



HONG KONG BAR ASSOCIATION

Secretariat: LG2 Floor, High Court, 38 Queensway, Hong Kong

E-mail: info@hkba.org Website: www.hkba.org

Telephone: 2869 0210 Fax: 2869 0189

新聞稿

(即時發布)

香港大律師公會就《建築物管理條例》修訂建議提交回應

1. 香港大律師公會（「公會」）已就《建築物管理條例》（第 344 章）建議修訂諮詢文件提交書面回應。公會原則上支持諮詢文件建議的整體改革方向，包括提高業主對建築物管理的參與度，以及收緊大型維修和大額採購委任代表文書（下稱授權書）及投票規則；同時，公會在考慮到尊重及保護私有財產權等其他因素後，亦對部分建議的相稱性表達回饋意見。
2. 是次回應乃公會深入研究逾 20 宗法院（尤其是土地審裁處）判決後的結果，當中識別出大廈管理實務困難及現行法例下妨礙有效管理的漏洞。公會期待審閱條例草案，並期望草案能充分體現諮詢文件所擬定的政策方向，以及公會所提出的建議。

加強授權書規管

3. 為解決授權書爭議，公會支持引入個別人士可持有授權書數量的上限，作為適當且相稱的保障措施的保障，以確保涉及大型維修工程採購的會議更為公平及穩妥，以防投票權過度集中。按百分比計算的上限可能適用於較大型的發展項目。授權書超逾上限不應導致全數授權失效，而應僅使達到上限後提交的授權書失效。公會亦贊成在涉及大型維修工程採購的會議，將授權書交回期限定為會議 96 小時前，並在符合《個人資料（私隱）條例》（第 486 章）的前提下，於會議 48 小時前將授權書公開。
4. 然而，公會對將委任代表限制為親屬或同一屋苑其他業主有保留，因為此類限制過度削弱業主的自由與自主權，使其無法委任有能力且願意代表其利益的人士。加強核實程序，已可解決虛假或偽造授權書的風險，而非對授權對象的身分作出限制。公會亦建議研究建立中央電子投票平台，用於高於指定門檻的法定投票。

提高大額採購合約的出席及投票門檻

5. 公會原則上同意為大型維修工程採購建立分級制度，提高法定人數及親自投票的要求。為確保必要的建築物項目或管理不會受到不必要的阻礙，避免決策過程癱瘓，公會建議配有妥善的保障或後備機制，讓受影響業主在涉及遵從安全或法定命令，但法團因法定門檻而未能作出決定時，可向土地審裁處申請指示。
6. 至於第2類大額採購合約（即合約價值超過建築物過去三個財政年度平均每年開支的 20%），公會建議僅對涉及重大安全考慮、潛在利益衝突或異常重大財務影響的合約施加親自投票門檻。此類合約通常涵蓋升降機維修、清潔或保安等日常服務合約。採取劃一方式未必屬相稱措施，而將所有採購決定視為有相同程度的風險，既不切合實際，亦難以行之有效。

大型維修工程採購利益申報

7. 公會支持擴大大型維修工程採購的利益申報要求，堵塞現時漏洞，即參與工程的某些人士，例如註冊檢驗人員、工程顧問及承辦商，未有強制要求其披露利益，而此可能利便圍標。申報責任應明確涵蓋直接及間接利益，其中包括股份持有、共同董事、家庭關係、業務合作、轉介或回佣安排。所有申報均應向業主披露。
8. 公會亦支持列明虛假申報構成刑事罪行，阻嚇潛在的不當行為。打擊非法圍標的其他措施固然值得歡迎，但仍須與明確、可執行的申報責任並行不悖。

當局提早介入及土地審裁處的明確權限

9. 公會建議，當出現客觀法定觸發條件時，當局應獲賦權主動介入，以應對管理委員會失效，觸發條件可包括所有幹事均出缺、未有在法定期限內召開業主周年大會、未有遵從法定安全通知或備存紀錄要求。
10. 公會支持賦予土地審裁處明確法定權力，以延長期限、批准替代通知或送達方式，並在特殊情況下履行正常會議程序變得不可能或不切實際時，作出實務指示。

11. 對於擬設立上訴委員會（大廈管理），公會期望釐清上訴委員會的職權、土地審裁處與上訴委員會管轄權的分工、以及上訴委員會的所有決定是否不能被司法覆核。

執行大廈公契的衍生訴訟機制

12. 儘管並不屬於是次諮詢範圍，公會指出現行制度的一個缺口，若管理委員會拒絕對違反大廈公契並涉及危及結構或消防安全的情況採取行動，個別業主缺乏直接執行大廈公契的訴訟資格。公會建議可考慮設立機制，使受影響業主在業主立案法團或管理委員會無合理理由拒絕就攸關安全的大廈公契違規事項採取執法行動時，可申請許可，以業主立案法團名義提起執法程序。

有關公會的其他詳細意見與建議，請詳閱公會就諮詢文件的書面回應全文。

香港大律師公會

2026 年 10 月 11 日

HONG KONG BAR ASSOCIATION



公會主席毛樂禮資深大律師手持公會就《建築物管理條例》（第 344 章）建議修訂諮詢文件的回應



公會就《建築物管理條例》（第 344 章）建議修訂諮詢文件的回應

HONG KONG BAR ASSOCIATION



香港大律師公會