2026 年 11 月 9 日
討論文件

立法會民政及文化體育事務委員會

匯報《建築物管理條例》（第 344 章）公眾諮詢結果及建議修訂方案

目的

本文件向委員匯報較早前就《建築物管理條例》（第 344 章）（《建管條例》）進行的公眾諮詢結果，並因應獨立委員會報告所作的建議，就修訂《建管條例》的建議方案徵詢委員意見。

背景

2. 本屆政府一直採取積極有爲的方針，深化與大廈管理相關的改革，以協助業主更好地履行其大廈管理的責任。本屆政府上任之初，已著手進行第一次《建管條例》的修例工作，而《2024 年建築物管理（修訂）條例》亦於 2025 年 7 月正式生效。當時，政府已經表明會繼續跟進大廈管理的不同議題。行政長官在 2025 年《施政報告》亦提出，政府將開展下一階段有關《建管條例》的檢視工作，以期制訂進一步優化條例的建議方案。

3. 因應社會對大廈管理的關注日增，政府正加快完善法律框架的工作，以協助業主提高大廈管理質素。繼於 2026 年 2 月的立法會民政及文化體育事務委員會上提出五大修訂方向，政府其後開展了一系列的前期諮詢工作，涵蓋物業管理業界及不同政治團體。民政事務

總署（民政總署）亦於8月進行了爲期一個月的公眾諮詢，另外透過18區區議會下的大廈管理工作小組收集地區意見。在公眾諮詢期內，我們共接獲550份書面意見。

4. 同時，繼獨立委員會於10月22日向政府提交報告後，政府於10月29日公開獨立委員會的報告[1]及公布一系列深化制度改革的措施，當中亦涵蓋完善《建管條例》的建議。經考慮公眾諮詢結果及獨立委員會的建議後，我們就《建管條例》的修訂建議方案載列於下文。在引入任何新的法例規定時，我們的主要考慮是有關規定是否有助處理法團或業主在管理其物業時的常見困難，能否令有關管理工作更為有效、順暢，或是否更能保障業主的共同權益。無論如何，新增規定必須切實可行。

經公眾諮詢後建議的方案

（一）大型維修工程及大額採購的決定

5. 為進一步提升業主對大廈管理的參與度，以及加強法團在採購工作上的透明度和問責性，我們建議提高涉及大型維修工程及大額採購的相關會議的出席及投票門檻。

6. 就**大型維修工程採購**[2]，我們在諮詢文件中建議引入出席及親自投票門檻分級制，即金額愈高的項目，所需業主出席及親自投票的門檻也相應提高。有關分級的親自投票門檻建議獲超過六成人士支持，並會在是次法例修訂工作中採納。然而，有不少意見提出，在促進

[1] 政府已按照律政司的法律意見，把獨立委員會報告中可能涉及相關刑事程序的內容部分遮蓋，以免影響有關刑事程序及保障公平審訊。待所有有關的刑事調查及司法程序完成後，政府會公布完整的報告。

[2] 「大型維修工程採購」指每個單位所佔的維修工程價值平均超過（或相當可能超過）30,000元，而維修用作修理、更換、保養或改善有關建築物的任何公用部分。

業主參與大型維修工程採購的決定的同時，亦需確保業主大會可以順利進行，如就召開會議的法定人數亦引入分級制，恐怕會造成流會，反而窒礙業主參與大型維修工程採購的決定。因此，經考慮相關意見後，我們現建議分層制只適用於親自投票門檻，而會議的法定人數則維持現時業主人數10%的規定。相關的建議修訂詳情如下：

每個單位平均承擔工程價值	會議的法定人數	「親自投票」門檻
$30,000	劃一 10%	5%或100名業主（以較少者為準）
$80,000		8%或150名業主（以較少者為準）
$120,000		10%或200名業主（以較少者為準）

7. 就分級制的適用範圍，政府宣布成立樓宇維修支援及服務局，以全面加強對業主進行大型樓宇維修工程的支援，包括為業主指派驗樓顧問，以及就委聘監督顧問及承建商為業主代辦招標和評標，向業主推薦標書以供揀選。我們建議，由樓宇維修支援及服務局為業主指派驗樓顧問可豁免門檻和有關的採購規定，以減省重複的行政程序。至於委聘監督顧問及承建商，因業主需要選擇顧問及承建商，則需遵從有關門檻。

8. 就建議**規定在議決大型維修工程的業主大會舉行至少7天前召開簡介會**，有關建議獲超過九成半人士支持，同樣會在是次法例修訂工作中採納。在7天的限期外，有意見建議規定簡介會須在開標後舉行，讓業主能更了解投標者的方案，我們將予以採納。同時，為確保簡介會有一定的效力，我們建議進一步規定，對於未能召開簡介會的情況，其後的相關業主大會不得通過與

大型維修工程相關的決議。此外，有意見期望政府就簡介會的模式、建議內容提供更清晰的指引，民政總署會在日後落實有關規定時，在與大廈管理相關的指南提供所需資訊。

9. 至於**第 2 類大額採購**[3]，我們曾在諮詢文件中建議增設「親自投票」門檻，要求相關業主大會的決議必須獲得不少於業主人數的 5%或 100 名業主（以較少者為準）親自出席會議投票。有超過七成半人士對有關建議有保留，特別是物管業界的代表。接獲的意見指出，第 2 類大額採購主要涵蓋恆常服務合約，強制設定親自投票的人數要求，將提高召開業主大會門檻，或會增加採購服務的難度及法團的行政負擔，影響大廈的日常運作。為此，我們需要就有關建議作研究及調整，將來再作具體的考慮。

（二）委任代表文書

10. 委任代表文書的運用及處理方式一直備受社會關注。為完善委任代表文書的制度，我們在諮詢文件中建議從**提升透明度及優化格式**等方面著手。

公開委任代表文書

11. 就提升透明度方面，我們建議要求於業主大會舉行的 48 小時前，在大廈的顯眼位置公開張貼已提交委任代表文書的業主單位名單，讓業主有充足時間查閱。此建議獲超過八成人士支持。另外，我們建議相應規定委任代表文書須於會議舉行時間由現時至少 48 小時前，改為至少 96 小時前送交管委會秘書，此建議同樣獲超過八成人士支持。兩項建議均會在是次法例修訂工作中採納。為了讓業主有充足時間簽出委任代表文

[3] 「第 2 類大額採購」指採購的價值超過（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%。

書，我們現建議將會議通知期由 14 天延長至 16 天，以配合有關安排。

12. 我們亦曾在諮詢文件中建議在業主大會上開放予業主查閱所有委任代表文書。有關建議有近七成半人士表達反對，認為當中涉及業主私隱，容易外洩資料，而且在會議期間開放予業主查閱有實務困難，或會引致更多有關委任代表文書的爭議，影響會議秩序。考慮到有關的運作困難，我們建議只明確容許業主於大會上查閱其單位作出的委任代表文書，此微調修訂可在保障業主私隱及提升透明度兩者中取得更好的平衡。

<u>優化委任代表文書格式</u>

13. 就優化委任代表文書格式，我們在諮詢文件中建議要求業主及獲授權代表均須在委任代表文書的表格上簽署；並在表格上增設聲明欄位，要求業主確認已獲悉會議的議程內容並作出授權，以及清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則。兩項建議分別獲超過六成及九成人士支持，並會在是次法例修訂工作中採納。

<u>設立委任代表文書上限</u>

14. 我們在諮詢文件中提出設立每人可持有委任代表文書的上限[4]。然而，有超過五成人士對此表達反對，當中未能對上限門檻、如何識別及處理超出數目的文書等事宜達成廣泛共識。亦有不少意見指出，加強抽查及核實工作才是治本的方案。因此，我們會先從抽查及核實工作方面入手（請參閱下文第 35 段）。與此同時，我們會繼續就建議增設上限的可行性與持份者保持溝通，並同步開展研究引入電子委任代表文書的工作，以協助

[4] 若大廈單位數目為 50 個或以下，每人可持有一份由業主簽署的委任代表文書；若單位數目超過 50 個，每人可持有的委任代表文書數量不得超過單位數目的 2%或 20 份（以較少者為準）。

回應上述在實際操作上的關注(請參閱下文第 41–42 段關於智慧管理的內容),適時推展有關修訂。

設立投票指示

15. 我們曾在諮詢文件中建議在委任代表文書的表格上增設欄目,供業主自願填寫對委任代表的具體投票指示。有關建議有近七成人士反對。意見指出,業主在大會上聽取討論、了解不同方案的利弊後,才能作出知情決定;要求業主在開會前已填寫具體投票指示並不合理,或令其投票意向提早公開;即使代表沒有按指示投票,亦難以被發現和追究。就此,我們需要進一步研究有關建議的可行性及實際操作安排。

對獲授權人士身份施加限制

16. 我們曾在諮詢文件中建議對獲授權出席業主大會的人士身份施加限制的建議,例如僅容許業主的親屬或同一屋苑的其他業主等特定人士擔任獲授權代表,同樣有近七成人士表達反對。意見認為,此方案在實際操作上難以界定親屬的定義和核實業主與獲授權代表之間的親屬關係,亦可能對在港並無親屬及不認識其他業主、居於海外或不常居於屋苑的人士造成不便,影響其行使投票權。考慮到有關的反對意見,我們會進一步研究有關建議的可行性及運作安排,將來再作具體的考慮。

(三)利益申報

17. 為加強對大型維修工程採購的監管,我們在諮詢文件中建議擴大大型維修工程利益申報機制的適用範圍及涵蓋層面,公開申報資料予全體業主,以及在指定申報表格上列明虛假申報的法律後果。

18. 我們建議要求參與大維修工程的指定人士，包括驗樓顧問、草擬工程標書和監督工程的顧問，以及施工承建商，均須在指定申報表格內，就相互之間及與管委會或業主委員會成員、經理人、採購的負責人等的任何金錢、個人利益或關係作出申報，即使有關人士之間沒有利益關係都需要就此作出申報。此項建議獲逾九成人支持。

19. 同時，我們建議所有已提交的申報資料均須向全體業主公開，涵蓋已申報的詳情及拒絕申報的情況。申報文件須在建築物顯眼處展示至少 7 天，並須保存 6 年。我們亦建議在指定申報表格上清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則。兩項建議均獲逾九成人支持，認爲能確保有充足的透明度，並有效阻嚇潛在不當行爲，因此會在是次法例修訂工作中採納。

（四）主管當局權力

20. 我們理解，公眾期望在管委會不能正常運作或未能處理法團事宜的特殊情況、主席沒有合理理由拒絕按 5%業主要求召開會議及無故取消會議的情況，主管當局的權力能有所加強，更直接支援業主。為此，我們在諮詢文件中**建議容許 10%業主在以下三個情況向主管當局作出申請**，主管當局在考慮所有相關的情況下，認爲合適委任指明人士（例如業主、持牌物管公司或持牌物管人）代爲召開業主大會，便可以作出相關委任。詳情載列如下：

（一）在**管委會所有職位出現空缺導致不能正常運作而未能處理法團事宜**的特殊情況下，委任指明人士協助召開業主大會，以重選新一屆管委會；

（二）在**管委會主席無合理理由拒絕按5%業主提出的要求召開會議**的情況下，委任指明人士代爲召開會議，以便業主能夠就屬《建管條例》賦權範圍的相關事宜進行討論及表決；及

（三）就**管委會主席無合理理由取消會議**的情況，委任指明人士另定日期召開並主持會議。

21. 上述的各項建議均獲超過九成人士支持，認為主管當局以更積極的方式介入，有助業主盡快處理紛爭，恢復大廈管理的正常秩序，因此會在是次法例修訂工作中採納有關建議。

22. 就上述主管當局的新增權力，諮詢文件亦就是否同意設立**上訴委員會（大廈管理）**徵詢意見。該委員會用以處理業主對主管當局決定提出異議時的上訴申請，對此建議的支持及反對意見各佔一半，未能形成明確共識。有意見認為，透過土地審裁處處理與大廈管理相關事宜行之有效，而另設上訴委員會反而導致權責重疊，在實務操作上引起爭拗並面臨法律挑戰。此外，亦有意見以《建築物條例》的上訴機制作類比，指出兩者的規管環境並不相同。《建築物條例》下並沒有一個與土地審裁處相若的司法架構，因此需要設立上訴審裁小組處理上訴；但《建管條例》已有土地審裁處處理與建築物管理相關的事宜，情況不能相提並論。因此，經權衡利弊後，現階段我們不會推展有關建議。任何人士如對主管當局的決定感到不滿，可向土地審裁處申請裁決。我們會與律政司進一步研究，確保程序清晰明確，避免管轄權重疊或權力劃分不清。

（五）會議程序

23. 在過往涉及業主大會及法團的爭議個案中，現行《建管條例》就業主大會的程序安排尚有未明確的地

方。為進一步完善法團管委會的運作，我們在諮詢文件中建議就業主大會的議程處理、開會時提出延期或暫停會議、處理緊急情況等相關安排，優化現有的條文或引入新的規定。相關的建議均獲超過九成人士支持，並會在是次法例修訂工作中採納，詳情如下。

24. 就**重複議題**，我們建議考慮作出合理限制。若某項議題已獲討論及議決，如在 6 個月內擬再次就同一事宜要求召開業主大會作議決，則須取得 10% 的業主支持，管委會主席才需處理有關要求並召開業主大會。我們亦留意到有關「重複要求」此定義的關注，因此會在相關的作業指南就「重複要求」提供例子，供持份者參考。

25. 就**更改會議議程**，我們建議加入規定，如由 5% 業主要求的議程屬《建管條例》賦權的範圍，會議上擬提出的議決，或其他擬在會議上討論的事項，必須與該等業主的要求中所指明的議程一致，管委會主席不得無故改動或不討論相關議程。

26. 就**延期或暫停會議**，我們建議訂明在會議的過程中，管委會主席除非有合理理由或獲出席會議的業主以過半數通過決議，否則無權單方面決定延期或暫停會議並離場。若主席無故自行宣布延期或暫停會議並離場，則在場並符合法定人數的業主可動議互選其中一人，繼續主持及進行會議。

27. 就**緊急情況**，我們在諮詢文件中建議容許縮短召開管委會會議或業主大會的通知時間，分別為會議舉行前至少 2 小時（適用於管委會會議處理第 1 類大額採購）或 6 小時（適用於業主大會處理第 2 類大額採購及大型維修工程採購）。

28. 我們同時建議引入其他配套安排，以確保緊急情況下的會議能順利進行，詳情如下：

（一）在隨後召開的管委會會議／業主大會上，建議規定會議的第一項議程需議決情況是否屬緊急，以採取相應的緊急處理程序。

（二）如該決議獲通過，將進入下一項議程，議決是否需要豁免最低招標數目的規定。

（三）如該豁免決議獲通過，隨後便從已收到的標書中議決採納緊急工程方案，以期盡快解決緊急情況。

（四）為確保會議的認受性，管委會委員及業主需要親身出席會議，以滿足法定人數及親自投票門檻（適用於議決大型維修工程採購），同時不接受收取任何委任代表文書的安排。

（五）利益申報方面，建議容許管委會參與者及負責人（如適用）在相關會議上作即場申報（毋須在會議前申報），但有關申報內容需詳細載列於會議記錄。作出申報的人士亦可獲豁免，容許出席會議，但不能在議決通過相關採購決定時投票。

29. 我們留意到，大部分緊急維修應屬第 1 類大額採購，即由管委會決定即可。在少數情況下，若緊急維修屬第 2 類大額採購（即採購的價值超過過去 3 個財政年度的平均年度開支款額的 20%），我們認為透過舉行業主大會並輔以上述配套措施，屬恰當做法，以確保透明度及業主的參與。

（六）其他建議修訂

管委會成員資格

30. 就將現時對管委會委員的資格要求[5]延伸至非管委會職位（即秘書及司庫）的建議，獲超過九成半人士支持，意見均表示有必要確保所有管委會成員，均不處於破產狀態或具有相關的罪行紀錄，因此會在是次法例修訂工作中採納有關建議。

土地審裁處的司法管轄權

31. 目前，土地審裁處具有司法管轄權，可聆訊及裁定《建管條例》條文的釋義及執行有關的法律程序。為優化條例的運作及執行，特別是在應對特殊情況方面，我們建議考慮明確賦權土地審裁處，在收到法團管委會提出申請下，即使《建管條例》另有規定，仍可就召開及舉行法團會議作出例外安排，例如延長時限、訂定替代的通知及會議程序，以及作出土地審裁處認為合適的任何其他替代安排。我們正就有關建議諮詢司法機構的意見。

回應獨立委員會報告的進一步改革措施

32. 因應獨立委員會報告提出的各項建議，行政長官於 10 月 29 日宣布，政府會作全流程檢視，為樓宇維修的每個步驟和關鍵環節作系統性改革。政府會在報告建議的基礎上推出全面改革，包括成立由政務司司長領導的督導委員會，逐一檢視獨立委員會的建議，推展和監督落實工作。經考慮獨立委員會就完善大廈管理工作提出的建議，進一步的建議修訂方案載列如下：

[5] 未獲解除破產的破產人；曾於過去 5 年內在香港或其他地方被裁定干犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過 3 個月而又不得選擇以罰款代替的監禁的人等。

（一）引入簽署「不合謀投標確認書」及作出「法定聲明」要求

33. 競爭事務委員會（競委會）於2026年7月推出了加強版「不合謀條款」範本，供包括樓宇維修等招標的採購方加入招標文件及採購合約中，以防範及懲處包括圍標在內的合謀行為。加強版條款明確列明，簽署了不合謀投標確認書的競投者一旦違反確認書的內容，在投標過程中從事包括圍標的合謀行為，除了需向採購方負上賠償責任及承擔《競爭條例》下的相關罰則及其他制裁外，亦有可能構成普通法下的「串謀欺詐」罪。加強版範本亦增設法定聲明要求，競投者須以法定聲明的方式，確認其標書乃獨立擬備，以及在過程中未有從事合謀行為。若競投者其後被揭發作出虛假的陳述，則有可能觸犯《刑事罪行條例》作出「虛假法定聲明」罪。

34. 為進一步阻嚇大型維修工程的反競爭行為，更有效保障業主權益，我們建議修訂《建管條例》附表6A及6B，強制要求大型維修工程投標者簽署「不合謀投標確認書」及就其內容作出法定聲明，以表示確認書內容真確無訛。如投標者沒有按要求簽署確認書及作出法定聲明，有關標書則不能被接納。日後投標者如被發現違反確認書的內容，除了面對上述的法律後果外，亦會因作出「虛假法定聲明」而被起訴。

（二）加強委任代表文書抽查及核實工作

35. 誠如獨立委員會的報告所指，投票制度健全與否，很大程度取決於委任代表文書的真確性。爲此，我們建議修訂《建管條例》，引入機制以加強委任代表文書抽查及核實工作，以打擊不良分子試圖操控法團有關大型維修工程的採購決定，詳情如下：

（一）如大廈／屋苑已聘用持牌物管公司或物管人，規定物管公司或物管人負責有關抽查及核實工作；如沒有聘用持牌物管公司或物管人，則由管委會主席負責有關抽查及核實工作；

（二）建議抽查的數目為收到的委任代表文書數目的20%或20份（以較多者為準）；如不足20份，全部文書均須核實；

（三）建議延長現行委任代表文書12個月的保存期至3年，以提高委任代表文書的追溯性；以及

（四）優化委任代表文書格式以利便有關抽查及核實工作，包括：(1)規定業主及獲委任代表提供聯絡電話號碼；及(2)要求獲委任代表在文書上確認由業主取得或已採取切實可行的方法核實是由業主發出。

（三）管委會成員資格

36. 我們建議進一步修訂《建管條例》，就管委會成員（包括非委員）施加更嚴格的資格要求，如在過往5年曾有三合會和涉及欺詐或不誠實的相關刑事罪行定罪紀錄，均無資格獲委任為管委會成員。

（四）提供文件予業主查閱

37. 現行的《建管條例》容許5%的業主向管委會提出查閱及索取採購文件的副本，但過往曾有業主向管委會主席要求索取不同文件但不果的情況。為確保大廈管理工作的透明度，同時考慮到當中涉及的文件類別眾多，我們建議引入規定，對管委會拒絕向業主提供與大型維修工程相關的採購文件的情況引入罰則。我們同時

理解增加罰則可能影響業主參與管委會工作的意欲，為取得平衡，有關罰款只會施加於管委會，而非個別成員。

38. 此外，現行的第 40A 條，明確規定主管當局或獲授權人員可要求法團提供與建築物的控制、管理及行政事宜有關的資料。為提升大廈管理的透明度，讓業主更全面掌握法團的運作情況，我們建議修訂第 40A 條，容許主管當局或獲授權人員在符合業主利益及促進大廈管理的情況下，主動向業主提供相關文件。

（五）延長檢控追溯時效

39. 現時《建管條例》的檢控時限是參照《裁判官條例》（第 227 章），即申訴或告發須分別於其所涉事項發生後起計的 6 個月內作出或提出。根據過往處理違反《建管條例》規定的情況，當中往往涉及向管委會及業主了解情況及搜證，過程需時。為讓主管當局能夠有更充足時間進行調查工作，我們建議將現行 6 個月的檢控時限延長至 2 年，使相關刑事制裁更具阻嚇力，並正與律政司商討執行安排。

40. 經考慮公眾諮詢收到的意見及獨立委員會工作報告提出的各項建議後，《建管條例》的建議修訂的一覽表載列於**附件**，方便委員參考。

智慧管理

41. 除了獨立委員會提出建議外，政府在公眾諮詢中收集到不少支持應用科技方案的意見，持份者均認同應用科技有助提升大廈管理的效率和透明度，並期望政府在這方面加大力度。事實上，政府一直鼓勵在大廈管理的工作上善用科技，以解決程序上的複雜性、簡化工作流程，以及提升文件處理的效率。我們亦留意到，不少物管公司已經在日常運作中應用了不同的科技方案。

42. 作為深化大廈管理工作的一部分，我們將推展研究及開發電子文件保存平台及電子「委任代表」等科技應用方案，積極推動法團善用電子平台。中長線而言，我們會研究推行網上業主大會及電子投票等範疇的可行性。在電子投票方面，民政總署會審慎考慮電子投票如何符合現行法例中關於「親身出席」的規定、如何確保投票的真確性，以及處理非本地業主及以公司持有物業等技術問題，同時亦須顧及業主對科技應用的能力，確保不會對大廈管理工作構成障礙，例如一些獨老或雙老的業主能否掌握全面電子化的投票安排，又會否反而減低他們參與大廈管理的意願。

43. 優化《建管條例》的框架是持續進行的工作，亦是政府一貫的政策方針。推展是次修訂工作後，政府不會停步，會採取循序漸進的策略，繼續研究諮詢文件中所載但需作進一步考慮或未在現階段推展的建議，同時因應大廈管理需求的轉變及公眾期望，適當優化《建管條例》，確保當中的規定能與時並進，持續提升大廈管理工作的效能。

徵詢意見

44. 請委員就《建管條例》提出的建議修訂方案提供意見。政府會與律政司繼續磋商，敲定修訂條文細節，並盡快將條例草案提交立法會審議。

民政及青年事務局
民政事務總署
2026 年 11 月

附件

《建管條例》建議修訂方案一覽

第一部分：經公眾諮詢後建議的方案

建議修訂	諮詢結果	備註
（一） 大型維修工程及大額採購的決定		
(i) 就大型維修工程採購引入親自投票門檻分級制	予以納入	會議的法定人數維持現時業主人數 10%的規定
(ii) 規定在議決大型維修工程的業主大會舉行至少 7 天前，召開簡介會		
(iii) 就「第 2 類大額採購」，增設「親自投票」門檻	持續研究	第 2 類大額採購主要涉及恆常服務，若設親自投票人數要求，或增加採購及行政負擔，影響大廈運作
（二） 委任代表文書		
(i) 要求於業主大會舉行的 48 小時前在大廈的顯眼位置公開張貼已提交委任代表文書的業主單位名單	予以納入	
(ii) 規定委任代表文書須於會議舉行時間至少 96 小時前送交管委會秘書		
(iii) 明確容許業主於大會上查閱其單位作出的委任代表文書		
(iv) 要求業主及獲授權代表均需要在委任代表文書的表格上簽署		

建議修訂	諮詢結果	備註
(v) 在委任代表文書的表格增設聲明欄位，要求業主確認已獲悉會議的議程內容並作出授權，以及清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則		
(vi) 設立每人可持有委任代表文書的上限。若大廈單位數目為 50 個或以下，每人可持有一份由業主簽署的委任代表文書；若單位數目超過 50 個，每人可持有的委任代表文書數量不得超過單位數目的 2% 或 20 份（以較少者為準）	持續研究	未能對上限門檻、如何識別及處理超出數目的文書等事宜達成廣泛共識
(vii) 在委任代表文書的表格上增設欄目，供業主自願填寫對委任代表的具體投票指示		業主須在大會聽取、討論及了解方案利弊，才能作出知情決定
(viii) 對獲授權出席業主大會的人士身份施加限制，例如僅容許業主的親屬或同一屋苑的其他業主等特定人士擔任獲授權代表		親屬定義及關係難以核實，亦可能對個別業主造成不便，影響其行使投票權
（三） 利益申報		
(i) 要求參與工程的人士披露彼此之間任何形式的利益關係；	予以納入	

建議修訂	諮詢結果	備註
(ii) 所有已提交的申報資料，須向全體業主公開。若任何一方拒絕作出申報，法團亦須將拒絕申報的事實及相關情況如實向業主披露；		
(iii) 申報表格須明確指出提供虛假申報屬刑事罪行，並列明相關罰則。		
（四） 主管當局權力		
(i) 在管委會不能正常運作或未能處理法團事宜的特殊情況下，容許 10%業主向主管當局作出申請，委任指明人士（例如業主、持牌物管公司或物管人）協助召開業主大會，以重選新一屆管委會；	予以納入	
(ii) 就召開會議，若管委會主席在無合理理由的情況下拒絕按 5%業主提出的要求召開大會，容許 10%業主向主管當局作出申請，委任指明人士代爲召開業主大會；		
(iii) 若管委會主席在無合理理由的情況下取消會議，容許 10%業主向主管當局作出申請，委任指明人士另定日期召開並主持會議；		

建議修訂	諮詢結果	備註
(iv) 設立大廈管理上訴委員會，處理業主對主管當局的決定所提出的上訴。	不納入	支持及反對意見各半。反對意見指出設上訴委員會或與土地審裁處權責重疊，在實務操作上容易引起爭拗並面臨法律挑戰。
（五） 會議程序		
(i) 就重複議題，建議考慮作出合理限制。若某項議題已獲討論及議決，如在 6 個月內擬再次就同一事宜要求召開業主大會作議決，則須取得 10% 的業主支持，管委會主席才需處理有關要求並召開業主大會；	予以納入	
(ii) 若由 5%業主要求的議程屬《建管條例》賦權的範圍，規定管委會主席不得無故改動或不討論 5%業主要求的議程；		
(iii) 就延期或暫停會議，明確規定管委會主席除非有合理理由，否則不得在業主大會舉行期間單方面決定延期或暫停會議；如主席無故離場，出席會議的業主可動議互選其中一人，繼續主持及進行會議；		

建議修訂	諮詢結果	備註
(iv) 就應對緊急情況，縮短召開管委會會議或業主大會的通知時間至分別 2 小時及 6 小時。		
（六） 其他建議修訂		
(i) 規定非委員（秘書及司庫）的資格要求（即均不處於破產狀態或具有相關的罪行紀錄）與現行管委會成員一致；	予以納入	
(ii) 在應對特殊情況，明確賦權土地審裁處就法團會議作出例外安排，以及作出土地審裁處認為合適的任何其他替代安排。		

第二部分：回應獨立委員會報告的進一步改革措施

建議內容
（一） 大型維修工程及大額採購的決定
(i) 要求參與大型維修工程採購的投標者簽署「不合謀投標確認書」及就其內容作出法定聲明
（二） 委任代表文書
(i) 引入抽查及核實委任代表文書機制：如大廈／屋苑已聘用持牌物管公司或物管人，規定物管公司或物管人負責有關抽查及核實工作；如沒有聘用持牌物管公司或物管人，則由管委會主席負責有關抽查及核實工作
(ii) 建議抽查的數目為收到的委任代表文書數目的 20%或 20 份（以較多者為準）；如不足 20 份，全部文書均須核實
(iii) 延長現行委任代表文書 12 個月的保存期至 3 年

建議內容
(iv) 在委任代表文書的表格，要求業主及獲委任代表提供聯絡電話號碼；獲委任代表在文書上確認由業主取得或已採取切實可行的方法核實是由業主發出
（三） 其他建議修訂
(i) 進一步修訂《建管條例》，就管委會成員（包括非委員）施加更嚴格的資格要求，如在過往 5 年曾有三合會和涉及欺詐或不誠實的相關刑事罪行定罪紀錄，均無資格獲委任為管委會成員
(ii) 對管委會拒絕向業主提供與大型維修工程相關的採購文件的情況引入罰則
(iii) 建議修訂第 40A 條，明確規定主管當局在要求法團提供與建築物的控制、管理及行政事宜有關的資料外，容許主管當局在符合業主利益及促進大廈管理的情況下，主動向業主提供有關文件
(iv) 延長檢控追溯時效至 2 年