《建築物管理條例》（第344章）
建議修訂
公眾諮詢

(一)大型維修工程及大額採購的決定

- **第 2 類大額採購**（註1）：建議增設「親自投票」門檻（由業主人數的5%或100名業主（以較少者為準））

- **大型維修工程採購**（註2）：

  - 在現行5%或100名業主（以較少者為準）的「親自投票」基礎門檻上，引入**出席及親自投票門檻分級制**；

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	10%	5%或100名業主（以較少者為準）
$80,000	15%	8%或150名業主（以較少者為準）
$120,000	20%	10%或200名業主（以較少者為準）

  - 建議規定在議決大型維修工程的業主大會舉行的**7天前要召開簡介會**

註1：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%
註2：每個單位平均承擔工程價值超過30,000元，而維修用作修理、更換、保養或改善公用部分

(二)委任代表文書

單位數目	每名人士可持有委任代表文書數目
<=50	1
>50	單位數目的2%或20份（以較少者為準）

- 建議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
- 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
- 建議在**業主大會上開放予業主查閱**所有委任代表文書

(二)委任代表文書

- 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**
- 建議要求**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
- 建議**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

(三)利益申報

- 建議要求**參與工程的人士披露**彼此之間任何形式的**利益關係**。即使有關人士之間沒有利益關係都需要申報確認沒有利益關係
- 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**
- 建議在指定申報表格中，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

- 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（例如管委會所有職位出現空缺，或管委會所有委員於一段合理時間內無法聯繫），加強主管當局的權力，以便**在必要時介入提供協助**：
  - 建議在**10%的業主提出申請下**，主管當局有權**委任指明人士**（例如業主／持牌物管公司／物管人）
  - 協助召開法團業主大會
  - 重選新一屆管委會

(四)主管當局權力

- **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建議在10%的業主提出申請下，主管當局有權委任指明人士（例如業主／持牌物管公司／物管人）
- **取消**會議：
  - 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
- **上訴委員會（大廈管理）**：
  - 若業主對主管當局上述的決定有異議，可按機制向該上訴委員會提出上訴。上訴委員會所作的決定為具約束力的最終決定

(五)會議程序

會議程序	現時情況	建議方案
重複議題	只要有5%業主要求，便能就相同議題重複要求召開業主大會	➢ 就不少於5%的業主就相同議題重複要求召開業主大會，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**
更改議程	主席在會議中蓄意在業主所指明的議程之前加入其他議程，甚至否定原有議程	**如由5%業主要求的議程屬《建管條例》賦權的範圍**，主席不得無故改動或透過動議不討論有關議程

(五)會議程序

會議程序	現時情況	建議方案
延期或暫停會議	在會議途中主席無合理原因自行宣佈延期或暫停會議	➢ 明確規定管委會主席除非有合理理由，否則主席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，而業主希望繼續進行會議，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
處理緊急情況	只容許因應採購類別及價值，由管委會自行議決或通過法團決議，豁免最低招標數目的規定	建議在處理緊急情況時，允許**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

管委會委員的資格

- 管委會**非委員職位（即秘書及司庫）**同樣會處理到法團的招標文件、合約及賬目
- 建議現行適用於管委會委員的資格要求同樣適用於非委員職位

土地審裁處的司法管轄權

- 明確**賦權土地審裁處就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

註：例如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

謝謝