

《建築物管理條例》（第344章） 建議修訂 五大方向

(一)大型維修工程及大額採購的決定

- 第2類大額採購(註1)：建議增設「親自投票」門檻(由業主人數的5%或100名業主(以較少者為準))
- 大型維修工程採購(註2)：
 - 市區重建局加強版「招標妥」：《建管條例》下與採購相關的規定會作出相應修訂，容許該類由市建局代為進行招標的工程可獲豁免
 - 其他大型維修工程：建議引入出席及親自投票門檻分級制，即金額愈高的項目，所需業主出席及親自投票的門檻也相應提高
 - 建議規定議決大型維修工程的業主大會舉行的7天前要召開簡介會

註1：採購的價值超過(或相當可能超過)過去3個財政年度的平均年度開支款額的20%

註2：每個單位平均承擔工程價值超過30,000元，而維修用作修理、更換、保養或改善公用部分

(二) 委任代表文書

單位數目	每名人士可持有委任代表文書數目
≤ 50	1
> 50	單位數目的2%或20份（以較少者為準）

- 建議在大廈公開張貼已簽署委任代表文書業主的單位名單
- 建議於業主大會前及大會上開放供業主查閱所有委任代表文書
- 建議如涉及大型維修工程決議的會議，業主可自願填寫投票指示

(三)利益申報

- 建議要求法團向工程顧問及承辦商提供指定申報表格，以披露雙方的利益關係
- 相關申報資訊需向全體業主公開
- 若出現拒絕申報的情況，亦同樣需要向業主披露

(四) 會議程序

會議程序	現時情況	建議方案
召開會議	主席拒絕按5%的業主要求召開法團業主大會	<ul style="list-style-type: none">➤ 10%的業主向主管當局申請，委任指明人士（例如業主／持牌物管公司／物管人）代為召開業主大會
議程	主席在會議中提出動議取消議程	規定主席不得就發出的議程作無故改動
取消會議	在會議舉行前無合理理由取消	10%的業主向主管當局申請，委任指明人士選定另一日期召開並主持會議
延期或暫停會議	在會議途中主席無合理原因自行宣佈延期或暫停會議	<ul style="list-style-type: none">➤ 規定由出席會議的業主動議表決➤ 若決議繼續，但主席拒絕主持會議，明確規定出席會議的業主可委任他們當中一人繼續主持及進行會議

(五) 主管當局權力

- ▶ 在管委會不能正常運作或未能處理法團事宜的特殊情況下（例如管委會所有職位出現空缺，或管委會所有委員於一段合理時間內無法聯繫）：
 - ▶ 建議在10%的業主提出申請下，主管當局有權委任指明人士（例如業主／持牌物管公司／物管人）
 - ▶ 協助召開法團業主大會
 - ▶ 重選新一屆管委會

(六)其他建議修訂

	修訂項目	修訂詳情
1	處理緊急情況	建議在處理緊急情況時，允許縮短召開管委會會議或法團業主大會的通知時間
2	管委會委員的資格	建議現行適用於管委會委員的資格要求同樣適用於非委員職位（即秘書及司庫）（註）
3	設立法定的上訴委員會（大廈管理）	建議如業主對主管當局的決定有異議，可以提出上訴，而任何上訴所作的決定是最終決定

註：例如未獲解除破產的破產人；曾於過去5年內在香​​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的人等



謝謝