權享有建築物除公用部分以外任何部分的獨有管有權。

- (a) 法人團體委任獲授權代表的文書；以及
- (b) 核對機制(類似出席法團業主大會所需的指定委任代表文書)。

(V) 法團會議通知

7. 《條例》附表 3 第 2(2)段規定，管委會秘書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。我們曾遇到一些情況，法團須因進行緊急維修工程而須召開緊急會議。因此，我們建議修訂《條例》，賦權主管當局在緊急情況下縮短法團會議的通知期。

(VI) 《供應品、貨品及服務採購工作守則》

8. 廉政公署製備的《樓宇維修實務指南》，提供簡便易明的指引，協助法團和業主籌劃和管理樓宇維修工程。為了讓業主一次過掌握最佳的採購做法，我們建議，在適當的情況下，在《供應品、貨品及服務採購工作守則》中引用《樓宇維修實務指南》的做法。例如：

- (a) 法團/管委會應盡量採取公開招標，例如在報章刊登招標廣告，增加投標競爭性及減低圍標的風險；
- (b) 如法團/管委會決定採用選擇性/局限性招標，法團/管委會應：
 - (i) 委任一個由業主代表，管委會成員和物業管理公司(如有的話)代表組成的招標小組，制訂顧問名單以作招標之用；
 - (ii) 要求招標小組的所有成員須申報是否有任何利益衝突；以及
 - (iii) 在搜尋潛在的顧問招標時，可參考由不同政府部門、公共機構或專業團體編製的顧問名單，以及請

教其他已經圓滿完成大廈維修項目的法團，以確保在獲邀顧問名單上有足夠數目的顧問。

(VII) 公契經理人的酬金

9. 現時，按照《大廈公契指引》，公契經理人的酬金不得超過發展項目管理所必需和合理地招致承付的支出、費用和收費總額中的某個百分比。如屬住宅發展項目，百分比的上限按發展項目中的住宅單位和車位的總數釐定：

- (a) 住宅單位和車位總數不超過 20 個的項目為 20%；
- (b) 住宅單位和車位總數由 21 至 100 個的項目為 15%；以及
- (c) 住宅單位和車位總數為 101 個或以上的項目為 10%。

10. 經考慮各方的意見，以及現時屋苑的實際管理情況後，我們上次建議修訂《大廈公契指引》，以每年 0.5% 的百分比，逐年降低以上(c)項所述的公契經理人酬金比率上限，至最終為管理開支的 8% (即減幅為 20%)。議員關注有關其餘兩級的建議。

11. 我們進一步建議其他兩級的發展項目採用同一減幅，即：

- (a) 就住宅單位和車位總數不超過 20 個的項目，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%；以及
- (b) 住宅單位和車位總數由 21 至 100 個的項目，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%。

(業主立案法團名稱)業主立案法團
就(會議日期)業主大會
適當程序核對清單

- ✧ 《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)附表 3 的規定
☞ 建議的良好做法

(A) 召開業主立案法團(法團)業主大會

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
1.	✧ 第 1(1)段 管理委員會(管委會)須： (a) 在法團註冊成立日起計的 15 個月內召開第一次業主周年大會； (b) 在第一次及其後每次的業主周年大會後的 12 至 15 個月內，召開一次業主周年大會； (c) 就其認為恰當的事宜隨時召開法團業主大會。		
2.	✧ 第 1(2)段 在不少於 5% 的業主要求下，管委會主席須在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團業主大會，並在收到要求後 45 天內舉行該業主大會。		

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

(B) 會議通知¹

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
(I) 發出會議通知的時間			
3.	✧ 第 2(1)段 管委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。		
	☞ 大型維修工程 *： 會議通知應在會議舉行至少 21 天前，送交所有業主。		
(II) 會議通知的內容			
4.	✧ 第 2(1AA)段 會議通知須列明： (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。		
	☞ 如會議是應不少於 5% 業主的的要求而召開(見以上第 A2 項)，則議程應首先處理由業主提出的討論事項。		
	☞ 會議通知應夾附空白的委任代表文書(見以下 C(II) 關於委任代表文書的表格)及有關索取表格的地方的資料(例如管理處)。		

¹ 《條例》附表 3 第 3(7)段規定，法團會議通過的決議，除非決議已列載於按照《條例》附表 3 第 2 段發給業主的通知內，或附加或附帶於如此列載的決議或其他事項，否則無效。《條例》附表 3 第 3(7)段的規定，不阻礙已修訂決議在法團會議上的通過。

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
	<p>☞ 會議通知應清楚訂明：</p> <p>(a) 送交委任代表文書的指定法定時間(見以下 C(I)關於委任代表)</p> <p>(b) 送交委任代表文書方法和地點(例如委任代表文書收集箱的確實位置)；及</p> <p>(c) 查核和點算委任代表文書的時間和地點。</p>		
	<p>☞ 大型維修工程 *：</p> <p>會議通知應以顯眼文字載列「提示」，說明將於法團會議所作的決定，可能導致每名業主須分擔開支。</p>		
(III) 發出會議通知的方式			
5.	<p>✧ 第 2(1A)段</p> <p>會議通知可藉以下方式發出：</p> <p>(a) 面交予業主或租客代表(如有的話)；或</p> <p>(b) 按業主或租客代表(如有的話)最後為人所知的地址郵寄給他；或</p> <p>(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。</p>		
6.	<p>✧ 第 2(2)段</p> <p>管委會秘書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。</p>		
	<p>☞ 大型維修工程 *：</p> <p>管委會秘書應在法團會議日期至少 21 天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。</p>		

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

(C) 委任代表

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
(I) 送交委任代表文書的時間			
7.	✧ 第 4(3)段 委任代表文書須在會議舉行至少 48 小時前送交管委會秘書。		
	☞ 業主須在會議舉行至少 72 小時前，送交委任代表文書，以預留時間，決定委任代表文書是否有效(見以下 C(VII))。		
	☞ 就個別不居住於大廈而無意委任代表的業主，管委會秘書應擬備登記冊讓他們簽署。		
(II) 委任代表文書的表格			
8.	✧ 第 4(2)段 委任代表文書須符合《條例》附表 1A 表格 2 所列格式： (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。		
	☞ 委任代表文書應包括以下資料： (a) 法團會議日期及獨有序號，以助確保業主了解其委任代表將在哪个會議代其行使投票權，並方便查核；		
	(b) 收集個人資料目的說明；		
	(c) 提示業主其投票權的重要性；		
	(d) 提示業主填寫聯絡資料(例如電話號碼、電郵地址等)，以便管委		

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
	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；		
	(e) 提示業主可在委任代表文書訂明投票指示；		
	(f) 提示獲委任代表，須在委任代表文書加簽，並且不應持有多於 5% 業主人數的委任代表文書；		
	(g) 提示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從有關業主誠實地取得，及他會真誠準確地履行該業主的投票指示(如有的話)。		
(III) 收集及妥善保存委任代表文書			
9.	☞ 收集、查核和點算委任代表文書的時間和地點應利便所有業主。		
	☞ 如物業管理公司(物管公司)或管理處協助管委會秘書收集委任代表文書，管委會秘書應明確指示物管公司或管理處有關提交期限和收集方法。		
	☞ 管委會秘書應提醒業主，提交的委任代表文書應為由其簽署的正本。		
	☞ 委任代表文書收集箱(如有的話)應雙重上鎖並放在大廈顯眼處。兩條鎖匙應分別由管委會秘書和一個第三方(例如調解員、核數師或律師)保管。		
	☞ 在限期前收到的委任代表文書，應存放於管委會指定的安全地方。		

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
(IV) 開啓委任代表文書收集箱			
10.	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 業主和法團可委任一個第三方(例如調解員), 監察開啓委任代表文書收集箱及核實委任代表文書的過程(見以下 C(VII)), 尤其是致使委出管委會和成立法團的過程。 		
	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 委任代表文書收集箱應由兩名鎖匙保管人, 即管委會秘書和一個第三方(例如調解員、核數師或律師), 在他人見證下開啓。 		
	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 在他人見證下, 管委會秘書和第三方應在適當時段開啓收集箱, 以預留足夠時間, 核實委任代表文書是否有效(見以下 C(VII))。 		
(V) 確認收到委任代表文書			
11.	<ul style="list-style-type: none"> ✧ 第 4(5)(a)(i)段 管委會秘書須在會議舉行前以收據形式確認所有收到的委任代表文書。管委會秘書須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。 		
	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 當管委會秘書把委任代表文書的收據交給業主時, 應向業主發出委任代表文書的副本, 方便有關業主查核。 		
	<ul style="list-style-type: none"> ☞ 如業主並非在大廈居住, 管委會秘書應把委任代表文書的確認收據, 寄送到該業主提供的通訊地址。 		

* 就擬議的大型維修工程的定義, 請參閱主體文件第 11 段。

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
(VI) 展示關於委任代表文書的資料			
12.	<p>✧ 第 4(5)(a)(ii)段 管委會秘書須在<u>會議舉行前</u>，在會議地點的顯眼處展示已提交委任代表文書的業主單位的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。</p>		
	<p>☞ 在送交委任代表文書的時間結束後，管委會秘書應以清晰易明的格式及適中的字體大小，<u>在會議舉行至少 24 小時前直至會議後七天</u>，在大廈顯眼處展示以下資料，以便業主查核；如情況許可，可增設渠道發布上述資料(例如上載法團網頁)，方便業主查核並提高透明度：</p> <p>(a) 提交了委任代表文書的單位；</p>		
	<p>(b) 持有 5% 業主人數的委任代表文書的人士(以及持有業權總和 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)；以及</p>		
	<p>(c) 就管委會主席決定無效的委任代表文書，在有關業主單位的資料上加上適當記號。</p>		
	<p>☞ 就展示的列表，管委會秘書應提醒業主檢查展示的資料，以確認是否有人未經授權而委任代表。</p>		
	<p>☞ 管委會秘書應展示不打算委任代表的業主的登記冊。(見以上 C(I))</p>		

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
(VII) 決定委任代表文書是否有效			
13.	<p>✧ 第 4(4)及(5)(b)段 管委會主席或(如他缺席)主持會議的人須決定委任代表文書是否有效。在決定委任代表文書是否有效時，他 / 她須確保委任代表文書經已符合《條例》的規定(見以上 C7 及 C8 項)。</p> <p>☞ 管委會主席應以公平和透明的方式，並按照《條例》的條文處理委任代表文書。</p> <p>☞ 如委任代表文書引起任何疑問或不確定之處，管委會秘書應協助管委會主席盡快聯絡有關業主(在任何情況下不遲於會議舉行的時間)，以核實委任代表文書是否有效。</p> <p>☞ 就某次法團會議而言，若出現兩份或以上不同日期的委任代表文書，日期最近的委任代表文書會取代日期較遠的委任代表文書。如有疑問，管委會主席應聯絡有關業主。</p> <p>☞ 在以下情況，管委會主席應向有關業主查證： (a) 如接獲同一業主就同一次業主大會多於一份委任代表文書； (b) 如接獲同一業主多於一份委任代表文書而沒有註明日期，或兩份委任代表文書日期相同但委任不同的代表。</p>		

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
	<p>☞ 如管委會主席在採取合理步驟查證後，仍未能確定委任代表文書是否有效，有關文書應屬無效。</p>		
	<p>☞ 管委會主席如在會議前已決定某些委任代表文書無效而時候許可，則可聯絡有關業主解釋委任代表文書無效的原因，讓業主可考慮是否訂立新的委任代表文書，或親自出席會議。[註：按照《條例》附表 3 第 4(3)段，委任代表文書須在會議舉行時間至少 48 小時前送交管委會秘書。]</p>		
	<p>☞ 管委會主席應在法團會議前，公布無效委任代表文書的數目。</p>		
	<p>☞ 管委會主席應在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主、業主代表和獲委任的第三方，查閱已由管委會主席決定其有效性的委任代表文書，以及就有關決定提出具有理據的上訴。</p>		
(VIII) 法團會議結束後的行動			
14.	<p>✧ 第 4(6)段 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。</p>		
	<p>☞ 管委會應保存所有委任代表文書及聲明(見以上 C8(g))至少 3 年。</p>		

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

(D) 主持法團會議

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
15.	✧ 第 3(1)段 法團會議須由以下人士主持： (a) 管委會主席；或 (b) (如管委會主席缺席)管委會副主席(如有的話)； (c) (如管委會主席及副主席(如有的話)均缺席)出席會議的業主所委任的他們當中一人。		

(E) 法定人數

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
16.	✧ 第 5(1)段 法團會議的法定人數： (a) 如會議有決議建議根據《條例》第 30 條解散管委會，須為業主人數的 20%；或 (b) 如屬其他情況，須為業主人數的 10%		
	☞ 大型維修工程 *： 就通過「大型維修工程」的決議，會議的法定人數應為業主人數的 20%。至少 10% 業主須親自出席會議。		

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

(F) 在會議上投票

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
17.	<p>✧ 第 3(3)段 除下列兩種情況外，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票決定：</p> <p>(a) 在法團業主大會上委任管委會主席、副主席(如有的話)、秘書、司庫和委員。在作出有關委任時，業主應按照「得票最多者當選」投票制進行；</p> <p>(b) 在法團業主大會上議決更改法團名稱，須藉業主以不少於 75%的票數通過。</p>		
18.	<p>✧ 第 3(4)段 如贊成和反對雙方的票數相同，則主持會議者除原有的普通票一票外，另有決定性的一票。</p>		
19.	<p>✧ 第 3(5)(a)段 在任何法團會議上，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。</p>		

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
20.	<p>✧ 第 3(5)(b)段</p> <p>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：</p> <p>(a) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；</p> <p>(b) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或</p> <p>(c) 如果沒有作出委任，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所委任的代表投下。</p>		
21.	<p>✧ 第 3(5)(c)段</p> <p>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。</p>		
22.	<p>✧ 第 3(6)段</p> <p>如業主的單位由已登記承按人管有，該承按人即有權行使業主的投票權，而業主則不能投票。</p>		

(G) 法團會議程序

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
23.	<p>✧ 第 7 段</p> <p>業主大會的程序，須為法團所決定者。</p>		

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

(H) 法團會議紀錄

	程序安排	如符合請以「✓」表示	未能符合的理由
24.	<p>✧ 第 6(1)段 法團每次業主大會，有關會議過程的會議紀錄，均須由管委會秘書保存。</p> <p>☞ 會議記錄應把業主親自投票和委派代表投票的票數分開記錄。</p>		
25.	<p>✧ 第 6(2)段 會議紀錄須由主持會議者核證其為與其有關的業主大會會議過程的真實紀錄。</p>		
26.	<p>✧ 第 6(3)段 管委會秘書須將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。</p>		
	<p>☞ 大型維修工程 *： 討論大型維修工程的管委會和法團的會議記錄，須在有關會議日期後的 28 天內，派送到各大廈業主的信箱，或經電郵傳送至有關業主的電郵信箱。</p>		
27.	<p>✧ 第 6A(1)段 管委會須將經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。</p>		

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

附加備註(如未能符合相關安排)(如有需要，可另加頁面繼續填寫)

公契經理人 / 物業管理公司簽署： _____ 管委會主席簽署： _____

公契經理人 / 物業管理公司名稱： _____ 管委會主席姓名： _____

日期： _____ 日期： _____

* 就擬議的大型維修工程的定義，請參閱主體文件第 11 段。

大廈管理支援措施

(I) 第三期大廈管理專業顧問服務計劃(第三期顧問服務計劃)

我們將由 2017 年 4 月 1 日起推行第三期顧問服務計劃，以加強支援舊樓業主，協助「三無大廈」的業主成立業主立案法團(法團)，以及支援法團履行其職責。第三期顧問服務計劃為期 3 年，將惠及其餘所有合資格的大廈。

(II) 大廈管理義務專業調解服務

2. 民政事務總署(民政總署)與香港和解中心和香港調解會合作，於 2015 年 3 月推行為期兩年的「大廈管理義務專業調解服務試驗計劃」。經檢討計劃的成效，我們已將其常規化為「大廈管理義務專業調解服務」，由 2017 年 3 月 1 日起推行。如有關人士願意嘗試透過調解處理大廈管理的糾紛，專業調解員隊伍會安排提供最多 15 小時的免費專業調解服務。這項服務的範圍將擴大至涵蓋法團/業主與大廈商戶的糾紛。

(III) 大廈管理免費法律諮詢服務

3. 在日常大廈管理工作上，業主或會遇到各種法律問題，例如對《條例》及大廈公契的詮釋、法團的權責、樓宇維修費及管理費的分攤等。為協助業主及相關組織，民政總署會繼續與香港律師會合作，提供「大廈管理免費法律諮詢服務」。

(IV) 大廈管理糾紛顧問小組

4. 「大廈管理糾紛顧問小組」(顧問小組)旨在協助解決複雜的大廈管理糾紛。顧問小組的成員是來自不同界別的專業人士(包括律師、會計師、測量師和物業管理專業人士等)，對大廈管理事宜具有豐富的經驗。在接獲地區民政事務處的轉介後，民政總署會安排顧問小組的一名召集人及兩名成員，詳細了解有關個案的情況，然後向當事人提供中立和專業的意見，以協助解決糾紛。
