

# 2007年建築物管理 (修訂) 條例

## 簡介



《2007年建築物管理(修訂)條例》(《修訂條例》)已於2007年4月25日由立法會通過。除了有關強制業主立案法團(法團)購買第三者風險保險的條文外，《修訂條例》已於**2007年8月1日**實施。

《修訂條例》的主要目的是：

- 協助法團執行職務和行使權力；
- 保障業主的權益；及
- 使委出管理委員會(管委會)和委任委員的程序更為合理。

現將《修訂條例》的主要內容，概括介紹如下：

### 1 委出管委會和成立法團

- 如要成立法團，業主必須遵照《建築物管理條例》(第344章)(條例)訂明的方式委出管委會，而非根據公契上載列的方式行事。
- 一般情況下，總共擁有不少於5%業權份數的業主可以委任一名業主為召集人，召開和主持業主會議，以委出管委會和成立法團。
- 在有關會議上，業主可藉下列決議委出管委會：
  - ◆ 決議以過半數票通過；**及**
  - ◆ 決議獲得總共擁有不少於30%業權份數的業主支持。
- 在業主會議上，業主只可通過關乎委出管委會和業主成立法團的決議。
- 業主會議的法定人數是業主人數的10%。



## 2 委任管委會委員

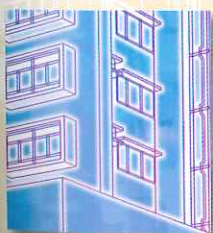
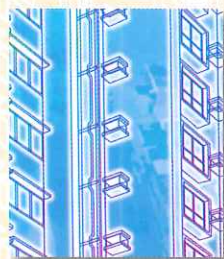
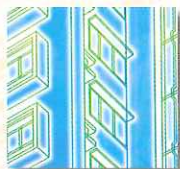
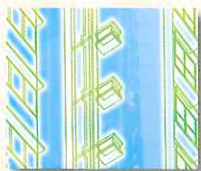
- 業主在委任管委會委員時，必須遵照條例的規定行事，而非根據公契的規定行事。
- 業主須藉以過半數票通過的決議，決定管委會的委員人數。管委會的委員人數必須符合條例訂明的最低人數。
- 業主可自行決定是否委任副主席一職。
- 業主在委任管委會委員、主席、副主席、秘書和司庫時，應按照“得票最多者當選”投票制進行。

## 3 擔任管委會委員的資格

- 不論公契有何規定，所有管委會委員(租客代表除外)必須為有關大廈的業主。
- 除了租客代表外，以下的人無資格擔任管委會委員：
  - ◆ 未獲解除破產的破產人；
  - ◆ 曾於過去5年內在沒有全數償還債務的情況下，獲解除破產或達成《破產條例》(第6章)所指的自願安排的人；
  - ◆ 曾於過去5年內，被判處為期超過3個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)的人。
- 所有獲委任的管委會委員(租客代表除外)都必須在獲委任後的21天內進行宣誓，說明他並非上一段所描述的人，並把已完成宣誓的聲明書送交管委會秘書。管委會委員如果沒有遵守這項規定，即停任管委會委員。
- 就第一屆管委會而言，管委會必須在委出後的28天內，把聲明書和其他有關文件送交土地註冊處，以便申請註冊成為法團。
- 在其他情況下，管委會秘書必須在收到聲明書後的28天內，把聲明書送交土地註冊處。

## 4 填補管委會的職位空缺

- 除租客代表外，非因任期屆滿而出現的管委會職位空缺，可由法團或管委會進行填補。



- 如果由法團業主大會進行填補，則填補空缺的人的任期會跟其他在任的委員一樣，即直至下一次管委會全體委員卸任的法團業主周年大會。如果由管委會進行填補，則填補空缺的人的任期只會直至下一次法團業主大會。

- 如果管委會委員的空缺數目，多於管委會委員人數的50%，管委會便沒有足夠的法定人數進行管委會會議。在這情況下，可以：

- ◆ 由管委會主席召開法團業主大會填補空缺；
- ◆ 如主席的職位出缺，由餘下的委員從他們當中委任一人召開法團業主大會填補空缺。

有關業主大會只可以為了一個目的，就是填補管委會的空缺。業主不能在有關會議上，通過任何其他決議。

- 在法團業主大會上進行填補，業主應按照“得票最多者當選”投票制進行。

## 5 對管委會委員的保障

- 如果管委會委員真誠地及以合理方式行事，則無須為代表法團行使權力或執行職責時所作出的作為或造成的錯失，承擔個人的法律責任。

## 6 法團支付的津貼

- 法團可藉業主大會的決議批准支付津貼予管委會主席、副主席、秘書和司庫。只有擔任這四個職位的人，才有資格領取津貼。
- 津貼的款額須由業主大會決定，但每人每月最高可得的津貼總計不可超過條例訂明的上限。

## 7 管委會會議

- 管委會秘書必須在管委會會議日期至少7天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。
- 管委會須將經核證的會議紀錄保存至少6年，並讓業主在支付合理的複印費後，取得會議紀錄的副本。



## 8 法團業主大會

- 在不少於5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後的14天內，就業主所指明的事宜召開業主大會，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會。
- 除了向每一名業主和租客代表發出會議通知外，管委會秘書須在業主大會日期至少14天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。
- 管委會須將經核證的會議紀錄保存至少6年，並讓業主在支付合理的複印費後，取得會議紀錄的副本。

## 9 如何計算過半數票

- 在根據條例召開的會議上，在斷定某個決議是否獲得過半數票通過時，無須理會：
  - ◆ 沒有出席會議的業主；
  - ◆ 出席會議但沒有投票的業主；
  - ◆ 空白或無效的票；
  - ◆ 棄權票。

## 10 委任代表

- 就會議而言，獲業主任任的代表須視為出席會議的該業主。
- 委任代表的文書必須符合條例附表1A所列的法定格式，並須在會議舉行時間至少48小時前送交管委會秘書。
- 管委會秘書在收到委任代表的文書後，須：
  - ◆ 在會議舉行前，向所有送交委任代表文書的業主發出收據；
  - ◆ 在會議進行期間，在會議地點的顯眼處張貼一覽表，展示所有送交委任代表文書的業主的單位資料。
- 管委會主席須按照條例規定，決定委任代表文書是否有效。
- 管委會須在會議結束後，保留委任代表文書至少12個月。



## 11 採購安排

- 法團在進行採購時，必須遵守條例的採購規定。
- 如果採購的價值超過\$200,000，法團必須進行招標。
- 如果採購的價值超過每年預算的20%，則法團除了須進行招標外，還須藉業主大會通過的決議，決定是否採納收到的標書。
- 如果法團打算繼續聘用現任的供應商，並能夠同時符合條例訂明的條件，可以獲豁免有關招標的規定。
- 以上有關採購的規定，也同樣適用於經理人進行採購。

## 12 財務安排

- 如果大廈有多於50個單位，管委會必須把經由會計師審計的財務報表，連同會計師報告，在法團業主周年大會上提交法團省覽。
- 不少於5%的業主可以要求管委會讓他們或他們委任的任何人查閱法團帳簿、帳項紀錄及其他紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件。業主也可以向法庭申請命令，要求管委會讓獲法庭授權的任何人查閱上述文件。
- 就經理人而言，如果有關大廈已成立法團，經理人必須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有有關建築物管理或特別基金的款項，而每一個戶口均須指定為信託戶口或客戶戶口。

## 13 展示有關法律程序的資料

- 如果法團屬於任何法律程序的一方，管委會必須在收到或發出開展有關法律程序的法院文件的7天內，在建築物的顯眼處連續7天展示通知。通知上須載列有關法律程序的詳情。



## 14 法團終止經理人的委任

- 條例附表7第7段載有條文，訂明終止經理人的委任的機制。有關條文只適用於終止下列經理人的委任：
  - ◆ 公契經理人；
  - ◆ 合約經理人，而有關合約並無關於終止委任的條款。

## 15 離任經理人的交接安排

- 不論經理人的委任因何原因結束，都必須：
  - ◆ 在其委任結束後的14天內，把屬於法團或業主的任何動產，送交業主委員會或接任的經理人；**及**
  - ◆ 在其委任結束後的2個月內，擬備收支表和資產負債表，並把為了擬備有關財務報表而管有的帳簿、帳項紀錄等文件送交業主委員會或接任的經理人。

## 16 業主之間的通訊

- 經理人須就業主之間、關乎大廈管理的事宜互相通訊的渠道，在法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的方法。

## 17 過渡性條文

- 根據未經修訂的條例，業主可以按照公契的規定委出管委會。《修訂條例》就這些按照公契委出的管委會提供了4年的過渡期（由2007年8月1日至2011年7月31日）。
- 在過渡期內，這些管委會可繼續按照未經修訂的條例附表2行事。附表2載列了有關管委會組織及工作程序的規定。
- 如果出現下列情況，管委會便須按照經修訂的附表2行事：
  - ◆ 在過渡期內，法團在業主大會上通過決議，決定遵照經修訂的附表2行事；或
  - ◆ 過渡期屆滿（即2011年7月31日）。

這本小冊子旨在概括介紹《修訂條例》的內容。對有關法例的詮釋，應以《建築物管理條例》(第344章)原文為依歸。市民如對條例的詮釋有所疑問，宜徵詢獨立的法律意見。

市民如有任何關於大廈管理的問題，可致電各區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組查詢：

中西區	2119 5010	離島	2852 4318
東區	2886 6569	葵青	2494 4543
九龍城	2621 3406	北區	2675 1719
觀塘	2171 7465	西貢	2163 9431
深水埗	2150 8175	沙田	2158 5388
南區	2814 5762	大埔	2654 1262
灣仔	2835 1999	荃灣	3515 5654
黃大仙	3143 1160	屯門	2451 3047
油尖旺	2399 2155	元朗	2478 6120

市民也可於各區民政事務處的諮詢服務中心索取下列有關《建築物管理條例》的刊物：

- **2007年建築物管理(修訂)條例 常見問題**
- **建築物管理條例(第344章) 指南**
- **建築物管理條例(第344章) 怎樣成立業主立案法團**
- **建築物管理條例(第344章) 廉潔有效財務管理指南**
- **建築物管理條例(第344章) 供應品、貨品及服務採購工作守則  
及 大廈管理及維修工作守則**

有關大廈管理方面的資料，可瀏覽本署的網頁

[www.buildingmgt.gov.hk](http://www.buildingmgt.gov.hk)