

A3 香港法治不容撼動 黎智英罪有應得

A9 美企對港營商環境信心不斷增強

A6 「置易付」月底涵蓋二手樓買賣

大公報

Ta Kung Pao

2026年2月6日 星期五

乙巳年十二月十九 第44006號
今日出紙二疊六張半 零售每份十二元
香港特區政府指定刊登法律性質廣告之有效刊物

◀《建築物管理條例》修例建議，包括在大型維修工程引入業主出席及親自投票門檻分級制。



提高大型維修工程及大額採購相關會議出席及投票門檻

- 第2類大額採購建議增設「親自投票」門檻，業主人數5%或100名業主（以較少者為準）親自出席會議投票
- 大型維修工程建議引入出席及親自投票門檻分級制，金額愈高所需業主出席及親自投票的門檻相應提高

改革委任代表文書制度

- 建議限制持有代表文書上限，若單位為50個或以下，每人僅可取得一份業主的委任代表文書；若單位超過50個，每人可取得的委任代表文書數量不得超過業主人數的2%或20份（以較少者為準）
- 涉及大型維修工程決議的會議，建議在委任代表文書中增設欄目，供業主自願填寫投票指示
- 建議在委任代表文書表格中增設聲明欄位，明確要求業主確認已獲悉會議議程，並清楚列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則

完善利益申報制度

- 建議要求法團向工程顧問及承辦商提供指定申報表格，披露雙方利益關係，並將申報資訊向業主公開，若拒絕申報亦需要向業主披露；任何虛假申報屬刑事罪行

訂明業主大會的召開、議程、取消、延期或暫停等安排

- 若法團管委會主席拒絕按5%的業主要求召開業主大會，建議容許10%的業主向主管當局申請，委任指明人士為召開業主大會
- 如法團管委會主席無合理理由取消業主大會，建議容許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
- 除非有合理理由，主席不可在業主大會途中獨自決定延期或暫停會議，有關決定必須由出席會議的業主動議表決；若會議繼續，建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

賦予主管當局更多權力

- 在管委會不能正常運作或未能處理法團事宜下，建議賦予主管當局更多權力介入提供協助
- 建議設立法定的上訴委員會（大廈管理），增加主管當局權力的情況，如業主對主管當局的決定有異議，可提出上訴

資料來源：民政及青年事務局

修例建議



政府提建管條例修訂 助業主防圍標 大額維修工程議決設「親自投票」門檻



焦點新聞

大埔宏福苑大火揭示大廈管理問題，政府表明將修訂《建築物管理條例》，改革大廈管理工作。民政及青年事務局昨日向立法會

提出多項修例建議，包括在大型維修工程引入出席及「親自投票」門檻分級制，工程金額愈高，業主需出席及「親自投票」的門檻愈高；大廈單位若少於50個，每人僅可取得一份業主簽署的委任代表文書等。

有屋苑業委會認同修例有助提升大廈管理，但關注親自投票等要求在執行上的困難，建議門檻分級制結合屋苑規模制定，避免「一刀切」。有立法會議員認為，修訂對授權書數量設限是「從無到有」的重要突破，回應防圍標訴求，建議按不同屋苑類型、規模及管理模式，制定更細緻的差異化方案，確保平衡監管與可操作性。

相關新聞刊 A2

大公報記者 曾敏捷

民青局的修例建議涵蓋五方面，包括大型維修工程及大額採購的決定、委任代表文書、利益申報、會議程序，以及主管當局權力等（詳見列表）。政府建議，採購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%的項目，增設「親自投票」門檻，規定業主人數的5%或100名業主親自到會議投票。對非市建局代招標的大型維修工程採購，建議引入出席及親自投票門檻分級制，金額越高，所需業主出席及親自投票的門檻也相應提高。政府強調，會顧及建議的可行性，確保業主大會可有效進行，兩者之間要取平衡。

建議限制「授權票」數量

針對圍標集團利用「授權票」漏洞，政府建議設立限制持有代表文書的上限。若單位數目為50個或以下，每人僅可取得一份業主簽署的委任代表文書；若單位數

目超過50個，則每人可取得的委任代表文書數量不得超過業主人數的2%或20份，以較少者為準。

政府又建議，在大廈張貼已簽署委任代表文書業主的單位名單，開放供業主查閱所有委任代表文書；涉及大型維修工程決議會議，在相關委任代表文書增設欄目，供業主自願填寫對委任代表的投票指示；在現行委任代表文書表格增設聲明欄位，明確要求業主確認已獲悉會議議程，並列明虛假文書屬刑事罪行及相關罰則。

就完善大型維修工程採購的相關利益申報制度，政府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，並將相關申報資訊向全體業主公開；進一步清晰化業主大會的召開、議程、取消、延期或暫停等安排，保障業主權益及確保法團依法行事；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，賦予主管當局更多權力介入提供協助等。

淘大花園業主委員會主席葉興國向《大公報》表示，認同修例有助提升大廈管理，但部分建議執行上有困難，舉例淘大花園第一期有近2000戶，若大額採購要求5%業主出席，涉及近百人，但屋苑租戶佔總數逾三成，若強制業主親自投票，或導致無法開會。他認為親自投票門檻分級制等安排，應結合屋苑規模制定。

議員：已平衡監管和操作

立法會民政及文化體育事務委員會主席鄧家彪向《大公報》表示，過去有聲音要求限制每人只可取得一份授權書，政府現建議最多20份已屬「很溫和」，已平衡到操作性。但他認為授權書應只限於出席會議，若涉及大額工程時，業主參與度高，只要資訊透明，親身出席門檻不難達到，此舉可有效避免通過集中授權操縱維修工程決策，從源頭減少圍標空間。

民青局：強制儲備增業主開支須研究

本港大廈邁向老齡化，社會上有建議設立強制維修儲備基金，以便大廈業主提前為未來的維修作好資金準備。民政及青年事務局表示，設立新的儲備金會增加業主經濟支出，將聯同相關決策局及部門進行深入研究，並充分諮詢公眾。

對於有部分獨立屋宇屋苑業主要求政府修訂《建築物管理條例》，讓他們可以成立法團管理其物業。民青局澄清，業主能否成立法團，取決於業主是否共同擁有屋苑內的某些公用部分，例如會所設施。若屋苑內有此類公用部分，業主可依據《建管條例》成立法團以管理該公用部



分。現已有獨立屋宇屋苑成立法團，惟個別獨立屋宇屋苑的公契列明，各業主僅擁有其個別單位的分段業權，而屋苑內的「公用部分」則仍歸發展商所有。

民青局表示，倘若透過修訂法例，強

制將業主並不擁有業權的私有財產納入共同管理範圍，不僅不符大廈管理的基本原則，亦可能觸及《基本法》對私有財產權的保障，須慎重考量。考慮到目前大部分獨立屋宇屋苑均已聘用物管公司提供服務，政府會檢視如何更全面地在《物管條例》下，確保相關的物管公司納入規管範圍，使該類物業的管理服務亦能達到要求的透明度、合規性和專業水平。

錦绣花園（見圖）有逾五千幢獨立屋，管理公司早前提出近5億元的更換水管工程，居民要求政府修訂《建築物管理條例》，將錦绣花園這類獨立屋宇苑納入規管，讓業主能夠成立法團自行管理屋苑。

責任編輯：嚴偉豪 美術編輯：譚志賢