



## 法團及管委會會議程序

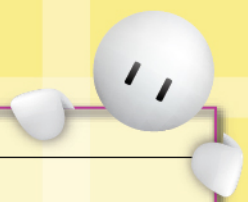


業主立案法團(法團)成立後，管理委員會(管委會)便須按《建築物管理條例》召開管委會會議和業主大會，有關程序分列如下：

|      | 法團業主大會   | 管委會會議  |
|------|--|--|
| 召開會議 | <p>管委會須在法團註冊成立日起計的 15 個月內召開第一次業主周年大會，並在其後每次業主周年大會後的 12 至 15 個月內，召開一次業主周年大會，也可就其認為恰當的事宜隨時召開業主大會。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。</p> <p>如果管委會委員的空缺數目多於管委會委員人數的 50%，管委會主席(如管委會主席出缺，管委會餘下委員所委任的人)可以召開一次業主大會，而該業主大會只可通過有關填補管委會空缺的決議。</p> <p>(條例附表 3 第 1(1), 1(2)段及附表 2 第 6A 段)</p> | <p>管委會須最少每 3 個月舉行一次管委會會議。管委會主席可以隨時召開管委會會議，如果主席不在時，則由副主席(如設立的話)召開。</p> <p>2 名管委會委員可以要求管委會秘書召開管委會會議。秘書須在收到有關要求後的 14 天內召開會議，並在收到要求後的21天內舉行會議。</p> <p>(條例附表 2 第 7 及 8(1)段)</p>                           |
| 會議通知 | <p>管委會秘書須在法團業主大會日期至少 14 天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知，方式包括當面送交、郵寄到收件人最後為人所知的地址或留在收件人的單位 / 單位信箱內，及在建築物的顯眼處展示會議通知。</p> <p>會議通知上須列明會議日期、時間和地點，及擬在會議上提出的決議，或其他擬在會議上討論的事宜。</p> <p>(條例附表 3 第 2(1), 2(1A), 2(1AA)及 2(2)段)</p>  | <p>管委會秘書須在管委會會議日期至少 7 天前，向每一名管委會委員和管委會司庫(如司庫並非委員)發出會議通知，方式包括當面送交、郵寄到收件人最後為人所知的地址或留在收件人的單位 / 單位信箱內，及在建築物的顯眼處展示會議通知。</p> <p>會議通知上須列明會議日期、時間和地點，及擬在會議上提出的決議。</p> <p>(條例附表 2 第 8(2), 8(2A)及 8(2AA)段)</p> |
| 會議主持 | <p>由管委會主席主持，如主席缺席，由管委會副主席(如有)主持，如管委會主席及副主席都缺席，則由出席會議的業主從他們當中所委任的一名業主主持會議。</p> <p>(條例附表 3 第 3(1)段)</p>  | <p>由管委會主席主持，如主席缺席，由管委會副主席(如有)主持，如管委會主席及副主席都缺席，則由管委會選出一名委員，作為該次管委會會議的主席。</p> <p>(條例附表 2 第 10(1)段)</p>   |
| 法定人數 | <p>業主人數的10%，如根據條例第30條解散管委會和委任管理人，則須為業主人數的 20%。</p> <p>(條例附表 3 第 5(1)段)</p>   | <p>管委會委員人數的 50%(計至最接近的整數)，或 3 名管委會委員，以其人較多者為準。</p> <p>(條例附表 2 第 9 段)</p>   |

### 「東區房屋管理事務工作小組」名單

杜本文議員(主席) 鄭志成議員(副主席) 陳靄群議員MH 趙資強議員 趙家賢議員 許嘉灝議員BBS, MH  
 許林慶議員 江澤濠議員MH 龔栢祥議員MH 關瑞龍議員 梁志剛議員 梁國鴻議員 梁兆新議員 李進秋議員  
 勞鏗珍議員MH 顏尊廉議員MH 鄭仲恩女士 黃華發先生 陳曉晴女士(秘書)



# 樓宇維修防貪系列

## 接收及開啟標書



本欄一連兩期分別介紹了在樓宇維修工程時聘任顧問/承建商時應注意的事項，今期探討業主/法團接收及開啟標書時可能出現的貪污舞弊風險；並提供防貪建議。

顧問或承建商就大廈維修工程項目提交的標書，一般會由放置在有關大廈一個顯眼地方的投標箱收集。業主/法團應採取適當措施，確保標書和所含資料保密。

### 情境透視

某業主立案法團為大廈維修保養工程邀請顧問投標。一位管理委員會(管委會)成員被委派保管投標箱的鑰匙。他每天打開投標箱把標書帶回家。該管委會成員接受其中一個顧問賄賂，打開其他投標者的標書和向該顧問洩漏他們的標價，事後為被打開的標書重新封口。該顧問在限期後提交最低的標價。

### 貪污舞弊的風險

- 沒有要求投標者以密封形式提交標書，負責接收由投標者親自送交的標書的顧問或管委會成員/職員可能洩漏或竄改標書資料。
- 接受遲交的標書，引致其他投標者的投標資料可能會被洩漏給遲交標書的投標者。

### 防止貪污舞弊的措施

法團/管委會在接收和開啟標書時應：

- 使用一個設有兩把鎖的投標箱，鑰匙分別由不同的人士保管，例如管委會主席和司庫；
- 把投標箱放置在大廈的一個顯眼和安全的地方，直至開啟標箱為止；
- 在招標文件中通知投標者直接把標書投入投標箱，並要求負責的職員/管委會成員把由郵遞或以其他方式送遞的標書立即投入投標箱；
- 委任一個由業主代表或管委會成員(最好有三名管委會成員)、顧問和物業管理公司代表組成的開標小組，於截標時間後立即開標；
- 要求開標小組成員在每份收到的標書上簽名及寫上日期，並保存標書副本(如有的話)以備將來檢查。如沒有副本，保留收到標書的記錄(包括投標者名稱和標價)；
- 拒絕接受截標時間後提交的標書，並把沒有開封的標書送回投標者；
- 在評核標書前鎖好標書。

以上內容節錄自廉政公署的新版《樓宇維修實務指南》，指南內介紹有效的防貪措施及提供實用的文件範本和清單，以協助業主、法團及物業管理公司於樓宇維修工程中預防貪污舞弊。如欲索取指南或查詢廉政公署的防貪服務，歡迎致電 2519-6555 或親臨於灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下的廉政公署東港島分區辦事處。

以上建議的措施只是最佳作業常規，除法例規定外，實施時應按照個別維修工程的規模、範圍和各法團的意願作出調整。如有需要，法團應向合資格人士尋求專業意見及協助。





# 公用地方維修津貼

(適用於私人住宅或綜合用途樓宇)

## ★ 目的

透過本計劃鼓勵大廈法團/業主為大廈公用地方進行有關樓宇安全、環境衛生或環保有關的工程。



## ★ 申請資格

- ◇ 樓齡達 20 年或以上的住用或綜合用途樓宇(以入伙紙為準)；
- ◇ 住宅單位平均每年應課差餉租值：  
市區(包括沙田、葵青、荃灣)物業不超過港幣\$120,000、  
新界物業不超過港幣\$92,000；
- ◇ 必須聘任認可人士或專業顧問為大廈全面勘察及統籌維修工程及在聘任前遞交申請。

## 津貼款項

| 單位數目      | 資助額計算 (以較低額為準) |                                   |
|-----------|----------------|-----------------------------------|
| 20 個或以下   | 核准工程總額<br>三成   | 或上限\$150,000                      |
| 21 - 49 個 | 核准工程總額<br>兩成   |                                   |
| 50 個或以上   | 核准工程總額<br>兩成   | 每個單位不多於\$3,000 或<br>上限\$1,200,000 |

- 資助認可人士或專業顧問費用 50%，上限\$20,000。

查詢：香港房屋協會物業管理諮詢中心(東區)：2839 7480



# 大廈管理活動快訊



## 東區大廈管理訓練課程2014

由東區區議會規劃、工程及房屋委員會轄下房屋管理事務工作小組及港島東區大廈協會合辦，東區民政事務處及香港房屋協會協辦，東區區議會贊助的「東區大廈管理訓練課程2014」，已於二零一四年十月七、九、十四及十六日假鰂魚涌社區會堂舉行。是次訓練課程分別邀請了香港和解中心、香港會計師公會、廉政公署、屋宇署、機電工程署、香港房屋協會及香港律師會的代表講解有關大廈管理上不同範疇的課題。參加者反應熱烈，並踴躍向講者發問，課程成功向參加者推廣正確的大廈管理知識。



## 重陽節防止山火宣傳活動

東區防火委員會主辦的「重陽節防止山火宣傳活動」已於二零一四年九月二十八日(星期日)上午假柴灣連城道一帶舉行。當日東區防火委員會委員、消防處職員及消防安全大使除向掃墓人士派發防火宣傳紀念品外，並呼籲他們妥善處理火種，以免引起火警。

## 丹拿花園火警演習及防火講座

東區防火委員會於二零一四年十一月七日假上述地點舉行火警演習及防火講座。消防處除派代表即席指導居民在發生火警時應注意的事項外，並示範正確使用滅火筒等消防設施的方法。



### 活動預告

#### 「東區大廈管理研討會2015」

日期：2015年1月10日  
(星期六)  
時間：下午2:00至5:00  
地點：鰂魚涌社區會堂

查詢上述活動的詳情，  
請致電：2886 6540

#### 東區防火講座

日期：2015年1月11日  
(星期日)  
時間：下午3:00至5:00  
地點：銅鑼灣  
社區中心禮堂

#### 東區防火安全嘉年華

日期：2015年3月1日  
(星期日)  
時間：下午2:30至5:00  
地點：柴灣公園一號  
足球場

#### 清明節防止山火宣傳活動

日期：2015年3月29日  
(星期日)  
時間：上午10:30至  
中午12:00  
地點：柴灣連城道一帶

查詢上述活動的詳情，請致電：2886 6569



# 大廈管理信箱

問

我剛剛置業成為銅鑼灣一私人屋苑的業主，得知屋苑本身已成立業主立案法團，我如何去參與業主大會及監察法團的運作。我對《建築物管理條例》的規定只是一知半解，故我希望就法團業主大會及管理委員會會議程序方面作出一些查詢：

1 業主可否列席管委會會議？

2 業主如未能親自出席法團會議時，欲委任代表出席，但收到法團提供預印委託書內，已加入代表的姓名，例如管委會主席，業主可否更改代表的姓名？

3 法團會議的法定人數為何？法定人數應按份數還是業主人數計算？

4 在法團會議上提出的一切事項是如何投票決定？

答

1 條例沒有規定並非管委會委員的業主有權列席管委會會議。不過，管委會委員可容許個別業主列席管委會會議，但這些業主無權在管委會會議上投票。除列席管委會會議外，業主可循其他途徑得知管委會會議的討論內容。條例附表2第8(2)段訂明，秘書須在管委會會議日期至少七天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。附表2第10(4B)段也規定，秘書須在管委會會議日期後的28天內，將會議紀錄展示於建築物的顯眼處。此外，業主可要求法團提供管委會會議紀錄的副本。

2 法團提供的委託書只要符合條例附表1 A 所列的格式，提述的做法並不會導致委託書無效。不過，假如法團向業主提供這種預先印上代表姓名的委託書，而業主選擇委任另一人擔任代表，業主可以刪去委託書上預印的代表姓名，然後填上其代表的姓名，因為業主有絕對自由選擇代表。法團不能純粹因為業主刪去委託書上預印的代表姓名，而拒絕接受該委託書。

3 法團會議的法定人數：  
(a) 如會議有決議建議解散管委會，須為業主人數的20%；  
(b) 如屬其他情況，須為業主人數的10%。  
法定人數應按業主人數計算，不論業主擁有多少份數。

4 條例附表3第3(3)段訂明，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票決定。“過半數票”指票數超過總票數的一半。因此，附表3第3(3)段是指法團會議上提出的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主以超過50%的票數決定。以下情況除外：  
(a) 委任管委會委員、主席、副主席(如有的話)、秘書和司庫；及  
(b) 根據條例第10(1)(b)條更改法團名稱