

立法會參考資料摘要

《建築物管理條例》
(第 344 章)

《2023 年建築物管理（修訂）條例草案》

引言

A 在二零二三年十一月二十八日的會議上，行政會議建議，行政長官指令應向立法會提交載於附件 A 的《2023 年建築物管理（修訂）條例草案》（下稱《條例草案》）。

理據

2. 私人大廈是業主的財產，妥善管理大廈是業主應盡的責任。《建築物管理條例》(第 344 章)(下稱「《條例》」)提供法律框架，讓業主成立和運作業主立案法團(下稱「法團」)。法團作為法人團體，在法律上有權代表所有業主管理大廈的公用部份。

3. 隨著愈來愈多舊樓需要進行維修和翻新，業主日趨關注法團如何就重大維修工程作出決定。此外，社會上亦有強烈意見要求政府加強監察法團管理委員會(下稱「管委會」)如何執行法團的日常管理工作。公眾關注的範疇包括會議程序、擬備財務報表、保存紀錄和文件等。

4. 為回應公眾關注，《條例草案》會就《條例》提出修訂，規定更多業主參與採購決定、提高管委會運作的透明度和問責性，以及加強阻嚇不遵守《條例》的情況。主要建議載列於下文各段。

主要立法修訂建議

(一)「大型維修工程採購」及「大額採購」

5. 《條例草案》將會在《條例》引入一個新的採購類別，名為「大型維修工程採購」。如每個大廈單位所佔的維修工程作價平均超過\$30,000元¹，有關工程會被視為「大型維修工程採購」。

6. 現時，業主可親身或透過委任代表出席業主會議。如業主透過委任代表出席，有關採購的決議有機會在只有少數業主在場的情況下通過。鑑於「大型維修工程採購」牽涉重大利益（不論是工程規模或對業主的財政影響），從公共政策的角度而言，較可取的做法是規定一定數量的業主必須親身出席會議，以保障業主的利益及減少潛在爭議。為此，《條例草案》規定至少有5%的業主或100名業主(以較少者為準)親身投票²通過有關「大型維修工程採購」的決議。

7. 為使業主注意有關「大型維修工程採購」的討論，《條例草案》會規定會議通知必須載列標明為「重要」提示，說明有關議程將涵蓋這類採購，並列明大廈基金及每名業主須為該採購支付的預算金額。此外，為提高透明度，會議紀錄的副本必須在會議日期後28天內發送給所有業主。會議紀錄亦須就「大型維修工程採購」決議分別記錄業主親身投票及透過委任代表投票的人數，確保親身投票規定已獲遵從。

8. 除「大型維修工程採購」外，《條例草案》會就法團的「大額採購」³實施額外規定。根據現行《條例》，任何供應品、貨品或服務，如其採購作價超過或相當可能超過\$200,000元或法團每年預算的20%(以其較低者為準)，須以招標承投方式取得。就後者而言，接受投標與否須由業主藉決議通過。《條例草案》會以過去三年的平均年度開支款額取代「每年預算」

¹ 數字經參考市區重建局樓宇復修計劃下的工程費用。大廈單位並不包括車房、停車場或汽車間。另外，大廈管理的恆常服務（例如保安、清潔和聘請物業管理公司等）將不視為「大型維修工程採購」，以免對大廈的日常採購工作造成阻礙。

² 政府將引入新機制，讓法人團體業主通過其董事或其他管治團體決議，授權他人作為獲授權自然人代表其在會議上行事。若獲授權自然人代表其投票，法人業主則會被視為在會議上親自投票。

³ 當供應品、貨品及服務的作價超過或相當可能超過\$200,000元，而不超過或相當可能不超過過去三個財政年度的平均年度開支款額的20%（即「**第1類大額採購**」）；或當供應品、貨品及服務作價超過或相當可能超過過去三個財政年度的平均年度開支款額的20%（即「**第2類大額採購**」）。

的基準。這能更有效反映法團實際的開支模式，減少法團為規避招標及相關要求而蓄意誇大預算的風險。

9. 除此之外，《條例草案》將引入多項措施，提升有關「大型維修工程採購」及「大額採購」招標的公正性及透明度。其中，管委會委員、經理人及其他負責採購的人士須就其在提交的標書中涉及的任何金錢上或個人利害關係，以及其與提交標書的人士的關連作出申報。如有申報，則須於建築物的顯眼處展示申報通知，以通知業主。相關人士會受到一定限制（例如不得出席會議及參與採購工作）。

10. 另外，《條例草案》亦會規定在建築物的顯眼處展示招標承投的文本，供業主參考；禁止接納逾期的投標書；以及根據採購作價設置最低招標數目⁴等。

(二) 財務報表和帳目

11. 現行《條例》下，只有大廈多於 50 個單位的法團須審計財務報表。然而，鑑於單位數目較少的大廈（例如單位數目不多的低密度大廈或屋苑）可能也有可觀的收支，以收支作為是否須審計的基準更為合適。

12. 參考大廈管理的恆常支出（例如保安員和清潔工的薪金及保險費用等），《條例草案》將訂明任何每年收支超過 \$500,000 元的大廈，不論單位數目為何，均須審計財務報表。

13. 此外，現行《條例》只規定財務報表連同會計師報告須在法團業主周年大會上提交法團省覽。為令業主能夠更早閱覽財務報表，《條例草案》將新增一項規定，要求財務報表一旦備妥便須在建築物顯眼處展示，無須等待法團業主周年大會。

(三) 刑事制裁

14. 有意見認為應在《條例》增設更多制裁，以加強阻嚇不遵守《條例》的情況。另一方面，亦有意見認為管委會委員屬自願參與性質，刑責會影響業主擔任管理大廈職務的意欲。我們需要在阻嚇作用及對業主參與大廈管理工作的影響之間取得平衡。

15. 因此，《條例草案》會保留《條例》現有的刑事罪行不變，但就保存重要的法團文件增設罪行，包括會計帳目、會議

⁴ 如採購作價超過或相當可能超過 \$200,000 元，則須邀請至少五名供應商；如作價不超過或相當不可能超過 \$200,000 元，但超過或相當可能超過 \$10,000 元的招標，則須邀請至少三名供應商。

紀錄、招標文件和委任代表文書。一經定罪，會議召集人或管委會委員（視乎情況而定）可被判罰款。

16. 《條例草案》為所有現有罪行及新增設的罪行提供法定免責辯護，即被控告的人在以下情況有權被裁定罪名不成立：(a)有充分證據帶出爭論點，證明該罪行是在沒有該人同意或默許的情況下干犯，而且該人已在有關情況下作出應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；及(b)控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。

應用於沒有成立法團的大廈

17. 為了讓沒有成立法團的大廈（例如由公契經理人管理的私人大廈）業主受惠於修訂建議，《條例草案》會把有關「大型維修工程採購」、「大額採購」以及財務報表的修訂納入條例附表 7⁵，作為公契的強制性條款。

過渡性安排

18. 《條例草案》會加入過渡性條文，使有關採購的新規定不適用於正在進行的採購。不過，如採購工作在《2023 年建築物管理（修訂）條例》（下稱《修訂條例》）生效前已經啟動但在《修訂條例》生效日起計三年期間仍未就該採購訂立合約，新規定將會適用。

《條例草案》

19. 《條例草案》的主要條款如下：

- (1) 草案第 8 條在《條例》加入新訂第 4A 及 4B 條，訂明為成立法團而召開的業主會議的召集人如沒有保存委任代表文書，即屬犯罪。草案第 30 條就管委會沒有保存法團會議的委任代表文書，增訂類似的罪行條文（新訂第 40CA 條）；
- (2) 草案第 19 條修訂《條例》第 27 條，而草案第 20 條則在《條例》加入新訂第 27A 及 27B 條，以：
 - (a) 訂明管委會有職責在建築物顯眼處展示法團的財務報表（及相關的會計師報告）；
 - (b) 調整法團備存帳簿及擬備財務報表的規定；

⁵ 《條例》附表 7 的條文會納入所有公契內。現時，附表 7 已載有關於採購和財務報表的條文。

以及

- (c)訂明管委會如沒有保存法團的某些會計文件，即屬犯罪；
- (3) **草案第 22 條**在《條例》第 IV 部加入新訂第 5 分部，載列關於法團採購建築物管理所需供應品、貨品或服務的條文。該分部規定：
- (a)管委會必須保存所有採購文件六年。管委會如沒有保存採購文件，即屬犯罪；
 - (b)「大型維修工程採購」及「大額採購」須符合《條例》新訂附表 6A 所訂明的若干規定(即展示招標承投副本、適時提交投標書、最少邀請一定數目的供應商)；
 - (c)對於「大型維修工程採購」及「大額採購」，《條例》新訂附表 6B 具有效力，規定管委會成員及經理人等必須就提交的標書申報任何金錢上或個人的利害關係和關連；以及
 - (d)討論「大型維修工程採購」的法團業主大會須符合《條例》新訂附表 6C 所訂明的若干更嚴格的規定(包括會議通知、就擬議決議投票的親身投票門檻、在會議紀錄內記錄業主就決議親身或經委任代表所投的票數，以及向業主提供會議紀錄副本等規定)；
- (4) **草案第 27 條**在《條例》加入新訂第 36A 條，規定管委會如沒有就管委會會議及法團業主大會備存某些文件(包括會議紀錄及委任代表文書)，即屬犯罪；
- (5) **草案第 35 條**修訂《條例》附表 2，訂明管委會有職責向業主等提供有關「大型維修工程採購」的管委會會議紀錄副本；
- (6) **草案第 36 條**修訂《條例》附表 3，規定法人團體業主可由其授權的自然人代表出席法團業主大會；
- (7) **草案第 40 條**修訂《條例》附表 7，以隱含條款的方式在公契中納入有關「大型維修工程採購」、「大額採購」和財務報表的修訂。

B 被修訂的現行條文載於附件 B。

其他方案

20. 如果不立法修訂《條例》，上述建議將無法實施。

立法程序時間表

21. 立法程序時間表如下：

刊登憲報	2023 年 12 月 8 日
首讀和開始二讀辯論	2023 年 12 月 13 日
恢復二讀辯論、委員會審議階段和三讀	另行通知

建議的影響

C 22. 建議對財政、公務員、經濟和可持續發展的影響載於附件 C。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對生產力、環境、家庭或性別沒有影響。建議的法例修訂不會影響《條例》現行約束力。

公眾諮詢

23. 我們已就立法修訂建議諮詢公眾、立法會議員和持份者。其中，在立法會民政及文化體育事務委員會 2023 年 4 月的會議前，我們舉行了 13 場會面，約見各政黨、立法會議員和物業管理業界代表，聽取他們對最新建議的意見。他們普遍支持修訂建議。

宣傳安排

24. 我們會在刊憲當日發出新聞稿。我們亦會安排發言人處理傳媒查詢。

背景

25. 《條例》就法團的成立、權責及運作等事宜作出規定。透過業主委任的管委會，法團可行使和履行業主對大廈公用部分的權力和責任。

26. 政府不時檢視《條例》。最近一次修訂在2007年，旨在調整委任管委會的程序、就使用委任代表文書制定更明確的規定，以及完善強制購買第三者保險的條文等。

查詢

27. 有關本參考資料摘要的查詢，可與民政事務總署助理署長(5)李冠殷先生聯絡(電話：2835 2121)。

民政及青年事務局
民政事務總署
二零二三年十二月六日

《2023 年建築物管理(修訂)條例草案》

目錄

條次	頁次
1.	簡稱及生效日期..... 1
2.	修訂《建築物管理條例》..... 1
3.	修訂第 2 條(釋義)..... 1
4.	加入第 2C、2D 及 2E 條..... 7
2C.	提述第 1 類大額採購及第 2 類大額採購..... 7
2D.	提述大型維修工程採購..... 9
2E.	文件的形式..... 10
5.	修訂第 3 條(委出管理委員會)..... 12
6.	修訂第 3A 條(向主管當局申請後委出管理委員會)..... 13
7.	修訂第 4 條(向審裁處申請後委出管理委員會)..... 13
8.	加入第 4A 及 4B 條..... 14
4A.	保存就根據第 3、3A 或 4 條召開的業主會議 而送交的委任書..... 14
4B.	與第 4A 條有關的罪行..... 14
9.	修訂第 8 條(法團的成立)..... 15
10.	修訂第 11 條(註冊證書副本等的展示)..... 15
11.	加入第 IV 部第 1 分部標題..... 16

第 1 分部 —— 一般條文

條次	頁次
12.	修訂第 18 條(法團的職責及權力)..... 16
13.	加入第 IV 部第 2 分部標題..... 16
第 2 分部 —— 基金	
14.	修訂第 20 條(基金的設立)..... 17
15.	廢除第 20A 條(供應品、貨品及服務)..... 17
16.	修訂第 21 條(基金的繳款)..... 17
17.	加入第 IV 部第 3 分部標題..... 18
第 3 分部 —— 法律程序	
18.	加入第 IV 部第 4 分部標題..... 18
第 4 分部 —— 帳目及保險	
19.	取代第 27 條..... 18
27.	法團帳目：管理委員會的責任..... 18
20.	加入第 27A 及 27B 條..... 21
27A.	法團帳目：罪行..... 21
27B.	法團帳目：其他補充條文..... 21
21.	修訂第 28 條(有關保險的事宜)..... 22
22.	加入第 IV 部第 5 分部..... 23
第 5 分部 —— 採購供應品、貨品或服務	
第 1 次分部 —— 一般規定	
28A.	符合工作守則..... 24

條次	頁次
28B.	保存採購文件..... 24
28C.	准許查閱採購文件..... 25
第 2 次分部 —— 對某些種類的採購的特別規定	
28D.	第 1 類大額採購..... 26
28E.	第 2 類大額採購..... 27
28F.	大型維修工程採購..... 28
28G.	第 1 次分部不受限制..... 28
第 3 次分部 —— 某些種類的採購合約所引致的申索	
28H.	釋義(第 3 次分部)..... 28
28I.	在法庭命令的規限下，合約因必要規定未獲符合而屬可使無效..... 29
28J.	關於合約的法庭命令及指示..... 30
28K.	個人法律責任不受影響..... 31
第 4 次分部 —— 雜項條文	
28L.	修訂附表 6A 第 5 段所指明的款額的權力..... 32
28M.	就附表 6B 指明申報的格式..... 32
23.	加入第 IV 部第 6 分部標題..... 32
第 6 分部 —— 管理委員會的角色	
24.	修訂第 34D 條(釋義)..... 32
25.	加入第 34EA 條..... 32
34EA.	就公契強制條款指明申報或通知的格式..... 32

條次	頁次
26.	修訂第 34F 條(如與公契一致則加入的條款)..... 33
27.	加入第 36A 條..... 33
36A.	保存某些關於會議的文件的責任..... 33
28.	修訂第 40B 條(主管當局命令委任建築物管理代理人)..... 35
29.	修訂第 40C 條(審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人)..... 35
30.	加入第 40CA 條..... 36
40CA.	違反第 40C(12)或(13)條屬罪行..... 36
31.	修訂第 42 條(修訂附表的權力)..... 37
32.	修訂第 44 條(工作守則)..... 37
33.	加入第 44A 及 44B 條..... 38
44A.	法律專業保密權..... 38
44B.	關於《2023 年建築物管理(修訂)條例》的過渡條文..... 38
34.	修訂第 45 條(審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權)..... 39
35.	修訂附表 2(管理委員會組織及工作程序)..... 39
36.	修訂附表 3(法團會議及其程序)..... 44
37.	修訂附表 5(每年預算)..... 51
38.	修訂附表 6(帳目)..... 52
39.	加入附表 6A、6B 及 6C..... 54

條次		頁次
附表 6A	就第 IV 部第 5 分部第 2 次分部指明的 投標規定	55
附表 6B	就第 IV 部第 5 分部第 2 次分部指明的 關於申報的規定	58
附表 6C	關乎大型維修工程採購的法團業主大會 的特別程序	72
40.	修訂附表 7(公契的強制性條款)	75
41.	修訂附表 8(如與公契一致則加入的條款)	102
42.	修訂附表 10(由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序)	103
43.	修訂附表 11(業主的百分率的計算)	103

本條例草案

旨在

修訂《建築物管理條例》，以就建築物大型維修工程所需的供應品、貨品或服務的採購，及就建築物管理所需的其他高價值供應品、貨品或服務的採購，施加若干規定；訂立機制，使獲法人團體業主授權的自然人，可按機制在業主立案法團的業主大會等情況，代表該法人團體業主行事；就業主立案法團等的財務報表及其他會計文件，及就關乎建築物管理的會議的程序，施加或調整某些規定；將沒有保存某些關乎建築物管理的文件，訂為刑事罪行；以及作出相關及雜項修訂。

由立法會制定。

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2023 年建築物管理(修訂)條例》。
- (2) 本條例自其於憲報刊登當日後的 12 個月屆滿時起實施。

2. 修訂《建築物管理條例》

《建築物管理條例》(第 344 章)現予修訂，修訂方式列於第 3 至 43 條。

3. 修訂第 2 條(釋義)

- (1) 第 2 條 ——
將該條重編為第 2(1)條。
- (2) 第 2(1)條，英文文本，*tribunal* 的定義 ——
廢除句點
代以分號。

- (3) 第 2(1)條，中文文本，**獲豁免屋邨**的定義，(b)段 ——
廢除
“邨。”
代以
“邨；”。
- (4) 第 2(1)條 ——
按筆劃數目順序加入
“**大型維修工程採購** (large-scale maintenance procurement)——參閱第 2D 條；
公契強制條款 (mandatory DMC terms)指公契中憑藉第 34E 條而具有效力的條文；
公契經理人 (DMC manager)就某建築物而言，指有關公契指明為管理該建築物的人；
印本形式 (hard copy form)——參閱第 2E(1)(b)條；
有效地 (validly)就送交採用電子形式的文件而言——參閱第 2E(2)條；
法人團體業主 (corporate flat owner)指屬法人團體的業主；
法庭 (court)包括審裁處；
法團決議 (corporation resolution)指在按照附表 3 召開和進行的法團業主大會上通過的業主決議；
指明表格 (specified form) ——
(a) 在附表 3 中——指根據第 8(6)條指明的表格；
(b) 在附表 6B 中——指根據第 28M 條指明的表格；或
(c) 在附表 7 中——指根據第 34EA 條指明的表格；
負責人 (responsible person)就為某建築物採購供應品、貨品或服務而言 ——

- (a) 指 ——
(i) 該建築物的經理人；或
(ii) 慣於或有義務按照該經理人就有關採購而給予的指示或指令行事的人(不論該等指示或指令，是直接給予該人，抑或是間接給予該人)；及
- (b) 不包括該建築物的管理委員會的委員、秘書或司庫；
- 首次納標會議** (first tender acceptance meeting)就大型維修工程採購而言，指 ——
- (a) 如有法團——符合以下說明的首次法團業主大會：該大會根據附表 3 召開，而是否採納就該項採購提交的某投標書的問題，在該大會上獲考慮；或
- (b) 如無法團——符合以下說明的首次業主會議：該會議根據公契召開，而是否採納就該項採購提交的某投標書的問題，在該會議上獲考慮；
- 參與者** (participant)就管理委員會而言——參閱第(4)款；
- 啟動日期** (initiation date)就供應品、貨品或服務的採購而言，指 ——
- (a) 如有法團 ——
(i) 藉管委會決議就該項採購作出啟動決定的日期；或
(ii) 藉法團決議就該項採購作出啟動決定的日期，
兩者以較早者為準；或
- (b) 如無法團——藉以下方式就該項採購作出啟動決定的日期 ——
(i) 藉業主決議；或

(ii) 按照公契行事的其他方式；

啟動決定 (initiation decision)就供應品、貨品或服務的採購而言 ——

- (a) 指進行該項採購的決定；及
- (b) 包括為該項採購而與潛在供應商接洽的決定；

第 1 類大額採購 (type 1 high-value procurement)——參閱第 2C 條；

第 2 類大額採購 (type 2 high-value procurement)——參閱第 2C 條；

業主決議 (owners resolution)指在按照公契召開和進行的業主會議上，由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過的業主決議；

經核證會議紀錄 (certified minutes)指 ——

- (a) 就管理委員會會議而言——按照附表 2 核證的該會議的過程紀錄；或
- (b) 就法團業主大會而言——按照附表 3 核證的該會議的過程紀錄；

經理人 (manager)就某建築物而言，指 ——

- (a) 公契經理人；或
- (b) 當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人；

電子形式 (electronic form)——參閱第 2E(1)(a)條；

管委會決議 (management committee resolution)指在按照附表 2 召開和進行的管理委員會會議上，通過的管理委員會決議；

親自投票門檻 (voting-in-person threshold)就於會議上通過業主的決議而言，其涵義如下：凡最少需有某數目的業主，在該會議上親自(而非委派代表)對有關決議

案投票，方可藉該決議作出決定，該數目即為**親自投票門檻**；

獲授權自然人 (authorized natural person)指符合以下說明的自然人 ——

- (a) 就某法人團體業主而言，並就根據附表 3 召開的法團業主大會而言——可根據該附表第 4A(1)段，代表該業主就該大會行事；或
- (b) 就某法人團體業主而言，並就根據公契召開的業主會議而言——可根據附表 7 第 41(1)段所載的公契強制條款，代表該業主就該會議行事；

職能 (function)包括權力及責任；

關連 (connection)——參閱第(5)款。”。

(5) 在第 2(1)條之後 ——

加入

“(2) 在本條例中，提述某人代表法人團體業主就某會議行事 ——

- (a) 即提述該人代表該業主 ——
 - (i) 出席該會議；及
 - (ii) 執行一名業主所有在該會議上的職能，或執行一名業主的所有與該會議有其他形式關聯的職能；及
- (b) 不包括該人以獲委任代表的身分執行任何職能。

(3) 為免生疑問，如會議延期舉行，在本條例中提述該會議結束，即提述經最後一次延期的該會議結束。

(4) 在本條例中，提述管理委員會的參與者，即提述 ——

- (a) 該委員會的委員；或
- (b) 該委員會的不屬委員的秘書或司庫。

- (5) 就本條例而言，如有以下情況，某人(甲方)即屬與另一人(乙方)有關連 ——
- (a) 甲方是乙方的配偶；
 - (b) 甲方或甲方的配偶，是乙方的兄弟、姊妹、伯父、叔父、舅父、姑丈、姨丈、伯母、嬸母、舅母、姑母、姨母、表兄弟、表姊妹、姪、甥、姪女、甥女、直系祖先或直系後裔；
 - (c) 甲方與乙方屬有關建築物的份數的共同擁有人；
 - (d) 甲方是法人團體，而 ——
 - (i) 甲方董事局的組成，受乙方控制；
 - (ii) 乙方握有甲方(或關於甲方)過半數的投票權；
 - (iii) 乙方持有甲方的過半數已發行股本；
 - (iv) 乙方是甲方的董事；或
 - (v) 乙方是甲方的有聯繫公司(《公司條例》(第 622 章)第 2(1)條所界定者)；
 - (e) 甲方與乙方均屬某合夥中的合夥人；
 - (f) 甲方是乙方的僱員或代理人；或
 - (g) 基於其他原因，甲方慣於或有義務按照乙方的指示或指令行事。
- (6) 就第(5)(b)款而言 ——
- (a) 半血親關係視為全血親關係；
 - (b) 某人的繼子女或領養子女，視為該人的子女；及
 - (c) 非婚生子女視為其母親及其據稱的父親的婚生子女。
- (7) 本條例文本中的附註僅供備知，並無立法效力。”。

4. 加入第 2C、2D 及 2E 條
第 I 部，在第 2B 條之後 ——
加入

“2C. 提述第 1 類大額採購及第 2 類大額採購

- (1) 就本條例而言 ——
- (a) 如符合以下條件，採購根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務，即屬第 1 類大額採購 ——
 - (i) 該等供應品、貨品或服務的作價 ——
 - (A) 超過或相當可能超過\$200,000；而
 - (B) 不超過或相當可能不超過該項採購的參照款額的 20%；及
 - (ii) 該項採購不屬大型維修工程採購；及
 - (b) 如符合以下條件，採購根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務，即屬第 2 類大額採購 ——
 - (i) 該等供應品、貨品或服務的作價，超過或相當可能超過該項採購的參照款額的 20%；及
 - (ii) 該項採購不屬大型維修工程採購。
- (2) 主管當局可藉於憲報刊登的公告，作出任何以下修訂 ——
- (a) 修訂第(1)(a)(i)(A)款所指明的款額；
 - (b) 修訂第(1)(a)(i)(B)及(b)(i)款所指明的百分比。
- (3) 在第(1)款中，就採購任何供應品、貨品或服務而提述參照款額，即提述 ——
- (a) 如在有關採購的啟動日期前，於對上 3 個關於管理有關建築物的已結束的財務年度內，有多

於一筆指明年度開支款額可供使用——所有該等開支款額的平均數；或

- (b) 如屬其他情況——
- (i) (除第(ii)節另有規定外)在有關採購的啟動日期之前的對上一份預算(由管理委員會為遵守附表 5 第 1 段而擬備者)下的建議年度開支款額；或
- (ii) 如沒有第(i)節所述的建議年度開支款額可供使用——在有關採購的啟動日期之前的對上一份預算(由有關建築物的經理人按照公契擬備者)下的建議年度開支款額。

- (4) 在為施行第(3)(a)款而計算可供使用的各筆指明年度開支款額的平均數時，如某相關財務年度並非由 12 個月組成，則該年度的可供使用的指明年度開支款額(標的開支款額)，須按照以下公式調整——

$$A = B \div C \times 12$$

在公式中——

- A 指經調整的標的開支款額；
- B 指標的開支款額；及
- C 指組成該財務年度的月份的數目。
- (5) 為施行第(4)款中的公式，如相關財務年度僅涵蓋某特定月份(指明月份)的一部分而非整個月，指明月份須計入該公式的 C 項，但以(a)段所指數目，除以(b)段所指數目所得的分數為限——
- (a) 指明月份中受該年度涵蓋的日數；
- (b) 指明月份全月的日數。
- (6) 在本條中——

公契財務年度 (DMC financial year)的涵義如下：凡有關於管理建築物的一組財務報表已根據公契就某段期間

而擬備，則就該建築物的管理而言，每段該等期間即屬**公契財務年度**；

法團財務年度 (corporation financial year)的涵義如下：凡有關於管理建築物的一組財務報表已根據第 27(1)(b)條就某段期間而擬備，則該建築物的管理而言，每段該等期間即屬**法團財務年度**；

指明年度開支 (specified annual expenditure)就財務年度而言——

- (a) 如該年度屬法團財務年度——指按照第 27 條為該年度擬備的收支表所載的有關法團開支總額；或
- (b) 如該年度屬公契財務年度——指按照附表 7 第 2 段內的公契強制條款，為該年度擬備的收支表所載的、關於有關建築物的管理的開支總額；

財務年度 (financial year)就建築物的管理而言——

- (a) 除(b)段另有規定外，指關於該建築物的管理的法團財務年度；或
- (b) 在法團財務年度不涵蓋某段在有關採購的啟動日期之前的期間的範圍內——指關於該建築物的管理的公契財務年度。

2D. 提述大型維修工程採購

- (1) 就本條例而言，採購根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務如符合以下說明，即屬大型維修工程採購——
- (a) 為如此執行職能，需要該等供應品、貨品或服務，以修理、更換、保養或改善有關建築物的任何公用部分；
- (b) 將該等供應品、貨品或服務的作價，除以有關建築物的單位總數，所得之數超過或相當可能超過\$30,000；及

- (c) 該項採購並非採購以下服務 ——
- (i) 有關建築物的清潔或保安服務；或
 - (ii) 由有關建築物的經理人提供的任何建築物管理服務。
- (2) 在第(1)(b)款中，提述單位，不包括任何車房、停車場或汽車間。
- (3) 主管當局可藉於憲報刊登的公告，修訂第(1)(b)款所指定的款額。

2E. 文件的形式

- (1) 就本條例而言 ——
- (a) 文件如採用電子紀錄的形式，即屬採用電子形式；及
 - (b) 文件如採用紙張形式，或採用可閱讀的相類形式，即屬採用印本形式。
- (2) 就本條例而言，如符合以下條件，採用電子形式的文件即屬由某人(送件人)有效地送交另一人(收件人) ——
- (a) 收件人 ——
 - (i) 已一般地或明確地同意，可向其送交採用電子紀錄形式的該文件；及
 - (ii) 沒有明確撤銷該項同意；
 - (b) 送件人將採用電子紀錄形式的該文件，送交至收件人為此目的而一般地或明確地指明的某資訊系統中的地址；及
 - (c) 送件人以某種形式並藉某種方法，送交該文件，而按送件人的合理意見，該形式及方法會使收件人能夠 ——

- (i) 以無輔助肉眼或在輔以適合的矯視鏡片的情況下，閱讀或(在該文件是由影像組成的範圍內)觀看該文件；及
 - (ii) 保存該文件的文本。
- (3) 就本條例而言，如符合以下條件，某人(提供者)即屬向另一人(索請者)提供索請者所要求的文件(一般請求) ——
- (a) 如第(4)款指明的條件獲符合 —— 提供者有效地將採用電子形式的該文件，提供予索請者；或
 - (b) 如屬任何其他情況 —— 提供者將採用印本形式的該文件，提供予索請者。
- (4) 為施行第(3)(a)款，有關條件是 ——
- (a) 索請者 ——
 - (i) 在作出一般請求時，明確地要求提供採用電子形式的有關文件(特定請求)；及
 - (ii) 明確地為此目的而指明某資訊系統中的地址(指明地址)；及
 - (b) 提供者應允特定請求。
- (5) 就第(3)(a)款而言，如符合以下條件，提供者即屬有效地將採用電子形式的有關文件，提供予索請者 ——
- (a) 提供者將採用電子紀錄形式的該文件，送交至指明地址；及
 - (b) 提供者以某種形式並藉某種方法，送交該文件，而按提供者的合理意見，該形式及方法會使索請者能夠 ——
 - (i) 以無輔助肉眼或在輔以適合的矯視鏡片的情況下，閱讀或(在該文件是由影像組成的範圍內)觀看該文件；及
 - (ii) 保存該文件的文本。

(6) 在本條中 ——

地址 (address)包括為了送交或接收採用電子形式文件而使用的數目字，或為該目的而使用的以任何語文的字母、字樣、數目字或符號組成的序列或組合；

資訊系統 (information system)具有《電子交易條例》(第553章)第2(1)條所給予的涵義；

電子紀錄 (electronic record)指由資訊系統以數碼形式產生的紀錄，而該紀錄 ——

(a) 能在資訊系統內傳送，或能由一個資訊系統傳送至另一個資訊系統；及

(b) 能儲存在資訊系統或其他媒介內。”。

5. 修訂第3條(委出管理委員會)

(1) 第3(1)條 ——

廢除(a)段

代以

“(a) 建築物的經理人；”。

(2) 第3(10)(e)(iii)條 ——

廢除

“該業主的單位的資料，並致使該資料”

代以

“一份通知，並在通知中指出該文書是就該業主的單位而如此送交的，並致使該通知”。

(3) 第3條 ——

廢除第(11)及(12)款。

(4) 第3(13)條 ——

廢除

“、(10)、(11)及(12)”

代以

“及(10)”。

6. 修訂第3A條(向主管當局申請後委出管理委員會)

(1) 第3A(3H)(e)(iii)條 ——

廢除

“該業主的單位的資料，並致使該資料”

代以

“一份通知，並在通知中指出該文書是就該業主的單位而如此送交的，並致使該通知”。

(2) 第3A條 ——

廢除第(3I)及(3J)款。

(3) 第3A(3K)條 ——

廢除

“、(3H)、(3I)及(3J)”

代以

“及(3H)”。

7. 修訂第4條(向審裁處申請後委出管理委員會)

(1) 第4(12)(e)(iii)條 ——

廢除

“該業主的單位的資料，並致使該資料”

代以

“一份通知，並在通知中指出該文書是就該業主的單位而如此送交的，並致使該通知”。

(2) 第4條 ——

廢除第(13)及(14)款。

(3) 第4(15)條 ——

廢除

“、(12)、(13)及(14)”

代以

“及(12)”。

8. 加入第 4A 及 4B 條

在第 4 條之後 ——

加入

“4A. 保存就根據第 3、3A 或 4 條召開的業主會議而送交的委任書

- (1) 凡任何委任代表的文書已就根據第 3、3A 或 4 條召開的業主會議，送交會議的召集人，本條即告適用。
- (2) 除第(4)款另有規定外，召集人須保存所有如此送交的文書(已送交委任書)，保存期為會議結束後的 12 個月。
- (3) 如在會議中，有管理委員會獲委出 ——
 - (a) 召集人須在會議結束後，立即將所有已送交委任書，交付管理委員會；及
 - (b) 管理委員會須保存所有如此交付的已送交委任書，保存期為會議結束後的 12 個月。
- (4) 如召集人就某份已送交委任書遵守第(3)(a)款，第(2)款即停止就該委任書而適用。
- (5) 如有關的業主會議延期舉行，第(1)、(2)、(3)及(4)款適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。

4B. 與第 4A 條有關的罪行

- (1) 有關的業主會議的召集人違反第 4A(2)條，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。

- (2) 在就第(1)款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立 ——
 - (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點：該人已作出該人在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；及
 - (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。
- (3) 如管理委員會違反第 4A(3)(b)條，每一名擔任該委員會的委員或秘書(或委員兼秘書)的人，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (4) 在就第(3)款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立 ——
 - (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點 ——
 - (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及
 - (ii) 該人已作出該人在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；及
 - (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。”。

9. 修訂第 8 條(法團的成立)

在第 8(5)條之後 ——

加入

“(6) 主管當局可指明為施行附表 3 第 4A 段而需要的通知的格式。”。

10. 修訂第 11 條(註冊證書副本等的展示)

(1) 第 11(3)條 ——

廢除

在“罰款”之後的所有字句

代以句號。

(2) 在第 11(3)條之後 ——

加入

“(4) 在就第(3)款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立 ——

(a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點 ——

(i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及

(ii) 該人已作出該人在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；及

(b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。”。

11. 加入第 IV 部第 1 分部標題

在第 14 條之前 ——

加入

“第 1 分部 —— 一般條文”。

12. 修訂第 18 條(法團的職責及權力)

第 18(2)(aa)條 ——

廢除

在“，津貼”之後的所有字句

代以

“須獲法團藉法團決議批准，其款額須符合附表 4 所指明的最高津貼額，但合計不得超過該津貼額；”。

13. 加入第 IV 部第 2 分部標題

在第 20 條之前 ——

加入

“第 2 分部 —— 基金”。

14. 修訂第 20 條(基金的設立)

(1) 第 20(5)條 ——

廢除

“管理委員會不時藉”

代以

“不時由管委會”。

(2) 第 20(6)條 ——

廢除

在“保留”之後的所有字句

代以

“一筆合理款額，或按照該款將該筆款額存入往來戶口，以及處理法團所收取的款項的其他安排，均須受管委會決議批准的條件所規限。”。

15. 廢除第 20A 條(供應品、貨品及服務)

第 20A 條 ——

廢除該條。

16. 修訂第 21 條(基金的繳款)

第 21(1A)條 ——

廢除

在“數，”之後的所有字句

代以

“但如其後的款額獲法團藉法團決議批准，則不在此限。”。

17. 加入第 IV 部第 3 分部標題
在第 26A 條之前 ——

加入

“第 3 分部 —— 法律程序”。

18. 加入第 IV 部第 4 分部標題
在第 27 條之前 ——

加入

“第 4 分部 —— 帳目及保險”。

19. 取代第 27 條
第 27 條 ——

廢除該條
代以

“27. 法團帳目：管理委員會的責任

- (1) 管理委員會須 ——
- (a) 備存恰當的法團帳簿、帳目紀錄及其他財務紀錄；及
 - (b) 按以下規定，擬備符合第(2)款的法團財務報表 ——
 - (i) 在法團註冊日期後的 15 個月內擬備；及
 - (ii) 在根據第(i)節擬備財務報表之後每 12 個月擬備。
- (2) 為施行第(1)(b)款，財務報表 ——
- (a) 須包括 ——

- (i) 一份收支表，該表須真實而中肯地反映法團在該表所關乎的期間內的財務往來；及
 - (ii) 一份資產負債表，該表須真實而中肯地反映法團在該表的結算日期當日的財務狀況；
- (b) 須由以下人士簽署 ——
- (i) 管理委員會主席；及
 - (ii) 管理委員會秘書或司庫；及
- (c) 如載於該收支表的法團總收入或總開支(或兩者)超過(或相當可能超過)\$500,000——須經妥善審計。
- (3) 就第(2)(c)款而言，如符合以下條件，財務報表即屬經妥善審計 ——
- (a) 該報表由法團聘請的會計師審計，而聘請獲法團決議批准；及
 - (b) 該會計師就(a)段所指的審計作出報告，說明該會計師認為，該報表是否在該會計師認為合適的附加聲明(如有的話)的規限下，屬妥為擬備，以真實而中肯地反映 ——
 - (i) 法團在有關收支表所關乎的期間內的財務往來；及
 - (ii) 法團在該收支表的結算日期當日的財務狀況。
- (4) 主管當局可藉於憲報刊登的公告，修訂第(2)(c)款所指明的款額。
- (5) 管理委員會須准許 ——
- (a) 主管當局；
 - (b) 獲授權人員；
 - (c) 業主；

- (d) 租客代表；
- (e) 已登記承按人；或
- (f) 獲業主或已登記承按人就此以書面妥為授權的人，

在任何合理時間，查閱該委員會根據第(1)(a)款備存的帳簿、帳目紀錄或其他財務紀錄(會計文件)。

- (6) 會計文件所提述的每份單據、發票、憑單、收據及其他文件(每份均屬支持文件)，均須由管理委員會保存，保存期為該委員會取得該支持文件當日後 6 年。
- (7) 如已根據第(1)(b)款擬備財務報表，則管理委員會須 ——
 - (a) 如第(2)(c)款規定該報表須予審計 ——
 - (i) 在法團取得關乎上述審計的會計師報告後根據附表 3 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；及
 - (ii) 在法團如此取得會計師報告後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該報表的副本及會計師報告的副本，並致使該等副本保持如此展示至少連續 7 日；或
 - (b) 在其他情況下 ——
 - (i) 在財務報表按照第(2)(b)款簽署後根據附表 3 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；及
 - (ii) 在該報表經如此簽署後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處展示該報表的副本，並致使該副本保持如此展示至少連續 7 日。”。

20. 加入第 27A 及 27B 條
在第 27 條之後 ——
加入

“27A. 法團帳目：罪行

- (1) 如管理委員會違反第 27(1)或(7)(a)(i)或(b)(i)條，管理委員會的每名參與者即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款。
- (2) 如管理委員會違反第 27(6)條，管理委員會的每名參與者即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (3) 在就第(1)或(2)款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立 ——
 - (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點 ——
 - (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及
 - (ii) 該人已作出該人在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；及
 - (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。

27B. 法團帳目：其他補充條文

- (1) 附表 6 就以下事宜而具有效力 ——
 - (a) 根據第 27 條，備存恰當帳簿或帳目紀錄及其他財務紀錄(包括保存它們)；
 - (b) 查閱根據該條備存的帳簿或紀錄所提述的文件；
 - (c) 擬備法團的收支概算表；及
 - (d) 提供該等概算表的副本，以及提供根據該條擬備的財務報表及會計師報告的副本。

(2) 如 ——

- (a) 第 27 條或附表 6 某條文(兩者均屬會計條文)；與
- (b) 公契或任何其他協議的條款，有不一致之處，以會計條文為準。”。

21. 修訂第 28 條(有關保險的事宜)

(1) 第 28(2)條 ——

廢除

在“罰款”之後的所有字句
代以句號。

(2) 在第 28(2)條之後 ——

加入

“(2A) 在就第(2)款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立 ——

- (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點 ——
 - (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及
 - (ii) 該人已作出該人在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；及
- (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。”。

(3) 第 28 條 ——

廢除第(5)及(6)款

代以

“(5) 除第(6AA)款另有規定外，如第(4)款提述的人(主管當局或獲授權人員除外)(索請人)提出書面要求，要求法團向其提供保險單或就該保險單而支付的保費

的收據的副本，則管理委員會須在提出該要求當日後的 28 日內，向索請人提供該副本。

(6) 管理委員會 ——

- (a) 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；及
- (b) 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。

(6AA) 如 ——

- (a) 第(5)款所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
- (b) 管理委員會根據第(6)(a)款，就向索請人提供該副本徵收複印費，

則除非索請人支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。

(6AAB) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供保險單或就該保險單而支付的保費的收據的副本，則管理委員會須 ——

- (a) 在不徵收費用的情況下；及
- (b) 在提出該要求當日後的 28 日內，向主管當局或該人員提供該副本。”。

22. 加入第 IV 部第 5 分部

在第 28 條之後 ——

加入

“第 5 分部 —— 採購供應品、貨品或服務

第 1 次分部 —— 一般規定

28A. 符合工作守則

- (1) 採購法團在根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務，須符合關於該項採購的工作守則。
- (2) 如採購第(1)款所述的供應品、貨品或服務不符合工作守則，有關採購合約並不僅因此情況而屬無效。

28B. 保存採購文件

- (1) 如有合約就採購第 28A(1)條所述的供應品、貨品或服務而訂立，管理委員會須在合約訂立當日後 6 年內，保存所有採購文件。
- (2) 如管理委員會違反第(1)款，管理委員會的每名參與者即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (3) 在就第(2)款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立 ——
 - (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點 ——
 - (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及
 - (ii) 該人已作出該人在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；及
 - (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。
- (4) 在第(1)款中 ——

採購文件 (procurement document) 就採購供應品、貨品或服務而言 ——

- (a) 指符合以下說明的文件(例如招標文件、合約文本、帳目及發票) ——
 - (i) 所載的資料可使查閱該文件(無論是否連同任何其他文件一併查閱)的人，能輕易核實法團就該項採購而招致的在財務方面的法律責任；或
 - (ii) 與該項採購有其他關聯；及
- (b) 不包括根據附表 6B 作出的申報。

28C. 准許查閱採購文件

- (1) 管理委員會 ——
 - (a) 如接獲不少於 5% 的業主的書面要求，即須准許該等業主中任何一名或他們所委任的人，在任何合理時間，查閱管理委員會根據第 28B(1)條保存的文件；及
 - (b) 須准許獲法庭根據第(5)款授權的人，在任何合理時間，查閱該文件。
- (2) 除第(4)款另有規定外，如根據第(1)款獲准許查閱任何文件的人(索請人)提出書面要求，要求法團向其提供該文件的副本，則管理委員會須在提出該要求當日後 28 日內，向索請人提供該副本。
- (3) 管理委員會 ——
 - (a) 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；及
 - (b) 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。
- (4) 如 ——
 - (a) 第(2)款所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而

- (b) 管理委員會根據第(3)(a)款，就向索請人提供該副本徵收複印費，
則除非索請人支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。
- (5) 法庭可為施行第(1)(b)款，而應業主提出的申請，藉命令授權該業主或該申請所指名的任何其他人，查閱管理委員會根據第 28B(1)條保存的文件，但如此授權的先決條件，是法庭信納——
- (a) 該申請是真誠提出的；及
(b) 該項查閱是為了正當目的。
- (6) 管理委員會須准許主管當局或獲授權人員在任何合理時間，查閱管理委員會根據第 28B(1)條保存的文件。
- (7) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供上述文件的副本，則管理委員會須——
- (a) 在不徵收費用的情況下；及
(b) 在提出該要求當日後的 28 日內，
向主管當局或該人員提供該副本。

第 2 次分部 —— 對某些種類的採購的特別規定

28D. 第 1 類大額採購

- (1) 採購第 28A(1)條所述的供應品、貨品或服務如屬第 1 類大額採購，則須以招標承投方式進行。
- (2) 此外——
- (a) 須就有關採購，符合附表 6A 所指明的投標規定；及
(b) 須就該項採購，符合附表 6B 第 1 部所指明的關於申報的規定。

- (3) 然而，如有以下情況，第(1)及(2)款並不就有關採購而適用——
- (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務(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
(b) 有法團決議決定，須按該決議指明的條款及條件，從該供應商取得採購目標，而非以招標承投方式採購。

28E. 第 2 類大額採購

- (1) 採購第 28A(1)條所述的供應品、貨品或服務如屬第 2 類大額採購，則須以招標承投方式進行。
- (2) 此外——
- (a) 須就有關採購，符合附表 6A 所指明的投標規定；
(b) 須就該項採購，符合附表 6B 第 1 部所指明的關於申報的規定；
(c) 是否採納為該項採購而提交的某投標書，須由法團決議決定；及
(d) 儘管就該項採購訂立的合約中，有任何效力相反的規定，法團除非按照法團決議行事，否則不得更改或終止該合約。
- (3) 然而，如有以下情況，第(1)及(2)(a)、(b)及(c)款並不就有關採購而適用——
- (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務(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
(b) 有法團決議決定，須按該決議指明的條款及條件，從該供應商取得採購目標，而非以招標承投方式採購。

28F. 大型維修工程採購

- (1) 採購第 28A(1)條所述的供應品、貨品或服務如屬大型維修工程採購，則須以招標承投方式進行。
- (2) 此外 ——
 - (a) 須就有關採購，符合附表 6A 所指明的投標規定；
 - (b) 須就該項採購，符合附表 6B 第 1 及 2 部所指明的關於申報的規定；
 - (c) 是否採納為該項採購而提交的某投標書，須由法團決議決定；
 - (d) 儘管就該項採購訂立的合約中，有任何效力相反的規定，法團除非按照法團決議行事，否則不得更改或終止該合約；及
 - (e) 就根據附表 3 召開的、涉及以下事宜的法團業主大會而言，附表 6C 適用 ——
 - (i) 接納投標書；或
 - (ii) 更改或終止合約。

28G. 第 1 次分部不受限制

本次分部並不限制本分部第 1 次分部。

第 3 次分部 —— 某些種類的採購合約所引致的申索

28H. 釋義(第 3 次分部)

- (1) 在本次分部中 ——

重大採購 (major procurement)指 ——

 - (a) 第 1 類大額採購；
 - (b) 第 2 類大額採購；或
 - (c) 大型維修工程採購。

- (2) 在本次分部中，提述符合關於重大採購合約的必要規定，即提述 ——
 - (a) 如該項重大採購屬第 1 類大額採購——就該項採購符合第 28D(1)條；
 - (b) 如該項重大採購屬第 2 類大額採購 ——
 - (i) 就該項採購符合第 28E(1)條；
 - (ii) 就接納訂立該合約的中標人提交的投標書一事，符合第 28E(2)(c)條；或
 - (iii) 就更改或終止該合約一事，符合第 28E(2)(d)條；或
 - (c) 如該項重大採購屬大型維修工程採購 ——
 - (i) 就該項採購符合第 28F(1)條；
 - (ii) 就接納訂立該合約的中標人提交的投標書一事，符合第 28F(2)(c)條；
 - (iii) 就更改或終止該合約一事，符合第 28F(2)(d)條；或
 - (iv) 就以下事宜，達到附表 6C 第 4 段所指的親自投票門檻 ——
 - (A) 為遵守第 28F(2)(c)條，就該項採購通過法團決議；或
 - (B) 為遵守第 28F(2)(d)條，就該合約通過法團決議。

28I. 在法庭命令的規限下，合約因必要規定未獲符合而屬可使無效

- (1) 如法團或代表法團的人訂立重大採購合約，而就該合約而言，某項必要規定未獲符合，則 ——
 - (a) 在(b)段所述的法團決議或法庭根據第 28J(1)條作出的命令的規限下，即使就該合約而言，某

項必要規定未獲符合，該合約並不僅因此情況而屬無效；及

- (b) 在法庭根據第 28J(1)條作出的命令的規限下，該合約可被法團決議廢止，但廢止的理由，僅可是就該合約而言，某項必要規定未獲符合。
- (2) 如有關合約屬關於大型維修工程採購的合約，就根據附表 3 召開的、涉及根據第(1)(b)款廢止該合約的法團業主大會而言，附表 6C 適用。

28J. 關於合約的法庭命令及指示

- (1) 在關乎由法團或代表法團訂立的重大採購合約的法律程序中，法庭可就合約各方的權利及責任，作出法庭認為合適的命令(包括宣告該合約屬無效或可使無效的命令)及指示，但法庭在作出命令或指示前，須顧及有關個案的整體情況，包括以下因素——
- (a) 是否已就該合約，符合某項必要規定；
- (b) 是否已就該項採購，符合附表 6A 所指明的投標規定；
- (c) 是否已就該項採購，符合附表 6B 所指明的關於申報的規定；
- (d) 如該項採購屬大型維修工程採購——在不局限本款任何其他段落的原則下，是否已就每次關於該項採購的法團會議，符合附表 6C 所指明的規定(必要規定除外)(附表 6C 規定)；
- (e) 該項採購是否符合關於該項採購的工作守則；
- (f) 該合約是否從本應為採購作價較高的供應品、貨品或服務而訂立的另一份合約分拆出來，而分拆純粹為了——
- (i) 規避就該合約符合某項必要規定；或

- (ii) 如該項採購屬大型維修工程採購——在不局限第(i)節的原則下，規避就關於該項採購的法團會議而符合某項附表 6C 規定；
- (g) 是否有適切需要得到藉該合約取得的供應品、貨品或服務；
- (h) 關於該等供應品、貨品或服務的任何活動或工程的進度；
- (i) 業主有沒有從該合約獲益；
- (j) 業主有沒有因該合約而招致任何經濟損失，以及損失程度；
- (k) 該等供應品、貨品或服務的供應商，是否真誠行事；
- (l) 該供應商有沒有從該合約獲益；及
- (m) 該供應商有沒有因該合約而招致任何經濟損失，以及損失程度。
- (2) 如法庭根據第(1)款作出命令，飭令有關合約可由有關法團決定致使無效，則法庭亦須作出命令，飭令按法庭認為合適的方式，召開和舉行該法團的業主大會，以決定是否廢止該合約。
- (3) 在本條中，提述法團會議，即提述根據附表 3 召開的法團業主大會。

28K. 個人法律責任不受影響

為免生疑問，除第 29A 條另有規定外，如——

- (a) 任何人代表法團，訂立重大採購合約；及
- (b) 就該合約而言，某項必要規定未獲符合，
- 則該人可就該合約引致的任何申索，而負上個人法律責任。

第 4 次分部 —— 雜項條文

- 28L. 修訂附表 6A 第 5 段所指明的款額的權力
主管當局可藉於憲報刊登的公告，修訂附表 6A 第 5 段所指明的款額。
- 28M. 就附表 6B 指明申報的格式
主管當局可指明為施行附表 6B 而需要的申報的格式。”。
23. 加入第 IV 部第 6 分部標題
在第 29 條之前 ——
加入
“第 6 分部 —— 管理委員會的角色”。
24. 修訂第 34D 條(釋義)
(1) 第 34D(1)條 ——
廢除公契經理人及經理人的定義。
(2) 第 34D 條 ——
廢除第(3)款。
25. 加入第 34EA 條
在第 34E 條之後 ——
加入
“34EA. 就公契強制條款指明申報或通知的格式
主管當局可指明以下文書的格式 ——
(a) 施行附表 7 第 2 部第 4 分部所載的公契強制條款所需的申報；及

- (b) 施行該附表第 41 段所載的公契強制條款所需的通知。”。
26. 修訂第 34F 條(如與公契一致則加入的條款)
第 34F(3)條 ——
廢除
在“時，”之後的所有字句
代以
“可藉以下決議，將該條文修訂或刪除，或重新納入公契內 ——
(a) 如有法團——法團決議；或
(b) 如沒有法團——業主決議。”。
27. 加入第 36A 條
在第 36 條之後 ——
加入
“36A. 保存某些關於會議的文件的責任
(1) 管理委員會 ——
(a) 須保存管理委員會會議的經核證會議紀錄，保存期為該等紀錄按照附表 2 核證當日後的 6 年；
及
(b) 須保存法團業主大會的經核證會議紀錄，保存期為該等紀錄按照附表 3 核證當日後的 6 年。
(2) 如有委任代表的文書就某法團業主大會送交管理委員會秘書，該委員會須保存該文書，保存期為該大會結束後的 12 個月。
(3) 如有人就某法團業主大會獲授權作為獲授權自然人，而某相關文件就此事而給予管理委員會秘書，該委員會須保存 ——

- (a) 倘若如此給予該文件的方式，是藉將採用印本形式的該文件的正本，送交秘書——該正本；或
- (b) 倘若如此給予該文件的方式，是藉將該文件的採用電子形式的副本，送交秘書——該文件的採用印本形式的副本，
- 保存期為該大會結束後的 3 年。
- (4) 如管理委員會違反第(1)、(2)或(3)款，每一名擔任該委員會的委員或秘書(或委員兼秘書)的人，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (5) 在就第(4)款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立 ——
- (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點 ——
- (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及
- (ii) 該人已作出該人在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；及
- (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。
- (6) 在本條中 ——
- 法團業主大會** (corporation general meeting)就某管理委員會而言，指根據附表 3 召開的法團的業主大會；
- 相關文件** (required document)指附表 3 第 4A 段所述的授權通知(包括為遵守該段而隨附於該通知的決議的副本)；
- 管理委員會會議** (management committee meeting)就某管理委員會而言，指根據附表 2 召開的管理委員會的會議。”。

28. 修訂第 40B 條(主管當局命令委任建築物管理代理人)
- (1) 第 40B(2)條 ——
- 廢除
- 在“\$1,000”之後的所有字句
- 代以句號。
- (2) 在第 40B(2)條之後 ——
- 加入
- “(2A) 在就第(2)款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立 ——
- (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點 ——
- (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及
- (ii) 該人已作出該人在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；及
- (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。”。
29. 修訂第 40C 條(審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人)
- (1) 第 40C 條 ——
- 廢除第(12)及(13)款
- 代以
- “(12) 在不抵觸第(13A)款的規定下，召集人須保存所有就會議而送交他或她的委任代表的文書(已送交委任書)，保存期為會議結束後的 12 個月。
- (13) 如在會議中有管理委員會或建築物管理代理人獲委出 ——

- (a) 召集人須在會議結束後，立即將所有已送交委任書，交付管理委員會或建築物管理代理人(視屬何情況而定)；及
- (b) 管理委員會或建築物管理代理人(視屬何情況而定)須保存所有如此交付的已送交委任書，保存期為會議結束後的 12 個月。
- (13A) 如召集人就某份已送交委任書遵守第(13)(a)款，第(12)款即停止就該委任書而適用。”。
- (2) 第 40C(14)條 ——
廢除
“及(13)”
代以
“、(13)及(13A)”。

30. 加入第 40CA 條
在第 40C 條之後 ——
加入

“40CA. 違反第 40C(12)或(13)條屬罪行

- (1) 有關業主會議的召集人違反第 40C(12)條，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (2) 如管理委員會違反第 40C(13)(b)條，每一名擔任該委員會的委員或秘書(或委員兼秘書)的人，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (3) 有關的建築物管理代理人違反第 40C(13)(b)條，即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (4) 在就第(1)或(3)款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立 ——

- (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點：該人已作出該人在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；及
- (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。
- (5) 在就第(2)款所訂罪行而進行的法律程序中，如有以下情況，被控人有權獲裁定罪名不成立 ——
- (a) 有充分證據舉出，以帶出以下爭論點 ——
- (i) 有關罪行並非在該人同意或默許下干犯；及
- (ii) 該人已作出該人在有關情況下應該作出的所有努力，以防止干犯有關罪行；及
- (b) 控方沒有提出足以排除合理疑點的證據，證明情況相反。”。

31. 修訂第 42 條(修訂附表的權力)

- (1) 第 42 條 ——
廢除第(1)款
代以
“(1) 行政長官會同行政會議可藉於憲報刊登的命令，修訂本條例的任何附表(附表 9 除外)。”。
- (2) 第 42 條 ——
廢除第(2)款。

32. 修訂第 44 條(工作守則)

- 第 44(1)條 ——
廢除(a)段
代以

“(a) 採購法團或某業主根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務，包括以招標承投方式進行該項採購，以及與之相關的招標程序；”。

33. 加入第 44A 及 44B 條

第 VII 部，在第 44 條之後 ——

加入

“44A. 法律專業保密權

凡主管當局或獲授權人員在根據本條例執行職能時，向某人提出要求，如該人基於法律專業保密權的理由，有權在法律程序中，拒絕提供某些文件或資料，該人在遵從該要求時，既無須准許查閱該等文件，亦無須提供該等文件或資料。

44B. 關於《2023 年建築物管理(修訂)條例》的過渡條文

(1) 凡採購法團或某業主根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務，而該項採購的啟動日期，早於《2023 年建築物管理(修訂)條例》(2023 年第 號)(《修訂條例》)開始實施的日期(修例日期)，則緊接在修例日期前有效的本條例，須繼續就該項採購而適用，猶如《修訂條例》對本條例的修訂不曾作出一樣。

(2) 然而，如在修例日期後的 3 年期間(寬限期)屆滿時，法團或有關業主仍未就有關採購訂立任何合約，亦無人代表法團或該業主就該項採購訂立任何合約，則 ——

(a) 就本條例而言，任何在修例日期前就該項採購作出的啟動決定，須視作不曾作出，而該項採購的啟動日期，亦據此不再是早於修例日期；及

(b) 因為(a)段的施行，經《修訂條例》修訂的本條例，在寬限期屆滿時即就該項採購而生效。”。

34. 修訂第 45 條(審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權)

(1) 第 45(4)(e)條 ——

廢除

“第 VIA 部所指的”。

(2) 第 45(4)(f)條，英文文本 ——

廢除

“that Part”

代以

“Part VIA”。

35. 修訂附表 2(管理委員會組織及工作程序)

(1) 附表 2 ——

廢除

“及 42 條及附表 3]”

代以

“、36A 及 42 條及附表 3 及 6B]”。

(2) 附表 2，第 1(3)段 ——

廢除

在“人數”之後的所有字句

代以

“，可不時藉法團決議(在根據第 6A(1)段召開的法團業主大會上通過的法團決議除外)更改。”。

(3) 附表 2，第 2(6)(a)段 ——

廢除

“(11)、(12)、(13)及(14)條的條文”

- 代以
“(13)及(14)、4A 及 4B 條”。
- (4) 附表 2，第 2(6)(b)段 ——
廢除
“(3I)、(3J)、(3K)及(3L)條的條文”
代以
“(3K)及(3L)、4A 及 4B 條”。
- (5) 附表 2，第 2(6)(c)段 ——
廢除
“(13)、(14)、(15)及(16)條的條文”
代以
“(15)及(16)、4A 及 4B 條”。
- (6) 附表 2，第 2(6)(d)段 ——
廢除
“(14)及(15)條的條文”
代以
“(13A)、(14)及(15)及 40CA 條”。
- (7) 附表 2，第 4(2)(f)段 ——
廢除
“藉決議撤去其職”
代以
“決議罷免”。
- (8) 附表 2，第 5(2)(a)、(b)及(c)、(2B)(a)及(2C)(a)段，在“決議”之前 ——
加入
“法團”。

- (9) 附表 2，第 6(3)(a)、(4)(a)及(5)(a)段 ——
廢除
“在法團業主大會上通過的”
代以
“法團”。
- (10) 附表 2，第 6(7)(a)及(8)(a)段，在“決議”之前 ——
加入
“法團”。
- (11) 附表 2，第 8(1)段 ——
廢除(b)分節
代以
“(b) 在管理委員會任何 2 名委員提出的書面要求下，須由秘書在接獲該要求後的 14 日內召開，並須在接獲該要求後的 21 日內舉行。”。
- (12) 附表 2，在第 8 段之後 ——
加入
“8A. 在第 9、10、10A、10B 及 11A 段中，提述管理委員會會議，即提述根據第 8 段召開的管理委員會會議。”。
- (13) 附表 2，中文文本，第 10(4)段 ——
廢除
“開會，有關會議過程的會議”
代以
“舉行會議，有關會議過程的”。
- (14) 附表 2，中文文本，第 10(4A)段 ——
廢除
在“節”之後而在“會議過程”之前的所有字句

代以

“提述的關乎某管理委員會會議過程的紀錄，須由主持會議者核證為該”。

(15) 附表 2，第 10 段 ——

廢除第(4B)節

代以

“(4B) 管理委員會每次舉行會議，均須在會議日期後的 28 日內，在有關建築物的顯眼處，展示經核證會議紀錄，並致使該紀錄保持如此展示至少連續 7 日。

附註 ——

關於管理委員會就其會議保存經核證會議紀錄的責任，參閱第 36A 條。”。

(16) 附表 2，第 10 段 ——

廢除第(5)節。

(17) 附表 2 ——

廢除第 10A 段

代以

“10A. (1) 除第(3)節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求法團向其提供某次管理委員會會議的經核證會議紀錄的副本，則管理委員會須在提出該要求當日後的 28 日內，向該指明人士提供該副本。

(2) 管理委員會 ——

(a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及

(b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。

(3) 如 ——

(a) 第(1)節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而

(b) 管理委員會根據第(2)(a)分節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，

則除非該指明人士支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。

(4) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供某次管理委員會會議的經核證會議紀錄的副本，則管理委員會須 ——

(a) 在不徵收費用的情況下；及

(b) 在提出該要求當日後的 28 日內，向主管當局或該人員提供該副本。

(5) 在本段中 ——

指明人士 (specified person)指 ——

(a) 業主；

(b) 租客代表；

(c) 已登記承按人；或

(d) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第(1)節所述的要求的人。”。

(18) 附表 2，在第 10A 段之後 ——

加入

“10B. (1) 在不局限第 10 及 10A 段及第 36A 條的原則下，如有以下情況，本段就管理委員會的某次會議而適用 ——

(a) 有投標書就關乎建築物的大型維修工程採購而提交，而在該會議上，該投標書接受評核；或

- (b) 有人建議更改或終止關於建築物的大型維修工程採購合約，或根據第 28I(1)(b)條廢止該合約，而在該會議上，該建議獲考慮。
- (2) 管理委員會須在上述會議的會議日期後的 28 日內，藉以下方式，向每名業主及租客代表(如有的話)(收件人)，提供該會議的經核證會議紀錄副本 ——
- (a) 將該紀錄的採用印本形式的副本，當面交付予收件人；
- (b) 按收件人最後為人所知的地址，將該紀錄的採用印本形式的副本，郵寄給收件人；
- (c) 將該紀錄的採用印本形式的副本，留在收件人的單位內，或放入為該單位而設的信箱；或
- (d) 將該紀錄的採用電子形式的副本，有效地送交收件人。”。

(19) 附表 2，在第 11 段之後 ——
加入

“11A. 在符合本條例的規定下，管理委員會會議的程序，由管理委員會決定。”。

36. 修訂附表 3(法團會議及其程序)

- (1) 附表 3 ——
廢除
“[第 8、10、27、30、34D 及 42 條及附表 2]
代以
“[第 2、8、10、27、28F、28I、28J、30、36A 及 42 條及附表 2、6B、6C、7”。
- (2) 附表 3，第 1(2)段，在“要求下”之前 ——
加入

“提出書面”。

(3) 附表 3，在第 1 段之後 ——
加入

“1A. 在本附表中，提述法團會議 ——

- (a) 即提述根據第 1 段召開的法團業主大會；及
- (b) 如(a)分節所述的會議延期舉行——包括該延會。”。

(4) 附表 3，在第 3(5)段之後 ——
加入

“(5A) 如 ——

- (a) 某份數的共同擁有人，是法人團體業主；及
- (b) 有獲授權自然人可代表該業主，就法團會議行事，

則就第(5)(b)節而言，該獲授權自然人視作合資格可根據該節的第(ii)小分節獲委任在該會議上就該份數投票的共同擁有人。”。

(5) 附表 3，在第 4(1)段之後 ——
加入

“(1A) 然而，如業主是法人團體業主，且有獲授權自然人可代表該業主就會議行事 ——

- (a) 如該業主並未就會議委任代表——該業主不得委任代表；或
- (b) 如該業主已藉某份文書，就會議委任代表——該份文書即視為撤銷。”。

(6) 附表 3，第 4(5)(a)(ii)段 ——
廢除

“該業主的單位的資料，並致使該資料”

- 代以
“一份通知，並在通知中指出該文書是就該業主的單位而如此送交的，並致使該通知”。
- (7) 附表 3，第 4(5)(b)段，在“(4)節”之前 ——
加入
“(1A)及”。
- (8) 附表 3，第 4 段 ——
廢除第(6)節。
- (9) 附表 3，在第 4 段的末處 ——
加入
“附註 ——
關於管理委員會就法團會議保存委任代表的文書的責任，參閱第 36A 條。”。
- (10) 附表 3，在第 4 段之後 ——
加入
- “4A. (1) 就法團會議而獲法人團體業主根據第(2)(b)節授權的自然人，可代表該業主就該會議行事。
- (2) 法人團體業主可 ——
(a) 藉其董事或其他管治團體的決議(提名決議)，提名 1 名自然人；及
(b) 藉按照第(4)節發出的書面通知(授權通知)，為施行第(1)節而授權該人。
- (3) 第(2)節並不阻止法人團體業主在就某次法團會議授權某人作為獲授權自然人(原來獲授權自然人)之後，就該次會議授權另一人作為獲授權自然人，以取代原來獲授權自然人。
- (4) 有關授權通知 ——
(a) 須以指明格式發出；

- (b) (即使有關法人團體業主的章程有相反規定)須 ——
(i) 蓋上該業主的印章或圖章；及
(ii) 由獲該業主就此而授權的人簽署；
- (c) 須附有有關提名決議的副本；及
- (d) 須在有關會議舉行的時間至少 48 小時前，藉以下方式，向管理委員會的秘書發出 ——
(i) 將採用印本形式的該通知的正本，送交秘書；或
(ii) 將該通知的採用電子形式的副本，有效地送交秘書。
- (5) 如法人團體業主就某次法團會議，向管理委員會秘書發出授權通知 ——
(a) 秘書須 ——
(i) 在該次會議舉行的時間前，藉以下方式，確認收到該通知 ——
(A) 將採用印本形式的認收書，留在該業主位於有關建築物的單位內，或放入為該單位而設的信箱；或
(B) 將採用電子形式的認收書，有效地送交該業主；及
(ii) 在該次會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示一份通知，並在通知中指出該授權通知是就該單位而如此送交的，並致使該通知保持如此展示，直至該次會議結束為止；及
- (b) 管理委員會主席或(如主席缺席)主持會議的人須斷定，第(4)節有否就該授權通知而獲遵守。

附註 ——

關於管理委員會就第 4A 段所指的授權保存某些文件的責任，參閱第 36A 條。

- 4B. (1) 如獲授權自然人根據第 4A(1)段，代表法人團體業主出席法團會議，則就關乎該會議的各方面而言，該獲授權自然人即視為出席該會議的該業主。
- (2) 如獲授權自然人根據第 4A(1)段，代表法人團體業主在法團會議上投票，則就關乎該會議的各方面而言，該業主即視為在該會議上親自投票。”。
- (11) 附表 3，第 5A 段 ——
廢除第(1)節
代以
“(1) 本段在法團會議延期舉行的情況下適用。”。
- (12) 附表 3，第 5A(2)段 ——
廢除在(a)分節之前的所有字句
代以
“(2) 就原來會議而言屬有效的委任代表的文書，就有關延會而言仍屬有效，但在以下情況下除外 ——”。
- (13) 附表 3，在第 5A(2)段之後 ——
加入
“(3) 就原來會議代表法人團體業主的獲授權自然人，就本附表而言，亦視作就有關延會代表該業主的獲授權自然人，但在以下情況下除外 ——
(a) 在根據第 4A(2)(b)段就原來會議發出的通知(原來授權通知)中，表明相反意圖；
(b) 原來授權通知已予撤銷；或
(c) 該業主根據第 4A(2)(b)段，就該延會授權另一人。”。

(14) 附表 3，第 6(1)段 ——

廢除

“業主大會，有關會議過程的會議紀錄，均”

代以

“舉行會議，有關會議過程的紀錄，”。

(15) 附表 3，第 6 段 ——

廢除第(2)節

代以

“(2) 第(1)節提述的關乎某會議過程的紀錄，須由主持會議者核證為該會議過程的真實紀錄。”。

(16) 附表 3，第 6 段 ——

廢除第(3)節

代以

“(3) 法團每次舉行會議，管理委員會均須在會議日期後的 28 日內，在有關建築物的顯眼處，展示經核證會議紀錄，並致使該紀錄保持如此展示至少連續 7 日。

附註 ——

關於管理委員會就法團會議保存經核證會議紀錄的責任，參閱第 36A 條。”。

(17) 附表 3 ——

廢除第 6A 段

代以

- “6A. (1) 除第(3)節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求法團向其提供某次法團會議的經核證會議紀錄的副本，則管理委員會須在提出該要求當日後 28 日內，向該指明人士提供該副本。
- (2) 管理委員會 ——

- (a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
 - (b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (3) 如 ——
- (a) 第(1)節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
 - (b) 管理委員會根據第(2)(a)節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，
- 則除非該指明人士支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。
- (4) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供某次法團會議的經核證會議紀錄的副本，則管理委員會須 ——
- (a) 在不徵收費用的情況下；及
 - (b) 在提出該要求當日後的 28 日內，向主管當局或該人員提供該副本。
- (5) 在本段中 ——
- 指明人士** (specified person)指 ——
- (a) 業主；
 - (b) 租客代表；
 - (c) 已登記承按人；或
 - (d) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第(1)節所述的要求的人。”。

- (18) 附表 3 ——
廢除第 7 段
代以

“7. 在符合本條例的規定下，法團會議的程序，由法團決定。”。

37. 修訂附表 5(每年預算)

- (1) 附表 5 ——

廢除

“[第”

代以

“[第 2C、”。

- (2) 附表 5 ——

廢除第 4 段

代以

“4. (1) 除第(3)節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求法團向其提供本附表所提述的預算的副本，則管理委員會須在提出該要求當日後的 28 日內，向該指明人士提供該副本。

- (2) 管理委員會 ——

(a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及

(b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。

- (3) 如 ——

(a) 第(1)節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而

(b) 管理委員會根據第(2)(a)節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，

則除非該指明人士支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。

- (4) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供本附表所提述的預算的副本，則管理委員會須 ——
- (a) 在不徵收費用的情況下；及
 - (b) 在提出該要求當日後的 28 日內，向主管當局或該人員提供該副本。
- (5) 在本段中 ——
- 指明人士 (specified person)指 ——**
- (a) 業主；
 - (b) 租客代表；
 - (c) 已登記承按人；或
 - (d) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第(1)節所述的要求的人。”。

- (3) 附表 5 ——
廢除第 5 段。

38. 修訂附表 6(帳目)

- (1) 附表 6 ——
廢除
“[第 27”
代以
“[第 27B”。
- (2) 附表 6 ——
廢除第 1 段。
- (3) 附表 6，第 1A(a)段 ——
廢除
在“查閱”之前的所有字句

代以

“(a) 在不少於 5%的業主提出書面要求下，准許該等業主或他們所委任的人，在任何合理時間，”。

- (4) 附表 6，第 1A(a)及(b)及 1B 段 ——

廢除

“1 段”

代以

“27(6)條”。

- (5) 附表 6 ——

廢除第 3 段

代以

- “3. (1) 除第(3)節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求法團向其提供以下文件的副本 ——
- (a) 任何財務報表及(如適用的話)根據第 27 條擬備的會計師報告；或
 - (b) 根據第 2 段擬備的法團收支概算表，則管理委員會須在提出該要求當日後 28 日內，向該指明人士提供該副本。
- (2) 管理委員會 ——
- (a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
 - (b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (3) 如 ——
- (a) 第(1)節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而

- (b) 管理委員會根據第(2)(a)節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，
則除非該指明人士支付該項複印費，否則管理委員會無須順應該要求。
- (4) 如主管當局或獲授權人員提出書面要求，要求法團向其提供第(1)節所述的文件的副本，則管理委員會須 ——
- (a) 在不徵收費用的情況下；及
(b) 在提出該要求當日後的 28 日內，
向主管當局或該人員提供該副本。
- (5) 在本段中 ——
指明人士 (specified person)指 ——
- (a) 業主；
(b) 租客代表；
(c) 已登記承按人；或
(d) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第(1)節所述的要求的人。”。
- (6) 附表 6 ——
廢除第 4 段。

39. 加入附表 6A、6B 及 6C
在附表 6 之後 ——
加入

“附表 6A

[第 28D、28E、28F、
28J、28L 及 42 條及附
表 7]

就第 IV 部第 5 分部第 2 次分部指明的投標規定

1. 釋義(附表 6A)

在本附表中 ——

人標期限 (deadline)就提交關乎採購的投標書而言，指符合下述說明的時間：根據以下條款，在該時間之後，再不可就該項採購而提交投標書 ——

- (a) (在(b)分節的規限下)就該項採購發出的招標承投的條款；或
(b) 如該招標承投已予修訂——就該項採購發出的經修訂招標承投的條款。

2. 招標承投的內容

- (1) 就採購發出的招標承投，須清楚列明 ——
- (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務的性質；及
(b) 一個指明日期的指明時間，並說明在該時間(有關時間)之後，再不可就該項採購而提交投標書。
- (2) 為免生疑問，第(1)(b)節並不阻止招標承投載有關於以下事宜的條款：基於例如惡劣天氣的原因，押後有關時間。

- (3) 在本段中，提述就採購發出的招標承投，包括(如適用的話)就該項採購發出的經修訂招標承投。

3. 展示招標承投的文本

- (1) 如已就有關採購發出招標承投，管理委員會須在該招標承投發出後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該招標承投的文本，並致使該文本保持如此展示，直至提交關乎該項採購的投標書的入標期限已屆為止。

- (2) 如已就有關採購發出經修訂的招標承投 ——

- (a) 按本段致使上一個版本的招標承投的文本保持展示在有關建築物的顯眼處——此項規定，即停止適用；及

- (b) 管理委員會須在經修訂招標承投發出後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該經修訂的招標承投的文本，並致使該文本保持如此展示，直至提交關乎該項採購的投標書的入標期限已屆為止。

4. 在入標期限之後提交的投標書不得接納

任何在入標期限之後就採購提交的投標書，均不得接納。

5. 在某些情況下，不得未經批准而接納投標書

- (1) 除第(4)節另有規定外，除非就採購發出的招標承投已作宣傳(例如在本地報章或網站宣傳)，並公開予任何潛在供應商投標，否則如有以下情況，不得就該項採購接納投標書 ——

- (a) 該項採購，屬採購作價超過(或相當可能超過)\$200,000 的供應品、貨品或服務，而上述招標承投並未特別地向 5 名或多於 5 名潛在供應商發出；或

- (b) 該項採購，屬採購供應品、貨品或服務，而其作價 ——

- (i) 超過(或相當可能超過)\$10,000；但

- (ii) 不超過(或相當不可能超過)\$200,000，

而上述招標承投並未特別地向 3 名或多於 3 名潛在供應商發出。

- (2) 就第(1)節而言，如招標承投藉以下方式發出，即屬特別地向某人發出 ——

- (a) 將招標承投的採用印本形式的副本，當面交付予該人；

- (b) 按該人最後為人所知的營業地址，將招標承投的採用印本形式的副本，以郵遞或速遞服務方式送交該人；或

- (c) 將招標承投的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

- (3) 為免生疑問，就第(1)節而言，為遵守第 3 段而展示招標承投，不視作該招標承投的宣傳。

- (4) 如以下決議決定第(1)節並不就有關採購而具有效力，則該節並不如此具有效力 ——

- (a) 如該項採購屬第 1 類大額採購——管委會決議；或

- (b) 如該項採購屬第 2 類大額採購，或屬大型維修工程採購——法團決議。

- (5) 在本段中，提述就採購發出的招標承投，包括(如適用的話)就該項採購發出的經修訂招標承投。

附表 6B

[第 2、28B、28D、
28E、28F、28J、28M
及 42 條]

就第 IV 部第 5 分部第 2 次分部指明的關於申報 的規定

第 1 部

關於利害關係或關連等的申報，以及相關限制

第 1 分部 —— 管理委員會的參與者作出申報

1. 就已提交的投標書作出關於利害關係或關連的申報
 - (1) 於就採購訂立合約之前，如管理委員會的參與者知悉自己在就該項採購提交的投標書中，有任何金錢利害關係或其他個人利害關係，該參與者須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 2 及 3 段，申報該利害關係。
 - (2) 於就採購訂立合約之前，如管理委員會的參與者知悉自己與已就該項採購提交投標書的人有任何關連，該參與者須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 2 及 3 段，申報該項關連。
2. 申報格式
 - (1) 申報須以指明格式作出。
 - (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須 ——

- (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
- (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

3. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出 ——
 - (a) 除(b)分節另有規定外 ——
 - (i) 如作出申報的人(申報者)既不是管理委員會主席，亦不是管理委員會秘書——管理委員會主席或秘書；
 - (ii) 如申報者是管理委員會主席——管理委員會秘書；或
 - (iii) 如申報者是管理委員會秘書——管理委員會主席；或
 - (b) 如基於某些原因(例如職位懸空)，根據(a)分節作出申報並非切實可行——申報者以外的每名管理委員會委員。
- (2) 就本段而言，如符合以下條件，即屬已向某人作出申報 ——
 - (a) 將採用印本形式的該申報(不論是否正本)，送交該人；或
 - (b) 將該申報的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

4. 展示申報通知

- (1) 如有人根據第 1 段作出申報，管理委員會須在該申報作出當日後 7 日內，在有關建築物的顯眼處，展示符合第(2)節的申報通知，並致使該通知保持如此展示至少連續 7 日。
- (2) 有關通知須 ——
 - (a) 指出有關採購及相關投標書；

- (b) 指明作出有關申報的人是否擔任管理委員會的特定職位，及(如有擔任)該職位為何；及
 - (c) 載有一項陳述，說明根據第 6(2)段查閱該申報的副本的權利。
- (3) 如申報是按第 3(1)(b)段的規定，向管理委員會不同的委員作出，並在不同日期如此作出，則就第(1)節而言，該等日期中的最後者，即視為該申報作出的日期。

5. 關於申報的特定會議程序

- (1) 如有申報根據第 1 段作出，管理委員會須確保 ——
- (a) 該申報的文本，在該申報作出之後根據附表 2 召開的首次管理委員會會議上，提交予管理委員會；及
 - (b) 第 4(1)段所述的通知的副本，夾附於根據本條例保存的該會議的過程紀錄。
- (2) 就根據附表 2 召開的管理委員會會議的程序而言，該附表不受第(1)節所局限。

6. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 1 段，就採購作出申報，管理委員會須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後的 6 年。
- (2) 管理委員會須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中 ——
- 指明人士 (specified person)指 ——**
- (a) 主管當局；
 - (b) 獲授權人員；
 - (c) 業主；

- (d) 租客代表；
- (e) 已登記承按人；或
- (f) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第(2)節所述的查閱的人。

7. 禁止出席管理委員會會議

- (1) 根據第 1 段就採購作出申報的人(申報者) ——
- (a) 在根據附表 2 召開的管理委員會會議關乎該項採購的範圍內，不得主持或以其他方式出席該會議；及
 - (b) 據此，亦不得在該範圍內，被計入該會議的法定人數。
- (2) 如申報者遵照第(1)節缺席會議，主持會議的人須確保根據本條例保存的該會議的過程紀錄(相關會議記錄)，載有關於申報者如此缺席的紀錄。
- (3) 如有 ——
- (a) 管委會決議決定；或
 - (b) 法團決議決定，
- 申報者獲豁免而不受第(1)節規限，則申報者獲如此豁免，但儘管如此，申報者不得在管理委員會會議上，就任何關於有關採購的擬議管委會決議投票。
- (4) 除非在會議上給予理由，說明為何提出根據第(3)節豁免某人的決議(豁免決議)，否則不得在該會議上提出豁免決議。
- (5) 如有人在會議上提出豁免決議，主持會議的人須確保相關會議紀錄，載有第(4)節所述的理由。
- (6) 申報者不得就任何關於有關採購的擬議豁免決議投票。
- (7) 如第(3)節所述的管委會決議與法團決議有任何相抵觸之處，則在抵觸範圍內，以法團決議為準。

- (8) 如申報者是管理委員會秘書(原任秘書)，管理委員會須委任另一人，在原任秘書遵照第(1)節缺席會議的期間，擔任管理委員會秘書。
- (9) 就 ——
 - (a) 根據附表 2 召開的管理委員會會議的程序而言，該附表不受本段所局限；及
 - (b) 根據附表 3 召開的法團業主大會的程序而言，該附表或附表 6C 不受本段所局限。

8. 禁止參與採購活動

某人如根據第 1 段，就採購作出申報，則不得參與就該項採購提交的投標書的任何評核，或任何關於該項採購的商議或其他活動。

第 2 分部 —— 負責人作出申報

9. 作出關於與管理委員會委員有往來或有關連的申報

- (1) 於就採購作出啟動決定之後但在為此訂立合約之前，如該項採購的負責人知悉自己與管理委員會委員有任何金錢往來或其他個人往來，該負責人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 11 及 12 段，申報該等往來。
- (2) 於就採購作出啟動決定之後但在為此訂立合約之前，如該項採購的負責人知悉自己與管理委員會委員有任何關連，該負責人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 11 及 12 段，申報該項關連。

10. 就已提交的投標書作出關於利害關係或關連的申報

- (1) 於就採購訂立合約之前，如該項採購的負責人知悉自己在就該項採購提交的投標書中，有任何金錢利害關係或其他個人利害關係，該負責人須在知悉此

事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 11 及 12 段，申報該利害關係。

- (2) 於就採購訂立合約之前，如該項採購的負責人知悉自己與已就該項採購提交投標書的人有任何關連，該負責人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 11 及 12 段，申報該項關連。

11. 申報格式

- (1) 申報須以指明格式作出。
- (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須 ——
 - (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
 - (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

12. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出 ——
 - (a) (除(b)分節另有規定外)管理委員會主席或秘書；或
 - (b) 如基於某些原因(例如職位懸空)，根據(a)分節作出申報並非切實可行——每名管理委員會委員。
- (2) 就本段而言，如符合以下條件，即屬已向某人作出申報 ——
 - (a) 將採用印本形式的該申報(不論是否正本)，送交該人；或
 - (b) 將該申報的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

13. 展示申報通知

- (1) 如有人根據第 9 或 10 段作出申報，管理委員會須在該申報作出當日後 7 日內，在有關建築物的顯眼處，展示符合第(2)節的申報通知，並致使該通知保持如此展示至少連續 7 日。
- (2) 有關通知須 ——
 - (a) 指出 ——
 - (i) 有關採購及(就第 10 段所指的申報而言)相關投標書；及
 - (ii) 作出有關申報的人；
 - (b) 指明該人是以以下何種身分作出該申報 ——
 - (i) 有關建築物的經理人；
 - (ii) 慣於或有義務按照該經理人就管理該建築物而給予的指示或指令行事的人；及
 - (c) 載有一項陳述，說明根據第 15(2)段查閱該申報的副本的權利。
- (3) 如申報是按第 12(1)(b)段的規定，向管理委員會不同的委員作出，並在不同日期如此作出，則就第(1)節而言，該等日期中的最後者，即視為該申報作出的日期。

14. 關於申報的特定會議程序

- (1) 如有申報根據第 9 或 10 段作出，管理委員會須確保 ——
 - (a) 該申報的文本，在該申報作出之後根據附表 2 召開的首次管理委員會會議上，提交予管理委員會；及
 - (b) 第 13(1)段所述的通知的副本，夾附於根據本條例保存的該會議的過程紀錄。

- (2) 就根據附表 2 召開的管理委員會會議的程序而言，該附表不受第(1)節所局限。

15. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 9 或 10 段，就採購作出申報，管理委員會須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後 6 年。
- (2) 管理委員會須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中 ——

指明人士 (specified person)指 ——

 - (a) 主管當局；
 - (b) 獲授權人員；
 - (c) 業主；
 - (d) 租客代表；
 - (e) 已登記承按人；或
 - (f) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第(2)節所述的查閱的人。

16. 禁止參與採購活動

- (1) 某人如根據第 10 段，就採購作出申報，則不得參與就該項採購提交的投標書的任何評核，或任何關於該項採購的商議或其他活動。
- (2) 如有 ——
 - (a) 管委會決議決定；或
 - (b) 法團決議決定，第(1)節所述的人獲豁免而不受該節規限，則該人獲如此豁免。

- (3) 除非在會議上給予理由，說明為何提出根據第(2)節豁免某人的決議(豁免決議)，否則不得在該會議上提出豁免決議。
- (4) 如有人在會議上提出豁免決議，主持會議的人須確保根據本條例保存的該會議的過程紀錄，載有第(3)節所述的理由。
- (5) 如第(2)節所述的管委會決議與法團決議有任何相抵觸之處，則在抵觸範圍內，以法團決議為準。
- (6) 就 ——
 - (a) 根據附表 2 召開的管理委員會會議的程序而言，該附表不受本段所局限；及
 - (b) 根據附表 3 召開的法團業主大會的程序而言，該附表或附表 6C 不受本段所局限。

第 2 部

就大型維修工程採購作出並無利害關係或相關的申報

第 1 分部 —— 管理委員會的參與者作出申報

17. 就已提交的投標書作出並無利害關係或相關的申報

如已有人就大型維修工程採購提交投標書，管理委員會的每名參與者均須在首次納標會議舉行之前，按照第 18 及 19 段作出以下申報 ——

- (a) 按申報當日情況，該參與者 ——
 - (i) 如該參與者已根據第 1(1)段，就該投標書申報利害關係——在該投標書中，除了該等已如此申報的利害關係，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；或

- (ii) (在其他情況下)在該投標書中，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；及
- (b) 按申報當日情況，該參與者 ——
 - (i) 如該參與者已根據第 1(2)段，就該投標書申報某項關連——除了已如此申報的該項關連，與提交該投標書的人並無其他關連；或
 - (ii) (在其他情況下)與提交該投標書的人並無任何關連。

18. 申報格式

- (1) 申報須以指明格式作出。
- (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須 ——
 - (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
 - (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

19. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出 ——
 - (a) 除(b)分節另有規定外 ——
 - (i) 如作出申報的人(申報者)既不是管理委員會主席，亦不是管理委員會秘書——管理委員會主席或秘書；
 - (ii) 如申報者是管理委員會主席——管理委員會秘書；或
 - (iii) 如申報者是管理委員會秘書——管理委員會主席；或
 - (b) 如基於某些原因(例如職位懸空)，根據(a)分節作出申報並非切實可行——申報者以外的每名管理委員會委員。

- (2) 就本段而言，如符合以下條件，即屬已向某人作出申報 ——
- (a) 將採用印本形式的該申報(不論是否正本)，送交該人；或
 - (b) 將該申報的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

20. 適用於首次納標會議的、關於申報的特定會議程序

- (1) 管理委員會須就每份根據第 17 段作出的申報，確保一份符合第(2)節的關於該申報的文件，夾附於根據本條例保存的首次納標會議的過程紀錄。
- (2) 有關文件須 ——
 - (a) 指出有關採購及相關投標書；
 - (b) 指明作出有關申報的人是否擔任管理委員會的特定職位，及(如有擔任)該職位為何；及
 - (c) 載有一項陳述，說明根據第 21(2)段查閱該申報的副本的權利。
- (3) 就根據附表 3 召開的法團業主大會的程序而言，該附表或附表 6C 不受第(1)節所局限。

21. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 17 段，就大型維修工程採購作出申報，管理委員會須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後 6 年。
- (2) 管理委員會須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中 ——

指明人士 (specified person)指 ——

- (a) 主管當局；
- (b) 獲授權人員；

- (c) 業主；
- (d) 租客代表；
- (e) 已登記承按人；或
- (f) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第(2)節所述的查閱的人。

第 2 分部 —— 負責人作出申報

22. 就已提交的投標書作出並無利害關係或關連的申報

如已有人就大型維修工程採購提交投標書，該項採購的每名負責人均須在首次納標會議舉行之之前，按照第 23 及 24 段作出以下申報 ——

- (a) 按申報當日情況，該負責人 ——
 - (i) 如該負責人已根據第 10(1)段，就該投標書申報利害關係——在該投標書中，除了該等已如此申報的利害關係，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；或
 - (ii) (在其他情況下)在該投標書中，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；及
- (b) 按申報當日情況，該負責人 ——
 - (i) 如該負責人已根據第 10(2)段，就該投標書申報某項關連——除了已如此申報的該項關連，與提交該投標書的人並無其他關連；或
 - (ii) (在其他情況下)與提交該投標書的人並無任何關連。

23. 申報格式

- (1) 申報須以指明格式作出。

- (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須 ——
- (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
 - (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

24. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出 ——
- (a) (除(b)分節另有規定外)管理委員會主席或秘書；或
 - (b) 如基於某些原因(例如職位懸空)，根據(a)分節作出申報並非切實可行——每名管理委員會委員。
- (2) 就本段而言，如符合以下條件，即屬已向某人作出申報 ——
- (a) 將採用印本形式的該申報(不論是否正本)，送交該人；或
 - (b) 將該申報的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

25. 適用於首次納標會議的、關於申報的特定會議程序

- (1) 管理委員會須就每份根據第 22 段作出的申報，確保一份符合第(2)節的關於該申報的文件，夾附於根據本條例保存的首次納標會議的過程紀錄。
- (2) 有關文件須 ——
- (a) 指出 ——
 - (i) 有關採購及相關投標書；及
 - (ii) 作出有關申報的人；
 - (b) 指明該人是以以下何種身分作出該申報 ——
 - (i) 有關建築物的經理人；

- (ii) 慣於或有義務按照該經理人就管理該建築物而給予的指示或指令行事的人；及
 - (c) 載有一項陳述，說明根據第 26(2)段查閱該申報的副本的權利。
- (3) 就根據附表 3 召開的法團業主大會的程序而言，該附表或附表 6C 不受第(1)節所局限。

26. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 22 段，就大型維修工程採購作出申報，管理委員會須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後 6 年。
- (2) 管理委員會須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中 ——
- 指明人士** (specified person)指 ——
- (a) 主管當局；
 - (b) 獲授權人員；
 - (c) 業主；
 - (d) 租客代表；
 - (e) 已登記承按人；或
 - (f) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第(2)節所述的查閱的人。

附表 6C

[第 28F、28H、28I、
28J 及 42 條及附表
6B、7 及 11]

關於大型維修工程採購的法團業主大會的特別程序

第 1 部

導言

1. 釋義(附表 6C)

- (1) 在本附表中，提述法團會議 ——
 - (a) 即提述根據附表 3 召開的法團業主大會；及
 - (b) 如(a)分節所述的會議延期舉行——包括該延會。
- (2) 在本附表中，提述擬議大型維修工程採購決議，即提述關乎決定以下事宜的擬議業主決議 ——
 - (a) 就大型維修工程採購提交的某投標書，應否獲採納；或
 - (b) 就大型維修工程採購訂立的合約 ——
 - (i) 應否更改；
 - (ii) 應否終止；或
 - (iii) 應否根據第 28I(1)(b)條廢止。

2. 附表 3 除非不一致，否則不受局限

就法團會議的程序而言，在附表 3 與本附表一致的範圍內，該附表不受本附表所局限。

第 2 部

程序

3. 會議通知

- (1) 如將會在法團會議上提出的決議，屬擬議大型維修工程採購決議，則為符合附表 3 第 2(1AA)(b)段而在有關會議通知中指明該擬議決議的陳述，須以“**Important Reminder**”作為英文標題，並以“重要提示”作為中文標題。
- (2) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第 1(2)(a)段所述的問題，則上述會議通知須就按根據有關招標承投的條款屬有效的每份投標書，清楚可閱地列出 ——
 - (a) 估計須就該項採購而從每個建築物管理基金撥付的款額；及
 - (b) 在(a)分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就該項採購而分攤繳付的款額。
- (3) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第 1(2)(b)段所述的問題，而預期法團或業主(或兩者)會因有關的合約更改、終止或廢止，招致在財務方面的法律責任(包括法律費用)，則上述會議通知須清楚可閱地列出 ——
 - (a) 估計須就支付該等費用而從每個建築物管理基金撥付的款額；及
 - (b) 在(a)分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就支付該等費用而分攤繳付的款額。

- (4) 為免生疑問，即使第(2)或(3)節所述的估計款額為零，該節仍規定須按照其條文列出該款額。
- (5) 在本段中 ——
- 建築物管理基金** (building management fund)指 ——
- (a) 法團根據第 20(1)條設立並維持的常用基金；
 - (b) 法團根據第 20(2)條設立並維持的備用基金；
 - (c) 建築物經理人根據附表 7 第 4(1)段所載的公契強制條款而設立並維持的特別基金；或
 - (d) 建築物經理人為根據公契或本條例執行職能而設立並維持的、不屬特別基金的基金。

4. 親自投票門檻

- (1) 在法團會議上就擬議大型維修工程採購決議進行投票，須受第(2)節指明的親自投票門檻規限。
- (2) 親自投票門檻是以下兩個人數中的較少者 ——
- (a) 業主人數的 5%；
 - (b) 100 名業主。

5. 關於親自投票及由代表投票的紀錄

如在法團會議上已就擬議大型維修採購工程決議進行投票，則除非主持會議的人信納，該會議的過程紀錄載有以下事宜的清晰可閱紀錄，否則不得根據附表 3 第 6(2)段核證該紀錄 ——

- (a) 親自投票的總票數；及
- (b) 由代表投票的總票數。

6. 提供會議過程紀錄的副本

- (1) 如在法團會議上考慮某項擬議大型維修工程採購決議，則本段適用。

- (2) 管理委員會須在上述會議的會議日期後的 28 日內，藉以下方式，向每名業主及租客代表(如有的話)(收件人)提供該會議的經核證會議紀錄的副本 ——
- (a) 將該紀錄的採用印本形式的副本，當面交付予收件人；
 - (b) 按收件人最後為人所知的地址，將該紀錄的採用印本形式的副本，郵寄給收件人；
 - (c) 將該紀錄的採用印本形式的副本，留在收件人的單位內，或放入為該單位而設的信箱；或
 - (d) 將該紀錄的採用電子形式的副本，有效地送交收件人。”。

40. 修訂附表 7(公契的強制性條款)

- (1) 附表 7 ——

廢除

“[第 34D、34E、34J、40D 及 42 條]”

代以

“[第 2、2C、34D、34E、34EA、34J、40D 及 42 條及附表 6C 及 11]”。

- (2) 附表 7，在第 1 段之前 ——

加入

“第 1 部

關於經理人的一般條文

第 1 分部 —— 經理人的一般職責”。

- (3) 附表 7，第 1(6)段 ——

廢除

- “各業主通過的”
代以
“法團”。
- (4) 附表 7，第 1 段 ——
廢除第(7)節
代以
“(7) 除第(7B)節另有規定外，如某業主提出書面要求，要求經理人向其提供任何預算草案、預算或修訂預算的副本，則經理人須在提出該要求當日後的 28 日內，向該業主提供該副本。
- (7A) 經理人 ——
(a) 可就向業主提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
(b) 如向業主提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (7B) 如 ——
(a) 第(7)節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
(b) 經理人根據第(7A)(a)節，就向業主提供該副本徵收複印費，
則除非該業主支付該項複印費，否則經理人無須順應該要求。”。
- (5) 附表 7，第 2 段 ——
廢除第(3)節
代以
“(3) 經理人須就每個財務年度，擬備收支表及資產負債表(財務報表)。”。
- (6) 附表 7，第 2(4)段 ——

- 廢除
“收支表及資產負債”
代以
“套根據第(3)節擬備的財務報”。
- (7) 附表 7，在第 2(4)段之後 ——
加入
“(4A) 根據本段擬備的任何概算表、資產負債表或收支表，均須由經理人簽署。”。
- (8) 附表 7，第 2 段 ——
廢除第(5)節。
- (9) 附表 7，第 2 段 ——
廢除第(6)節
代以
“(6) 如收支表所載的總收入或總開支(或兩者)，超過(或相當可能超過)第 27(2)(c)條指明的款額，任何根據第(3)節擬備的財務報表，均須經妥善審計。
- (6A) 就第(6)節而言，如符合以下條件，財務報表即屬經妥善審計 ——
(a) 該報表由獲業主決議批准的會計師審計；及
(b) 該會計師就(a)分節所指的審計作出報告，說明該會計師認為，該報表是否在該會計師認為合適的附加聲明(如有的話)的規限下，屬妥為擬備，以真實而中肯地反映 ——
(i) 在有關收支表所關乎的期間內，關乎建築物管理的財務往來；及
(ii) 在該收支表的結算日期當日，關乎建築物管理的財務狀況。”。

- (6B) 如已根據第(3)節擬備財務報表，則經理人須 ——
- (a) 如第(6)節規定該報表須予審計——在經理人取得關乎上述審計的會計師報告後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該報表的副本及會計師報告的副本，並致使該等副本保持如此展示至少連續 7 日；或
- (b) 如屬任何其他情況——在財務報表按照第(4A)節簽署後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處展示該等副本，並致使該等副本保持如此展示至少連續 7 日。
- (6C) 經理人須准許指明人士在任何合理時間，查閱任何會計文件。
- (6D) 除第(6F)節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求經理人向其提供任何會計文件的副本，則經理人須在提出該要求當日後 28 日內，向該指明人士提供該副本。
- (6E) 經理人 ——
- (a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
- (b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (6F) 如 ——
- (a) 第(6D)節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
- (b) 經理人根據第(6E)(a)節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，
- 則除非該指明人士支付該項複印費，否則經理人無須順應該要求。”。

- (10) 附表 7，在第 2(7)段之後 ——
- 加入
- “(8) 在本段中 ——
- 指明人士 (specified person)指 ——
- (a) 業主；
- (b) 已登記承按人；或
- (c) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第(6C)節所述查閱的人；
- 會計文件 (accounting document)指 ——
- (a) 根據第(1)節備存的帳簿或紀錄或保存的文件；
- (b) 根據第(2)節擬備的收支概算表或資產負債表；
- (c) 根據第(3)節擬備的財務報表；或
- (d) 第(6A)(a)節所指的關乎審計的會計師報告。”。
- (11) 附表 7，第 4(2)段 ——
- 廢除
- “業主的”
- 代以
- “法團”。
- (12) 附表 7，在第 4 段之後 ——
- 加入
- “4A. 業主之間的通訊
- 經理人須一般地或在個別情況下，就業主之間就關乎建築物管理的事宜互相通訊的渠道，在根據附表 3 召開的法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的業主互相通訊方法。”。
- (13) 附表 7 ——

廢除第5段。

- (14) 附表7，在第6段之前 ——
加入

“第2分部 —— 終止經理人的委任”。

- (15) 附表7 ——
廢除第9段。
- (16) 在附表7的末處 ——
加入

“第2部

採購供應品、貨品或服務

第1分部 —— 保存和准許查閱採購文件

10. 保存採購文件

- (1) 如沒有法團，本段適用。
- (2) 如有合約就採購供應品、貨品或服務而訂立，而該等供應品、貨品或服務是業主根據公契或本條例執行職能所需者，則經理人須在合約訂立當日後的6年內，保存所有採購文件。
- (3) 在第(2)節中 ——
採購文件 (procurement document)就採購供應品、貨品或服務而言 ——
- (a) 指符合以下說明的文件(例如招標文件、合約文本、帳目及發票) ——
- (i) 所載的資料可使查閱該文件(無論是否連同其他任何文件一併查閱)的人，能輕易核實

業主就該項採購而招致的在財務方面的法律責任；或

- (ii) 與該項採購有其他關聯；及
- (b) 不包括根據第4分部作出的申報。

11. 准許查閱採購文件

- (1) 經理人如接獲不少於5%的業主的書面要求，即須准許該等業主中任何一名或他們所委任的人，在任何合理時間，查閱經理人根據第10(2)段保存的文件。
- (2) 除第(4)節另有規定外，如根據第(1)節獲准許查閱任何文件的人(索請人)提出書面要求，要求經理人向其提供該文件的副本，則經理人須在提出該要求當日後的28日內，向索請人提供該副本。
- (3) 經理人 ——
- (a) 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；及
- (b) 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。
- (4) 如 ——
- (a) 第(2)節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
- (b) 經理人根據第(3)(a)節，就向索請人提供該副本徵收複印費，
- 則除非索請人支付該項複印費，否則經理人無須順應該要求。

第 2 分部 —— 對某些種類的採購的特別規定

12. 第 1 類大額採購

- (1) 除非第 1 類大額採購符合以下條件，否則經理人不得就該類採購訂立任何合約 ——
 - (a) 有關採購符合與其相關的工作守則；及
 - (b) 有關採購以招標承投方式進行。
- (2) 此外，在沒有法團的情況下 ——
 - (a) 須就有關採購，符合第 3 分部所指明的投標規定；及
 - (b) 須就該項採購，符合第 4 分部第 1 次分部所指明的關於申報的規定。
- (3) 然而，如有以下情況，第(1)(b)及(2)節並不就有關採購而適用 ——
 - (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務(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
 - (b) 有以下決定 ——
 - (i) 如屬第(1)(b)節的情況 ——
 - (A) 如有法團——法團決議決定；或
 - (B) 如沒有法團——業主決議決定；或
 - (ii) 如屬第(2)節的情況——業主決議決定，須按該決議指明的條款及條件，從該供應商取得採購目標，而非以招標承投方式採購。

13. 第 2 類大額採購

- (1) 除非第 2 類大額採購符合以下條件，否則經理人不得就該類採購訂立任何合約 ——
 - (a) 有關採購符合與其相關的工作守則；

- (b) 有關採購以招標承投方式進行；
 - (c) 就該項採購提交的每份投標書(不論是否獲採納)，均由以下決議決定 ——
 - (i) 如有法團——法團決議；或
 - (ii) 如沒有法團——業主決議；及
 - (d) 屬有關合約的另一方的投標人的投標書，經(c)分節所述的方式決定而獲採納。
- (2) 此外，在沒有法團的情況下 ——
 - (a) 須就有關採購，符合第 3 分部所指明的投標規定；及
 - (b) 須就該項採購，符合第 4 分部第 1 次分部所指明的關於申報的規定。
 - (3) 然而，如有以下情況，第(1)(b)、(c)及(d)及(2)節並不就該項採購而適用 ——
 - (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務(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
 - (b) 有以下決定 ——
 - (i) 如屬第(1)(b)、(c)或(d)節的情況 ——
 - (A) 如有法團——法團決議決定；或
 - (B) 如沒有法團——業主決議決定；或
 - (ii) 如屬第(2)節的情況——業主決議決定，須按該決議指明的條款及條件，從該供應商取得採購目標，而非以招標承投方式採購。
 - (4) 儘管就任何第 2 類大額採購訂立的合約中，有任何效力相反的規定，除非該合約按照以下決議而更改或終止，否則經理人不得更改或終止該合約 ——
 - (a) 如有法團——法團決議；或

(b) 如沒有法團——業主決議。

14. 大型維修工程採購

- (1) 除非大型維修工程採購符合以下條件，否則經理人不得就該類採購訂立任何合約——
- (a) 有關採購符合與其相關的工作守則；
 - (b) 有關採購以招標承投方式進行；
 - (c) 以下條件獲符合——
 - (i) 如有法團——
 - (A) 就該項採購提交的每份投標書(不論是否獲採納)，均由法團決議決定；及
 - (B) 附表 6C 第 4 段所指的親自投票門檻，已就為遵守第 28F(2)(c)條所通過的關乎該項採購的法團決議而獲符合；或
 - (ii) 如沒有法團——
 - (A) 就該項採購提交的每份投標書(不論是否獲採納)，均由業主決議決定；及
 - (B) 第 48 段所指的親自投票門檻，已就為遵守(A)次小分節所通過的關乎該項採購的業主決議而獲符合；及
 - (d) 屬有關合約的另一方的投標人的投標書，經(c)(i)(A)或(ii)(A)分節所述的方式決定而獲採納。
- (2) 此外，在沒有法團的情況下——
- (a) 須就有關採購，符合第 3 分部所指明的投標規定；及
 - (b) 須就該項採購，符合第 4 分部第 1 及 2 次分部所指明的關於申報的規定。

- (3) 儘管就任何大型維修工程採購訂立的合約中，有任何效力相反的規定，除非以下條件獲符合，否則經理人不得更改或終止該合約——
- (a) 如有法團——
 - (i) 該合約按照法團決議而更改或終止；及
 - (ii) 附表 6C 第 4 段所指的親自投票門檻，已就為遵守第 28F(2)(d)條所通過的關乎該合約的法團決議而獲符合；或
 - (b) 如沒有法團——
 - (i) 該合約按照業主決議而予以更改或終止；及
 - (ii) 第 48 段所指的親自投票門檻，已就為遵守第(i)小分節所通過的關乎該合約的業主決議而獲符合。

附註——

關於大型維修工程採購的業主會議的特別程序，參閱本附表第 3 部第 4 分部。

第 3 分部 —— 就第 2 分部指明的投標規定

15. 第 3 分部的效力

本分部就第 12(2)(a)、13(2)(a)及 14(2)(a)段而言具有效力。

16. 釋義(第 3 分部)

在本分部中——

入標期限 (deadline)就提交關乎採購的投標書而言，指符合下述說明的時間：根據以下條款，在該時間之後，再不可就該項採購而提交投標書——

- (a) (在(b)分節的規限下)就該項採購發出的招標承投的條款；或

- (b) 如該招標承投已予修訂——就該項採購發出的經修訂招標承投的條款。

17. 招標承投的內容

- (1) 就採購發出的招標承投，須清楚列明 ——
- (a) 該項採購所關乎的供應品、貨品或服務的性質；及
- (b) 一個指明日期的指明時間，並說明在該時間(有關時間)之後，再不可就該項採購而提交投標書。
- (2) 為免生疑問，第(1)(b)節並不阻止招標承投載有關於以下事宜的條款：基於例如惡劣天氣的原因，押後有關時間。
- (3) 在本段中，提述就採購發出的招標承投，包括(如適用的話)就該項採購發出的經修訂招標承投。

18. 展示招標承投的文本

- (1) 如已就有關採購發出招標承投，經理人須在該招標承投發出後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該招標承投的文本，並致使該文本保持如此展示，直至提交關乎該項採購的投標書的入標期限已屆為止。
- (2) 如已就有關採購發出經修訂的招標承投 ——
- (a) 按本段致使上一個版本的招標承投的文本保持展示在有關建築物的顯眼處——此項規定，即停止適用；及
- (b) 經理人須在經修訂招標承投發出後，在合理地切實可行的範圍內，盡快在有關建築物的顯眼處，展示該經修訂的招標承投的文本，並致使該文本保持如此展示，直至提交關乎該項採購的投標書的入標期限已屆為止。

19. 在入標期限之後提交的投標書不得接納
任何在入標期限之後就採購提交的投標書，均不得接納。

20. 在某些情況下，不得未經批准而接納投標書

- (1) 除第(4)節另有規定外，除非就採購發出的招標承投已作宣傳(例如在本地報章或網站宣傳)，並公開予任何潛在供應商投標，否則如有以下情況，不得就該項採購接納投標書 ——
- (a) 該項採購，屬採購作價超過(或相當可能超過)附表 6A 第 5(1)(a)段所指明款額的供應品、貨品或服務，而上述招標承投並未特別地向 5 名或多於 5 名潛在供應商發出；或
- (b) 該項採購，屬採購供應品、貨品或服務，而其作價 ——
- (i) 超過(或相當可能超過)該附表第 5(1)(b)(i)段所指明的款額；但
- (ii) 不超過(或相當不可能超過)該附表第 5(1)(b)(ii)段所指明的款額，
而上述招標承投並未特別地向 3 名或多於 3 名潛在供應商發出。
- (2) 就第(1)節而言，如招標承投藉以下方式發出，即屬特別地向某人發出 ——
- (a) 將招標承投的採用印本形式的副本，當面交付予該人；
- (b) 按該人最後為人所知的營業地址，將招標承投的採用印本形式的副本，以郵遞或速遞服務方式送交該人；或
- (c) 將招標承投的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

- (3) 為免生疑問，就第(1)節而言，為遵守第 18 段而展示招標承投，不視作該招標承投的宣傳。
- (4) 如有業主決議決定第(1)節並不就有關採購而具有效力，則該節並不如此具有效力。
- (5) 在本段中，提述就採購發出的招標承投，包括(如適用的話)就該項採購發出的經修訂招標承投。

第 4 分部 —— 就第 2 分部指明的關於申報的規定

第 1 次分部 —— 負責人作出關於利害關係或關連等的申報，以及相關限制

21. 第 1 次分部的效力

本次分部就第 12(2)(b)、13(2)(b)及 14(2)(b)段而言具有效力。

22. 作出關於與業主委員會委員有往來或有關連的申報

- (1) 於就採購作出啟動決定之後但在為此訂立合約之前，如經理人知悉自己與業主委員會委員有任何金錢往來或其他個人往來，該經理人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 24 及 25 段，申報該等往來。
- (2) 於就採購作出啟動決定之後但在為此訂立合約之前，如經理人知悉自己與業主委員會委員有任何關連，該經理人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 24 及 25 段，申報該項關連。
- (3) 如除經理人外，還有關於採購的負責人，則經理人 ——
 - (a) 須要求該負責人遵守第(1)及(2)節，而該兩節須解釋為猶如在該兩節中提述經理人，即提述負責人；及

- (b) 須盡經理人的最大努力，防止該負責人違反有關規定。

23. 就已提交的投標書作出關於利害關係或關連的申報

- (1) 於就採購訂立合約之前，如經理人知悉自己在就該項採購提交的投標書中，有任何金錢利害關係或其他個人利害關係，該經理人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 24 及 25 段，申報該利害關係。
- (2) 於就採購訂立合約之前，如經理人知悉自己與已就該項採購提交投標書的人有任何關連，該經理人須在知悉此事之後，在合理地切實可行的範圍內，盡快按照第 24 及 25 段，申報該項關連。
- (3) 如除經理人外，還有關於採購的負責人，則經理人 ——
 - (a) 須要求該負責人遵守第(1)及(2)節，而該兩節須解釋為猶如在該兩節中提述經理人，即提述負責人；及
 - (b) 須盡經理人的最大努力，防止該負責人違反有關規定。

24. 申報格式

- (1) 申報須以指明格式作出。
- (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須 ——
 - (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
 - (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

25. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出 ——
 - (a) (除(b)分節另有規定外)業主委員會主席；或

- (b) 如作出申報的人(申報者)是業主委員會主席，或如基於某些原因(例如職位懸空)，根據(a)分節作出申報並非切實可行——每名業主委員會委員(但如該申報者是業主委員會委員，則不包括該申報者)。
- (2) 就本段而言，如符合以下條件，即屬已向某人作出申報——
 - (a) 將採用印本形式的該申報(不論是否正本)，送交該人；或
 - (b) 將該申報的採用電子形式的副本，有效地送交該人。

26. 展示申報通知

- (1) 如有人根據第 22 或 23 段作出申報，經理人須在該申報作出當日之後的 7 日內，在有關建築物的顯眼處，展示符合第(2)節的申報通知，並致使該通知保持如此展示至少連續 7 日。
- (2) 有關通知須——
 - (a) 指出——
 - (i) 有關採購及(就第 23 段所指的申報而言)相關投標書；及
 - (ii) 作出有關申報的人；
 - (b) 指明該人是以以下何種身分作出該申報——
 - (i) 有關建築物的經理人；
 - (ii) 慣於或有義務按照該經理人就管理該建築物而給予的指示或指令行事的人；及
 - (c) 載有一項陳述，說明根據第 28(2)段可查閱該申報的副本的權利。
- (3) 如申報是按第 25(1)(b)段的規定，向業主委員會不同的委員作出，並在不同的日期如此作出，則就第(1)

節而言，該等日期中的最後者，即視為該申報作出的日期。

27. 關於申報的特定會議程序

- (1) 如有申報根據第 22 或 23 段作出，經理人須確保——
 - (a) 該申報的文本，在該申報作出之後根據公契召開的首次業主會議上，提交予業主；及
 - (b) 第 26(1)段所述的通知的副本，夾附於根據公契保存的該會議的過程紀錄。
- (2) 就根據公契召開的業主會議的程序而言，公契的任何其他條款不受第(1)節所局限。

28. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 22 或 23 段，就採購作出申報，經理人須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後的 6 年。
- (2) 經理人須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中——

指明人士 (specified person)指——

- (a) 業主；
- (b) 已登記承接人；或
- (c) 獲業主或已登記承接人以書面妥為授權進行第(2)節所述的查閱的人。

29. 禁止參與採購活動

- (1) 某人如根據第 23 段，就採購作出申報，則不得參與就該項採購提交的投標書的任何評核，或任何關於該項採購的商議或其他活動。

- (2) 如有業主決議決定第(1)節所述的人獲豁免而不受該節規限，則該人獲如此豁免。
- (3) 除非在會議上給予理由，說明為何提出根據第(2)節豁免某人的決議(豁免決議)，否則不得在該會議上提出豁免決議。
- (4) 如有人在會議上提出豁免決議，主持會議的人須確保根據公契保存的該會議的過程紀錄，載有第(3)節所述的理由。
- (5) 就根據公契召開的業主會議的程序而言，公契的任何其他條款不受本段所局限。

第 2 次分部 —— 負責人就大型維修工程採購作出並無利害關係或關連的申報

30. 第 2 次分部的效力

本次分部就第 14(2)(b)段而言具有效力。

31. 就已提交的投標書作出並無利害關係或關連的申報

- (1) 如已有人就大型維修工程採購提交投標書，經理人須在首次納標會議舉行之之前，按照第 32 及 33 段作出以下申報 ——
 - (a) 按申報當日情況，該經理人 ——
 - (i) 如該經理人已根據第 23(1)段，就該投標書申報利害關係——在該投標書中，除了該等已如此申報的利害關係，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；或
 - (ii) (在其他情況下)在該投標書中，並無任何金錢利害關係或其他個人利害關係；及
 - (b) 按申報當日情況，該經理人 ——
 - (i) 如該經理人已根據第 23(2)段，就該投標書申報某項關連——除了已如此申報的該項

關連，與提交該投標書的人並無其他關連；或

- (ii) (在其他情況下)與提交該投標書的人並無任何關連。

- (2) 如除經理人外，還有關於採購的負責人，則經理人 ——
 - (a) 須要求該負責人遵守第(1)節，而該節須按照第(3)節解釋；及
 - (b) 須盡經理人的最大努力，防止該負責人違反有關規定。
- (3) 就第(2)(a)節而言，第(1)節須解釋為猶如 ——
 - (a) 在第(1)節中提述經理人，即提述負責人；
 - (b) 在第(1)(a)(i)節中提述根據第 23(1)段申報利害關係，即提述根據第 23(3)(a)段，就遵從經理人施加的規定而申報利害關係；及
 - (c) 在第(1)(b)(i)節中提述根據第 23(2)段作出關於關連的申報，即提述根據第 23(3)(a)段，就遵從經理人施加的規定而作出關於關連的申報。

32. 申報格式

- (1) 申報須以指明格式作出。
- (2) 如作出申報的人是法人團體，則即使其章程有相反規定，該申報須 ——
 - (a) 蓋上該法人團體的印章或圖章；及
 - (b) 由獲該法人團體就此而授權的人簽署。

33. 須向誰申報

- (1) 申報須向以下人士作出 ——
 - (a) (除(b)分節另有規定外)業主委員會主席；或

- (b) 如作出申報的人(申報者)是業主委員會主席，或如基於某些原因(例如職位懸空)，根據(a)分節作出申報並非切實可行——每名業主委員會委員(但如該申報者是業主委員會委員，則不包括該申報者)。
- (2) 就本段而言，如符合以下條件，即屬已向某人作出申報 ——
- (a) 將採用印本形式的該申報(不論是否正本)，送交該人；或
- (b) 將該申報的採用電子形式的副本，有效地送交該人。
34. 適用於首次納標會議的、關於申報的特定會議程序
- (1) 經理人須就每份根據第 31 段作出的申報，確保一份符合第(2)節的關乎該申報的文件，夾附於根據公契保存的首次納標會議的過程紀錄。
- (2) 有關文件須 ——
- (a) 指出 ——
- (i) 有關採購及相關投標書；及
- (ii) 作出有關申報的人；
- (b) 指明該人是以以下何種身分作出該申報 ——
- (i) 有關建築物的經理人；
- (ii) 慣於或有義務按照該經理人就管理該建築物而給予的指示或指令行事的人；及
- (c) 載有一項陳述，說明根據第 35(2)段查閱該申報的副本的權利。
- (3) 就根據公契召開的業主會議的程序而言，公契的任何其他條款不受第(1)節所局限。

35. 保存和准許查閱申報

- (1) 如有人根據第 31 段，就大型維修工程採購作出申報，經理人須保存該申報的文本，保存期為就該項採購訂立合約當日後的 6 年。
- (2) 經理人須准許指明人士在任何合理時間，查閱上述文本。
- (3) 在本段中 ——
- 指明人士 (specified person)指 ——
- (a) 業主；
- (b) 已登記承按人；或
- (c) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權進行第(2)節所述的查閱的人。

第 3 部

業主會議的程序

第 1 分部 —— 導言

36. 適用範圍

本部在沒有法團的情況下適用。

37. 提述業主會議

在本部中(第 38 段除外)，提述業主會議 ——

- (a) 即提述根據公契召開的該等會議；及
- (b) 如(a)分節所述的會議延期舉行——包括該延會。

第 2 分部 —— 一般程序

38. 會議通知

- (1) 根據公契召開業主會議的人，須在會議日期至少 14 日前，向每一名業主發出會議通知。
- (2) 會議通知須指明 ——
 - (a) 會議日期、時間和地點；及
 - (b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)。
- (3) 如上述會議延期舉行，第(1)及(2)節適用於該延會，一如該兩節適用於原來會議。

39. 會議過程紀錄

- (1) 經理人須就每次業主會議保存會議的過程紀錄。
- (2) 經理人須在上述紀錄所關乎的會議日期後的 28 日內，在有關建築物的顯眼處，展示該紀錄，並致使該紀錄保持如此展示至少連續 7 日。
- (3) 經理人須保存上述紀錄，保存期為該紀錄所關乎的會議日期後的 6 年。

40. 提供會議過程紀錄

- (1) 除第(3)節另有規定外，如某指明人士提出書面要求，要求經理人向其提供根據第 39 段保存的會議的過程紀錄的副本，則經理人須在提出該要求當日後 28 日內，向該指明人士提供該副本。
- (2) 經理人 ——
 - (a) 可就向有關指明人士提供採用印本形式的副本，徵收合理的複印費；及
 - (b) 如向該指明人士提供採用電子形式的副本，則不得就此徵收費用。
- (3) 如 ——

- (a) 第(1)節所述的要求，是要求提供採用印本形式的副本；而
- (b) 經理人根據第(2)(a)節，就向有關指明人士提供該副本徵收複印費，
則除非該指明人士支付該項複印費，否則經理人無須順應該要求。
- (4) 在本段中 ——
指明人士 (specified person)指 ——
 - (a) 業主；
 - (b) 已登記承按人；或
 - (c) 獲業主或已登記承按人以書面妥為授權提出第(1)節所述的要求的人。

第 3 分部 —— 法人團體業主的獲授權自然人

41. 由獲授權自然人代表法人團體業主行事

- (1) 就業主會議而獲法人團體業主根據第(2)(b)節授權的自然人，可代表該業主就該會議行事。
- (2) 法人團體業主可 ——
 - (a) 藉其董事或其他管治團體的決議(提名決議)，提名 1 名自然人；及
 - (b) 藉按照第(4)節發出的書面通知(授權通知)，為施行第(1)節而授權該自然人。
- (3) 第(2)節並不阻止法人團體業主在就業主會議授權某人作為獲授權自然人(原來獲授權自然人)之後，就該會議授權另一人作為獲授權自然人，以取代原來獲授權自然人。
- (4) 有關授權通知 ——
 - (a) 須以指明格式發出；

- (b) (即使有關法人團體業主的章程有相反規定) 須 ——
 - (i) 蓋上該業主的印章或圖章；及
 - (ii) 由獲該業主就此而授權的人簽署；
- (c) 須附有有關提名決議的副本；及
- (d) 須在有關會議舉行的時間至少 48 小時前，藉以下方式，向該會議的負責人發出 ——
 - (i) 將該通知的採用印本形式的正本，送交該人；或
 - (ii) 將該通知的採用電子形式的副本，有效地送交該人。
- (5) 在第(4)(d)節中，提述業主會議的負責人，即提述 ——
 - (a) 如該會議由業主委員會召開——業主委員會主席；或
 - (b) 如屬任何其他情況——該會議的召集人。

42. 關乎獲授權自然人的補充條款

- (1) 如獲授權自然人根據第 41(1)段，代表法人團體業主出席業主會議，則就關乎該會議的各方面而言，該獲授權自然人即視為出席該會議的該業主。
- (2) 如獲授權自然人根據第 41(1)段，代表法人團體業主在業主會議上投票，則就關乎該會議的各方面而言，該業主即視為在該會議上親自投票。
- (3) 如 ——
 - (a) 根據公契的另一條款 ——
 - (i) 在 2 人或多於 2 人是某份數的共同擁有人的情況下，該份數的票可在業主會議上，由任何或所有該等共同擁有人委任的人投下；及

- (ii) 有一名或多於一名共同擁有人(合資格共同擁有人)合資格為上述目的而獲如此委任；
- (b) 某合資格共同擁有人是法人團體業主；及
- (c) 有某獲授權自然人可在該會議上代表該合資格共同擁有人行事，
則該獲授權自然人亦合資格為上述目的而獲如此委任。
- (4) 如有某獲授權自然人可在業主會議上代表某法人團體業主行事 ——
 - (a) 如該業主尚未就該會議委任代表——則該業主不得就該會議委任代表；或
 - (b) 如該業主已就該會議委任代表——則委任該代表的文書即視為撤銷。

43. 延會的獲授權自然人的授權效力

如某業主會議延期舉行，就原來會議代表法人團體業主的獲授權自然人，就公契而言，亦視作就有關延會代表該業主的獲授權自然人，但在以下情況下除外 ——

- (a) 在根據第 41(2)(b)段就原來會議發出的通知(原來授權通知)上，表明相反意圖；
- (b) 原來授權通知已予撤銷；或
- (c) 該業主根據第 41(2)(b)段，就該延會授權另一人。

44. 如自然人可按其他機制根據公契代表法人團體業主行事，第 3 分部並不阻止

如自然人可藉某些機制獲授權在業主會議上代表法人團體業主行事，則除本分部指明的機制外，本分部並不阻止公契載有關於該等機制的條款。

第 4 分部 —— 關乎大型維修工程採購的業主會議的特別程序

第 1 次分部 —— 導言

45. 提述擬議大型維修工程採購決議

在本分部中，提述擬議大型維修工程採購決議，即提述關乎決定以下事宜的擬議業主決議 ——

- (a) 就大型維修工程採購提交的某投標書，應否獲採納；或
- (b) 就大型維修工程採購訂立的合約 ——
 - (i) 應否更改；或
 - (ii) 應否終止。

46. 公契除非不一致，否則不受局限

就業主會議的程序而言，在任何其他公契條款與本分部一致的範圍內，該等條款不受本分部所局限。

第 2 次分部 —— 程序

47. 會議通知

- (1) 如將會在業主會議上提出的決議，屬擬議大型維修工程採購決議，則為符合第 38(2)(b)段而在有關會議通知中指明該擬議決議的陳述，須以“**Important Reminder**”作為英文標題，並以“**重要提示**”作為中文標題。
- (2) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第 45(a)段所述的問題，則上述會議通知須就按根據有關招標承投的條款屬有效的每份投標書，清楚可閱地列出 ——
 - (a) 估計須就該項採購而從每個建築物管理基金撥付的款額；及

(b) 在(a)分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就該項採購而分攤繳付的款額。

- (3) 如擬議大型維修工程採購決議關乎第 45(b)段所述的問題，而預期業主會因有關的合約更改、終止或廢止，招致在財務方面的法律責任(包括法律費用)，則上述會議通知須清楚可閱地列出 ——

(a) 估計須就支付該等費用而從每個建築物管理基金撥付的款額；及

(b) 在(a)分節所述的撥付款額以外，估計每名業主須就支付該等費用而分攤繳付的款額。

- (4) 為免生疑問，即使第(2)或(3)節所述的估計款額為零，該節仍規定須按照其條文列出該款額。

- (5) 在本段中 ——

建築物管理基金 (building management fund)指 ——

- (a) 經理人根據第 4(1)段設立並維持的特別基金；或
- (b) 經理人為根據公契或本條例執行職能而設立並維持的、不屬特別基金的基金。

48. 親自投票門檻

- (1) 在業主會議上就擬議大型維修工程採購決議進行投票，須受第(2)節指明的親自投票門檻規限。
- (2) 親自投票門檻是以下兩個人數中的較少者 ——
 - (a) 業主人數的 5%；
 - (b) 100 名業主。

49. 提供會議過程紀錄的副本

如在業主會議上考慮某項擬議大型維修工程採購決議，經理人須在該會議的會議日期後 28 日內，藉以下方式，向

每名業主提供根據第 39 段保存的該會議的過程紀錄的副本 ——

- (a) 將該紀錄的採用印本形式的副本，當面交付予業主；
- (b) 按業主最後為人所知的地址，將該紀錄的採用印本形式的副本，郵寄給業主；
- (c) 將該紀錄的採用印本形式的副本，留在業主的單位內，或放入為該單位而設的信箱；或
- (d) 將該紀錄的採用電子形式的副本，有效地送交業主。”。

41. 修訂附表 8(如與公契一致則加入的條款)

- (1) 附表 8 ——
廢除第 9 及 9A 段。
- (2) 附表 8，第 10 段 ——
廢除
“第 9 段提述的會議”
代以
“根據公契召開的業主會議的”。
- (3) 附表 8，第 11 段 ——
廢除
“業主會議的法定人數，須為”
代以
“根據公契召開的業主會議的法定人數，是”。
- (4) 附表 8，第 12 段 ——
廢除
“業主會議”
代以

“根據公契召開的業主會議，”。

- (5) 附表 8，第 13 段，在“業主會議”之前 ——
加入

“根據公契召開的”。

- (6) 附表 8 ——
廢除第 15 段
代以

“15. 根據公契召開的業主會議的程序，由業主決定。”。

42. 修訂附表 10(由審裁處聆訊及裁決的指明法律程序)

附表 10，第 5(c)段 ——

廢除

“第 34D(1)條所指的”。

43. 修訂附表 11(業主的百分率的計算)

附表 11，(a)段 ——

廢除

“及 40C(9)條及附表 3 第 1(2)及 5 段、附表 6 第 1A 段”

代以

“、28C(1)及 40C(9)條及附表 3 第 1(2)及 5 段、附表 6 第 1A 段、附表 6C 第 4(2)(a)段、附表 7 第 48(2)(a)段”。

摘要說明

本條例草案的主要目的，是修訂《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)，以——

- (a) 就建築物大型維修工程所需的供應品、貨品或服務的採購，及就建築物管理所需的其他高價值供應品、貨品或服務的採購，施加若干規定；
 - (b) 訂立機制，使獲法人團體業主授權的自然人，可在業主立案法團的業主大會等情況，代表該法人團體業主行事；
 - (c) 就業主立案法團等的財務報表及其他會計文件，及就關乎建築物管理的會議的程序，施加或調整某些規定；及
 - (d) 將沒有保存某些關乎建築物管理的文件，定為刑事罪行。
2. 本條例草案亦對《條例》作出相關及雜項修訂。
 3. 草案第1條列出簡稱，並就生效日期訂定條文。
 4. 草案第3及4條分別修訂《條例》第2條及加入新訂第2C、2D及2E條，以就《條例》所使用的、經本條例草案修訂的若干詞句的涵義(包括**大型維修工程採購**、**第1類大額採購**及**第2類大額採購**，以及關乎文件格式的詞句)，作出規定。
 5. 草案第5、6及7條分別修訂《條例》第3、3A及4條，而草案第8條在《條例》中加入新訂第4A及4B條，藉以——
 - (a) 訂明有關業主會議的召集人及管理委員會，如沒有按照《條例》就會議保存委任代表的文書，即屬罪行；及
 - (b) 重組有關條文，並在其他方面對該等條文作出雜項修訂。

6. 草案第9條修訂《條例》第8條，以賦權民政及青年事務局局長(**主管當局**)，就授權自然人在業主立案法團的業主大會上代表法人團體業主一事，指明所需的通知的格式。
7. 草案第11、13、17、18及23條在《條例》第IV部中加入某些新訂分部標題，以因應本條例草案對該部所作的其他修訂而重組該部條文。
8. 草案第15條廢除《條例》中關乎業主立案法團採購建築物管理所需的供應品、貨品或服務的**第20A條**。廢除該條，是因為本條例草案所加入的新訂第IV部第5分部，將就有關事宜訂定條文。
9. 草案第19條修訂《條例》第27條，而草案第20條在《條例》中加入新訂第27A及27B條，藉以——
 - (a) 訂明管理委員會有職責在建築物的顯眼處，展示業主立案法團的財務報表及相關會計師報告；
 - (b) 在其他方面調整關於備存業主立案法團帳簿等，以及擬備財務報表的規定；
 - (c) 訂明如管理委員會沒有按照《條例》保存業主立案法團的某些會計文件，即屬罪行；及
 - (d) 重組有關條文，並在其他方面對該等條文作出雜項修訂。
10. 草案第21條——
 - (a) 調整關乎提供《條例》第28條提述的某些文件副本的規定；及
 - (b) 對該條作出雜項修訂。
11. 草案第22條在《條例》第IV部中加入新訂第5分部，該分部載有關於業主立案法團採購建築物管理所需的供應品、貨品或服務的條文。該分部規定——

- (a) 管理委員會就該等採購所保存的核實文件，須受業主及主管當局查閱，而如管理委員會沒有按照《條例》保存該等文件，即屬罪行；
 - (b) 上述採購的某些類別，即第 1 類大額採購、第 2 類大額採購及大型維修工程採購，均受《條例》新訂附表 6A 所指定的某些規定規限(即以下事宜的規定：招標承投的內容、招標承投副本的展示、適時提交投標書，以及就採購提交投標書的最低數目)；
 - (c) 就第 1 類大額採購、第 2 類大額採購及大型維修工程採購而言，《條例》新訂附表 6B 具有效力，使管理委員會的委員等必須就提交的投標書申報利害關係或關連，而建築物的經理人及其他負責進行採購的人，必須申報其與管理委員會委員的往來或關連，並就提交的投標書申報利害關係或關連；
 - (d) 第 2 類大額採購或大型維修工程採購的合約，除按業主立案法團的業主大會所通過的決議外，不得由業主立案法團更改或終止；及
 - (e) 業主立案法團的關於大型維修工程採購的業主大會的程序，須受《條例》新訂附表 6C 指定的某些更嚴格規定規限(即以下事宜的規定：會議通知、就關乎採購的擬議決議進行投票的親自投票門檻、在會議的過程紀錄中記錄該等擬議決議的親自投票數目及代表投票數目，以及向業主提供該紀錄的副本等)。
12. 草案第 25 條在《條例》中加入新訂第 34EA 條，以賦權主管當局就施行公契所需的某些申報或通知，指明格式。
13. 草案第 27 條在《條例》中加入新訂第 36A 條，訂明如管理委員會沒有按照《條例》保存某些關於管理委員會會議及業主立案法團業主大會的文件，即屬罪行。
14. 草案第 30 條在《條例》中加入新訂第 40CA 條，訂明如有關業主會議的召集人沒有按照《條例》就會議保存委任代表的文書，即屬罪行。

15. 草案第 33 條 ——
- (a) 在《條例》中加入新訂第 44A 條，訂明《條例》授予主管當局或獲授權人員查閱文件的權力，並不損害法律專業保密權；及
 - (b) 在《條例》中加入新訂第 44B 條，以就過渡事宜訂定條文。
16. 草案第 10、12、14、16、24、26、28、29、31、32 及 34 條，對《條例》的不同條文作出相關及雜項修訂。
17. 草案第 35 條修訂《條例》附表 2，以 ——
- (a) 訂明管理委員會有職責向業主等提供關乎大型維修工程採購的管理委員會會議的過程紀錄的副本；
 - (b) 在其他方面調整關於提供管理委員會會議的過程紀錄的副本的規定；及
 - (c) 重組該附表的條文，並在其他方面對該附表作出相關及雜項修訂。
18. 草案第 36 條修訂《條例》附表 3，以 ——
- (a) 訂明在業主立案法團的業主大會上，法人團體業主可由其授權的自然人代表；
 - (b) 調整關於提供業主立案法團業主大會的過程紀錄的副本的規定；及
 - (c) 重組該附表的條文，並在其他方面對該附表作出相關及雜項修訂。
19. 草案第 37 條修訂《條例》附表 5，以 ——
- (a) 調整關於向業主及主管當局等提供法團每年預算的副本的規定；及
 - (b) 對該附表作出相關修訂。
20. 草案第 38 條修訂《條例》附表 6，以 ——

- (a) 調整關於向業主及主管當局等提供法團某些會計文件的副本的規定；及
 - (b) 對該附表作出相關及雜項修訂。
21. 草案第 39 條在《條例》中加入新訂附表 6A、6B 及 6C，以施行草案第 22 條所加入的新訂第 IV 部第 5 分部。
22. 根據《條例》第 34E 條，《條例》附表 7 的條文以隱含條款方式納入每份公契之中。草案第 40 條修訂該附表，使該等隱含條款涵蓋以下事宜——
- (a) 建築物的經理人有職責將其就建築物管理而擬備的財務報表展示於建築物的顯眼處；
 - (b) 在沒有法團的情況下，業主有權查閱由建築物的經理人保存的、關於採購業主就建築物管理所需的供應品、貨品或服務的核實文件；
 - (c) 第 1 類大額採購、第 2 類大額採購或大型維修工程採購均須符合某些投標規定及某些申報規定；
 - (d) 業主會議的召集人有職責發出會議通知；
 - (e) 建築物的經理人有職責在建築物的顯眼處展示業主會議的過程紀錄、保存該等紀錄及應要求提供該等紀錄的副本；
 - (f) 法人團體業主可授權自然人在業主會議上代表法人團體業主；及
 - (g) 關於大型維修工程採購的業主會議的程序，須受某些更嚴格規定規限(即以下事宜的規定：會議通知、就關乎採購的擬議決議進行投票的親自投票門檻，以及向業主提供會議的過程紀錄的副本等)。
23. 草案第 40 條亦修訂《條例》附表 7，以——
- (a) 調整關於向業主提供建築物經理人所擬備的預算的副本等規定；

- (b) 因應本條例草案對該附表所作的其他修訂，而重組公契的隱含條款；及
 - (c) 在其他方面對該等隱含條款作出雜項修訂。
24. 草案第 41、42 及 43 條，分別對《條例》附表 8、10 及 11 作出相關及雜項修訂。

2. 釋義

在本條例中，除文意另有所指外——

土地註冊處 (Land Registry)指根據《土地註冊條例》(第128章)設立的土地註冊處； (由2002年第20號第5條代替)

土地註冊處處長 (Land Registrar)與在新界的土地上的建築物有關時，包括主管當局，但只有土地註冊處處長才可指明各式表格； (由2002年第20號第5條代替)

工作守則 (Code of Practice)指主管當局根據第44條不時擬備、修訂或發出的任何工作守則； (由1993年第27號第4條增補。由2000年第69號第2條修訂)

已登記承按人 (registered mortgagee)指——

- (a) 根據一項按揭或押記接受業主將其於某一座建築物所佔的權益按揭或押記的人，而該項按揭或押記已在土地註冊處註冊；及 (由1993年第8號第2條修訂)
- (b) 就一個單位的憑藉任何條例而設立的押記而獲得押記權利的人；

公用部分 (common parts)指——

- (a) 建築物的全部，但不包括在土地註冊處註冊的文書所指明或指定專供某一業主使用、佔用或享用的部分；及 (由1993年第8號第2條修訂)
- (b) 附表1指明的部分，但上述文書如此指明或指定的部分除外；

公契 (deed of mutual covenant)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； (由1993年第8號第2條修訂)

主管當局 (Authority)指民政及青年事務局局長； (由1993年第27號第4條增補。由1997年第362號法律公告修訂；由2022年第144號法律公告修訂)

召集人 (convenor)——

- (a) 就根據第3條召開的業主會議而言，指第3(1)(a)或(b)條提述的人或根據第3(1)(c)條委任的業主；
- (b) 就根據第3A條召開的業主會議而言，指根據第3A(1)條指定的業主；

- (c) 就根據第4條召開的業主會議而言，指根據第4(1)條指定的業主；或
- (d) 就根據第40C條召開的業主會議而言，指名列於根據第40C(1)條作出的命令的業主； (由2007年第5號第3條增補)

份數 (share)指按照第39條所釐定的業主於某一座建築物所佔的份數；

佔用人 (occupier)指合法佔用單位的租客、分租客或其他人，但不包括該單位的業主； (由1993年第27號第4條增補)

委員 (member) 就某管理委員會而言，指根據第14(2)條或附表2第2(1)(b)、5(2)(a)、6或6A段委任為該管理委員會委員的人； (由2007年第5號第3條增補)

法團 (corporation)指根據第8條註冊的法團；

屋邨 (estate)指根據第34E(6)條作出的申請內所指的建築物或建築物群； (由1993年第27號第4條增補)

建築物 (building)指 ——

- (a) 包括地庫或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) ——
 - (i) 與該建築物或土地屬同一擁有權者；或
 - (ii) 與根據第3、3A、4或40C條委出管理委員會或與申請委出管理委員會有關時，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； (由1993年第27號第4條代替。由2007年第5號第3及40條修訂)

租客代表 (tenants' representative)指根據第15(1)條委任的租客代表； (由1993年第27號第4條增補)

單位 (flat)指公契所提述建築物內的任何處所，不論公契以單位或其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店鋪、廠房、辦公室或任何其他用途，而該處所的業主，相對於同一座建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者；

登記冊 (register)指根據第12條備存的法團登記冊；

會計師 (accountant)指《會計及財務匯報局條例》(第588章)第2(1)條所界定的執業會計師； (由1993年第27號第4條增補。由2022年第66號法律公告修訂)

業主 (owner)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 (由1993年第8號第2條修訂)
- (b) 管有該份數的已登記承按人；

管理人 (administrator)指根據第30或31條委任為管理人的人；

管理委員會 (management committee)指根據第3、3A、4或40C條委出的管理委員會； (由1993年第27號第4條修訂；由2007年第5號第3及40條修訂)

審裁處 (tribunal)指根據《土地審裁處條例》(第17章)第3條設立的土地審裁處； (由1993年第27號第4條增補)

獲授權人員 (authorized officer)指主管當局就此而以書面授權的任何公職人員； (由1993年第27號第4條增補)

獲豁免屋邨 (exempt estate)指 ——

- (a) 附表9所指明的任何屋邨；
- (b) 根據第34E(6)條加於該附表的任何屋邨。 (由1993年第27號第4條增補)

(由1993年第27號第4條修訂。編輯修訂——2018年第2號編輯修訂紀錄)

3. 委出管理委員會

- (1) 委出管理委員會的任何業主會議，可由以下的人召開 —— (由2007年第5號第41條修訂)
 - (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) 由總共擁有份數不少於5%的業主委任召開該會議的一名業主。 (由2007年第5號第5條代替)
- (2) 在根據本條召開的業主會議上，業主可藉符合以下說明的決議，委出管理委員會 ——
 - (a) 由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過；及
 - (b) 獲總共擁有份數不少於30%的業主支持。 (由2007年第5號第5條代替)
- (3) 召集人須在業主會議日期至少14天前，向每一名業主發出會議通知，而 ——
 - (a) 如召集人是第(1)(a)款提述的人，則亦須向第(1)(b)款提述的人(如有的話)發出會議通知；

- (b) 如召集人是第(1)(b)款提述的人，則亦須向第(1)(a)款提述的人(如有的話)發出會議通知；或
 - (c) 如召集人是根據第(1)(c)款委任的業主，則亦須向第(1)(a)或(b)款提述的人(如有的話)發出會議通知。(由2007年第5號第5條增補)
- (4) 會議通知須指明——
- (a) 會議日期、時間和地點；及
 - (b) 擬在會議上提出，並只關乎委出管理委員會及業主成立法團的決議。(由2007年第5號第5條增補)
- (5) 會議通知可藉以下方式發出——
- (a) 就業主而言，可將通知——
 - (i) 面交該業主；
 - (ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或
 - (iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或
 - (b) 就第(1)(a)或(b)款提述的人而言，可將通知——
 - (i) 面交該人；或
 - (ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。(由2007年第5號第5條增補)
- (6) 召集人亦須在業主會議日期至少14天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。(由2007年第5號第5條增補)
- (7) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。(由2007年第5號第5條增補)
- (8) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的10%。(由2007年第5號第5條增補)
- (9) 在根據本條召開的業主會議上——
- (a) 除公契(如有的話)另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票；
 - (b) 業主可親自投票或委派代表投票；
 - (c) 如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人，則該份數的票——
 - (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
 - (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或

- (iii) 如沒有根據第(i)或(ii)節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及
 - (d) 如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。 (由2007年第5號第5條增補)
- (10) 為施行第(9)款 ——
- (a) 委任代表的文書須符合附表1A表格1所列的格式， ——
 - (i) 並須由業主簽署；或
 - (ii) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署；
 - (b) 委任代表的文書須在會議舉行的時間至少48小時前送交召集人；
 - (c) 委任代表的文書須按照(a)及(b)段訂立和送交，方屬有效；
 - (d) 就會議而言，獲業主委任代表他出席和投票的代表須視為出席會議的該業主；及
 - (e) 凡有委任代表的文書送交召集人，召集人須 ——
 - (i) 在會議舉行的時間前，將收據留在訂立該文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書；
 - (ii) 按照(c)段決定該文書是否有效；及
 - (iii) 在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主的單位的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。 (由2007年第5號第5條增補)
- (11) 除第(12)款另有規定外，召集人須保留所有送交他的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少12個月。 (由2007年第5號第5條增補)
- (12) 如有管理委員會在根據本條召開的業主會議中委出 ——
- (a) 召集人須在會議結束後，立即將所有送交他的委任代表的文書送交管理委員會；及
 - (b) 管理委員會須保留該等文書，為期自會議結束後起計至少12個月。 (由2007年第5號第5條增補)

- (13) 除第(14)款另有規定外，凡根據本條召開的業主會議延期舉行，第(3)、(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)及(12)款適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。*(由2007年第5號第5條增補)*
- (14) 凡根據本條召開的業主會議延期舉行，就原來會議而言有效的委任代表的文書，除在以下情況下，就該延會而言仍屬有效——
- (a) 在該文書上表明相反意圖；
 - (b) 該文書已予撤銷；或
 - (c) 該文書被新的委任代表的文書取代。*(由2007年第5號第5條增補)*

(由1993年第27號第42條修訂)

3A. 向主管當局申請後委出管理委員會

- (1) 主管當局可在總共擁有份數不少於20%的業主申請下，命令由主管當局所指定的業主召開業主會議，以委出管理委員會。*(由2000年第69號第4條修訂)*
- (2) 第3(1)(a)或(b)條所提述的任何人，均有權出席根據本條召開的業主會議。
- (3) 除第(5)款另有規定外，在根據本條召開的業主會議上，業主可藉由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過的決議，委出管理委員會。
- (3A) 召集人須在業主會議日期至少14天前，向每一名業主及第3(1)(a)或(b)條提述的人(如有的話)發出會議通知。*(由2007年第5號第6條增補)*
- (3B) 會議通知須指明——
 - (a) 會議日期、時間和地點；及
 - (b) 擬在會議上提出，並只關乎委出管理委員會及業主成立法團的決議。*(由2007年第5號第6條增補)*
- (3C) 會議通知可藉以下方式發出——
 - (a) 就業主而言，可將通知——
 - (i) 面交該業主；
 - (ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或
 - (iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或
 - (b) 就第3(1)(a)或(b)條提述的人而言，可將通知——
 - (i) 面交該人；或

- (ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。 (由2007年第5號第6條增補)
- (3D) 召集人亦須在業主會議日期至少14天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。 (由2007年第5號第6條增補)
- (3E) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。 (由2007年第5號第6條增補)
- (3F) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的10%。 (由2007年第5號第6條增補)
- (3G) 在根據本條召開的業主會議上——
- (a) 除公契(如有的話)另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票；
- (b) 業主可親自投票或委派代表投票；
- (c) 如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人，則該份數的票——
- (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
- (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或
- (iii) 如沒有根據第(i)或(ii)節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及
- (d) 如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。 (由2007年第5號第6條增補)
- (3H) 為施行第(3G)款——
- (a) 委任代表的文書須符合附表1A表格1所列的格式，——
- (i) 並須由業主簽署；或
- (ii) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署；
- (b) 委任代表的文書須在會議舉行的時間至少48小時前送交召集人；
- (c) 委任代表的文書須按照(a)及(b)段訂立和送交，方屬有效；
- (d) 就會議而言，獲業主委任代表他出席和投票的代表須視為出席會議的該業主；及

- (e) 凡有委任代表的文書送交召集人，召集人須 ——
 - (i) 在會議舉行的時間前，將收據留在訂立該文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書；
 - (ii) 按照(c)段決定該文書是否有效；及
 - (iii) 在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主的單位的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。 (由2007年第5號第6條增補)
- (3I) 除第(3J)款另有規定外，召集人須保留所有送交他的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少12個月。 (由2007年第5號第6條增補)
- (3J) 如有管理委員會在根據本條召開的業主會議中委出 ——
 - (a) 召集人須在會議結束後，立即將所有送交他的委任代表的文書送交管理委員會；及
 - (b) 管理委員會須保留該等文書，為期自會議結束後起計至少12個月。 (由2007年第5號第6條增補)
- (3K) 除第(3L)款另有規定外，凡根據本條召開的業主會議延期舉行，第(3A)、(3B)、(3C)、(3D)、(3E)、(3F)、(3G)、(3H)、(3I)及(3J)款適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。 (由2007年第5號第6條增補)
- (3L) 凡根據本條召開的業主會議延期舉行，就原來會議而言有效的委任代表的文書，除在以下情況下，就該延會而言仍屬有效 ——
 - (a) 在該文書上表明相反意圖；
 - (b) 該文書已予撤銷；或
 - (c) 該文書被新的委任代表的文書取代。 (由2007年第5號第6條增補)
- (4) 任何業主，或第3(1)(a)或(b)條所提述的人(視屬何情況而定)，如欲反對委出管理委員會，可在會議日期至少7天前，向主管當局發出通知，反對該項根據本條召開業主會議的命令。
- (5) 如根據第(4)款主管當局收到 ——
 - (a) 由總共擁有份數不少於20%的業主送達的反對通知；或 (由1998年第12號第2條修訂)

- (b) 由第3(1)(a)或(b)條所提述的人送達並由總共擁有份數不少於20%的業主加簽或以其他方式表示支持的反對通知，(由1998年第12號第2條修訂；由2000年第69號第4條修訂)

則主管當局根據第(1)款發出的命令即屬無效，主管當局並須據此通知召集人，而召集人在切實可行下須盡可能將此項通知知會每一名業主或其他根據第(3A)款獲發給會議通知的人。

- (6) 凡主管當局的命令由於第(5)款而成為無效，則主管當局可建議申請人根據第4(1)(a)條向審裁處申請，而主管當局或獲授權人員亦可根據第4(1)(b)條向審裁處申請。

(由1993年第27號第6條增補。由2007年第5號第6及42條修訂)

4. 向審裁處申請後委出管理委員會

- (1) 審裁處可在——(由1993年第27號第42條修訂)
- (a) 總共擁有份數不少於10%的業主申請下；或(由2000年第69號第5條修訂)
- (b) 主管當局或獲授權人員申請下，(由1993年第27號第7條代替)

命令由審裁處所指定的業主召開業主會議，以委出管理委員會。(由1993年第27號第42條修訂；由2007年第5號第43條修訂)

- (2) 根據第(1)款發出命令時，審裁處可命令申請人或反對申請的人支付申請的訟費。(由1993年第27號第42條修訂)
- (3) 如有的話根據第III部成立法團，法團須向申請人付還他按照第(2)款的命令所支付的任何訟費。(由1993年第27號第7條修訂)
- (4) 在根據本條召開的業主會議上，業主可藉由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過的決議，委出管理委員會。(由1993年第27號第7條代替。由2007年第5號第7及43條修訂)
- (5) 召集人須在業主會議日期至少14天前，向每一名業主及第3(1)(a)或(b)條提述的人(如有的話)發出會議通知。(由2007年第5號第7條增補)
- (6) 會議通知須指明——
- (a) 會議日期、時間和地點；及
- (b) 擬在會議上提出，並只關乎委出管理委員會及業主成立法團的決議。(由2007年第5號第7條增補)

- (7) 會議通知可藉以下方式發出 ——
- (a) 就業主而言，可將通知 ——
- (i) 面交該業主；
 - (ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或
 - (iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或
- (b) 就第3(1)(a)或(b)條提述的人而言，可將通知 ——
- (i) 面交該人；或
 - (ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。 (由2007年第5號第7條增補)
- (8) 召集人亦須在業主會議日期至少14天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。 (由2007年第5號第7條增補)
- (9) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。 (由2007年第5號第7條增補)
- (10) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的10%。 (由2007年第5號第7條增補)
- (11) 在根據本條召開的業主會議上 ——
- (a) 除公契(如有的話)另有規定外，業主每擁有一份份數，即有一票；
- (b) 業主可親自投票或委派代表投票；
- (c) 如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人，則該份數的票 ——
- (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
 - (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或
 - (iii) 如沒有根據第(i)或(ii)節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及
- (d) 如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。 (由2007年第5號第7條增補)
- (12) 為施行第(11)款 ——
- (a) 委任代表的文書須符合附表1A表格1所列的格式， ——
- (i) 並須由業主簽署；或

- (ii) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署；
- (b) 委任代表的文書須在會議舉行的時間至少48小時前送交召集人；
- (c) 委任代表的文書須按照(a)及(b)段訂立和送交，方屬有效；
- (d) 就會議而言，獲業主委任代表他出席和投票的代表須視為出席會議的該業主；及
- (e) 凡有委任代表的文書送交召集人，召集人須——
 - (i) 在會議舉行的時間前，將收據留在訂立該文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書；
 - (ii) 按照(c)段決定該文書是否有效；及
 - (iii) 在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主的單位的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。(由2007年第5號第7條增補)
- (13) 除第(14)款另有規定外，召集人須保留所有送交他的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少12個月。(由2007年第5號第7條增補)
- (14) 如有管理委員會在根據本條召開的業主會議中委出——
 - (a) 召集人須在會議結束後，立即將所有送交他的委任代表的文書送交管理委員會；及
 - (b) 管理委員會須保留該等文書，為期自會議結束後起計至少12個月。(由2007年第5號第7條增補)
- (15) 除第(16)款另有規定外，凡根據本條召開的業主會議延期舉行，第(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)、(13)及(14)款適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。(由2007年第5號第7條增補)
- (16) 凡根據本條召開的業主會議延期舉行，就原來會議而言有效的委任代表的文書，除在以下情況下，就該延會而言仍屬有效——
 - (a) 在該文書上表明相反意圖；
 - (b) 該文書已予撤銷；或
 - (c) 該文書被新的委任代表的文書取代。(由2007年第5號第7條增補)

8. 法團的成立

- (1) 土地註冊處處長如信納第3、3A、4或40C條以及第7(2)及(3)條的條文已獲遵守，即須以主管當局不時指明的表格發出註冊證書。 (由1993年第8號第3條修訂；由1993年第27號第10及42條修訂；由2000年第69號第9條修訂)
- (1A) 凡一份公契就某建築物而有效，土地註冊處處長不得就該建築物向多於一個法團發出註冊證書。 (由2007年第5號第11條增補)
- (2) 由根據第(1)款發出註冊證書當日起——
 - (a) 當其時的業主即成為一永久延續的法人團體，並即可以註冊證書所指明法團的名義起訴和被起訴，而在本條例規限下，亦可進行及容受一切其他作為和事務，猶如法人團體可合法進行及容受的一樣； (由1975年第52號第2條修訂)
 - (aa) 該法團有權力，並當作為一向有權力，持有建築物一份不可分割份數，同時有權享有建築物除公用部分以外任何部分的獨有管有權；及 (由1975年第52號第2條增補)
 - (b) 根據第3、3A、4或40C條委出的管理委員會，即當作為該法團的第一屆管理委員會。 (由1993年第27號第10條修訂；由2000年第69號第9條修訂；由2007年第5號第46條修訂)
- (3) 法團須備有法團印章，以法團印章蓋印則須由管理委員會主席及秘書簽署認證。
- (4) 法團須在香港設有註冊辦事處。 (由1993年第27號第10條修訂)
- (5) 附表3適用於法團的會議及會議程序。

11. 註冊證書副本等的展示

- (1) 管理委員會須將以下文件展示在建築物內的顯眼處——
 - (a) 根據第8(1)條發出的註冊證書的副本或根據第10(4)條發出的修訂註冊證書的副本(視屬何情況而定)；
 - (b) 在建築物乃法團註冊辦事處的情況下，第(1B)款所述格式的註冊辦事處通告；
 - (c) 在建築物並非法團註冊辦事處的情況下，上述通告的副本但其上批註有註冊辦事處的地址。 (由1993年第27號第12條代替)

- (1A) 凡建築物並非法團註冊辦事處，管理委員會須將第(1B)款所述格式的註冊辦事處通告展示或安排展示於法團註冊辦事處的顯眼處。 (由1993年第27號第12條增補)
- (1B) 註冊辦事處通告或其副本的格式須為“
 業主立案法團註
 (建築物說明)
 冊辦事處”。 (由1993年第27號第12條增補)
- (2) 法團展示或使用法團的中文名稱時，不論該名稱是第(1)(a)款所提述的註冊證書或修訂註冊證書(視屬何情況而定)所列名稱的音譯或意譯，該中文名稱均須加上“業主立案法團”的中文字樣。 (由1993年第27號第12條修訂)
- (3) 如有違反本條規定，則管理委員會的每名委員均屬犯罪，一經定罪，可處第1級罰款，但如能證明所犯罪行並未得其同意或默許，且在顧及其委員職能的性質及所有情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生，則屬例外。 (由1993年第27號第42條修訂；編輯修訂——2021年第5號編輯修訂紀錄)

18. 法團的職責及權力

- (1) 法團須 ——
- (a) 使公用部分和法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔；
- (b) 在公職人員或公共機構行使任何條例所賦權力，命令或要求就公用部分進行某項工作時，遵照辦理；
- (c) 採取一切合理必需的措施，以執行公契(如有的話)載明有關建築物的控制、管理、行政事宜的責任。
- (2) 法團可就下述事情行使其酌情決定權 ——
- (a) 僱用並付酬予員工，以達致與法團根據本條例或公契(如有的話)而有的權力或職責有關的任何目的； (由1993年第27號第17條修訂)
- (aa) 除管理委員會所決定的有關管理委員會及其小組委員會的出席會議條款及條件另有規定外，支付津貼予根據第14(2)條或附表2第2(1)、5(2)、6或6A段委任的管理委員會主席、副主席(如有的話)、秘書及司庫，津貼為法團藉業主大會的決議批准並按照但總計不超過附表4所指明的最高津貼者； (由1993年第27號第17條增補)
- (b) 聘請並付酬予會計師，以審計法團帳簿及擬備年度收支表和資產負債表；

- (c) 聘請並付酬予經理人或其他專業機構、專業商號或專業人員，以由其代表法團執行法團根據本條例或公契(如有的話)而有的職責或權力； (由1993年第27號第17條修訂)
 - (d) (由2000年第69號第10條廢除)
 - (e) 購買、租賃或以其他方式獲取動產，作為公用部分的設施，以供業主享用，或藉以符合公職人員或公共機構為施行任何條例而作出的規定；
 - (f) 在公用部分設置並保養草地、園圃及遊樂場；
 - (fa) 對公用部分進行任何翻新、改善或裝飾工程(視屬何情況而定)； (由1998年第12號第5條增補)
 - (g) 就業主有共同權益的任何其他事務，代業主行事。 (由1993年第27號第17條修訂)
- (2A) 在不損害第(1)及(2)款的一般性的原則下，法團在根據本條履行其職責及行使其權力時，須顧及根據第44(1)條發出的工作守則並以該等守則為指引。 (由2000年第69號第10條增補)
- (3) 為免生疑問，現宣布：任何管理委員會委員如同時擔任多於一個職位，他只有權就一個職位而收取第(2)(aa)款所指的津貼。 (由1993年第27號第17條增補。由2007年第5號第50條修訂)
 - (4) 公契或其他協議的條文的實施，不妨礙有權收取第(2)(aa)款所指的津貼的管理委員會委員收取該津貼，而任何此等條文，包括看來是用以代替該津貼的較少津貼(不論名稱為何)的條文，亦屬作廢及無效。 (由1993年第27號第17條增補)
- (由2007年第5號第14條修訂)

20. 基金的設立

- (1) 法團須設立並維持一項常用基金 ——
 - (a) 以支付法團根據本條例或公契(如有的話)規定行使權力或執行職責的費用；及
 - (b) 以支付建築物作為一個整體所應付的地稅、保險費、各種稅項及其他支出(包括與保養及修理有關的支出)。 (由1993年第27號第19條修訂)
- (2) 法團可設立並維持一項備用基金 ——
 - (a) 以供用作任何屬未有預計或緊急性質的開支；及

- (b) 以便在根據第(1)款設立的基金不足以支付第(1)款所指明的各類支出時，用作付款。
- (3) 法團須開立和維持一個有利息的戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面。 (由1993年第27號第19條增補。由2007年第5號第15條修訂)
- (4) 除第(5)及(6)款另有規定外，法團須將其就建築物的管理而收得的一切款項，不延誤地存入根據第(3)款而開立和維持的戶口。 (由1993年第27號第19條增補。由2007年第5號第15條修訂)
- (5) 除第(6)款另有規定外，管理委員會的司庫，可從法團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，但該款額不得超過管理委員會不時藉決議釐定之數。 (由1993年第27號第19條增補)
- (6) 根據第(5)款保留的合理款項，或按照該款存入往來戶口的該筆款項，以及處理法團所收得款項的任何其他安排，均須受管理委員會藉決議批准的該等條件所規限。 (由1993年第27號第19條增補)
- (7) 本條中對任何戶口的提述，即為對符合以下說明的戶口的提述——
- (a) 在一家《銀行業條例》(第155章)第2條所指的銀行開立的；及
- (b) 以有關法團名義開立的。 (由1995年第49號第53條代替)

20A. 供應品、貨品及服務

- (1) 法團在根據公契(如有的話)或本條例行使權力或執行職務上所需的供應品、貨品或服務，其取得須符合與上述取得有關的工作守則所指明的標準及準則。
- (2) 除第(2A)款另有規定外，第(1)款所提述的任何供應品、貨品或服務，如其價值超過或相當可能超過—— (由2007年第5號第16條修訂)
- (a) \$200,000或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代前者的款額；或
- (b) 相等於法團每年預算的20%或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代前者的百分率的款額，
- (兩者以其較小者為準)即須以招標承投方式取得。 (由2007年第5號第16條修訂)

- (2A) 在以下情況下，第(2)款並不適用於任何若非因本款便須由法團以招標承投方式取得的供應品、貨品或服務(在本款中提述為**有關供應品、貨品或服務**)——
- (a) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
 - (b) 法團藉在法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。 (由2007年第5號第16條增補)
- (2B) 如任何供應品、貨品或服務根據第(2)(b)款須以招標承投方式取得，為此而提交的投標書是否獲採納，須取決於在法團業主大會上通過的業主決議。 (由2007年第5號第16條增補)
- (3) (由2007年第5號第16條廢除)
- (4) 法團所管有的與供應品、貨品或服務的取得有關的一切招標文件、合約文本、帳目及發票以及任何其他文件，均須由法團保存一段由法團決定但不少於6年的期間。
- (5) 為取得任何供應品、貨品或服務而訂立的合約並不僅因不符合第(1)款而屬無效。 (由2007年第5號第16條增補)
- (6) 凡任何供應品、貨品或服務根據第(2)款須以招標承投方式取得，如為取得該等供應品、貨品或服務而訂立的合約不符合第(2)或(2B)款——
- (a) 在不抵觸法團根據(b)段通過的任何決議或法庭根據第(7)款作出的任何命令的情況下，該合約並不僅因不符合第(2)或(2B)款而屬無效；
 - (b) 在不抵觸法庭根據第(7)款作出的任何命令的情況下，法團可因(並只可因)該合約不符合第(2)或(2B)款而藉在法團業主大會上通過的業主決議廢止該合約。 (由2007年第5號第16條增補)
- (7) 在與為取得第(2)或(2B)款適用的任何供應品、貨品或服務而訂立的合約有關的法律程序中，法庭可在考慮有關個案的整體情況(包括但不限於以下因素)後，就合約各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令(包括該合約是否屬無效或可使無效)或指示——
- (a) 該等供應品、貨品或服務是否以招標承投方式取得；
 - (b) 有沒有召開法團業主大會考慮取得該等供應品、貨品或服務一事；
 - (c) 有沒有遵守第(1)款提述的工作守則；

- (d) 該合約是否從另一本應為取得價值較高的供應品、貨品或服務而訂立的合約中分拆出來，而分拆的唯一目的是規避遵守第(2)或(2B)款的規定；
 - (e) 該等供應品、貨品或服務是否急需；
 - (f) 與該等供應品、貨品或服務有關的任何活動或工程的進度；
 - (g) 業主有沒有從該合約中得到利益；
 - (h) 業主有沒有因該合約而招致任何經濟損失，及損失程度；
 - (i) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商是否以真誠行事；
 - (j) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商有沒有從該合約中得到利益；及
 - (k) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商有沒有因該合約而招致任何經濟損失，及損失程度。 (由2007年第5號第16條增補)
- (8) 為施行第(7)款，如法庭作出命令，指有關合約可由有關法團決定為無效，則法庭亦須命令按法庭認為適當的方式召開和舉行法團業主大會，以決定是否廢止該合約。 (由2007年第5號第16條增補)
- (9) 為免生疑問，除第29A條另有規定外，任何人在第(2)款或(如適用的話)第(2B)款不獲遵守的情況下，為取得任何供應品、貨品或服務而訂立合約，可能須就該合約引致的任何申索負上個人法律責任。 (由2007年第5號第16條增補)
- (由1993年第27號第20條增補)

21. 基金的繳款

- (1) 除第(4)款另有規定外，管理委員會須釐定業主就某段期間須向根據第20條設立並維持的基金繳付的款額——
 - (a) 如該段期間為法團註冊日期後第一段期間，則不得超過15個月；及
 - (b) 如屬任何其他情況，該段期間不得超過12個月，而期間長短則由管理委員會訂定。 (由1993年第27號第21條代替)

- (1A) 除第(3)款另有規定外，管理委員會在根據第(1)款釐定第一個款額後再根據該款釐定的任何款額(**其後的款額** (subsequent amount))，均不得超過相當於根據該款釐定的前一款額的150%之數，除非該其後的款額由法團藉業主大會通過的決議批准。(由1993年第27號第21條增補)
- (2) 除第14(1)條及本條第(3)款另有規定外，管理委員會不得增加按照第(1)款釐定的款額。(由1993年第27號第42條修訂)
- (3) 在根據第20條設立並維持的基金不足以支付法團就遵從以下各項而須付的費用時，管理委員會可增加業主所需繳付的款額——
- (a) 審裁處的命令；或 (由1993年第27號第42條修訂)
- (b) 與公用部分有關而由公職人員或公共機構根據任何條例送達法團的通知、命令或其他文件。
- (4) 對於根據第(1)款行將釐定的款額，管理委員會為此等釐定而作的預算的擬備，以及就此等預算的任何文件而作的副本的提供，附表5均具效力。(由1993年第27號第21條增補。由2007年第5號第51條修訂)
- (5) 如本條(須解釋為包括附表5)與公契或任何其他協議的條款有不一致之處，即以本條為準。(由1993年第27號第21條增補)

27. 法團帳目

- (1) 除第(3)款另有規定外，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個月擬備財務報表，該報表—— (由2007年第5號第18條修訂)
- (a) 須由以下的人簽署——
- (i) 管理委員會主席；及
- (ii) 管理委員會秘書或司庫；
- (b) (如第(1A)款適用的話)須根據第(1A)款審計；及
- (c) 須連同根據第(1A)款作出的會計師報告(如有的話)，在按照附表3第1(1)段召開的法團業主周年大會上提交法團省覽。(由1993年第27號第23條代替。由2007年第5號第18條修訂)
- (1AA) 第(1)款提述的財務報表須包括——
- (a) 收支表，而該表須真實而中肯地反映該法團在該表所關乎的期間內的財務往來；及

- (b) 資產負債表，而該表須真實而中肯地反映該法團在收支表的結算日期當日的財務狀況。 (由2007年第5號第18條增補)
- (1A) 除非法團是就不多於50個單位的建築物而成立的，否則為某期間擬備的第(1)款所提述的財務報表，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，說明他認為該財務報表是否妥為擬備，以真實而中肯地反映該法團在收支表所關乎的期間內的財務往來及該法團在收支表的結算日期當日的財務狀況，而他可附加他認為適當的附帶聲明(如有的話)。 (由2000年第69號第11條代替。由2007年第5號第18及52條修訂)
- (1B) 在第(1A)款中，**單位** (flats)並非指車房、停車場或汽車間。 (由2000年第69號第11條增補)
- (2) 管理委員會須准許主管當局、獲授權人員、租客代表、業主、已登記承按人或獲業主、已登記承按人就此以書面授權的人在任何合理時間內查閱帳簿。 (由1993年第27號第23條修訂)
- (3) 如有違反第(1)款的規定，管理委員會的每一委員均屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款，除非其證明—— (由1993年第27號第42條修訂；由2000年第69號第11條修訂)
- (a) 犯罪未獲其同意或默許，且
- (b) 在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生。
- (4) 對於恰當帳簿或帳項紀錄或其他紀錄的備存(包括此等帳目及紀錄的保存)，此等帳目及紀錄所提述的文件的查閱，收支概算表的擬備，以及任何有關此等帳目及概要的文件的副本的提供，附表6均具效力。 (由1993年第27號第23條增補。由2007年第5號第18及52條修訂)
- (5) 如本條(須解釋為包括附表6)與公契或任何其他協議的條款有不一致之處，即以本條為準。 (由1993年第27號第23條增補)

28. 有關保險的事宜

(由2007年第5號第37條修訂)

- (1) 法團須就有關建築物的公用部分及該法團的財產與保險公司訂立符合為本條的施行而訂明的規定的第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。
- (2) 如第(1)款遭違反，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，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。
- (3) 法團可為有關建築物的公用部分及該法團的財產向保險公司投購火險及其他保險，並保持各項保險有效，保額則以能使該等公用部分及財產恢復原狀所需款額為準。
- (4) 凡法團已根據本條與保險公司訂立任何保險單，管理委員會須准許主管當局、獲授權人員、租客代表、佔用人、業主、已登記承按人或獲佔用人、業主或已登記承按人就此以書面妥為授權的人，在任何合理時間查閱該保險單及就該保險單而支付的保費的收據。
- (5) 凡第(4)款所提述的人(主管當局及獲授權人員除外)要求法團向其提供保險單及就該保險單而支付的保費的收據的副本，則管理委員會司庫在管理委員會所釐定的合理的複印費支付後，須向該人提供該等副本。
- (6) 主管當局或獲授權人員如要求法團向其提供第(5)款所提述的副本，則管理委員會司庫須免費向其提供該等副本。
- (6A) 管理委員會秘書須在法團根據第(1)款訂立保險單後的28天內，按土地註冊處處長指明的格式，將保險公司的名稱及地址以及該保險單涵蓋的期間，通知土地註冊處處長。(由2007年第5號第37條增補)
- (7) 在本條及第41條中，**保險公司**(insurance company)——
- (a) 指根據《保險業條例》(第41章)(**第41章**)第8條獲授權經營保險業務的保險人；亦指根據下述條文當作如此獲授權經營保險業務的保險人：在緊接《2015年保險公司(修訂)條例》(2015年第12號)第10條的生效日期*之前有效，並因第41章附表11第2(7)條的施行而具有持續效力的第41章第61(1)或(2)條；(由2015年第12號第114條代替)
- (b) 指在英國稱為Lloyd's的承保人組織；及
- (c) 指保險業監管局認可的承保人組織。(由2015年第12號第114條修訂)
- (由2000年第69號第12條代替。由2007年第5號第37條修訂)

編輯附註：

* 生效日期：2017年6月26日。

34D. 釋義

- (1) 在本部及附表7及8中，除文意另有所指外——

公契經理人 (DMC manager)就建築物而言，指公契指明管理該建築物的人； (由2007年第5號第20條增補)

業主委員會 (owners' committee)就建築物而言，指根據及按照就該建築物而訂立的公契成立的業主委員會(不論其名稱為何)； (由2007年第5號第20條代替)

經理人 (manager)就建築物而言，指公契經理人或當其時為執行公契而管理該建築物的任何其他人； (由2007年第5號第20條代替)

關鍵日期 (material date)指《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29條的生效日期*。

- (2) 在本部及附表7中，凡提述業主委員會的決議，即為提述該業主委員會的委員在按照公契召開及進行的會議上以過半數票通過的決議。 (由2007年第5號第56條修訂)
- (3) 在本部及附表7中，凡提述業主的決議—— (由2007年第5號第20條修訂)
 - (a) 如有法團，即為提述該法團在按照附表3召開及進行的大會上通過的決議；或
 - (b) 如無法團，即為提述在按照公契召開和進行的業主大會上由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過的決議。 (由2007年第5號第56條修訂)
- (4) (由2007年第5號第20條廢除)

編輯附註：

* 生效日期：1993年5月8日。

34F. 如與公契一致則加入的條款

- (1) 附表8的條文，凡與公契一致者——
 - (a) 須隱含地納入在關鍵日期或該日之後訂立的每一公契內；及
 - (b) 自關鍵日期起，須隱含地納入在該日期之前訂立的每一公契內。
- (2) 除第(3)款另有規定外，憑藉本條納入公契內的條文，對建築物的業主及經理人均具約束力。
- (3) 附表8的任何條文，如根據本條隱含地納入公契內，則在該條文被如此納入時，可憑藉業主的決議，將該條文修訂、刪除，或重新納入公契內。

- (4) 本條的實施，並不使在關鍵日期前根據公契而作出的作為或發生的不作為，附加新的法律後果。

40B. 主管當局命令委任建築物管理代理人

- (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。
- (2) 凡管理委員會無合理辯解而沒有遵從根據第(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。
- (3) 為施行本條及第40C條，任何人如名列於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，則有資格獲委任為建築物管理代理人。(由2007年第5號第22條代替)

(由2000年第69號第19條增補)

40C. 審裁處命令委出管理委員會或委任建築物管理代理人

- (1) 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條委出，而且亦相當不可能會有管理委員會根據該等條文委出；(由2007年第5號第61條修訂)
 - (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境況，

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(2)款所提述的事宜以管理該建築物。

- (2) 第(1)款所提述的事宜順序為——
 - (a) 考慮通過決議委出管理委員會管理該建築物，如認為適當的話，則通過該決議；*(由2007年第5號第61條修訂)*
 - (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。
- (3) 在根據本條召開的業主會議上，業主可藉由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過的決議——
 - (a) 委出管理委員會；或
 - (b) *(如沒有委出管理委員會)委任建築物管理代理人。 (由2007年第5號第23條代替)*
- (3A) 如在業主會議上沒有委出管理委員會或委任建築物管理代理人，則召集人可直接委任建築物管理代理人。*(由2007年第5號第23條增補)*
- (4) 召集人須在業主會議日期至少14天前，向每一名業主及第3(1)(a)或(b)條提述的人(如有的話)發出會議通知。*(由2007年第5號第23條代替)*
- (5) 會議通知須指明——
 - (a) 會議日期、時間和地點；及
 - (b) 擬在會議上提出，並只關乎委出管理委員會、業主成立法團及委任建築物管理代理人的決議。*(由2007年第5號第23條增補)*
- (6) 會議通知可藉以下方式發出——
 - (a) 就業主而言，可將通知——
 - (i) 面交該業主；
 - (ii) 按該業主最後為人所知的地址郵寄給他；或
 - (iii) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內；或
 - (b) 就第3(1)(a)或(b)條提述的人而言，可將通知——
 - (i) 面交該人；或
 - (ii) 按該人最後為人所知的地址郵寄給他。*(由2007年第5號第23條增補)*

- (7) 召集人亦須在業主會議日期至少14天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。 (由2007年第5號第23條增補)
- (8) 根據本條召開的業主會議須由召集人主持。 (由2007年第5號第23條增補)
- (9) 根據本條召開的業主會議的法定人數為業主人數的10%。 (由2007年第5號第23條增補)
- (10) 在根據本條召開的業主會議上 ——
 - (a) 每名業主有一票；
 - (b) 業主可親自投票或委派代表投票；
 - (c) 就共同擁有人而言，該票 ——
 - (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
 - (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或
 - (iii) 如沒有根據第(i)或(ii)節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下；及
 - (d) 就共同擁有人而言，如有多於一名共同擁有人擬投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。 (由2007年第5號第23條增補)
- (11) 為施行第(10)款 ——
 - (a) 委任代表的文書須符合附表1A表格1所列的格式， ——
 - (i) 並須由業主簽署；或
 - (ii) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署；
 - (b) 委任代表的文書須在會議舉行的時間至少48小時前送交召集人；
 - (c) 委任代表的文書須按照(a)及(b)段訂立和送交，方屬有效；
 - (d) 就會議而言，獲業主委任代表他出席和投票的代表須視為出席會議的該業主；及
 - (e) 凡有委任代表的文書送交召集人，召集人須 ——

- (i) 在會議舉行的時間前，將收據留在訂立該文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書；
 - (ii) 按照(c)段決定該文書是否有效；及
 - (iii) 在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主的單位的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止。 (由2007年第5號第23條增補)
- (12) 除第(13)款另有規定外，召集人須保留所有送交他的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少12個月。 (由2007年第5號第23條增補)
- (13) 如有管理委員會或建築物管理代理人在根據本條召開的業主會議中委出——
- (a) 召集人須在會議結束後，立即將所有送交他的委任代表的文書送交管理委員會或建築物管理代理人(視屬何情況而定)；及
 - (b) 管理委員會或建築物管理代理人(視屬何情況而定)須保留該等文書，為期自會議結束後起計至少12個月。 (由2007年第5號第23條增補)
- (14) 除第(15)款另有規定外，凡根據本條召開的業主會議延期舉行，第(4)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)及(13)款適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。 (由2007年第5號第23條增補)
- (15) 凡根據本條召開的業主會議延期舉行，就原來會議而言有效的委任代表的文書，除在以下情況下，就該延會而言仍屬有效——
- (a) 在該文書上表明相反意圖；
 - (b) 該文書已予撤銷；或
 - (c) 該文書被新的委任代表的文書取代。 (由2007年第5號第23條增補)

(由2000年第69號第19條增補)

42. 修訂附表的權力

- (1) 行政長官可藉憲報刊登的命令，修訂附表7及9以外的其他附表。
- (2) 行政長官會同行政會議可藉憲報刊登的命令，修訂附表7。
- (3) 主管當局可藉憲報刊登的命令，修訂附表9。

(由1993年第27號第35條代替。由1999年第34號第3條修訂)

44. 工作守則

- (1) 主管當局可不時擬備、修訂及發出工作守則，就下述各項給予指導及指示——
 - (a) 法團所需供應品、貨品及服務的取得，包括藉招標承投取得該等供應品、貨品及服務，以及有關的招標程序；
 - (b) 法團須遵守和依循的管理及安全的標準及常規，包括關於下述各項的標準及常規——
 - (i) 建築物管理；
 - (ii) 建築物安全；
 - (iii) 消防安全；
 - (iv) 斜坡安全；
 - (v) 升降機及自動梯；及
 - (vi) 建築物公用部分的設施及其他裝置。(由2000年第69號第21條代替)
- (2) 如因任何人以致根據第(1)款發出的工作守則未獲遵守，此事本身並不使該人遭受任何種類的刑事法律程序，但任何此等不遵守工作守則事情，在任何法律程序中(不論民事或刑事，包括就本條例所訂罪行而進行者)，可作為有助於確定或否定該等法律程序中所爭論的法律責任的根據。

(由1993年第27號第36條增補)

45. 審裁處在建築物管理方面所具有的司法管轄權

- (1) 審裁處具有聆訊及裁決附表10所指明的任何法律程序的司法管轄權。
- (2) 除本條適用的人外，任何人不得開始進行第(1)款所提述的任何法律程序。
- (3) 除本條例條文另有規定外，本條或附表10所述一切，均不得解釋為將民事司法管轄權以外的任何司法管轄權或任何發出下述命令的司法管轄權歸於審裁處，該命令一旦發出，其效力會使任何業主或佔用人所享有的任何合約性權利或所有權權利，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，完全或部分作廢，或被否定或實質上改變。(由2000年第69號第22條修訂)

- (4) 本條適用於下述各人 ——
- (a) 業主；
 - (aa) 主管當局； (由2000年第69號第22條增補)
 - (b) 第3(1)(a)或(b)條所提述的人；
 - (c) 管理委員會；
 - (d) 法團；
 - (e) 第VIA部所指的經理人；
 - (f) 第VIA部所指的業主委員會；
 - (g) 已登記承按人；
 - (h) 管理人；
 - (i) 在審裁處許可下，租客代表；或
 - (j) 在審裁處許可下，於土地註冊處註冊的文書包括公契(如有的話)所指明的任何其他人。
- (5) 在本條及附表10中，**所有權權利**(proprietary right)包括明示或隱含的權利，不論該權利是否為地役權、特許、准許或其他方式所指明者。

附表2

[第2、6、7、14、18、34K
及42條及附表3]
(由2007年第5號第27條修訂)

管理委員會組織及工作程序

(格式變更——2015年第1號編輯修訂紀錄)

1. (1) 管理委員會的委員人數須符合以下規定 ——
 - (a) 如建築物的單位不多於50個，則委員人數須不少於3；
 - (b) 如建築物的單位多於50個但不多於100個，則委員人數須不少於7；
 - (c) 如建築物的單位多於100個，則委員人數須不少於9。
- (2) 在不抵觸第(1)節的情況下，管理委員會的委員人數須根據第2(1)(a)段藉業主決議決定。

- (3) 在不抵觸第(1)節的情況下，根據第2(1)(a)段決定的管理委員會委員人數可不時藉在法團業主大會(根據第6A(1)段召開的法團業主大會除外)上通過的業主決議更改。
- (4) 管理委員會須包括根據第15(1)條委任的租客代表(如有的話)。

(由2007年第5號第27條代替)

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

(由2000年第69號第23條增補)

2. (1) 在根據第3、3A、4或40C條召開的業主會議上，在委出管理委員會後——
 - (a) 業主須藉以過半數票通過的決議，決定管理委員會的委員人數；
 - (b) 除第(2)節另有規定外，業主須藉決議，從業主當中委任管理委員會委員；
 - (c) 業主須藉決議——
 - (i) 從管理委員會委員當中委任一人為管理委員會主席；
 - (ii) 委任一人(不論他是否管理委員會委員)為管理委員會秘書；及
 - (iii) 委任一人(不論他是否管理委員會委員)為管理委員會司庫；及
 - (d) 業主可藉決議，從管理委員會委員當中委任一人為管理委員會副主席。(由2007年第5號第27條代替)
- (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) 為根據第(1)(b)節委任管理委員會委員的目的——
 - (a) 如候選人的數目不多於須委任的管理委員會委員的數目，則該等候選人須當作獲委任為管理委員會委員，而一項表明此意的決議據此當作根據第(1)(b)節獲通過；
 - (b) 如候選人的數目多於須委任的管理委員會委員的數目——

- (i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制(亦稱為“得票最多者當選”投票制)進行，而在該制度下——
 - (A) 業主可投票選取的候選人的數目，不得多於須委任的管理委員會委員的數目；及
 - (B) 候選人按得票多寡順序排列，數目相等於須委任的管理委員會委員數目的最前列候選人，須獲委任為管理委員會委員；
- (ii) 如在點票結束後，尚須委任管理委員會委員，而得票最多的餘下候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為管理委員會委員。*(由2007年第5號第27條增補)*
- (4) 為根據第(1)(c)及(d)節委任管理委員會主席、副主席(如適用的話)、秘書及司庫的目的——
 - (a) 如只有一名候選人競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位，則該候選人須當作獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)，而一項表明此意的決議據此當作根據第(1)(c)或(d)節(視屬何情況而定)獲通過；
 - (b) 如有多於一名候選人競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位——
 - (i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制(亦稱為“得票最多者當選”投票制)進行，而在該制度下，得票最多的候選人須獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)；
 - (ii) 如在點票結束後，競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位而得票最多的候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)。*(由2007年第5號第27條增補)*
- (5) 任何並非根據第(1)(b)節獲委任為管理委員會委員的人，並不憑藉他根據第(1)(c)(ii)或(iii)節獲委任為管理委員會秘書或司庫(視屬何情況而定)而成為管理委員會委員。*(由2007年第5號第27條增補)*
- (6) 為在根據第3、3A、4或40C條召開的業主會議上根據第(1)(b)、(c)及(d)節委任管理委員會委員、主席、副主席(如適用的話)、秘書及司庫的目的——

- (a) 如會議根據第3條召開，則第3(7)、(8)、(9)、(10)、(11)、(12)、(13)及(14)條的條文適用，一如該等條文為根據第3條委出管理委員會的目的而適用；
- (b) 如會議根據第3A條召開，則第3A(3E)、(3F)、(3G)、(3H)、(3I)、(3J)、(3K)及(3L)條的條文適用，一如該等條文為根據第3A條委出管理委員會的目的而適用；
- (c) 如會議根據第4條召開，則第4(9)、(10)、(11)、(12)、(13)、(14)、(15)及(16)條的條文適用，一如該等條文為根據第4條委出管理委員會的目的而適用；或
- (d) 如會議根據第40C條召開，則第40C(8)、(9)、(10)、(11)、(12)、(13)、(14)及(15)條的條文適用，一如該等條文為根據第40C條委出管理委員會的目的而適用。(由2007年第5號第27條增補)

(由1993年第27號第39條代替)

3. 除第14條及第4段另有規定外，根據第2(1)(b)段委任的管理委員會委員須擔任該職位，直至新一屆管理委員會委員根據第5(2)(a)段獲委任為止。

(由2000年第69號第23條修訂；由2007年第5號第27條修訂)

4. (1) 就第14(2)條及第2(1)(b)、5(2)(a)、6及6A段而言，下述的人無資格獲委任為管理委員會委員——
- (a) 在獲委任時未獲解除破產的破產人，或曾於過去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；
 - (b) 曾於過去5年內在¹香港或其他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。(由2007年第5號第27條代替)
- (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或(如該委員是秘書或秘書的職位出缺)管理委員會主席； (由2007年第5號第27條修訂)
 - (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； (由1993年第27號第39條增補)
 - (e) 以業主身分獲委任為管理委員會委員而不再是業主；或 (由2007年第5號第27及65條修訂)
 - (f) 由法團藉決議撤去其職。
- (3) 每一名根據第14(2)條或第2(1)(b)、5(2)(a)、6或6A段獲委任的管理委員會委員須在獲委任後的21天內，向管理委員會秘書送交一份符合土地註冊處處長指明的格式的陳述書，說明該委員並非第(1)(a)或(b)節所描述的人。 (由2007年第5號第27條增補。由2014年第18號第56條修訂)
- (4) 管理委員會委員如沒有遵守第(3)節，即停任管理委員會委員。 (由2007年第5號第27條增補)
- (5) 除第(7)節另有規定外，如在第(3)節提述的陳述書中所述的任何事宜有所改變，作出該陳述書的人須在該項改變發生後的21天內，向管理委員會秘書送交另一份符合土地註冊處處長指明的格式的陳述書，說明該項改變的詳情。 (由2007年第5號第27條增補。由2014年第18號第56條修訂)
- (6) 管理委員會秘書——
- (a) 在憑藉第(3)節收到根據第2(1)(b)段委任的管理委員會委員作出的陳述書後，須在第7(1)條提述的28天內致使將該陳述書送交土地註冊處處長；
 - (b) 如憑藉第(3)節收到根據第14(2)條或第5(2)(a)、6或6A段委任的管理委員會委員作出的陳述書，或憑藉第(5)節收到陳述書，須在收到陳述書後的28天內將該陳述書送交土地註冊處處長。 (由2007年第5號第27條增補。由2014年第18號第56條修訂)
- (7) 如第(5)節提述的人是管理委員會秘書，該人須在有關改變發生後的28天內，向土地註冊處處長送交一份符合土地註冊處處長指明的格式的陳述書，說明該項改變的詳情。 (由2007年第5號第27條增補。由2014年第18號第56條修訂)

- (8) 在《2014年成文法(雜項規定)條例》(2014年第18號)第9部生效日期*後，如在根據緊接該生效日期*前有效的第(3)節送交的聲明書內所述的任何事宜有所改變，作出該聲明書的人須按照第(5)或(7)節送交陳述書，猶如先前所送交的聲明書是在生效日期*當天或之後根據第(3)節所送交的陳述書一樣。(由2014年第18號第56條增補)

編輯附註：

* 生效日期：2015年1月5日。

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，以下的人均須卸任——(由2007年第5號第27條修訂。編輯修訂——2018年第2號編輯修訂紀錄)
- (a) 管理委員會所有委員(但以租客代表身分根據第2(2)段當作獲委任的委員(如有的話)除外)；
 - (b) (如管理委員會秘書並非管理委員會委員)管理委員會秘書；及
 - (c) (如管理委員會司庫並非管理委員會委員)管理委員會司庫。(由1996年第139號法律公告修訂；由2007年第5號第27條修訂)
- (2) 在管理委員會委員根據第(1)節卸任的法團業主周年大會上——
- (a) 除第(2A)節另有規定外，法團須藉在業主大會上通過的決議，從業主當中委任新一屆管理委員會委員；
 - (b) 法團須藉在業主大會上通過的決議——
 - (i) 從新一屆管理委員會委員當中委任一人為新一屆管理委員會主席；
 - (ii) 委任一人(不論他是否新一屆管理委員會委員)為新一屆管理委員會秘書；及
 - (iii) 委任一人(不論他是否新一屆管理委員會委員)為新一屆管理委員會司庫；及
 - (c) 法團可藉在業主大會上通過的決議，從新一屆管理委員會委員當中委任一人為新一屆管理委員會副主席。(由2007年第5號第27條代替)
- (2A) 根據第15(1)條委任的租客代表，須當作由法團委任為新一屆管理委員會委員。(由2007年第5號第27條增補)

- (2B) 根據第(2)(a)節委任新一屆管理委員會委員的目的 ——
- (a) 如候選人的數目不多於須委任的新一屆管理委員會委員的數目，則該等候選人須當作獲委任為新一屆管理委員會委員，而一項表明此意的決議據此當作根據第(2)(a)節獲通過；
 - (b) 如候選人的數目多於須委任的新一屆管理委員會委員的數目 ——
 - (i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制(亦稱為“得票最多者當選”投票制)進行，而在該制度下 ——
 - (A) 業主可投票選取的候選人的數目，不得多於須委任的新一屆管理委員會委員的數目；及
 - (B) 候選人按得票多寡順序排列，數目相等於須委任的新一屆管理委員會委員數目的最前列候選人，須獲委任為新一屆管理委員會委員；
 - (ii) 如在點票結束後，尚須委任新一屆管理委員會委員，而得票最多的餘下候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為新一屆管理委員會委員。 *(由2007年第5號第27條增補)*
- (2C) 為根據第(2)(b)及(c)節委任新一屆管理委員會主席、副主席(如適用的話)、秘書及司庫的目的 ——
- (a) 如只有一名候選人競選新一屆管理委員會委員主席、副主席、秘書或司庫的職位，則該候選人須當作獲委任為新一屆管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)，而一項表明此意的決議據此當作根據第(2)(b)或(c)節(視屬何情況而定)獲通過；
 - (b) 如有多於一名候選人競選新一屆管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位 ——
 - (i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制(亦稱為“得票最多者當選”投票制)進行，而在該制度下，得票最多的候選人須獲委任為新一屆管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)；

- (ii) 如在點票結束後，競選新一屆管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位而得票最多的候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為新一屆管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)。 (由2007年第5號第27條增補)
- (3) 根據第(1)節卸任的管理委員會委員，有資格根據第(2)節再獲委任。 (由2007年第5號第65條修訂)
- (4) 任何並非根據第(2)(a)節獲委任為新一屆管理委員會委員的人，並不憑藉他根據第(2)(b)(ii)或(iii)節獲委任為新一屆管理委員會秘書或司庫(視屬何情況而定)而成為新一屆管理委員會委員。 (由2007年第5號第27條增補)

5A. 根據第4(2)或(4)段停任管理委員會委員或根據第5(1)段卸任且不尋求再獲委任的委員，須在其停任或卸任(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，移交管理委員會秘書或(如秘書的職位出缺)主席。

(由1993年第27號第39條增補。由2007年第5號第27及65條修訂)

- 6. (1) 儘管有第1段的規定，除第(1A)節及第6A段另有規定外，非因任期屆滿而出現的管理委員會職位空缺，可由法團或管理委員會根據第(3)、(4)或(5)節(視情況所需而定)進行填補。 (由2007年第5號第27條代替)
- (1A) 如因租客代表因任何理由停任管理委員會委員而造成空缺，該空缺可由認可組織(第15(2)條所指者)根據第15(1)條委任一名新租客代表填補。 (由2007年第5號第27條代替)
- (1B) (由2007年第5號第27條廢除)
- (2) (由2007年第5號第27條廢除)
- (3) 如管理委員會委員的職位出現空缺(因租客代表停任管理委員會委員而造成的空缺除外)——
 - (a) 法團可藉在法團業主大會上通過的決議，委任一名業主填補該空缺，直至下一次管理委員會委員根據第5(1)段卸任的法團業主周年大會為止；或

- (b) 如沒有如此召開法團業主大會或沒有在如此召開的業主大會上委任任何人填補該空缺，管理委員會可委任一名業主填補該空缺，直至下一次法團業主大會為止。 (由2007年第5號第27條增補)
- (4) 如管理委員會主席或副主席的職位出現空缺 ——
 - (a) 法團可藉在法團業主大會上通過的決議，從管理委員會委員當中委任一人填補該空缺，直至下一次管理委員會委員根據第5(1)段卸任的法團業主周年大會為止；或
 - (b) 如沒有如此召開法團業主大會或沒有在如此召開的業主大會上委任任何人填補該空缺，管理委員會委員可從他們當中委任一人填補該空缺，直至下一次法團業主大會為止。 (由2007年第5號第27條增補)
- (5) 如管理委員會秘書或司庫的職位出現空缺 ——
 - (a) 法團可藉在法團業主大會上通過的決議，委任一人(不論該人是否管理委員會委員)填補該空缺，直至下一次管理委員會委員根據第5(1)段卸任的法團業主周年大會為止；或
 - (b) 如沒有如此召開法團業主大會或沒有在如此召開的業主大會上委任任何人填補該空缺，管理委員會可委任一人(不論該人是否管理委員會委員)填補該空缺，直至下一次法團業主大會為止。 (由2007年第5號第27條增補)
- (6) 任何並非管理委員會委員的人，並不憑藉他根據第(5)(a)或(b)節獲委任為管理委員會秘書或司庫(視屬何情況而定)而成為管理委員會委員。 (由2007年第5號第27條增補)
- (7) 為根據第(3)(a)節填補管理委員會委員的職位空缺的目的 ——
 - (a) 如候選人的數目不多於須委任的管理委員會委員的數目，則該等候選人須當作獲委任為管理委員會委員，而一項表明此意的決議據此當作根據第(3)(a)節獲通過；
 - (b) 如候選人的數目多於須委任的管理委員會委員的數目 ——
 - (i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制(亦稱為“得票最多者當選”投票制)進行，而在該制度下 ——
 - (A) 業主可投票選取的候選人的數目，不得多於須委任的管理委員會委員的數目；及

- (B) 候選人按得票多寡順序排列，數目相等於須委任的管理委員會委員數目的最前列候選人須獲委任為管理委員會委員；
- (ii) 如在點票結束後，尚須委任管理委員會委員，而得票最多的餘下候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為管理委員會委員。 (由2007年第5號第27條增補)
- (8) 為根據第(4)(a)節填補管理委員會主席或副主席的職位空缺，或根據第(5)(a)節填補管理委員會秘書或司庫的職位空缺的目的——
- (a) 如只有一名候選人競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位，則該候選人須當作獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)，而一項表明此意的決議據此當作根據第(4)(a)或(5)(a)節(視屬何情況而定)獲通過；
- (b) 如有多於一名候選人競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位——
- (i) 投票和點票須按照簡單或相對多數投票制(亦稱為“得票最多者當選”投票制)進行，而在該制度下，得票最多的候選人須獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)；
- (ii) 如在點票結束後，競選管理委員會主席、副主席、秘書或司庫的職位而得票最多的候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為管理委員會主席、副主席、秘書或司庫(視屬何情況而定)。 (由2007年第5號第27條增補)

- 6A. (1) 儘管有第1及9段的規定，如管理委員會委員的職位空缺的數目，多於根據第2(1)(a)段決定的管理委員會委員人數的50%，或(如該人數其後根據第1(3)段更改)多於更改後的人數的50%——
- (a) 管理委員會主席可為(並只可為)填補管理委員會該等空缺而召開法團業主大會；或
 - (b) 如其中一個空缺出現於管理委員會主席的職位，管理委員會餘下的委員可從他們當中委任一人為(並只可為)填補管理委員會該等空缺而召開法團業主大會。
- (2) 為根據第(1)節填補管理委員會的空缺的目的——
- (a) 第6(3)(a)、(4)(a)、(5)(a)、(6)、(7)及(8)段適用，一如該段適用於管理委員會委員的職位空缺的數目，不多於根據第2(1)(a)段決定的管理委員會委員人數的50%，或(如該人數其後根據第1(3)段更改)不多於更改後的人數的50%的情況；及
 - (b) 附表3(該附表第1段除外)在作出以下變通後適用，一如該附表適用於由管理委員會召開的法團業主大會——
 - (i) 如法團業主大會根據第(1)(a)節召開，而其中一個空缺出現於管理委員會秘書的職位，附表3提述管理委員會秘書之處，須解釋為提述管理委員會主席；
 - (ii) 如法團業主大會根據第(1)(b)節召開，附表3提述管理委員會主席之處，須解釋為提述根據該節獲委任召開該會議的人；
 - (iii) 如法團業主大會根據第(1)(b)節召開，而其中一個空缺出現於管理委員會秘書的職位，附表3提述管理委員會秘書之處，須解釋為提述根據該節獲委任召開該會議的人。

(由2007年第5號第27條增補)

7. 管理委員會須最少每3個月舉行一次會議。

(由1993年第27號第39條代替)

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，並在收到該要求後21天內舉行。 (由2007年第5號第27條修訂)
- (2) 秘書須在管理委員會會議日期至少7天前，向每一名管理委員會委員及(如管理委員會司庫並非管理委員會委員)管理委員會司庫發出會議通知，並在建築物的顯眼處展示該會議通知。 (由2007年第5號第27條代替)
- (2AA) 會議通知須指明——
- (a) 會議日期、時間和地點；及
 - (b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)。 (由2007年第5號第27條增補)
- (2A) 會議通知可藉以下方式發出——
- (a) 面交管理委員會委員或(如管理委員會司庫並非管理委員會委員)管理委員會司庫；
 - (b) 按該委員或(如適用的話)司庫最後為人所知的地址郵寄給他；或
 - (c) 留在該委員或(如適用的話)司庫的單位內或放入為該單位而設的信箱內。 (由2007年第5號第27條代替)
- (3) (由2007年第5號第27條廢除)
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。

(由1993年第27號第39條代替)

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 *(由1993年第27號第39條增補)*
 - (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，以過半數票通過決議決定。 *(由2007年第5號第65條修訂)*
- (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。 *(由1993年第27號第39條增補)*
- (4B) 秘書須將按照第(4A)節核證的會議紀錄，在該會議紀錄所關乎的管理委員會會議的日期後的28天內，展示於建築物的顯眼處，並致使該會議紀錄保持如此展示至少連續7天。 *(由2007年第5號第27條代替)*
- (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。
- 10A. (1) 管理委員會須將按照第10(4A)段核證的會議紀錄保存一段由法團決定的不少於6年的期間。
- (2) 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按照第10(4A)段核證的會議紀錄的副本，則秘書在收取管理委員會釐定的合理的複印費後，須將副本提供給該人。
- (由2007年第5號第27條增補)*

11. (1) 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，而第4(1)、(2)(a)、(b)、(c)、(d)及(f)、(3)、(4)及(5)段適用於該獲授權代表。(由2007年第5號第27條修訂)
- (2) 如獲授權代表根據第4(2)(a)、(b)、(c)、(d)或(f)或(4)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，而第4(1)、(2)(a)、(b)、(c)、(d)及(f)、(3)、(4)及(5)段適用於該另一獲授權代表。(由2007年第5號第27條代替)

(由1993年第27號第39條增補)

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。

(由1993年第27號第39條增補)

(由1993年第27號第39及42條修訂)

附表3

[第8、10、27、30、34D及
42條及附表2及11]

(由2007年第5號第28條修訂)

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；(由1993年第27號第40條代替)
- (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，並在收到要求後的45天內舉行該業主大會。(由2007年第5號第28條修訂)
2. (1) 管理委員會秘書須在法團會議日期至少14天前，向每一名業主及租客代表(如有的話)發出會議通知。(由2007年第5號第28條代替)
- (1AA) 會議通知須指明——
- (a) 會議日期、時間和地點；及
- (b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)或其他擬在會議上討論的事宜。(由2007年第5號第28條增補)
- (1A) 會議通知可藉以下方式發出——(由2007年第5號第28條修訂)
- (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) 留在業主或租客代表(如有的話)的單位內或放入為該單位而設的信箱內。(由2007年第5號第28條代替)
- (2) 秘書亦須在法團會議日期至少14天前，在建築物的顯眼處展示會議通知。(由2007年第5號第28條代替)
3. (1) 法團會議須由以下的人主持——
- (a) 管理委員會主席；
- (b) (如管理委員會主席缺席)管理委員會副主席(如有的話)；或
- (c) (如管理委員會主席及副主席(如有的話)均缺席)出席會議的業主所委任的他們當中一人。(由2007年第5號第28條代替)
- (2) (由2007年第5號第28條廢除)
- (3) 除第10(1)條及附表2第5(2)、(2B)及(2C)、6(3)(a)、(4)(a)、(5)(a)、(7)及(8)及6A(2)(a)段另有規定外，在出席人數達到法定人數的法團會議上提出的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票決定。(由2007年第5號第28條修訂)

- (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，除公契(如有的話)另有規定外，並在不抵觸第(6)節的情況下，業主每擁有一份份數，即有一票。(由1993年第8號第2條修訂；由2007年第5號第28條修訂)
 - (b) 如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人，則該份數的票——
 - (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
 - (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；或
 - (iii) 如沒有根據第(i)或(ii)小分節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下。(由2007年第5號第28條代替)
 - (c) 如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效。(由2007年第5號第28條增補)
 - (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段發給業主的¹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。(由2007年第5號第28條修訂)
 - (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) 在法團會議上，業主可親自投票或委派代表投票。(由2007年第5號第28條代替)
- (2) 委任代表的文書須符合附表1A表格2所列的格式，——(由2007年第5號第28條修訂)
- (a) 並須由業主簽署；或
 - (b) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。(由2007年第5號第28條修訂)

- (3) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少48小時前送交管理委員會秘書。 (由2007年第5號第28條代替)
 - (4) 委任代表的文書須按照第(2)及(3)節訂立和送交，方屬有效。 (由2007年第5號第28條增補)
 - (5) 凡有委任代表的文書送交管理委員會秘書 ——
 - (a) 秘書須 ——
 - (i) 在會議舉行的時間前，將收據留在訂立該文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書；及
 - (ii) 在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主的單位的資料，並致使該資料保持如此展示，直至會議結束為止；及
 - (b) 管理委員會主席或(如他缺席)主持會議的人須按照第(4)節決定該文書是否有效。 (由2007年第5號第28條增補)
 - (6) 管理委員會須保留所有送交管理委員會秘書的委任代表的文書，為期自會議結束後起計至少12個月。 (由2007年第5號第28條增補)
5. (1) 法團會議的法定人數 —— (由2000年第69號第24條修訂)
- (a) 如會議有決議建議根據第30條解散管理委員會，須為業主人數的20%；或
 - (b) 如屬其他情況，須為業主人數的10%。 (由2007年第5號第66條修訂)
- (2) 就會議而言，獲業主委任代表他出席法團會議和投票的代表須視為出席會議的該業主。 (由2007年第5號第28條代替)
- 5A. (1) 除第(2)節另有規定外，凡根據第1段召開的法團會議延期舉行，第2、3、4及5段適用於該延會，一如該等條文適用於原來會議。
- (2) 凡根據第1段召開的法團會議延期舉行，就原來會議而言有效的委任代表的文書，除在以下情況下，就該延會而言仍屬有效 ——
- (a) 在該文書上表明相反意圖；

- (b) 該文書已予撤銷；或
- (c) 該文書被新的委任代表的文書取代。

(由2007年第5號第28條增補)

- 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) 秘書須將按照第(2)節核證的會議紀錄，在該會議紀錄所關乎的業主大會的日期後的28天內，展示於建築物的顯眼處，並致使該會議紀錄保持如此展示至少連續7天。 *(由2007年第5號第28條代替)*

(由1993年第27號第40條增補)

- 6A.
 - (1) 管理委員會須將按照第6(2)段核證的會議紀錄保存一段由法團決定的不少於6年的期間。
 - (2) 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按照第6(2)段核證的會議紀錄的副本，則秘書在收取管理委員會釐定的合理的複印費後，須將副本提供給該人。

(由2007年第5號第28條增補)

- 7. 業主大會的程序，須為法團所決定者。

(由1993年第27號第40條增補)

- 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。

(由1993年第27號第40條增補)

9. (由2007年第5號第28條廢除)

(由1993年第27號第40及42條修訂)

附表5

[第21及42條]

(由2007年第5號第30條修訂)

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，則可就該預算擬備修訂預算。

(由2007年第5號第67條修訂)

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複印費後，須將副本提供給該人。

(由2007年第5號第67條修訂)

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。

(由1993年第27號第41條增補)

附表6

[第27及42條及附表11]
(由2007年第5號第31條修訂)

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。

1A. 管理委員會須 ——

- (a) 在不少於5%的業主要求下，准許該等業主或該等業主委任的任何人在任何合理時間查閱第1段提述的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件；及
- (b) 准許獲法庭授權的任何人在任何合理時間查閱第1段提述的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件。

(由2007年第5號第31條增補)

1B. 為施行第1A(b)段，業主可向法庭申請命令，授權該業主或申請書上指名的任何其他人士查閱第1段提述的任何單據、發票、憑單、收據或其他文件。

(由2007年第5號第31條增補)

1C. 法庭只可在信納以下各項的情況下作出第1B段所指的命令 ——

- (a) 有關申請是真誠作出的；及
- (b) 所申請的查閱，是為了恰當的目的。

(由2007年第5號第31條增補)

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，在建築物的顯眼處展示該概算表的副本，並致使該副本保持如此展示至少連續7天。

(由2007年第5號第31條修訂)

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條擬備的財務報表及(如適用的話)會計師報告；或 (由2007年第5號第31條修訂)
 - (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複印費後，須將副本提供給該人。

(由2007年第5號第68條修訂)

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。

(由1996年第139號法律公告修訂)

(由1993年第27號第41條增補)

附表7

[第34D、34E、34J、40D及
42條]

(由2000年第69號第25條修
訂)

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的顯眼處，並致使該副本保持如此展示至少連續7天；*(由2007年第5號第32條修訂)*
 - (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的顯眼處，並致使該副本保持如此展示至少連續7天。*(由2007年第5號第32條修訂)*
- (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複印費後，須向該人提供副本一份。(由2007年第5號第69條修訂)
- (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收支概算表及資產負債表，在建築物的顯眼處展示該概算表及資產負債表的副本，並致使該副本保持如此展示至少連續7天。(由2007年第5號第32條修訂)
- (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，在建築物的顯眼處展示該收支表及資產負債表的副本，並致使該副本保持如此展示至少連續7天。(由2007年第5號第32條修訂)
- (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) 在收取合理的複印費後，向任何業主提供該名業主所要求的紀錄或文件的副本。(由2007年第5號第69條修訂)
- (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，並——(由2007年第5號第32條修訂)

- (a) 准許任何業主在任何合理時間查閱經審計的收支表及資產負債表，以及會計師或核數師就該收支表及資產負債表作出的報告；及
 - (b) 在收取合理的複印費後，向任何業主提供該業主所要求的經審計的收支表及資產負債表的副本，或會計師或核數師就該收支表及資產負債表作出的報告的副本，或該兩項的副本。 (由2007年第5號第32條修訂)
- (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. 經理人開立和維持銀行戶口

(由2007年第5號第32條修訂)

- (1) 經理人須開立和維持一個有利息的戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面。 (由2007年第5號第32條修訂)
- (1A) 在不損害第(1)節的一般性的原則下，如有法團，則經理人須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有他就建築物的管理而從法團或代法團收到的款項，而每一個該等戶口均須指定為信託戶口或客戶戶口。 (由2007年第5號第32條增補)
- (1B) 經理人須在建築物的顯眼處，展示一份臚列根據第(1)或(1A)節開立和維持的戶口的證明的文件。 (由2007年第5號第32條增補)
- (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)節或(如有法團)第(1A)節開立和維持的戶口。 (由2007年第5號第32條修訂)
- (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。 (由1995年第49號第53條修訂)

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條所指的銀行開立和維持一個有利息的戶口，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。(由1995年第49號第53條修訂；由2007年第5號第32條修訂)
- (3A) 在不損害第(3)節的一般性的原則下，如有法團，則經理人須開立和維持一個或多於一個獨立而有利息的戶口，以持有他就特別基金而從法團或代法團收到的款項，而每一個該等戶口均須指定為信託戶口或客戶戶口。(由2007年第5號第32條增補)
- (3B) 經理人須在建築物的顯眼處，展示一份臚列根據第(3)或(3A)節開立和維持的戶口的證明的文件。(由2007年第5號第32條增補)
- (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)節或(如有法團)第(3A)節開立和維持的戶口。(由2007年第5號第32條修訂)
- (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

- (1) 除第(2)及(3)節另有規定外，經理人不得訂立任何合約，以取得價值超過或相當可能超過\$200,000(或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代的款額)的任何供應品、貨品或服務，除非——
 - (a) 該等供應品、貨品或服務以招標承投方式取得；及
 - (b) 該項取得符合第20A(1)條提述的工作守則。
- (2) 除第(3)節另有規定外，經理人不得訂立任何合約，以取得價值超過或相當可能超過相等於每年預算的20%(或主管當局於憲報刊登公告指明用以取代的百分率)的款額的任何供應品、貨品或服務，除非——
 - (a) 如有法團——
 - (i) 該等供應品、貨品或服務以招標承投方式取得；
 - (ii) 該項取得符合第20A(1)條提述的工作守則；及

- (iii) 為此而提交的投標書是否獲接納，取決於在法團業主大會上通過的業主決議，而有關合約是與中標人訂立的；或
- (b) 如沒有法團 ——
 - (i) 該等供應品、貨品或服務以招標承投方式取得；
 - (ii) 該項取得符合第20A(1)條提述的工作守則；及
 - (iii) 為此而提交的投標書是否獲接納，取決於在按照公契召開和進行的業主會議上通過的業主決議，而有關合約是與中標人訂立的。
- (3) 在以下情況下，第(1)及(2)節並不適用於任何若非因本節便須以招標承投方式取得的供應品、貨品或服務(在本節中提述為**有關供應品、貨品或服務**) ——
 - (a) 就有法團的情況而言 ——
 - (i) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
 - (ii) 法團藉在法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得；或
 - (b) 就沒有法團的情況而言 ——
 - (i) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予業主的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
 - (ii) 業主藉在按照公契召開和進行的業主會議上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商取得有關供應品、貨品或服務，而非以招標承投方式取得。

(由2007年第5號第32條代替)

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，則向每名業主發出該通知，並將其展示在建築物內的顯眼處。(由2007年第5號第32條修訂)

- (2) 第(1)(b)節提述的通知可藉以下方式發出 —— (由2007年第5號第32條修訂)
- (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) 留在該業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內。 (由1998年第12號第9條修訂；由2007年第5號第32條修訂)

7. 業主立案法團終止經理人的委任

- (1) 除第(5A)節另有規定外，在為此目的而召開的業主大會上，法團可藉符合以下說明的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償 ——
- (a) 由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過；及
 - (b) 獲總共擁有份數不少於50%的業主支持。 (由2007年第5號第32條代替)
- (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公契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； (由2000年第69號第25條代替)
 - (c) 通知附有終止公契經理人委任的決議的副本；及
 - (d) 通知及決議副本於會議日期後14天內向公契經理人發出。 (由2007年第5號第32條修訂)
- (3) 第(2)(d)節提述的通知及決議副本可藉以下方式發出 —— (由2007年第5號第32條修訂)
- (a) 面交公契經理人；或
 - (b) 按公契經理人最後為人所知的地址郵寄給他。 (由2007年第5號第32條修訂)
 - (c) (由2007年第5號第32條廢除)
- (4)-(5) (由2007年第5號第32條廢除)
- (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) 第(1)(b)節中提述**總共擁有份數不少於50%的業主**之處須解釋為提述總共擁有份數不少於50%並有權投票的業主。(由2000年第69號第25條增補。由2007年第5號第32及69條修訂)
- (5B) 如委任某經理人(公契經理人除外)的合約並無關於終止該經理人的委任的條款，則第(1)、(2)、(3)及(5A)節適用於終止該經理人的委任，一如該等條文適用於終止公契經理人的委任。(由2007年第5號第32條增補)
- (5C) 第(5B)節的實施，並不損害在委任經理人(公契經理人除外)的合約中可能載有的終止該經理人的委任的任何其他權力。(由2007年第5號第32條增補)
- (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

- (1) 除第(2)節另有規定外，經理人的委任不論因何原因結束，均須在其委任結束後，在切實可行範圍內盡快(但無論如何，須在其委任結束日期的14天內)將屬於法團(如有的話)或業主但在他控制下或在他保管或管有下而與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何動產，送交業主委員會(如有的話)或獲委接任他的職位的經理人。(由2007年第5號第32條增補)
- (2) 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——(由2007年第5號第32條修訂)
- (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) 將為(a)分節的目的而需要的，且並未根據第(1)節送交的任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄，送交業主委員會(如有的話)或獲委接任他的職位的經理人。(由2007年第5號第32條代替)

9. 業主之間的通訊

經理人須一般地或在個別情況下，就業主之間就關乎建築物管理的事宜互相通訊的渠道，在法團業主大會上諮詢法團，並採取法團決定的方法。

(由2007年第5號第32條增補)

(由1993年第27號第41條增補)

附表8

[第34D、34F及42條及附表
11]

(由2007年第5號第33條修訂)

如與公契一致則加入的條款

業主委員會會議

1. 業主委員會會議可由業主委員會主席或其任何2名委員隨時召開。
2. 召開業主委員會會議的人須在會議日期至少7天前，向每一名業主委員會委員發出會議通知。

(由2007年第5號第33條修訂)

2A. 第2段提述的會議通知須指明——

- (a) 會議日期、時間和地點；及
- (b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)。

(由2007年第5號第33條增補)

3. 第2段提述的會議通知可藉以下方式發出—— (由2007年第5號第33條修訂)
 - (a) 面交業主委員會委員；或
 - (b) 按業主委員會委員最後為人所知的地址郵寄給他；或
 - (c) 留在委員的單位內或放入為該單位而設的信箱內。 (由1998年第12號第10條修訂；由2007年第5號第33條修訂)

4. 業主委員會的法定人數，須為業主委員會委員人數的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。

5. 業主委員會會議須由以下的人主持——
 - (a) 主席；或
 - (b) 主席缺席時，由業主委員會委任一名委員，作為該次會議的主席。

6. 業主委員會會議上，出席的每名委員就委員會席前的每項問題均有1票，但如雙方票數相同，則主席除原有的普通票一票外，另有決定性一票。

7. 業主委員會會議的程序，須為業主委員會所決定者。

業主會議

8. 業主會議可——
 - (a) 由業主委員會召開；
 - (b) 由經理人召開；或
 - (c) 由總共擁有份數不少於5%的業主委任召開該會議的業主召開。

(由2007年第5號第33條代替)

9. 召開業主會議的人須在會議日期至少14天前，向每一名業主發出會議通知。

(由2007年第5號第33條代替)

9A. 第9段提述的會議通知須指明——

- (a) 會議日期、時間和地點；及
- (b) 擬在會議上提出的決議(如有的話)。

(由2007年第5號第33條增補)

10. 第9段提述的會議通知可藉以下方式發出—— (由2007年第5號第33條修訂)

- (a) 面交業主；
- (b) 按業主最後為人所知的地址郵寄給他；或
- (c) 留在業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內。 (由1998年第12號第10條修訂；由2007年第5號第33條修訂)

11. 業主會議的法定人數，須為業主人數的10%。

11A. 為施行第11段，該段中提述“業主人數的10%”之處——

- (a) 須解釋為提述業主的人數的10%，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10%份數的業主。 (由2007年第5號第70條修訂)

(由2000年第69號第26條增補)

12. 業主會議須由業主委員會主席或(如會議根據第8(b)或(c)段召開)召開會議的人主持。

(由2007年第5號第33條代替)

13. 在業主會議上——

- (a) 業主每擁有一份份數，即有一票； (由2007年第5號第33條代替)

- (b) 業主可親自投票或委派代表投票； *(由2007年第5號第33條代替)*
- (c) 如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人，則該份數的票——
 - (i) 可由共同擁有人共同委任的代表投下；
 - (ii) 可由共同擁有人所委任的他們當中一人投下；
或
 - (iii) 如沒有根據第(i)或(ii)分節作出委任，則可由其中一名共同擁有人親自投下，或由其中一名共同擁有人委任的代表投下； *(由2007年第5號第33條代替)*
- (ca) 如有2人或多於2人是某份數的共同擁有人，而有多於一名共同擁有人擬就該份數投票，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而記錄排名最先的共同擁有人所投的票(不論親自投下或委派代表投下)，才視作有效；及 *(由2007年第5號第33條增補)*
- (d) 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。

14. (1) 委任代表的文書須符合附表1A表格1所列的格式，——
- (a) 並須由業主簽署；或
 - (b) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。
- (2) 委任代表的文書須在會議舉行時間至少48小時前送交業主委員會主席或(如會議根據第8(b)或(c)段召開)召開會議的人。
- (3) 就會議而言，獲業主委任代表他出席和投票的代表須視為出席會議的該業主。

(由2007年第5號第33條代替)

15. 業主會議程序，須為業主所決定者。

(由1993年第27號第41條增補)

附表10

[第42及45條]

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。

(由1993年第27號第41條增補)

附表11

[第5B及42條]

(由2007年第5號第36條修訂)

業主的百分率的計算

就第5B條而言——

- (a) 現指明第3(8)、3A(3F)、4(10)及40C(9)條及附表3第1(2)及5段、附表6第1A段及附表8第11段；(由2007年第5號第36條代替)
- (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——

業權的形式	舉例說明	須計算為
1. 1個單位由多人共有的業權	3名共同擁有人擁有1個單位 (由2007年第5號第71條修訂)	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。

(附表11由2000年第69號第27條增補)

建議的影響

對財政及公務員事務的影響

為確保立法修訂建議能有效落實，我們需要在《條例草案》通過後跟進一系列工作，包括擬備教育及宣傳資料、更新行政指引、為法團及業主提供支援服務等。民政事務總署會以現有資源應付建議所帶來的工作量和開支，並在有需要時按既定機制尋求額外資源。

對經濟的影響

2. 《條例》有助推動私人多層大廈的管理。立法修訂建議旨在要求更多業主參與重要的採購決定，以及提高法團的透明度和問責性。雖然立法修訂建議有助改善大廈管理，但相信對整體物業市場不會造成重大影響。

對可持續發展的影響

3. 由於香港大部分市民居住在多層建築物，有效的樓宇管理可為整個社會帶來一個舒適和可持續的居住環境。