

南區區議會

私人樓宇管理問題
(由石國強先生提出)

目的

本文件旨在請各議員就上述議題發表意見。

背景

2. 石國強議員以書面提出，要求在 2005 年 3 月 17 日舉行的南區區議會第九次會議上，討論有關私人樓宇的管理問題，包括以下三個議題（請參閱附件一）：

- a) 強制法團購買第三者責任保險；
- b) 私人樓宇（尤其是舊樓）的維修保養問題；以及
- c) 《建築物管理條例》修訂條文的內容。

3. 按照南區區議會會議常規（2004–2007）第 13 條，南區區議會主席同意將有關議題納入南區區議會第九會議的議程，並邀請了民政事務總署及屋宇署的代表出席會議，聽取議員的意見及解答提問。

4. 就強制法團購買第三者責任保險的事宜，根據現行的《建築物管理條例》（第 344 章）第 18(2)(d)條，規定：

“18. 法團的職責及權力

(2) 法團可就下述事情行使並酌情決定權 –

- (d) 為建築物或其他任何部分購買火險或其他保險，並保持各項保險生效，保額則以能使建築物恢復原狀所需款額為準；”

5. 至於私人樓宇（尤其是舊樓）的維修保養問題，屋宇署的代表會在會上介紹 2004 年《建築物（修訂）條例》的相關內容。請參閱載於附件三的資料。

6. 就《建築物管理條例》修訂條文的內容，民政事務總署在 2003 年開始檢討《建築物管理條例》（第 344 章）的內容，並於同年 5 月發表《建議修訂《建築物管理條例》（第 344 章）諮詢文件》（該份諮詢文件的中文本載於附件三）諮詢各區議會就建議修訂的意見。民政事務總署已經綜合各方的意見，並將於本年 4 月向立法會提交相關的修訂建議。

徵詢意見

7. 請各議員就上述議題發表意見。

南區區議會秘書處

2005 年 3 月

南區區議會主席
馬月霞女士 MH

馬主席：

私人樓宇管理問題

鑑於添喜大廈事件對私人樓宇管理有深遠影響，本人欲提出下述議程希望在 3 月 17 日的南區區議會會議上作出討論：

- (1) 強制法團購買第三者責任保險
- (2) 私人樓宇(尤其是舊樓)的維修保養問題
- (3) 《建築物管理條例》修訂條文的內容



石國強

日期：2005 年 3 月 4 日



《2004年建築物(修訂)條例》
對大廈管理的影響

1. 加重違例刑罰
2. 檢控拒絕合作的業主
3. 警告通知 - 違例建築工程
4. 界定那些人士須負責拆除違建物(包括招牌)及將所發出的清拆令註冊
5. 緊急車輛通道
6. 查閱樓宇記錄收費

1. 加重違例刑罰

修訂

- ◆ 根據綜合消費物價指數在這些年間的轉變，在《2004年建築物(修訂)條例》中，將上述嚴重罪行的現時最高罰款額增加3至4倍
- ◆ 監禁刑期則不作任何改變

1. 因應第40條的罪行，提高罰款

第40條	對上一次的罰則水平	《2004年建築物(修訂)條例》
新增的第40(1AA)條 有關違反《建築物條例》 第14(1)條	100,000元 + 兩年 每天另處罰款5,000元	400,000元 + 兩年 每天另處罰款20,000元
新增的第40(1BA)條 有關違反《建築物條例》 第24(1)條	50,000元 + 一年 每天另處罰款5,000元	200,000元 + 一年 每天另處罰款20,000元
第40(2A)條	250,000元 + 三年	1,000,000元 + 三年
第40(2AA)條	250,000元 + 三年	250,000元
第40(2AB)條	50,000元 + 一年	150,000元 + 一年
第40(2AC)條	250,000元 + 三年	750,000元 + 三年
第40(2B)條	250,000元 + 三年	1,000,000元 + 三年
第40(2C)條	250,000元 + 三年 每天另處罰款50,000元	1,000,000元 + 三年 每天另處罰款200,000元
新增的第40(4B)條	-	10,000元 + 6個月

1. 加重違例刑罰

- ◆ 根據第40(1AA)條業主如未獲建築事務監督的批准及同意而進行僭建可被檢控，一經定罪，可判處已加重的最高刑罰：
 - 罰款400,000元及監禁2年；及
 - 每天罰款20,000元
- ◆ 根據第40(1BA)條業主如無合理辯解而沒有遵從法定清拆令可被檢控，一經定罪，可判處已加重的最高刑罰：
 - 罰款200,000元及監禁1年；及
 - 每天罰款20,000元

2. 檢控不合作的業主 (第39B 及 40(4B)條)

修訂

- ◆ 業主阻礙業主立案法團遵從法定命令的規定在建築物的公用部分進行有關的修葺工程或拆除違例建築工程，可被檢控
- ◆ 檢控限於兩種阻礙性的行為-
 - (a) 阻礙進行所須的工程
 - (b) 拒絕讓有關人士進入其擁有的個別物業以進行這些工程
- ◆ 在沒有合理辯解的情況下，不合作的業主可能會遭檢控，並可處以第3級罰款(港幣10,000元)及監禁六個月

2. 檢控不合作的業主 (第39B 及 40(4B)條)

- ◆ 屋宇署會確保只有在業主堅持不肯合作，同時又無合理辯解的情況下，才會提出檢控

3. 警告通知 (第24C條)

修訂

- ◆ 新增的《建築物條例》第24C條授權建築事務監督，就沒有發出清拆令的違例建築工程發出警告通知，並把有關通知在土地註冊處的記錄註冊

3. 警告通知 (第24C條)

警告通知的內容

◆ 警告通知會：

指明一個日期，如有關的違例建築工程沒有在這個日期前拆卸或改動，則有關通知會在土地註冊處的記錄註冊

3. 警告通知 (第24C條)

◆ 警告通知應予送達的人士：

- 新增條文(《建築物條例》第24C(2)及(3))訂明，當局應向以下人士送達警告通知：
 - (a) 違建物所豎設的土地/處所的擁有人;
 - (b) 若有關違建物與其他土地/處所相連及由該其他土地/處所的擁有人或佔用人所佔用或使用，則該其他土地/處所的擁有人

4. 界定那些人士須負責拆除違建物(包括招牌)及將所發出的清拆令註冊(第24條)

修訂

◆ 將向以下人士送達清拆令：

- 該違建物所豎設的土地/處所的擁有人;
- 若有關違建物與其他土地/處所相連及由該其他土地/處所的擁有人或佔用人所佔用或使用，則該其他土地/處所的擁有人; 及

4. 界定那些人士須負責拆除違建物(包括招牌)及將所發出的清拆令註冊(第24條)

修訂(續)

- 若違建物は招牌，則根據下列次序向以下人士送達清拆令：
 - 招牌所為豎設的人士;
 - 就招牌收取租金的人士;或
 - 招牌所豎設的土地/處所的擁有人
- ◆ 將清拆令在土地註冊處註冊; 及
- ◆ 建築事務監督向工程完成之日為有關土地/處所擁有的任何人士追討收回清拆工程的費用

5. 緊急車輛通道 (第29A條)

新增條文(《建築物條例》第29A條) – 緊急車輛通道的保養

- ◆ 緊急車輛通道須由其擁有人妥善保養
- ◆ 凡建築事務監督，在進行檢查時，發現緊急車輛通道的任何破舊或欠妥之處或任何改動或加建，已導致或相當可能導致該緊急車輛通道不能再達到其設計及建造的目的，則建築事務監督可向該緊急車輛通道的擁有人送達書面命令，規定該人在命令指定的限期內進行所需的補救工程
- ◆ 適用於顯示在核准圖則上的現有緊急車輛通道

6. 有關查閱及複印樓宇記錄的修訂費用 (《建築物(管理)規例》第42條所載的收費表中第10至12項)

修訂

- ◆ 為不同形式的記錄(紙張形式、微縮影片形式、電子形式)訂定收費
- ◆ 修訂收費結構，以配合不同類型顧客的需要 – 市民及建築專業人士

6. 有關查閱及複印樓宇記錄的修訂費用 (《建築物(管理)規例》第42條所載的收費表中第10至12項)

舊有的《建築物(管理)規例》第42條所載收費表中第10至12項的收費詳情

查閱樓宇記錄			
形式	紙張	微縮影片	電子
	80元	58元	36元
任何圖則的文本、印副本或摘錄			
形式	紙張	微縮影片	電子
經顧客查閱後的收費	40元	34元	24元
一站式服務的收費	135元	110元	74元

註：一站式服務指除了檢索樓宇記錄外，屋宇署人員還會為顧客找出需要複印的有關圖則/文件。

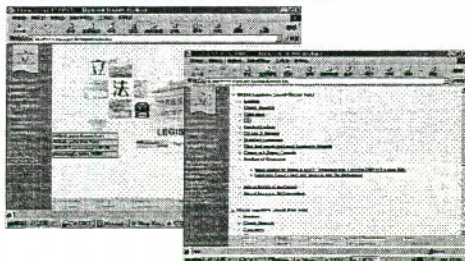
6. 有關查閱及複印樓宇記錄的修訂費用 (《建築物(管理)規例》第42條所載的收費表中第10至12項)

修訂後的《建築物(管理)規例》第42條所載收費表中第10至12項的收費詳情

任何文件的文本、印副本或摘錄(圖則除外)			
形式	紙張	微縮影片	電子
經顧客查閱後的收費	1.6元	1.6元	1.4元
一站式服務的收費	38元	38元	38元
任何圖則的經核證文本、印副本或摘錄			
形式	紙張	微縮影片	電子
經顧客查閱後的收費	58元	52元	42元
一站式服務的收費	155元	125元	93元
任何文件的經核證文本、印副本或摘錄(圖則除外)			
形式	紙張	微縮影片	電子
經顧客查閱後的收費	8.5元	8.5元	8.0元
一站式服務的收費	45元	45元	45元

進一步資料

- ◆ 載於立法會網頁內的參考文件



多謝各位

業主主動維修
大眾安居毋憂

諮詢文件

建議修訂《建築物管理條例》(第 344 章)

本文件邀請公眾就《建築物管理條例》(第 344 章)¹的修訂建議提出意見。

背景

2. 政府在大廈管理方面的政策目標，是協助私人大廈業主更為妥善地管理和維修他們的物業。我們藉著《建築物管理條例》，以利便大廈業主成立法團，並就大廈的管理以及相關的事宜訂定條文。為了讓私人大廈業主更能妥善管理大廈，我們亦向他們提供支援服務和意見，並為他們安排訓練。

3. 政府在一九七零年制定《多層建築物(業主法團)條例》，為業主立案法團(法團)的運作提供法律架構。該條例於一九九三年五月經過大幅修訂，並改稱為《建築物管理條例》(條例)，以配合實際情況的轉變。條例訂明多項有關大廈管理的法律規定，包括業主及法團的權利和責任。為切合發展的需要，政府分別在一九九八年和二零零零年就條例作出修訂。

4. 為了加強我們的服務和進一步改善條例，民政事務總署一直都有向區議員、法團和其他業主組織、大廈業主和住戶，以及與大廈管理有關的專業團體徵詢意見和建議。我們經由會議、專題小組、非正式討論、通信等途徑，蒐集了不少有用的意見和建議。《建築物管理(修訂)條例》於二零零零年八月制定，其後，立法會民政事務委員會成立《建築物管理條例》檢討工作小組委員會。小組委員會至今已舉行 12 次會

¹ 《建築物管理條例》(第 344 章)全文已上載雙語法例資訊系統網站(網址為 <http://www.justice.gov.hk/chome.htm>)。此外，載有該條例的小冊子亦已在香港金鐘道66號金鐘道政府合署低座地下政府刊物銷售處公开发售。

議，並就如何修訂條例提出多項建議。

5. 為了進一步改善香港私人大廈的管理，當局建議再度修訂條例。在向立法會提交條例草案前，我們希望就載於本諮詢文件的修訂建議徵詢意見。我們亦歡迎公眾就應否及如何修訂條例其他條文而提出意見和建議。

建議

6. 在擬訂以下的修訂建議時，我們已考慮到蒐集得來的意見和建議。下文臚列的各項建議，旨在更為利便法團履行職責和行使權力，使委任管理委員會和其委員的程序更為合理，以及為大廈業主的利益提供更大的保障。

I. 更為利便法團履行職責和行使權力

(A) 管理委員會委員就法團的決定的個人法律責任

7. 根據現行條例，除條例中與管理委員會委員責任有關的條文外，法團的法律責任在一般情況下應不會轉嫁予個別管理委員會委員。然而，現行條例並未有在這方面訂立明確條文。

8. 為處理這個問題，我們建議在條例中明確列明，法團管理委員會委員不會純粹因其委員身分，便要就法團不涉及越權或侵權的集體決定負上個人法律責任。

(B) 法團向政府申請貸款，以遵從法定通知、命令或其他文件

9. 某些法例訂明，主管當局可要求業主在大廈的公用部分進行工程，以保障公眾安全。根據條例第 16 條，如大廈是由法團管理，則任何有關大廈公用部分的通知、命令或其他文件，均須送達法團。

10. 目前，個別私人大廈業主在遵從上述法定通知、命令或其他文件時如有財政困難，可向政府²申請低息貸款。然而，根據現行條例第 18 條，法團無權代表所有或任何一個業主借款。因此，倘若有業主拖欠或拒交其應分擔的工程費用，法團亦不能借款以補不足之數。在這情況下，法團只能對那些拖欠或拒交費用的業主採取法律行動，而這可能會耽誤施工。

11. 為處理這個問題，我們考慮制定一個適當而公平的機制，確保任何須按法定通知、命令或其他文件在大廈公用部分進行的工程，不致因為業主拖欠或拒交其應分擔的費用而耽誤施工。因此，我們建議修訂條例，明確授權法團向政府申請貸款，以遵從有關大廈公用部分的法定通知、命令或其他文件，金額相當於未有付款的業主須承擔的工程費用。同時，我們亦建議制定規例，以訂明詳細的規定和安排。在向政府申請貸款時，法團只是那些拖欠或拒交費用的業主的代理人，而並非大廈所有業主的代理人。換言之，只有那些拖欠或拒交費用的業主方有責任償還該筆貸款，而此責任並不會轉嫁予法團或其他已繳費的業主。向法團批出貸款後，政府會針對那些業主的業權註冊押記作為抵押。個別業主向政府償還他應承擔的部份後，押記方會解除。

²屋宇署推行的樓宇安全貸款計劃。

(C) 法團終止公契經理人的委任

12. 地政總署發出的《大廈公契指引》是由一九八七年十月十五日起施行。在此之前，大廈公契通常規定大廈由發展商或其附屬的經理人永久管理。因此，政府引入條例附表 7 第 7(1)段³，讓法團可終止公契經理人的委任。

13. 雖然在一九八七年十月十五日或之後按公契指引審批的公契，一般都規定經理人的任期不可超過兩年，惟經理人在首兩年任期(或公契訂明的任何年期)屆滿後，似乎仍可繼續留任，直至法團按照附表 7 第 7(1)段終止其委任為止。我們亦關注到，要取得一個由合計擁有份數不少於 50%的業主決議，實際上存在困難。

14. 我們建議在條例訂明，附表 7 第 7(1)段只能用於終止公契經理人的委任。至於任何其後由法團委任的經理人，有關的管理合約一般都有指明管理任期，經理人的委任也應根據管理合約的條款而終止。我們亦建議刪除附表 7 有關不能在連續 3 年內終止委任多於一位經理人的條文。

15. 除條例訂明的現行機制外，我們還建議法團可採用下列機制，以終止公契經理人的委任：

- a) 倘若公契訂明經理人的管理任期，則在這段指明的期間內，法團只可按照條例附表 7 第 7(1)段的規定，終止公契經理人的委任。
- b) 在公契所訂明的管理任期屆滿後，業主可在業主大會⁴藉多數票通過決議，委任新經理人以及終止公契經理人的委

³條例附表 7 第 7(1)段訂明，法團在為有關目的而召開業主大會上，可藉份數不少於 50%的業主通過的決議，通知經理人終止其委任，而無需給予補償。

⁴法團按照條例附表 3 第 1(1)段召開的業主大會。

任，惟該會議的法定人數須為全部業主人數的 20%。新經理人的委任須在公契經理人的任期終止後翌日生效。倘若沒有委任新經理人，則公契經理人的委任只能按照條例附表 7 第 7(1) 段終止。

- c) 倘若公契沒有訂明任期，則法團須待經理人任滿首兩年之後，方可循上文 (b) 段所載的程序終止其委任。

16. 上述建議機制旨在讓法團可藉出席業主大會的業主(或其委任的代表)，以多數票通過決議(即無需由擁有份數不少於 50% 的業主通過)，終止公契經理人的委任，惟出席該會議的人數必須達到全部業主人數的 20%，以及法團在終止公契經理人的委任時，已通過有效的決議委任新經理人。這項安排既可讓法團在較寬鬆的條件下終止公契經理人的委任，又可盡量避免大廈出現無人管理的情況。

II. 使委任管理委員會和其委員的程序更為合理

(D) 委任管理委員會

17. 根據條例第 3(2) 條，管理委員會可於一個適當地召開的業主會議上，按照公契規定委任；如無公契，或公契並無委任管理委員會的規定，則由合計擁有份數不少於 30% 的業主決議委任。

18. 我們建議修訂條例，訂明管理委員會可由合計擁有份數不少於 30% 的業主決議委任，以及該決議須在同一個會議上由業主或業主委任的代表以多數票通過。這項修訂可避免出現兩個由不同業主委任的管理委員會(每組業主擁有的份數均不少於 30%)。

(E) 委任首屆管理委員會委員和擔任職位者

19. 條例附表 2 第 2(1) 段訂明，業主須在根據第 3、3A、4 或 40C

條召開的會議上委任管理委員會委員，以及一名主席、一名副主席(如有必要)、一名秘書和一名司庫。業主並可在該會議上委任其他管理委員會委員，以擔任公契所指明而業主就大廈的控制、管理及行政事宜而確定為必需的職位。

20. 我們建議在附表 2 訂明，業主或其委任的代表可在委任首屆管理委員會的同一個會議上，以多數票通過決議，委任管理委員會委員和擔任職位者，惟該會議的法定人數須為全部業主的 10%。

(F) 委任其後的管理委員會委員和擔任職位者

21. 根據條例附表 2 第 5(1)段，在法團召開的第二次業主周年大會及其後每隔一次的業主周年大會上，管理委員會的所有委員均須退職，但以租客代表身分獲委任的委員則除外。第 5(2)段規定，管理委員會在業主周年大會上退職時，法團須委任新的管理委員會、一名主席、一名副主席(如有必要)、一名秘書(如這職位懸空)、一名司庫(如這職位懸空)，亦可在該周年大會上委任其他擔任職位者。雖然附表 2 第 2(1)段訂明首屆管理委員會委員須由業主委任，但根據第 5(2)段，任何其後的管理委員會委員均須由法團委任。

22. 我們建議修訂附表 2，訂明“管理委員會在業主周年大會上退職時，法團須藉由業主在該大會上通過的決議，委任新的管理委員會、一名主席、一名副主席(如有必要)、一名秘書(如這職位懸空)、一名司庫(如這職位懸空)及其他擔任職位者。”這項修訂會令任何其後的管理委員會委員及擔任職位者，只可由業主在周年大會上通過決議委任。

III. 為大廈業主的利益提供更大的保障

(G) 法團採購及選用供應品、貨品及服務

23. 條例第 20A(2)條訂明：

“任何供應品、貨品或服務，如其價值超過或相當可能超過—

- (a) \$100,000 或主管當局(民政事務局局長)於憲報刊登公告指明用以取代前者的款額；或
 - (b) 相等於法團每年預算的 20%或法團藉業主大會通過的決議所批准用以取代前者的百分率的款額，
- (兩者以其較小者為準)即須以招標承投方式取得。”

24. 上述條文亦載於主管當局根據條例第 44(1)條發出的《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》(工作守則)第 1 段。根據條例第 44(2)條，不遵守工作守則並非違法，但有關情況在任何法律程序中(不論民事或刑事)，可有助於確定法律程序中所爭論的法律責任。

25. 我們藉此機會檢討條例第 20A 條有關招標的條文。具體來說，我們建議：

- a) 刪除工作守則第 1 段，使任何供應品、貨品或服務的採購或選用，如其價值超過所訂明的限額，便須根據條例第 20A(2)條以招標方式取得；
- b) 規定須以招標方式取得的供應品、貨品或服務的價值下限，由現時相等於法團每年預算的 20%降低至 10%(指明款額 \$100,000 或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代前者的款額則予以保留)；
- c) 規定如投標價值超過法團每年預算的 10%，有關標書須由法團藉業主大會通過的決議，決定是否接納；
- d) 加入罰則，訂明任何管理委員會委員如違反上述規定，即屬犯罪，一經定罪，最高可處罰款 \$50,000(即《刑事訴訟程序條例》(第 221 章)所定的第 5 級罰款)，除非有關委員證明犯

罪未獲其同意或默許，且在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。

(H) 個別業主向法團索取若干大廈管理文件副本的權利

26. 根據條例附表 2 第 10(4B)段及附表 3 第 6(3)段，管理委員會及業主會議的會議記錄，須在會議日期後 28 天內，由秘書展示於大廈內的顯眼處。然而，現行條例的條文並無訂明業主索取這些文件副本的權利。

27. 我們建議讓業主有權在支付由管理委員會釐定的合理費用後，取得管理委員會及業主會議的會議記錄副本。

建議撮要

28. 經仔細考慮過往所收集的意見後，我們建議對條例作出以下的修訂：

- a) 訂明法團管理委員會委員不會純粹因其委員身分，便要為法團的集體決定負上個人法律責任；
- b) 授權法團向政府申請貸款，以遵從法定通知、命令、或其他文件的規定；
- c) 修訂有關法團終止委任經理人的規定，使其更為合理；
- d) 闡明委任首屆管理委員會須通過的決議；
- e) 使委任首屆管理委員會委員及擔任職位者的程序更為合理；
- f) 闡明委任其後的管理委員會委員及擔任職位者的程序；
- g) 改善法團採購及選用供應品、貨品及服務的規定；
- h) 訂明業主索取管理委員會及業主會議的會議記錄副本的權利。

諮詢

29. 現誠邀公眾就上述修訂建議或條例的其他條文提出意見。所有意見請以書面形式，並於二零零三年七月三十一日或之前送交民政事務總署，聯絡資料如下 —

地 址： 香港灣仔
軒尼詩道 139 號
中國海外大廈 21 樓
民政事務總署第四科
傳真號碼：2147 0984
電郵地址：bm_enq@had.gov.hk
網 址： www.buildingmt.gov.hk

30. 民政事務總署保留公開所有意見的權利。倘若你不想本署披露你的姓名，請在提出意見時聲明。

民政事務總署
二零零三年五月

建議修訂《建築物管理條例》 (第 344 章) 的諮詢

- 規定須以招標方式取得的供應品、貨品或服務的價值下限，由現時相等於法團每年預算的20%降低至10%；以及規定如投標價值超過法團每年預算的10%，有關標書須由法團藉業主大會通過的決議，決定是否接納。

- 加入違反上述規定的罰則。

(H) 個別業主向法團索取若干大廈管理文件副本的權利

- 訂明業主有權在支付合理費用後，取得管理委員會及業主會議的會議記錄副本。

諮詢

就上述修訂建議或條例其他條文提出的意見請以書面形式，於二零零三年七月三十一日或之前送交民政事務總署，聯絡資料如下：

地 址： 香港灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈21樓
民政事務總署第四科

傳真號碼： 2147 0984

電郵地址： bm_enq@had.gov.hk

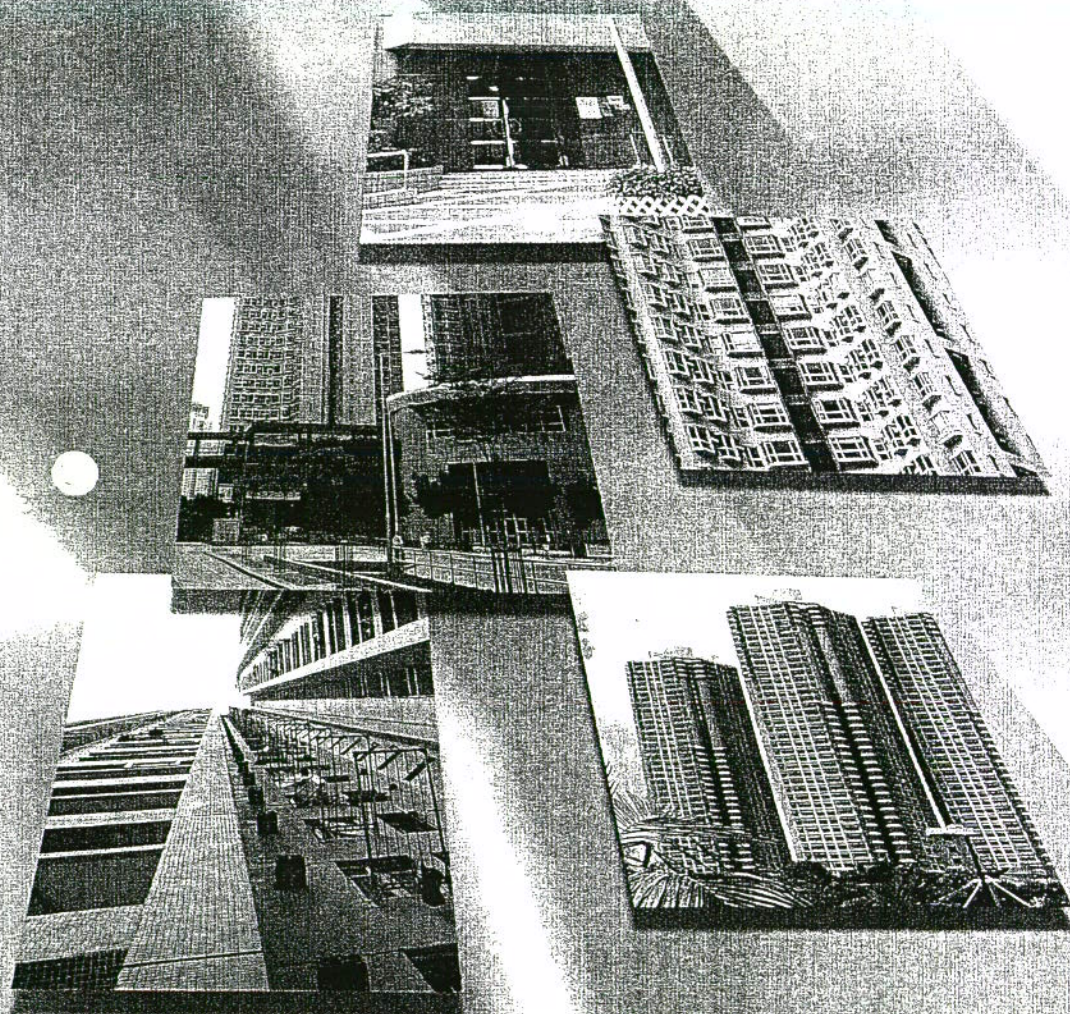
網 址： www.buildingmgt.gov.hk

民政事務總署保留公開所有意見的權利。倘若你不想本署披露你的姓名，請在提出意見時聲明。

民政事務總署
二零零三年五月

政府印務局印
(採用環保油墨及取材自可再生林木的紙張印製)

2070511—5/2003



民政事務總署

政府在大廈管理方面的政策目標，是協助私人大廈業主更為妥善地管理和維修他們的物業。我們藉著《建築物管理條例》(條例)(第344章)¹，以便利大廈業主成立法團，並就大廈的管理事宜訂定條文。我們亦向私人大廈業主提供支援服務和意見，並為他們安排訓練。

為了進一步改善香港私人大廈的管理，當局建議修訂條例。下列建議旨在更為便利業主立案法團(法團)履行職責和行使權力，使委任管理委員會和其委員的程序更為合理，以及為大廈業主的利益提供更大的保障。

建議

I. 更為便利法團履行職責和行使權力

(A) 管理委員會委員就法團的決定的個人法律責任

- 在條例中明確列明，法團管理委員會委員不會純粹因其委員身分，便要就法團不涉及越權或侵權的集體決定負上個人法律責任。

(B) 法團向政府申請貸款，以遵從法定通知、命令或其他文件

- 授權法團代表個別拖欠或拒交費用的業主，向政府申請貸款，以遵從有關大廈公用部分的法定通知、命令或其他文件。

(C) 法團終止公契經理人的委任

- 訂明只有公契經理人的委任方能根據條例終止；以及刪除有關不能在連續3年內終止委任多於一位經理人的條文。

¹《建築物管理條例》(第344章)全文已上載雙語法例資訊系統網站(網址為<http://www.justice.gov.hk/chome.htm>)。此外，載有該條例的小冊子亦已在香港金鐘道66號金鐘道政府合署低座地下政府刊物銷售處公開發售。

- 提供另一個機制，讓法團可藉出席業主大會的業主(或其委任的代表)，以多數票通過決議，終止公契經理人的委任，惟出席該會議的人數必須達到全部業主人數的20%，以及法團在終止公契經理人的委任時，已通過有效的決議委任新經理人。

II. 使委任管理委員會和其委員的程序更為合理

(D) 委任管理委員會

- 訂明首屆管理委員會可由合計擁有份數不少於30%的業主決議委任，以及該決議須在同一個會議上由業主或業主委任的代表以多數票通過。

(E) 委任首屆管理委員會委員和擔任職位者

- 訂明業主或其委任的代表可在委任首屆管理委員會的同一個會議上，以多數票通過決議，委任管理委員會委員和擔任職位者，惟該會議的法定人數須為全部業主的10%。

(F) 委任其後的管理委員會委員和擔任職位者

- 訂明現任管理委員會在業主周年大會上退職時，法團須藉由業主在該大會上通過的決議，委任新的管理委員會、其委員及擔任職位者。

III. 為大廈業主的利益提供更大的保障

(G) 法團採購及選用供應品、貨品及服務

- 刪除工作守則有關招標的條文，使任何價值超過所訂明限額的採購或選用，須根據條例以招標方式取得。

樓宇的維修保養

香港的樓宇

香港樓宇數目不斷增加，又日漸老化，如果缺乏適當維修保養，樓宇在多方面都會出現問題，危及住客及一般市民。這些問題包括：

1. 外牆的完整
2. 結構的穩定
3. 走火通道及消防結構

樓宇的安全，旨在預防上述各方面的問題。至於樓宇的維修保養，將會由大廈的業主立案法團或各業主共同承擔，聘請屋宇專業人士，根據所訂的技術指引與標準，定期進行樓宇檢查，若果發現樓宇某部份出現上述問題或破爛，可以立刻進行修葺，以確保樓宇的安全。

應採取步驟

1. 業主可聘請認可人士／註冊結構工程師進行樓宇安全檢驗
2. 認可人士／註冊結構工程師為業主準備報告，並向業主解釋修葺工程的各種事項，包括工程的時間表、進行工程前的準備工作、安全措施、工程所須的項目、費用等。
3. 業主聘請樓宇承建商進行所需修葺工程
4. 認可人士／註冊結構工程師發出完工證明書

至於認可人士，註冊結構工程師及註冊一般建築工程承建商，是指刊登在根據建築物條例的編制。認可人士名冊，(包括建築師、工程師或測量師)、結構工程師名冊或一般建築工程承建商名冊上的人士。這些名冊亦可在屋宇署查閱。

業主受益

當業主透過定期檢驗樓宇的措施，有以下的益處：

1. 可保持樓宇的良好狀況，減少樓宇日漸老化。
2. 避免樓宇日久失修的影響。
3. 住客及公眾人士在樓宇和防火安全方面，得到保證。
4. 物業的出租及轉售價值亦有機會因而提高。
5. 樓宇按揭及保險方面可能得到更多優惠。