

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)955/2024號文件

檔 號：CB2/BC/6/23

## 《2023年建築物管理(修訂)條例草案》委員會報告

### 目的

本文件匯報《2023年建築物管理(修訂)條例草案》委員會(“法案委員會”)的商議工作。

### 背景

2. 政府當局指出，私人大廈是業主的財產，妥善管理大廈是業主應盡的責任。《建築物管理條例》(第344章)(“《建管條例》”)提供法律框架，讓業主成立和運作業主立案法團(“法團”)。法團作為法人團體，在法律上有權代表所有業主管理大廈的公用部分。

3. 根據政府當局所述，隨著愈來愈多舊式樓宇需要進行維修和翻新，業主日趨關注法團如何就重大維修工程作出決定。此外，社會上亦有強烈意見要求政府加強監察法團管理委員會(“管委會”)如何執行法團的日常管理工作。因此，經過公眾諮詢後及因應持份者的意見，政府當局向立法會提交《2023年建築物管理(修訂)條例草案》(“《條例草案》”)，藉修訂《建管條例》規定更多業主參與採購決定、提高管委會運作的透明度和問責性，以及加強阻嚇不遵守《建管條例》的情況。

## **《2023年建築物管理(修訂)條例草案》**

4. 《條例草案》於2023年12月8日在憲報刊登，並於2023年12月13日的立法會會議上首讀。《條例草案》旨在修訂《建管條例》，以：

- (a) 就建築物大型維修工程所需的供應品、貨品或服務的採購，以及就建築物管理所需的其他高價值供應品、貨品或服務的採購，施加若干規定；
- (b) 訂立機制，使獲法人團體業主(即屬法人團體的業主)授權的自然人，可按機制在法團的業主大會等情況，代表該法人團體業主行事；
- (c) 就法團等的財務報表及其他會計文件，以及就關乎建築物管理的會議的程序，施加或調整某些規定；
- (d) 將沒有保存某些關乎建築物管理的文件，訂為刑事罪行；及
- (e) 作出相關及雜項修訂。

5. 《條例草案》如獲通過，將自其於憲報刊登為法例當日後的12個月屆滿時起實施。

## **法案委員會**

6. 在2024年1月5日的內務委員會會議上，委員同意成立法案委員會，審議《條例草案》。法案委員會的委員名單載於**附錄1**。

7. 法案委員會由謝偉銓議員擔任主席，曾與政府當局舉行10次會議，並在其中1次會議上聽取團體代表及公眾人士的意見。曾向法案委員會提交意見的團體及個別人士的名單載於**附錄2**。

## 法案委員會的商議工作

### 大型維修工程採購

#### *有關定義及擬議新規定*

8. 政府當局指出，隨著愈來愈多舊式樓宇需要進行維修和翻新，大廈的大型維修工程不時引起爭議。《條例草案》建議在《建管條例》訂明3項採購類別(即根據《建管條例》原有條文定義的第1類大額採購及第2類大額採購，以及《條例草案》新引入的大型維修工程採購)，並對以上3個類別的採購施加新的投標和申報規定。就大型維修工程採購而言，《建管條例》擬議新訂第2D條建議，如有關建築物的每個單位所佔的維修工程價值平均超過30,000元<sup>1</sup>，有關工程會被視為大型維修工程採購，並須額外符合指明的申報規定，以及關於法團業主大會的程序的規定。

9. 現時，業主可親身或透過委任代表出席法團業主大會。政府當局指出，如業主透過委任代表出席，有關採購的決議有機會在只有少數業主在場的情況下通過。政府當局表示，鑑於大型維修工程採購牽涉重大利益，因此建議規定一定數量的業主必須親身出席會議，以保障業主的利益及減少潛在爭議。為此，《條例草案》建議在《建管條例》加入擬議新訂附表6C第4段及修訂附表7第48段，以規定至少有5%的業主或100名業主(以較少者為準)親自投票通過有關大型維修工程採購的決議。《條例草案》亦建議訂立新機制(見第14段)，讓法人團體業主可由其授權的自然人代表出席法團業主大會親自投票，以視作法人團體業主在會議上親自投票。

10. 為使業主注意有關大型維修工程採購的討論，《建管條例》擬議新訂附表6C第3段及附表7第3部第4分部規定會議通知必須載列“重要提示”，說明有關議程將涵蓋這類採購，並列明建築物管理基金及每名業主須為該採購支付的預算金額。此外，為提高透明度，《條例草案》亦建議有關大型維修工程的會議紀錄副本必須在會議日期後28天內發送給所有業主及

---

<sup>1</sup> 根據政府當局所述，數字經參考市區重建局樓宇復修計劃下的工程費用。建築物單位並不包括車房、停車場或汽車間。另外，大廈管理的恆常服務(例如保安、清潔和聘請物業管理公司等)將不視為大型維修工程採購，以免對大廈的日常採購工作造成阻礙。

租客代表；以及就大型維修工程採購決議分別記錄業主親自投票及透過委任代表投票的票數。

### *親自投票的要求及記錄*

11. 委員關注如何才算符合親自投票的要求。政府當局解釋，就符合親自投票的要求而言，業主須親身出席會議，並且親自在選票上剔選投票意向。即使該業主因事需先行離開會議而將已作剔選的選票交由管委會秘書或其他與會者代為投入投票箱，亦視為已符合親自投票的要求。

12. 委員詢問當局如何計算《建管條例》擬議新訂附表6C第4(2)段及附表7第48(2)段有關“親自投票門檻”(即業主人數的5%或100名業主(較少者為準))所提述的業主人數。政府當局解釋，現行《建管條例》中一些條文提述業主百分率<sup>2</sup>，而《建管條例》第5B條和附表11旨在解釋如何計算業主百分率。有關計算方式同樣適用於計算“親自投票門檻”所提述的業主人數。政府當局會提出修正案，修訂《建管條例》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，並修訂附表11(a)段，使相關條文的提述亦涵蓋擬議新訂附表6C第4(2)(b)段及附表7第11(1)及48(2)(b)段。

13. 法案委員會的法律顧問關注到，由於《建管條例》附表7沒有作出與擬議新訂附表6C第5段同樣的規定，即法團業主大會的過程紀錄須記錄親自投票及由代表投票的票數，因此，新規定將不適用於沒有成立法團的大廈。委員認為由於關乎大型維修工程採購此等重要事宜，就沒有成立法團的大廈而言，其業主會議的紀錄亦應受限於上述規定。經考慮委員的意見後，政府當局同意提出修正案，參照擬議新訂附表6C第5段，在附表7擬議新訂第3部第4分部，規定有關考慮大型維修工程採購決議的業主會議過程紀錄須記錄親自投票和由代表投票的票數，使新訂附表6C第5段的規定同樣適用於沒有法團的情況。

14. 《條例草案》建議訂立新機制，讓法人團體業主可由其授權的自然人代表出席法團業主大會/業主會議。根據《建管條例》附表3的擬議新訂第4A段及附表7第3部第3分部，法人團體業主可藉其董事或其他管治團體的決議提名1名自然人，並

---

<sup>2</sup> 主要有關法定人數要求，例如附表3第5(1)段規定法團會議的法定人數一般為業主人數的10%。

藉向管委會的秘書/業主會議的負責人發出指明的書面通知，授權該人代表其在會議上行事(如獲授權自然人代表法人團體業主在會議上投票，該業主即視為在該會議上親自投票)。然而，就相關的授權程序，委員認為有簡化的空間，經考慮委員提出的建議後，政府當局同意提出修正案，修正《建管條例》附表3擬議新訂第4A段及附表7第41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，簡化有關授權程序。

### *分拆合約以規避符合“大型維修工程採購”的定義*

15. 委員關注政府當局如何防止法團純粹為避免符合“大型維修工程採購”的定義而蓄意地把採購項目的合約分拆。政府當局解釋，現行《建管條例》已明文禁止蓄意把採購項目分拆的行為。根據現行《建管條例》第20A(7)條，法庭在綜觀整體情況後，如信納法團刻意地分拆價值較高的合約以規避相關法定要求，法庭可頒布命令宣布有關合約屬無效或可使無效。這項現有規定在《建管條例》修訂後亦會保留(見擬議新訂第28J條)。

16. 關於“大型維修工程採購”的定義，政府當局解釋，《建管條例》擬議新訂的第2D條已清楚訂明，該類採購項目主要是關乎修理、更換、保養或改善有關建築物的公用部分，並且該工程項目的每個單位的平均採購價值超過30,000元，才會被視為大型維修工程採購。另外，大廈管理的恆常服務(例如清潔、保安及聘請物業管理公司)將不視為大型維修工程採購。

### *建築物單位的計算*

17. 委員察悉，《建管條例》擬議新訂第2D(2)條訂明，在計算有關大型維修工程採購建築物每個單位的平均採購價值時，“單位”的定義並不包括車房、停車場和汽車間(見註腳1)，以避免因建築物有大量車房、停車場和汽車間而大幅減低計算所得的平均數值，使有關採購項目不被視為大型維修工程採購，因而不受更嚴格的投標規定和會議程序所規限。

18. 委員詢問，單位是否包括商場店鋪，以及有業權份數的天台，以及擬議新訂第2D(2)條如何應用於只設有停車場的建築物。政府當局回應指，根據現行《建管條例》第2條的

定義，“單位”指公契所提述建築物內的任何處所，不論以單位或其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店鋪等用途，而該處所的業主具獨有管有權。如有關建築物的商場店鋪和天台根據公契符合相關定義，即可視為單位。

19. 至於就只有車房、停車場和汽車間的建築物，政府當局經考慮後表示會提出修正案，使《建管條例》擬議新訂第2D(2)條不適用於單位全屬車房、停車場或汽車間構成的建築物。

### 3項擬議採購類別的採購規定

20. 除大型維修工程採購外，《條例草案》亦會就法團的大額採購<sup>3</sup>實施額外規定。根據現行《建管條例》第20A條，任何供應品、貨品或服務，如其採購價值超過或相當可能超過\$200,000元或法團每年預算的20%(以其較低者為準)，法團須以招標承投方式取得；就後者而言，接納投標書與否須由業主藉在法團業主大會上通過的決議決定。《條例草案》建議以“過去三年的平均年度開支款額”取代“每年預算”作為基準，以更有效反映法團實際的開支模式，減少法團為規避招標及相關要求而蓄意誇大預算的風險。

21. 除此之外，《建管條例》擬議新訂附表6B及附表7第2部第4分部建議加入若干新規定，以提升有關大型維修工程採購及大額採購招標的公正性及透明度。其中，管委會委員、秘書或司庫、經理人及其他負責採購的人士須就某項採購提交的投標書中涉及的任何金錢或個人利害關係，以及其與提交投標書的人士的關連作出申報。如有人作出申報，管委會須於建築物的顯眼處展示申報通知，以通知業主。而相關人士亦會受到一定限制(例如不得出席管委會會議及參與採購活動)。

22. 另外，《建管條例》擬議新訂附表6A及附表7第2部第3分部亦建議規定在建築物的顯眼處展示招標承投的文本，供

---

<sup>3</sup> 當供應品、貨品及服務的作價超過或相當可能超過\$200,000元，而不超過或相當可能不超過過去3個財政年度的平均年度開支款額的20%(即“**第1類大額採購**”)；或當供應品、貨品及服務作價超過或相當可能超過過去3個財政年度的平均年度開支款額的20%(即“**第2類大額採購**”)。

業主參考；禁止接納在入標期限之後提交的投標書；以及根據採購價值設置最低招標數目<sup>4</sup>等。

23. 為方便理解《條例草案》就上述3個擬議新採購類別(即大型維修工程採購、第1類大額採購及第2類大額採購)所訂定的擬議新規定，政府當局以圖表方式序列相關規定(見**附錄3**)。

## 利益申報

### “負責人”的定義

24. 委員察悉，《條例草案》建議在《建管條例》第2(1)條加入“負責人”的定義，以規定哪些人士須根據《建管條例》擬議新訂附表6B(第9、10和22段)及附表7第2部第4分部，就大額採購及大型維修工程採購作出申報。<sup>5</sup>“負責人”除了包括經理人，亦包括“慣於或有義務按照經理人就有關採購而給予指示或指令行事的人”(“accustomed or obliged to act in accordance with the directions or instructions of the manager in connection with the procurement”)。政府當局解釋，這是考慮到經理人(一般為物業管理公司)在為大廈進行大型採購時，或會邀請其他人協助，然而相關人士並不一定限於其僱員或代理人(例如屬於同一集團下的附屬公司或聯營公司)。《條例草案》採納有關擬議定義以儘量涵蓋所有負責採購的人士，以更好保障業主在大額採購及大型維修工程採購的利益。

---

<sup>4</sup> 如採購價值超過或相當可能超過\$200,000元，則須向**至少5名**潛在供應商發出招標承投；如價值不超過或相當不可能超過\$200,000元，但超過或相當可能超過\$10,000元的招標，則須向**至少3名**潛在供應商發出招標承投。

<sup>5</sup> 根據擬議第2(1)條：  
“負責人(responsible person)就為某建築物採購供應品、貨品或服務而言——  
(a) 指——  
(i) 該建築物的經理人；或  
(ii) 慣於或有義務按照該經理人就有關採購而給予的指示或指令行事的人(不論該等指示或指令，是直接給予該人，抑或是間接給予該人)；及  
(b) 不包括該建築物的管理委員會的委員、秘書或司庫”

25. 委員關注“負責人”定義英文文本中的“obliged”一詞在中文文本的對應表述為“有義務”是否準確。經考慮委員的意見後，政府當局同意提出修正案，將相關中文條文中“有義務”改為“有責任”，使條文更清晰表達相關意思。為使措詞一致，政府當局亦會提出修正案，修正《建管條例》擬議新訂第2(5)(g)條的中文文本，將“有義務”改為“有責任”。

26. 委員亦關注，《建管條例》擬議第2(1)條中“負責人”定義的(a)(ii)段的行文(見註腳5)，或可詮釋為某人會因與採購相關的瑣碎職責而成為負責人。因應委員的意見，政府當局表示會提出修正案，修正擬議第2(1)條中“負責人”定義的(a)(ii)段，措詞大致如下：“慣於或**有責任**按照該經理人就有關採購的**實質事宜**而給予的指示或指令行事的人(不論該等指示或指令，是直接給予該人，抑或是間接給予該人)”(“a person who is accustomed or obliged to act in accordance with the directions or instructions of the manager in connection with **substantive matters in respect of** the procurement, regardless of whether the directions or instructions are made to the person directly or indirectly”)。

27. 此外，為使措詞一致，政府當局亦會提出修正案，修正《建管條例》擬議新訂附表6B第13(2)(b)(ii)及25(2)(b)(ii)段，以及附表7擬議新訂第26(2)(b)(ii)及34(2)(b)(ii)段(有關申報通知或文件中就申報人身份的描述)，將“管理該建築物”的提述改為“該項採購的實質事宜”。

28. 委員察悉，除了負責人，管委會的參與者(即管委會的會的委員、秘書或司庫)亦須根據《建管條例》擬議新訂附表6B(第1和17段)，就大額採購及大型維修工程採購作出申報。由於管委會的參與者有可能同為採購的負責人，委員關注該類人士是否須作雙重申報。政府當局解釋，為避免該類人士須作雙重申報，“負責人”的定義中已剔除管委會的參與者(見《建管條例》擬議第2(1)條“負責人”定義的(b)款)(見註腳5)。

#### *關於申報的擬議新規定*

29. 《建管條例》擬議新訂第2(5)條載有清單，列出就經修訂的《建管條例》而言，某人與另一人有關連的各種情況，以規定管委會的參與者及負責人就大額採購及大型維修工程

採購須作出的申報(有關規定載於《建管條例》擬議新訂附表6B，例如第1(1)及9(2)段)。

30. 除與另一人有關連外，《條例草案》亦建議規定管委會的參與者及負責人須申報在投標書中的任何金錢或其他個人利害關係(如《建管條例》擬議新訂附表6B第1(1)及10(1)段)。負責人亦須申報與管委會委員的任何金錢及其他個人往來(如《建管條例》擬議新訂附表6B第9(1)段)。因此，即使《建管條例》擬議新訂第2(5)條沒有涵蓋某些關係(包括同居人士、前同居人士及前配偶)，凡牽涉任何金錢或其他個人利害關係和往來的情況也應當申報。

31. 政府當局回應委員的關注時表示，《建管條例》擬議新訂第2(5)條中“配偶”一詞的涵義，僅指異性婚姻配偶。儘管如此，正如上文所述，即使“配偶”的涵義不包括某些關係(例如在公民夥伴關係中的伴侶)，任何金錢或其他個人利害關係和往來亦須申報。

32. 《條例草案》亦建議在作出申報後，管委會的參與者會被限制出席管委會會議和參與採購活動；而考慮到經理人有實際需要出席管委會會議，負責人只會被限制參與採購活動(見《建管條例》擬議新訂附表6B擬議第7、8和16段)。就此，應委員的提議，政府當局同意提出修正案，修正《建管條例》擬議新訂附表6B第16(1)段，訂明負責人如根據第9段作出申報(關於與管委會委員有往來或關連的申報)，一如根據第10段作出申報(關於投標書利害關係或關連的申報)，將會被禁止參與採購活動。類似修訂亦會於《建管條例》附表7擬議新訂第29段作出。

33. 政府當局補充，有關管委會的參與者出席管委會會議的限制，以及負責人參與採購活動的限制，可藉管委會決議或法團決議豁免(見《建管條例》擬議新訂附表6B擬議第7(3)和16(2)段)。

34. 然而，經考慮委員提出的意見後，政府當局同意提出修正案，修正《建管條例》擬議新訂附表6B第7(3)段，使在申報者獲豁免禁止出席會議的限制時，附表6B第7(1)(b)段(即不得被計入會議的法定人數)仍然適用，以避免出現申報者不得投票但卻計入法定人數的情況；以及訂明申報者除不得就有關採購的管委會決議投票外，亦須在投票時避席。

35. 委員察悉，《建管條例》擬議新訂附表6B第5(1)段訂明在管委會的參與者作出申報的情況下有關管委會會議的特定程序。委員建議，擬議新訂附表6B第5(1)(a)段應訂明申報的文本除須在該申報作出後的首次管委會會議上提交予管委會外，亦須在其他與討論相關採購的管委會會議上提交。政府當局考慮委員的意見後，表示會提出修正案，指明申報的文本須在申報作出後首次關乎該項採購的管委會會議上提交，確保有關申報會於合適的管委會會議上討論。由於管委會的參與者作出申報後會被禁止出席關乎該項採購的管委會會議(見《建管條例》擬議新訂附表6B第7段)，因此申報須於首次有關會議上提交和考慮，而有關禁止出席會議的限制亦適用於往後關乎該項採購的管委會會議。類似修訂亦會於《建管條例》附表7擬議新訂第27段作出。

36. 委員認為，《條例草案》應規定負責人在大型維修工程採購的首次納標會議前，除了須就投標書申報沒有利害關係(《建管條例》擬議新訂附表6B第22段)，亦須申報與管委會委員沒有往來或關連。政府當局接納委員的意見，因此會提出修正案，在《建管條例》擬議新訂附表6B第2部第2分部中，作出有關規定。類似修訂亦會於《建管條例》附表7擬議新訂第2部第4分部第2次分部作出。

### 招標規定

37. 《條例草案》建議所有大額採購和大型維修工程採購必須通過招標承投進行(《建管條例》擬議新訂第28D(1)，28E(1)及28F(1)條)。招標規定載於《建管條例》擬議新訂附表6A及附表7第2部第3分部，包括規定邀請潛在供應商的最低數目(例如擬議新訂附表6A第5段)(見註腳4)。此舉為防止管委會/經理人在進行採購時只接觸一或兩名供應商，從而促進競爭。

38. 有委員認為，為避免出現只有極少數供應商承投的情況，以致未能有效地提升招標工作的公平性和防止“圍標”，當局應考慮規定法團就大型維修工程採購必須以公開招標的方式進行，並須在報章或網上平台刊登有關採購的招標邀請。

39. 政府當局表示，根據現時的修訂建議，法團可就相關採購發出的招標承投作公開宣傳；如法團不作公開宣傳，則須

根據採購價值，邀請指定數目的潛在供應商(即5名或3名)，以防止管委會/經理人在進行採購時只接觸一或兩名供應商。至於是否應強制法團進行公開招標，政府當局解釋，大型發展商轄下的物業管理公司，以及市建局的“招標妥”計劃均設有合資格供應商清單的制度，但這些供應商的數目有限，未能符合“公開招標”的要求，因此，若強制要求法團就相關採購進行公開招標，法團便會受到若干限制(例如不能使用“招標妥”計劃)。

40. 政府當局進一步解釋，公開招標已包括在報紙或採用網上平台刊登廣告。至於應否強制大廈必須要在報紙登廣告，政府當局認為，有關費用對於一些小型法團而言，可能負擔較重。政府當局建議較佳的做法，是民政事務總署(“民政總署”)及物業管理業監管局(“物監局”)可考慮透過工作守則及《大廈管理的最佳做法》(“《最佳做法》”)等形式，為業主、法團及物業管理公司就有關採購的招標程序提供指引。

41. 委員察悉，根據《建管條例》擬議新訂附表6A第5(1)段，如管委會/經理人就採購發出的招標承接已作出宣傳(例如在本地報章或網站宣傳)，便無須邀請指定數目的供應商。法案委員會的法律顧問關注為何不在《條例草案》中訂明詳細的宣傳要求(例如刊登有關廣告的次數及廣告所採用的語言，以及有關網站是否必須可讓公眾瀏覽)。委員亦表達同樣關注。委員認為，《條例草案》沒有訂明上述的仔細要求或會造成漏洞，可讓管委會假借已進行公開宣傳為由而規避向指定數目的供應商發出招標承投。

42. 政府當局解釋，由於《條例草案》並非強制要求公開招標，因此沒有對有關的宣傳訂明詳細要求(數量、語言等)。然而，在法團的業主大會討論採購時，業主可質疑管委會就公開招標的宣傳是否足夠。如經討論後業主認為有關的宣傳工作不足，則可透過投票否決有關採購的決議。

43. 政府當局進一步解釋，《建管條例》擬議新訂附表6A第5(1)段原意是鼓勵法團以公開招標的方式進行重大採購。然而，經考慮委員的意見後，政府當局會提出修正案，取消有關公開宣傳的豁免。為免生疑問，《條例草案》會訂明即使管委會已公開宣傳招標承投，仍須向最少5或3名(視乎採購金額而定)潛在供應商發出招標承投。類似修訂亦會於附表7擬議新訂第20段作出。

44. 政府當局補充，根據《建管條例》擬議新訂附表6A第5(4)段，法團可藉管委會決議(如屬第1類大額採購)或法團決議(如屬第2類大額採購)決定豁免向指定數目的供應商發出招標承投。有關豁免考慮到在一些特殊情況下，個別供應品、貨品或服務在市場上可能只有少量供應商，使管委會無法按法例要求邀請足夠數目的供應商。因應有關情況，政府當局建議保留該條文。

45. 此外，《建管條例》擬議新訂第28D(3)及28E(3)條訂明，如法團決議決定從現有供應商取得同一種類的採購，有關招標承投和申報規定便不適用。政府當局經考慮委員提出的意見後，同意提出修正案，修正擬議新訂第28D(3)及28E(3)條及附表6B第1和10段，規定即使在現有供應商取得採購的情況下，擬議新訂附表6B的申報規定仍然適用，以提高採購透明度。類似修訂亦會於附表7的擬議新訂第12(3)、13(3)和23段作出。

#### 財務報表和帳目

46. 現行《建管條例》第27條下，只有大廈多於50個單位的法團須審計財務報表。然而，鑑於單位數目較少的大廈(例如單位數目不多的低密度大廈或屋苑)可能也有可觀的收支，因此政府當局建議，以收支作為是否須審計的基準更為合適。

47. 參考大廈管理的恆常支出(例如保安員和清潔工的薪金及保險費用等)，《條例草案》建議任何每年收支超過50萬元的大廈，不論單位數目為何，均須審計財務報表。

48. 此外，現行《建管條例》只規定財務報表連同會計師報告須在法團業主周年大會上提交法團省覽。為令業主無須等待法團業主周年大會而可更早閱覽財務報表，《條例草案》建議新增一項規定，要求財務報表一旦備妥，管委會須把財務報表的副本及會計師報告的副本，在建築物的顯眼處展示至少連續7日。如有業主及租客代表等提出書面要求，管委會亦須在提出該要求當日後的28日內，向有關人士提供該等副本。

## 刑事制裁

### 平衡罰則的阻嚇力及業主擔任管委會職務的意欲

49. 《條例草案》除了保留《建管條例》現有的刑事罪行<sup>6</sup>，亦就沒有保存某些關乎建築物管理的文件增設罪行。《條例草案》建議加入新的刑事制裁，針對不遵守保存會計文件所提述的發票、收據等、管委會會議及法團業主大會經核證會議紀錄、招標文件和委任代表文書的行為。一經定罪，相關人士(包括會議召集人、管委會委員、司庫或秘書)可被判處第4級罰款(25,000元)。

50. 部分委員表示贊同應在《建管條例》增設更多刑事制裁，以加強阻嚇不遵守《建管條例》的情況。另一方面，部分委員認為管委會委員屬自願參與性質，擔心刑責會影響業主擔任管理大廈職務的意欲。他們亦擔心《條例草案》獲通過後，或會引發大量管委會委員辭任，導致有關法團解散。

51. 政府當局表示十分明白管委會工作屬義務性質，刑罰可能會影響業主擔任法團職務的意欲。然而，政府當局指出，如沒有任何罰則，難以阻嚇不遵守《建管條例》的情況。政府當局表示，在平衡罰則的阻嚇力及業主擔任管委會職務的意欲下，現時違反《建管條例》中一般運作規則和程序的條文並不構成刑事罪行(但業主可根據《建管條例》第45條入稟土地審裁處)；唯有上文第49段所述10項條文(見**附錄4**)，一旦違反，則有刑事制裁。

52. 政府當局進而表示，今次建議引入的刑事制裁條文<sup>7</sup>，是考慮到社會一直有不少意見認為須加重《建管條例》的刑罰，以阻嚇不遵守《建管條例》的情況，亦考慮到上述所需的適當

---

<sup>6</sup> 《建管條例》中現時有10項施加刑事制裁的條文(見附錄4)。這些條文一般涉及法團較重要的責任，例如擬備財務報表的責任(《建管條例》現行第27(3)條)、採購第三者風險保險並保持保險有效的責任(《建管條例》現行第28(2)條)，及遵從主管當局命令的責任(《建管條例》現行第40A(2)及40B(2)條)等。

<sup>7</sup> 《條例草案》就備存某些法團文件增訂罪行，包括法團會計紀錄的支持文件(例如單據、發票)(《建管條例》擬議第27A(2)條)、採購文件(《建管條例》擬議第28B(2)條)、管委會及法團的會議紀錄(《建管條例》擬議第36A(4)條)，以及委任代表文書(《建管條例》擬議第4B(1)及(3)條、第36A(4)條、以及第40CA(1)及(3)條)。

平衡；並且經過多番諮詢和討論後，有關建議已獲持份者普遍認同。

53. 《條例草案》建議針對不遵守保存會計帳目、會議紀錄、招標文件和委任代表文書的行為加入新的刑事制裁。政府當局指出，這些文件皆是法團的重要紀錄，在出現爭議時可作為依據。因此，保存這些文件是管委會的重要責任，需增訂新的罪行以切實回應持份者的關注。

### *收窄有關規管範圍*

54. 委員察悉，《建管條例》擬議新訂第4B(3)條及第27A(1)及(2)條訂明如管委會違反有關保存委任文書及若干有關法團帳目的規定，則管委會每一名參與者即屬犯罪。委員普遍認為有關條文過於嚴苛，並建議當局檢視此規管範圍是否太闊。委員亦詢問有關涉及管委會換屆的責任。

55. 經考慮委員的意見後，政府當局同意提出修正案，就相關刑事責任施加於“**負有責任**”的管委會參與者(而非每一名管委會參與者)。為釋除疑慮，修正案指明“負有責任”的人是在違反條例的情況發生之時，正以該管理委員會參與者的身分承擔責任的人。因此，如涉及管委會換屆而上屆管委會沒有保存相關文件，上屆管委會負有責任的參與者將負上刑事責任。同時，政府當局亦會提出修正案，以清楚訂明相關新訂的刑事責任並不適用於在經修訂的《建管條例》(如《條例草案》獲通過)開始實施的日期前管委會已獲得的文件或已發出會議通知的法團業主大會。

56. 為使《條例草案》引入的刑事罪行與現行《建管條例》的罪行相稱，修正案會一併修訂現行《建管條例》第11條(有關展示註冊證書副本)、第12條(就法團登記冊的變動通知土地註冊處處長)、第27條(備存帳簿和擬備財務紀錄)、第28條(訂立第三者風險保險單)和第40B條(有關遵守主管當局的命令)，使相關刑事責任施加於負有責任的管委會參與者。

### *《建管條例》現有及擬議新訂罪行的法定免責辯護*

57. 此外，政府當局指出，《條例草案》的相關刑事罪行條文會一如現行《建管條例》提供法定免責辯護，以保障盡力履行職責的管委會參與者。《條例草案》建議在以下情況被

控人有權獲裁定罪名不成立：(一)有充分證據舉出，以帶出爭論點，即有關罪行並非在該人同意或默許下干犯，及/或該人已作出在有關情況下應作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；以及(二)控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。

58. 委員關注，擬議免責辯護條文(《建管條例》擬議新訂第4B(2)及(4)條)中的其中一項條件，是“該人已作出該人在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行”，當中“所有努力”的提述會否令法定免責辯護的門檻過高。

59. 政府當局表示，在《建管條例》擬議新訂第4B(2)及(4)條的英文文本中，相關詞句是“exercised all due diligence”。這詞句在《建管條例》現有的第11、27、28及40B條亦已使用，以為該等條文下的罪行提供法定的“應盡努力”免責辯護。“All due diligence”中的“all”是“應盡努力”免責辯護的標準元素(在香港法例中有超過100個相類的提述)。《條例草案》沿用上述免責辯護，因此保留有關詞句。此外，《條例草案》已降低法定免責辯護的門檻，使被告人只有“提證責任”，即提出足夠證據以帶出爭論點，而控方則須在無合理疑點的情況下推翻被告人的免責辯護。這確保沒有侵犯《香港人權法案》第11(1)條所規定的假定無罪原則。

60. 然而，在中文文本方面，政府當局會提出修正案，使《條例草案》加入的條文(即《建管條例》擬議新訂第4B(2)及(4)條、第11(4)條、第27A(3)條、第28(2A)條、第28B(3)條、第36A(5)條、第40B(2A)條，以及第40CA(4)及(5)條)，採用與現有條文(例如《建管條例》第28(2)條)較一致的措詞，大致如下：“該人已盡了在有關情況下應盡的一切努力，以防止干犯有關罪行”。

61. 委員認為有關條文中“被控人有權獲裁定罪名不成立”的表述有商榷之處。經考慮委員的意見後，政府當局會提出修正案優化相關條文的行文。因應委員的關注，政府當局亦會刪除擬議免責辯護中關乎“罪行並非在該人同意或默許下干犯”的條件。政府當局表示，參考近年訂立的條例中常用的草擬方式，修訂的免責辯護條文大致如下：

“(2) 被控犯第(1)款所訂罪行的人，如確立該人已盡了在有關情況下應盡的一切努力，以防止干犯有關罪行，**即為免責辯護**。

(2A) 在以下情況下，某人須視作已確立需要就第(2)款所訂的免責辯護而確立的事宜 ——

(a) 有足夠證據，就該事宜帶出爭論點；及

(b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的相反證明。”

62. 類似修訂亦會對《建管條例》擬議新訂第27A(3)、28(2A)、28B(3)、36A(5)、40B(2A)及40CA(4)及(5)條作出。

63. 委員建議，現行《建管條例》第29A條有關管委會委員如真誠地及以合理方式行事而不須承擔個人法律責任的保障，應伸延至非管委會委員的秘書和司庫，以加強保障擔任相關職位的人士。政府當局接納委員的建議並會提出修正案，修訂現行《建管條例》第29A條，套用《建管條例》擬議新訂第2(4)條“參與者”的釋義，使第29A條提述的保障伸延至非管委會委員的秘書和司庫。

#### *對法團和業主的支援*

64. 委員促請政府當局透過為法團及業主提供適當的支援，協助他們遵從經修訂《建管條例》下的各項規定。委員亦關注政府當局對“三無大廈”的支援是否足夠。政府當局表示，除了透過《建管條例》提供法律框架讓業主組織法團外，民政總署一直提供不同的支援服務，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。相關服務內容載於**附錄5**。

65. 政府當局指出，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3年。政府當局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”。

66. 此外，因應委員的關注，政府當局承諾在《條例草案》獲通過後，民政總署將會加強為法團和業主提供支援。相关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) 透過日常地區大廈管理講座和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《最佳做法》等刊物，使法例要求更清晰；
- (d) 透過物監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) 透過“法團諮詢服務計劃”等向法團提供支援，協助法團遵從新的規定。

此外，政府當局表示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。

67. 有委員建議，民政總署應考慮設立指明的中央平台，供法團上載及保存法團文件，以及就採購的招標承投作宣傳用途。委員認為，擬議的中央平台可便利管委會保存及交收法團文件(換屆時)，亦可讓法團透過有關平台宣傳招標以讓更多潛在供應商知悉，從而提升招標的成效和透明度。政府當局表示理解部分業主對於把法團的文件存放在第三方營運的平台有所保留。儘管如此，政府當局會一如以往，繼續研究和推出適切的措施，支援法團和業主。

#### 應用於沒有成立法團的大廈

68. 為了讓沒有成立法團的大廈(例如由公契經理人管理的私人大廈)業主受惠於修訂建議，《條例草案》建議將有關大型

維修工程採購、大額採購以及財務報表的修訂納入《建管條例》附表7<sup>8</sup>，作為公契的強制性條款。

69. 經考慮委員的意見後，政府當局會提出修正案，修正附表7擬議新訂第4A段，規定經理人在沒有法團的情況下，亦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。

### 過渡安排

70. 《條例草案》建議在《建管條例》之下訂立過渡條文(擬議新訂第44B條)，使有關採購的新規定不適用於正在進行的採購。不過，如採購工作在《條例草案》生效前已經啟動但在《條例草案》生效日起計3年期間仍未就該採購訂立合約，有關採購的新規定將會適用。

71. 委員關注，上述過渡安排以《條例草案》生效日起計3年為過渡期的原因為何。政府當局解釋，考慮到現時可能有法團的採購工作已進入招標程序，而招標工作一般需時頗長才可完成，因此《條例草案》建議設上述過渡安排，讓已啟動的採購工作無須因《條例草案》建議新增的相關規定生效而要中止或重新展開。儘管如此，當局認為有關採購工作亦應在合理時間內完成，因此建議過渡期以3年為限。

72. 政府當局補充，如《條例草案》生效後計劃更改或終止已簽訂的合約，須根據《建管條例》擬議新訂第28E(2)(d)條和第28F(2)(d)條中的規定<sup>9</sup>，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，當局認為相關要求可更有效保障業主的利益。

---

<sup>8</sup> 《建管條例》附表7的條文會以隱含方式納入所有公契內。現時，附表7已載有關於一般採購和財務報表的條文。

<sup>9</sup> 擬議新訂第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。

## 下一階段的工作

73. 委員普遍關注《條例草案》未有涵蓋持份者關注的所有議題，包括委任代表文書及主管當局在《建管條例》下的權力。委員認為，過往不少有關建築物管理的糾紛，都與委任代表文書的處理有關。委員亦認為政府當局應全面檢討《建管條例》，以防範和打擊樓宇維修工程出現“圍標”的情況。

74. 政府當局表示，《條例草案》內容主要涵蓋三大範疇，包括大型維修工程採購和大額採購、財務報表，以及有關保存建築物管理相關文件的刑事罰則，相關建議綜合公眾諮詢結果和持份者意見。當局表示希望能優先處理公眾較為關注而爭議性較小的建議，以盡早回應公眾的期望。

75. 政府當局進一步表示，當局會以先易後難的方式，在《條例草案》獲通過後著手跟進其他更為複雜和具爭議性課題<sup>10</sup>，並且會以開放的態度，廣泛聽取持份者的意見。

76. 此外，法案委員會在審議《條例草案》的過程中，有委員關注涉及(一)遺囑執行人是否可在取得遺囑認證前以業主身份出席法團會議和投票；以及(二)業主是否可透過授權書或持久授權書，委任代表出席法團會議和投票。<sup>11</sup> 政府當局認為，有關問題涉及《建管條例》現有的執行事宜，而非《條例草案》條文而衍生的情況。

77. 政府當局表示，上述兩個議題除了有關法律方面的考慮外，亦涉及法團運作。如容許遺囑執行人(未取得遺囑認證前)和受權人/持久授權書委任的受權人出席法團會議和投票，則須制定相關運作機制，例如會議前送交遺囑/授權書副本的時限、處理爭議的機制、保存遺囑/授權書副本要求、對已委任的代表的影響等。政府當局認為，因上述議題對法團的營運造成重大影響，需要諮詢持份者的意見並取得社會共識，因此並不適合於是次《條例草案》處理。

---

<sup>10</sup> 政府當局曾向法案委員會提交資料文件(立法會CB(2)217/2024(02)號文件)，載述當局下一步會考慮的議題(包括主管當局在《建管條例》下的權力、委任代表文書，及物業管理公司的角色)。

<sup>11</sup> 詳情請參閱江玉歡議員於2024年4月16日致法案委員會主席的函件(立法會CB(2)517/2024(01)號文件)。

78. 儘管如此，政府當局表示樂意於下一階段檢討《建管條例》時，一併檢視上述兩個議題，包括考慮容許未取得遺囑認證的遺囑執行人出席法團會議和投票會否對《建管條例》以外的遺囑認證及遺產管理事宜及安排有影響，以及法團的實際運作等，並諮詢持份者和法律意見。<sup>12</sup>

## 法案委員會法律顧問就《條例草案》內容提出的查詢和政府當局的回應

79. 法案委員會的法律顧問曾就《條例草案》在法律及草擬方面有關的事宜向政府當局提出書面查詢，當局已就此作出回覆。法律顧問的查詢和當局回覆分別載於立法會 [CB\(2\)128/2024\(01\)](#) 及 [CB\(2\)217/2024\(01\)](#) 號文件。委員察悉上述文件的內容。

## 就《條例草案》提出的擬議修正案

80. 政府當局針對《條例草案》不同部分而提出的主要修正案已在第12至14、19、25至27、32、34至36、43、45、55、56、60至63及69段闡述。此外，經考慮委員及法律顧問的意見後，政府當局亦會就《條例草案》提出有關行文及草擬方面的修正案，包括：

- (a) 修正《建管條例》擬議新訂第2(3)條的中文文本，措詞大致如下：“為免生疑問，如會議延期舉行，在本條例中提述該會議結束，即提述下述會議結束：經最後一次延期而舉行的該會議。”；
- (b) 修正《建管條例》擬議新訂第2(4)(b)條的中文文本，措詞大致如下：“該委員會的秘書或司庫(不屬該委員會委員者)”；
- (c) 修正《建管條例》擬議新訂第2C及2D條的中文文本，將“作價”改為“價值”(即現行《建管條例》)第20A(2)條的措詞)，以更準確反映政策原意。政府當局亦會對擬議新訂第28J(1)(f)條、附表6A

---

<sup>12</sup> 請參閱政府當局就江玉歡議員的函件作出的書面回應(立法會 [CB\(2\)760/2024\(04\)](#) 號文件)。

第5(1)(a)及(b)段及附表7擬議新訂第20(1)(a)及(b)段作出類似修訂；

- (d) 修正《建管條例》擬議新訂第2C(3)(a)條，措詞大致如下：“如.....於對上3個.....財務年度內，有多於一筆指明年度開支款額——所有.....”(“if there is more than one amount of specified annual expenditure for the last 3 financial years...”)。類似修訂亦會對擬議第2C(3)(b)條作出；
- (e) 修正《建管條例》擬議新訂第2C(6)條的英文文本中“corporation financial year”及“DMC financial year”的定義，將當中的“have”改成“has”；
- (f) 修正《建管條例》擬議新訂第2E(2)(c)及(5)(b)條的中文文本，將“無輔助肉眼”改成“肉眼”，令意思更清晰；
- (g) 將《建管條例》擬議新訂第2E(6)條中“電子紀錄”定義，改為以提述《電子交易條例》(第553章)第2(1)條中“電子紀錄”的定義詞的方式，使《條例草案》的草擬方式更為一致；
- (h) 修正《建管條例》擬議新訂第3(10)(e)(iii)條，使該條的中文和英文文本中更清楚表達要展示的文書是一列表(a list)。類似修訂亦會對擬議新訂第3A(3H)(e)(iii)條、第4(12)(e)(iii)條，以及附表3擬議新訂第4(5)(a)(ii)條及第4A(5)(a)(ii)條作出；
- (i) 修正《建管條例》擬議新訂第4A條，使該條文更清楚述明須備存的文書亦包括無效的文書。類似修訂亦會對擬議新訂第36A條及40C條作出；
- (j) 將《建管條例》擬議新訂第28J(1)(g)條的中文文本中“有適切需要”的表述修正為“有急切需要”，使其與英文文本中“urgent”的意思一致；
- (k) 刪除在《建管條例》擬議新訂第36A(2)和(3)條中以“如...”為起首的表述方式，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；

- (l) 修正《建管條例》擬議新訂第44B(1)條的中文文本中首個分句的行文(“凡採購法團…”)，以令行文更清晰易明；
- (m) 修正《建管條例》擬議新訂附表6B第1部的標題，以清楚指出該部的規定適用於第1類大額採購、第2類大額採購及大型維修工程採購；及
- (n) 修正《建管條例》附表7擬議新訂第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。

法案委員會已審議政府當局就《條例草案》提出的擬議修正案，並對該等擬議修正案表示支持。法案委員會不會就《條例草案》動議任何修正案。

### **《條例草案》恢復二讀辯論**

81. 法案委員會已完成《條例草案》的審議工作。政府當局表示擬於2024年7月3日的立法會會議上恢復《條例草案》的二讀辯論。法案委員會對此並無異議。

### **諮詢內務委員會**

82. 法案委員會已於2024年6月14日向內務委員會匯報其商議工作。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2024年6月27日

《2023年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

委員名單

**主席** 謝偉銓議員, BBS, JP

**委員** 李慧琼議員, GBS, JP  
梁美芬議員, SBS, JP  
謝偉俊議員, JP  
盧偉國議員, GBS, MH, JP  
容海恩議員, JP  
鄭泳舜議員, MH, JP  
江玉歡議員  
林筱魯議員, SBS, JP  
陳家珮議員, MH, JP  
陳紹雄議員, JP  
陳學鋒議員, MH, JP  
楊永杰議員  
鄧飛議員, MH  
黎棟國議員, GBS, IDSM, JP

(合共：15位委員)

**秘書** 麥麗嫻女士

**法律顧問** 黃嘉穎女士

《2023年建築物管理(修訂)條例草案》委員會  
Bills Committee on Building Management (Amendment) Bill 2023

曾向法案委員會表達意見的團體/個別人士名單  
List of organizations/individuals which/who have  
submitted views to the Bills Committee

名稱	Name
1. 荃灣發展促進會	Association for Tsuen Wan Development
2. 聚賢薈	Centre Stage Squarer
3. 特許房屋經理學會亞太分會	Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch
* 4. 中國夢智庫	Chinese Dream Think Tank
5. 香港物業管理師學會	Hong Kong Institute of Certified Property Managers
6. 自由黨	Liberal Party
7. 新民黨	New People's Party
8. 寶麗新動力	Po Lai Club
9. 香港物業管理公司協會有限公司	The Hong Kong Association of Property Management Companies Limited
10. 香港設施管理學會	The Hong Kong Institute of Facility Management
11. 怡信物業管理有限公司	Wilson Property Management Ltd
12. 南昌北居民聯會	南昌北居民聯會
13. 陳龍傑先生	Mr CHAN Lung-kit
* 14. 陳羽博士	Dr Tony CHAN
15. 蔡少峰先生	Mr Benjamin CHOI Siu-fung
16. 李志恒先生	Mr Sidney LEE Chi-hang
17. 李志遠先生	Mr Brian LEE Chi-yuen
18. 梁秉堅先生	Mr LEUNG Ping-kin

## 名稱

## Name

- |       |       |                    |
|-------|-------|--------------------|
| * 19. | 穆家駿先生 | Mr MUK Ka-chun     |
| 20.   | 伍俊瑜先生 | Mr NG Chun-yu      |
| 21.   | 黃雨程小姐 | Miss WONG Yu-ching |
| 22.   | 楊學明先生 | Mr YEUNG Hok-ming  |
| 23.   | 劉天正先生 | 劉天正先生              |
| 24.   | 劉佩玉女士 | 劉佩玉女士              |

\* 只提交意見書  
provided submissions only

# 《2023年建築物管理(修訂)條例草案》的採購規定

## 1. 啟動決定

在作出啟動決定(即決定進行有關採購，包括為有關採購而與潛在供應商接洽)(擬議第2(1)條)後，參考採購作價，決定採購是否屬以下類別：

### 第1類大額採購 (擬議第2C(1)(a)條)

- 採購作價超過或相當可能超過\$200,000元
- 採購作價不超過或相當可能不超過過去三個財政年度的平均年度開支款額的20%

### 第2類大額採購 (擬議第2C(1)(b)條)

- 採購作價超過或相當可能超過過去三個財政年度的平均年度開支款額的20%

### 大型維修工程採購 (擬議第2D條)

- 採購目的是修理、更換、保養或改善有關建築物的任何公用部分
- 作價除以有關建築物的單位總數超過或相當可能超過\$30,000

# 《2023年建築物管理(修訂)條例草案》的採購規定

## 第1類大額採購

### 2. 進行採購和招標

- 遵守條例下發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》  
(擬議第28A條／附表7第12(1)(a)段)
- 以招標承投方式採購和遵守新的投標規定  
(新訂附表6A／附表7第2部第3分部)
  - 訂明入標期限
  - 在建築物顯眼處展示招標承投的文本
  - 不得接納入標期限後提交的標書
  - 如沒有公開招標，須向特定數目的潛在供應商發出招標承投
- 遵守申報利害關係或關連規定  
(新訂附表6B第1部／附表7第2部第4分部第1次分部)

### 3. 訂立合約後

- 在合約訂立的6年內保存採購文件  
(擬議第28B條／附表7第10段)
- 准許查閱採購文件  
(擬議第28C條／附表7第11段)
- 准許指明人士查閱申報文件  
(擬議附表6B第6段／附表7第28段)

# 《2023年建築物管理(修訂)條例草案》的採購規定

## 第2類大額採購

(相較第1類大額採購的額外規定以紅色標示)

### 2. 進行採購和招標

- 遵守條例下發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》  
(擬議第28A條／附表7第13(1)(a)段)
- 以招標承投方式採購和遵守新的投標規定(新訂附表6A／附表7第2部第3分部)
  - 訂明入標期限
  - 在建築物顯眼處展示招標承投的文本
  - 不得接納入標期限後提交的標書
  - 如沒有公開招標，須向特定數目的潛在供應商發出招標承投
- 遵守申報利害關係或關連規定  
(新訂附表6B第1部／附表7第2部第4分部第1次分部)

### 3. 法團業主大會／業主會議

- 由法團決議／業主決議決定採納投標書  
(擬議第28E(2)(c)條／附表7第13(1)(c))

### 4. 訂立合約後

- 在合約訂立的6年內保存採購文件  
(擬議第28B條／附表7第10段)
- 准許查閱採購文件  
(擬議第28C條／附表7第11段)
- 准許指明人士查閱申報文件  
(新訂附表6B第6段／附表7第28段)
- 除非按照法團決議／業主決議行事，否則不得更改或終止合約  
(擬議第28E(2)(d)條／附表7第13(4)段)

# 《2023年建築物管理(修訂)條例草案》的採購規定

## 大型維修工程採購

(相較第2類大額採購的額外規定以紅色標示)

### 2. 進行採購和招標

- 遵守條例下發出的《供應品、貨品及服務採購工作守則》  
(擬議第28A條／附表7第14(1)(a)段)
- 以招標承投方式採購和遵守新的投標規定  
(新訂附表6A／附表7第2部第3分部)
- 遵守申報利害關係或關連規定  
(新訂附表6B第1部／附表7第2部第4分部第1次分部)
- 遵守大型維修工程的無利害申報規定  
(新訂附表6B第2部／附表7第2部第4分部第2次分部)
- 提供管委會討論大型維修工程的會議過程記錄副本  
(附表2擬議第10B段)

資料來源：政府當局於2024年4月提供的文件  
(立法會CB(2)460/2024(03)號文件附件二)

### 3. 法團業主大會／業主會議

- 由法團決議／業主決議決定採納投標書  
(擬議第28F(2)(c)條／附表7第14(1)(c)段)
- 遵守大型維修工程的會議程序，包括：
  - 會議通知須以"重要提示"作標題
  - 會議通知須列明採購所需基金撥款和業主分攤繳付的款額
  - 決議須達到親自投票門檻
  - 會議過程記錄須分開記錄親自投票和代表投票票數
  - 提供會議過程記錄副本  
(新訂附表6C／附表7第3部第4分部)

### 4. 訂立合約後

- 在合約訂立的6年內保存採購文件  
(擬議第28B條／附表7第10段)
- 准許查閱採購文件  
(擬議第28C條／附表7第11段)
- 准許指明人士查閱申報文件  
(新訂附表6B第6和15段／附表7第28和35段)
- 除非按照法團決議／業主決議行事，否則不得更改或終止合約  
(擬議第28F(2)(d)條／附表7第14(3)段)

## 《條例》現有刑事條文

《條例》現行 刑事條文	相關罪行和罰則
1. 第 10(3)條	如法團沒有遵照土地註冊處處長指示在指定的期間內更改名稱，即屬犯罪，一經定罪，可處以罰款，按指示未獲遵照的日數每天罰款\$50。
2. 第 11(3)條	如管委會沒有將註冊證書副本及註冊辦事處通告（或其副本）適當地展示在建築物內的顯眼處，管委會的每名委員均屬犯罪，一經定罪，可處第 1 級罰款（\$ 2,000）。
3. 第 12(4)條	法團登記冊內的詳情如有任何變動，管委會秘書須在 28 天內通知土地註冊處處長。如有違反，管委會秘書即屬犯罪，一經定罪，可處以罰款，按違反規定的日數每天罰款\$100。
4. 第 27(3)條	管委會須備存恰當的帳簿或帳項紀錄，以及擬備財務報表，並連同會計師報告（如有的話）在法團業主周年大會上提交法團省覽。如有違反，管委會的每一委員均屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款（\$ 50,000）。
5. 第 28(2)條	法團須就有關建築物的公用部分及該法團的財產與保險公司訂立第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。如有違反，管委會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款（\$ 50,000）。
6. 第 32(3)條	管理人（藉法團業主會議上通過決議委任或由法庭委任以取代管委會）在被委任或終止委任後的 7 天內，須通知土地註冊處處長。如有違反，即屬犯罪，一經定罪，可處以罰款，按違反規定的日數每天罰款\$100。

《條例》現行 刑事條文	相關罪行和罰則
7. 第 35 條	任何人如非根據《條例》成立法團而使用含有“ <b>Incorporated Owners</b> ”或“ <b>Owners’ Corporation</b> ”的英文字或其中文字的名稱，或使用意指該人乃根據《條例》成立為法團的中文或英文字，即屬犯罪，一經定罪，可處第 3 級罰款（\$ 10,000）。
8. 第 36 條	任何人提供《條例》所規定提供的資料，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（\$ 10,000）及監禁 6 個月。
9. 第 40A(2)條	任何人妨礙根據第 40A (1)條 <sup>1</sup> 行事的主管當局或獲授權人員行事，或沒有遵守根據第 40A(1)條行事的主管當局或獲授權人員的合理規定，即屬犯罪，可處第 4 級罰款（\$ 25,000）。
10.第 40B(2)條	管委會無合理辯解而沒有遵從根據第 40B(1)條 <sup>2</sup> 作出的命令，管委會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款（\$ 50,000），如屬持續的罪行，則可就罪行持續期間的每一天，另處罰款\$1,000。

資料來源：政府當局於2024年4月提供的文件  
(立法會CB(2)460/2024(01)號文件附件)

<sup>1</sup> 主管當局或獲授權人員可為確定建築物的控制、管理或行政事宜的方式而—

- (a) 進入及視察建築物的任何公用部分；
- (b) 出席法團的任何大會；
- (c) 要求法團或管理建築物的人向他提供他所指明的與建築物的控制、管理及行政事宜有關的，由法團或該人(視屬何情況而定)所管有的該等資料；
- (d) 查閱根據第 27(1)條備存的帳簿或帳項紀錄及其他紀錄，包括與根據第 20 條設立及備存的任何基金有關的帳目；及
- (e) 查閱法團所保存的與其職能、職責或權力有關的任何其他文件。

<sup>2</sup> 凡主管當局覺得任何有管委會的建築物有下述情況—

- (a) 該建築物在當其時是沒有人管理的；
- (b) 其管委會於任何要項上在相當程度上沒有履行第 18 條所訂的法團的職責，包括(但不限於)該條第(2A)款所訂的須顧及工作守則及以工作守則為指引的職責；及
- (c) 其佔用人或業主因(a)及(b)段提及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必須在該命令所指明的合理期間內，委任建築物管理代理人管理該建築物。

## 民政事務總署所提供的支援措施

服務名稱	服務內容
<b>針對「三無大廈」的服務</b>	
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。
<b>法團法律及其他諮詢服務</b>	
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。

服務名稱	服務內容
<b>解決爭議服務</b>	
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。
<b>教育宣傳</b>	
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 菁英領導進階班	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《條例》的規定，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。

資料來源：政府當局於2024年4月提供的文件  
(立法會CB(2)460/2024(01)號文件)