

《2024 年建築物管理(修訂)條例》

2025 年 7 月 13 日 實施

目的

- 提高法團運作的透明度及問責性
- 推動更多業主積極參與大廈管理的工作
- 為真心服務大廈的管委會成員提供更大保障

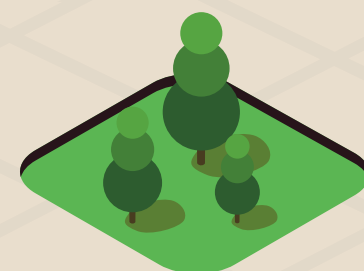


《2024 年建築物管理(修訂)條例》

主要修訂內容



- 高價值採購有新的招標及申報規定
 - 大型維修工程採購須更多業主親自參與
- 調整審計、展示及提交財務報表的規定
 - 保存相關大廈管理重要文件的規定



《修訂條例》 三大主要範疇

新的採購類別
及招標規定



審計及
保存建築物
管理文件
規定



加強透明度
和問責性



採購類別



第1類

大額採購：
超過\$200,000元

大額採購：
超過過去三年法團平均
年度開支的20%

第2類

大型維修 工程採購

修理、更換、保養或
改善公用部分，而每個
單位平均採購價值
超過\$30,000元

新的投標規定

1) 招標承投文本須——

- 列明採購的性質
- 在顯眼處展示



2) 不得接納入標期限後提交的投標書



3) 最低招標數目：

如屬第1類、第2類
大額採購及大型維修
工程採購

200,000元以上

向至少5名供應商
發出招標承投

>10,000元，
但<200,000元

向至少3名供應商
發出招標承投

新的申報規定

申報人士

- 管委會參與者
- 經理人及其他負責採購的人士

申報事項

- 與標書的金錢或個人利害關係
- 與提交標書者的關連

申報書



大型維修工程採購 的特定會議程序

會議通知

- 以「重要提示」及“Important Reminder”為標題
- 列明採購所需的管理基金撥款和業主須分攤的款額



親自投票門檻

- 至少5%的業主或100名業主(以較少者為準)



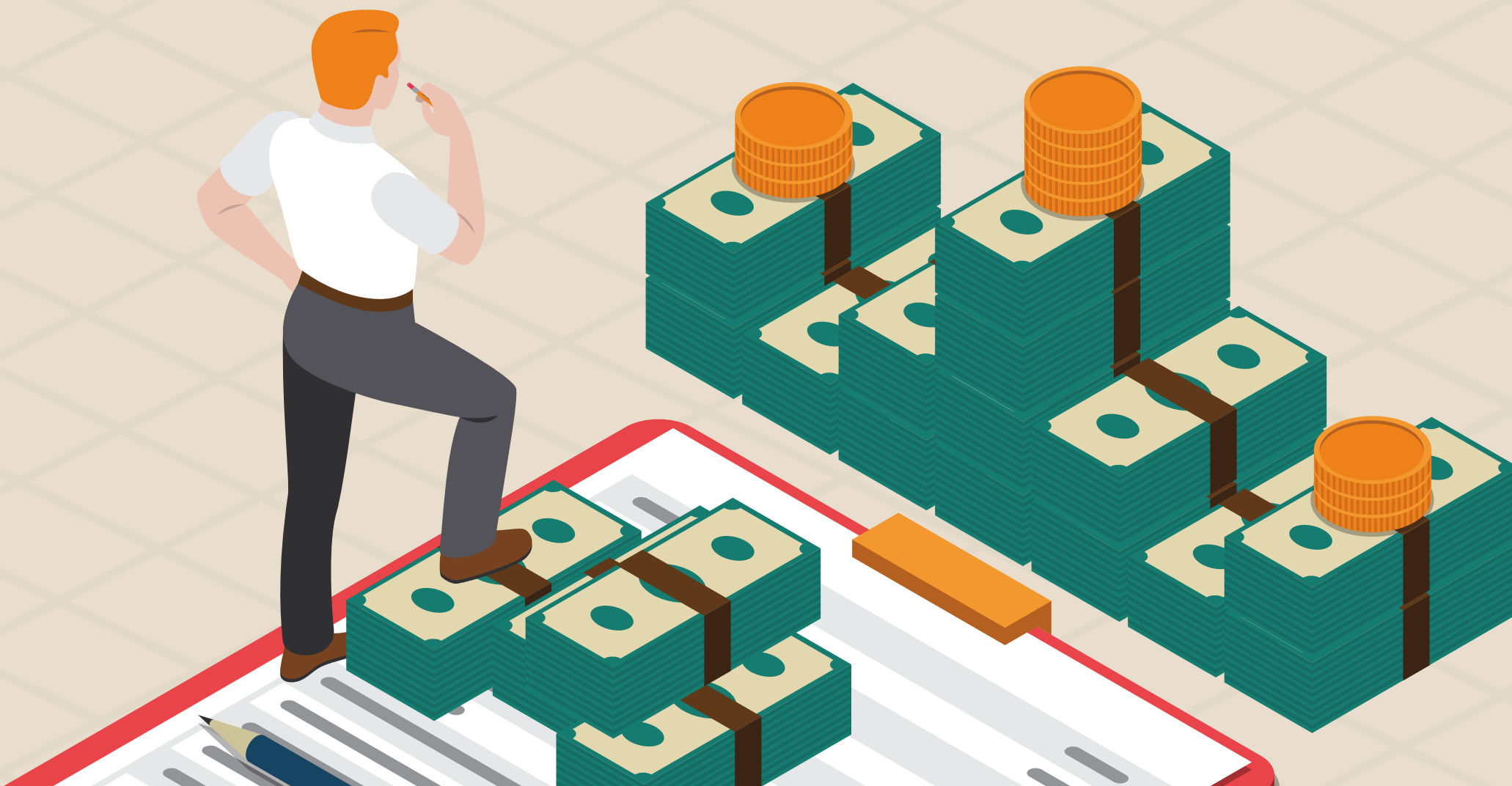
法人團體業主可藉
授權通知，授權自然
人出席及親自投票

審計規定

審計財務報表門檻：
法團收入或支出超過50萬

財務報表及會計師報告：

- **一經備妥須展示於建築物顯眼處**
- **將有關副本提交法團業主大會省覽**



加強問責

只規管「負有責任」的管委會參與者

例子：如涉及管委會換屆而上屆管委會沒有保存相關文件，現屆的管委會委員將不用負上責任

新增的刑事責任針對沒有保存：

- 委任代表文書及授權通知
- 會議紀錄
- 招標及採購文件
- 發票、收據

可用電子形式保存



參考資料



如欲查詢更多《修訂條例》的資訊，請瀏覽
www.buildingmgt.gov.hk，或掃描二維碼



民政事務總署－
大廈管理網頁



地區大廈管理
聯絡小組聯絡方法