

《2023 年建築物管理 (修訂) 條例草案》

目錄

條次	頁次
1.	簡稱及生效日期 C3586
2.	修訂《建築物管理條例》 C3588
3.	修訂第 2 條 (釋義) C3588
4.	加入第 2C、2D 及 2E 條 C3600
2C.	提述第 1 類大額採購及第 2 類大額採購 C3602
2D.	提述大型維修工程採購 C3610
2E.	文件的形式 C3610
5.	修訂第 3 條 (委出管理委員會) C3616
6.	修訂第 3A 條 (向主管當局申請後委出管理委員會) C3618
7.	修訂第 4 條 (向審裁處申請後委出管理委員會) C3618
8.	加入第 4A 及 4B 條 C3620
4A.	保存就根據第 3、3A 或 4 條召開的業主會議而送交的委任書 C3620
4B.	與第 4A 條有關的罪行 C3622

條次	頁次
9.	修訂第 8 條 (法團的成立)..... C3624
10.	修訂第 11 條 (註冊證書副本等的展示)..... C3624
11.	加入第 IV 部第 1 分部標題..... C3626

第 1 分部——一般條文

12.	修訂第 18 條 (法團的職責及權力)..... C3626
13.	加入第 IV 部第 2 分部標題..... C3628

第 2 分部——基金

14.	修訂第 20 條 (基金的設立)..... C3628
15.	廢除第 20A 條 (供應品、貨品及服務)..... C3628
16.	修訂第 21 條 (基金的繳款)..... C3628
17.	加入第 IV 部第 3 分部標題..... C3630

第 3 分部——法律程序

18.	加入第 IV 部第 4 分部標題..... C3630
-----	-----------------------------

第 4 分部——帳目及保險

19.	取代第 27 條..... C3630
27.	法團帳目：管理委員會的責任..... C3630
20.	加入第 27A 及 27B 條..... C3638
27A.	法團帳目：罪行..... C3638
27B.	法團帳目：其他補充條文..... C3640

條次	頁次
21.	修訂第 28 條 (有關保險的事宜)..... C3640
22.	加入第 IV 部第 5 分部..... C3644
	第 5 分部——採購供應品、貨品或服務
	第 1 次分部——一般規定
28A.	符合工作守則..... C3646
28B.	保存採購文件..... C3646
28C.	准許查閱採購文件..... C3648
	第 2 次分部——對某些種類的採購的特別規定
28D.	第 1 類大額採購..... C3652
28E.	第 2 類大額採購..... C3654
28F.	大型維修工程採購..... C3656
28G.	第 1 次分部不受限制..... C3658
	第 3 次分部——某些種類的採購合約所引致的申索
28H.	釋義 (第 3 次分部)..... C3658
28I.	在法庭命令的規限下，合約因必要規定未獲 符合而屬可使無效..... C3662
28J.	關於合約的法庭命令及指示..... C3662
28K.	個人法律責任不受影響..... C3666

條次	頁次
----	----

第 4 次分部——雜項條文

28L.	修訂附表 6A 第 5 段所指明的款額的權力.....	C3668
28M.	就附表 6B 指明申報的格式.....	C3668
23.	加入第 IV 部第 6 分部標題.....	C3668

第 6 分部——管理委員會的角色

24.	修訂第 34D 條 (釋義).....	C3668
25.	加入第 34EA 條.....	C3670
	34EA. 就公契強制條款指明申報或通知的格式.....	C3670
26.	修訂第 34F 條 (如與公契一致則加入的條款).....	C3670
27.	加入第 36A 條.....	C3670
	36A. 保存某些關於會議的文件的責任.....	C3672
28.	修訂第 40B 條 (主管當局命令委任建築物管理代理人).....	C3676
29.	修訂第 40C 條 (審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人).....	C3676
30.	加入第 40CA 條.....	C3678

條次	頁次
40CA.	違反第 40C(12) 或 (13) 條屬罪行..... C3680
31.	修訂第 42 條 (修訂附表的權力)..... C3682
32.	修訂第 44 條 (工作守則)..... C3682
33.	加入第 44A 及 44B 條..... C3682
44A.	法律專業保密權 C3684
44B.	關於《2023 年建築物管理 (修訂) 條例》的過渡條文..... C3684
34.	修訂第 45 條 (審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權)..... C3686
35.	修訂附表 2 (管理委員會組織及工作程序)..... C3686
36.	修訂附表 3 (法團會議及其程序)..... C3698
37.	修訂附表 5 (每年預算)..... C3714
38.	修訂附表 6 (帳目)..... C3718
39.	加入附表 6A、6B 及 6C..... C3722
附表 6A	就第 IV 部第 5 分部第 2 次分部指明的 投標規定 C3724
附表 6B	就第 IV 部第 5 分部第 2 次分部指明的 關於申報的規定 C3732

條次		頁次
	附表 6C 關乎大型維修工程採購的法團業主大會的特別程序	C3772
40.	修訂附表 7 (公契的強制性條款).....	C3780
41.	修訂附表 8 (如與公契一致則加入的條款).....	C3854
42.	修訂附表 10 (由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序).....	C3856
43.	修訂附表 11 (業主的百分率的計算).....	C3856

本條例草案

旨在

修訂《建築物管理條例》，以就建築物大型維修工程所需的供應品、貨品或服務的採購，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；訂立機制，使獲法人團體業主授權的自然人，可按機制在業主立案法團的業主大會等情況，代表該法人團體業主行事；就業主立案法團等的財務報表及其他會計文件，及就關乎建築物管理的會議的程序，施加或調整某些規定；將沒有保存某些關乎建築物管理的文件，訂為刑事罪行；以及作出相關及雜項修訂。

由立法會制定。

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2023 年建築物管理 (修訂) 條例》。
- (2) 本條例自其於憲報刊登當日後的 12 個月屆滿時起實施。

2. 修訂《建築物管理條例》

《建築物管理條例》(第 344 章) 現予修訂，修訂方式列於第 3 至 43 條。

3. 修訂第 2 條 (釋義)

(1) 第 2 條——

將該條重編為第 2(1) 條。

(2) 第 2(1) 條，英文文本，*tribunal* 的定義——

廢除句點

代以分號。

(3) 第 2(1) 條，中文文本，*獲豁免屋邨* 的定義，(b) 段——

廢除

“邨。”

代以

“邨；”。

(4) 第 2(1) 條——

按筆劃數目順序加入

“**大型維修工程採購** (large-scale maintenance procurement)——參閱第 2D 條；

公契強制條款 (mandatory DMC terms) 指公契中憑藉第 34E 條而具有效力的條文；

公契經理人 (DMC manager) 就某建築物而言，指有關公契指明為管理該建築物的人；

印本形式 (hard copy form)——參閱第 2E(1)(b) 條；

有效地 (validly) 就送交採用電子形式的文件而言——參閱第 2E(2) 條；

法人團體業主 (corporate flat owner) 指屬法人團體的業主；

法庭 (court) 包括審裁處；

法團決議 (corporation resolution) 指在按照附表 3 召開和進行的法團業主大會上通過的業主決議；

指明表格 (specified form)——

(a) 在附表 3 中——指根據第 8(6) 條指明的表格；

(b) 在附表 6B 中——指根據第 28M 條指明的表格；
或

(c) 在附表 7 中——指根據第 34EA 條指明的表格；

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；

首次納標會議 (first tender acceptance meeting) 就大型維修工程採購而言，指——

- (a) 如有法團——符合以下說明的首次法團業主大會：該大會根據附表 3 召開，而是否採納就該項採購提交的某投標書的問題，在該大會上獲考慮；或
- (b) 如無法團——符合以下說明的首次業主會議：該會議根據公契召開，而是否採納就該項採購提交的某投標書的問題，在該會議上獲考慮；

參與者 (participant) 就管理委員會而言——參閱第 (4) 款；

啟動日期 (initiation date) 就供應品、貨品或服務的採購而言，指——

- (a) 如有法團——
 - (i) 藉管委會決議就該項採購作出啟動決定的日期；或
 - (ii) 藉法團決議就該項採購作出啟動決定的日期，兩者以較早者為準；或
- (b) 如無法團——藉以下方式就該項採購作出啟動決定的日期——
 - (i) 藉業主決議；或
 - (ii) 按照公契行事的其他方式；

啟動決定 (initiation decision) 就供應品、貨品或服務的採購而言——

- (a) 指進行該項採購的決定；及
- (b) 包括為該項採購而與潛在供應商接洽的決定；

第 1 類大額採購 (type 1 high-value procurement)——參閱第 2C 條；

第 2 類大額採購 (type 2 high-value procurement)——參閱第 2C 條；

業主決議 (owners resolution) 指在按照公契召開和進行的業主會議上，由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過的業主決議；

經核證會議紀錄 (certified minutes) 指——

- (a) 就管理委員會會議而言——按照附表 2 核證的該會議的過程紀錄；或
- (b) 就法團業主大會而言——按照附表 3 核證的該會議的過程紀錄；

經理人 (manager) 就某建築物而言，指——

- (a) 公契經理人；或
- (b) 當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人；

電子形式 (electronic form)——參閱第 2E(1)(a) 條；

管委會決議 (management committee resolution) 指在按照附表 2 召開和進行的管理委員會會議上，通過的管理委員會決議；

親自投票門檻 (voting-in-person threshold) 就於會議上通過業主的決議而言，其涵義如下：凡最少需有某數目的業主，在該會議上親自 (而非委派代表) 對有關決議案投票，方可藉該決議作出決定，該數目即為**親自投票門檻**；

獲授權自然人 (authorized natural person) 指符合以下說明的人——

- (a) 就某法人團體業主而言，並就根據附表 3 召開的法團業主大會而言——可根據該附表第 4A(1) 段，代表該業主就該大會行事；或
- (b) 就某法人團體業主而言，並就根據公契召開的業主會議而言——可根據附表 7 第 41(1) 段所載的公契強制條款，代表該業主就該會議行事；

職能 (function) 包括權力及責任；

關連 (connection)——參閱第 (5) 款。”。

- (5) 在第 2(1) 條之後——

加入

“(2) 在本條例中，提述某人代表法人團體業主就某會議行事——

- (a) 即提述該人代表該業主——

- (i) 出席該會議；及
 - (ii) 執行一名業主所有在該會議上的職能，或執行一名業主的所有與該會議有其他形式關聯的職能；及
- (b) 不包括該人以獲委任代表的身分執行任何職能。
- (3) 為免生疑問，如會議延期舉行，在本條例中提述該會議結束，即提述經最後一次延期的該會議結束。
- (4) 在本條例中，提述管理委員會的參與者，即提述——
- (a) 該委員會的委員；或
 - (b) 該委員會的不屬委員的秘書或司庫。
- (5) 就本條例而言，如有以下情況，某人 (**甲方**) 即屬與另一人 (**乙方**) 有關連——
- (a) 甲方是乙方的配偶；
 - (b) 甲方或甲方的配偶，是乙方的兄弟、姊妹、伯父、叔父、舅父、姑丈、姨丈、伯母、嬸母、舅母、姑母、姨母、表兄弟、表姊妹、姪、甥、姪女、甥女、直系祖先或直系後裔；
 - (c) 甲方與乙方屬有關建築物的份數的共同擁有人；
 - (d) 甲方是法人團體，而——
 - (i) 甲方董事局的組成，受乙方控制；

- (ii) 乙方握有甲方 (或關於甲方) 過半數的投票權；
 - (iii) 乙方持有甲方的過半數已發行股本；
 - (iv) 乙方是甲方的董事；或
 - (v) 乙方是甲方的有聯繫公司 (《公司條例》(第 622 章) 第 2(1) 條所界定者)；
 - (e) 甲方與乙方均屬某合夥中的合夥人；
 - (f) 甲方是乙方的僱員或代理人；或
 - (g) 基於其他原因，甲方慣於或有義務按照乙方的指示或指令行事。
- (6) 就第 (5)(b) 款而言——
- (a) 半血親關係視為全血親關係；
 - (b) 某人的繼子女或領養子女，視為該人的子女；及
 - (c) 非婚生子女視為其母親及其據稱的父親的婚生子女。
- (7) 本條例文本中的附註僅供備知，並無立法效力。”。

4. 加入第 2C、2D 及 2E 條
第 I 部，在第 2B 條之後——

加入

“2C. 提述第 1 類大額採購及第 2 類大額採購

- (1) 就本條例而言——
 - (a) 如符合以下條件，採購根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務，即屬第 1 類大額採購——
 - (i) 該等供應品、貨品或服務的作價——
 - (A) 超過或相當可能超過 \$200,000；而
 - (B) 不超過或相當可能不超過該項採購的參照款額的 20%；及
 - (ii) 該項採購不屬大型維修工程採購；及
 - (b) 如符合以下條件，採購根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務，即屬第 2 類大額採購——
 - (i) 該等供應品、貨品或服務的作價，超過或相當可能超過該項採購的參照款額的 20%；及
 - (ii) 該項採購不屬大型維修工程採購。
- (2) 主管當局可藉於憲報刊登的公告，作出任何以下修訂——

- (a) 修訂第 (1)(a)(i)(A) 款所指明的款額；
 - (b) 修訂第 (1)(a)(i)(B) 及 (b)(i) 款所指明的百分比。
- (3) 在第 (1) 款中，就採購任何供應品、貨品或服務而提述參照款額，即提述——
- (a) 如在有關採購的啟動日期前，於對上 3 個關於管理有關建築物的已結束的財務年度內，有多於一筆指明年度開支款額可供使用——所有該等開支款額的平均數；或
 - (b) 如屬其他情況——
 - (i) (除第 (ii) 節另有規定外) 在有關採購的啟動日期之前的對上一份預算 (由管理委員會為遵守附表 5 第 1 段而擬備者) 下的建議年度開支款額；或
 - (ii) 如沒有第 (i) 節所述的建議年度開支款額可供使用——在有關採購的啟動日期之前的對上一份預算 (由有關建築物的經理人按照公契擬備者) 下的建議年度開支款額。
- (4) 在為施行第 (3)(a) 款而計算可供使用的各筆指明年度開支款額的平均數時，如某相關財務年度並非由

12 個月組成，則該年度的可供使用的指明年度開支款額 (**標的開支款額**)，須按照以下公式調整——

$$A = B \div C \times 12$$

在公式中——

A 指經調整的標的開支款額；

B 指標的開支款額；及

C 指組成該財務年度的月份的數目。

(5) 為施行第 (4) 款中的公式，如相關財務年度僅涵蓋某特定月份 (**指明月份**) 的一部分而非整個月，指明月份須計入該公式的 C 項，但以 (a) 段所指數目，除以 (b) 段所指數目所得的分數為限——

(a) 指明月份中受該年度涵蓋的日數；

(b) 指明月份全月的日數。

(6) 在本條中——

公契財務年度 (DMC financial year) 的涵義如下：凡有關於管理建築物的一組財務報表已根據公契就某段期間而擬備，則就該建築物的管理而言，每段該等期間即屬**公契財務年度**；

法團財務年度 (corporation financial year) 的涵義如下：
凡有關於管理建築物的一組財務報表已根據第 27(1)(b) 條就某段期間而擬備，則該建築物的管理而言，每段該等期間即屬**法團財務年度**；

指明年度開支 (specified annual expenditure) 就財務年度而言——

- (a) 如該年度屬法團財務年度——指按照第 27 條為該年度擬備的收支表所載的有關法團開支總額；或
- (b) 如該年度屬公契財務年度——指按照附表 7 第 2 段內的公契強制條款，為該年度擬備的收支表所載的、關於有關建築物的管理的開支總額；

財務年度 (financial year) 就建築物的管理而言——

- (a) 除 (b) 段另有規定外，指關於該建築物的管理的法團財務年度；或
- (b) 在法團財務年度不涵蓋某段在有關採購的啟動日期之前的期間的範圍內——指關於該建築物的管理的公契財務年度。

2D. 提述大型維修工程採購

- (1) 就本條例而言，採購根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務如符合以下說明，即屬大型維修工程採購——
 - (a) 為如此執行職能，需要該等供應品、貨品或服務，以修理、更換、保養或改善有關建築物的任何公用部分；
 - (b) 將該等供應品、貨品或服務的作價，除以有關建築物的單位總數，所得之數超過或相當可能超過 \$30,000；及
 - (c) 該項採購並非採購以下服務——
 - (i) 有關建築物的清潔或保安服務；或
 - (ii) 由有關建築物的經理人提供的任何建築物管理服務。
- (2) 在第 (1)(b) 款中，提述單位，不包括任何車房、停車場或汽車間。
- (3) 主管當局可藉於憲報刊登的公告，修訂第 (1)(b) 款所指明的款額。

2E. 文件的形式

- (1) 就本條例而言——
 - (a) 文件如採用電子紀錄的形式，即屬採用電子形式；及
 - (b) 文件如採用紙張形式，或採用可閱讀的相類形式，即屬採用印本形式。

- (2) 就本條例而言，如符合以下條件，採用電子形式的文件即屬由某人 (**送件人**) 有效地送交另一人 (**收件人**)——
- (a) 收件人——
 - (i) 已一般地或明確地同意，可向其送交採用電子紀錄形式的該文件；及
 - (ii) 沒有明確撤銷該項同意；
 - (b) 送件人將採用電子紀錄形式的該文件，送交至收件人為此目的而一般地或明確地指明的某資訊系統中的地址；及
 - (c) 送件人以某種形式並藉某種方法，送交該文件，而按送件人的合理意見，該形式及方法會使收件人能夠——
 - (i) 以無輔助肉眼或在輔以適合的矯視鏡片的情況下，閱讀或 (在該文件是由影像組成的範圍內) 觀看該文件；及
 - (ii) 保存該文件的文本。
- (3) 就本條例而言，如符合以下條件，某人 (**提供者**) 即屬向另一人 (**索請者**) 提供索請者所要求的文件 (**一般請求**)——
- (a) 如第 (4) 款指明的條件獲符合——提供者有效地將採用電子形式的該文件，提供予索請者；或
 - (b) 如屬任何其他情況——提供者將採用印本形式的該文件，提供予索請者。

- (4) 為施行第 (3)(a) 款，有關條件是——
- (a) 索請者——
 - (i) 在作出一般請求時，明確地要求提供採用電子形式的有關文件 (**特定請求**)；及
 - (ii) 明確地為此目的而指明某資訊系統中的地址 (**指明地址**)；及
 - (b) 提供者應允特定請求。
- (5) 就第 (3)(a) 款而言，如符合以下條件，提供者即屬有效地將採用電子形式的有關文件，提供予索請者——
- (a) 提供者將採用電子紀錄形式的該文件，送交至指明地址；及
 - (b) 提供者以某種形式並藉某種方法，送交該文件，而按提供者的合理意見，該形式及方法會使索請者能夠——
 - (i) 以無輔助肉眼或在輔以適合的矯視鏡片的情況下，閱讀或 (在該文件是由影像組成的範圍內) 觀看該文件；及
 - (ii) 保存該文件的文本。
- (6) 在本條中——

地址 (address) 包括為了送交或接收採用電子形式文件而使用的數目字，或為該目的而使用的以任何語文的字母、字樣、數目字或符號組成的序列或組合；

資訊系統 (information system) 具有《電子交易條例》(第 553 章) 第 2(1) 條所給予的涵義；

電子紀錄 (electronic record) 指由資訊系統以數碼形式產生的紀錄，而該紀錄——

- (a) 能在資訊系統內傳送，或能由一個資訊系統傳送至另一個資訊系統；及
- (b) 能儲存在資訊系統或其他媒介內。”。

5. 修訂第 3 條 (委出管理委員會)

(1) 第 3(1) 條——

廢除 (a) 段

代以

“(a) 建築物的經理人；”。

(2) 第 3(10)(e)(iii) 條——

廢除

“該業主的單位的資料，並致使該資料”

代以

“一份通知，並在通知中指出該文書是就該業主的單位而如此送交的，並致使該通知”。

(3) 第 3 條——

廢除第 (11) 及 (12) 款。

(4) 第 3(13) 條——

廢除

“、(10)、(11) 及 (12)”

代以

“及 (10)”。

6. 修訂第 3A 條 (向主管當局申請後委出管理委員會)

(1) 第 3A(3H)(e)(iii) 條——

廢除

“該業主的單位的資料，並致使該資料”

代以

“一份通知，並在通知中指出該文書是就該業主的單位而如此送交的，並致使該通知”。

(2) 第 3A 條——

廢除第 (3I) 及 (3J) 款。

(3) 第 3A(3K) 條——

廢除

“、(3H)、(3I) 及 (3J)”

代以

“及 (3H)”。

7. 修訂第 4 條 (向審裁處申請後委出管理委員會)

(1) 第 4(12)(e)(iii) 條——

廢除

“該業主的單位的資料，並致使該資料”

代以

“一份通知，並在通知中指出該文書是就該業主的單位而如此送交的，並致使該通知”。

(2) 第 4 條——

廢除第 (13) 及 (14) 款。

(3) 第 4(15) 條——

廢除

“、(12)、(13) 及 (14)”

代以

“及 (12)”。

8. 加入第 4A 及 4B 條

在第 4 條之後——

加入

“4A. 保存就根據第 3、3A 或 4 條召開的業主會議而送交的委任書

(1) 凡任何委任代表的文書已就根據第 3、3A 或 4 條召開的業主會議，送交會議的召集人，本條即告適用。

(2) 除第 (4) 款另有規定外，召集人須保存所有如此送交的文書 (已送交委任書)，保存期為會議結束後的 12 個月。

- (3) 如在會議中，有管理委員會獲委出——
 - (a) 召集人須在會議結束後，立即將所有已送交委任書，交付管理委員會；及
 - (b) 管理委員會須保存所有如此交付的已送交委任書，保存期為會議結束後的 12 個月。
- (4) 如召集人就某份已送交委任書遵守第(3)(a)款，第(2)款即停止就該委任書而適用。
- (5) 如有關的業主會議延期舉行，第(1)、(2)、(3)及(4)款適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。

4B. 與第 4A 條有關的罪行

- (1) 有關的業主會議的召集人違反第 4A(2) 條，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (2) 在就第(1)款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立——
 - (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點：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；及
 - (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。

- (3) 如管理委員會違反第 4A(3)(b) 條，每一名擔任該委員會的委員或秘書 (或委員兼秘書) 的人，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (4) 在就第 (3) 款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立——
 - (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點——
 - (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及
 - (ii) 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；及
 - (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。”。

9. 修訂第 8 條 (法團的成立)

在第 8(5) 條之後——

加入

“(6) 主管當局可指明為施行附表 3 第 4A 段而需要的通知的格式。”。

10. 修訂第 11 條 (註冊證書副本等的展示)

(1) 第 11(3) 條——

廢除

在“罰款”之後的所有字句

代以句號。

(2) 在第 11(3) 條之後——

加入

“(4) 在就第 (3) 款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立——

(a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點——

(i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及

(ii) 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；及

(b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。”。

11. 加入第 IV 部第 1 分部標題

在第 14 條之前——

加入

“第 1 分部——一般條文”。

12. 修訂第 18 條 (法團的職責及權力)

第 18(2)(aa) 條——

廢除

在“，津貼”之後的所有字句

代以

“須獲法團藉法團決議批准，其款額須符合附表 4 所指明的最高津貼額，但合計不得超過該津貼額；”。

13. 加入第 IV 部第 2 分部標題

在第 20 條之前——

加入

“第 2 分部——基金”。

14. 修訂第 20 條 (基金的設立)

(1) 第 20(5) 條——

廢除

“管理委員會不時藉”

代以

“不時由管委會”。

(2) 第 20(6) 條——

廢除

在“保留”之後的所有字句

代以

“一筆合理款額，或按照該款將該筆款額存入往來戶口，以及處理法團所收取的款項的其他安排，均須受管委會決議批准的條件所規限。”。

15. 廢除第 20A 條 (供應品、貨品及服務)

第 20A 條——

廢除該條。

16. 修訂第 21 條 (基金的繳款)

第 21(1A) 條——

廢除

在“數，”之後的所有字句

代以

“但如其後的款額獲法團藉法團決議批准，則不在此限。”。

17. 加入第 IV 部第 3 分部標題

在第 26A 條之前——

加入

“**第 3 分部——法律程序**”。

18. 加入第 IV 部第 4 分部標題

在第 27 條之前——

加入

“**第 4 分部——帳目及保險**”。

19. 取代第 27 條

第 27 條——

廢除該條

代以

“27. 法團帳目：管理委員會的責任

(1) 管理委員會須——

- (a) 備存恰當的法團帳簿、帳目紀錄及其他財務紀錄；及
- (b) 按以下規定，擬備符合第 (2) 款的法團財務報表——
 - (i) 在法團註冊日期後的 15 個月內擬備；及

- (ii) 在根據第 (i) 節擬備財務報表之後每 12 個月擬備。
- (2) 為施行第 (1)(b) 款，財務報表——
- (a) 須包括——
 - (i) 一份收支表，該表須真實而中肯地反映法團在該表所關乎的期間內的財務往來；及
 - (ii) 一份資產負債表，該表須真實而中肯地反映法團在該表的結算日期當日的財務狀況；
 - (b) 須由以下人士簽署——
 - (i) 管理委員會主席；及
 - (ii) 管理委員會秘書或司庫；及
 - (c) 如載於該收支表的法團總收入或總開支 (或兩者) 超過 (或相當可能超過) \$500,000——須經妥善審計。
- (3) 就第 (2)(c) 款而言，如符合以下條件，財務報表即屬經妥善審計——
- (a) 該報表由法團聘請的會計師審計，而聘請獲法團決議批准；及

- (b) 該會計師就 (a) 段所指的審計作出報告，說明該會計師認為，該報表是否在該會計師認為合適的附加聲明 (如有的話) 的規限下，屬妥為擬備，以真實而中肯地反映——
 - (i) 法團在有關收支表所關乎的期間內的財務往來；及
 - (ii) 法團在該收支表的結算日期當日的財務狀況。
- (4) 主管當局可藉於憲報刊登的公告，修訂第 (2)(c) 款所指明的款額。
- (5) 管理委員會須准許——
 - (a) 主管當局；
 - (b) 獲授權人員；
 - (c) 業主；
 - (d) 租客代表；
 - (e) 已登記承按人；或
 - (f) 獲業主或已登記承按人就此以書面妥為授權的人，

在任何合理時間，查閱該委員會根據第 (1)(a) 款備存的帳簿、帳目紀錄或其他財務紀錄 (**會計文件**)。

- (6) 會計文件所提述的每份單據、發票、憑單、收據及其他文件 (每份均屬**支持文件**)，均須由管理委員會保存，保存期為該委員會取得該支持文件當日後 6 年。
- (7) 如已根據第 (1)(b) 款擬備財務報表，則管理委員會須——
 - (a) 如第 (2)(c) 款規定該報表須予審計——
 - (i) 在法團取得關乎上述審計的會計師報告後根據附表 3 召開的首次法團業主周年大會上，將該報表的副本及該報告的副本，提交法團省覽；及
 - (ii) 在法團如此取得會計師報告後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該報表的副本及會計師報告的副本，並致使該等副本保持如此展示至少連續 7 日；或
 - (b) 在其他情況下——
 - (i) 在財務報表按照第 (2)(b) 款簽署後根據附表 3 召開的首次法團業主周年大會上，將該報表的副本，提交法團省覽；及

- (ii) 在該報表經如此簽署後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處展示該報表的副本，並致使該副本保持如此展示至少連續 7 日。”。

20. 加入第 27A 及 27B 條

在第 27 條之後——

加入

“27A. 法團帳目：罪行

- (1) 如管理委員會違反第 27(1) 或 (7)(a)(i) 或 (b)(i) 條，管理委員會的每名參與者即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款。
- (2) 如管理委員會違反第 27(6) 條，管理委員會的每名參與者即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (3) 在就第 (1) 或 (2) 款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立——
 - (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點——
 - (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及
 - (ii) 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；及

- (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。

27B. 法團帳目：其他補充條文

- (1) 附表 6 就以下事宜而具有效力——
 - (a) 根據第 27 條，備存恰當帳簿或帳目紀錄及其他財務紀錄 (包括保存它們)；
 - (b) 查閱根據該條備存的帳簿或紀錄所提述的文件；
 - (c) 擬備法團的收支概算表；及
 - (d) 提供該等概算表的副本，以及提供根據該條擬備的財務報表及會計師報告的副本。
- (2) 如——
 - (a) 第 27 條或附表 6 某條文 (兩者均屬**會計條文**)；與
 - (b) 公契或任何其他協議的條款，有不一致之處，以會計條文為準。”。

21. 修訂第 28 條 (有關保險的事宜)

- (1) 第 28(2) 條——
 - 廢除
 - 在“罰款”之後的所有字句
 - 代以句號。
- (2) 在第 28(2) 條之後——

加入

- “(2A) 在就第 (2) 款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立——
- (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點——
 - (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及
 - (ii) 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；及
 - (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。”。

- (3) 第 28 條——

廢除第 (5) 及 (6) 款

代以

- “(5) 除第 (6AA) 款另有規定外，如第 (4) 款提述的人 (主管當局或獲授權人員除外) (**索請人**) 提出書面要求，要求法團向其提供保險單或就該保險單而支付的保費的收據的副本，則管理委員會須在提出該要求當日後的 28 日內，向索請人提供該副本。
- (6) 管理委員會——
- (a) 可就向索請人提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及

(b) 如向索請人提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。

(6AA) 如——

(a) 第 (5) 款所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而

(b) 管理委員會根據第 (6)(a) 款，就向索請人提供該副本徵收複印費，

則除非索請人支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。

(6AAB) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供保險單或就該保險單而支付的保費的收據的副本，則管理委員會須——

(a) 在不徵收費用的情況下；及

(b) 在提出該要求當日後的 28 日內，向主管當局或該人員提供該副本。”。

22. 加入第 IV 部第 5 分部

在第 28 條之後——

加入

“第 5 分部——採購供應品、貨品或服務

第 1 次分部——一般規定

28A. 符合工作守則

- (1) 採購法團在根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務，須符合關於該項採購的工作守則。
- (2) 如採購第 (1) 款所述的供應品、貨品或服務不符合工作守則，有關採購合約並不僅因此情況而屬無效。

28B. 保存採購文件

- (1) 如有合約就採購第 28A(1) 條所述的供應品、貨品或服務而訂立，管理委員會須在合約訂立當日後的 6 年內，保存所有採購文件。
- (2) 如管理委員會違反第 (1) 款，管理委員會的每名參與者即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (3) 在就第 (2) 款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立——
 - (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點——
 - (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；
及

- (ii) 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；及
 - (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。
- (4) 在第 (1) 款中——
- 採購文件** (procurement document) 就採購供應品、貨品或服務而言——
- (a) 指符合以下說明的文件 (例如招標文件、合約文本、帳目及發票)——
 - (i) 所載的資料可使查閱該文件 (無論是否連同任何其他文件一併查閱) 的人，能輕易核實法團就該項採購而招致的在財務方面的法律責任；或
 - (ii) 與該項採購有其他關聯；及
 - (b) 不包括根據附表 6B 作出的申報。

28C. 准許查閱採購文件

- (1) 管理委員會——
 - (a) 如接獲不少於 5% 的業主的書面要求，即須准許該等業主中任何一名或他們所委任的人，在任何合理時間，查閱管理委員會根據第 28B(1) 條保存的文件；及

- (b) 須准許獲法庭根據第 (5) 款授權的人，在任何合理時間，查閱該文件。
- (2) 除第 (4) 款另有規定外，如根據第 (1) 款獲准許查閱任何文件的人 (**索請人**) 提出書面要求，要求法團向其提供該文件的副本，則管理委員會須在提出該要求當日後的 28 日內，向索請人提供該副本。
- (3) 管理委員會——
- (a) 可就向索請人提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
- (b) 如向索請人提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (4) 如——
- (a) 第 (2) 款所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
- (b) 管理委員會根據第 (3)(a) 款，就向索請人提供該副本徵收複印費，
- 則除非索請人支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。
- (5) 法庭可為施行第 (1)(b) 款，而應業主提出的申請，藉命令授權該業主或該申請所指名的任何其他人，查閱管理委員會根據第 28B(1) 條保存的文件，但如此授權的先決條件，是法庭信納——
- (a) 該申請是真誠提出的；及

- (b) 該項查閱是為了正當目的。
- (6) 管理委員會須准許主管當局或獲授權人員在任何合理時間，查閱管理委員會根據第 28B(1) 條保存的文件。
- (7) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供上述文件的副本，則管理委員會須——
 - (a) 在不徵收費用的情況下；及
 - (b) 在提出該要求當日後的 28 日內，向主管當局或該人員提供該副本。

第 2 次分部——對某些種類的採購的特別規定

28D. 第 1 類大額採購

- (1) 採購第 28A(1) 條所述的供應品、貨品或服務如屬第 1 類大額採購，則須以招標承投方式進行。
- (2) 此外——
 - (a) 須就有關採購，符合附表 6A 所指明的投標規定；及
 - (b) 須就該項採購，符合附表 6B 第 1 部所指明的關於申報的規定。
- (3) 然而，如有以下情況，第 (1) 及 (2) 款並不就有關採購而適用——

- (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務 (**採購目標**)，與某供應商當其時為有關建築物提供的供應品、貨品或服務，屬同一種類；及
- (b) 有法團決議決定，須按該決議指明的條款及條件，從該供應商取得採購目標，而非以招標承投方式採購。

28E. 第 2 類大額採購

- (1) 採購第 28A(1) 條所述的供應品、貨品或服務如屬第 2 類大額採購，則須以招標承投方式進行。
- (2) 此外——
 - (a) 須就有關採購，符合附表 6A 所指明的投標規定；
 - (b) 須就該項採購，符合附表 6B 第 1 部所指明的關於申報的規定；
 - (c) 是否採納為該項採購而提交的某投標書，須由法團決議決定；及
 - (d) 儘管就該項採購訂立的合約中，有任何效力相反的規定，法團除非按照法團決議行事，否則不得更改或終止該合約。

- (3) 然而，如有以下情況，第 (1) 及 (2)(a)、(b) 及 (c) 款並不就有關採購而適用——
- (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務 (**採購目標**)，與某供應商當其時為有關建築物提供的供應品、貨品或服務，屬同一種類；及
 - (b) 有法團決議決定，須按該決議指明的條款及條件，從該供應商取得採購目標，而非以招標承投方式採購。

28F. 大型維修工程採購

- (1) 採購第 28A(1) 條所述的供應品、貨品或服務如屬大型維修工程採購，則須以招標承投方式進行。
- (2) 此外——
 - (a) 須就有關採購，符合附表 6A 所指明的投標規定；
 - (b) 須就該項採購，符合附表 6B 第 1 及 2 部所指明的關於申報的規定；
 - (c) 是否採納為該項採購而提交的某投標書，須由法團決議決定；

- (d) 儘管就該項採購訂立的合約中，有任何效力相反的規定，法團除非按照法團決議行事，否則不得更改或終止該合約；及
- (e) 就根據附表 3 召開的、涉及以下事宜的法團業主大會而言，附表 6C 適用——
 - (i) 接納投標書；或
 - (ii) 更改或終止合約。

28G. 第 1 次分部不受限制

本次分部並不限制本分部第 1 次分部。

第 3 次分部——某些種類的採購合約所引致的申索

28H. 釋義 (第 3 次分部)

- (1) 在本次分部中——

重大採購 (major procurement) 指——

- (a) 第 1 類大額採購；
 - (b) 第 2 類大額採購；或
 - (c) 大型維修工程採購。
- (2) 在本次分部中，提述符合關於重大採購合約的必要規定，即提述——
- (a) 如該項重大採購屬第 1 類大額採購——就該項採購符合第 28D(1) 條；

- (b) 如該項重大採購屬第 2 類大額採購——
 - (i) 就該項採購符合第 28E(1) 條；
 - (ii) 就接納訂立該合約的中標人提交的投標書一事，符合第 28E(2)(c) 條；或
 - (iii) 就更改或終止該合約一事，符合第 28E(2)(d) 條；或
- (c) 如該項重大採購屬大型維修工程採購——
 - (i) 就該項採購符合第 28F(1) 條；
 - (ii) 就接納訂立該合約的中標人提交的投標書一事，符合第 28F(2)(c) 條；
 - (iii) 就更改或終止該合約一事，符合第 28F(2)(d) 條；或
 - (iv) 就以下事宜，達到附表 6C 第 4 段所指的親自投票門檻——
 - (A) 為遵守第 28F(2)(c) 條，就該項採購通過法團決議；或

(B) 為遵守第 28F(2)(d) 條，就該合約通過法團決議。

28I. 在法庭命令的規限下，合約因必要規定未獲符合而屬可使無效

- (1) 如法團或代表法團的人訂立重大採購合約，而就該合約而言，某項必要規定未獲符合，則——
 - (a) 在 (b) 段所述的法團決議或法庭根據第 28J(1) 條作出的命令的規限下，即使就該合約而言，某項必要規定未獲符合，該合約並不僅因此情況而屬無效；及
 - (b) 在法庭根據第 28J(1) 條作出的命令的規限下，該合約可被法團決議廢止，但廢止的理由，僅可是就該合約而言，某項必要規定未獲符合。
- (2) 如有關合約屬關於大型維修工程採購的合約，就根據附表 3 召開的、涉及根據第 (1)(b) 款廢止該合約的法團業主大會而言，附表 6C 適用。

28J. 關於合約的法庭命令及指示

- (1) 在關乎由法團或代表法團訂立的重大採購合約的法律程序中，法庭可就合約各方的權利及責任，作出法庭認為合適的命令 (包括宣告該合約屬無效或可

使無效的命令)及指示，但法庭在作出命令或指示前，須顧及有關個案的整體情況，包括以下因素——

- (a) 是否已就該合約，符合某項必要規定；
- (b) 是否已就該項採購，符合附表 6A 所指明的投標規定；
- (c) 是否已就該項採購，符合附表 6B 所指明的關於申報的規定；
- (d) 如該項採購屬大型維修工程採購——在不局限本款任何其他段落的原則下，是否已就每次關於該項採購的法團會議，符合附表 6C 所指明的規定 (必要規定除外) (*附表 6C 規定*)；
- (e) 該項採購是否符合關於該項採購的工作守則；
- (f) 該合約是否從本應為採購作價較高的供應品、貨品或服務而訂立的另一份合約分拆出來，而分拆純粹為了——
 - (i) 規避就該合約符合某項必要規定；或
 - (ii) 如該項採購屬大型維修工程採購——在不局限第 (i) 節的原則下，規避就關於該

- 項採購的法團會議而符合某項附表 6C 規定；
- (g) 是否有適切需要得到藉該合約取得的供應品、貨品或服務；
 - (h) 關於該等供應品、貨品或服務的任何活動或工程的進度；
 - (i) 業主有沒有從該合約獲益；
 - (j) 業主有沒有因該合約而招致任何經濟損失，以及損失程度；
 - (k) 該等供應品、貨品或服務的供應商，是否真誠行事；
 - (l) 該供應商有沒有從該合約獲益；及
 - (m) 該供應商有沒有因該合約而招致任何經濟損失，以及損失程度。
- (2) 如法庭根據第 (1) 款作出命令，飭令有關合約可由有關法團決定致使無效，則法庭亦須作出命令，飭令按法庭認為合適的方式，召開和舉行該法團的業主大會，以決定是否廢止該合約。
- (3) 在本條中，提述法團會議，即提述根據附表 3 召開的法團業主大會。

28K. 個人法律責任不受影響

為免生疑問，除第 29A 條另有規定外，如——

- (a) 任何人代表法團，訂立重大採購合約；及
- (b) 就該合約而言，某項必要規定未獲符合，則該人可就該合約引致的任何申索，而負上個人法律責任。

第 4 次分部——雜項條文

28L. 修訂附表 6A 第 5 段所指明的款額的權力

主管當局可藉於憲報刊登的公告，修訂附表 6A 第 5 段所指明的款額。

28M. 就附表 6B 指明申報的格式

主管當局可指明為施行附表 6B 而需要的申報的格式。”。

23. 加入第 IV 部第 6 分部標題

在第 29 條之前——

加入

“第 6 分部——管理委員會的角色”。

24. 修訂第 34D 條 (釋義)

(1) 第 34D(1) 條——

廢除公契經理人及經理人的定義。

(2) 第 34D 條——

廢除第 (3) 款。

25. 加入第 34EA 條

在第 34E 條之後——

加入

“34EA. 就公契強制條款指明申報或通知的格式

主管當局可指明以下文書的格式——

- (a) 施行附表 7 第 2 部第 4 分部所載的公契強制條款所需的申報；及
- (b) 施行該附表第 41 段所載的公契強制條款所需的通知。”。

26. 修訂第 34F 條 (如與公契一致則加入的條款)

第 34F(3) 條——

廢除

在“時，”之後的所有字句

代以

“可藉以下決議，將該條文修訂或刪除，或重新納入公契內——

- (a) 如有法團——法團決議；或
- (b) 如沒有法團——業主決議。”。

27. 加入第 36A 條

在第 36 條之後——

加入

“36A. 保存某些關於會議的文件的責任

- (1) 管理委員會——
 - (a) 須保存管理委員會會議的經核證會議紀錄，保存期為該等紀錄按照附表 2 核證當日後的 6 年；及
 - (b) 須保存法團業主大會的經核證會議紀錄，保存期為該等紀錄按照附表 3 核證當日後的 6 年。
- (2) 如有委任代表的文書就某法團業主大會送交管理委員會秘書，該委員會須保存該文書，保存期為該大會結束後的 12 個月。
- (3) 如有人就某法團業主大會獲授權作為獲授權自然人，而某相關文件就此事而給予管理委員會秘書，該委員會須保存——
 - (a) 倘若如此給予該文件的方式，是藉將採用印本形式的該文件的正本，送交秘書——該正本；或
 - (b) 倘若如此給予該文件的方式，是藉將該文件的採用電子形式的副本，送交秘書——該文件的採用印本形式的副本，保存期為該大會結束後的 3 年。

- (4) 如管理委員會違反第 (1)、(2) 或 (3) 款，每一名擔任該委員會的委員或秘書 (或委員兼秘書) 的人，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (5) 在就第 (4) 款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立——
- (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點——
- (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及
- (ii) 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；及
- (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。
- (6) 在本條中——

法團業主大會 (corporation general meeting) 就某管理委員會而言，指根據附表 3 召開的法團的業主大會；

相關文件 (required document) 指附表 3 第 4A 段所述的授權通知 (包括為遵守該段而隨附於該通知的決議的副本)；

管理委員會會議 (management committee meeting) 就某管理委員會而言，指根據附表 2 召開的管理委員會的會議。”。

28. 修訂第 40B 條 (主管當局命令委任建築物管理代理人)

(1) 第 40B(2) 條——

廢除

在“\$1,000”之後的所有字句

代以句號。

(2) 在第 40B(2) 條之後——

加入

“(2A) 在就第 (2) 款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立——

(a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點——

(i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及

(ii) 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；及

(b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。”。

29. 修訂第 40C 條 (審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人)

(1) 第 40C 條——

廢除第 (12) 及 (13) 款

代以

- “(12) 在不抵觸第 (13A) 款的規定下，召集人須保存所有就會議而送交他或她的委任代表的文書 (**已送交委任書**)，保存期為會議結束後的 12 個月。
- (13) 如在會議中有管理委員會或建築物管理代理人獲委出——
- (a) 召集人須在會議結束後，立即將所有已送交委任書，交付管理委員會或建築物管理代理人 (視屬何情況而定)；及
 - (b) 管理委員會或建築物管理代理人 (視屬何情況而定) 須保存所有如此交付的已送交委任書，保存期為會議結束後的 12 個月。
- (13A) 如召集人就某份已送交委任書遵守第 (13)(a) 款，第 (12) 款即停止就該委任書而適用。”。

(2) 第 40C(14) 條——

廢除

“及 (13)”

代以

“、(13) 及 (13A)”。

30. 加入第 40CA 條

在第 40C 條之後——

加入

“40CA. 違反第 40C(12) 或 (13) 條屬罪行

- (1) 有關業主會議的召集人違反第 40C(12) 條，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (2) 如管理委員會違反第 40C(13)(b) 條，每一名擔任該委員會的委員或秘書 (或委員兼秘書) 的人，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (3) 有關的建築物管理代理人違反第 40C(13)(b) 條，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (4) 在就第 (1) 或 (3) 款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立——
 - (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點：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；及
 - (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。
- (5) 在就第 (2) 款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立——
 - (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點——
 - (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及

- (ii) 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；及
- (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。”。

31. 修訂第 42 條 (修訂附表的權力)

(1) 第 42 條——

廢除第 (1) 款

代以

“(1) 行政長官會同行政會議可藉於憲報刊登的命令，修訂本條例的任何附表 (附表 9 除外)。”。

(2) 第 42 條——

廢除第 (2) 款。

32. 修訂第 44 條 (工作守則)

第 44(1) 條——

廢除 (a) 段

代以

“(a) 採購法團或某業主根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務，包括以招標承投方式進行該項採購，以及與之相關的招標程序；”。

33. 加入第 44A 及 44B 條

第 VII 部，在第 44 條之後——

加入

“44A. 法律專業保密權

凡主管當局或獲授權人員在根據本條例執行職能時，向某人提出要求，如該人基於法律專業保密權的理由，有權在法律程序中，拒絕提供某些文件或資料，該人在遵從該要求時，既無須准許查閱該等文件，亦無須提供該等文件或資料。

44B. 關於《2023 年建築物管理 (修訂) 條例》的過渡條文

- (1) 凡採購法團或某業主根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務，而該項採購的啟動日期，早於《2023 年建築物管理 (修訂) 條例》(2023 年第 號)(《**修訂條例**》)開始實施的日期 (**修例日期**)，則緊接在修例日期前有效的本條例，須繼續就該項採購而適用，猶如《修訂條例》對本條例的修訂不曾作出一樣。
- (2) 然而，如在修例日期後的 3 年期間 (**寬限期**) 屆滿時，法團或有關業主仍未就有關採購訂立任何合約，亦無人代表法團或該業主就該項採購訂立任何合約，則——
 - (a) 就本條例而言，任何在修例日期前就該項採購作出的啟動決定，須視作不曾作出，而該項採購的啟動日期，亦據此不再是早於修例日期；
及

(b) 因為 (a) 段的施行，經《修訂條例》修訂的本條例，在寬限期屆滿時即就該項採購而生效。”。

34. 修訂第 45 條 (審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權)

(1) 第 45(4)(e) 條——

廢除

“第 VIA 部所指的”。

(2) 第 45(4)(f) 條，英文文本——

廢除

“that Part”

代以

“Part VIA”。

35. 修訂附表 2 (管理委員會組織及工作程序)

(1) 附表 2——

廢除

“及 42 條及附表 3”

代以

“、36A 及 42 條及附表 3 及 6B”。

(2) 附表 2，第 1(3) 段——

廢除

在“人數”之後的所有字句

代以

“，可不時藉法團決議 (在根據第 6A(1) 段召開的法團業主大會上通過的法團決議除外) 更改。”。

- (3) 附表 2，第 2(6)(a) 段——

廢除

“(11)、(12)、(13) 及 (14) 條的條文”

代以

“(13) 及 (14)、4A 及 4B 條”。

- (4) 附表 2，第 2(6)(b) 段——

廢除

“(3I)、(3J)、(3K) 及 (3L) 條的條文”

代以

“(3K) 及 (3L)、4A 及 4B 條”。

- (5) 附表 2，第 2(6)(c) 段——

廢除

“(13)、(14)、(15) 及 (16) 條的條文”

代以

“(15) 及 (16)、4A 及 4B 條”。

- (6) 附表 2，第 2(6)(d) 段——

廢除

“(14) 及 (15) 條的條文”

代以

“(13A)、(14) 及 (15) 及 40CA 條”。

- (7) 附表 2，第 4(2)(f) 段——

廢除

“藉決議撤去其職”

代以

“決議罷免”。

- (8) 附表 2，第 5(2)(a)、(b) 及 (c)、(2B)(a) 及 (2C)(a) 段，在“決議”之前——

加入

“法團”。

- (9) 附表 2，第 6(3)(a)、(4)(a) 及 (5)(a) 段——

廢除

“在法團業主大會上通過的”

代以

“法團”。

- (10) 附表 2，第 6(7)(a) 及 (8)(a) 段，在“決議”之前——

加入

“法團”。

- (11) 附表 2，第 8(1) 段——

廢除 (b) 分節

代以

“(b) 在管理委員會任何 2 名委員提出的書面要求下，須由秘書在接獲該要求後的 14 日內召開，並須在接獲該要求後的 21 日內舉行。”。

- (12) 附表 2，在第 8 段之後——

加入

“8A. 在第 9、10、10A、10B 及 11A 段中，提述管理委員會會議，即提述根據第 8 段召開的管理委員會會議。”。

- (13) 附表 2，中文文本，第 10(4) 段——
廢除
“開會，有關會議過程的會議”
代以
“舉行會議，有關會議過程的”。
- (14) 附表 2，中文文本，第 10(4A) 段——
廢除
在“節”之後而在“會議過程”之前的所有字句
代以
“提述的關乎某管理委員會會議過程的紀錄，須由主持會議者核證為該”。
- (15) 附表 2，第 10 段——
廢除第 (4B) 節
代以
“(4B) 管理委員會每次舉行會議，均須在會議日期後的 28 日內，在有關建築物的顯眼處，展示經核證會議紀錄，並致使該紀錄保持如此展示至少連續 7 日。
附註——
關於管理委員會就其會議保存經核證會議紀錄的責任，參閱第 36A 條。”。
- (16) 附表 2，第 10 段——
廢除第 (5) 節。
- (17) 附表 2——
廢除第 10A 段
代以

- “10A. (1) 除第 (3) 節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求法團向其提供某次管理委員會會議的經核證會議紀錄的副本，則管理委員會須在提出該要求當日後的 28 日內，向該指明人士提供該副本。
- (2) 管理委員會——
- (a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
- (b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (3) 如——
- (a) 第 (1) 節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
- (b) 管理委員會根據第 (2)(a) 分節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，
- 則除非該指明人士支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。
- (4) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供某次管理委員會會議的經核證會議紀錄的副本，則管理委員會須——
- (a) 在不徵收費用的情況下；及

(b) 在提出該要求當日後的 28 日內，
向主管當局或該人員提供該副本。

(5) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 業主；
- (b) 租客代表；
- (c) 已登記承按人；或
- (d) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第 (1) 節所述的要求的人。”。

(18) 附表 2，在第 10A 段之後——

加入

“10B. (1) 在不局限第 10 及 10A 段及第 36A 條的原則下，如有以下情況，本段就管理委員會的某次會議而適用——

- (a) 有投標書就關乎建築物的大型維修工程採購而提交，而在該會議上，該投標書接受評核；或
- (b) 有人建議更改或終止關乎建築物的大型維修工程採購合約，或根據第 28I(1)(b) 條廢止該合約，而在該會議上，該建議獲考慮。

(2) 管理委員會須在上述會議的會議日期後的 28 日內，藉以下方式，向每名業主及租客代表 (如有的話) (**收件人**)，提供該會議的經核證會議紀錄副本——

- (a) 將該紀錄的採用印本形式的副本，當面交付予收件人；

- (b) 按收件人最後為人所知的地址，將該紀錄的採用印本形式的副本，郵寄給收件人；
- (c) 將該紀錄的採用印本形式的副本，留在收件人的單位內，或放入為該單位而設的信箱；或
- (d) 將該紀錄的採用電子形式的副本，有效地送交收件人。”。

(19) 附表 2，在第 11 段之後——
加入

“11A. 在符合本條例的規定下，管理委員會會議的程序，由管理委員會決定。”。

36. 修訂附表 3 (法團會議及其程序)

(1) 附表 3——

廢除

“[第 8、10、27、30、34D 及 42 條及附表 2”

代以

“[第 2、8、10、27、28F、28I、28J、30、36A 及 42 條及附表 2、6B、6C、7”。

(2) 附表 3，第 1(2) 段，在“要求下”之前——

加入

“提出書面”。

(3) 附表 3，在第 1 段之後——

加入

“1A. 在本附表中，提述法團會議——

- (a) 即提述根據第 1 段召開的法團業主大會；及
- (b) 如 (a) 分節所述的會議延期舉行——包括該延會。”。

(4) 附表 3，在第 3(5) 段之後——

加入

“(5A) 如——

- (a) 某份數的共同擁有人，是法人團體業主；及
- (b) 有獲授權自然人可代表該業主，就法團會議行事，

則就第 (5)(b) 節而言，該獲授權自然人視作合資格可根據該節的第 (ii) 小分節獲委任在該會議上就該份數投票的共同擁有人。”。

(5) 附表 3，在第 4(1) 段之後——

加入

“(1A) 然而，如業主是法人團體業主，且有獲授權自然人可代表該業主就會議行事——

- (a) 如該業主並未就會議委任代表——該業主不得委任代表；或
- (b) 如該業主已藉某份文書，就會議委任代表——該份文書即視為撤銷。”。

(6) 附表 3，第 4(5)(a)(ii) 段——

廢除

“該業主的單位的資料，並致使該資料”

代以

“一份通知，並在通知中指出該文書是就該業主的單位而如此送交的，並致使該通知”。

(7) 附表 3，第 4(5)(b) 段，在“(4) 節”之前——

加入

“(1A) 及”。

(8) 附表 3，第 4 段——

廢除第 (6) 節。

(9) 附表 3，在第 4 段的末處——

加入

“附註——

關於管理委員會就法團會議保存委任代表的文書的責任，參閱第 36A 條。”。

(10) 附表 3，在第 4 段之後——

加入

“4A. (1) 就法團會議而獲法人團體業主根據第 (2)(b) 節授權的自然人，可代表該業主就該會議行事。

(2) 法人團體業主可——

- (a) 藉其董事或其他管治團體的決議 (**提名決議**)，提名 1 名自然人；及
 - (b) 藉按照第 (4) 節發出的書面通知 (**授權通知**)，為施行第 (1) 節而授權該人。
- (3) 第 (2) 節並不阻止法人團體業主在就某次法團會議授權某人作為獲授權自然人 (**原來獲授權自然人**) 之後，就該次會議授權另一人作為獲授權自然人，以取代原來獲授權自然人。
- (4) 有關授權通知——
- (a) 須以指明格式發出；
 - (b) (即使有關法人團體業主的章程有相反規定) 須——
 - (i) 蓋上該業主的印章或圖章；及
 - (ii) 由獲該業主就此而授權的人簽署；
 - (c) 須附有有關提名決議的副本；及
 - (d) 須在有關會議舉行的時間至少 48 小時前，藉以下方式，向管理委員會的秘書發出——
 - (i) 將採用印本形式的該通知的正本，送交秘書；或
 - (ii) 將該通知的採用電子形式的副本，有效地送交秘書。

- (5) 如法人團體業主就某次法團會議，向管理委員會秘書發出授權通知——
- (a) 秘書須——
- (i) 在該次會議舉行的時間前，藉以下方式，確認收到該通知——
- (A) 將採用印本形式的認收書，留在該業主位於有關建築物的單位內，或放入為該單位而設的信箱；或
- (B) 將採用電子形式的認收書，有效地送交該業主；及
- (ii) 在該次會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示一份通知，並在通知中指出該授權通知是就該單位而如此送交的，並致使該通知保持如此展示，直至該次會議結束為止；及
- (b) 管理委員會主席或 (如主席缺席) 主持會議的人須斷定，第 (4) 節有否就該授權通知而獲遵守。

附註——

關於管理委員會就第 4A 段所指的授權保存某些文件的責任，參閱第 36A 條。

- 4B. (1) 如獲授權自然人根據第 4A(1) 段，代表法人團體業主出席法團會議，則就關乎該會議的各方面而言，該獲授權自然人即視為出席該會議的該業主。
- (2) 如獲授權自然人根據第 4A(1) 段，代表法人團體業主在法團會議上投票，則就關乎該會議的各方面而言，該業主即視為在該會議上親自投票。”。

- (11) 附表 3，第 5A 段——

廢除第 (1) 節

代以

“(1) 本段在法團會議延期舉行的情況下適用。”。

- (12) 附表 3，第 5A(2) 段——

廢除在 (a) 分節之前的所有字句

代以

“(2) 就原來會議而言屬有效的委任代表的文書，就有關延會而言仍屬有效，但在以下情況下除外——”。

- (13) 附表 3，在第 5A(2) 段之後——

加入

“(3) 就原來會議代表法人團體業主的獲授權自然人，就本附表而言，亦視作就有關延會代表該業主的獲授權自然人，但在以下情況下除外——

- (a) 在根據第 4A(2)(b) 段就原來會議發出的通知 (**原來授權通知**) 中，表明相反意圖；
- (b) 原來授權通知已予撤銷；或
- (c) 該業主根據第 4A(2)(b) 段，就該延會授權另一人。”。

(14) 附表 3，第 6(1) 段——

廢除

“業主大會，有關會議過程的會議紀錄，均”

代以

“舉行會議，有關會議過程的紀錄，”。

(15) 附表 3，第 6 段——

廢除第 (2) 節

代以

“(2) 第 (1) 節提述的關乎某會議過程的紀錄，須由主持會議者核證為該會議過程的真實紀錄。”。

(16) 附表 3，第 6 段——

廢除第 (3) 節

代以

“(3) 法團每次舉行會議，管理委員會均須在會議日期後的 28 日內，在有關建築物的顯眼處，展示經核證會議紀錄，並致使該紀錄保持如此展示至少連續 7 日。

附註——

關於管理委員會就法團會議保存經核證會議紀錄的責任，參閱第 36A 條。”。

(17) 附表 3——

廢除第 6A 段

代以

- “6A. (1) 除第 (3) 節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求法團向其提供某次法團會議的經核證會議紀錄的副本，則管理委員會須在提出該要求當日後的 28 日內，向該指明人士提供該副本。
- (2) 管理委員會——
- (a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
- (b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (3) 如——
- (a) 第 (1) 節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
- (b) 管理委員會根據第 (2)(a) 節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，
- 則除非該指明人士支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。
- (4) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供某次法團會議的經核證會議紀錄的副本，則管理委員會須——
- (a) 在不徵收費用的情況下；及

(b) 在提出該要求當日後的 28 日內，
向主管當局或該人員提供該副本。

(5) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 業主；
- (b) 租客代表；
- (c) 已登記承按人；或
- (d) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第
(1) 節所述的要求的人。”。

(18) 附表 3——

廢除第 7 段

代以

“7. 在符合本條例的規定下，法團會議的程序，由法團決定。”。

37. 修訂附表 5 (每年預算)

(1) 附表 5——

廢除

“[第”

代以

“[第 2C、”。

(2) 附表 5——

廢除第 4 段

代以

- “4. (1) 除第 (3) 節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求法團向其提供本附表所提述的預算的副本，則管理委員會須在提出該要求當日後的 28 日內，向該指明人士提供該副本。
- (2) 管理委員會——
- (a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
- (b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (3) 如——
- (a) 第 (1) 節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
- (b) 管理委員會根據第 (2)(a) 節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，
- 則除非該指明人士支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。
- (4) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供本附表所提述的預算的副本，則管理委員會須——
- (a) 在不徵收費用的情況下；及
- (b) 在提出該要求當日後的 28 日內，向主管當局或該人員提供該副本。
- (5) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 業主；
- (b) 租客代表；
- (c) 已登記承按人；或
- (d) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第 (1) 節所述的要求的人。”。

(3) 附表 5——

廢除第 5 段。

38. 修訂附表 6 (帳目)

(1) 附表 6——

廢除

“[第 27”

代以

“[第 27B”。

(2) 附表 6——

廢除第 1 段。

(3) 附表 6，第 1A(a) 段——

廢除

在“查閱”之前的所有字句

代以

“(a) 在不少於 5% 的業主提出書面要求下，准許該等業主或他們所委任的人，在任何合理時間，”。

(4) 附表 6，第 1A(a) 及 (b) 及 1B 段——

廢除

“1 段”

代以

“27(6) 條”。

(5) 附表 6——

廢除第 3 段

代以

- “3. (1) 除第 (3) 節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求法團向其提供以下文件的副本——
- (a) 任何財務報表及 (如適用的話) 根據第 27 條擬備的會計師報告；或
 - (b) 根據第 2 段擬備的法團收支概算表，
則管理委員會須在提出該要求當日後 28 日內，向該指明人士提供該副本。
- (2) 管理委員會——
- (a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
 - (b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (3) 如——
- (a) 第 (1) 節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
 - (b) 管理委員會根據第 (2)(a) 節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，

則除非該指明人士支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。

(4) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供第 (1) 節所述的文件的副本，則管理委員會須——

- (a) 在不徵收費用的情況下；及
- (b) 在提出該要求當日後的 28 日內，向主管當局或該人員提供該副本。

(5) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 業主；
- (b) 租客代表；
- (c) 已登記承按人；或
- (d) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第 (1) 節所述的要求的人。”。

(6) 附表 6——

廢除第 4 段。

39. 加入附表 6A、6B 及 6C

在附表 6 之後——

加入

“附表 6A

[第 28D、28E、28F、28J、
28L 及 42 條及附表 7]

就第 IV 部第 5 分部第 2 次分部指明的投標規定

1. 釋義 (附表 6A)

在本附表中——

入標期限 (deadline) 就提交關乎採購的投標書而言，指符合下述說明的時間：根據以下條款，在該時間之後，再不可就該項採購而提交投標書——

- (a) (在 (b) 分節的規限下) 就該項採購發出的招標承投的條款；或
- (b) 如該招標承投已予修訂——就該項採購發出的經修訂招標承投的條款。

2. 招標承投的內容

- (1) 就採購發出的招標承投，須清楚列明——
 - (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務的性質；及
 - (b) 一個指明日期的指明時間，並說明在該時間 (**有關時間**) 之後，再不可就該項採購而提交投標書。

- (2) 為免生疑問，第 (1)(b) 節並不阻止招標承投載有關於以下事宜的條款：基於例如惡劣天氣的原因，押後有關時間。
- (3) 在本段中，提述就採購發出的招標承投，包括 (如適用的話) 就該項採購發出的經修訂招標承投。

3. 展示招標承投的文本

- (1) 如已就有關採購發出招標承投，管理委員會須在該招標承投發出後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該招標承投的文本，並致使該文本保持如此展示，直至提交關乎該項採購的投標書的入標期限已屆為止。
- (2) 如已就有關採購發出經修訂的招標承投——
 - (a) 按本段致使上一個版本的招標承投的文本保持展示在有關建築物的顯眼處——此項規定，即停止適用；及
 - (b) 管理委員會須在經修訂招標承投發出後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該經修訂的招標承投的文本，並致使該文本保持如此展示，直至提交關乎該項採購的投標書的入標期限已屆為止。

4. 在入標期限之後提交的投標書不得接納

任何在入標期限之後就採購提交的投標書，均不得接納。

5. 在某些情況下，不得未經批准而接納投標書

- (1) 除第 (4) 節另有規定外，除非就採購發出的招標承投已作宣傳 (例如在本地報章或網站宣傳)，並公開予任何潛在供應商投標，否則如有以下情況，不得就該項採購接納投標書——
 - (a) 該項採購，屬採購作價超過 (或相當可能超過) \$200,000 的供應品、貨品或服務，而上述招標承投並未特別地向 5 名或多於 5 名潛在供應商發出；或
 - (b) 該項採購，屬採購供應品、貨品或服務，而其作價——
 - (i) 超過 (或相當可能超過) \$10,000；但
 - (ii) 不超過 (或相當不可能超過) \$200,000，而上述招標承投並未特別地向 3 名或多於 3 名潛在供應商發出。
- (2) 就第 (1) 節而言，如招標承投藉以下方式發出，即屬特別地向某人發出——
 - (a) 將招標承投的採用印本形式的副本，當面交付予該人；

- (b) 按該人最後為人所知的營業地址，將招標承投的採用印本形式的副本，以郵遞或速遞服務方式送交該人；或
 - (c) 將招標承投的採用電子形式的副本，有效地送交該人。
- (3) 為免生疑問，就第 (1) 節而言，為遵守第 3 段而展示招標承投，不視作該招標承投的宣傳。
- (4) 如以下決議決定第 (1) 節並不就有關採購而具有效力，則該節並不如此具有效力——
- (a) 如該項採購屬第 1 類大額採購——管委會決議；或
 - (b) 如該項採購屬第 2 類大額採購，或屬大型維修工程採購——法團決議。
- (5) 在本段中，提述就採購發出的招標承投，包括 (如適用的話) 就該項採購發出的經修訂招標承投。
-

附表 6B

[第 2、28B、28D、28E、
28F、28J、28M 及 42 條]

就第 IV 部第 5 分部第 2 次分部指明的關於申報 的規定

第 1 部

關於利害關係或關連等的申報，以及相關限制

第 1 分部——管理委員會的參與者作出申報

1. 就已提交的投標書作出關於利害關係或關連的申報

- (1) 於就採購訂立合約之前，如管理委員會的參與者知悉自己在就該項採購提交的投標書中，有任何金錢利害關係或其他個人利害關係，該參與者須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 2 及 3 段，申報該利害關係。
- (2) 於就採購訂立合約之前，如管理委員會的參與者知悉自己與已就該項採購提交投標書的人有任何關

連，該參與者須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 2 及 3 段，申報該項關連。

2. 申報格式

- (1) 申報須以指明格式作出。
- (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須——
 - (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
 - (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

3. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出——
 - (a) 除 (b) 分節另有規定外——
 - (i) 如作出申報的人 (**申報者**) 既不是管理委員會主席，亦不是管理委員會秘書——管理委員會主席或秘書；
 - (ii) 如申報者是管理委員會主席——管理委員會秘書；或
 - (iii) 如申報者是管理委員會秘書——管理委員會主席；或
 - (b) 如基於某些原因 (例如職位懸空)，根據 (a) 分節作出申報並非切實可行——申報者以外的每名管理委員會委員。

- (2) 就本段而言，如符合以下條件，即屬已向某人作出申報——
 - (a) 將採用印本形式的該申報 (不論是否正本)，送交該人；或
 - (b) 將該申報的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

4. 展示申報通知

- (1) 如有人根據第 1 段作出申報，管理委員會須在該申報作出當日後的 7 日內，在有關建築物的顯眼處，展示符合第 (2) 節的申報通知，並致使該通知保持如此展示至少連續 7 日。
- (2) 有關通知須——
 - (a) 指出有關採購及相關投標書；
 - (b) 指明作出有關申報的人是否擔任管理委員會的特定職位，及 (如有擔任) 該職位為何；及
 - (c) 載有一項陳述，說明根據第 6(2) 段查閱該申報的副本的權利。
- (3) 如申報是按第 3(1)(b) 段的規定，向管理委員會不同的委員作出，並在不同日期如此作出，則就第 (1) 節而言，該等日期中的最後者，即視為該申報作出的日期。

5. 關於申報的特定會議程序

- (1) 如有申報根據第 1 段作出，管理委員會須確保——
 - (a) 該申報的文本，在該申報作出之後根據附表 2 召開的首次管理委員會會議上，提交予管理委員會；及
 - (b) 第 4(1) 段所述的通知的副本，夾附於根據本條例保存的該會議的過程紀錄。
- (2) 就根據附表 2 召開的管理委員會會議的程序而言，該附表不受第 (1) 節所局限。

6. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 1 段，就採購作出申報，管理委員會須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後的 6 年。
- (2) 管理委員會須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 主管當局；
- (b) 獲授權人員；
- (c) 業主；
- (d) 租客代表；

- (e) 已登記承按人；或
- (f) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第(2)節所述的查閱的人。

7. 禁止出席管理委員會會議

- (1) 根據第 1 段就採購作出申報的人 (**申報者**)——
 - (a) 在根據附表 2 召開的管理委員會會議關乎該項採購的範圍內，不得主持或以其他方式出席該會議；及
 - (b) 據此，亦不得在該範圍內，被計入該會議的法定人數。
- (2) 如申報者遵照第(1)節缺席會議，主持會議的人須確保根據本條例保存的該會議的過程紀錄 (**相關會議記錄**)，載有關於申報者如此缺席的紀錄。
- (3) 如有——
 - (a) 管委會決議決定；或
 - (b) 法團決議決定，

申報者獲豁免而不受第(1)節規限，則申報者獲如此豁免，但儘管如此，申報者不得在管理委員會會議上，就任何關於有關採購的擬議管委會決議投票。

- (4) 除非在會議上給予理由，說明為何提出根據第(3)節豁免某人的決議 (**豁免決議**)，否則不得在該會議上提出豁免決議。
- (5) 如有人在會議上提出豁免決議，主持會議的人須確保相關會議紀錄，載有第(4)節所述的理由。
- (6) 申報者不得就任何關於有關採購的擬議豁免決議投票。
- (7) 如第(3)節所述的管委會決議與法團決議有任何相抵觸之處，則在抵觸範圍內，以法團決議為準。
- (8) 如申報者是管理委員會秘書 (**原任秘書**)，管理委員會須委任另一人，在原任秘書遵照第(1)節缺席會議的期間，擔任管理委員會秘書。
- (9) 就——
 - (a) 根據附表 2 召開的管理委員會會議的程序而言，該附表不受本段所局限；及
 - (b) 根據附表 3 召開的法團業主大會的程序而言，該附表或附表 6C 不受本段所局限。

8. 禁止參與採購活動

某人如根據第 1 段，就採購作出申報，則不得參與就該項採購提交的投標書的任何評核，或任何關於該項採購的商議或其他活動。

第 2 分部——負責人作出申報

9. 作出關於與管理委員會委員有往來或有關連的申報

- (1) 於就採購作出啟動決定之後但在為此訂立合約之前，如該項採購的負責人知悉自己與管理委員會委員有任何金錢往來或其他個人往來，該負責人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 11 及 12 段，申報該等往來。
- (2) 於就採購作出啟動決定之後但在為此訂立合約之前，如該項採購的負責人知悉自己與管理委員會委員有任何關連，該負責人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 11 及 12 段，申報該項關連。

10. 就已提交的投標書作出關於利害關係或關連的申報

- (1) 於就採購訂立合約之前，如該項採購的負責人知悉自己在就該項採購提交的投標書中，有任何金錢利害關係或其他個人利害關係，該負責人須在知悉此

事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 11 及 12 段，申報該利害關係。

- (2) 於就採購訂立合約之前，如該項採購的負責人知悉自己與已就該項採購提交投標書的人有任何關連，該負責人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 11 及 12 段，申報該項關連。

11. 申報格式

- (1) 申報須以指明格式作出。
- (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須——
 - (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
 - (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

12. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出——
 - (a) (除 (b) 分節另有規定外) 管理委員會主席或秘書；或
 - (b) 如基於某些原因 (例如職位懸空)，根據 (a) 分節作出申報並非切實可行——每名管理委員會委員。

- (2) 就本段而言，如符合以下條件，即屬已向某人作出申報——
 - (a) 將採用印本形式的該申報 (不論是否正本)，送交該人；或
 - (b) 將該申報的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

13. 展示申報通知

- (1) 如有人根據第 9 或 10 段作出申報，管理委員會須在該申報作出當日後的 7 日內，在有關建築物的顯眼處，展示符合第 (2) 節的申報通知，並致使該通知保持如此展示至少連續 7 日。
- (2) 有關通知須——
 - (a) 指出——
 - (i) 有關採購及 (就第 10 段所指的申報而言) 相關投標書；及
 - (ii) 作出有關申報的人；
 - (b) 指明該人是以以下何種身分作出該申報——
 - (i) 有關建築物的經理人；
 - (ii) 慣於或有義務按照該經理人就管理該建築物而給予的指示或指令行事的人；及

- (c) 載有一項陳述，說明根據第 15(2) 段查閱該申報的副本的權利。
- (3) 如申報是按第 12(1)(b) 段的規定，向管理委員會不同的委員作出，並在不同日期如此作出，則就第 (1) 節而言，該等日期中的最後者，即視為該申報作出的日期。

14. 關於申報的特定會議程序

- (1) 如有申報根據第 9 或 10 段作出，管理委員會須確保——
 - (a) 該申報的文本，在該申報作出之後根據附表 2 召開的首次管理委員會會議上，提交予管理委員會；及
 - (b) 第 13(1) 段所述的通知的副本，夾附於根據本條例保存的該會議的過程紀錄。
- (2) 就根據附表 2 召開的管理委員會會議的程序而言，該附表不受第 (1) 節所局限。

15. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 9 或 10 段，就採購作出申報，管理委員會須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後的 6 年。
- (2) 管理委員會須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 主管當局；
- (b) 獲授權人員；
- (c) 業主；
- (d) 租客代表；
- (e) 已登記承按人；或
- (f) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第 (2) 節所述的查閱的人。

16. 禁止參與採購活動

- (1) 某人如根據第 10 段，就採購作出申報，則不得參與就該項採購提交的投標書的任何評核，或任何關於該項採購的商議或其他活動。
- (2) 如有——
 - (a) 管委會決議決定；或
 - (b) 法團決議決定，第 (1) 節所述的人獲豁免而不受該節規限，則該人獲如此豁免。

- (3) 除非在會議上給予理由，說明為何提出根據第(2)節豁免某人的決議 (**豁免決議**)，否則不得在該會議上提出豁免決議。
- (4) 如有人在會議上提出豁免決議，主持會議的人須確保根據本條例保存的該會議的過程紀錄，載有第(3)節所述的理由。
- (5) 如第(2)節所述的管委會決議與法團決議有任何相抵觸之處，則在抵觸範圍內，以法團決議為準。
- (6) 就——
 - (a) 根據附表 2 召開的管理委員會會議的程序而言，該附表不受本段所局限；及
 - (b) 根據附表 3 召開的法團業主大會的程序而言，該附表或附表 6C 不受本段所局限。

第 2 部

就大型維修工程採購作出並無利害關係或關連的申報

第 1 分部——管理委員會的參與者作出申報

17. 就已提交的投標書作出並無利害關係或關連的申報

如已有人就大型維修工程採購提交投標書，管理委員會的每名參與者均須在首次納標會議舉行之前，按照第 18 及 19 段作出以下申報——

(a) 按申報當日情況，該參與者——

- (i) 如該參與者已根據第 1(1) 段，就該投標書申報利害關係——在該投標書中，除了該等已如此申報的利害關係，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；
或
- (ii) (在其他情況下) 在該投標書中，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；
及

(b) 按申報當日情況，該參與者——

- (i) 如該參與者已根據第 1(2) 段，就該投標書申報某項關連——除了已如此申報的

該項關連，與提交該投標書的人並無其他關連；或

- (ii) (在其他情況下)與提交該投標書的人並無任何關連。

18. 申報格式

- (1) 申報須以指明格式作出。
- (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須——
 - (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
 - (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

19. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出——
 - (a) 除 (b) 分節另有規定外——
 - (i) 如作出申報的人 (**申報者**) 既不是管理委員會主席，亦不是管理委員會秘書——管理委員會主席或秘書；
 - (ii) 如申報者是管理委員會主席——管理委員會秘書；或
 - (iii) 如申報者是管理委員會秘書——管理委員會主席；或

- (b) 如基於某些原因 (例如職位懸空), 根據 (a) 分節作出申報並非切實可行——申報者以外的每名管理委員會委員。
- (2) 就本段而言, 如符合以下條件, 即屬已向某人作出申報——
 - (a) 將採用印本形式的該申報 (不論是否正本), 送交該人; 或
 - (b) 將該申報的採用電子形式的副本, 有效地送交該人。

20. 適用於首次納標會議的、關於申報的特定會議程序

- (1) 管理委員會須就每份根據第 17 段作出的申報, 確保一份符合第 (2) 節的關乎該申報的文件, 夾附於根據本條例保存的首次納標會議的過程紀錄。
- (2) 有關文件須——
 - (a) 指出有關採購及相關投標書;
 - (b) 指明作出有關申報的人是否擔任管理委員會的特定職位, 及 (如有擔任) 該職位為何; 及
 - (c) 載有一項陳述, 說明根據第 21(2) 段查閱該申報的副本的權利。

- (3) 就根據附表 3 召開的法團業主大會的程序而言，該附表或附表 6C 不受第 (1) 節所局限。

21. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 17 段，就大型維修工程採購作出申報，管理委員會須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後 6 年。
- (2) 管理委員會須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 主管當局；
- (b) 獲授權人員；
- (c) 業主；
- (d) 租客代表；
- (e) 已登記承按人；或
- (f) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第 (2) 節所述的查閱的人。

第 2 分部——負責人作出申報

22. 就已提交的投標書作出並無利害關係或關連的申報

如已有人就大型維修工程採購提交投標書，該項採購的每名負責人均須在首次納標會議舉行之之前，按照第 23 及 24 段作出以下申報——

- (a) 按申報當日情況，該負責人——
 - (i) 如該負責人已根據第 10(1) 段，就該投標書申報利害關係——在該投標書中，除了該等已如此申報的利害關係，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；或
 - (ii) (在其他情況下) 在該投標書中，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；及
- (b) 按申報當日情況，該負責人——
 - (i) 如該負責人已根據第 10(2) 段，就該投標書申報某項關連——除了已如此申報的該項關連，與提交該投標書的人並無其他關連；或
 - (ii) (在其他情況下) 與提交該投標書的人並無任何關連。

23. 申報格式

- (1) 申報須以指明格式作出。
- (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須——
 - (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
 - (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

24. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出——
 - (a) (除 (b) 分節另有規定外) 管理委員會主席或秘書；或
 - (b) 如基於某些原因 (例如職位懸空)，根據 (a) 分節作出申報並非切實可行——每名管理委員會委員。
- (2) 就本段而言，如符合以下條件，即屬已向某人作出申報——
 - (a) 將採用印本形式的該申報 (不論是否正本)，送交該人；或
 - (b) 將該申報的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

25. 適用於首次納標會議的、關於申報的特定會議程序

- (1) 管理委員會須就每份根據第 22 段作出的申報，確保一份符合第 (2) 節的關乎該申報的文件，夾附於根據本條例保存的首次納標會議的過程紀錄。
- (2) 有關文件須——
 - (a) 指出——
 - (i) 有關採購及相關投標書；及
 - (ii) 作出有關申報的人；
 - (b) 指明該人是以以下何種身分作出該申報——
 - (i) 有關建築物的經理人；
 - (ii) 慣於或有義務按照該經理人就管理該建築物而給予的指示或指令行事的人；及
 - (c) 載有一項陳述，說明根據第 26(2) 段查閱該申報的副本的權利。
- (3) 就根據附表 3 召開的法團業主大會的程序而言，該附表或附表 6C 不受第 (1) 節所局限。

26. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 22 段，就大型維修工程採購作出申報，管理委員會須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後的 6 年。
- (2) 管理委員會須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 主管當局；
 - (b) 獲授權人員；
 - (c) 業主；
 - (d) 租客代表；
 - (e) 已登記承按人；或
 - (f) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第 (2) 節所述的查閱的人。
-

附表 6C

[第 28F、28H、28I、28J 及
42 條及附表 6B、7 及 11]

關乎大型維修工程採購的法團業主大會的特別 程序

第 1 部

導言

1. 釋義 (附表 6C)

- (1) 在本附表中，提述法團會議——
 - (a) 即提述根據附表 3 召開的法團業主大會；及
 - (b) 如 (a) 分節所述的會議延期舉行——包括該延會。
- (2) 在本附表中，提述擬議大型維修工程採購決議，即提述關乎決定以下事宜的擬議業主決議——
 - (a) 就大型維修工程採購提交的某投標書，應否獲採納；或
 - (b) 就大型維修工程採購訂立的合約——
 - (i) 應否更改；
 - (ii) 應否終止；或

(iii) 應否根據第 28I(1)(b) 條廢止。

2. 附表 3 除非不一致，否則不受局限

就法團會議的程序而言，在附表 3 與本附表一致的範圍內，該附表不受本附表所局限。

第 2 部

程序

3. 會議通知

- (1) 如將會在法團會議上提出的決議，屬擬議大型維修工程採購決議，則為符合附表 3 第 2(1AA)(b) 段而在有關會議通知中指明該擬議決議的陳述，須以“**Important Reminder**”作為英文標題，並以“**重要提示**”作為中文標題。
- (2) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第 1(2)(a) 段所述的問題，則上述會議通知須就按根據有關招標承投的條款屬有效的每份投標書，清楚可閱地列出——
 - (a) 估計須就該項採購而從每個建築物管理基金撥付的款額；及

- (b) 在 (a) 分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就該項採購而分攤繳付的款額。
- (3) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第 1(2)(b) 段所述的問題，而預期法團或業主 (或兩者) 會因有關的合約更改、終止或廢止，招致在財務方面的法律責任 (包括法律費用)，則上述會議通知須清楚可閱地列出——
 - (a) 估計須就支付該等費用而從每個建築物管理基金撥付的款額；及
 - (b) 在 (a) 分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就支付該等費用而分攤繳付的款額。
- (4) 為免生疑問，即使第 (2) 或 (3) 節所述的估計款額為零，該節仍規定須按照其條文列出該款額。
- (5) 在本段中——

建築物管理基金 (building management fund) 指——

 - (a) 法團根據第 20(1) 條設立並維持的常用基金；
 - (b) 法團根據第 20(2) 條設立並維持的備用基金；

- (c) 建築物經理人根據附表 7 第 4(1) 段所載的公契強制條款而設立並維持的特別基金；或
- (d) 建築物經理人為根據公契或本條例執行職能而設立並維持的、不屬特別基金的基金。

4. 親自投票門檻

- (1) 在法團會議上就擬議大型維修工程採購決議進行投票，須受第 (2) 節指明的親自投票門檻規限。
- (2) 親自投票門檻是以下兩個人數中的較少者——
 - (a) 業主人數的 5%；
 - (b) 100 名業主。

5. 關於親自投票及由代表投票的紀錄

如在法團會議上已就擬議大型維修採購工程決議進行投票，則除非主持會議的人信納，該會議的過程紀錄載有以下事宜的清晰可閱紀錄，否則不得根據附表 3 第 6(2) 段核證該紀錄——

- (a) 親自投票的總票數；及
- (b) 由代表投票的總票數。

6. 提供會議過程紀錄的副本

- (1) 如在法團會議上考慮某項擬議大型維修工程採購決議，則本段適用。
- (2) 管理委員會須在上述會議的會議日期後的 28 日內，藉以下方式，向每名業主及租客代表 (如有的話) (**收件人**) 提供該會議的經核證會議紀錄的副本——
 - (a) 將該紀錄的採用印本形式的副本，當面交付予收件人；
 - (b) 按收件人最後為人所知的地址，將該紀錄的採用印本形式的副本，郵寄給收件人；
 - (c) 將該紀錄的採用印本形式的副本，留在收件人的單位內，或放入為該單位而設的信箱；或
 - (d) 將該紀錄的採用電子形式的副本，有效地送交收件人。”。

40. 修訂附表 7 (公契的強制性條款)

- (1) 附表 7——

廢除

“[第 34D、34E、34J、40D 及 42 條]”

代以

“[第 2、2C、34D、34E、34EA、34J、40D 及 42 條及附表 6C 及 11]”。

- (2) 附表 7，在第 1 段之前——

加入

“第 1 部

關於經理人的一般條文

第 1 分部——經理人的一般職責”。

- (3) 附表 7，第 1(6) 段——

廢除

“各業主通過的”

代以

“法團”。

- (4) 附表 7，第 1 段——

廢除第 (7) 節

代以

“(7) 除第 (7B) 節另有規定外，如某業主提出書面要求，要求經理人向其提供任何預算草案、預算或修訂預算的副本，則經理人須在提出該要求當日後的 28 日內，向該業主提供該副本。

- (7A) 經理人——

(a) 可就向業主提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及

(b) 如向業主提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。

- (7B) 如——

(a) 第 (7) 節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而

(b) 經理人根據第 (7A)(a) 節，就向業主提供該副本徵收複印費，

則除非該業主支付該項複印費，否則經理人無須順應該要求。”。

(5) 附表 7，第 2 段——

廢除第 (3) 節

代以

“(3) 經理人須就每個財務年度，擬備收支表及資產負債表 (財務報表)。”。

(6) 附表 7，第 2(4) 段——

廢除

“收支表及資產負債”

代以

“套根據第 (3) 節擬備的財務報”。

(7) 附表 7，在第 2(4) 段之後——

加入

“(4A) 根據本段擬備的任何概算表、資產負債表或收支表，均須由經理人簽署。”。

(8) 附表 7，第 2 段——

廢除第 (5) 節。

(9) 附表 7，第 2 段——

廢除第 (6) 節

代以

- “(6) 如收支表所載的總收入或總開支 (或兩者), 超過 (或相當可能超過) 第 27(2)(c) 條指明的款額, 任何根據第 (3) 節擬備的財務報表, 均須經妥善審計。
- (6A) 就第 (6) 節而言, 如符合以下條件, 財務報表即屬經妥善審計——
- (a) 該報表由獲業主決議批准的會計師審計; 及
 - (b) 該會計師就 (a) 分節所指的審計作出報告, 說明該會計師認為, 該報表是否在該會計師認為合適的附加聲明 (如有的話) 的規限下, 屬妥為擬備, 以真實而中肯地反映——
 - (i) 在有關收支表所關乎的期間內, 關乎建築物管理的財務往來; 及
 - (ii) 在該收支表的結算日期當日, 關乎建築物管理的財務狀況。
- (6B) 如已根據第 (3) 節擬備財務報表, 則經理人須——
- (a) 如第 (6) 節規定該報表須予審計——在經理人取得關乎上述審計的會計師報告後, 在合理地切實可行的範圍內, 盡快在有關建築物的顯眼

- 處，展示該報表的副本及會計師報告的副本，並致使該等副本保持如此展示至少連續 7 日；或
- (b) 如屬任何其他情況——在財務報表按照第 (4A) 節簽署後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處展示該等副本，並致使該等副本保持如此展示至少連續 7 日。
- (6C) 經理人須准許指明人士在任何合理時間，查閱任何會計文件。
- (6D) 除第 (6F) 節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求經理人向其提供任何會計文件的副本，則經理人須在提出該要求當日後 28 日內，向該指明人士提供該副本。
- (6E) 經理人——
- (a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
- (b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (6F) 如——
- (a) 第 (6D) 節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而

(b) 經理人根據第 (6E)(a) 節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，

則除非該指明人士支付該項複印費，否則經理人無須順應該要求。”。

(10) 附表 7，在第 2(7) 段之後——

加入

“(8) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 業主；
- (b) 已登記承按人；或
- (c) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第 (6C) 節所述查閱的人；

會計文件 (accounting document) 指——

- (a) 根據第 (1) 節備存的帳簿或紀錄或保存的文件；
- (b) 根據第 (2) 節擬備的收支概算表或資產負債表；
- (c) 根據第 (3) 節擬備的財務報表；或
- (d) 第 (6A)(a) 節所指的關乎審計的會計師報告。”。

(11) 附表 7，第 4(2) 段——

廢除

“業主的”

代以

“法團”。

- (12) 附表 7，在第 4 段之後——
加入

“4A. 業主之間的通訊

經理人須一般地或在個別情況下，就業主之間就關乎建築物管理的事宜互相通訊的渠道，在根據附表 3 召開的法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的業主互相通訊方法。”。

- (13) 附表 7——
廢除第 5 段。
- (14) 附表 7，在第 6 段之前——
加入

“第 2 分部——終止經理人的委任”。

- (15) 附表 7——
廢除第 9 段。
- (16) 在附表 7 的末處——
加入

“第 2 部

採購供應品、貨品或服務

第 1 分部——保存和准許查閱採購文件

10. 保存採購文件

- (1) 如沒有法團，本段適用。
- (2) 如有合約就採購供應品、貨品或服務而訂立，而該等供應品、貨品或服務是業主根據公契或本條例執行職能所需者，則經理人須在合約訂立當日後的 6 年內，保存所有採購文件。
- (3) 在第 (2) 節中——

採購文件 (procurement document) 就採購供應品、貨品或服務而言——

- (a) 指符合以下說明的文件 (例如招標文件、合約文本、帳目及發票)——
 - (i) 所載的資料可使查閱該文件 (無論是否連同其他任何文件一併查閱) 的人，能輕易核實業主就該項採購而招致的在財務方面的法律責任；或
 - (ii) 與該項採購有其他關聯；及
- (b) 不包括根據第 4 分部作出的申報。

11. 准許查閱採購文件

- (1) 經理人如接獲不少於 5% 的業主的書面要求，即須准許該等業主中任何一名或他們所委任的人，在任何合理時間，查閱經理人根據第 10(2) 段保存的文件。
- (2) 除第 (4) 節另有規定外，如根據第 (1) 節獲准許查閱任何文件的人 (**索請人**) 提出書面要求，要求經理人向其提供該文件的副本，則經理人須在提出該要求當日後 28 日內，向索請人提供該副本。
- (3) 經理人——
 - (a) 可就向索請人提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
 - (b) 如向索請人提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (4) 如——
 - (a) 第 (2) 節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
 - (b) 經理人根據第 (3)(a) 節，就向索請人提供該副本徵收複印費，則除非索請人支付該項複印費，否則經理人無須順應該要求。

第 2 分部——對某些種類的採購的特別規定

12. 第 1 類大額採購

- (1) 除非第 1 類大額採購符合以下條件，否則經理人不得就該類採購訂立任何合約——
 - (a) 有關採購符合與其相關的工作守則；及
 - (b) 有關採購以招標承投方式進行。
- (2) 此外，在沒有法團的情況下——
 - (a) 須就有關採購，符合第 3 分部所指明的投標規定；及
 - (b) 須就該項採購，符合第 4 分部第 1 次分部所指明的關於申報的規定。
- (3) 然而，如有以下情況，第 (1)(b) 及 (2) 節並不就有關採購而適用——
 - (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務 (**採購目標**)，與某供應商當其時為有關建築物提供的供應品、貨品或服務，屬同一種類；及
 - (b) 有以下決定——
 - (i) 如屬第 (1)(b) 節的情況——
 - (A) 如有法團——法團決議決定；或
 - (B) 如沒有法團——業主決議決定；或

(ii) 如屬第 (2) 節的情況——業主決議決定，須按該決議指明的條款及條件，從該供應商取得採購目標，而非以招標承投方式採購。

13. 第 2 類大額採購

- (1) 除非第 2 類大額採購符合以下條件，否則經理人不得就該類採購訂立任何合約——
 - (a) 有關採購符合與其相關的工作守則；
 - (b) 有關採購以招標承投方式進行；
 - (c) 就該項採購提交的每份投標書 (不論是否獲採納)，均由以下決議決定——
 - (i) 如有法團——法團決議；或
 - (ii) 如沒有法團——業主決議；及
 - (d) 屬有關合約的另一方的投標人的投標書，經 (c) 分節所述的方式決定而獲採納。
- (2) 此外，在沒有法團的情況下——
 - (a) 須就有關採購，符合第 3 分部所指明的投標規定；及
 - (b) 須就該項採購，符合第 4 分部第 1 次分部所指明的關於申報的規定。

- (3) 然而，如有以下情況，第 (1)(b)、(c) 及 (d) 及 (2) 節並不就該項採購而適用——
- (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務 (**採購目標**)，與某供應商當其時為有關建築物提供的供應品、貨品或服務，屬同一種類；及
 - (b) 有以下決定——
 - (i) 如屬第 (1)(b)、(c) 或 (d) 節的情況——
 - (A) 如有法團——法團決議決定；或
 - (B) 如沒有法團——業主決議決定；或
 - (ii) 如屬第 (2) 節的情況——業主決議決定，須按該決議指明的條款及條件，從該供應商取得採購目標，而非以招標承投方式採購。
- (4) 儘管就任何第 2 類大額採購訂立的合約中，有任何效力相反的規定，除非該合約按照以下決議而更改或終止，否則經理人不得更改或終止該合約——
- (a) 如有法團——法團決議；或
 - (b) 如沒有法團——業主決議。

14. 大型維修工程採購

- (1) 除非大型維修工程採購符合以下條件，否則經理人不得就該類採購訂立任何合約——
 - (a) 有關採購符合與其相關的工作守則；
 - (b) 有關採購以招標承投方式進行；
 - (c) 以下條件獲符合——
 - (i) 如有法團——
 - (A) 就該項採購提交的每份投標書 (不論是否獲採納)，均由法團決議決定；及
 - (B) 附表 6C 第 4 段所指的親自投票門檻，已就為遵守第 28F(2)(c) 條所通過的關乎該項採購的法團決議而獲符合；或
 - (ii) 如沒有法團——
 - (A) 就該項採購提交的每份投標書 (不論是否獲採納)，均由業主決議決定；及
 - (B) 第 48 段所指的親自投票門檻，已就為遵守 (A) 次小分節所通過的關乎該項採購的業主決議而獲符合；及

- (d) 屬有關合約的另一方的投標人的投標書，經 (c)(i)(A) 或 (ii)(A) 分節所述的方式決定而獲採納。
- (2) 此外，在沒有法團的情況下——
- (a) 須就有關採購，符合第 3 分部所指明的投標規定；及
 - (b) 須就該項採購，符合第 4 分部第 1 及 2 次分部所指明的關於申報的規定。
- (3) 儘管就任何大型維修工程採購訂立的合約中，有任何效力相反的規定，除非以下條件獲符合，否則經理人不得更改或終止該合約——
- (a) 如有法團——
 - (i) 該合約按照法團決議而更改或終止；及
 - (ii) 附表 6C 第 4 段所指的親自投票門檻，已就為遵守第 28F(2)(d) 條所通過的關乎該合約的法團決議而獲符合；或
 - (b) 如沒有法團——
 - (i) 該合約按照業主決議而予以更改或終止；及

- (ii) 第 48 段所指的親自投票門檻，已就為遵守第 (i) 小分節所通過的關乎該合約的業主決議而獲符合。

附註——

關於大型維修工程採購的業主會議的特別程序，參閱本附表第 3 部第 4 分部。

第 3 分部——就第 2 分部指明的投標規定

15. 第 3 分部的效力

本分部就第 12(2)(a)、13(2)(a) 及 14(2)(a) 段而言具有效力。

16. 釋義 (第 3 分部)

在本分部中——

入標期限 (deadline) 就提交關乎採購的投標書而言，指符合下述說明的時間：根據以下條款，在該時間之後，再不可就該項採購而提交投標書——

- (a) (在 (b) 分節的規限下) 就該項採購發出的招標承投的條款；或
- (b) 如該招標承投已予修訂——就該項採購發出的經修訂招標承投的條款。

17. 招標承投的內容

- (1) 就採購發出的招標承投，須清楚列明——

- (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務的性質；及
 - (b) 一個指明日期的指明時間，並說明在該時間 (**有關時間**) 之後，再不可就該項採購而提交投標書。
- (2) 為免生疑問，第 (1)(b) 節並不阻止招標承投載有關於以下事宜的條款：基於例如惡劣天氣的原因，押後有關時間。
- (3) 在本段中，提述就採購發出的招標承投，包括 (如適用的話) 就該項採購發出的經修訂招標承投。

18. 展示招標承投的文本

- (1) 如已就有關採購發出招標承投，經理人須在該招標承投發出後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該招標承投的文本，並致使該文本保持如此展示，直至提交關乎該項採購的投標書的入標期限已屆為止。
- (2) 如已就有關採購發出經修訂的招標承投——
- (a) 按本段致使上一個版本的招標承投的文本保持展示在有關建築物的顯眼處——此項規定，即停止適用；及
 - (b) 經理人須在經修訂招標承投發出後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該經修訂的招標承投的文本，並致使

該文本保持如此展示，直至提交關乎該項採購的投標書的入標期限已屆為止。

19. 在入標期限之後提交的投標書不得接納

任何在入標期限之後就採購提交的投標書，均不得接納。

20. 在某些情況下，不得未經批准而接納投標書

(1) 除第 (4) 節另有規定外，除非就採購發出的招標承投已作宣傳 (例如在本地報章或網站宣傳)，並公開予任何潛在供應商投標，否則如有以下情況，不得就該項採購接納投標書——

(a) 該項採購，屬採購作價超過 (或相當可能超過) 附表 6A 第 5(1)(a) 段所指明款額的供應品、貨品或服務，而上述招標承投並未特別地向 5 名或多於 5 名潛在供應商發出；或

(b) 該項採購，屬採購供應品、貨品或服務，而其作價——

(i) 超過 (或相當可能超過) 該附表第 5(1)(b)(i) 段所指明的款額；但

(ii) 不超過 (或相當不可能超過) 該附表第 5(1)(b)(ii) 段所指明的款額，

而上述招標承投並未特別地向 3 名或多於 3 名潛在供應商發出。

- (2) 就第 (1) 節而言，如招標承投藉以下方式發出，即屬特別地向某人發出——
 - (a) 將招標承投的採用印本形式的副本，當面交付予該人；
 - (b) 按該人最後為人所知的營業地址，將招標承投的採用印本形式的副本，以郵遞或速遞服務方式送交該人；或
 - (c) 將招標承投的採用電子形式的副本，有效地送交該人。
- (3) 為免生疑問，就第 (1) 節而言，為遵守第 18 段而展示招標承投，不視作該招標承投的宣傳。
- (4) 如有業主決議決定第 (1) 節並不就有關採購而具有效力，則該節並不如此具有效力。
- (5) 在本段中，提述就採購發出的招標承投，包括 (如適用的話) 就該項採購發出的經修訂招標承投。

第 4 分部——就第 2 分部指明的關於申報的規定

第 1 次分部——負責人作出關於利害關係或關連等的申報，以及相關限制

21. 第 1 次分部的效力

本次分部就第 12(2)(b)、13(2)(b) 及 14(2)(b) 段而言具有效力。

22. 作出關於與業主委員會委員有往來或有關連的申報

- (1) 於就採購作出啟動決定之後但在為此訂立合約之前，如經理人知悉自己與業主委員會委員有任何金錢往來或其他個人往來，該經理人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 24 及 25 段，申報該等往來。
- (2) 於就採購作出啟動決定之後但在為此訂立合約之前，如經理人知悉自己與業主委員會委員有任何關連，該經理人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 24 及 25 段，申報該項關連。
- (3) 如除經理人外，還有關於採購的負責人，則經理人——
 - (a) 須要求該負責人遵守第 (1) 及 (2) 節，而該兩節須解釋為猶如在該兩節中提述經理人，即提述負責人；及
 - (b) 須盡經理人的最大努力，防止該負責人違反有關規定。

23. 就已提交的投標書作出關於利害關係或關連的申報

- (1) 於就採購訂立合約之前，如經理人知悉自己在就該項採購提交的投標書中，有任何金錢利害關係或其

他個人利害關係，該經理人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 24 及 25 段，申報該利害關係。

- (2) 於就採購訂立合約之前，如經理人知悉自己與已就該項採購提交投標書的人有任何關連，該經理人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 24 及 25 段，申報該項關連。
- (3) 如除經理人外，還有關於採購的負責人，則經理人——
 - (a) 須要求該負責人遵守第 (1) 及 (2) 節，而該兩節須解釋為猶如在該兩節中提述經理人，即提述負責人；及
 - (b) 須盡經理人的最大努力，防止該負責人違反有關規定。

24. 申報格式

- (1) 申報須以指明格式作出。
- (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須——
 - (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
 - (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

25. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出——
 - (a) (除 (b) 分節另有規定外) 業主委員會主席；或
 - (b) 如作出申報的人 (**申報者**) 是業主委員會主席，或如基於某些原因 (例如職位懸空)，根據 (a) 分節作出申報並非切實可行——每名業主委員會委員 (但如該申報者是業主委員會委員，則不包括該申報者)。
- (2) 就本段而言，如符合以下條件，即屬已向某人作出申報——
 - (a) 將採用印本形式的該申報 (不論是否正本)，送交該人；或
 - (b) 將該申報的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

26. 展示申報通知

- (1) 如有人根據第 22 或 23 段作出申報，經理人須在該申報作出當日之後的 7 日內，在有關建築物的顯眼處，展示符合第 (2) 節的申報通知，並致使該通知保持如此展示至少連續 7 日。
- (2) 有關通知須——
 - (a) 指出——

- (i) 有關採購及 (就第 23 段所指的申報而言) 相關投標書；及
 - (ii) 作出有關申報的人；
 - (b) 指明該人是以以下何種身分作出該申報——
 - (i) 有關建築物的經理人；
 - (ii) 慣於或有義務按照該經理人就管理該建築物而給予的指示或指令行事的人；及
 - (c) 載有一項陳述，說明根據第 28(2) 段可查閱該申報的副本的權利。
- (3) 如申報是按第 25(1)(b) 段的規定，向業主委員會不同的委員作出，並在不同的日期如此作出，則就第 (1) 節而言，該等日期中的最後者，即視為該申報作出的日期。

27. 關於申報的特定會議程序

- (1) 如有申報根據第 22 或 23 段作出，經理人須確保——
 - (a) 該申報的文本，在該申報作出之後根據公契召開的首次業主會議上，提交予業主；及

- (b) 第 26(1) 段所述的通知的副本，夾附於根據公契保存的該會議的過程紀錄。
- (2) 就根據公契召開的業主會議的程序而言，公契的任何其他條款不受第 (1) 節所局限。

28. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 22 或 23 段，就採購作出申報，經理人須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後 6 年。
- (2) 經理人須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 業主；
- (b) 已登記承按人；或
- (c) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第 (2) 節所述的查閱的人。

29. 禁止參與採購活動

- (1) 某人如根據第 23 段，就採購作出申報，則不得參與就該項採購提交的投標書的任何評核，或任何關於該項採購的商議或其他活動。

- (2) 如有業主決議決定第 (1) 節所述的人獲豁免而不受該節規限，則該人獲如此豁免。
- (3) 除非在會議上給予理由，說明為何提出根據第 (2) 節豁免某人的決議 (**豁免決議**)，否則不得在該會議上提出豁免決議。
- (4) 如有人在會議上提出豁免決議，主持會議的人須確保根據公契保存的該會議的過程紀錄，載有第 (3) 節所述的理由。
- (5) 就根據公契召開的業主會議的程序而言，公契的任何其他條款不受本段所局限。

第 2 次分部——負責人就大型維修工程採購作出並無利害關係或關連的申報

30. 第 2 次分部的效力

本次分部就第 14(2)(b) 段而言具有效力。

31. 就已提交的投標書作出並無利害關係或關連的申報

- (1) 如已有人就大型維修工程採購提交投標書，經理人須在首次納標會議舉行之前，按照第 32 及 33 段作出以下申報——

- (a) 按申報當日情況，該經理人——
 - (i) 如該經理人已根據第 23(1) 段，就該投標書申報利害關係——在該投標書中，除了該等已如此申報的利害關係，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；或
 - (ii) (在其他情況下) 在該投標書中，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；及
- (b) 按申報當日情況，該經理人——
 - (i) 如該經理人已根據第 23(2) 段，就該投標書申報某項關連——除了已如此申報的該項關連，與提交該投標書的人並無其他關連；或
 - (ii) (在其他情況下) 與提交該投標書的人並無任何關連。
- (2) 如除經理人外，還有關於採購的負責人，則經理人——
 - (a) 須要求該負責人遵守第 (1) 節，而該節須按照第 (3) 節解釋；及
 - (b) 須盡經理人的最大努力，防止該負責人違反有關規定。
- (3) 就第 (2)(a) 節而言，第 (1) 節須解釋為猶如——

- (a) 在第 (1) 節中提述經理人，即提述負責人；
- (b) 在第 (1)(a)(i) 節中提述根據第 23(1) 段申報利害關係，即提述根據第 23(3)(a) 段，就遵從經理人施加的規定而申報利害關係；及
- (c) 在第 (1)(b)(i) 節中提述根據第 23(2) 段作出關於關連的申報，即提述根據第 23(3)(a) 段，就遵從經理人施加的規定而作出關於關連的申報。

32. 申報格式

- (1) 申報須以指明格式作出。
- (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須——
 - (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
 - (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

33. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出——
 - (a) (除 (b) 分節另有規定外) 業主委員會主席；或
 - (b) 如作出申報的人 (**申報者**) 是業主委員會主席，或如基於某些原因 (例如職位懸空)，根據 (a) 分節作出申報並非切實可行——每名業主委

員會委員 (但如該申報者是業主委員會委員，則不包括該申報者)。

- (2) 就本段而言，如符合以下條件，即屬已向某人作出申報——
 - (a) 將採用印本形式的該申報 (不論是否正本)，送交該人；或
 - (b) 將該申報的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

34. 適用於首次納標會議的、關於申報的特定會議程序

- (1) 經理人須就每份根據第 31 段作出的申報，確保一份符合第 (2) 節的關乎該申報的文件，夾附於根據公契保存的首次納標會議的過程紀錄。
- (2) 有關文件須——
 - (a) 指出——
 - (i) 有關採購及相關投標書；及
 - (ii) 作出有關申報的人；
 - (b) 指明該人是以以下何種身分作出該申報——
 - (i) 有關建築物的經理人；

- (ii) 慣於或有義務按照該經理人就管理該建築物而給予的指示或指令行事的人；及
 - (c) 載有一項陳述，說明根據第 35(2) 段查閱該申報的副本的權利。
- (3) 就根據公契召開的業主會議的程序而言，公契的任何其他條款不受第 (1) 節所局限。

35. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 31 段，就大型維修工程採購作出申報，經理人須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後的 6 年。
- (2) 經理人須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 業主；
- (b) 已登記承按人；或
- (c) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第 (2) 節所述的查閱的人。

第 3 部

業主會議的程序

第 1 分部——導言

36. 適用範圍

本部在沒有法團的情況下適用。

37. 提述業主會議

在本部中 (第 38 段除外), 提述業主會議——

- (a) 即提述根據公契召開的該等會議; 及
- (b) 如 (a) 分節所述的會議延期舉行——包括該延會。

第 2 分部——一般程序

38. 會議通知

- (1) 根據公契召開業主會議的人, 須在會議日期至少 14 日前, 向每一名業主發出會議通知。
- (2) 會議通知須指明——
 - (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)。
- (3) 如上述會議延期舉行, 第 (1) 及 (2) 節適用於該延會, 一如該兩節適用於原來會議。

39. 會議過程紀錄

- (1) 經理人須就每次業主會議保存會議的過程紀錄。
- (2) 經理人須在上述紀錄所關乎的會議日期後的 28 日內，在有關建築物的顯眼處，展示該紀錄，並致使該紀錄保持如此展示至少連續 7 日。
- (3) 經理人須保存上述紀錄，保存期為該紀錄所關乎的會議日期後的 6 年。

40. 提供會議過程紀錄

- (1) 除第 (3) 節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求經理人向其提供根據第 39 段保存的會議的過程紀錄的副本，則經理人須在提出該要求當日後 28 日內，向該指明人士提供該副本。
- (2) 經理人——
 - (a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
 - (b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (3) 如——
 - (a) 第 (1) 節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而

(b) 經理人根據第 (2)(a) 節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，

則除非該指明人士支付該項複印費，否則經理人無須順應該要求。

(4) 在本段中——

指明人士 (specified person) 指——

- (a) 業主；
- (b) 已登記承按人；或
- (c) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第 (1) 節所述的要求的人。

第 3 分部——法人團體業主的獲授權自然人

41. 由獲授權自然人代表法人團體業主行事

- (1) 就業主會議而獲法人團體業主根據第 (2)(b) 節授權的自然人，可代表該業主就該會議行事。
- (2) 法人團體業主可——
 - (a) 藉其董事或其他管治團體的決議 (**提名決議**)，提名 1 名自然人；及
 - (b) 藉按照第 (4) 節發出的書面通知 (**授權通知**)，為施行第 (1) 節而授權該自然人。

- (3) 第 (2) 節並不阻止法人團體業主在就業主會議授權某人作為獲授權自然人 (**原來獲授權自然人**) 之後，就該會議授權另一人作為獲授權自然人，以取代原來獲授權自然人。
- (4) 有關授權通知——
 - (a) 須以指明格式發出；
 - (b) (即使有關法人團體業主的章程有相反規定) 須——
 - (i) 蓋上該業主的印章或圖章；及
 - (ii) 由獲該業主就此而授權的人簽署；
 - (c) 須附有有關提名決議的副本；及
 - (d) 須在有關會議舉行的時間至少 48 小時前，藉以下方式，向該會議的負責人發出——
 - (i) 將該通知的採用印本形式的正本，送交該人；或
 - (ii) 將該通知的採用電子形式的副本，有效地送交該人。
- (5) 在第 (4)(d) 節中，提述業主會議的負責人，即提述——
 - (a) 如該會議由業主委員會召開——業主委員會主席；或
 - (b) 如屬任何其他情況——該會議的召集人。

42. 關乎獲授權自然人的補充條款

- (1) 如獲授權自然人根據第 41(1) 段，代表法人團體業主出席業主會議，則就關乎該會議的各方面而言，該獲授權自然人即視為出席該會議的該業主。
- (2) 如獲授權自然人根據第 41(1) 段，代表法人團體業主在業主會議上投票，則就關乎該會議的各方面而言，該業主即視為在該會議上親自投票。
- (3) 如——
 - (a) 根據公契的另一條款——
 - (i) 在 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人的情況下，該份數的票可在業主會議上，由任何或所有該等共同擁有人委任的人投下；及
 - (ii) 有一名或多於一名共同擁有人 (**合資格共同擁有人**) 合資格為上述目的而獲如此委任；
 - (b) 某合資格共同擁有人是法人團體業主；及
 - (c) 有某獲授權自然人可在該會議上代表該合資格共同擁有人行事，則該獲授權自然人亦合資格為上述目的而獲如此委任。
- (4) 如有某獲授權自然人可在業主會議上代表某法人團體業主行事——

- (a) 如該業主尚未就該會議委任代表——則該業主不得就該會議委任代表；或
- (b) 如該業主已就該會議委任代表——則委任該代表的文書即視為撤銷。

43. 延會的獲授權自然人的授權效力

如某業主會議延期舉行，就原來會議代表法人團體業主的獲授權自然人，就公契而言，亦視作就有關延會代表該業主的獲授權自然人，但在以下情況下除外——

- (a) 在根據第 41(2)(b) 段就原來會議發出的通知 (**原來授權通知**) 上，表明相反意圖；
- (b) 原來授權通知已予撤銷；或
- (c) 該業主根據第 41(2)(b) 段，就該延會授權另一人。

44. 如自然人可按其他機制根據公契代表法人團體業主行事，第 3 分部並不阻止

如自然人可藉某些機制獲授權在業主會議上代表法人團體業主行事，則除本分部指明的機制外，本分部並不阻止公契載有關於該等機制的條款。

第 4 分部——關乎大型維修工程採購的業主會議的特別程序

第 1 次分部——導言

45. 提述擬議大型維修工程採購決議

在本分部中，提述擬議大型維修工程採購決議，即提述關乎決定以下事宜的擬議業主決議——

- (a) 就大型維修工程採購提交的某投標書，應否獲採納；或
- (b) 就大型維修工程採購訂立的合約——
 - (i) 應否更改；或
 - (ii) 應否終止。

46. 公契除非不一致，否則不受局限

就業主會議的程序而言，在任何其他公契條款與本分部一致的範圍內，該等條款不受本分部所局限。

第 2 次分部——程序

47. 會議通知

- (1) 如將會在業主會議上提出的決議，屬擬議大型維修工程採購決議，則為符合第 38(2)(b) 段而在有關會議通知中指明該擬議決議的陳述，須以“**Important**

Reminder”作為英文標題，並以“**重要提示**”作為中文標題。

- (2) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第 45(a) 段所述的問題，則上述會議通知須就按根據有關招標承投的條款屬有效的每份投標書，清楚可閱地列出——
 - (a) 估計須就該項採購而從每個建築物管理基金撥付的款額；及
 - (b) 在 (a) 分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就該項採購而分攤繳付的款額。
- (3) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第 45(b) 段所述的問題，而預期業主會因有關的合約更改、終止或廢止，招致在財務方面的法律責任 (包括法律費用)，則上述會議通知須清楚可閱地列出——
 - (a) 估計須就支付該等費用而從每個建築物管理基金撥付的款額；及
 - (b) 在 (a) 分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就支付該等費用而分攤繳付的款額。

- (4) 為免生疑問，即使第 (2) 或 (3) 節所述的估計款額為零，該節仍規定須按照其條文列出該款額。
- (5) 在本段中——
建築物管理基金 (building management fund) 指——
 - (a) 經理人根據第 4(1) 段設立並維持的特別基金；
或
 - (b) 經理人為根據公契或本條例執行職能而設立並維持的、不屬特別基金的基金。

48. 親自投票門檻

- (1) 在業主會議上就擬議大型維修工程採購決議進行投票，須受第 (2) 節指明的親自票門檻規限。
- (2) 親自投票門檻是以下兩個人數中的較少者——
 - (a) 業主人數的 5%；
 - (b) 100 名業主。

49. 提供會議過程紀錄的副本

如在業主會議上考慮某項擬議大型維修工程採購決議，經理人須在該會議的會議日期後 28 日內，藉以下方式，向每名業主提供根據第 39 段保存的該會議的過程紀錄的副本——

- (a) 將該紀錄的採用印本形式的副本，當面交付予業主；

- (b) 按業主最後為人所知的地址，將該紀錄的採用印本形式的副本，郵寄給業主；
- (c) 將該紀錄的採用印本形式的副本，留在業主的單位內，或放入為該單位而設的信箱；或
- (d) 將該紀錄的採用電子形式的副本，有效地送交業主。”。

41. 修訂附表 8 (如與公契一致則加入的條款)

- (1) 附表 8——

廢除第 9 及 9A 段。

- (2) 附表 8，第 10 段——

廢除

“第 9 段提述的會議”

代以

“根據公契召開的業主會議的”。

- (3) 附表 8，第 11 段——

廢除

“業主會議的法定人數，須為”

代以

“根據公契召開的業主會議的法定人數，是”。

- (4) 附表 8，第 12 段——

廢除

“業主會議”

代以

“根據公契召開的業主會議，”。

- (5) 附表 8，第 13 段，在“業主會議”之前——
加入

“根據公契召開的”。

- (6) 附表 8——
廢除第 15 段
代以

“15. 根據公契召開的業主會議的程序，由業主決定。”。

42. 修訂附表 10 (由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序)

附表 10，第 5(c) 段——

廢除

“第 34D(1) 條所指的”。

43. 修訂附表 11 (業主的百分率的計算)

附表 11，(a) 段——

廢除

“及 40C(9) 條及附表 3 第 1(2) 及 5 段、附表 6 第 1A 段”

代以

“、28C(1) 及 40C(9) 條及附表 3 第 1(2) 及 5 段、附表 6 第 1A 段、附表 6C 第 4(2)(a) 段、附表 7 第 48(2)(a) 段”。

摘要說明

本條例草案的主要目的，是修訂《建築物管理條例》(第 344 章) (**《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，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，使獲法人團體業主授權的自然人，可在業主立案法團的業主大會等情況，代表該法人團體業主行事；
- (c) 就業主立案法團等的財務報表及其他會計文件，及就關乎建築物管理的會議的程序，施加或調整某些規定；及
- (d) 將沒有保存某些關乎建築物管理的文件，定為刑事罪行。

- 2. 本條例草案亦對《條例》作出相關及雜項修訂。
- 3. 草案第 1 條列出簡稱，並就生效日期訂定條文。
- 4. 草案第 3 及 4 條分別修訂《條例》第 2 條及加入新訂第 2C、2D 及 2E 條，以就《條例》所使用的、經本條例草案修訂的若

干詞句的涵義 (包括**大型維修工程採購**、**第 1 類大額採購**及**第 2 類大額採購**，以及關乎文件格式的詞句)，作出規定。

5. 草案第 5、6 及 7 條分別修訂《條例》第 3、3A 及 4 條，而草案第 8 條在《條例》中加入新訂第 4A 及 4B 條，藉以——
 - (a) 訂明有關業主會議的召集人及管理委員會，如沒有按照《條例》就會議保存委任代表的文書，即屬罪行；及
 - (b) 重組有關條文，並在其他方面對該等條文作出雜項修訂。
6. 草案第 9 條修訂《條例》第 8 條，以賦權民政及青年事務局局長 (**主管當局**)，就授權自然人在業主立案法團的業主大會上代表法人團體業主一事，指明所需的通知的格式。
7. 草案第 11、13、17、18 及 23 條在《條例》第 IV 部中加入某些新訂分部標題，以因應本條例草案對該部所作的其他修訂而重組該部條文。
8. 草案第 15 條廢除《條例》中關乎業主立案法團採購建築物管理所需的供應品、貨品或服務的第 20A 條。廢除該條，是因為本條例草案所加入的新訂第 IV 部第 5 分部，將就有關事宜訂定條文。
9. 草案第 19 條修訂《條例》第 27 條，而草案第 20 條在《條例》中加入新訂第 27A 及 27B 條，藉以——

C3862

- (a) 訂明管理委員會有職責在建築物的顯眼處，展示業主立案法團的財務報表及相關會計師報告；
- (b) 在其他方面調整關於備存業主立案法團帳簿等，以及擬備財務報表的規定；
- (c) 訂明如管理委員會沒有按照《條例》保存業主立案法團的某些會計文件，即屬罪行；及
- (d) 重組有關條文，並在其他方面對該等條文作出雜項修訂。

10. 草案第 21 條——

- (a) 調整關乎提供《條例》第 28 條提述的某些文件副本的規定；及
- (b) 對該條作出雜項修訂。

11. 草案第 22 條在《條例》第 IV 部中加入新訂第 5 分部，該分部載有關於業主立案法團採購建築物管理所需的供應品、貨品或服務的條文。該分部規定——

- (a) 管理委員會就該等採購所保存的核實文件，須受業主及主管當局查閱，而如管理委員會沒有按照《條例》保存該等文件，即屬罪行；

- (b) 上述採購的某些類別，即第 1 類大額採購、第 2 類大額採購及大型維修工程採購，均受《條例》新訂附表 6A 所指明的某些規定規限 (即以下事宜的規定：招標承投的內容、招標承投副本的展示、適時提交投標書，以及就採購提交投標書的最低數目)；
- (c) 就第 1 類大額採購、第 2 類大額採購及大型維修工程採購而言，《條例》新訂附表 6B 具有效力，使管理委員會的委員等必須就提交的投標書申報利害關係或關連，而建築物的經理人及其他負責進行採購的人，必須申報其與管理委員會委員的往來或關連，並就提交的投標書申報利害關係或關連；
- (d) 第 2 類大額採購或大型維修工程採購的合約，除按照業主立案法團的業主大會所通過的決議外，不得由業主立案法團更改或終止；及
- (e) 業主立案法團的關於大型維修工程採購的業主大會的程序，須受《條例》新訂附表 6C 指明的某些更嚴格規定規限 (即以下事宜的規定：會議通知、就關乎採購的擬議決議進行投票的親自投票門檻、在會

議的過程紀錄中記錄該等擬議決議的親自投票數目及代表投票數目，以及向業主提供該紀錄的副本等)。

12. 草案第 25 條在《條例》中加入新訂第 34EA 條，以賦權主管當局就施行公契所需的某些申報或通知，指明格式。
13. 草案第 27 條在《條例》中加入新訂第 36A 條，訂明如管理委員會沒有按照《條例》保存某些關於管理委員會會議及業主立案法團業主大會的文件，即屬罪行。
14. 草案第 30 條在《條例》中加入新訂第 40CA 條，訂明如有關業主會議的召集人沒有按照《條例》就會議保存委任代表的文書，即屬罪行。
15. 草案第 33 條——
 - (a) 在《條例》中加入新訂第 44A 條，訂明《條例》授予主管當局或獲授權人員查閱文件的權力，並不損害法律專業保密權；及
 - (b) 在《條例》中加入新訂第 44B 條，以就過渡事宜訂定條文。
16. 草案第 10、12、14、16、24、26、28、29、31、32 及 34 條，對《條例》的不同條文作出相關及雜項修訂。

C3868

17. 草案第 35 條修訂《條例》附表 2，以——
 - (a) 訂明管理委員會有職責向業主等提供關乎大型維修工程採購的管理委員會會議的過程紀錄的副本；
 - (b) 在其他方面調整關於提供管理委員會會議的過程紀錄的副本的規定；及
 - (c) 重組該附表的條文，並在其他方面對該附表作出相關及雜項修訂。

18. 草案第 36 條修訂《條例》附表 3，以——
 - (a) 訂明在業主立案法團的業主大會上，法人團體業主可由其授權的自然人代表；
 - (b) 調整關於提供業主立案法團業主大會的過程紀錄的副本的規定；及
 - (c) 重組該附表的條文，並在其他方面對該附表作出相關及雜項修訂。

19. 草案第 37 條修訂《條例》附表 5，以——
 - (a) 調整關於向業主及主管當局等提供法團每年預算的副本的規定；及
 - (b) 對該附表作出相關修訂。

20. 草案第 38 條修訂《條例》附表 6，以——

C3870

- (a) 調整關於向業主及主管當局等提供法團某些會計文件的副本的規定；及
 - (b) 對該附表作出相關及雜項修訂。
21. 草案第 39 條在《條例》中加入新訂附表 6A、6B 及 6C，以施行草案第 22 條所加入的新訂第 IV 部第 5 分部。
22. 根據《條例》第 34E 條，《條例》附表 7 的條文以隱含條款方式納入每份公契之中。草案第 40 條修訂該附表，使該等隱含條款涵蓋以下事宜——
- (a) 建築物的經理人有職責將其就建築物管理而擬備的財務報表展示於建築物的顯眼處；
 - (b) 在沒有法團的情況下，業主有權查閱由建築物的經理人保存的、關於採購業主就建築物管理所需的供應品、貨品或服務的核實文件；
 - (c) 第 1 類大額採購、第 2 類大額採購或大型維修工程採購均須符合某些投標規定及某些申報規定；
 - (d) 業主會議的召集人有職責發出會議通知；

- (e) 建築物的經理人有職責在建築物的顯眼處展示業主會議的過程紀錄、保存該等紀錄及應要求提供該等紀錄的副本；
- (f) 法人團體業主可授權自然人在業主會議上代表法人團體業主；及
- (g) 關於大型維修工程採購的業主會議的程序，須受某些更嚴格規定規限 (即以下事宜的規定：會議通知、就關乎採購的擬議決議進行投票的親自投票門檻，以及向業主提供會議的過程紀錄的副本等)。

23. 草案第 40 條亦修訂《條例》附表 7，以——

- (a) 調整關於向業主提供建築物經理人所擬備的預算的副本等規定；
- (b) 因應本條例草案對該附表所作的其他修訂，而重組公契的隱含條款；及
- (c) 在其他方面對該等隱含條款作出雜項修訂。

24. 草案第 41、42 及 43 條，分別對《條例》附表 8、10 及 11 作出相關及雜項修訂。