

**《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)
新修訂建議摘要**

I. 採購和大型維修工程

1. 在議決「大型維修工程」的業主立案法團(法團)業主大會上，除將通過決議的法定人數由業主人數的 10% 提高至 20% 外，規定至少 10% 的法定人數須由業主親自出席。
2. 將「大型維修工程」的定義，與法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支掛鈎。
3. 優化「大型維修工程」層級制度，增加一個級別，並為每個級別訂明一個確實金額，詳情如下：
 - (i) 第一級：如建築物屬多於 500 個單位的大型屋苑(約佔現時所有法團數目 5%)，則「大型維修工程」的定義為 400 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 40%，以較低者為準；
 - (ii) 第二級：如建築物屬於介乎 101 至 500 個單位的中大型屋苑(約佔現時所有法團數目 15%)，則「大型維修工程」的定義為 200 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 70%，以較低者為準；以及
 - (iii) 第三級：如建築物屬不多於 100 個單位的小型屋苑(約佔現時所有法團數目約 80%)，則「大型維修工程」的定義為 100 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 2 倍，以較低者為準。
4. 修訂《條例》第 20A 條和附表 7 第 5 段，以「法團經審計的每年開支」代替「法團每年預算」，作為參考基準。

5. 在《供應品、貨品及服務採購工作守則》訂明，利益申報須涵蓋公契經理人/物業管理公司與管理委員會(管委會)委員，以及兩者與法團投標者/顧問/專業服務供應商之間的任何業務、金錢或其他關係¹。
6. 把以上第 5 項的申報規定納入《條例》作為強制性要求。

II. 委任代表文書

7. 業主可在委任代表文書訂明投票指示。
8. 委任代表文書須由代表加簽，讓代表知悉委任他的業主人數的百分比，而有關百分比不應多於業主人數的 5%。
9. 委任代表文書持有人須作出聲明，表示其持有的委任代表文書是從有關業主誠實地取得，並會真誠準確地履行該業主的投票指示。
10. 在根據《條例》附表 3 第 4(5)(a)(ii)段展示的名單，管委會秘書須披露持有 5%業主人數的委任代表文書的人士(以及持有業權總和 5%或以上的人士，不論該等人士是親自出席或委派代表出席)的名稱。
11. 法團須保留委任代表文書和以上第 9 項所述聲明的紀錄至少 3 年²。

III. 妥善保存和傳閱紀錄

12. 法團業主大會的會議紀錄須把業主親自投票和委派代表投票的票數分開記錄。
13. 討論大型維修工程的管委會和法團的會議紀錄，須在有關會議日期後的 28 天內，派送到各大廈業主的信箱，或經電郵傳送至有關業主的電郵信箱。

¹ 這關係是指，在客觀及合理的公眾眼中，有關人士的判斷有可能會受此關係所影響。

² 現時，《條例》附表 3 第 4(6)段規定，管委會須保留所有送交管委會秘書的委任代表文書，為期自會議結束後起計至少 12 個月。

IV. 帳目和財務報表

14. 不論建築物單位數目多寡，法團的財務報表均須審核。
15. 增設一項規定，規定財務報表和會計師報告一經備妥，便須張貼於建築物的顯眼處。

V. 沒有履行職責的管委會和主管當局的權力

16. 修訂《條例》，賦權主管當局可根據《條例》第 31 條，在不少於 5% 業主的的要求下，解散沒有履行職責的管委會，並委任管理人(i)主持法團會議以重選管委會，以及(ii)在業主根據《條例》選出新的管委會前，協助法團運作。
17. 擴大引用《條例》第 40B 條的範圍，移除「佔用人或業主處於或可能處於危險境況」的要求，賦權主管當局可處理一些管理上的問題，以避免大廈的日常管理出現真空情況。
18. 若主管當局命令委任建築物管理代理人，主管當局可指示該建築物管理代理人，按主管當局認為適當的關乎其報酬或其他方面的條款及條件擔任管理人職位，為期一段固定或無限定的時間，而管理人報酬及開支，須當作為根據《條例》管理建築物的開支的一部分。

VI. 刑事制裁

19. 修訂《條例》第 27(3)條，將未能按規定提交經審計的周年帳目或經審計的帳目的刑事法律責任(目前適用於管委會委員)，擴大至涵蓋未能按合約提交此等帳目的公契經理人/物業管理公司。違反有關規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 5 級罰款，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。

20. 修訂《條例》的附表 2 和 3，對未能遵守妥善保存及傳閱管委會/法團會議紀錄規定的公契經理人/物業管理公司/管委會委員，施加刑事法律責任。違反規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 2 級罰款，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。
21. 在保管招標文件的規定被列為強制規定後，在《條例》中訂明，對未能遵守有關規定的公契經理人/物業管理公司/管委會委員，施加刑事法律責任。違反規定即屬犯罪，而相關一方一經定罪，可處第 2 級罰款，除非證明(i)犯罪未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。
22. 修訂《條例》第 27 條及其他帶有罰則條文，賦權主管當局在引用罰則條文前，可發出警告，訂明經考慮任何合理辯解和每宗個案的情況後，可予延遲遵守規定的日期。
23. 修訂《條例》，使任何根據《條例》提出的檢控，須在(i)有關罪行的犯罪日期後 24 個月內開始進行；或(ii)該罪行被主管當局發現或為主管當局所知悉後 24 個月內開始進行，兩者以較遲者為準。

VII. 其他技術修訂

24. 修訂《條例》附表 2 第 1(1)段管委會委員的最低人數要求，建議如下：
 - (i) 如建築物的單位不多於 50 個，委員人數須不少於 3；
 - (ii) 如建築物的單位多於 50 個但不多於 100 個，委員人數須不少於 7；
 - (iii) 如建築物的單位多於 100 個但不多於 500 個，委員人數須不少於 9(新規定)；以及
 - (iv) 如建築物的單位多於 500 個，委員人數須不少於 11(新規定)。
25. 就單位的共同擁有人，只要其中一名共同擁有人簽署，便可計入根據《條例》第 1(2)段 5%要求召開會議的業主。

26. 考慮修訂《條例》第 8 條，為免生疑問，訂明即使公契和土地契約有任何改變，只要建築物(根據《條例》第 2 條的定義)維持不變，則第 8(2)(a)及(2)(aa)條應具有效力。
27. 修訂《條例》以訂明：
 - (i) 法人團體委任獲授權代表的文書；以及
 - (ii) 核對機制(類似出席法團業主大會的指定委任代表文書)。
28. 修訂《條例》，賦權主管當局在緊急情況下縮短法團會議的通知期。
29. 在合適的情況下，在《供應品、貨品及服務採購工作守則》中引用《樓宇維修實務指南》。
30. 降低《大廈公契指引》中公契經理人酬金佔管理總開支比率的上限 20%，即：
 - (i) 就住宅單位和車位總數不超過 20 個的發展項目，以每年 0.5%的百分比，逐年降低公契經理人酬金比率的上限，由管理開支的 20% 最終降至 16%；以及
 - (ii) 就住宅單位和車位總數由 21 至 100 個的發展項目，以每年 0.5%的百分比，逐年降低公契經理人酬金比率的上限，由管理開支的 15% 最終降至 12%。

VIII. 《條例》修訂前的措施

31. 將與《條例》沒有牴觸的建議納入《工作守則》，並訂為「最佳做法」。
32. 要求管委會主席和公契經理人須在「適當程序核對清單」上簽署，以確認已按程序召開會議，並已按規定披露法團會議委任代表的資料。如未有遵從清單指引內任何規定，須作出解釋，以確保透明度和問責性。

IX. 相關的行政支援措施

33. 推行「解決大廈管理爭議服務」。

34. 推行「法團會前諮詢服務」。
