《建築物管理條例》（第 344 章）建議修訂

諮詢文件

民政及青年事務局

民政事務總署

2026 年 8 月

《建築物管理條例》（第 344 章）建議修訂

諮詢文件

目錄

第一章：引言.....3

第二章：五大主要修訂方向.....5

第三章：大型維修工程及大額採購的決定.....7

第四章：委任代表文書.....11

第五章：利益申報.....16

第六章：主管當局權力.....18

第七章：會議程序.....22

第八章：其他建議修訂.....26

第九章：諮詢問題總覽.....28

第十章：提交意見.....31

第一章：引言

1.1　良好的大廈管理是完善地區治理的重要一環。優質的大廈管理有助改善居住環境、推動社區建設，促進社會和諧。過去，政府在大廈管理方面的角色，主要在於提供意見及適切支援，以協助業主履行大廈管理的責任。本屆政府採取「事不避難」的取態及積極有爲的方針，致力深化大廈管理方面的改革，更主動參與和協助業主做好大廈管理相關事宜。

1.2　《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）提供法律框架，讓業主成立和運作法團，以共同管理大廈內業主共有的「公用部分」，並處理其他有關大廈管理的事宜。由於大廈是私人財產，而且不同大廈的情況各異，《建管條例》在設計上賦予業主適度的自主權，以決定法團的具體運作。《建管條例》一方面提供有效的法律框架讓法團有秩序運作，另一方面亦尊重業主管理其私人物業的自主權，在兩者之間取得合理平衡。

1.3　為配合社會發展及大廈管理需求的變化，政府不時檢討並適時修訂《建管條例》，以及編製一系列大廈管理指引，協助業主遵從《建管條例》的規定。

1.4　為提高法團運作的透明度和問責性，本屆政府在2023年12月向立法會提交《2023年建築物管理（修訂）條例草案》（《條例草案》）。及後，《條例草案》於2024年7月4日獲立法會通過，並於2025年7月13日正式實施。主要修訂內容包括引入高價值採購及大型維修工程的定義、以及相應的招標和申報規定；調整審計財務報表的門檻；及將沒有保存某些關乎建築物管理的文件引入刑事責任。

1.5　政府在立法會通過《2024年建築物管理（修訂）條例》時已表示，會繼續跟進大廈管理的不同議題。其後，行政長官在2025年《施政報告》提出，政府將開展下一階段有關《建管條例》的檢視工作，以期制訂進一步優化條例的建議方案。2025年11月發生的宏福苑大火提高了社會對大廈管理的關注，政府會果斷深化制度改革，以協助業主提高大廈管理質素。

1.6　在此背景下，民政及青年事務局（民青局）局長於2026年2月9日，在立法會民政及文化體育事務委員會（事務委員會）上提出，政府將積極循五大方向對《建管條例》作出修訂，包括(一)提高大型維修工程及大額採購決定的出席及投票門檻、（二）完善委任代表文書制度、（三）完善利益申報制度、（四）清晰會議程序及（五）加強主管當局權力，並邀請委員就修訂提出建議。委員普遍贊同修訂的指導原則和建議方向。

1.7　隨後，我們於2026年3月開展了一系列的諮詢工作，涵蓋物業管理業界，以及立法會議員。在諮詢過程中，我們除就立法會事務委員會討論文件所載列的建議收集初步意見外，亦進一步蒐集到其他額外的建議修訂方案。爲此，我們已將所收集到的初步意見及各項新增的建議修訂方案歸納於本諮詢文件內。

第二章：五大主要修訂方向

2.1　大廈屬私人財產，業主應履行大廈管理的責任。然而，法團一般由個別業主以自願及義務形式參與運作。為協助業主履行大廈管理的共同責任，《建管條例》提供法律框架讓業主成立法團以管理建築物的公用部分，政府亦同時提供一系列支援服務，進一步協助業主妥善處理大廈管理事宜，讓業主得以安居樂業，共同構建和諧社區。

2.2　根據過往的經驗，良好的大廈管理需要所有業主共同參與，尤其是在涉及重大決定（例如大額採購及大型維修工程採購）時，有必要進一步提升業主的關注和參與，並提高決策過程的透明度，讓業主能更全面掌握情況，作出合適的決定。此外，過往業主大會的爭議，往往源於委任代表文書的處理方式，以及部分會議程序缺乏明確規範。因此，我們認為有必要釐清委任代表文書的處理方式及會議相關程序，以減少不必要的爭拗。另一方面，亦有需要引入優化措施，以降低在法團進行大型維修工程採購時，遭不法份子圍標的風險。

2.3　與此同時，過往曾出現管委會未能正常運作或無法處理法團事宜的特殊情況，惟主管當局因現行條例所限，未能及時應對事件。為此，我們建議能賦予主管當局適當權力，以便及早介入，協助處理事件，恢復大廈的正常管理秩序。

2.4　見及上述情況，作為政府深化大廈管理工作改革的關鍵部分，我們初步擬定的五大方面的主要修訂方向概括如下－

(一)　大型維修工程及大額採購的決定：建議考慮提高對進行大型維修工程及大額採購的相關會議的出席及投票門檻。

(二)　委任代表文書：建議考慮設立限制持有代表文書的上限，以及提升委任代表文書處理的透明度。

(三)　利益申報：建議考慮進一步完善大型維修工程採購的相關利益申報制度，涵蓋工程顧問及承辦商。

(四) **主管當局權力：**建議考慮賦予主管當局更多權力介入提供協助，以處理在管委會不能正常運作或未能處理法團事宜的特殊情況，以及主席拒絕應5%業主要求召開業主大會或無合理理由取消會議等情況。

(五) **會議程序：**建議考慮進一步清晰有關舉行業主大會的程序的相關條文，就業主大會的議程處理、開會時提出延期或暫停會議等相關安排，以保障業主權益及確保法團依法行事。

2.5 除上述五大修訂方向外，我們亦藉此機會提出其他數項修訂，以優化《建管條例》的運作及執行。

2.6 在引入任何新的法例規定時，我們的主要考慮是有關規定是否有助解決法團或業主在管理其物業時的常見困難，能否令有關管理工作更為有效、順暢，或是否更能保障業主的共同權益。無論如何，新增規定必須切實可行。

第三章：大型維修工程及大額採購的決定

3.1　現行《建管條例》按採購性質及金額，將大額採購分為三類，分別是第1類大額採購[1]、第2類大額採購[2]及大型維修工程採購[3]，並就各類採購訂明相應的招標及申報規定。

3.2　在決策門檻方面，目前法團會議的法定人數為業主人數的10%。此外，針對大型維修工程採購，《建管條例》另設有「親自投票」門檻，要求相關業主大會的決議必須獲得不少於業主人數的5%或100名業主（以較少者為準）親自出席會議投票。

3.3　為進一步提升業主對大廈管理的參與度，以及加強法團在採購工作上的透明度和問責性，我們建議考慮提高涉及大型維修工程及大額採購的相關會議的出席及投票門檻，具體建議如下：

(一)　第 2 類大額採購

3.4　第2類大額採購的價值，超過該大廈對上三個財政年度平均年度開支的20%，屬價值相對較高的採購項目。為加強業主對此類採購的關注和參與，我們建議考慮增設「親自投票」門檻，要求相關業主大會的決議必須獲得不少於業主人數的5%或100名業主（以較少者為準）親自出席會議投票。

初步意見

3.5　支持這項建議的意見認爲可以增加法團在有關採購工作上的問責性。但另一方面，考慮到第2類大額採購主要涵蓋恆常服務合約，例如升降機保養、大廈清潔及保安服務等，有意見指出業主對這類服務的關注度相對較低。這類採購一般無需業主另行集資，因此若強制設定相關業主大會的決議必須獲

[1] 「第 1 類大額採購」指採購的價值超過（或相當可能超過）200,000 元，而不屬於其他採購類別。
[2] 「第 2 類大額採購」指採購的價值超過（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%。
[3] 「大型維修工程採購」指每個單位所佔的維修工程價值平均超過（或相當可能超過）30,000 元，而維修用作修理、更換、保養或改善有關建築物的任何公用部分。

得親自投票的人數要求，可能會增加採購服務的難度，影響大廈的日常運作。

徵求意見

3.6　我們希望就第2類大額採購，是否有必要增設「親自投票」門檻收集意見。

(二)　大型維修工程採購

3.7　在現行5%或100名業主（以較少者為準）的「親自投票」基礎門檻上，我們建議考慮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。在促進業主參與大型維修工程採購的決定的同時，我們亦會顧及建議的可行性，確保業主大會可以順利進行，兩者之間要求取適當平衡。

3.8　就分級制的適用範圍，考慮到政府正與市區重建局（市建局）檢視「招標妥」服務，以全面加強對業主進行大型樓宇維修工程的支援，我們初步建議使用該全新支援服務進行招標的維修工程項目在若干採購程序上，例如聘用指定顧問進行樓宇檢驗時，可以豁免遵從新增設的採購價值及其出席及親自投票門檻，以減省重複的行政程序。至於其他大型維修工程採購，則需要遵從有關規定。

3.9　至於分級制的採購價值及其出席及親自投票門檻，我們在2月的事務委員會會議後，因應各類大廈及大型維修工程的差異及複雜程度，以及參考過往不同類型屋苑／大廈每戶在大型維修需要攤分的金額，進行了進一步研究。我們建議考慮在現行每個單位平均承擔工程價值30,000元的基礎上，增設兩個層級，分別為80,000元及120,000元，詳情如下：

每個單位平均承擔工程價值	會議的法定人數	「親自投票」門檻
$30,000	10%	5%或100名業主（以較

每個單位平均承擔工程價值	會議的法定人數	「親自投票」門檻
		少者為準）
$80,000	15%	8%或150名業主（以較少者為準）
$120,000	20%	10%或200名業主（以較少者為準）

初步意見

3.10　支持上述建議的意見認為引入出席及「親自投票」門檻的分級制有助推動更多業主親自參與大廈的重大決議項目，提高決議的認受性及減低工程被「圍標」的可能性。然而，亦有反對意見認為，建議可能會增加順利舉行業主大會以議決有關的工程項目的難度，影響需推展的工程項目的進度；此外，對議題持反對意見的業主或會利用較高的出席及親自投票門檻，透過刻意鼓動業主不出席業主大會，以阻礙議決及通過相關議題，影響法團及大廈管理的運作。

徵求意見

3.11　我們希望就是否應按採購金額設立分級制的出席及親自投票門檻（即金額較高的採購適用較高的門檻），其可能帶來的影響，以及對具體門檻要求的建議收集意見。

(三)　大型維修工程簡介會

3.12　為讓業主更全面了解大型維修工程採購的詳情，我們建議考慮規定在議決大型維修工程採購的業主大會舉行日期至少7天前，召開簡介會。

初步意見

3.13　有關建議普遍獲得支持，認為預先舉行簡介會有助業主及早掌握工程的複雜性及相關細節，從而減少潛在爭議。同時，有意見提出應審視7天期限是否足夠，例如是否需要將簡介會

安排在大會舉行前更早的階段舉行。此外，亦有意見認為應就簡介會的內容、形式及相關要求訂立清晰指引，以確保簡介會能發揮應有作用。

徵求意見

3.14　我們希望就是否認同就議決大型維修工程採購的業主大會日期前舉行簡介會，以及對簡介會的時限及形式有何建議收集意見。

第四章：委任代表文書

4.1　現行《建管條例》容許未能親身出席法團會議的業主，以符合附表1A所訂明格式的委任代表文書，委任代表出席業主大會並進行投票。

4.2　根據現行規定，委任代表文書須於會議舉行時間至少48小時前送交管委會秘書，由管委會主席或（如他缺席）主持會議的人負責核實收到的委任代表文書，並確定其有效性。管委會秘書須在有關會議舉行的時間前，將委任代表文書的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。管委會秘書須編製一份列表，列明所有已就該次會議提交委任代表文書的單位，並於會議開始前在會議地點張貼該列表，直至會議結束為止。管委會須保留所有送交管委會秘書的委任代表文書，保存期為法團該次業主大會結束後的12個月，不論該份委任書是否有效。

4.3　鑑於委任代表文書的運用及處理方式一直備受社會關注，過往亦曾因管委會在收集與核實委任代表文書的過程中出現爭議，影響法團會議的公正性及業主對法團的信任。為提升委任代表文書處理的透明度，進一步保障業主權益，並回應公眾的關注，我們初步建議引入以下四項改革措施：

(一)　設立限制持有代表文書的上限

4.4　現時，《建管條例》並無規定獲授權人士可領取委任代表文書的數目。為防止個別人士透過收集大量委任代表文書，集中操控業主大會的投票結果，我們建議考慮設立每人可持有委任代表文書的上限。具體而言，若大廈單位數目為50個或以下，每人可持有一份由業主簽署的委任代表文書；若單位數目超過50個，每人可持有的委任代表文書數量不得超過單位數目的2%或20份（以較少者為準）。

初步意見

4.5　有意見認為此項建議旨在平衡業主授權的自由與防止

權力過度集中的需要。然而，亦有意見指出，有關上限或會過於嚴謹，增加可以順利舉行業主大會的難度，尤其是一些會議只涉及議決日常服務合約，例如保安、清潔等，並不涉及額外向業主集資，業主未必會抽空出席，一般只依靠委任代表文書制度授權他人代爲出席，因此對建議有關注的人認爲，可考慮按單位數目而釐定較高的上限，或只將有關規定加諸討論大型維修工程採購的會議。此外，執行有關上限時可能面對實際困難，例如如何處理因超出委任代表文書數量授權上限的委任代表文書，以及如何確保受影響業主的投票權仍獲妥善保障。另一方面，亦有意見指出應該加強核實委任代表文書方面的程序，例如設立抽查及核實機制，而無需為委任代表文書的數目設定上限。

徵求意見

4.6　我們希望就以下事項收集意見：

(a) 應否就委任代表文書設立持有上限、對上限的設定有何建議；如否，有什麼其他建議，以及
(b) 法團應如何處理超出持有上限的文書。

(二)　公開委任代表文書

4.7　為進一步提升透明度，我們建議考慮要求於業主大會舉行的48小時前在大廈的顯眼位置公開張貼已提交委任代表文書的業主單位名單，並在業主大會上開放予業主查閱所有委任代表文書。為預留充足的時間，我們建議相應考慮委任代表文書須於會議舉行時間至少96小時前（相對於現時的48小時）送交管委會秘書。

初步意見

4.8　有意見認為，相關建議有助業主監察委任代表授權的情況，防止委任代表文書被濫用。然而，亦有意見關注，開放委任代表文書予所有業主查閱可能洩露業主的個人資料及授權狀況，增加資料被不當使用的風險。同時，在大會期間開放查

閱文書，可能影響會議的進行。

徵求意見

4.9　我們希望就以下事項收集意見：

(a) 就提升委任代表文書的透明度，應否要求於業主大會舉行的48小時前在大廈的顯眼位置公開張貼已提交委任代表文書的業主單位名單，並在業主大會上開放予業主查閱所有委任代表文書；

(b) 應否規定委任代表文書須於會議舉行時間至少96小時前送交管委會秘書。

(三)　委任代表文書格式

設立投票指示

4.10　針對涉及大型維修工程採購等重大決議的業主大會，我們建議考慮在委任代表文書的表格中增設欄目，供業主自願填寫對委任代表的具體投票指示（例如所選擇的項目）。此項建議旨在確保獲授權代表能按照業主的意願投票，避免代表在缺乏明確指示下自行決定投票意向。

新增簽署及聲明要求*

4.11　考慮到過往曾出現業主表示沒有作授權的情況，建議考慮要求業主及獲委任代表均需要於委任代表文書的表格中簽署，雙方並需提供部分的身分證明文件號碼，以核實身分及確保雙方都知悉及同意授權與被授權的情況。如委任代表文書沒有填妥有關資料，則屬無效。

4.12　我們亦建議考慮在現行委任代表文書的表格中增設聲明欄位，要求簽署的業主確認已獲悉會議的議程內容，以及在

* 2026 年 2 月事務委員會會議後新增的建議。

表格上明確指出，提供虛假文書屬刑事罪行及相關罰則。

初步意見

4.13　就投票指示方面，有意見認為，此舉有助強化業主對委任代表的控制權。然而，由於現時法團大會採用不記名投票方式，如何核實獲授權人士是否遵從指示投票，將會在實際操作上產生相當的困難。

4.14　就新增簽署及聲明要求方面，支持建議者認為此舉有助確保業主及獲委任代表在充分知情的情況下簽署委任代表文書，並透過明確的法律警示，提升文書的真確性及業主對法律責任的認知，從而減少偽造或濫用文書的情況。另一方面，亦有人士擔心新加措施會否影響獲取委任代表文書，引致會議未能順利舉行。

徵求意見

4.15　我們希望就以下事項收集意見：

(a) 應否增設委任代表文書的表格上設欄目，供業主自願填寫對委任代表的具體投票指示；

(b) 應否要求業主及獲授權代表均需要在委任代表文書的表格上簽署；

(c) 應否在委任代表文書的表格增設聲明欄位，要求業主確認已獲悉會議的議程內容並作出授權，以及清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則。

(四)　對獲授權人士身份施加限制*

4.16　為進一步保障屋苑業主的權益，減低外來人士透過委任代表制度干預屋苑管理事務（尤其是大型維修工程採購決策）

* 2026 年 2 月事務委員會會議後新增的建議。

的風險，我們建議考慮對獲授權出席業主大會及投票的人士身份施加限制，僅容許業主的親屬或同一屋苑的其他業主等特定人士擔任獲授權代表。

初步意見

4.17　有意見認為，此舉可有效提高不法分子操控會議的難度，增強法團會議的代表性。然而，亦有意見指出，在實際操作上難以核實業主與獲授權代表之間的親屬關係。此項限制亦可能對居於海外或不常居於屋苑的業主造成不便，影響其行使投票權。

徵求意見

4.18　我們希望就應否對獲授權出席業主大會的人士身份施加限制，例如僅容許業主的親屬或同一屋苑的其他業主等特定人士擔任獲授權代表收集意見。

第五章：利益申報

5.1　根據《建管條例》的規定，若採購項目屬於大額採購或大型維修工程採購，在訂立採購合約前，管委會的參與者及該項採購的負責人（即經理人，或按照經理人指示進行採購工作的人），必須按照附表6B的要求，就已提交的投標書所涉及的金錢或個人利害關係，以及與提交投標書人士的關連，作出利益申報。此外，採購的負責人亦須就與管委會委員之間的金錢或個人往來及關連作出申報。

5.2　為加強對大型維修工程採購的監管，曾就大型維修工程採購申報利益的管委會參與者及負責人，須在首次納標會議舉行前再次作出申報，聲明除先前已申報的事項外，並無其他利害關係、往來或關連。至於未曾就大型維修工程採購申報利益的管委會參與者及負責人，亦須在首次納標會議舉行前作出申報，聲明其並無任何上述須申報的利害關係、往來或關連。此項安排旨在確保所有相關人士在進行重要決策前，均能全面公佈其利益狀況，提升採購程序的透明度。

5.3　現行制度下，在進行大型維修工程前，並未強制要求參與工程的特定人士（例如註冊檢驗人員、工程顧問、承辦商等）之間公開申報利益關係。由於缺乏強制性的申報規定，業主往往難以知悉有關人士之間可能存在的利害牽連，令涉及「圍標」的不法分子有機可乘，影響採購的公平性及業主的信任。

5.4　為進一步完善大型維修工程採購的利益申報制度，確保採購程序更趨公平、公正及透明，我們建議引入以下措施：

(一)　要求參與工程的人士強制申報利益關係

5.5　法團須向參與工程的人士提供指定格式的申報表格，要求各方披露彼此之間任何形式的利益關係，例如於股權持有、業務合作、親屬關係及其他可能影響獨立判斷的關連。即使有關人士之間沒有利益關係都需要申報確認沒有利益關係。

(二) 要求公開利益關係申報資訊

5.6 所有已提交的申報資料，須向全體業主公開，以便業主監察及審視參與工程的人士之間是否存在潛在利益衝突。若任何一方拒絕作出申報，法團亦須將拒絕申報的事實及相關情況如實向業主披露，確保資訊透明。

(三) 訂明虛假申報的法律後果

5.7 在指定申報表格中，須明確指出提供虛假申報屬刑事罪行，並列明相關罰則，以提升申報內容的真確性，並對潛在的不當行為起阻嚇作用。

初步意見

5.8 上述的建議普遍獲得支持，認為有助堵塞現行制度的漏洞，減低「圍標」風險。然而，亦有意見認爲合約之間的關聯往往非常隱蔽，即使執法機構亦難以證明當中的非法關聯並成功提出檢控，因此建議必須配合其他措施打擊「圍標」的不法行爲。

徵求意見

5.9 我們希望就以下事項收集意見：

(a) 是否同意政府完善大型維修工程的申報機制，要求參與工程的特定人士披露彼此之間任何形式的利益關係，並將相關申報資料向全體業主公開；以及

(b) 是否同意應在申報表格清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則。

第六章：主管當局權力

管委會不能正常運作

6.1　根據現行制度，管委會的委員人數須符合以下指定規定：若建築物的單位數目不超過 50 個，委員人數須不少於 3 人；若單位數目多於 50 個但不超過 100 個，委員人數須不少於 7 人；若單位數目多於 100 個，則委員人數須不少於 9 人。

6.2　如管委會只餘下一名委員（而該委員並非主席），或管委會所有職位出現空缺，或在合理時間內無法聯繫所有委員，業主或主管當局可依據《建管條例》第 31 條向土地審裁處提出申請，由法庭下令解散管委會並委任一名管理人。然而，向土地審裁處提出申請涉及司法程序，需時較長，難以盡快解決大廈管理的燃眉之急。

6.3　另一方面，在《建管條例》第40B條下，如主管當局認爲(a)某建築物是沒有人管理的，(b)該建築物的管委會在相當程度上沒有履行《條例》第18條所訂的職責，以及其佔用人或業主因情況(a)和(b)，處於或可能處於危險境況，則可命令管委會委任建築物管理代理人管理該建築物。

6.4　然而，上述第40B條須以業主處於或可能處於危險情況為前提，執行門檻更高。

管委會主席拒絕召開或無故取消業主大會

6.5　根據現行《建管條例》的規定，管委會主席在收到不少於5%業主的書面要求後，須在14日內就業主所指明的事宜召開法團業主大會，並在收到要求後的45日內舉行該大會，以符合附表3的規定。

6.6　《建管條例》附表3列明，管委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發出會議通知，列明會議日期、時間和地點、會議議程及有關決議。過往曾出現管委

會主席在發出會議通知後無故取消會議，導致業主無法討論相關議程，損害業主權益。

6.7　在遇上上述的情況時，民政處會因應情況向主席發出勸喻信，要求主席根據《建管條例》的規定行事，並與主席保持緊密聯繫作跟進，並按情況為法團提供支援。業主亦可向土地審裁處提出申請，要求就有關事宜作裁決。

(一)　協助在管委會出缺時重選新一屆管委會

6.8　針對管委會只餘下一名委員（而該委員並非主席）的情況，我們建議修訂《建管條例》附表2第6A條，容許餘下的委員為填補管委會的空缺而召開業主大會。

6.9　至於管委會所有職位出現空缺，或在合理時間內無法聯繫所有委員等情況，我們建議考慮賦予主管當局更多權力，以便在必要時介入提供協助。具體而言，在不少於10%的業主提出書面申請的情況下，主管當局有權委任指明人士（例如業主、持牌物管公司或持牌物管人），協助召開業主大會，以重選新一屆管委會，讓法團能夠恢復正常運作。

(二)　介入管委會主席拒絕應5%業主要求召開業主大會

6.10　針對管委會主席拒絕應5%的業主要求召開業主大會的情況，我們認爲如管委會在無合理理由的情況下拒絕召開業主大會，可賦權主管當局在該等情況下更主動介入，為業主提供適切支援。就此，我們建議考慮容許不少於10%的業主向主管當局申請，如主管當局在考慮所有相關的情況下，認爲合適委任指明人士（例如業主、持牌物管公司或持牌物管人）代爲召開業主大會，便可以作出相關委任，以便業主能夠就相關事宜進行討論及表決。

(三)　介入管委會主席無合理理由取消業主大會

6.11　我們建議規定管委會主席不得無合理理由取消業主大會。若管委會主席在無合理理由的情況下，堅持取消業主大會，

不少於10%的業主可向主管當局申請，如主管當局在考慮所有相關的情況下，認爲合適委任指明人士（例如業主、持牌物管公司或持牌物管人），便可以作出相關委任，以另定日期按照屬《建管條例》賦權範圍的原定議程召開並主持會議，讓業主得以議決相關議題。

初步意見

6.12　上述的三項建議普遍獲得支持，認為主管當局以更積極的方式介入，有助業主盡快處理紛爭，恢復大廈管理的正常秩序，是務實可取的做法。

徵求意見

6.13　我們希望就以下事項收集意見：

(a) 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，是否同意加強主管當局的權力，以便在必要時介入提供協助，容許10%業主向主管當局作出申請，委任指明人士（例如業主、持牌物管公司或持牌物管人）協助召開業主大會，以重選新一屆管委會，讓法團能夠恢復正常運作；

(b) 就召開會議，若管委會主席在無合理理由的情況下拒絕按5%業主提出的要求召開大會，是否同意容許10%業主向主管當局作出申請，委任指明人士代爲召開業主大會；以及

(c) 就無故取消會議的情況，是否同意容許10%業主向主管當局作出申請，委任指明人士另定日期召開並主持會議。

(四)　成立上訴委員會（大廈管理）

6.14　基於上述各項就增加主管當局權力的建議修訂，為保障業主的權益，我們同時建議設立法定的「上訴委員會（大廈管理）」。若業主對主管當局的決定有異議，可按機制向該上訴委員會提出上訴。為確保爭議能夠得到有效解決，避免無了期的訴訟，建議上訴委員會所作的最終決定為具約束力的最終決

定。儘管如此，由於現時《建管條例》第45條及附表10已訂明土地審裁處對條文的釋義及執行具司法管轄權，我們正進一步研究如何適切地區分上訴委員會與土地審裁處的司法管轄權。

徵求意見

6.15　我們希望就是否同意設立上訴委員會（大廈管理），讓業主對主管當局的決定有異議時，處理其上訴申請，收集意見。

第七章：會議程序

7.1　在檢視過往涉及業主大會及法團的爭議個案時，我們發現現行《建管條例》就業主大會的程序安排存在未有明確規定的地方，導致業主或法團在面對不常見的情況時往往自行詮釋條文，繼而引發糾紛，影響大廈管理的正常運作。

7.2　為此，我們建議透過修訂條例，進一步清晰有關舉行業主大會的程序的相關條文，就業主大會的議程處理、開會時提出延期或暫停會議等相關安排，以加強對業主的支援，保障業主權益，並確保法團依法行事。具體建議如下：

(一)　重複議題

7.3　在現行《建管條例》下，只要有5%業主要求，便能就相同議題重複要求召開業主大會，管委會主席往往需耗用資源處理相關申請。為減省資源消耗，避免影響法團的正常運作，我們**建議考慮作出合理限制** *。若某項議題已獲討論及議決，如在 6 個月內擬再次就同一事宜要求召開業主大會作議決，則須取得 10% 的業主支持，管委會主席才需處理有關要求並召開業主大會。如業主對管委會主席就某議題屬「重複要求」的決定有所爭議，可向土地審裁處尋求指示。

初步意見

7.4　支持的意見認爲此建議有助減少業主「濫用」5%業主召開會議的條文。但亦有意見關注如何清晰界定「重複要求」的定義，以及應由誰決定某議題是否屬「重複要求」，擔心在實際操作上難以執行，甚至可能引發新的爭議。

徵求意見

7.5　我們希望就不少於5%的業主就相同議題重複要求召開業主大會，應否對此類「重複要求」作出合理限制，及對「重

* 2026 年 2 月事務委員會會議後新增的建議。

複要求」的定義有何建議收集意見。

(二) 更改會議議程

7.6 現時管委會需要按照《建管條例》第18條賦予法團的職責及權力行事。若議程（尤其是大會是由不少於5%業主要求而舉行）的內容並非《建管條例》賦權的範圍，主席有權將其剔除。若業主對管委會主席的決定有異議，可以向土地審裁處申請要求裁決。

7.7 過往有個案顯示，管委會主席雖然同意就不少於5%業主的要求召開大會，討論屬與業主共同權益相關的事務，但在會議中蓄意在業主所指明的議程之前加入其他議程，藉議事程序拖延甚至否定原有議程，導致業主無法就原本提出的議題進行討論及表決，阻礙業主參與大廈管理的權益。

7.8 為此，我們建議考慮加入規定，如由5%業主要求的議程屬《建管條例》賦權的範圍，主席不得無故改動或透過動議不討論有關議程。

初步意見

7.9 有關的建議普遍獲得支持，但需確保安排切實可行，避免因要就「無故改動」作判斷而衍生爭議。

徵求意見

7.10 我們希望就是否同意若議程屬《建管條例》賦權的範圍，規定管委會主席不得無故改動或不討論5%業主要求的議程收集意見。

(三) 延期或暫停會議

7.11 《建管條例》附表3訂明，如管委會主席及副主席（如有的話）均缺席法團會議，則由出席會議的業主互選一人主持會

議。過往曾有個案顯示，管委會主席在業主大會期間單方面宣布休會或延期，並拒絕主持會議並離席，與會業主隨即引用上述條文，改由業主互選的代表繼續主持會議。

7.12　為使相關條文的適用範圍更加清晰，我們建議考慮訂明：除非有合理理由，否則主席不得在業主大會舉行期間單方面決定延期或暫停會議；如主席無故離場，而業主希望繼續進行會議，出席會議的業主可動議互選其中一人，繼續主持及進行會議。

初步意見

7.13　此項建議普遍獲得支持，認爲能使程序更清晰。

徵求意見

7.14　我們希望就是否同意清晰化條文，明確規定管委會主席除非有合理理由，否則不得在業主大會舉行期間單方面決定延期或暫停會議；如主席無故離場，而業主希望繼續進行會議，出席會議的業主可動議互選其中一人，繼續主持及進行會議等收集意見。

(四)　處理緊急情況

7.15　現行制度下，《建管條例》附表6A容許因應採購類別及價值，由管委會自行議決或通過法團決議，豁免最低招標數目的規定。

7.16　然而，在處理緊急情況時，管委會在議決相關採購時仍需遵循召開管委會會議及業主大會的會議通知要求，導致難以迅速處理如停電、升降機故障或水管爆裂等緊急情況，難以保障居民的安全。

7.17　為讓管委會能夠更有效應對緊急情況，我們建議考慮在符合「緊急情況」的定義下（例如大廈發生的有關緊急情況導致業主即時處於或可能處於危險境況、影響業戶的利益等），

允許縮短召開管委會會議或業主大會的通知時間，具體建議分別為會議舉行前至少2小時（適用於管委會會議處理第1類大額採購）或6小時（適用於業主大會處理第2類大額採購及大型維修工程採購），以便管委會委員及業主能盡快討論及議決緊急工程事宜。

7.18　然而，縮短會議通知要求亦需考慮其他配套安排。儘管大廈面對緊急狀況，在舉行有關管委會會議／業主大會前，管委會須根據《建管條例》先進行招標承投。在隨後召開的管委會會議／業主大會上，我們建議規定會議的第一項議程需議決情況是否屬緊急，以採取相應的緊急處理程序。如該決議獲通過，將進入下一項議程，議決是否豁免最低招標數目的規定。如該豁免決議獲通過，隨後便從已收到的標書中議決採納緊急工程方案，以期盡快解決緊急情況。此外，為確保會議的認受性，管委會委員及業主需要親身出席會議，以滿足法定人數及親自投票門檻（適用於議決大型維修工程採購），同時不接受收取任何委任代表文書的安排。至於利益申報方面，我們建議容許管委會參與者及負責人（如適用）在相關會議上才即場申報（毋須在會議前申報），但有關申報內容需詳細載列於會議記錄。作出申報的人士亦可獲豁免，容許出席會議，但不能在議決通過相關採購決定時投票。

初步意見

7.19　此項建議普遍獲得支持，認爲能有效協助處理緊急情況，提供更大的彈性，但需要就「緊急情況」的範圍有清晰的界定。

徵求意見

7.20　我們希望就是否同意縮短召開管委會會議或業主大會的通知時間，及其他配套安排收集意見。

第八章：其他建議修訂

8.1　我們亦建議藉此機會提出以下的數項修訂，以優化《建管條例》的整體運作及有效執行。

(一)　將現時對管委會委員的資格要求延伸至非管委會職位（即秘書及司庫）

8.2　《建管條例》附表2列明，以下人士無資格擔任管委會委員：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干犯某罪行，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。上述資格要求的設立，旨在從制度上保障大廈管理的公正性、穩定性與合規性，有助增強業主對法團的信任，確保掌握共同財產決策權的人員具備基本的誠信及財務可靠性。

8.3　然而，相關資格要求目前僅適用於管委會委員，而秘書及司庫等可由非委員擔任的職位則不受此限。考慮到秘書及司庫在實務運作中同樣會處理法團的招標文件、採購合約及銀行戶口賬目，其職責涉及大廈管理的核心事務，對法團的財務穩健及決策公正性具有直接影響。若該等人員缺乏相應的資格要求，可能對業主權益構成潛在風險。因此，我們建議考慮將現行適用於管委會委員的資格要求，同樣延伸至由非委員擔任的秘書及司庫職位，以確保所有管委會成員，均不處於破產狀態或具有相關的罪行紀錄，並在申報表格清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則。

初步意見

8.4　此項建議普遍獲得支持，認為有助填補現行制度的漏洞，進一步提升法團的誠信及問責性。

徵求意見

8.5　我們希望就以下事項收集意見：

(a) 在管委會中，秘書及司庫等可由非委員擔任的職位，其資格要求是否應與現行管委會成員一致；以及

(b) 是否同意應在申報表格清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則。

(二) 土地審裁處的司法管轄權*

8.6 目前，土地審裁處具有司法管轄權，可聆訊及裁定《建管條例》條文的釋義及執行有關的法律程序。

8.7 為優化條例的運作及執法，特別是在應對特殊情況方面，我們建議考慮明確賦權土地審裁處，在收到法團、管委會及／或業主提出申請下，即使《建管條例》另有規定，仍可就法團會議作出例外安排，例如延長時限、訂定替代的通知及會議程序，以及作出土地審裁處認為合適的任何其他替代安排。

徵求意見

8.8 我們希望就是否應該在特殊情況下，明確土地審裁處就處理法團會議安排的權力收集意見。

* 2026 年 2 月事務委員會會議後新增的建議。

第九章：諮詢問題總覽

9.1　現將各章節提出的諮詢問題總列如下，歡迎公眾提供意見：

(一)　大型維修工程及大額採購的決定

(a) 就第2類大額採購，是否有必要增設「親自投票」門檻；

(b) 就大型維修工程，是否應按採購金額設立分級制的出席及親自投票門檻（即金額較高的採購適用較高的門檻），及對具體門檻要求的建議有何意見；以及

(c) 是否認同就大型維修工程舉行簡介會，以及對簡介會的時限及形式有何建議。

(二)　委任代表文書

(a) 應否就委任代表文書設立持有上限，以及對上限的設定有何建議；如否，有什麼其他建議；

(b) 法團應如何處理超出持有上限的文書；

(c) 應否規定委任代表文書須於會議舉行時間至少96小時前送交管委會秘書；

(d) 就提升委任代表文書的透明度，應否要求於業主大會舉行的48小時前在大廈的顯眼位置公開張貼已提交委任代表文書的業主單位名單，並在業主大會上開放予業主查閱所有委任代表文書；

(e) 應否增設委任代表文書的表格上設欄目，供業主自願填寫對委任代表的具體投票指示；

(f) 應否要求業主及獲授權代表均需要在委任代表文書的表

格上簽署；

(g) 應否在委任代表文書的表格增設聲明欄位，要求業主確認已獲悉會議的議程內容並作出授權，以及清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則；以及

(h) 應否對獲授權出席業主大會的人士身份施加限制，例如僅容許業主的親屬或同一屋苑的其他業主等特定人士擔任獲授權代表。

(三) 利益申報

(a) 是否同意政府完善大型維修工程的申報機制，要求參與工程的特定人士披露彼此之間任何形式的利益關係，並將相關申報資料向全體業主公開；以及

(b) 是否同意應在申報表格清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則。

(四) 主管當局權力

(a) 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，是否同意加強主管當局的權力，以便在必要時介入提供協助，委任指明人士（例如業主、持牌物管公司或物管人）協助召開業主大會，以重選新一屆管委會，讓法團能夠恢復正常運作；

(b) 就召開會議，若管委會主席在無合理理由的情況下拒絕按5%業主提出的要求召開大會，是否同意容許10%業主向主管當局作出申請，委任指明人士代爲召開業主大會；

(c) 就無故取消會議的情況，是否同意容許10%業主向主管當局作出申請，委任指明人士另定日期召開並主持會議；以及

(d) 是否同意設立上訴委員會（大廈管理），讓業主對主管當

局的決定有異議時，處理其上訴申請。

(五) 會議程序

(a) 就不少於5%的業主就相同議題重複要求召開業主大會，應否對此類「重複要求」作出合理限制，及對「重複要求」的定義有何建議；

(b) 是否同意若議程屬《建管條例》賦權的範圍，規定管委會主席不得無故改動或不討論5%業主要求的議程；

(c) 就延期或暫停會議，是否同意清晰化條文，明確規定管委會主席除非有合理理由，否則不得在業主大會舉行期間單方面決定延期或暫停會議；如主席無故離場，而業主希望繼續進行會議，出席會議的業主可動議互選其中一人，繼續主持及進行會議；以及

(d) 就應對緊急情況，是否同意縮短召開管委會會議或業主大會的通知時間，及其他配套安排。

(六) 其他建議修訂

(a) 在管委會中，秘書及司庫等可由非委員擔任的職位，其資格要求是否應與現行管委會成員一致；

(b) 是否同意應在管委會成員的申報表格清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則；以及

(c) 是否同意應該在特殊情況下，明確土地審裁處就處理法團會議安排的權力。

第十章：提交意見

10.1　我們歡迎公眾就本諮詢文件各章節所載列的建議提出意見。公眾提出的意見，將有助我們就《建管條例》作出修訂，制定符合法團、業主，以及物管業界的需要，進一步完善大廈管理的法律框架。我們會考慮收集到的意見並完善建議，以期盡快向立法會提出有關立法建議。

10.2　公眾人士請於 2026 年 9 月 11 日或之前，以電郵或郵寄方式送交以書面形式表達的意見。電郵及郵遞地址如下：

電郵：　bm_consultation@had.gov.hk

地址：　香港灣仔軒尼詩道130號
修頓中心31樓
民政事務總署第五科

10.3　就本諮詢文件提交意見時，公眾人士可選擇是否提供個人資料。收集所得的意見和個人資料，或會轉交政府相關決策局和部門，用於與是次諮詢直接相關的用途；獲取資料的政府決策局和部門只可將有關資料作此用途。

10.4　就本諮詢文件提交意見的個人及團體（寄件人），其姓名／名稱及意見或會被公布以供公眾參閱。我們進行公開或內部討論時，或在其後發表的任何報告中，或會引用寄件人就本諮詢文件提交的意見。

10.5　為了保障寄件人個人資料的私隱，我們公布其意見時會刪去其有關資料，例如聯絡資料、識別號碼和簽名。

10.6　我們尊重寄件人不欲公開身份及／或將全部或部分意見保密的意願。寄件人如在意見書中表示不欲公開身份，我們公布其意見時會刪去其姓名／名稱。寄件人如要求將意見保密，我們將不會公布其意見。

10.7　如寄件人並無在意見書中要求不公開身份或將意見保

密，我們會假設其姓名／名稱及其意見可予全部公布。

10.8　任何在意見書中向政府提供個人資料的寄件人，均有權查閱和更正其個人資料。查閱和更正其個人資料的要求，應以書面方式寄交上文第 10.2 段所述的同一個通訊地址。