

立法會 *Legislative Council*

立法會LS86/2023號文件

2024年1月5日
內務委員會會議文件

《2023年建築物管理(修訂)條例草案》 法律事務部報告

I. 摘要

1. 條例草案

條例草案旨在修訂《建築物管理條例》(第344章)，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，以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，可按機制在業主立案法團(“法團”)的業主大會等情況，代表該法人團體業主行事；
- (c) 就法團等的財務報表及其他會計文件，以及就關乎建築物管理的會議的程序，施加或調整某些規定；
- (d) 將沒有保存某些關乎建築物管理的文件，訂為刑事罪行；及
- (e) 作出相關及雜項修訂。

2. 公眾諮詢

政府當局曾舉行13場會面，聽取物業管理業界代表及其他持份者對立法建議的意見。他們普遍支持修訂建議。

3. 諮詢立法會 事務委員會

政府當局曾在民政及文化體育事務委員會2023年4月3日的會議上，就立法建議諮詢事務委員會。事務委員會委員普遍支持修訂建議，同時亦就多項事宜提出關注。

4. 結論

法律事務部正在審研條例草案在法律及草擬方面的事宜。鑒於條例草案旨在訂定及修訂第344章下關乎建築物管理的規定，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

II. 報告

條例草案的首讀日期為2023年12月13日。議員可參閱民政及青年事務局和民政事務總署於2023年12月6日發出的立法會參考資料摘要(檔號：HAD HQ CR/20/3/3SF1/(C))，以了解進一步的詳情。

條例草案的目的

2. 條例草案旨在修訂《建築物管理條例》(第344章)，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，以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(即屬法人團體的業主)授權的自然人，可按機制在業主立案法團(“法團”)的業主大會等情況，代表該法人團體業主行事；
 - (c) 就法團等的財務報表及其他會計文件，以及就關乎建築物管理的會議的程序，施加或調整某些規定；
 - (d) 將沒有保存某些關乎建築物管理的文件，訂為刑事罪行；及
 - (e) 作出相關及雜項修訂。

背景

3. 第344章為利便建築物的單位的業主成立法團及管理其建築物訂定法律框架。據立法會參考資料摘要第3及4段所述，公眾關注到法團如何就重大維修工程作出決定，而社會上亦有強烈意見要求政府加強監察法團管理委員會(“管委會”)如何執行建築物的日常管理工作。當局因而向立法會提交條例草案，藉修訂第344章以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第344章的情況。條例草案的主要條文綜述於下文各段。

條例草案的條文

與大型維修工程採購及其他關乎建築物管理的大額採購有關的擬議新規定(條例草案第4、15、22及39條)

4. 條例草案旨在在第344章第IV部加入擬議新訂第5分部(擬議新訂第28A至28M條)，並在第344章加入擬議新訂附表6A、6B及6C，以作出各項新規定，當中包括就法團採購所需的供應品、貨品或服務的3個擬議新採購類別(即大型維修工程採購、第1類大額採購及第2類大額採購)所訂定的擬議新規定。扼要而言：

- (a) 就大型維修工程採購(即在符合其他條件的情況下，建築物每個單位的平均採購價值超過或相當可能超過30,000元者)：
 - (i) 必須按照擬議新訂附表6A所指明的投標規定(例如清楚列明所需的供應品、貨品或服務的性質)，以招標承投方式進行，並且規定管委會參與者(例如管委會委員)或負責人(例如建築物的經理人)必須符合擬議新訂附表6B第1部所指明關於申報利害關係、關連或往來的要求；
 - (ii) 必須符合擬議新訂附表6B第2部所指明關於管委會每名參與者及每名負責人作出並無利害關係或關連的申報的規定，以及擬議新訂附表6C所指明關於法團業主大會的程序的規定(例如在法團會議就有關採購事項通過擬議決議所需的親自投票門檻(即業主人數的5%或100名業主，兩者之中的較少者)，以及在法團會議經核證會議紀錄中記錄就該擬議決議親自投票的總票數及由代表投票的總票數)；及
 - (iii) 是否採納為採購而提交的投標書，須由法團決議決定，而法團除非按照法團決議行事，否則不得更改或終止就採購訂立的合約；
- (b) 就第2類大額採購(即採購價值超過或相當可能超過採購的參照款額(例如對上3個財政年度每年開支款額的平均數)的20%者)，必須符合第(a)(i)及(iii)分段的規定；及
- (c) 就第1類大額採購(即採購價值超過或相當可能超過200,000元，而不超過或相當可能不超過採購的參照款額的20%者)，必須符合第(a)(i)分段的規定。

法人團體業主可授權自然人代表其在業主立案法團的業主大會等情況行事的擬議新機制(條例草案第36(4)、(5)、(10)及(13)條)

5. 條例草案建議訂立新機制，讓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。根據第344章附表3的擬議新訂第4A段，法人團體業主可藉其董事或其他管治團體的決議提名1名自然人，並藉向管委會的秘書發出指明的書面通知，授權該人代表其在法團會議上行事。

與業主立案法團等的財務報表及其他會計文件，以及關乎建築物管理的會議程序有關的擬議新規定/經修訂規定(條例草案第19、20、35、36及38條)

6. 條例草案旨在修訂第344章現行第27條(按其中一項規定，如建築物有多於50個單位，其法團的財務報表須經審計)，以及第344章附表6，並在第344章加入擬議新訂第27A及27B條，以就法團的帳目訂立新規定及經修訂的規定。舉例而言，如法團的總收入或總開支超過或相當可能超過500,000元，不論建築物的單位數目為何，其財務報表須經妥善審計。此外，管委會須把財務報表的副本及會計師報告的副本，在建築物的顯眼處展示至少連續7日；如有業主及租客代表等提出書面要求，管委會亦須在提出該要求當日的28日內，向有關人士提供該等副本。

7. 條例草案亦建議修訂第344章現行附表2及3，以作出各項規定，當中包括有關提供管委會會議及法團業主大會經核證會議紀錄的修訂規定。舉例而言，條例草案建議向管委會施加責任，規定其須在相關會議的日期後的28日內，向業主及租客代表提供關乎大型維修工程採購的管委會會議的經核證會議紀錄副本。

有關沒有保存某些關乎建築物管理的文件的擬議新罪行(條例草案第8、20、22、27及30條)

8. 條例草案建議在第344章之下，就業主會議召集人、管委會或建築物管理代理人沒有保存某些建築物管理相關文件(例如就會議委任代表的文書、發票、收據及管委會會議及法團業主大會經核證會議紀錄)的行為，增設若干新罪行(第344章擬議新訂第4B、27A(2)、28B、36A及40CA條)。該等罪行一經定罪，可處第4級罰款(25,000元)。如因任何該等罪行而被控告，被控人在下述情況下，有權獲裁定罪名不成立：(a)有充分證據舉出，以帶出有關罪行並非在該人同意或默許下干犯，及/或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的爭論點；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。

相關及雜項修訂

9. 條例草案亦建議在344章之下訂立過渡條文，並就該條例作出相關及雜項修訂。舉例而言，條例草案第40條旨在修訂第344章附表7(一般適用於沒有成立法團的建築物)，將條例草案所建議有關建築物管理的新規定及經修訂規定加入附表7的條文，以使該等條文亦以隱含方式納入每份公契之中。根據第344章擬議新訂第2C及2D條，以及擬議修訂的第27條，民政及青年事務局局長可藉於憲報刊登的公告，修訂上文第4(a)及(c)段和第6段所提述的款額，以及上文第4(b)及(c)段所提述的百分比(條例草案第4及19條)。該等公告屬附屬法例，須根據《釋義及通則條例》(第1章)第34條的規定，經立法會以先訂立後審議的程序審議。

生效日期

10. 條例草案如獲通過，將自其於憲報刊登為法例當日後的12個月屆滿時起實施。

公眾諮詢

11. 根據立法會參考資料摘要第23段所載，政府當局曾舉行13場會面，約見各政黨、立法會議員和物業管理業界代表，聽取他們對立法建議的意見。政府當局表示，他們普遍支持修訂建議。

諮詢立法會事務委員會

12. 據民政及文化體育事務委員會秘書所述，政府當局曾在2023年4月3日的會議上就立法建議諮詢事務委員會。委員普遍支持該等建議，但亦就若干事宜提出關注，包括“大型維修工程”的定義，以及將討論該等工程的會議的法定人數要求，按第344章的現行規定維持在10%的理據；加強業主監察法團財務狀況的措施；及當局有需要盡快以立法方式規管有關委任代表文書的事宜。

結論

13. 法律事務部正在審研條例草案在法律及草擬方面的事宜。鑒於條例草案旨在訂定及修訂第344章下關乎建築物管理的規定，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

立法會秘書處
助理法律顧問
黃嘉穎
2024年1月3日