

建築物條例344新修訂條款與舊有條款的分別及相關提示的重要性

再更新日期: 2025年2月14號

將於2025年7月13號正式實施有關修訂

項目類別	工作項目	現存的法例	修正後的法例要求
A. 財務方面:	核數安排	不多於50戶，大廈/物業不需要核數。'根據建築物管理條款第 27(1A)條' (可參看建築物管理條例 344常見問題上的第 62頁第210題、建築物管理條例指南)	如大廈/物業每年總收入/開支每年超過50萬元，不論戶數多少，均須要進行核數。 (可參閱附件甲)
同上	財務帳目(包括單據等)	存放不少於6年，而也無任何罰則。 (BMO344 指南所述的條例附表 6第1段 on P.56)	需保存相關財務文件，為期至少6年。(可參看附件乙)
同上	同上	必須為大廈/物業編制資產負債表。'根據建築物管理條款第 27(1AA)條 '(於BMO 344 的常見問題第62頁的第209條的問題是有提及過) (曾就四寶個案向陳律司查詢過，是最好為大廈/屋苑編制資產負債表)	必須為大廈/物業編制資產負債表。'根據建築物管理條款第 27(1AA)條 '(於BMO 344 的常見問題第62頁的第209條的問題是有提及過)
B. 會議方面	大會安排，包括出席及投票等	1.如有10%的業主人數包括授權票，便可進行大會上的議決事項;(可參考建築物管理指南的第246題內"即第73頁上"有顯示的第58條及附表8第4及11段以及附表11); 2.只需記錄真實內容(例如通過及反對票數等); 3.會議記錄是要張貼出來; (上述幾點也可根據建築物管理條例附表 3第6(1至3)段，即於建築物管理指南第48頁可見)	1.如果業主大會是涉及大額工程採購等的議決，便要5%業主或100名業主親自投票通過相關議決(以最少者為主); 2.需清楚分別列出及記錄業主及授權人投票的總意向及結果; 3.會議記錄張貼出來，還要派予各業主及單位代表(即租客); 4.法人團體可授權人出席參加大會投票，但如果涉及大維修採購的議決性，則不得計入業主投票人數; "以上詳情可參考修例後的文件甲"
C. 罰則方面	甲. 存放會議記錄	存放不少於6年，而也無任何罰則。 "可參看建築物管指南第30頁所述，即條例附表2第10A(1)段"	核証後6年，違者會被列作4級刑事罪行(罰款為\$25,000)。(可參考修例後的文件乙)
同上	丙. 授權出席大會的文書	存放不少於6年，而也無任何罰則 (可於建築物指南的第63頁，即條例第20A(4)條)	1. 委任出席的文書是會議結束後12個月，違者會被列作4級刑事罪行(罰款為\$25,000)。 2.但法人團體的委權書要保管3年，以大會結束後計(可參考修例後的文件乙)
同上	丁.其他文件，包括發票、單據、帳目文件及相關文件等	存放不少於6年，而也無任何罰則 (可於建築物指南的第56頁，即條例附表第1段參看); (也可於建築物指南第63頁，即條例第20A(4)條參看。)	取得文件後6年，違者會被列作4級刑事罪行(罰款為\$25,000)。(可參考修例後的文件乙)
同上	丙.採購文件	存放不少於6年，而也無任何罰則。 (可於建築物指南第63頁，即條例第20A(4)條參看。)	文件訂立後的6年，違者會被列作4級刑事罪行(罰款為\$25,000)。(可參考修例後的文件乙)
D.採購方面	(大型)採購及工程安排	1. 如相關的價目是\$200,000 / 以上或每年財務支出預算的20%或以上，皆需召開業主大會，屆時，出席人數是有該物業總業主人數的10%(包括其授權代表)，便可進入大會議程投票;(根據建築物管理條例 344 Section 20A 的2A & 2B)、(可參看附件Z: 即供應品及貨品及服務採購的工作守則。) 2. 如涉及以上議決，也不會硬性規定註上重要事項的字眼(法例無規定) 3.相關的會議記錄只需記錄通過及反對的票數便可，而且，也需於會後28日內張貼於大堂報告版便可。(法例無規定)	1.如相關價目是每個單位平均需負上超過\$30,000的數值，則至少5%或100名業主(以較少者為準)出席業主大會親自投票; 2.於大會議程上，如涉及上述數值的相關議決，需註明重要事項; 3.以上相關的大會記錄，需要註明業主及授權代表所持的通過的票數，而且也要於會後28日內發送予所有業主及授權代表。 (以上可參考附件甲)
E. 申報利益	申報利益	有管理公司或大業主團體或法團成員涉及與相關採購或工程是有關係，最好申報出來。而相關法團成員最好不要作出投票。(暫無法例規限)	1.如法團成員及經理人系涉及相關採購或工程公司是有關係，亦要申報出來，而且將相關申報張貼出來，至少連續7日; 2.如涉及上述工程或採購的法團成員，亦不得出席涉及相關議決的投票及法團會議。 (修例後的附件甲及乙有提到)
F. 免責或免被起訴	違反物管條款或失職的專業資格	如果當事人系誠行行事，故會豁免被起訴。(根據物管344條例第29A)	維持不變。(可參看附件乙的第12頁)