

問

本人是柴灣一個私人屋苑的業主，最近留意到屋苑的業主立案法團（法團）即將召開管理委員會（管委會）會議填補兩名委員的空缺。如欲參選成為委員，除了需要是屋苑的業主外，是否還要合乎其他資格？如有委員出缺，是否必須要在法團業主大會上通過才可以填補？

- (一) 獲委任管委會委員的資格如何？
- (二) 委員空缺應如何填補？

答

- (一) 除租客代表外，所有管委會委員必須為有關大廈的業主，而下列人士無資格獲委任為管委會委員：
 - 未獲解除破產的破產人；
 - 曾於過去5年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下，獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》（第6章）所指的自願安排的人；
 - 曾於過去5年內在地方被裁定犯某罪行，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（不論是否獲得緩刑）的人。
- (二) 管委會委員的職位如出現空缺，法團可透過在法團業主大會上通過的決議，或藉由管委會會議所通過的決議進行填補。在填補有關空缺時，委員空缺必須是業主，而主席和副主席（如有的話）空缺的則必須是管委會委員。

有獎問答遊戲

- 如曾於過去5年內在地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期1個月的人有否資格獲委任成為法團委員？
A. 有 B. 沒有
- 如果由管委會進行填補委員會職位空缺，投票制是採用何種方式？
A. 得票最多者當選 B. 以過半數票通過決議

請圈出正確答案及填妥下列表格，並傳真至2967 5447或郵寄回香港西灣河太安街29號東區法院大樓1101室東區民政事務處，信封面請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期：2016年10月28日（星期五），以郵戳為準。逾期遞交的表格將不獲考慮。

姓名：_____ 身份證號碼（首4位）：_____

地址：_____

日間聯絡電話：_____

- 只限於東區居住、就讀或工作的市民，並以個人名義參加。
- 每人只限遞交一份參加表格。
- 凡答對題目之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出十位得獎者，獎品為書券港幣100元。
- 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。
- 主辦機構將另行通知得獎者。

樓宇維修防貪系列



接收及開啟標書



貪污舞弊的風險

- 沒有要求投標者以密封形式提交標書，導致標書資料可能被洩漏或竄改。
- 接受遲交的標書，引致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

- 要求投標者把標書封妥，並直接放進投標箱內。
- 投標箱由兩把鎖鎖上，鎖匙由主席、秘書或司庫分開保管。
- 投標箱放於大廈當眼處。
- 委任代表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，並保存標書副本以備將來檢查。
- 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。

請登入《誠信優質樓宇管理》專題網站（網址：<http://www.bm.icac.hk/>）獲取更多有關《防止賄賂條例》及防貪措施資訊。

- 舉報貪污熱線：25 266 366（24小時）
- 誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555



誠信優質樓宇管理

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：2886 6540

傳真：2967 5447

2016年10月
第70期
免費贈閱

擔任業主立案法團管理委員會委員的資格

業主在根據《建築物管理條例》（條例）第3、3A或4條召開的業主會議上委任管理委員會（管委會）委員，或根據條例附表2第5(2)(a)、6或6A段委任新一屆管委會委員或進行補選管委會職位空缺時，除租客代表外，所有管委會委員必須為有關大廈的業主，而下列人士無資格獲委任為管委會委員：

- 未獲解除破產的破產人；
- 曾於過去5年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下，獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》（第6章）所指的自願安排的人；
- 曾於過去5年內在地方被裁定犯某罪行，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（不論是否獲得緩刑）的人。

管委會主席、副主席、秘書和司庫的職責和權力

條例也同時向管委會主席、副主席、秘書和司庫授予一些職責和權力。

管委會主席

- 召開和主持管委會會議
- 主持法團業主大會
- 在不少於5%的業主要求下，召開和舉行法團業主大會
- 如管委會委員空缺的數目多於管委會委員人數的50%，可為填補空缺而召開法團業主大會
- 就法團業主大會而言，決定收到的委任代表文書是否有效
- 如管委會秘書的職位出缺：
 - ◆ 接收管委會委員的書面辭職通知
 - ◆ 接收離任的管委會委員所保管的法團帳簿、帳項紀錄、文據、文件、其他紀錄及屬於法團的任何動產

管委會副主席(如設立的話)

- 如主席缺席時：
 - ◆ 召開和主持管委會會議
 - ◆ 主持法團業主大會

管委會秘書

- 發出管委會會議和法團業主大會的會議通知，並在建築物的顯眼處展示有關會議通知
- 保存管委會會議和法團業主大會的會議紀錄，並把經核證的會議紀錄展示於建築物的顯眼處
- 在收取合理的複印費後，向任何符合條例要求的人提供經核證的管委會會議和法團業主大會的會議紀錄副本
- 在收到2名管委會委員的要求後，召開和舉行管委會會議
- 在收到管委會委員填妥的陳述書後，把有關陳述書送交土地註冊處
- 在收到委任代表出席法團業主大會的文書後：
 - ◆ 發出收據，以確認收到有關文書
 - ◆ 在會議地點的顯眼處展示有委任代表的業主的單位資料
- 接收管委會委員的書面辭職通知
- 接收離任的管委會委員所保管的法團帳簿、帳項紀錄、文據、文件、其他紀錄及屬於法團的任何動產
- 如果由土地註冊處備存的法團登記冊上的資料(例如管委會委員的姓名和地址、保險公司的名稱及地址等)有任何變動，通知土地註冊處
- 備存業主登記冊，並不時更新登記冊上的資料

管委會司庫

- 擬備法團的收支概算表，並在建築物的顯眼處展示概算表的副本
- 在收取合理的複印費後，向任何符合條例要求的人提供：
 - ◆ 法團預算的副本
 - ◆ 法團財務報表的副本
 - ◆ 如果根據條例法團的財務報表須由會計師審計，有關會計師報告的副本
 - ◆ 法團的收支概算表的副本
 - ◆ 法團與保險公司訂立的保險單及就該保險單而支付的保費的收據的副本

「海濱發展及房屋管理工作小組成員名單」

郭偉強議員 (主席)	張國昌議員	洪連杉議員	林心廉議員	羅榮焜議員, MH	王志鍾議員	黃華發先生
何毅滄議員 (副主席)	趙資強議員	古桂耀議員	梁國鴻議員	麥德正議員	黃建彬議員, BBS, MH, JP	陳曉晴女士 (秘書)
鄭志成議員	趙家賢議員	黎志強議員	梁兆新議員	顏尊廉議員, MH	楊斯竣議員	
鄭達鴻議員	徐子見議員	林其東議員	梁穎敏議員	丁江浩議員	鄭仲恩女士	

