

《2024 年建築物管理(修訂)條例》 主要修訂內容

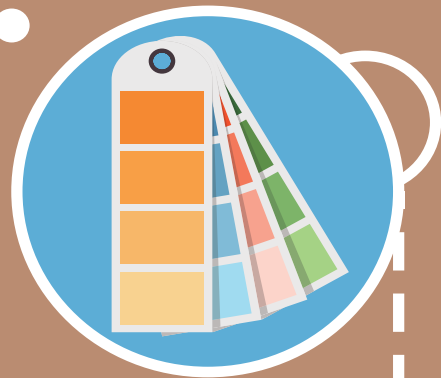


民政事務總署

《2024 年建築物管理(修訂) 條例》(《修訂條例》) 將於 2025 年 7 月 13 日 正式實施

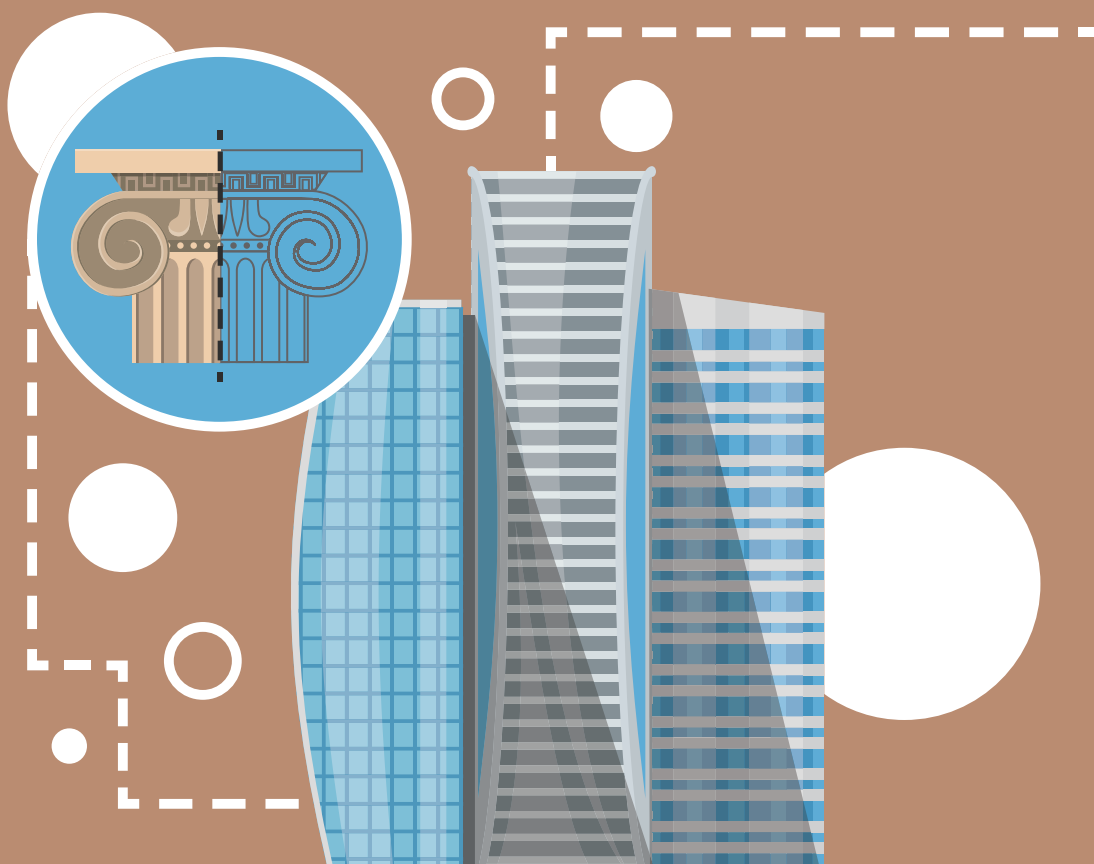
目的

- 規定更多業主參與重大採購決定
- 提高法團運作的透明度和問責性
- 加強阻嚇不遵守《條例》的情況



(一)

高價值採購



定義採購類別

《修訂條例》訂明 3 類採購類別：

■ 第 1 類大額採購：

- 採購價值超過或相當可能超過 200,000 元；
- 不屬第 2 類大額採購；及
- 不屬大型維修工程採購

■ 第 2 類大額採購：

- 採購價值超過或相當可能超過對上 3 個已結束的財務年度的平均年度開支款額 (參照款額) 的 20%；及
- 不屬大型維修工程採購

■ 大型維修工程採購：

- 採購項目主要是關乎修理、更換、保養或改善有關建築物的公用部分；
- 該工程項目的**每個單位的平均採購價值**超過或相當可能超過 30,000 元；及
- 並非大廈的清潔、保安或由經理人提供的大廈管理服務



- | | |
|----|--|
| 1. | 第 2 類大額採購將以“對上 3 個已結束的財務年度的平均年度開支款額”(而非“每年預算”)作為基準，以更有效反映法團實際的開支模式。 |
| 2. | 第 2 類大額採購的定義下， 參照款額 計算方法如下：
(a) 如在有關採購的啟動日期 (即決定進行該項採購及包括為該項採購而決定與潛在供應商接洽) 前，於對上 3 個已結束的財務年度內，有多於一筆年度開支款額，即使用其平均數；
(b) 如於對上 3 個已結束的財務年度內，只有一筆或沒有年度開支款額，則參考由管理委員會 (管委會) / 經理人擬備的對上一份預算的建議年度開支款額。 |
| 3. | 大型維修工程採購的定義下，在計算 單位數目 時，不包括任何車房、停車場或汽車間。 |

採購規定

採購類別

第 1 類
大額採購

第 2 類
大額採購

大型維修
工程採購

1. 須以招標承投方式進行



2. 投標規定：

(i) 招標承投須清楚列明該項採購所關乎的供應品、貨品或服務的性質，並訂明入標期限

(ii) 在建築物的顯眼處展示招標承投的文本，直至入標期限已屆為止

(iii) 不得接納在入標期限後提交的投標書

(iv) 最低招標數目：

預計採購價值
200,000 元以上

向至少 5 名潛在供應商
發出招標承投

預計採購價值 >10,000 元，
但 ≤200,000 元

向至少 3 名潛在供應商
發出招標承投



(v) 豁免上述最低招標數目規定的機制

管委會
決議

法團
決議

法團
決議

3. 申報規定：

(i) 第 1 部 – 基本規定

- 該項採購的負責人 (即經理人，或慣於或有責任按照經理人就有關採購而給予的指示或指令行事的人)，如與管委會委員 / 業主委員會 (業委會) 委員有任何金錢 / 其他個人往來或關連，須以指明格式向指定人士申報
- 管委會的參與者 (即管委會委員、秘書及司庫) 和該項採購的負責人，如就已提交的投標書有任何金錢或其他個人利害關係，或與提交投標書的人有任何關連，須以指明格式向指定人士申報
- 於申報後 7 日內，在建築物的顯眼處展示申報通知至少連續 7 日
- 在申報作出後的首次關乎有關採購的管委會會議 / 業主會議上，須把申報的文本提交予管委會 / 業



採購規定

採購類別

第 1 類
大額採購

第 2 類
大額採購

大型維修
工程採購

主，並把有關的申報通知副本夾附於該管委會會議 / 業主會議的會議紀錄

- 申報的文本由就該項採購訂立合約當日後須保存 6 年，並須准許指明人士在任何合理時間查閱

限制

- 已申報的管委會參與者不得主持或以其他方式出席管委會會議關乎有關採購的部分，及不得被計入該會議相關部分的法定人數（可藉管委會 / 法團決議豁免）
- 已申報的管委會參與者不得在有關採購進行表決時出席會議及投票（不可豁免）
- 已申報的管委會參與者及該項採購負責人均不得參與投標書的評核，或任何關於該項採購的商議或其他活動（對已申報的負責人而言，限制可藉管委會 / 法團決議豁免）



(ii) 第 2 部 – 額外規定

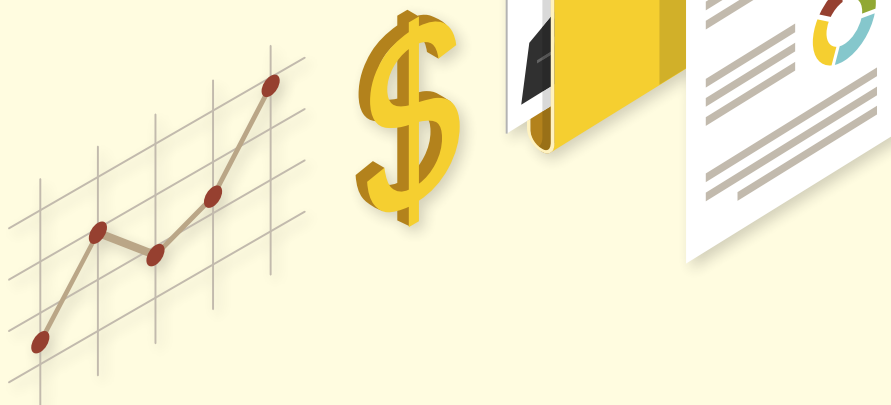
- 該項採購的**每名**負責人，須在首次納標會議舉行前，以指明格式向指定人士申報，除了已申報的往來或關連，與管委會委員 / 業委會委員並無任何金錢 / 其他個人往來或關連
- 管委會的**每名**參與者和該項採購的**每名**負責人，須在首次納標會議舉行前，以指明格式向指定人士申報，除了已申報的利害關係或關連，就已提交的投標書並無任何金錢或其他個人利害關係，與提交投標書的人亦無任何關連
- 就每份申報，須確保一份關乎該申報的文件，夾附於首次納標會議的會議紀錄
- 申報的文本由就該項採購訂立合約當日後須保存 6 年，並須准許指明人士在任何合理時間查閱

不適用

不適用



採購規定		採購類別		
		第 1 類 大額採購	第 2 類 大額採購	大型維修工程採購
4.	由法團決議決定 (如沒有法團，由業主決議決定) 採納某投標書	不適用	✓	✓ 須遵循法團業主大會 / 業主會議的特別程序 (見 p.6)
5.	除非按照法團決議 (如沒有法團，由業主決議決定) 行事，否則不得更改或終止合約	不適用	✓	✓ 須遵循法團業主大會 / 業主會議的特別程序 (見 p.6)
※	<p>如符合以下條件，可獲豁免有關招標的規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 該項採購目標，與某供應商當其時為有關建築物提供的供應品、貨品或服務，屬同一種類；及 有法團決議決定 (如沒有法團，由業主決議決定)，須按指明的條款及條件，從該供應商取得採購目標，而非以招標承投方式採購 	✓ 但仍須遵循申報規定	✓ 但仍須遵循申報規定	不適用



大型維修工程採購 - 法團業主大會 / 業主會議的特別程序

1. 會議通知

- 須以 “Important Reminder” 作為英文標題及 “重要提示” 作為中文標題，指明擬議大型維修工程採購決議的陳述
- 須清楚列出，就該項採購（或有關採購合約的更改、終止或廢止而招致在財務方面的法律責任），估計從每個建築物管理基金撥付的款額及每名業主須分攤繳付的款額

2. 親自投票門檻

- 須有業主人數的 5% 或 100 名業主（以較少者為準）親自投票，通過有關大型維修工程採購的決議 / 更改或終止合約的決議

3. 會議紀錄

- 須清楚紀錄親自投票的總票數及由代表投票的總票數
- 須在會議日期後的 28 日內，向每名業主及租客代表（如有法團及有的話）提供經核證會議紀錄的副本

醒目提示

《修訂條例》下，提供文件副本的方式包括印本形式和電子形式。在索請者明確要求及提供者應允下，採購文件和會議紀錄副本可以電子形式提供。提供者可就向索請人提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費用（主管當局或獲授權人員除外）；如向索請人提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。



(二)

訂立機制，使獲法人團體業主授權的自然人，可按機制在法團業主大會，或如沒有法團在業主會議，代表該法人團體業主行事

- 《修訂條例》下，法人團體業主可藉**授權通知**，授權 1 名自然人，代表其出席法團業主大會 / 業主會議，及親自投票，以視作法人團體業主就大型維修工程採購決議親自投票。
- 有關授權通知，須以指明格式發出，蓋上該業主的印章或圖章，及由獲該業主就此而授權的人簽署，並在有關會議舉行的時間至少 48 小時前，送交管委會秘書 / 業委會主席或業主會議召集人。
- 管委會秘書 / 業委會主席或業主會議召集人，須就該次會議編製一份列表，列出每一個有發出授權通知的單位，及在該次會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該列表，直至該次會議結束為止。

醒目提示

《修訂條例》下，法人團體業主仍可藉委任代表文書，委任代表出席法團業主大會 / 業主會議和投票，但不能計入大型維修工程採購決議所要求的親自投票的業主人數。



%



\$

(三)

就法團及有委聘 經理人大廈在財務 方面的規定



- 《修訂條例》下，每年總收入或總開支（或兩者）超過 50 萬元的大廈，不論單位數目為何，均須審計財務報表。
- 財務報表一旦備妥，管委會 / 經理人須在建築物的顯眼處展示其副本至少連續 7 日。管委會並須於財務報表備妥後召開的首次法團業主周年大會上，將該報表的副本提交法團省覽。
- 如財務報表須經審計，則當經審計的財務報表及會計師報告一旦備妥，管委會 / 經理人須把財務報表的副本及會計師報告的副本，在建築物的顯眼處展示至少連續 7 日。管委會並須於取得會計師報告後召開的首次法團業主周年大會上，將該報表的副本及該報告的副本提交法團省覽。
- 如有業主、租客代表、已登記承按人、獲業主或已登記承按人以書面妥為授權的人、主管當局或獲授權人員，提出書面要求，管委會須在提出該要求當日後的 28 日內，向有關人士提供財務報表及（如適用的話）會計師報告的副本，或收支概算表的副本。
- 如有業主、已登記承按人、或獲業主或已登記承按人以書面妥為授權的人，提出書面要求，經理人須在提出該要求當日後的 28 日內，向有關人士提供帳簿或紀錄或保存的文件、收支概算表或資產負債表、財務報表、或會計師報告（如適用的話）的副本。

醒目提示

1. 《修訂條例》下，將以“大廈每年收支金額”取代“大廈單位數目”，作為決定是否須審計財務報表的基準。
2. 《修訂條例》下，提供文件副本的方式包括印本形式和電子形式。在索請者明確要求及提供者應允下，相關的財務文件可以電子形式提供。提供者可就向索請人提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費用（主管當局或獲授權人員除外）；如向索請人提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。可以電子形式提供的財務文件包括：財務報表、會計師報告、法團收支概算表、預算、會計文件，以及第三者風險保險單的副本。





(四)
將沒有保存
某些關乎建築物
管理的文件，
訂為刑事罪行

新的刑事制裁

- 《修訂條例》加入新的刑事制裁，針對不遵守保存以下文件的行為：
 - 會計文件所提述的發票和收據等
 - 採購文件
 - 管委會會議及法團業主大會經核證會議紀錄
 - 委任代表文書及授權通知（不論該文書 / 授權通知是否有效）一經定罪，相關人士（包括業主會議的召集人、管委會參與者、建築物管理代理人）可被判處第 4 級罰款（25,000 元）。

■ 相關建築物管理文件及其保存期臚列如下：

文件	保存期
會計文件所提述的每份單據、發票、憑單、收據及其他文件	取得該文件當日後的 6 年
採購文件（例如招標文件、合約文本、帳目及發票）	採購合約訂立當日後的 6 年
管委會會議及法團業主大會的經核證會議紀錄	核證當日後的 6 年
委任代表文書	該會議結束後的 12 個月
就法團業主大會，法人團體業主授權自然人的通知	該大會結束後的 3 年

- 有關沒有保存某些關乎建築物管理的文件的刑事制裁，並不適用於《修訂條例》實施前管委會已獲得的文件或已發出會議通知的業主會議。
- 就管委會而言，相關刑事責任施加於“**負有責任**”的管委會參與者（而非每一名管委會參與者）。“負有責任”的人是在違反條例的情況發生之時，正以該管委會參與者的身分承擔責任的人。

免責辯護

- 《修訂條例》提供法定免責辯護，以保障盡力履行職責的管委會參與者。以下情況被控人有權獲裁定罪名不成立：（一）有足夠證據，就該事宜帶出爭論點，即當事人已盡了在有關情況下應盡的一切努力，以防止干犯有關罪行；以及（二）控方沒有提出足以排除合理疑點的相反證明。
- 現行《條例》第 29A 條下，管委會委員如真誠地及以合理方式行事，不須承擔個人法律責任。在《修訂條例》下，該保障伸延至非管委會委員的秘書和司庫。



(五) 過渡安排

有關採購的新規定不適用於正在進行的採購。但如採購工作在《修訂條例》生效日起計 3 年期間 (即 2028 年 7 月 12 日或之前) 仍未就該採購訂立合約，有關採購的新規定將在 2028 年 7 月 13 日起適用。

這本小冊子旨在概括介紹《修訂條例》的主要修訂內容。對有關法例的詮釋，應以《修訂條例》原文為依歸。如欲瀏覽《修訂條例》，可登入網頁：www.buildingmgt.gov.hk，或掃描二維碼：



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：

地 區	電 話	地 區	電 話
中西區	2119 5010	離島	2109 4635
東區	3427 3469	葵青	2494 4543
九龍城	2621 3406	北區	2675 1719
觀塘	2171 7465	西貢	3907 0135
深水埗	2150 8175	沙田	2158 5388
南區	2814 5763	大埔	2654 1262
灣仔	2835 1999	荃灣	3515 5654
黃大仙	2324 1871	屯門	2451 3466
油尖旺	2399 2155	元朗	2470 1125

