



怎樣成立業主立案法團 有效執行大廈管理

建築物管理條例
(香港法例第344章)



民政事務總署

修訂通知

由二零零六年十二月三十一日起，民政事務總署轄下四個分別位於香港(中環)、九龍(油麻地)、新界東(沙田)和新界西(荃灣)的大廈管理資源中心正式停止服務。有關本刊物/單張所提及的四個大廈管理資源中心服務將予取消，敬請各位垂注。

民政事務總署

修訂

章數	頁數、段號 及行數	原文	修訂
附錄 XII	第 50 頁	中西區諮詢服務中心 電話：2852 3002	電話更改為 2189 2819

目 錄

	頁數
第一章 引言.....	2-3
第二章 成立業主立案法團的方法.....	4-7
第三章 法團成立後應處理的事務.....	8-10
第四章 強制性建築物管理.....	11-12
第五章 民政事務總署提供的協助.....	13-15
附錄 I 《建築物管理條例》附表 2.....	16-20
附錄 II 《建築物管理條例》附表 3.....	21-23
附錄 III 《建築物管理條例》附表 5.....	24
附錄 IV 《建築物管理條例》附表 6.....	25
附錄 V 《建築物管理條例》附表 7.....	26-30
附錄 VI 《建築物管理條例》附表 10.....	31-32
附錄 VII 《建築物管理條例》附表 11.....	33
附錄 VIII 會議程序檢查清單.....	34-36
附錄 IX 會議通知範本.....	37-40
附錄 X 報章刊登的通知範本.....	41-44
附錄 XI 委託書範本.....	45-48
附錄 XII 民政事務總署及地區民政事務處的地址及電話號碼.....	49-53
附錄 XIII 土地註冊處的地址及電話號碼.....	54

第一章 | 引言

香港法例第 344 章 《建築物管理條例》

- 1.1 香港法例第 344 章於 1970 年 6 月制定，其後於 1993 年 5 月被大幅度修訂，名稱亦由原來的《多層建築物（業主法團）條例》，改稱為《建築物管理條例》（以下簡稱“條例”）。在 1998 年 3 月及 2000 年 6 月，該條例再獲修訂。
- 1.2 條例旨在利便私人樓宇的業主成立法團，並就樓宇管理及其相關的事宜而訂定條文。條例也就業主立案法團的成立和運作，提供一個法律綱領。

《2000 年建築物管理（修訂）條例》

- 1.3 立法會在 2000 年 6 月 27 日通過制定《2000 年建築物管理（修訂）條例》（以下簡稱“修訂條例”）。除有關強制性購買第三者保險的條文尚未實施外，修訂條例的其他條文已於 2000 年 8 月 1 日開始生效。修訂條例內容主要包括：
- (a) 業主成立業主立案法團將更方便；
 - (b) 主管當局可擬備、修訂及發出建築物管理及維修工作守則；
 - (c) 主管當局可對有嚴重管理及維修問題的大廈實施強制性建築物管理；
 - (d) 業主立案法團帳目須由專業會計師審計；及
 - (e) 業主立案法團須購買第三者保險。
- 1.4 此外，就成立法團的會議通知、聯權共有單位之委任代表投票安排及業主立案法團終止經理人的責任等有關條文，修訂條例也作出了修訂。

「業主」、「建築物」、「公契」、「份數」和「主管當局」在條例中的定義

- 1.5 「業主」指
- (a) 土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人；及
 - (b) 管有該份數的已登記承按人。
- 1.6 「建築物」指
- (a) 包括地庫及地下停車場在內共有 2 層或多於 2 層的建築物，單位數目不限；
 - (b) 該建築物所在的土地；及
 - (c) 以下的其他土地（如有的話）——

業主的釋義
(條例第 2 條)

建築物的釋義
(條例第 2 條)

(i) 與該建築物或土地屬同一擁有權者；或

(ii) 與根據條例第II部委任管理委員會或申請委任管理委員會有關時，由任何人為該建築物各單位的業主及佔用人的共同使用、享用及利益（不論是否獨有）而擁有或持有者。

1.7 「建築物」這個定義有助一組大廈共同成立一個業主立案法團，方便統一管理。

1.8 「公契」指一份文件，該文件——

(a) 界定業主之間的權利、權益、責任；及

(b) 在土地註冊處註冊。

公契的釋義
(條例第2條)

1.9 一般而言，公契是由發展商、樓宇單位首名買家及公契指定經理人(如有的話)共同簽署的合約。當這份合約在土地註冊處註冊後，即成為一份具約束力的法律文件。大廈的業主和業權繼承人皆須遵守公契內的所有條款。

1.10 「份數」指按照條例第39條所釐定的業主於某一座建築物所佔的份數。

份數的釋義
(條例第2條)

1.11 條例第39條規定業主的份數須照以下方式釐定——

(a) 照土地註冊處註冊的文書包括公契(如有的話)所規定的方式；或

(b) 如無文書，或文書無此規定，則照業主在建築物所佔的不可分割份數與建築物分割成的總份數的比例。

業主份數的釐定
(條例第39條)

1.12 「主管當局」指民政事務局局長。

主管當局的
釋義
(條例第2條)

第二章 成立業主立案法團的方法

怎樣成立業主立案法團的管理委員會

2.1 業主可根據條例第3、3A、4或40C條召開業主會議，以成立業主立案法團及委任管理委員會。在一般情況下，業主是根據條例第3條召開業主會議以委任管理委員會。

第3條

2.2 委任管理委員會的任何業主會議，可由以下的人召開——

- (a) 按照公契（如有的話）管理建築物的人；或
- (b) 公契（如有的話）授權召開該會議的任何其他人；或
- (c) 合計擁有不少於5%份數的業主。

召開業主大會
(條例第3(1)條)

2.3 根據條例第3(1)條召開的會議，可按以下方法委任管理委員會——

- (a) 如公契有委任管理委員會的規定，按照公契規定委任；或
- (b) 如無公契，或公契並無委任管理委員會的規定，由合計擁有份數不少於30%的業主決議委任。

委任管理委員會
(條例第3(2)條)

第3A條

2.4 如業主根據條例第3條委任管理委員會時遇到實際困難，可考慮引用條例第3A條向民政事務局局长申請發出命令，指定由提出申請的業主召開業主會議。申請須由合計擁有建築物業權份數不少於20%的業主聯署。

民政事務局局长
下令召開會議
(條例第3A條)

2.5 倘民政事務局局长接納申請並根據第3A條發出命令，但在會議舉行日期不少於7天前接獲由合計擁有業權份數不少於20%的業主的聯署反對，則先前的命令不再有效。

2.6 在根據第3A條召開的業主會議上，業主可親自出席或委派代表出席投票，並以多數票通過的決議委任管理委員會。

第4條

2.7 另一個召開業主會議的方法是向土地審裁處申請發出命令，由其指定的業主召開業主會議，以委任管理委員會。這個申請必須由合計擁有建築物業權份數不少於10%的業主聯合申請。

審裁處下令
召開會議
(條例第4條)

2.8 在根據第4條召開的業主會議上，業主可親自出席或委派代表出席投票，並以多數票通過的決議委任管理委員會。

第 40C 條

2.9 祇有在民政事務局局長針對有嚴重管理和維修問題的樓宇而實施強制性建築物管理的情況下，第 40C 條的條文才會被引用。

2.10 土地審裁處可應民政事務局局長提出的申請，命令名列該命令的業主召開業主會議，以通過決議委任管理委員會。

審裁處下令
召開會議
(條例第 40C(1)條)

2.11 根據條例第 40C 條召開的會議，其法定人數為不少於業主人數的 10%。業主可親自出席或委派代表出席投票，並以多數票通過的決議委任管理委員會或委任建築物管理代理人以管理該建築物。

會議法定人數
(條例第 40C(3)(a)條)

怎樣送達業主大會的通知

2.12 根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的業主會議，會議召集人必須在會議舉行前最少 14 日將通知送達每一名業主及條例第 3(1)(a)或(b)條所提述的人。

召開大會的通知
(條例第 5(1)條)

2.13 會議召集人可親自送交通知予每一名業主或郵寄至每一名業主的最後為人所知地址，或留在業主的單位內或放入他的信箱內。此外，會議召集人也必須把通知張貼在大廈的顯眼處，及在本港一份報章刊登。民政事務局局長指定刊登有關公告的報章名單已在憲報刊登，業主可向各區民政事務處、大廈管理資源中心或民政事務總署大廈管理網頁(網址：<http://www.buildingmgt.gov.hk>)查悉。

通知送交辦法
(條例第 5(2)條)

報章刊登的通知
(條例第 5(3)條)

2.14 會議通知必須列明開會日期、時間和地點，以及會議中擬提出的決議，尤其是委任管理委員會的決議。

通知的內容
(條例第 5(4)條)

怎樣在業主大會上投票

2.15 在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的會議上——

(a) 除公契有其他規定外，業主每擁有一份份數，即有一票；

(b) 業主可親自出席投票，或按照附表 3 第 4(2)段規定委任代表出席投票；及

(c) 如一份份數由 2 人或多於 2 人共同擁有，則該份數的一票——

(i) 可由共有人共同委任的代表投票；或

(ii) 可由共有人委任其中一名共有人投票；或

(iii) 如未有根據第(i)或(ii)節委任代表，則可由共有人的其中一人親自出席或委任一名代表出席投票；如在任何會議上，有多於一名共有人就該份數投票，則只有由在土地註冊處註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共有人所投的一票（不論親自或委任代表投票）才視作有效。

由業主投票或
委派代表投票
(條例第 5(5)條)

2.16 如業主委任代表出席及投票，必須用書面敘明委派何人代表其投票；而有關委任代表的文書必須在開會前不少於24小時，或主持會議的人許可的較短時間內，送達會議召集人，否則該項委任無效。

委派代表的
有關手續
(條例第5(6)條)

2.17 就第5條適用於根據第40C條舉行的會議而言——

第5條對根據
第40C條舉行的
會議的適用
範圍
(條例第5A條)

(a) 第5條中提述"業主"之處，須解釋為提述在建築物的總分割份數中擁有任何特定百分率的份數的業主；

(b) 第5(5)(a)條適用於根據第40C條舉行的會議，猶如該條中"除公契有其他規定外，業主每擁有一份份數，即有"由"每名業主有權投"取代一樣；

(c) 第5(5)(c)條須在猶如已被刪除而由以下字句取代的情況下適用——

"(c) 如屬聯權共有權，則——

(i) 可由共有人共同委任的一名代表投票；

(ii) 可由共有人委任其中一名共有人投票；或

(iii) 如未有根據第(i)或(ii)節委任代表，則可由共有人的其中一人親自出席或委任一名代表出席投票；如在任何會議上，有多於一名共有人投票，則只有由在土地註冊處註冊紀錄冊內記錄排名最先的共有人所投的一票（不論親自或委任代表投票）才視作有效。"

2.18 在附表11（附錄VII）所指明的本條例條文中，提述業主的某個百分率之處——

業主的百分率
的計算
(條例第5B條)

(a) 須解釋為提述業主總人數的該百分率，而無須理會他們在建築物的總分割份數中的擁有權的百分率；而

(b) 並非解釋為總共擁有該百分率的份數的業主，

而該附表須適用於計算該等條文所提述的業主的百分率。

怎樣委任管理委員會的主席、副主席（如公契列有此職位）、秘書、司庫及委員

2.19 管理委員會的人數需視乎大廈的單位數目而定，在委任管理委員會的大會上，業主可委任其委員，並委任主席、副主席（如公契列有此職位）、秘書及司庫。就管理委員會組織及工作程序，條例附表2(附錄1)已列出明文規定。

管理委員會的
人數、有關規
則及運作程序
(條例附表2)

租客的權利

2.20 租客可成立租客協會，以保障他們的權益。當租客協會獲民政事務局局長或獲授權人員批准成為條例第15條所述的"認可組織"後，租客可委任一名代表為租客代表，成為管理委員會的委員。

租客代表為管理
委員會成員之一
(條例第15條)

擔任管理委員會職位的人士可否收取津貼

2.21 主席、副主席、秘書、司庫及其他擔任管理委員會職位的人士可收取經法團在業主大會中決議批准的津貼。每位擔任職位的人士每月最高津貼金額如下：

- (a) 不多於 50 個單位的建築物 600 元
- (b) 51 至 100 個單位的建築物 900 元
- (c) 超過 100 個單位的建築物 1,200 元

擔任管理委員會職位的人士的津貼
(條例第 18 條及附表 4)

怎樣將法團註冊

2.22 管理委員會成立後28天內，必須依照條例向土地註冊處處長申請將各業主註冊成為法團。申請時，必須用指定的表格並須附呈下列文件：

- (a) 如建築物有已註冊的公契，須附上公契副本一份；
- (b) 報章刊登的通知的全頁報章正本；
- (c) 業主會議通過成立管理委員會的決議書副本一份，並由管理委員會主席或秘書或由通過決議的會議的主席核證為確實；及
- (d) 土地註冊處處長指明格式的聲明書一份，由管理委員會主席或秘書聲明條例第 3、3A、4 或 40C 條的條文以及第 5、5A 或 5B 條的有關條文已獲遵守。

管理委員會申請將各業主註冊為法團
(條例第 7 條)

2.23 如業主會議是由民政事務局局长頒發命令召開，則該項命令的一份副本，亦須一併呈交。

條例第 7(3)(aa)條

2.24 如業主會議是由土地審裁處頒發命令召開，則該項命令的一份副本，亦須一併呈交。

條例第 7(3)(b)條

2.25 土地註冊處處長如認為各項手續已辦妥，便會批准各業主註冊為法團。

土地註冊處處長為各業主註冊為法團
(條例第 8 條)

2.26 一般而言，成立法團的支出可由已註冊法團的管理委員會支付。

怎樣取得所需表格和進一步的資料

2.27 有關法團註冊及更改法團資料的指定表格可在土地註冊處業權報告及業主法團組辦事處（地址：香港金鐘道66號金鐘道政府合署19樓）或新界各區的土地註冊處查冊中心索取。有關表格也可從土地註冊處的網頁(網址：<http://www.landreg.gov.hk/>)下載。

第三章 法團成立後應處理的事務

法團權力及責任

3.1 在建築物業主獲土地註冊處處長發出法團的註冊證書當日起，業主所具有的與建築物公用部分有關的權利、權力、特權和所負的責任等，都交由法團行使和執行。因此，法團在法律上便須負起業主對該建築物各公用部分應負的一切責任。

業主權利由
法團行使
(條例第 16 條)

3.2 法團負有法律責任去妥善管理及維修大廈的公用部分，並採取一切合理必需的措施，以執行公契(如有的話)載明有關建築物管理的職責。法團可聘請經理人或其他專業機構或專業人員，以由其代表法團執行法團根據條例或公契(如有的話)而有的職責或權力。法團在根據條例第18條履行其職責及行使其權力時，須以民政事務局長根據條例第 44(1)條發出的工作守則為指引。

法團的職責和
權利
(條例第 18 條)

3.3 除條例另有規定外，條例授予法團的權力及委以的職責，須由管理委員會代表法團行使及執行。

管理委員會執
行法團職責並
行使法團權力
(條例第 29 條)

3.4 管理委員會須最少每 3 個月舉行一次會議。

管理委員會會議
(條例附表 2 第 7 段)

3.5 管理委員會須定期向業主報告法團事務。管理委員會須在各業主註冊為法團當日起計15個月內，召開法團第一次業主周年大會，其後須每隔12至15個月召開一次業主周年大會。有關法團會議及其程序，請參閱條例附表 3(附錄 II)。

業主周年大會
(條例附表 3
第 1(1)段)

3.6 當《2000年建築物管理（修訂）條例》中有關強制性購買第三者保險的條文正式實施後，法團必須就建築物及其各部分(包括公用部分及法團的財產)購買第三者保險並保持各項保險生效。

預算及帳目

3.7 法團須設立常用基金，以支付一切運作費用。因此，管理委員會的首項工作就是訂定各業主應繳交的費用。此外，法團亦可成立備用基金，以補常用基金之不足，或應不時之需。

法團基金的設立
(條例第 20 條)

3.8 法團須製備每年預算，從而釐定業主應繳的款額。製備每年預算的條例規定可見附表 5(附錄 III)。

每年預算
(條例附表 5)

3.9 (a) 管理委員會須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及其他財務紀錄，並在法團註冊日期起計最遲15個月內及其後每12個月製備收支表及資產負債表，兩者均須由管理委

法團帳目
(條例第 27(1)條)

員會主席及秘書或司庫簽署，並在按照附表 3 第 1(1)段召開的業主周年大會上提交法團省覽；

(b) 除非法團由不多於50個單位的建築物而組成，否則為某期間製備的第(a)段所提述的收支表及資產負債表，須由法團聘請並藉業主大會通過的決議所批准的會計師審計，該會計師須作出報告，說明該收支表及資產負債表是否中肯地反映該法團在該期間內的財務往來情況，及在該期間結束時該法團的財務狀況，而他可附加他認為適當的附帶聲明（如有的話）；

(c) 在 (b) 段中，"單位" (flats) 並非指車房、停車場或汽車間；

(d) 在每一段連續3個月的期間後的1個月內，或管理委員會選擇的較短期間後的1個月內，司庫須就該期間擬備法團的收支概算表，並將其副本展示於建築物內的顯眼處。

(e) 管理委員會須保存帳簿、帳項紀錄及其他財務紀錄至少6年。有關條文可見條例附表 6(附錄 IV)。

法團須聘請
會計師審計
法團帳目
(條例第 27(1A)條)

單位
(條例第 27(1B)條)

擬備及展示
收支概算表
(條例附表 6 第 2 段)

保存財務紀錄
(條例第 27(4)條)

業主要求
查閱帳目
(條例第 27(2)條)

業主要求索取
財務紀錄副本
(條例附表 6 第 3 段)

3.10 法團管理委員會必須讓業主或業主以書面授權的人士，在任何合理時間內查閱帳簿。

3.11 業主或業主以書面授權的人士，可以書面要求法團向他提供收支表及資產負債表或法團的收支概算表的副本。司庫在收取管理委員會所釐定的合理的副本費後，須將副本提供給該人。

公契的強制性條款

3.12 條例附表 7 列明公契的強制性條款：

- (a) 管理開支總額的釐定
- (b) 帳目的保存
- (c) 經理人開立銀行戶口
- (d) 特別基金
- (e) 經理人訂立合約
- (f) 經理人辭職
- (g) 業主立案法團終止經理人的委任
- (h) 經理人的委任結束後的責任

詳細內容見附錄 V。

公契的強制性
條款
(條例附表 7)

業主不滿管理委員會的工作時有何解決途徑

- 3.13 業主可直接向管理委員會提出意見，並要求作出改善。
- 3.14 在不少於5%的業主提出要求下，管理委員會主席必須在接獲要求後14天內召開業主大會，討論該等業主提出的問題。
- 3.15 倘有關大廈管理的爭議仍未能獲得解決，業主可向土地審裁處提出裁決的法律程序。

要求召開業主大會
(條例附表3
第1(2)段)

向土地審裁處
提出裁決的
法律程序
(條例第45條)

有關供應品、物料及服務的採購及選用事宜守則

- 3.16 經理人及業主立案法團須遵守民政事務局局長在《有關供應品、物料及服務的採購及選用事宜守則》內訂定的準則和指引進行採購工作。如所需供應品、物料及服務的價值超過或有可能超過指定款額，則須以招標承投方式取得。

工作守則
(條例第20A(1)條、
第44(1)條及附表7
第5段)

大廈管理及維修工作守則

- 3.17 業主立案法團須遵守民政事務局局長在《大廈管理及維修工作守則》內訂定的管理及安全的標準及常規，包括關於下列各項的標準及常規——
- (a) 建築物管理；
 - (b) 建築物安全；
 - (c) 消防安全；
 - (d) 斜坡安全；
 - (e) 升降機及自動梯；及
 - (f) 建築物公用部分的設施及其他裝置。

工作守則
(條例第44(1)條)

- 3.18 《有關供應品、物料及服務的採購及選用事宜守則》及《大廈管理及維修工作守則》，可於各區民政事務處及大廈管理資源中心索取或從民政事務總署大廈管理網頁(網址：<http://www.buildingmgt.gov.hk>) 下載。

土地審裁處在建築物管理方面的司法管轄權

- 3.19 土地審裁處具有聆訊及裁決條例附表10(附錄VI)所指明的任何法律程序的司法管轄權。有關訴訟的表格可於審裁處的諮詢處免費索取。審裁處的地址為九龍加士居道38號土地審裁處大樓(查詢電話：2771 3034)。

審裁處的司法
管轄權
(條例第45條)

第四章 強制性建築物管理

主管當局命令
委任建築物管
理代理人
(條例第 40B 條)

主管當局命令委任建築物管理代理人

4.1 凡主管當局覺得任何有管理委員會的建築物有下述情況——

- (a) 該建築物在當其時是沒有人管理的；
- (b) 其管理委員會於任何要項上在相當程度上沒有履行第18條所訂的法團的職責，包括（但不限於）該條第(2A)款所訂的須顧及工作守則及以工作守則為指引的職責；及
- (c) 其佔用人或業主因(a)及(b)段提及的情況而處於或可能處於危險境況，則主管當局可命令該管理委員會必須在該命令所指明的合理期間內，委任建築物管理代理人管理該建築物。

4.2 凡管理委員會無合理辯解而沒有遵從根據第 40B 條第(1)款作出的命令，管理委員會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款，如屬持續的罪行，則可就罪行持續期間的每一天，另處罰款 \$1,000，但如他證明——

- (a) 該罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的；及
- (b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行，即可以此作為免責辯護。

4.3 在第 40B、40C 及 40D 條中，"建築物管理代理人"(building management agent)指從主管當局不時編製並在憲報上刊登的從事建築物管理業務的人的名單中委任的人。建築物管理代理人的名單，可於各區民政事務處及大廈管理資源中心索取或從民政事務總署大廈管理網頁(網址：<http://www.buildingmgt.gov.hk>)下載。

審裁處命令委任建築物管理代理人

審裁處命令
委任建築物
管理代理人
(條例第 40C 條)

4.4 凡審裁處應主管當局提出的申請而覺得任何建築物有下述情況——

- (a) 儘管有根據第 4 條發出的命令，仍未有管理委員會根據第 3、3A 或 4 條獲委任，而且亦相當不可能會有管理委員會根據該等條文獲委任；
- (b) 該建築物在當其時是沒有人管理的；及
- (c) 主管當局信納該建築物的佔用人或業主因(a)及(b)段提及的情況而處於或可能處於危險情況，

則審裁處可命令名列該命令的業主必須在命令所指明的合理期間內召開業主會議，處理第 40C 條第(2)款所提述的事宜以管理該建築物。

4.5 第40C條第(1)款所提述的事宜順序為——

- (a) 考慮通過決議委任管理委員會管理該建築物，如認為適當的話，則通過該決議；
- (b) 如沒有通過該決議，則考慮通過決議委任建築物管理代理人管理該建築物，如認為適當的話，則通過該決議。

4.6 即使公契（如有的話）有任何相反的規定——

- (a) 如在為第40C條第(2)(a)款的目的召開的有達到不少於業主人數10%（“會議法定人數”）的業主出席的業主會議上，親自出席或委派代表出席投票的業主以多數票通過贊成委任管理委員會的決議，則該款所指的決議委任管理委員會一事，須當作已完成；而就該會議而言，在確定是否達到會議法定人數時，獲業主委派就該決議投票的代表，須視作出席會議的業主計算；
- (b) 如有下述情況，則第40C條第(2)(b)款所指的決議委任建築物管理代理人一事，須當作已完成——
 - (i) 在業主會議上以(a)段所描述的方式通過贊成委任建築物管理代理人的決議；或
 - (ii) 在沒有第(i)節所提及的決議通過的情況下，由名列於根據第40C條第(1)款作出的命令的業主直接委任建築物管理代理人。

4.7 根據第40C條舉行的會議須按照第40C條第(3)(a)款召開，而該等會議的任何通知可由名列於根據第40C條第(1)款作出的命令的業主送達。

條例涉及的其他事宜

4.8 條例亦涵蓋下列事宜：

- (a) 建築物公用部分的保險事宜（第28條）；
- (b) 管理委員會的解散及管理人的委任（第30及31條）；
- (c) 法團的清盤及清盤時業主的法律責任（第33及34條）；
- (d) 不當使用「業主立案法團」字句的罰則（第35條）；
- (e) 虛假的陳述或資料的罰則（第36條）。

第五章 | 民政事務總署提供的協助

民政事務總署的角色

5.1 民政事務總署一向致力協助多層大廈業主籌組法團。業主立案法團是根據《建築物管理條例》註冊成立的法定大廈管理組織，具有獨立的法人地位及權力。根據條例，業主立案法團的管理委員會有權亦有責任代表法團，以處理大廈公用部分的管理及行政事宜，包括維修、消防設備保養、保險、清潔、保安等事宜。

5.2 為了鼓勵業主成立法團和處理私人大廈管理事宜，民政事務總署及各區民政事務處的職員都樂意為業主提供意見，並協助有關的工作。各區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組會探訪在區內的私人大廈，確定哪些大廈可以成立法團，並向業主介紹良好的大廈管理方式，以及就法團的成立程序，向業主提供指引和意見。當法團成立後，民政事務處職員會與法團保持聯絡，並處理有關大廈管理的查詢和投訴、協助執法部門推行大廈維修、改善消防安全的工作，以及協助調解業主、法團、管理公司之間的紛爭。民政事務總署及各區民政事務處經常舉辦大廈管理訓練課程、研討會、講座和工作坊，為法團管理委員會成員提供訓練，並且舉辦教育和宣傳活動，包括大廈管理資料巡迴展覽，以及製作一系列以大廈管理、維修、保險為主題的錄影帶，推廣良好有效的大廈管理，加強業主對大廈管理的認識。有關民政事務總署就大廈管理提供的服務，請瀏覽民政事務總署的大廈管理網頁。（網址：<http://www.buildingmgt.gov.hk>）

協助業主成立法團

5.3 私人大廈業主根據條例成立業主立案法團。在籌組法團的過程中，民政事務處職員可提供下列協助：

(a) 豁免會議召集人索取業主記錄時須繳付的查冊費

大廈業主須召開業主會議委任管理委員會，以便成立業主立案法團。因此，會議召集人須取得大廈各單位業主的業權記錄，以便發出會議通知予各業主，並在業主立案法團成立會議上核實出席者的身分。業主名冊是公開資料，任何人士都可以在土地註冊處繳費進行查冊。不過，為鼓勵業主成立法團，民政事務處會為大廈提供一份豁免查冊收費證明書，以減輕業主的負擔。每座大廈只會獲發給這份證明書一次。如大廈在獲發給豁免查冊收費證明書後基於任何原因而再要向土地註冊處索取業主的業權記錄，則需自費進行查冊。

(b) 講解法團的成立程序

民政事務處職員會就成立法團的程序向會議召集人提供意見，並提醒業主遵照條例及大廈公契的有關條款，以委任管理委員會。此外，民政事務總署製作了一系列有關成立法團的展板及錄影帶，可供市民免費借用。借用有關資料的申請表格，可從民政事務總署的大廈管理網頁下載。

(網址：<http://www.buildingmgt.gov.hk>)

(c) 出席為成立法團而召開的會議

民政事務處職員樂意列席為成立法團而召開的會議，並就委任管理委員會的程序向業主提供意見。

(d) 辦理根據第 3A 條提出的申請

業主如未能根據條例第3條委任管理委員會，合計擁有不少於20%不可分割業權份數的業主可根據條例第 3A 條，向民政事務局局長申請頒令，以召開業主會議。民政事務處職員會講解有關的申請程序，以及協助辦理申請。

(e) 提供專業意見

如業主在籌組法團的過程中遇到法律問題，可前往民政事務總署任何一間「大廈管理資源中心」，約見當值的義務律師，以便尋求初步的專業意見。

(f) 提供會議程序檢查清單、會議通知書及委託書的範本

關於召開業主會議時所需擬備的會議程序檢查清單、會議通知書、在報章刊登的通知以及有關的委託書，民政事務總署製備了格式範本（附錄VIII-XI），可供會議召集人參考。

大廈管理資源中心

5.4 民政事務總署已在香港、九龍、新界西及新界東分別設立了「大廈管理資源中心」，為大廈業主、住客、業主立案法團、互助委員會、管理團體等提供資訊、服務和意見，協助他們改善樓宇管理質素，並提高大廈安全和維修水平。截至2005年5月31日，本港8個與樓宇管理相關的專業團體都有派代表到中心協助，以預約會面的方式免費提供專業意見。大廈管理資源中心的地址是——

	地址	電話
大廈管理資源中心 (香港)	中環皇后大道中 99 號中環中心地下 5 室	2186 8111
大廈管理資源中心 (九龍)	油麻地茂林街 2 號地下	2332 9113
大廈管理資源中心 (新界西)	荃灣青山公路 174-208 號荃灣地鐵站停車場 大廈 1 樓	3515 5806
大廈管理資源中心 (新界東)	沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 5 樓 510 室	2158 5433

本冊子所載內容以《建築物管理條例》的條文為根據，僅供參考用途，不具法律效力。任何人士如需知悉有關法例的條文，請參閱條例的原文，以確保符合規定。業主或業主立案法團如在大廈管理方面有关法律上的疑問，請徵詢私人執業律師的意見。

附錄 I 《建築物管理條例》附表 2

管理委員會組織及工作程序

1. 管理委員會的委員 ——

- (a) 如無公契，或公契並無指明組成管理委員會的人數，而 ——
 - (i) 建築物的單位不多於 50 個，則須不少於 3 人；或
 - (ii) 建築物的單位多於 50 個但不多於 100 個，則須不少於 7 人；或
 - (iii) 建築物的單位多於 100 個，則須不少於 9 人；或
- (b) 如有公契指明組成管理委員會的人數，而其數目比(a)(i)、(ii)或(iii)分節就其內所提述的單位數目而指明的最少人數為大，則須為該較大的人數；或
- (c) 如有公契指明組成管理委員會的人數，而其數目比(a)(i)、(ii)或(iii)分節就該等節收所提述的單位數目而指明的最少人數為小，則須為不少於(a)(i)、(ii)或(iii)分節（視屬何情況而定）所指明人數；及
- (d) 須包括根據第 15(1)條委任的租客代表（如有的話）。

1A. 在第 1 段中，"單位" (flats)並非指車房、停車場或汽車間。

2. (1) 除第(2)節另有規定外，業主在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的會議上 ——

- (a) 而會議是 ——
 - (i) 根據第3條召開的，須以互選方式或按照公契（如有的話）規定，委任管理委員會委員；或
 - (ii) 在其他情況下召開，須以互選方式委任管理委員會委員；
- (b) 須從獲委任為管理委員會委員的人中委任一人為管理委員會主席；
- (c) 如公契有指明副主席職位（不論其名稱為何），須從獲委任為管理委員會委員的人中委任一人為副主席；
- (d) 須委任管理委員會秘書一名，秘書可以是，但不必一定是，獲委任為管理委員會委員的人；
- (e) 須委任管理委員會司庫一名，司庫可以是，但不必一定是，獲委任為管理委員會委員的人，而在該會議上，業主除委任(b)、(c)、(d)及(e)分節所提述職位的人外，亦可委任一名或多名管理委員會委員，以擔任公契（如有的話）所指明而業主就建築物的控制、管理及行政事宜而確定為必需的其他職位。

- (2) 根據第 15(1)條委任的租客代表，即當作由業主委任為管理委員會委員。
3. 除第 14 條及第 4 段另有規定外，在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的會議上委任的管理委員會委員，必須擔任有關職位，直至新管理委員會在法團的下一期業主周年大會中委出並接任時為止。
4. (1) 以下的人不得獲委任或當作獲委任為管理委員會委員 ——
- (a) 宣布破產的人；
 - (b) 與債權人達成債務重整協議的人；
 - (c) 過去任何時候曾被處監禁 3 個月或多於 3 個月的人。
- (2) 有以下情況的管理委員會委員，須停任委員 ——
- (a) 根據第(1)節喪失獲委任為管理委員會委員的資格；
 - (b) 因精神或身體上的疾病而致喪失行為能力；
 - (c) 未得管理委員會同意而 3 次或多於 3 次連續沒有出席管理委員會會議；
 - (d) 辭職而以書面通知管理委員會秘書；
 - (da) 以租客代表身分而根據第 2(2)段當作為獲委任的人，不再是單位的佔用人；
 - (e) 以業主身分獲委任為委員會委員而不再是業主，或按照公契（如有的話）規定不再具有委員會委員的資格（視屬何情況而定）；或
 - (f) 由法團藉決議撤去其職。
5. (1) 在法團按照附表 3 第 1 (1)(b)段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，但以租客代表身分而根據第2(2)段當作為獲委任的委員（如有的話）除外。
- (2) 管理委員會在業主周年大會上根據第(1)節退職時，法團須按照本條例委任 ——
- (a) 新管理委員會，包括根據第 15(1)條委任的租客代表（如有的話）在內；
 - (b) 管理委員會主席一名；
 - (ba) 管理委員會副主席一名，如公契（如有的話）有指明此職位（不論其名稱為何）；
 - (c) 管理委員會秘書一名，如管理委員會秘書的職位出缺；
 - (d) 管理委員會司庫一名，如管理委員會司庫的職位出缺，
- 而在該業主周年大會上，法團除委任(b)、(ba)、(c)及(d)分節所提述職位的人外，亦可委任一名

或多名管理委員會委員，以擔任公契（如有的話）所指明而法團就建築物的控制、管理及行政事宜確定為必需的其他職位。

(3) 根據第(1)節退職的管理委員會委員，有資格根據第(2)節再獲委任。

5A. 根據第4(2)段停任管理委員會委員或根據第5(1)段退職且不尋求再獲委任的委員，須在其停任或退職（視屬何情況而定）後的14天內，將在其控制下或在其保管或管有下的與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄，連同屬於法團的任何動產，移交秘書，或如秘書不能即時在場，則移交管理委員會的任何其他委員。

6. (1) 除第(1A)及(1B)節另有規定外，管理委員會如有委員職位臨時出缺，可由管理委員會委任他人填補。

(1A) 租客代表因任何理由停任管理委員會委員而造成的臨時空缺，可由認可組織(第15(2)條所指者)根據第15(1)條委任一名新租客代表填補。

(1B) 如管理委員會的主席或副主席（如有的話）的職位臨時出缺——

(a) 法團可藉由管理委員會為有關目的而根據附表3第1(1)(c)段召開的業主大會所通過的決議，委任一名業主填補該空缺，直至法團的下一次業主周年大會為止；或

(b) 在並無如此召開業主大會的情況下，管理委員會各委員可互選委任一名業主署理主席或副主席（視屬何情況而定）職位，直至法團的下一次業主周年大會為止。

(2) 管理委員會臨時出現的空缺如屬任何其他職位，管理委員會可委任一名業主或其他人填補該職位，直至下一次業主周年大會為止。

7. 管理委員會須最少每3個月舉行一次會議。

8. (1) 管理委員會會議——

(a) 可由主席隨時召開，而主席不在時，則由副主席（如有的話）召開；及

(b) 須由秘書在收到2名管理委員會委員的要求後14天內召開。

(2) 管理委員會會議通知須在會議日期前最少7天由秘書送達管理委員會每名委員，而每份通知均須指明會議日期、時間、地點，以及擬提出的決議（如有的話）。

(2A) 第(2)節規定送達的通知，可用以下方式實行送達——

- (a) 面交管理委員會的委員；或
- (b) 按管理委員會委員最後為人所知的地址郵寄給他；或
- (c) 將通知留在委員的單位內或放入他的信箱內。

(3) 如管理委員會決議須定期舉行會議，而決議內指明此等會議的日期、時間、地點，則秘書須將此決議的副本一份，以及管理委員會其後影響及此事的決議的副本一份，按第(2A)(a)、(b)或(c)節所提述的方法送達管理委員會的每名委員，而第(2)節的規定即不適用於此等會議。

9. 管理委員會會議的法定人數，須為管理委員會委員人數的50%（計至最接近的整數），或3名此等委員，兩者以其人數多者為準。

10. (1) 管理委員會會議須由以下的人主持——

- (a) 主席；或
- (aa) 主席缺席時，由副主席（如有的話）主持；或
- (b) 主席及副主席（如有的話）皆缺席時，由管理委員會選出一名委員作為該次會議的主席。

(2) 授權或要求管理委員會進行的一切作為、事務、事情，均可由出席管理委員會會議的委員，以多數票通過決議決定。

(3) 管理委員會會議上，出席的每名委員就委員會席前的每項問題均有一票，但如雙方票數相同，則主持會議者除原有的普通票一票外，另有決定性一票。

(4) 管理委員會每次開會，有關會議過程的會議紀錄，須由秘書保存。

(4A) 第(4)節所提述的會議紀錄，須由主持會議者核證其為與其有關的管理委員會會議過程的真實紀錄。

(4B) 按照第(4A)節核證的會議紀錄，須在與其有關的管理委員會會議日期後28天內，由秘書展示於建築物內的顯眼處。

(5) 除本條例另有規定外，管理委員會會議程序須如管理委員會所決定者。

11. (1) 即使公契有用意相反的條文，凡業主或其他人乃法人團體，而根據本附表獲委任為管理委員會委員，則該法人團體可為本條例的施行而委任該團體的董事或其他高級職員，或其他個人，作為其代表("獲授權代表"(authorized representative))，猶如該獲授權代表乃以其本身的權利作為管理委員會委員一樣，又倘如此獲委任，則第4(2)(a)、(b)、(c)、(d)及(f)段均適用於該獲授權代表。
- (2) 如獲授權代表根據第4(2)(a)、(b)、(c)、(d)或(f)段停任管理委員會委員，則該法人團體可委任另一獲授權代表以取代他。
12. 如本附表與公契或任何其他協議的條款有任何不一致之處，即以本附表為準。

附錄 II 《建築物管理條例》附表 3

法團會議及其程序

1. (1) 管理委員會須——
 - (a) 在法團註冊成立之日起計 15 個月內召開法團的第一次業主周年大會；
 - (b) 在第一次或前一次業主周年大會後不早於 12 個月，但不遲於 15 個月，召開一次業主周年大會；
 - (c) 就管理委員會認為恰當的事宜隨時召開法團的業主大會。
- (2) 在不少於 5% 的業主要求下，管理委員會主席須在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會。

2. (1) 根據第 1 段召開會議的通知，須由管理委員會秘書於會議日期前最少 14 天送達每名業主及租客代表（如有的話）。
 - (1A) 第(1)節規定送達的通知，可用下述方式實行送達——
 - (a) 面交業主或租客代表（如有的話）；或
 - (b) 按業主或租客代表（如有的話）最後為人所知的地址郵寄給他；或
 - (c) 將通知留在業主或租客代表（如有的話）的單位內或放入他的信箱內。
 - (2) 第(1)節所提述的每份通知，均須指明——
 - (a) 會議日期、時間及地點；
 - (b) 將於會議上提出的每項決議及討論的其他事項。

3. (1) 根據附表 2 第 2(1)(b) 或 5(2)(b) 段（視屬何情況而定）委任的管理委員會主席，須主持法團的會議。
 - (2) 如管理委員會主席缺席，根據附表 2 第 2(1)(c) 或 5(2)(ba) 段（視屬何情況而定）委任的管理委員會副主席（如有的話）須主持法團的會議，如副主席亦缺席，則出席會議的業主須委任一名業主作為該次會議的主席。
 - (3) 除第 10(1) 條所規定者外，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由業主投票表決，以多數票決定。
 - (4) 如贊成和反對雙方的票數相同，則主持會議者除原有的普通票一票外，另有決定性的一票。
 - (5) (a) 在任何法團會議上，業主按所擁有的份數投票，每份一票，但須符合在土地註冊處註冊的文書及第(6)節的條文。

(b) 如一份份數由 2 人或多於 2 人共同擁有，則該份數的一票 ——

(i) 可由共有人共同委任的代表投票；或

(ii) 可由共有人委任其中的一名共有人投票；或

(iii) 如未有根據第(i)或(ii)小分節委任代表，則可由共有人的其中一人親自出席或委任一名代表出席投票；如在任何會議上，有多於一名共有人就該份數投票，則只有由在根據第38條備存的登記冊內就該份數而記錄排名最先的共有人所投的一票（不論親自或委任代表投票）才視作有效。

(6) 如業主的單位由已登記承按人管有，該承按人即有權行使業主的投票權，而業主則不能投票。

(7) 法團會議通過的決議，除非決議已列載於按照第2段送達業主的通知內，或附加或附帶於如此列載的決議或其他事項，否則無效。

(8) 第(7)節的規定，不阻礙已修訂決議在法團會議上的通過。

4. (1) 業主可親自出席或委任代表出席法團會議投票。

(2) 委任代表的文書，須由業主簽署；如業主乃法人團體，則須蓋上其印章。

(3) 委任代表的文書，除非在該代表擬出席投票的會議舉行前 24 小時或主席許可的較短時間內送交管理委員會秘書，否則該項委任無效。

5. (1) 法團會議的法定人數 ——

(a) 如會議有決議建議根據第 30 條解散管理委員會，須為全部業主的 20% 的人數；或

(b) 如屬其他情況，須為全部業主的 10% 的人數。

(2) 在確定是否達到會議法定人數時，按照第4段獲委任代業主在法團會議中投票的代表，須視作出席會議的業主計算。

6. (1) 法團每次業主大會，有關會議過程的會議紀錄，均須由管理委員會秘書保存。

(2) 第(1)節所提述的會議紀錄，須由主持會議者核證其為與其有關的業主大會會議過程的真實紀錄。

(3) 按照第(2)節核證的會議紀錄，須在與其有關的業主大會會議日期後28天內，由秘書展示於建築物內的顯眼處。

7. 業主大會的程序，須為法團所決定者。

8. 如本附表與公契或任何其他協議的條款有任何不一致之處，即以本附表為準。

9. 為施行第 1(2)及 5 段，各段中提述某個百分率的業主之處 ——
 - (a) 須解釋為提述業主總人數的該百分率，而無須理會他們在建築物的總分割份數中的擁有權的百分率；而
 - (b) 並非解釋為總共擁有該百分率的份數的業主。

附錄 III 《建築物管理條例》附表 5

每年預算

1. 管理委員會根據第21(1)條釐定的款額，須以管理委員會就管理委員會根據該款指明的期間而擬備的預算為基準。
2. 第1段所提述的預算，須列明管理委員會認為會是應付第20(1)條所指明類別的各項付款合理所需的款項，又如根據第20(2)條設置一項備用基金，則須列明管理委員會認為會是應付該款所指明類別的各項付款合理所需的款項。
3. 如管理委員會認為，預算所列出的任何款項不足以應付擬用該款項支付的建議開支，則可就該預算製備修訂預算。
4. 如租客代表、業主、已登記承按人或任何由業主或已登記承按人就此而以書面妥為授權的人，以書面要求法團向他提供本附表所提述的任何預算的副本，則司庫在收取管理委員會所釐定的合理的副本費後，須將副本提供給該人。
5. 如主管當局或獲授權人員要求，則司庫須將第4段所提述的副本提供給主管當局或獲授權人員，而不收取任何費用。

附錄 IV 《建築物管理條例》附表 6

帳目

1. 根據第 27(1)條備存的帳簿、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，管理委員會須保存一段由管理委員會決定的期間，但不少於 6 年。
2. 在每一段連續 3 個月的期間後的 1 個月內，或管理委員會選擇的較短期間後的 1 個月內，司庫須就該期間擬備法團的收支概算表，並將其副本展示於建築物內的顯眼處。
3. 如租客代表、業主、已登記承按人或任何由業主或已登記承按人就此而以書面妥為授權的人，以書面要求法團向他提供——
 - (a) 根據第 27(1)條擬備的收支表及資產負債表；或
 - (b) 根據第 2 段擬備的法團的收支概算表，則司庫在收取管理委員會所釐定的合理的副本費後，須將副本提供給該人。
4. 如主管當局或獲授權人員要求，則司庫須將第 3 段所提述的副本提供給主管當局或獲授權人員，而不收取任何費用。

公契的強制性條款

1. 管理開支總額的釐定

- (1) 除第(3)、(5)、(6)及(8)節另有規定外，在任何一段由經理人就建築物的管理而定為財務年度的12個月期間，業主應付的管理開支總額，須為經理人按照第(2)節指明的該年度的建議開支總額。
- (2) 經理人須就每個財務年度而——
 - (a) 擬備列明該財務年度的建議開支的預算草案；
 - (b) 將預算草案副本一份送交業主委員會，如無業主委員會，則將該副本展示於建築物內的顯眼處；
 - (c) 隨同預算草案副本送交或展示（視屬何情況而定）一份通知，邀請每名業主在由預算草案送交或首次展示日期起的14天期間內，將業主對預算草案的意見送交經理人；
 - (d) 在該期間結束後，擬備指明該財務年度的建議開支總額的預算；
 - (e) 將預算副本一份送交業主委員會，如無業主委員會，則將該副本展示於建築物內的顯眼處。
- (3) 凡經理人在任何財務年度的開始時仍未就該財務年度而遵行第(2)節的規定，則該年度的管理開支總額——
 - (a) 直至他如此遵行為止，須當作與前一財務年度的管理開支（如有的話）總額一樣；
 - (b) 在他已如此遵行時，須為該財務年度的預算所指明的建議開支總額，而各業主就管理開支而須分擔的款額，須據此計算及調整。
- (4) 凡預算已按照第(2)(e)節送交或展示，而經理人擬修訂該預算，則有關的修訂預算，須遵循憑藉第(2)節對預算草案及預算適用的同一程序。
- (5) 凡修訂預算已按照第(4)節送交或展示，則該財務年度的管理開支總額，須為修訂預算所指明的開支總額或建議開支總額，而各業主須就管理開支而分擔的款額，須據此計算及調整。
- (6) 如有法團，而法團在財務年度預算或修訂預算按照第(2)或(4)節送交或展示日期的1個月期間內，藉各業主通過的決議，決定否決該預算或修訂預算（視屬何情況而定），則直至另一預算或修訂預算按照第(2)或(4)節送交或展示且並無如此根據本節被否決為止，該財務年度的管理開支總額，須當作與前一財務年度的管理開支（如有的話）總額連同一筆經理人所釐定的不超過該總額10%的款額一樣。
- (7) 如有任何業主以書面要求經理人向他提供任何預算草案、預算或修訂預算的副本，則經理人在收取合理的副本費後，須向該人提供副本一份。

(8) 就本段而言，"開支"(expenditure)包括須由各業主負擔的一切費用、收費及支出，包括經理人的報酬在內。

2. 帳目的保存

- (1) 經理人須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及財務紀錄，並須保存該等帳簿或紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件最少6年。
- (2) 在每一段連續3個月的期間後的1個月內，或經理人選擇的較短期間後的1個月內，經理人須就該期間擬備法團的收支概算表，並將其副本展示於建築物的顯眼處。
- (3) 每個財務年度結束後的2個月內，經理人須擬備該年度的收支表及資產負債表。
- (4) 每一收支表及資產負債表須包括第4段所規定的特別基金的細項，以及有需要從基金提款的時間及屆時所需的金額的估計。
- (5) 經理人須——
 - (a) 准許業主在任何合理時間查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表；及
 - (b) 在收取合理的副本費後，向任何業主提供該名業主所要求的紀錄或文件的副本。
- (6) 如有法團，而法團藉業主通過的決議，決定收支表及資產負債表應由決議所指明的一名會計師或其他獨立核數師審計，則經理人須不延誤地安排由該人進行該項審計。
- (7) 財務年度在每5年內不得改變多於一次，除非該項改變於事前獲業主委員會（如有的話）的決議批准。

3. 經理人開立銀行戶口

- (1) 經理人須開立一個有利息的戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面。
- (2) 除第(3)及(4)節另有規定外，經理人須不延誤地將其就建築物的管理而收得的一切款項存入根據第(1)節開立的戶口。
- (3) 除第(4)節另有規定外，經理人可從其就建築物的管理而收得的款項中，保留一筆合理款額，或將該款額存入往來戶口，以應付小額雜項開支，但該款額不得超過業主委員會（如有的話）不時藉決議釐定之數。
- (4) 根據第(3)節保留的合理款額，或按照該節將該款額存入往來戶口，以及任何其他對經理人所收得款項的任何其他處理安排，均須受業主委員會（如有的話）藉決議批准的條件所規限。
- (5) 本段對任何戶口的提述，即為提述在一家《銀行業條例》（第155章）第2條所指的銀行所開立的戶口，而戶名亦提述建築物的管理組織。

4. 特別基金

- (1) 經理人須設立並維持一項特別基金，以備應付某種開支，而該種開支並非他預期每年須承付者。
- (2) 如有法團，則法團須藉業主的決議，釐定各業主在任何財務年度需對該特別基金繳付的款額，以及須支付所繳付的該等款額的時間。
- (3) 經理人須在一家《銀行業條例》(第155章)第2條所指的銀行開立一個有利息的戶口，戶名須為建築物的特別基金，而只將該戶口用於第(1)節所提述的用途。
- (4) 經理人須不延誤地將其就特別基金而收得的一切款項存入根據第(3)節開立的戶口。
- (5) 除經理人認為情況緊急外，不得從特別基金付出任何款項，但如用於業主委員會（如有的話）藉決議批准的用途則不在此限。

5. 經理人訂立合約

經理人在任何財務年度所訂立的合約，其所涉及的平均每年開支，不得多於該財務年度的預算或修訂預算（視屬何情況而定）20%，或主管當局在憲報刊登的公告所指明的較大數額，除非該合約乃符合第20A(3)條提述的工作守則所指明的標準及準則，並與供應品、貨品或服務的取得及招標程序有關者。

6. 經理人辭職

- (1) 經理人辭職，除非事前已將其辭職意圖，按以下方式給予不少於3個月的書面通知，否則並不生效——
 - (a) 向業主委員會送交該通知；或
 - (b) 如無業主委員會，則向每名業主送達該通知，並將其展示在建築物內的顯眼處。
- (2) 根據本段向任何業主送達通知，可用以下方式實行送達——
 - (a) 面交該業主；或
 - (b) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或
 - (c) 將通知留在該業主的單位內或放入他的信箱內。

7. 業主立案法團終止經理人的委任

- (1) 除第(5)及(5A)節另有規定外，法團在為有關目的而召開的業主大會上，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。
- (2) 根據第(1)節作出的決議，只在符合以下條件下方有效力——
 - (a) 終止委任通知為書面形式；

- (b) 決議中訂有條文，規定須給予一段不少於 3 個月的通知期，或不規定通知期而訂有條文規定將會與經理人訂立協議以向他支付代通知金，而款額相等於在該通知期內本應會累算歸予他的報酬；
 - (c) 通知附有終止經理人委任的決議的副本；及
 - (d) 通知及決議副本於決議日期後不多於 14 天送達經理人。
- (3) 第(2)(d)節規定送達的通知及決議副本，可用以下方式實行送達 ——
- (a) 面交經理人；或
 - (b) 按經理人最後為人所知的地址郵寄給他；或
 - (c) 將通知留在法團的註冊辦事處。
- (4) 本段的實施，並不損害可以終止經理人委任的任何其他權力。
- (5) 經理人的委任 ——
- (a) 在有法團而其註冊證書乃在《1993年多層建築物（業主法團）（修訂）條例》(Multi-storey Buildings (Owners Incorporation) (Amendment) Ordinance 1993) (1993 年第 27 號)第 41 條的生效日期之前根據第8條發出的情況下，不能根據本段憑在由該生效日期起計足9個月前屆滿的通知予以終止；
 - (b) 在任何其他情況下，不能根據本段憑在由《1993年多層建築物（業主法團）（修訂）條例》(Multi-storey Buildings (Owners Incorporation) (Amendment) Ordinance 1993) (1993 年第 27 號)第 41 條的生效日期起計足 1 年前屆滿的通知予以終止；
 - (c) 在前 3 年內有前任經理人的委任根據本段被終止的情況下，不能根據本段終止；或
 - (d) 在經理人由法團根據第(6)(b)節委任的情況下，不能根據本段終止。
- (5A) 為施行第(1)節 ——
- (a) 只有擁有份數並支付有關該份數的管理開支（或負有支付有關該份數的管理開支的法律責任）的業主，才有權投票；
 - (b) 該節中提述“份數不少於 50% 的業主”之處須解釋為提述總共擁有不少於 50% 份數並有權投票的業主。
- (6) 如終止經理人的委任的通知是根據本段發出的 ——
- (a) 則新經理人的委任不得生效，除非該項委任已獲業主委員會（如有的話）藉決議批准；及
 - (b) 如在通知屆滿之時此項委任仍未根據(a)分節批准，則法團可委任另一經理人，如法團如此做，則法團即具獨有的權力委任其後的經理人。

- (7) 如任何人已給予政府書面承諾，或與政府訂立協議，以管理建築物或負責建築物的管理，而法團則已根據第(6)(b)節委任一名經理人，則法團即當作為已給予該人一份彌償文書，而根據該節委任的經理人的任何作為或不作為，如導致該人負有違反該承諾或協議的法律責任，則根據該文書，法團負有向該人作出彌償的法律責任。
- (8) 本段受主管當局根據第34E(4)條公布的與建築物有關的通知所規限，但對該節所提述的任何單一經理人並不適用。

8. 經理人的委任結束後的責任

經理人的委任不論因何原因結束，均須在其委任結束日期的2個月內——

(a) 擬備——

- (i) 由其委任結束的財務年度開始之日起至其委任結束日期止期間的收支表；及
- (ii) 截至其委任結束日期的資產負債表，

並須安排將收支表及資產負債表交由業主委員會（如有的話）的決議所指明的一名會計師或其他獨立核數師審計，如無上述指明，則交由經理人所選的會計師或其他獨立核數師審計；及

- (b) 將在其控制下或在其保管或管有下的與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄，送交管理委員會（如有的話）或接任其位的經理人。

由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序

1. 與本條例條文的釋義及執行有關的法律程序。
2. 與公契條款及條文（包括根據第VIA部隱含地納入公契的條款或條文）的釋義及執行有關的法律程序。
3. 與建築物的公用部分或業主有共同權益的其他部分的使用、佔用、享用、管有或擁有權有關的法律程序。
4. 與下述各項的計算或分攤有關的法律程序——
 - (a) 根據公契（如有的話）應付或看來應付的任何款項；
 - (b) 第 20 及 21 條所提述的基金及繳款；
 - (c) 管理開支或收費（不論其名稱為何）；
 - (d) 根據本條例或按照於土地註冊處註冊的文書包括公契（如有的話）的條款及條文而欠付或負有法律責任的任何其他支出、付款、債項或債務。
5. 與涉及——
 - (a) 法團；
 - (b) 管理委員會及其主席、秘書及司庫；
 - (c) 第 34D(1)條所指的經理人；
 - (d) 第 34D(1)條所指的業主委員會；
 - (e) 租客代表，的權力及職責的法律問題有關的法律程序，並包括與財務、金錢或受信性質的權力及職責（如有的話）的法律問題有關的法律程序。
6. 與涉及建築物的全部或建築物的任何部分的擁有、佔用或管有權（包括建築物的或上有建築物土地的一份不可分割份數的擁有權）的法律問題有關的法律程序。
7. 在不損害第6段及在第45(3)條的規限下，與涉及業主或佔用人所享有的任何合約上的權利或所有權權利，或另於土地註冊處註冊的文書包括公契（如有的話）的條款及條文所提述的任何合約上的權利或所有權權利的範圍及適用性或其他方面的法律問題有關的法律程序。

8. 與涉及違反或指稱違反於土地註冊處註冊的文書包括公契（如有的話）的任何契諾、條款或條件的法律問題有關的法律程序。

9. 與第 7 段所提述的任何合約上的權利或所有權權利或第 8 段所提述的任何契諾、條款或條件（視屬何情況而定）的執行（不論以強制履行令、強制令、聲明、損害賠償或其他方式執行）有關的法律程序。

附錄 VII | 《建築物管理條例》附表 11

業主的百分率的計算

就第 5B 條而言 ——

(a) 現指明第 40C(3)條及附表 3 第 1(2)及 5 段以及附表 8 第 11 段；

(b) (a)段所指明的條文中所提及有關業主的百分率的計算，須根據以下方式作出 ——

<u>業權的形式</u>	<u>舉例說明</u>	<u>須計算為</u>
1. 1 個單位由多人共有的業權	3 名共有人擁有 1 個單位	1 名業主
2. 1 名業主擁有多於 1 個單位	1 名業主擁有 35 個單位	1 名業主
3. 1 名代表或多於 1 名代表獲多於 1 名業主委任	(a) 1 名代表獲 100 名業主委任 (b) 35 名代表獲總共 100 名業主委任	投票權相等於獲業主有效委任為代表的數目。 在舉例說明的個案中，則為 100 名業主。

附錄 VIII | 會議程序檢查清單

為成立業主立案法團而召開業主大會

會議程序檢查清單

(僅供參考)

- (1) 大廈名稱：
- (2) 大廈地址：
- (3) 會議日期：
- (4) 會議時間：
- (5) 會議地點：

召開業主大會的目的是要按照《建築物管理條例》(第 344 章)第 3 條委任管理委員會，成立業主立案法團(法團)

(甲) 業主大會舉行前的準備

會議召集人應：

- (1) 確定會議通知清楚列出會議日期、時間及地點
- (2) 確定會議通知清楚列出會議議程，包括將於會議上提出的每項擬提出的決議及討論的其他事項，尤須列明下列兩點：
 - (i) 委任管理委員會的決議
 - (ii) 委任管理委員會主席、副主席（如公契有指明此職位，不論其名稱為何）、秘書、司庫及其他委員
- (3) 確定會議通知在開會日期前最少 14 天送達業主
(14 天的通知期：不包括發出會議通知當日及會議舉行當日)
(送達方式：面交或郵寄給業主以及《建築物管理條例》第 3(1)(a)或(b)條所提述的人；或留在業主的單位內或放入其信箱內)
- (4) 確定會議通知在大廈的顯眼處展示
- (5) 確定會議通知須在一份報章刊登，而該報章必須已列入民政事務局局長指明的報章名單內
- (6) 參閱大廈或屋苑的公契上有關委任管理委員會的條文，以及各單位的業權份數及確定在業主大會中的投票權

(乙) 業主大會上要注意的地方

會議召集人應：

- (1) 記錄出席業主（或獲委任的代表）的姓名及所代表之單位
- (2) 查核委任代表的文書
- (3) 在處理業主或獲委任的代表的資料時，確定已遵守《個人資料（私隱）條例》的有關規定
- (4) 確定由法人團體業主委任代表的文書已蓋上其印章，並由獲授權人士(如董事)簽署
- (5) 在計算業權份數時，委任代表出席會議的業主所擁有的份數應被計算在內
- (6) 確定業主按以下方法委任管理委員會：
 - (i) 如公契有委任管理委員會的規定，按照公契規定委任；或
 - (ii) 如無公契，或公契並無委任管理委員會的規定，由合計擁有份數不少於30%的業主決議委任
- (7) 確定管理委員會的人數必須符合《建築物管理條例》附表 2 第 1 段的規定
(若建築物的單位不多於 50 個，須不少於 3 人；若建築物的單位多於 50 個但不多於 100 個，須不少於 7 人；若建築物的單位多於 100 個，須不少於 9 人)
- (8) 在業主大會上委任管理委員會主席、副主席（如有的話）、秘書、司庫及其他委員
- (9) 確定如公契並無指定副主席職位（不論其名稱為何），則不應委任副主席
- (10) 提醒業主可委任非管理委員會成員擔任秘書或司庫
- (11) 提醒業主，《建築物管理條例》中並無有關授權他人履行管理委員會職務的條文
- (12) 在有需要以投票表格進行表決時，投票表格可顯示業主所擁有的業權份數，並載明投票決定的事項，以方便點票
- (13) 如有需要進行投票，在業主開始投票前，須向業主解釋投票目的及方法（例如使用符號“√”或“X”）
- (14) 確定如某一份數由 2 人或多於 2 人共同擁有，則該份數的一票：
 - (i) 可由共有人共同委任的代表投票；或
 - (ii) 可由共有人委任其中一名共有人投票；或
 - (iii) 如未有根據第(i)或(ii)節委任代表，則可由共有人的其中一人親自出席或委任一名代表出席投票；如在任何會議上，有多於一名共有人就該份數投票，則只有由在土地註冊處註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共有人所投的一票（不論親自或委任代表投票）才視作有效
- (15) 須記錄投票結果及通過的決議
(可由民政事務總署的網頁下載“點票易”電腦程式幫助點票。欲知詳情，可與當區民政事務處或各大廈管理資源中心聯絡)

- (16) 須保留投票表格及投票結果作紀錄
- (17) 提醒業主，所有管理委員會成員（租客代表除外）均須在法團按照附表 3 第 1(1)(b)段所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退職，管理委員會屆時並須改選
- (18) 提醒管理委員會主席及秘書必須在管理委員會獲委任後 28 天內向土地註冊處申請將全部業主註冊成為法團
- (19) 提醒業主，法團成立的日期以土地註冊處處長發出註冊證書當日為準
- (20) 提醒法團管理委員會秘書在業主大會後 28 天內，於大廈的顯眼處展示經核證的會議紀錄

聲明

本文件由民政事務總署制訂，僅供業主在根據《建築物管理條例》(第 344 章)籌備成立業主立案法團而召開業主大會時作一般參考之用。對有關法例的詮釋，應以《建築物管理條例》為依歸。本文件並沒有法律約束效力，也不能涵蓋所有的相關事宜，故此使用此文件的人士應就《建築物管理條例》(第 344 章)、有關大廈或屋苑的公契內所有條款及有關委任管理委員會及成立業主立案法團委任的事宜尋求獨立的法律意見。本文件所列的建議未必適用於所有情況。對於任何人士因使用或依據本文件辦事而引起或導致的一切責任，民政事務總署概不承擔。

- (5) 委任管理委員會[†]副主席(如有的話)一名
- (6) 委任管理委員會秘書一名
- (7) 委任管理委員會司庫一名
- (8) 通過業主立案法團註冊地址的決議案
- (9) 通過決議案，要求管理委員會根據《建築物管理條例》第7條的規定，向土地註冊處處長申請把各業主註冊成為業主立案法團
- (10) 其他事項

敬請各位業主出席上述會議。未能親自出席投票者，請以書面委託代表出席和投票。

委託書可在_____ (詳細地點)

索取。經業主簽妥的委託書，必須在業主代表擬出席投票的業主大會舉行前不少於**24**小時，送交

* 會議召集人 / 會議召集人的代表。* 會議召集人 / 會議召集人的代表的姓名和地址是_____

_____。

會議召集人姓名：

會議召集人簽署：

日期：

* 請刪去不適用者

召集人須知

- (1) 有關管理委員會的成員人數，業主或召集人須參閱公契和《建築物管理條例》附表 2 第 1 段。
- (2) 會議召集人須確保會議通知所載的大廈名稱及地址正確無誤，有關資料可憑差餉物業估價署出版的《樓宇名稱》、該大廈的公契或土地註冊處的記錄核實。
- (3) 本通知必須在會議日期最少**14**天前(送達通知當日及舉行會議當日不計算在內)送達每名業主，以及《建築物管理條例》第 3(1)(a)或(b)條所提述的人。
- (4) 本通知必須在大廈的當眼位置展示，並在會議日期前一段合理期間之內，刊登於民政事務局局长指明的其中一份報章。
- (5) 本通知可循以下方式實行送達——
 - (i) 面交業主以及《建築物管理條例》第 3(1)(a)或(b)條所提述的人；或
 - (ii) 郵寄給業主以及《建築物管理條例》第 3(1)(a)或(b)條所提述的人；而就這兩項條文所提述的人而言，通知應寄給他們最後為人所知的地址；或
 - (iii) 如給業主，留在業主的單位內或放入他的信箱內。
- (6) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 3 條召開的，則召集人必須為——
 - (i) 按照公契(如有的話)管理建築物的人；或
 - (ii) 公契(如有的話)授權召開該會議的任何其他人；或
 - (iii) 合計擁有不少於 5% 份數的業主。
- (7) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 3A 條召開的，則召集人必須為民政事務局局长在按該條例第 3A(1)條所發出的命令中指定的業主。
- (8) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 4 條召開的，則召集人必須為土地審裁處在按該條例第 4(1)條所發出的命令中指定的業主。
- (9) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 40C 條召開的，則召集人必須為土地審裁處在按該條例第 40C(1)條所發出的命令中指定的業主。
- (10) 如大廈公契指明有[†]副主席一職(不論其職銜為何)，則須委任一人為副主席。

(11)根據《建築物管理條例》第3、3A、4或40C條召開業主大會的召集人使用本通知範本時，應參閱《建築物管理條例》及其大廈公契的有關條文，並酌情修改範本的內容。

免責聲明

這份由民政事務總署提供的範本，只供一般參考之用。鑑於各大廈/屋邨情況有別、公契及/或管理協議內容各異，有關人士使用範本時，須酌情修改其內容，以切合所需。

民政事務總署建議業主或任何人在使用或修改範本前，務須就《建築物管理條例》(第344章)、有關大廈或屋邨的公契及/或管理協議的內容，徵詢獨立的專業意見。業主或任何人如沒有就其情況徵詢獨立和具體的專業意見，則不應依據這範本，或按照或不按這範本行事。

民政事務總署對於這範本在任何情況下使用時是否準確或恰當，並沒有作出任何保證或擔保；而對於任何人因使用或依據這範本而引起或導致的後果，亦不承擔任何責任。

- (7) 委任管理委員會司庫一名
- (8) 通過業主立案法團註冊地址的決議案
- (9) 通過決議案，要求管理委員會根據《建築物管理條例》第7條的規定，向土地註冊處處長申請把各業主註冊成為業主立案法團
- (10) 其他事項

敬請各位業主出席上述會議。未能親自出席投票者，請以書面委託代表出席和投票。

委託書可在 _____ (詳細地點)索取。經業主簽妥的委託書，必須在業主代表擬出席投票的業主大會舉行前不少於**24**小時，送交*會議召集人/會議召集人的代表。*會議召集人/會議召集人的代表的姓名和地址是 _____

_____。

會議召集人姓名：

日期：

* 請刪去不適用者

召集人須知

- (1) 會議召集人須確保會議通知所載的大廈名稱及地址正確無誤，有關資料可憑差餉物業估價署出版的《樓宇名稱》、該大廈的公契或土地註冊處的記錄核實。
- (2) 本通知必須在會議日期前一段合理期間之內，刊登於民政事務局局長指明的其中一份報章。
- (3) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 3 條召開的，則召集人必須為——
 - (i) 按照公契(如有的話)管理建築物的人；或
 - (ii) 公契(如有的話)授權召開該會議的任何其他人；或
 - (iii) 合計擁有不少於 5% 份數的業主。
- (4) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 3A 條召開的，則召集人必須為民政事務局局長在按該條例第 3A(1)條所發出的命令中指定的業主。
- (5) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 4 條召開的，則召集人必須為土地審裁處在按該條例第 4(1)條所發出的命令中指定的業主。
- (6) 如業主大會是根據《建築物管理條例》第 40C 條召開的，則召集人必須為土地審裁處在按該條例第 40C(1)條所發出的命令中指定的業主。
- (7) 如大廈公契指明有[†]副主席一職(不論其職銜為何)，則須委任一人為副主席。
- (8) 根據《建築物管理條例》第 3、3A、4 或 40C 條召開業主大會的召集人使用本通知範本時，應參閱《建築物管理條例》及其大廈公契的有關條文，並酌情修改範本的內容。
- (9) 在報章刊登的通知，必須與送交業主和在大廈內張貼的通知相同。

免責聲明

這份由民政事務總署提供的範本，只供一般參考之用。鑑於各大廈/屋邨情況有別、公契及/或管理協議內容各異，有關人士使用範本時，須酌情修改其內容，以切合所需。

民政事務總署建議業主或任何人在使用或修改範本前，務須就《建築物管理條例》(第344章)、有關大廈或屋邨的公契及/或管理協議的內容，徵詢獨立的專業意見。業主或任何人如沒有就其情況徵詢獨立和具體的專業意見，則不應依據這範本，或按照或不按這範本行事。

民政事務總署對於這範本在任何情況下使用時是否準確或恰當，並沒有作出任何保證或擔保；而對於任何人因使用或依據這範本而引起或導致的後果，亦不承擔任何責任。

附錄 XI | 委託書範本

委託書範本

(只供參考)

致：_____ (大廈名稱)業主大會 * 召集人 / 召集人的代表

*我/我們是_____ (屋邨/大廈名稱) _____ 座 _____ 樓 _____ 室的業主。
現委託 _____ (代表的姓名) * 先生 / 女士代表 * 我 / 我們出席 _____ 年 _____ 月 _____ 日舉行的業主大會及其延會，並代 * 我 / 我們投票。

業主姓名：_____

聯絡電話：_____

代表姓名：_____

代表簽名：_____

適用於個人業主

業主簽名：_____

適用於法人團體業主

蓋上法人團體的印章(法人團體業主名稱)：_____

並由董事局正式授權的人士簽署：_____

(獲授權人士的姓名及職位)：_____

日期：_____

* 請刪去不適用者

範本
目的說明
(只供參考)

收集資料目的

1. 你可使用本表格，委任代表出席 _____ (大廈名稱) 業主立案法團召開的業主大會，組成會議法定人數及 / 或投票。
2. 為符合《建築物管理條例》(第 344 章) 的規定，你在本表格提供的個人資料會供 _____ (大廈名稱) 業主立案法團用以核實你的身分，並查證你所作的委任是否有效。

資料轉交的對象

3. 你在本表格提供的個人資料，可能會為上文第 2 段所述目的而向該大廈的其他業主及其他有關人士和團體 (請列明) 披露。

查閱個人資料

4. 根據《個人資料 (私隱) 條例》(第 486 章) 第 18 條、第 22 條及附表 1 第 6 原則的規定，你有權查閱和更正個人資料。你查閱資料的權利，包括有權取得你在本表格所提供的個人資料的副本。

取得你的代表同意

5. 請注意，你在本表格提供關於你的代表的個人資料之前，應取得他 / 她的同意，並向他 / 她提供這份說明，解釋收集其個人資料的目的和用途。你的代表應在本表格上簽署，以表示同意。

委任代表的規定

6. 有關委任代表的規定，請參閱《建築物管理條例》第 5(6) 條及附表 3 第 4(2) 段和第 4(3) 段。

查詢

7. 如對本表格所提供的個人資料有任何查詢，包括查閱和改正資料，可與下列人士聯絡：

_____ (大廈名稱) 業主立案法團

管理委員會秘書 / 主席

地址： _____

電話： _____

召集人和業主須知

- (1) 經業主簽妥的委託書，必須在業主代表擬出席投票的業主大會舉行前不少於 24 小時，或在主持業主大會的人許可的較短時間內，送交 * 會議召集人 / 會議召集人的代表 (* 會議召集人 / 會議召集人的代表的姓名和地址是 _____)。
- (2) 委託書必須由業主親自簽署。如業主是法人團體(例如：有限公司)，則委託書須蓋有該法人團體的印章，並由法人團體的獲授權人士簽署。
- (3) 如大廈的一份份數由 2 人或多於 2 人共同擁有，則該份數的一票 ——
 - (i) 可由共有人共同委任的代表投票；或
 - (ii) 可由共有人委任其中一名共有人投票；或
 - (iii) 如未有根據第(i)或(ii)項委任代表，則可由共有人的其中一人親自出席或委任一名代表出席投票；如在任何會議上，有多於一名共有人就該份數投票，則只有由在土地註冊處註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共有人所投的一票(不論是親自或委任代表投票)才視作有效。
- (4) 委託書授權代表在業主大會上自行酌情決定如何投票。如業主希望特別指示代表如何投票，則須在委託書內特別註明，代表應投票贊成哪一項決議案和反對哪一項決議案。
- (5) 委託書所載的資料，只可用於成立業主立案法團及其相關用途。當大廈業主根據《建築物管理條例》註冊為業主立案法團後，或當業主無意繼續籌組業主立案法團時，委託書應予銷毀。
- (6) 使用委託書所載資料的人，必須遵守《個人資料(私隱)條例》有關條文的規定。

免責聲明

這份由民政事務總署提供的範本，只供一般參考之用。鑑於各大廈/屋邨情況有別、公契及/或管理協議內容各異，有關人士使用範本時，須酌情修改其內容，以切合所需。

民政事務總署建議業主或任何人在使用或修改範本前，務須就《建築物管理條例》(第344章)、有關大廈或屋邨的公契及/或管理協議的內容，徵詢獨立的專業意見。業主或任何人如沒有就其情況徵詢獨立和具體的專業意見，則不應依據這範本，或按照或不按這範本行事。

民政事務總署對於這範本在任何情況下使用時是否準確或恰當，並沒有作出任何保證或擔保；而對於任何人因使用或依據這範本而引起或導致的後果，亦不承擔任何責任。

附錄 XII | 民政事務總署及地區民政事務處的地址及電話號碼

民政事務總署

香港灣仔軒尼詩道130號
修頓中心21樓
中央電話諮詢中心

電話：2835 2500

傳真：2834 3377

大廈管理資源中心（九龍）
九龍油麻地茂林街2號地下

電話：2332 9113

傳真：2332 7717

網址：<http://www.buildingmgt.gov.hk>

市區民政事務處諮詢服務中心



中西區

香港中環統一碼頭道38號
海港政府大樓地下

電話：2852 3002

傳真：2815 2155

大廈管理資源中心 (香港)
香港中環皇后大道中99號
中環中心地下5室

電話：2186 8111

傳真：2189 2815

東區

香港西灣河太安街29號
東區法院大樓地下

電話：2886 6531

傳真：2568 7295

南區

香港香港仔海傍道3號
逸港居地下

電話：2814 5720

傳真：2873 5261

灣仔

香港灣仔柯布連道2號地下

電話：2575 2477

傳真：2572 7471

九龍城

九龍紅磡德豐街18-22號
海濱廣場1座17樓1707室

電話：2621 3401
傳真：2621 3199

觀塘

九龍觀塘同仁街6號
觀塘政府合署地庫

電話：2342 3431
傳真：2797 8521

深水埗

九龍深水埗長沙灣道303號
長沙灣政府合署地下

電話：2728 0781
傳真：2387 9805

黃大仙

九龍黃大仙龍翔道138號
龍翔辦公大樓2樓201室

電話：2322 9701
傳真：2352 1841

油尖旺

九龍旺角聯運街30號
旺角政府合署地下

電話：2399 2111
傳真：2397 3425

新界民政事務處諮詢服務中心



離島

長洲分處

長洲新興街22號地下

電話：2981 1060

傳真：2986 9782

梅窩分處

大嶼山梅窩銀鑛灣路2號

電話：2984 7231

梅窩政府合署地下

傳真：2984 0423

東涌分處

大嶼山東涌美東街6號

電話：2109 4953

東涌郵政局大廈1樓

傳真：2109 1140

葵青

新界葵涌興芳路166-174號

電話：2425 4602

葵興政府合署2字樓

傳真：2489 1083

北區

新界粉嶺璧峰路3號

電話：2683 2913

北區政府合署地下

傳真：2675 4414

西貢

新界將軍澳第23區景林邨第4期

電話：2701 3218

景林鄰里社區中心1樓

傳真：2704 9429

沙田

新界沙田上禾輦路1號
沙田政府合署地下

電話：2606 5456
傳真：2695 4305

大廈管理資源中心 (新界東)
新界沙田上禾輦路1號
沙田政府合署5樓510室

電話：2158 5433
傳真：3104 1220

大埔

新界大埔汀角路1號
大埔政府合署地下

電話：2654 1262
傳真：2652 1187

荃灣

新界荃灣青山公路174-208號
荃灣地鐵站停車場大廈1樓

電話：2492 5096
傳真：2412 0244

大廈管理資源中心 (新界西)
新界荃灣青山公路174-208號
荃灣地鐵站停車場大廈1樓

電話：3515 5806
傳真：2612 4117

屯門

新界屯門屯喜路1號
屯門政府合署2字樓

電話：2451 1151
傳真：2450 3014

元朗

新界元朗青山道269號
元朗民政事務處大廈地下

電話：2474 0324
傳真：2474 7261

土地註冊處

業權報告及業主法團組

香港金鐘道66號
金鐘道政府合署19樓

電話：3105 0000
傳真：2967 4004

新界區查冊中心

北區

新界粉嶺璧峰路3號
北區政府合署2樓

電話：2675 1805
傳真：2677 6277

西貢

新界西貢親民街34號
西貢政府合署4樓

電話：2792 4532
傳真：2792 7024

沙田

新界沙田上禾輦路1號
沙田政府合署9樓901室

電話：2158 6434
傳真：2699 7732

大埔

新界大埔鄉事會街8號
大埔綜合大樓4樓

電話：2653 5859
傳真：2650 8096

荃灣

新界荃灣青山公路174-208號
荃灣地鐵站多層停車場大廈11樓

電話：2416 3505
傳真：2415 3516

屯門

新界屯門屯喜路1號
屯門政府合署5樓

電話：2451 3162
傳真：2618 2013

元朗

新界元朗橋樂坊2號
元朗政府合署暨大橋街市7樓

電話：2475 0341
傳真：2474 7504

網址：<http://www.landreg.gov.hk/>

