

物業管理業監管局

操守守則

處理委任代表的文書

守則編號：C21/2024

生效日期：2024年1月19日

修訂日期：2025年1月24日

新生效日期：2025年7月13日

序言

以下載有實務指引的《操守守則》（「守則」）乃物業管理業監管局（「監管局」）根據《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）第5條就施行第4條（違紀行為）而發出的。雖然持牌人¹不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關係文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

背景

2. 物業的業主不時會委任第三者（包括其他業主、持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）或其轄下持牌物業管理人²（「持牌物管人」），或其他人士）代表其出席法團會議³或業主會議⁴並就議程事項投票。監管局制定守則向持牌物管公司及其轄下的持牌物管人提供實務指引，以處理業主授權及／或獲委任出席上述會議及相關投票事宜。

¹ 「持牌人」一詞是指以下牌照的持有人：物業管理公司牌照；物業管理人（第1級）牌照；物業管理人（第2級）牌照；臨時物業管理人（第1級）牌照；或臨時物業管理人（第2級）牌照。

² 根據《條例》第2條，持牌物業管理人指（a）持牌物業管理人（第1級）；或（b）持牌物業管理人（第2級）。

³ 指根據《建築物管理條例》（第344章）（《建管條例》）附表3召開的會議。

⁴ 指根據物業公契條文（可包括《建管條例》附表8如與公契一致而加入的條文）召開的會議。

3. 業主的權益及責任

3.1 物業公契

3.1.1 物業公契是一份具法律效力的文件，對所有有關物業的業主均有約束力，並清楚列明業主在管理其持有的單位及物業公用部份方面的權利、權益及責任。公契一般會就業主會議的相關事宜訂定條文。

3.2 《建築物管理條例》(第 344 章)

3.2.1 根據《建管條例》規定舉行的法團會議⁵，業主可在相關會議上，親自投票或使用《建管條例》指定的委任代表文書委派代表出席會議及代其投票⁶。凡與公契一致者，《建管條例》附表 8 中有關業主會議的規定須加入物業公契的條款⁷。

3.2.2 根據《建管條例》，業主就「大型維修工程採購」⁸（見附錄 1）須按「親自投票門檻」⁹（見附錄 2）的規限投票。如業主是法人團體，可發出書面通知（「授權通知」）授權一名自然人，按機制在法團會議代表該法人團體行事¹⁰。該自然人出席法團業主大會或業主會議和投票，可計入「大型維修工程採購」¹¹決議所要求的親自投票的業主人數。

業主委派代表或法人團體業主授權自然人出席法團會議

守則：A(1) 持牌物管公司就其提供物業管理（「物管」）服務的物業舉行法團會議¹²前，

⁵ 見註釋 3。

⁶ 根據《建管條例》附表 3 第 4(1)條及附表 8 第 13(b)條，業主分別在法團會議上和業主會議上可親自投票或委派代表投票。

⁷ 見《建管條例》第 34D 及 34F 條。《建管條例》例附表 8 的條文，凡與公契一致者，須隱含地納入每一公契內。附表 8 的條文被如此納入時，可憑藉業主決議，將該條文修訂、刪除，或重新納入公契內。

⁸ 見《建管條例》第 2E 條及附錄 1。

⁹ 根據《建管條例》附表 6C 第 4 段（法團會議）及附表 7 第 49 段（業主會議），就通過有關大型維修工程採購的決議／更改或終止有關合約的決議的投票，須有業主人數的 5%或 100 名業主（以較少者為準）親自投票。根據《建管條例》第 34E(1)及(2)條，除該條例第(4)款另有規定外，《建管條例》附表 7 的條文-（a）須隱含地納入在關鍵日期或該日之後訂立的每一公契內；及（b）自關鍵日期起，須隱含地納入在該日期之前訂立的每一公契內。憑藉該條納入公契內的條文-（a）對建築物的業主及經理人均具約束力；及（b）與公契的任何其他條文不一致時，即以憑藉該條納入公契的條文為準。

¹⁰ 見《建管條例》附表 3 第 4A(1)、4A(2)及 4B 段。

¹¹ 見註釋 8。

¹² 《建管條例》訂明法團會議及其程序，詳情見《建管條例》附表 3 的規定。

- (a) 須提醒業主—
- (i) 盡可能親身出席會議及投票；
 - (ii) 如未能出席會議，應委派可信任的人士代表其出席會議及投票；
 - (iii) 委派代表時，應立即在委任代表文書上，填上委派代表及後備代表的姓名（如不委派後備代表，將有關空格刪除）及會議日期；切勿簽署空白的委任代表文書交予別人使用；
 - (iv) 委任代表文書須符合《建管條例》所列的格式（見**附錄 3**），並須由業主本人簽署；如業主是法人團體，則須（即使其章程另有規定）蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署¹³；
 - (v) 在討論擬議「大型維修工程採購」決議的會議上，如業主是法人團體，可發出書面授權通知（見**附錄 4**）授權一名自然人就有關會議行事¹⁴。該獲授權自然人在會議上投票，即視為該業主在會議上親自投票；
 - (vi) 委任代表文書及授權通知須在會議舉行時間至少 48 小時前送交管理委員會¹⁵（「管委會」）秘書¹⁶；及
 - (vii) 委任代表文書及授權通知須按照守則第 A(1)(a)(iv)至(vi)段訂立和送交，方屬有效¹⁷。
- (b) 須向業主發出符合指定格式的委任代表文書（見**附錄 3**）及授權通知（見**附錄 4**），並連同收集個人資料的目的說明發出。

¹³ 見《建管條例》附表 3 第 4(2)(a)及(b)段及附表 3 第 4A(4)(a)及(b)段。

¹⁴ 見註釋 10。

¹⁵ 指根據《建管條例》第 3、3A、4 或 40C 條委出的管委會。

¹⁶ 見《建管條例》附表 3 第 4(3)段及附表 3 第 4A(4)(c)段。

¹⁷ 見《建管條例》附表 3 第 4(4)段。

(c) 須提醒管委會秘書—

- (i) 凡收到委任代表文書或授權通知，則必須在會議舉行的時間前，將收據送達訂立該簽署相關委任代表文書及授權通知的業主的單位或放入有關單位的信箱內；或（就授權通知而言）以電子形式的收據，有效地送交作出授權的業主，藉以確認收到有關業主的委任代表文書及授權通知¹⁸；及
 - (ii) 在會議舉行的時間前，編製一份列表，列出每一個有就該次會議向管委會秘書送交的委任代表文書及授權通知的單位（如有的話）及在會議地點的顯眼處展示有關列表（如有的話），並保持展示有關列表，直至該次會議結束為止¹⁹。
- (d) 須提醒管委會主席或主持會議的人士（如管委會主席缺席），必須按照守則第 A(1)(a)(vii)段決定收到的委任代表文書及授權通知是否有效²⁰。
- (e) 須提醒管委會，必須保存所有委任代表文書及授權通知作紀錄，為期分別自有關會議結束後的 12 個月及 3 年²¹（詳見附錄 5）。

A(2) 如持牌物管公司為有關物業的管委會秘書，則須按照守則第 A(1)(c)(i)及(ii)段行事。

業主委派代表或法人團體業主授權自然人出席業主會議

守則：B(1) 持牌物管公司就其提供物管服務的物業舉行就委出管委會事宜的業主會議²²前，

¹⁸ 見《建管條例》附表 3 第 4(5)(a)段及附表 3 第 4A(5)(a)段。

¹⁹ 見《建管條例》附表 3 第 4(5A)段及附表 3 第 4A(6)段。

²⁰ 見《建管條例》附表 3 第 4(5)(b)段。

²¹ 見《建管條例》附表 3 第 4 及 4A 段的附註、第 36A(2)及 36A(3)條。

²² 《建管條例》附表 8 及公契訂明業主會議的程序。根據《建管條例》第 34F 條，條例附表 8 的條文，凡與公契一致者，須隱含地納入每一公契內。《建管條例》第 3(10)、(10A)及 4A 條亦訂明召開業主會議以委出管委會的程序。

(a) 須提醒業主—

- (i) 盡可能親身出席會議及投票；
- (ii) 如未能出席會議，應委派可信任的人士代表其出席會議及投票；
- (iii) 在討論擬議「大型維修工程採購」決議的會議上，如業主是法人團體，其可發出書面授權通知授權一名自然人就有關會議行事²³。該獲授權自然人在會議上投票，即視為該業主在會議上親自投票；
- (iv) 委派代表時，應立即在委任代表文書／授權通知上，填上委派代表及後備代表的姓名（如不委派後備代表，將有關空格刪除）及會議日期；切勿簽署空白的委任代表文書／授權通知交予別人使用；
- (v) 委任代表文書／授權通知須符合指定格式（見**附錄 6**及**附錄 7**），並須由業主本人簽署；如業主是法人團體，則須（即使其章程另有規定）蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署²⁴；
- (vi) 委任代表文書及授權通知須在會議舉行時間至少 48 小時前送交召集人或會議的負責人²⁵；及
- (vii) 委任代表文書及授權通知須按照守則第 **B(1)(a)(v)**及**(vi)**段訂立和送交，方屬有效²⁶。

(b) 須向業主發出符合指定格式的委任代表文書（見附

²³ 見《建管條例》附表 7 第 42(1)段。

²⁴ 見《建管條例》第 3(10)(a)(i)及(ii)、3A(3H)(a)(i)及(ii)、4(12)(a)(i)及(ii)條、附表 7 第 42(4)(a)及(b)段及附表 8 第 14(1)段。

²⁵ 見《建管條例》第 3(10)(b)、3A(3H)(b)、4(12)(b)條、附表 7 第 42(4)(c)及 42(5)段及附表 8 第 14(2)段。

²⁶ 見《建管條例》第 3(10)(c)、3A(3H)(c)及 4(12)(c)條。參考《建管條例》附表 7 第 42(4)(a)至(c)段。

錄 6) 及授權通知 (見附錄 7), 並連同收集個人資料的目的說明發出。

(c) 須提醒召集人或會議的負責人²⁷—

- (i) 凡收到委任代表文書或授權通知, 則必須在會議舉行的時間前, 將收據送達訂立該簽署相關委任代表文書及授權通知的業主的單位或放入有關單位的信箱內; 或 (就授權通知而言) 以電子形式的收據, 有效地送交作出授權的業主, 藉以確認收到有關業主的委任代表文書或授權通知²⁸;
- (ii) 在會議舉行的時間前, 編製一份列表, 列出每一個有就該次會議送交委任代表文書及授權通知的單位 (如有的話) 及在會議地點的顯眼處展示有關列表 (如有的話), 並保持展示有關列表, 直至會議結束為止²⁹;
- (iii) 必須按照守則第 B(1)(a)(vii)段決定該委任代表文書及授權通知是否有效³⁰; 及
- (iv) 必須保留所有委任代表文書及授權通知作紀錄, 為期分別自會議結束後的 12 個月及 3 年³¹。

B(2) 如持牌物管公司是有關業主會議的召集人或負責人, 則須按照守則第 B(1)(c)(i)至(iv)段的指引行事。

B(3) 除就委出管委會事宜的業主會議外, 如持牌物管公司就其提供物管服務的物業舉行其他業主會議, 在合理及切實可行的範圍內, 持牌物管公司須按照守則第 B(1)及 B(2)段的指引行事。

²⁷ 見《建管條例》第 3(1)、3A(1)及 4(1)條訂明可召開委出管委會的業主會議的人。

²⁸ 見《建管條例》第 3(10)(e)(i)條、3A(3H)(e)(i)及 4(12)(e)(i)條。

²⁹ 見《建管條例》第 3(10A)條。

³⁰ 見《建管條例》第 3(10)(e)(ii)、3A(3H)(e)(ii)及 4(12)(e)(ii)條。參考《建管條例》附表 7 第 42(4)(a)至(c)段。

³¹ 見《建管條例》第 4A 條。

業主委派持牌人出席會議

守則：C(1) 如業主擬委派持牌物管公司或其轄下持牌物管人代表其出席法團會議或業主會議及投票，而上述物管公司正為有關物業提供物管服務，則持牌物管公司或其轄下持牌物管人在接受委派前—

- (a) 須提醒業主其投票權的重要性及盡可能親身出席會議及投票；及
- (b) 如會議有議決事項與上述物管公司存在利益衝突（或潛在利益衝突）（例如議決事項涉及大型維修工程的採購及高價值採購而上述持牌物管公司是投標者之一³²），則持牌物管公司或其轄下持牌物管人須向有關業主清楚披露有關利益衝突（包括潛在利益衝突），讓其考慮是否仍作出委派。

C(2) 如持牌物管公司或其轄下持牌物管人就有關會議為業主提供委任代表文書／授權通知以供業主委派代表，則持牌物管公司或其轄下持牌物管人不得在委任代表文書／授權通知中預先填寫任何代表的資料、或在業主不知悉或不同意的情況下填寫代表的資料或要求業主簽署未有填上委派代表資料的委任代表文書／授權通知。

持牌物管公司或其轄下持牌物管人接受業主委派出席會議

守則：D(1) 如持牌物管公司或其轄下持牌物管人接受業主的委派出席法團會議或業主會議及投票，持牌物管公司或其轄下持牌物管人必須徵詢有關業主就議決事項的投票指示，並向有關業主表明如業主沒有就議決事項提供投票指示，持牌物管公司或其轄下持牌物管人可自行就議決事項作出投票決定。

³² 就物業大型維修工程的採購及高價值採購，持牌物管公司作為經理人及其他慣於或有責任按照持牌物管公司就有關採購而給予的指示或指令行事的人，其相關的申報要求及安排，見《建管條例》附表 6B 第 1 部第 2 分部及第 2 部第 2 分部、及附表 7 第 2 部第 4 分部的規定。

D(2) 持牌物管公司或其轄下持牌物管人須以書面清晰記錄有關業主的投票指示（如有）及要求其簽署確認，並忠實地按相關指示行事。

D(3) 持牌物管公司或其轄下持牌物管人代表業主出席會議並投票時，須在會議中公布其獲委派為代表的委任代表文書／授權通知總數和涉及的業權份數，並須提醒會議主持／召集人將有關資料記錄在會議紀錄內。

處理委任代表文書、授權通知及有關資料的事宜

守則：E(1) 持牌物管公司如協助法團或有關會議召集人就相關的會議收集委任代表文書及授權通知、點算委任代表文書及授權通知、記錄及展示委任代表文書及授權通知的列表及備存委任代表文書等有關的工作，須按有關物業的公契和相關法規（包括《建管條例》）行事³³。

E(2) 持牌物管公司如在協助法團／業主會議上就相關處理大型維修工程的會議上進行投票，則有關會議紀錄必須清楚列明親自投票的總票數及由代表投票的總票數³⁴。

— 完 —

如本守則的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

如本守則中涉及的任何法例或法規有任何修訂，持牌人行事時須以該等修訂的條文為準。

³³ 見註釋 3、4、9、12 及 22。

³⁴ 詳見《建管條例》附表 6C 第 5 段及附表 7 第 50 段。

《建築物管理條例》

2E. 提述大型維修工程採購

- (1) 就本條例而言，採購根據公契或本條例執行職能所需的供應品、貨品或服務如符合以下說明，即屬大型維修工程採購 ——
 - (a) 為如此執行職能，需要該等供應品、貨品或服務，以修理、更換、保養或改善有關建築物的任何公用部分；
 - (b) 將該等供應品、貨品或服務的價值，除以有關建築物的單位總數，所得之數超過或相當可能超過\$30,000；及
 - (c) 該項採購並非採購以下服務 ——
 - (i) 有關建築物的清潔或保安服務；或
 - (ii) 由有關建築物的經理人提供的任何建築物管理服務。
- (2) 在第(1)(b)款中，提述單位，不包括任何車房、停車場或汽車間，但如有關建築物的每一個單位，均屬車房、停車場或汽車間(或屬車房、停車場或汽車間的一部分)，則屬例外。
- (3) 主管當局可藉於憲報刊登的公告，修訂第(1)(b)款所指明的款額。

《建築物管理條例》

附表 6C 第 4 段 - 親自投票門檻

- (1) 在法團會議上就擬議大型維修工程採購決議進行投票，須受第(2)節指明的親自投票門檻規限。
- (2) 親自投票門檻是以下兩個人數中的較少者 ——
 - (a) 業主人數的 5%；
 - (b) 100 名業主。

附表 7 第 49 段 - 親自投票門檻

- (1) 在業主會議上就擬議大型維修工程採購決議進行投票，須受第(2)節指明的親自投票門檻規限。
- (2) 親自投票門檻是以下兩個人數中的較少者 ——
 - (a) 業主人數的 5%；
 - (b) 100 名業主。

表格 2

就法團會議委任代表的文書

..... (建築物說明)業主立案法團
本人／我們..... (業主姓名)，
為..... (建築物地址及單位)
的業主，現委任..... (代表姓名)*[如他
未能出席，則委任..... (替代代表姓名)]
為本人／我們的代表，出席於..... 年..... 月..... 日
舉行的..... (建築物說明)業主
立案法團的 [*業主大會／業主周年大會]*[及任何延會] 並代表本人
／我們投票。

年 月 日。

(業主簽署)

* 刪去不適用者。

法人團體業主授權自然人通知格式

就*[法團業主大會]／[業主會議]授權自然人通知

..... (建築物說明) *[業主立案法團]

*本公司／我們，..... (法人團體業主名稱)，

為..... (建築物地址及單位)

的業主，現授權..... (獲授權自

然人姓名) 出席於..... 年..... 月..... 日舉行的

的..... (建築物說明)

*[業主立案法團的業主大會／業主周年大會] *[業主會議]*[及任何

延會] 並代表*本公司／我們投票。

本公司／我們明白，獲授權的自然人在會議上的投票，將會視為
本公司／我們在會議上親自投票。

年 月 日。

法人團體業主印章：..... 法人團體業主代表簽署：.....

*刪去不適用者。

《建築物管理條例》

36A. 保存某些關於會議的文件的責任

- (1) 管理委員會 ——
 - (a) 須保存管理委員會會議的經核證會議紀錄，保存期為該等紀錄按照附表 2 核證當日後的 6 年；及
 - (b) 須保存法團業主大會的經核證會議紀錄，保存期為該等紀錄按照附表 3 核證當日後的 6 年。
- (2) 管理委員會須就任何法團業主大會，保存每一份已送交委任書，保存期為該次大會結束後的 12 個月，而不論該份委任書根據本條例是否有效。
- (3) 管理委員會須就任何法團業主大會，保存——
 - (a) 每一份已發印本授權通知的正本；及
 - (b) 每一份已發電子授權通知的副本，保存期為該次大會結束後的 3 年，而不論附表 3 第 4A(4)段是否就該通知而獲遵從。
- (4) 如有管理委員會違反第(1)、(2)或 (3)款的情況，每一名就該情況負有責任的人即屬犯罪，一經定罪，可處第 4 級罰款。
- (5) 被控犯第(4)款所訂罪行的人，如確立該人已盡了在有關情況下應盡的一切努力，以防止干犯有關罪行，即為免責辯護。

...

表格 1

就業主會議委任代表的文書

..... (建築物說明) 業主會議
 本人 / 我們 (業主姓名)，
 為..... (建築物地址及單位) 的業主，現委任
 任 (代表姓名) * [如他未能出席，則委任
 (替代代表姓名)] 為本人
 / 我們的代表，出席於 年 月 日舉
 行的上述建築物業主會議 * [及任何延會] 並代表本人 / 我們投票。

年 月 日。

(業主簽署)

* 刪去不適用者。

法人團體業主授權自然人通知格式

就*[法團業主大會]／[業主會議]授權自然人通知

..... (建築物說明) *[業主立案法團]

*本公司／我們，..... (法人團體業主名稱)，

為..... (建築物地址及單位)

的業主，現授權..... (獲授權自

然人姓名) 出席於..... 年..... 月..... 日舉行的

的..... (建築物說明)

*[業主立案法團的業主大會／業主周年大會] *[業主會議]*[及任何

延會] 並代表*本公司／我們投票。

本公司／我們明白，獲授權的自然人在會議上的投票，將會視為
本公司／我們在會議上親自投票。

年 月 日。

法人團體業主印章：..... 法人團體業主代表簽署：.....

*刪去不適用者。