

《2023年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
因應2024年5月27日會議提交的補充資料

因應委員在2024年5月27日會議上就《2023年建築物管理(修訂)條例草案》(《條例草案》)提出的修訂建議和意見，政府現回覆如下。

1. 提供補充資料，闡述有關政府當局為協助法團及業主遵守《建築物管理條例》(第344章)的規定所提供的支援措施(包括計劃日後推出的)，以及考慮就法團宣傳採購的招標及保存法團文件設立中央平台；

2. 正如立法會 CB(2)460/2024(01)號文件提及，政府明白業主一般以義務性質擔任業主立案法團(法團)管理委員會(管委會)工作，管委會在執行職務時可能需要不同支援。民政事務總署(民政總署)一直提供不同支援服務，協助業主履行管理大廈的責任。這些支援服務涵蓋日常大廈管理中業主需要處理的事宜，包括針對「三無大廈」的服務、法律及其他諮詢服務、解決爭議服務和教育宣傳等。相關服務內容如下：

服務名稱	服務內容
針對「三無大廈」的服務	
大廈管理專業顧問服務計劃	在「三無大廈」較多的九區邀請具有大廈管理或相關方面經驗的社區組織／非政府組織參與接觸「三無大廈」業主，鼓勵及協助他們成立法團，並提供跟進服務，例如協助購買第三者風險保險。
居民聯絡大使計劃	招募居住在樓齡30年或以上而沒有任何管理組織的大廈的業主或租客，成為「居民聯絡大使」，以協助政府部門聯絡大廈居民，一起商討和處理日常的樓宇管理工作。
法團法律及其他諮詢服務	

服務名稱	服務內容
法團諮詢服務計劃	委聘專業物業管理公司，為有需要法團提供免費大廈管理諮詢服務，包括投購第三者風險保險、協助停止運作／不活躍的法團恢復運作、協助需要遵從屋宇署或消防處發出的命令／通知／指示的法團等。
法團會前諮詢服務	地區大廈管理聯絡小組在法團會議前，為法團管理委員會提供免費的諮詢服務，包括講解會議程序及提供相關資料。
大廈管理免費法律諮詢服務	與香港律師會合作推行，以預約方式就大廈管理事宜提供口頭的法律意見。
免費大廈管理外展法律諮詢服務	與香港律師會合作推出，委派具處理大廈管理事宜經驗的律師到大廈提供不超過6小時的免費法律服務，包括出席業主大會和在會上提供法律意見。
解決爭議服務	
解決大廈管理爭議服務	由具有處理大廈管理個案相關經驗的退休法官／司法人員主理。退休法官／司法人員作為服務的召集人，會以調解服務的形式，協助各方找出爭議點，探求和擬訂解決方案，以期就爭議達成和解。
大廈管理糾紛顧問小組	由不同界別的專業人士組成，包括律師、會計師、測量師、工程師和物業管理經理等，協助處理複雜的大廈管理糾紛。
大廈管理義務專業調解服務計劃	聯同香港和解中心及香港調解會推行，由專業認可調解員提供最多15小時的免費調解服務，協助涉及大廈管理糾紛的各方以調解方式解決爭議。
教育宣傳	
大廈管理中央平台	定期為業主舉辦有關大廈管理及維修的簡介會，並邀請相關政府部門及機構，介紹與大廈管理及維修相關的資訊、服務和計劃。
菁英領導研習班 菁英領導進	委聘大專院校為法團管委會委員提供系統性的培訓課程，學習大廈管理的知識，了解《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)的

服務名稱	服務內容
階班	規定，提升他們在大廈管理方面的專業知識，從而更有效處理大廈管理的工作。

3. 在「大廈管理專業顧問服務計劃」方面，民政總署早前已公開邀請社區組織／非政府組織參與新一輪覆蓋全港的計劃，為期三年。我們預計新一輪計劃會於 2024 年第 3 季推出，以持續協助「三無大廈」。

4. 在《條例草案》獲通過後，民政總署會加強為法團和業主提供支援。相關工作包括以下各方面：

- (a). 發布宣傳刊物，介紹修訂建議的要點和生效日期，並透過日常聯絡和物業管理公司的網絡向法團和業主廣泛地派發宣傳刊物；
- (b). 舉辦地區大廈管理講座和透過「大廈管理中央平台」，向法團和業主講解修訂內容，加強法團和業主對新規定的認識；
- (c). 更新大廈管理專頁和一系列的操守守則和指引，包括《供應品、貨品及服務採購工作守則》及《大廈管理的最佳做法》等刊物，使法例要求更清晰；
- (d). 透過物業管理業監管局更新有關操守守則及良好作業指南，為物業管理行業提供更新指引；及
- (e). 在「法團諮詢服務計劃」下透過專業物業管理公司，向法團提供支援，協助法團遵從新的規定。

民政總署會因應持份者的意見和推行情況，按需要調整及加強對法團和業主的支援。

2. 檢視第344章擬議新訂第36A(2)及(3)條中，“如有委任代表的文書……送交管理委員會秘書”及“如……某相關文件就此事而給予管理委員會秘書”的表述方式是否合適；

5. 政府當局經考慮法案委員會提出的意見後，會對《條例草案》擬議第 36A 條提出委員會審議階段修正案，包括刪除在擬議第 36A (2)和(3)條中以「如」為起首的表述，務求能更直接地表達管委會須保存就某法團業主大會送交管委會秘書的委任代表／獲授權自然人文書。

3. 檢視第344章擬議新訂第44A條有關法律專業保密權的條文是否合適和必要；

6. 《條例》和《條例草案》賦權主管當局查閱和要求法團提供不同文件，例如《條例》第 40A 條查閱法團帳簿或帳項紀錄及其他紀錄；《條例草案》擬議第 28C(6)和(7)條查閱和要求提供採購文件等。

7. 《條例草案》擬議第 44A 條訂明在主管當局或獲授權人員提出要求時，相關人士可基於法律專業保密權的理由拒絕提供某些文件或資料。擬議第 44A 條旨在釐清有關權利，以消除任何爭議空間，並使讀者在閱讀《條例》時可知悉有關權利。

8. 委員關注擬議第 44A 條是否只適用於有法律程序的情況。然而，如上所述，當主管當局或獲授權人員向某人要求提供某份文件時，擬議第 44A 條即告適用，不論該要求是否與任何法律程序有關。在擬議第 44A 條中對「法律程序」的提述，旨在訂明該人在接獲上述要求時行使法律專業保密權的準則，即假若該人是在法律程序中被要求提供該文件，而該人可基於法律專業保密權的理由拒絕提供該文件的話，則該人可基於該理由，拒絕向主管當局或獲授權人員提供該文件。

9. 其他法例(例如《公司條例》(第 622 章)第 653ZB 條、《職業退休計劃條例》(第 426 章)第 76 條及《商船(安全)條例》(第 369 章)第 115(8)條)亦有用詞相若並適用於類似情況的條文。

4. 根據第344章擬議新訂第44B條下的過渡條文，就某項在修例日期前啟動並在寬限期結束前訂立的採購合約而言，若合約的內容在寬限期屆滿後被修訂，有關採購是否須重新啟動並按照經修訂的第344章下的新增規定進行；

10. 《條例草案》擬議第 28E(2)(d)條和第 28F(2)(d)條訂明，法團除非按照法團決議行事，否則不得更改或終止有關第 2 類大額採購和大型維修工程採購合約。相關條文旨在避免管委會藉法團決議通過採購後，自行更改或終止合約(例如大幅修改採購範圍和價錢)，違背法團決議的決定。

11. 《條例草案》擬議第 44B 條的過渡安排適用於修例日期前已作啟動決定但未簽訂合約的採購。如《條例草案》生效後計劃更改或終止已簽訂的合約，須根據上文引述第 28E(2)(d)條和第 28F(2)(d)條中的規定，按照法團決議行事。考慮到第 2 類大額採購和大型維修工程採購是大廈的重要採購，牽涉重大利益，我們認為相關要求可更有效保障業主的利益。

5. 考慮修訂第344章擬議新訂第44B(1)條的中文文本為“凡由法團或某業主採購.....所需的供應品、貨品或服務.....”，以及檢視在該條文中“緊接”(“immediately”)一詞是否必要；

12. 就擬議第 44B(1)條中對「緊接在修例日期前有效的本條例」的提述，有委員詢問可否刪去「緊接」一詞。擬議第 44B 條屬本次修例的過渡條文，旨在訂明在本次修例後，緊接修例前的原有《條例》版本須在某些情況下繼續適用。由於《條例》歷經不同修訂，在每次修訂後亦有一個

新的《條例》版本，因此有必要在該提述中保留「緊接」一詞，以清楚提述過渡安排所關乎的《條例》版本，是緊接本次修例前的《條例》版本，而非其他版本。

13. 在其他條例的過渡條文中，亦常有使用類似句式，例如：《公司(清盤及雜項條文)條例》(第 32 章)附表 26 第 1 段(《原有條例》的定義)、《商標條例》(第 559 章)附表 7 第 1 段(《修訂前的條例》的定義)及《印花稅條例》(第 117 章)第 77 條(《未經修訂條例》的定義)。因此，政府當局認為無須作出修訂。

14. 就擬議第 44B(1)條的中文文本中首個分句的行文(「凡採購法團…」)，政府當局經考慮法案委員會提出的意見後，會提出**委員會審議階段修正案**，令行文更清晰易明。

6. 第344章附表3擬議新訂第4A(2)(a)及(4)(c)段，以及附表7擬議新訂第41(2)(a)及(4)(c)段有關法人團體業主授權自然人的程序是否有精簡的空間；

15. 政府當局經考慮法案委員會提出的意見後，會提出**委員會審議階段修正案**，修訂新訂附表 3 第 4A (2)段，使法人團體業主可藉授權通知(而不需藉其董事或其他管治團體的決議)授權自然人，簡化有關委任程序。第 4A(4)(c)段和附表 7 擬議第 41 段亦會作出相應修訂。

7. 修訂在第344章附表7擬議新訂第4A段使之亦適用於沒有法團的情況；

16. 新訂附表 7 第 4A 段沿用現行《條例》附表 7 第 9 段。政府當局經考慮法案委員會提出的意見後，會提出**委員會審議階段修正案**，修訂附表 7 擬議第 4A 段，規定經理人在沒有法團的情況下，須就業主之間就關乎建築物管理的事宜互相通訊的渠道，在業主會議上諮詢**業主委員會**，並採取業主委員會決定的業主互相通訊方法。

8. 考慮在第344章附表7擬議新訂第2部的標題中，訂明該部的適用範圍；以及在擬議新訂第2部第3分部，以及第4分部第1次分部及第2次分部的標題中，訂明有關分部及次分部只適用於沒有法團的情況；

17. 政府當局經考慮法案委員會提出的意見後，會提出委員會審議階段修正案，修訂附表 7 擬議第 2 部第 3 及 4 分部的標題，指明有關分部適用於沒有法團的情況，令條文更加清晰。

9. 檢視第344章附表7擬議新訂第22(1)及(2)段的行文，以確保有關條文涵蓋設有多於一個業主委員會的屋苑；

18. 《條例草案》附表 7 擬議第 22 段規定，經理人須作與業主委員會委員有往來或有關連的申報。現行《條例》第 34D 條已界定，業主委員會指就建築物而言，根據及按照就該建築物而訂立的公契成立的業主委員會(不論其名稱為何)。因此，有關申報規定適用於所有符合公契定義的業主委員會委員。

10. 參照第344章擬議新訂附表6C第5段，考慮在附表7擬議新訂第48段中加入業主會議的過程紀錄須記錄投票票數(包括已符合親自投票門檻)的規定，使有關規定適用於沒有法團的情況；

19. 政府當局經考慮法案委員會提出的意見後，會提出委員會審議階段修正案，參照新訂附表 6C 第 5 段，在附表 7 擬議第 4 分部規定有關考慮大型維修工程決議的會議過程紀錄須記錄親自投票和由代表投票票數，使新訂附表 6C 第 5 段的規定同樣適用於沒有法團的情況。

11. 就第344章(包括附表7)的擬議條文而言，檢視提述第344章的其他部分及同一附表的條文的方式，以盡量避免以“節”、“分節”、“小分節”、“次小分節”等單元提述條文；

20. 根據《香港法律草擬文體及實務指引》第 13.1.17(d)段，如須在條文的某段中，提述同一段的第(2)節，現行的草擬常規是使用「第(2)節」(不重覆提述該段的段號)，而如須在同一段另一節中，提述該第(2)節的第(a)分節，則須使用「第(2)(a)節」。有關提述規則符合草擬常規，且確保整套香港法例草擬風格一致。因此，政府當局認為無須作出修訂。

12. 法律顧問建議就第344章附表11第(a)段的擬議修訂亦加入“附表7第11段”及“附表7第48(2)(b)段”的提述。

21. 正如在立法會 CB(2)694/2024(02)號文件的第 16 段說明，政府當局經考慮法案委員會提出的意見後，會提出委員會審議階段修正案，修訂《條例》第 5B 條和附表 11 的行文，使附表 11 適用於計算業主百分率和業主數目。因應助理法律顧問的意見，我們會進一步修訂附表 11(a)段，使相關的條文提述亦涵蓋附表 7 第 11(1)及 48(2)(b)段。

民政事務總署

律政司

2024 年 5 月 31 日