



# 啟勝管理服務有限公司

## KAI SHING MANAGEMENT SERVICES LIMITED

(A MEMBER OF SUN HUNG KAI PROPERTIES GROUP)



**立法會 CB(2)1291/16-17(19)號文件**  
**LC Paper No. CB(2)1291/16-17(19)**

Date :

In Reply Please Quote :

OUR REF : SWC/L/012-2017

YOUR REF :

Fax : 2509 9055

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
立法會秘書處  
民政事務委員會

敬啟者 :

### 建築物管理條例(Cap344)檢討

就立法會民政事務委員會 “建築物條例” (第 344 章) 檢討(立法會 CB(2)1038/16-17(03))號文件的立法建議及相關行政措施，請委員會參考我們的意見及考慮。



總經理(物業管理) 陳成威先生 謹啟  
二零一七年四月二十一日



用心服務 做到最好  
We Serve You Best

總公司 Head Office : 香港灣仔港灣道三十號新鴻基中心二三零一室 Rm. 2301, Sun Hung Kai Centre, 30 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong.  
電話 Tel: 2828 5123 圖文傳真 Fax: 2827 1702 電子郵件 e-mail: ksms@kaishing.com.hk 網頁 website: <http://www.kaishing.hk>

(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	本公司意見
(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法團(法團)業主大會，以通過「大型維修工程」決議。</p>	<p>我們支持最新修訂建議，惟我們希望指出每年的業主大會也經常出現未達10%法定人數而出現流會情況，民政事務局日後要多加宣傳，提醒業主積極出席/授權出席有關大型維修的業主大會，以免流會影響工程的進度。</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鈎。</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>	<p>沒有意見</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	本公司意見
		<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>	<p>本公司意見</p> <p>沒有意見</p>
<p>(c) 會議通知</p> <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過指明金額的開支。</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>	<p>沒有意見</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	本公司意見
<i>(d) 招標過程</i>			
<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「法國經審計的每年開支」代替「法國每年預算」，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<sup>1</sup>。</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>	<p>本公司意見</p> <p>沒有意見</p>

<sup>1</sup> 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	本公司意見
	<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>		<p>本公司意見</p> <p>沒有意見</p>
<b>(II) 應業主要求召開法團業主大會</b>			
<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>	<p>沒有意見</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	本公司意見
<b>(III) 偽造的委任代表文書和不當做法</b>			
<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國會議日期。</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，該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. 法國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<sup>2</sup>。</p>	<p>沒有意見</p>

<sup>2</sup> 現時，《條例》附表 3 第 4(6)段規定，管委會須保留所有送交管委會秘書的委任代表的文書，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	本公司意見
<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><i>(b) 核實委任代表文書</i></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><i>(c) 行政措施</i></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，尤其是致使交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>		<p>本公司意見</p> <p>沒有意見</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	本公司意見
<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>			<p>本公司意見</p> <p>沒有意見</p>
<p>(IV) 妥善保存和傳閱紀錄</p> <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>	<p>沒有意見</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	本公司意見
(V) 賬目和財務報表			
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。	沒有意見
(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。	沒有意見

\* 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	本公司意見
<p>(VII) 刑事制裁</p> <p>沒有</p>	<p>沒有</p>	<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>我們希望指出物業管理公司往往在選擇核數師需由業主委員會或管理委員會批准，核數需審核管理公司帳目+法團帳目，有些法團帳目混亂影響核數進度，最後需法團簽署核數報告間中亦會出現爭拗，政府要釐清管理公司/法團雙方的責任，以免管理公司受不合理的刑責。</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。</p>	<p>管理委員會/法團會議紀錄乃法團的文件，應由管理委員/法團保管或傳閱，管理公司不應受刑責。</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>	<p>同樣政府應釐清管理公司或法團保管招標文件，以免誤會/爭拗，建議由付款一方負責保管。</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	本公司意見
		<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>	<p>沒有意見</p>
<b>(VIII) 成立法團</b>			<p>沒有意見</p>
<b>(a) 成立法團所需的總共擁有份數百分比和釐定業主的份數</b>			
<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分比。</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	本公司意見
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 <sup>3</sup> 。			沒有意見
<b>(b) 召集人的資格</b>			
<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	沒有意見
<b>(IX) 終止委任公契經理人</b>			
<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	我們覺得(B)18項並不合理，為避免有可能出現的管理真空，管理合約應自動延續直至法團與公契經理人簽訂新管理合約或招標聘用新管理公司。

<sup>3</sup> 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	本公司意見
<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>	<p>沒有意見</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	本公司意見
<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>	<p>不同意(A)(b)項，因最新修訂建議經理人酬金已作下調，毋須再將電費、水費等免收酬金，避免他日業主就某些項目是否增值服務再引起爭拗。</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	本公司意見
<p>(XI) 其他技術修訂</p> <p>沒有</p>	<p>沒有</p>	<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>	<p>沒有意見</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	本公司意見
		(b) 核對機制(類似出席法團業主大會的指定委任代表文書)。  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。  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》。	本公司意見  沒有意見
<b>(XII) 《條例》修訂前的措施</b>			
沒有	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。	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」。  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。	沒有意見
<b>(XIII) 相關的行政支援措施</b>			
沒有	沒有	33. 推行「解決大廈管理爭議服務」。  34. 推行「法團會前諮詢服務」。	沒有意見

\* 諮詢文件中不會進一步採納的建議以「\*」標示。