

東區大廈管理通訊

海濱發展及房屋管理工作小組

地址：香港西灣河太安街 29 號東區法院大樓 11 樓

電話：3427 3469 傳真：3427 3606

2019 年 6 月
第 79 期
免費贈閱

《大廈管理最佳做法行政指引》

民政事務總署於本年 1 月 1 日發布《大廈管理最佳做法行政指引》(《行政指引》)。
《行政指引》涵蓋大廈管理不同範疇的**最佳做法**，供業主、業主立案法團、業主委員會、公契經理人和物業管理公司等參考，協助各方更妥善地履行管理大廈的責任。

《行政指引》載列有關大廈管理的**最佳做法**，大致根據民政事務局和民政事務總署於 2014-15 年度就《建築物管理條例》(第 344 章) (《條例》)檢討進行的公眾諮詢時作出的建議，以及於 2017 年 11 月向立法會民政事務委員會匯報的建議整理而成。《行政指引》旨在分享更好的大廈管理做法，藉此讓不同持分者在《條例》修訂前，了解及熟悉有關修訂；若在實行上遇到困難，亦可及早反映意見。

政府鼓勵各方採用《行政指引》，不過未能遵從《行政指引》**並不會被當作不遵從《條例》**或根據《條例》第 44(1)條發出的《工作守則》。

《行政指引》涵蓋的範疇包括：

1. 成立業主立案法團；
2. 採購程序，包括擬備招標書、考慮及決定是否採納標書，以及採納標書後的工作；
3. 業主大會和使用委任代表文書，包括召開業主大會和發出會議通知、送交委任代表文書、舉行業主大會，以及業主大會結束後的工作；及
4. 財務安排。

下文將簡述各部分較重要的修訂。

提提你

《行政指引》可於民政事務總署的大廈管理專題網站下載。

網址：www.buildingmgt.gov.hk

或掃描此二維碼：



1. 成立業主立案法團

- 如建築物的單位多於 500 個，法團管理委員會(管委會)的委員人數不應少於 11 人。
- 在委任管委會委員期間，參選管委會委員的候選人應在投票前於提名表格 或 於業主會議上申報與其他候選人及現屆管委會委員的關聯。申報應記錄在相關的會議紀錄上。

2. 採購程序

擬備招標書

- 如採購價值超過或相當可能超過過去三年的平均「經審計開支」的 20%，即使未達《條例》第 20A(2)條所訂的水平，有關的採購亦應以招標承投方式進行。
- 如採購價值超過/相當可能超過以下水平，應把該項採購界定為「大型採購」：

建築物的 單位數目	實際金額	佔過去三年的平均 經審計開支的百分比
	以較低者為準	
100 或以下	100 萬元	200%
101 至 300	300 萬元	100%
301 至 500	500 萬元	70%
501 至 2 000	1,500 萬元	50%
2 001 或以上	3,000 萬元	30%

考慮及決定是否採納標書

- 通過「大型採購」的決議：
 - 各持分者應盡量出席會議並親自投票；
 - 宜有至少 20%的業主出席；
 - 宜有至少 10%或 400 名業主(以較少者為準)親身出席和就決議投票。
- 只有贊成和反對選項的「大型採購」的決議：
 - 向委任代表(如已委任)訂明投票指示。
- 如採購須藉法團業主大會通過決議批准，有關的會議通知應載列顯眼的「提示」，說明：
 - 每項工程的估價
 - 每一份業權份數所承擔之款額；及
 - 每名業主在有關標書獲決議批准後或須分擔的開支。

採納標書後的工作

- 商討「大型採購」的管委會和法團會議的會議紀錄應在有關會議日期後的 28 天內：
 - 獲派送到業主的信箱；或
 - 以電郵傳送至業主的電子郵箱。

僅適用於大型採購及只有贊成或反對的決議

管委會秘書

委任代表



管委會
秘書



投票
指示



委任代表

- 把業主的投票指示(如有的話)撕下並交給所委任的代表
- 如業主已事先作出投票指示，應避免將新的選票給予相關的委任代表
- 如該委任代表要求索取額外的選票：
 - 向該代表查問箇中原因；及
 - 在可行情況下立即聯絡業主，或如未能取得聯絡/不可行時，在會後再嘗試



委任代表



投票
指示



投票箱

- 委任代表應利用投票指示的部分作為選票並就相關決議投票

3. 業主大會和使用委任代表文書

召開業主大會和會議通知

- 會議通知應在切實可行的情況下盡早(例如在法團會議至少 21 天前)在大廈顯眼處展示。
- 會議通知應清楚訂明：
 - 送交委任代表文書的指定法定時限；
 - 送交委任代表文書的方法和地點(例如委任代表文書收集箱的確實位置)；及
 - 如使用文書收集箱，開啟該收集箱的時間和地點，以便業主可見證開啟收集箱及點算文書的過程。

委任代表文書



- 每名委任代表就某次會議持有委任代表文書的數目上限應為：
 - 就不多於 20 個單位的大廈 – 1 份；
 - 就多於 20 個單位的大廈 – 不多於業主人數的 5%或 50 份(以較少者為準)，但下限應為 1 份。
- 在切實可行的情況下，業主應盡早把委任代表文書送交管委會秘書，例如在會議舉行時間至少 144 小時(即至少 6 天)前，以讓管委會主席有足夠時間作核實。
- 管委會應在收到的委任代表文書上蓋上印章，如表格是由業主親身遞交，管委會應在該業主在場時蓋印。
- 管委會秘書應給予業主充分時間，查閱送交了委任代表文書的單位的資料：
 - 委任代表文書的資料應在會議舉行至少 72 小時前在大廈顯眼處展示，並在送交文書時限完結後予以更新；
 - 委任代表文書的資料應展示至會議後 7 天為止。
- 委任代表文書的資料亦應包括：
 - 收到的委任代表文書的總數；
 - 若業主已送交委任代表文書，但全部均被管委會主席決定為無效，在有關業主的單位上加註記號；及
 - 無效的委任代表文書的總數。
- 每份無效的委任代表文書上應註明文書無效的原因，並在法團會議前公布(例如以委任代表文書的資料一部分展示)。

業主大會結束後的工作

- 管委會應保留所有與委任代表有關的文件，即：
 - 委任代表文書；
 - 已蓋印的填妥的表格的副本；
 - 已用作為選票的投票指示(如有的話)；及
 - 已作展示的委任代表文書的資料至少 3 年。

4. 財務安排

- 就不多於 50 個單位的建築物而言，鼓勵每年收入或開支金額多於 10 萬元的法團將其財務報表(包括收支表和資產負債表)由法團藉業主大會通過的決議所聘請的會計師作審計。

優化升降機資助計劃

Lift Modernisation Subsidy Scheme

現正接受
申請
Open for
application
NOW



舊靚齊優化 安全最無價

Lift Modernisation Sets Your Mind At Ease



每部靚最高可享50萬元資助
Maximum subsidy of \$500,000 per lift



長者自住業主最高可享5萬元資助
Maximum subsidy of \$50,000 for elderly owner-occupier

熱線電話 Hotline **3188 1188**



樓宇復修平台
Building Rehabilitation
Platform
brplatform.org.hk



發展局
Development Bureau

機電工程署
EMSD



市區重建局
URBAN RENOVATION
AUTHORITY

「廉政公署稿件」

大廈管理信箱

第六頁

問： 我是筲箕灣某大廈法團管委會主席，現時管委會委員有 9 人，符合《條例》附表 2 訂明的要求。我所居住的大廈單位多於 500 個，但是要找業主加入管委會亦不容易。若委員人數未能達到《行政指引》建議的 11 人，法團應該如何處理？

答： 根據《條例》現行規定，若大廈單位多於 100 個，委員人數須不少於 9 人。法團可以多進行宣傳及招募工作，務須符合《條例》規定。

《行政指引》建議，如建築物的單位多於 500 個，則管委會委員人數不應少於 11 人。政府鼓勵各方盡力依循，不過未能遵從《行政指引》並不會被當作不遵從《條例》或根據《條例》發出的《工作守則》。若在實行上遇到困難，歡迎向東區民政事務處大廈管理聯絡小組(電話：3427 3469)反映意見。

有獎問答遊戲

1. 在《行政指引》的框架下，若要通過「大型採購」的決議，需至少有多少業主親身出席及就決議投票？
 - A. 10%
 - B. 30%
2. 在《行政指引》的框架下，若大廈的單位多於 20 個，每名委任代表就某次會議持有委任代表文書的數目上限為多少？
 - A. 不多於業主人數的5%或50份(以較少者為準)
 - B. 不多於業主人數的10%或100份(以較少者為準)

參加者須圈出正確答案及填妥下列表格，並傳真至3427 3606或郵寄回「香港銅鑼灣福蔭道7號一樓東區民政事務處大廈管理聯絡小組」，信封面請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期為**2019年7月18日(星期四)**，以郵戳為準，逾期遞交的表格將不獲考慮。

姓名： _____ 身份證號碼 _____
 聯絡電話： _____ (字母連首 4 位數字)： _____
 地址： _____

- 只限於東區居住、就讀或工作的市民，以個人名義參加。
- 每人只限遞交一份參加表格。
- 凡答中以上問答遊戲之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出 20 位得獎者，獎品為港幣 150 元書券。
- 有關比賽結果，主辦機構有最終的決定權，參賽者不得異議。
- 主辦機構保留更改規則及其他安排的權利，無須事先通知。