

物业管理业监管局

操守守则

处理委任代表的文书

守则编号：C21/2024

生效日期：2024 年 1 月 19 日

修订日期：2025 年 1 月 24 日

新生效日期：2025 年 7 月 13 日

序言

以下载有实务指引的《操守守则》（「守则」）乃物业管理业监管局（「监管局」）根据《物业管理服务条例》（第 626 章）（《条例》）第 5 条就施行第 4 条（违纪行为）而发出的。虽然持牌人¹不会仅因违反守则的条文而招致法律责任，但在纪律聆讯中，守则可获接纳为证据，及关于持牌人违反或没有违反守则的有关条文的证明，可作为有助于确立或否定受争议的事实的依据。

背景

2. 物业的业主不时会委任第三者（包括其他业主、持牌物业管理公司（「持牌物管公司」）或其辖下持牌物业管理人²（「持牌物管人」），或其他人士）代表其出席法团会议³或业主会议⁴并就议程事项投票。监管局制定守则向持牌物管公司及其辖下的持牌物管人提供实务指引，以处理业主授权及 / 或获委任出席上述会议及相关投票事宜。

¹ 「持牌人」一词是指以下牌照的持有人：物业管理公司牌照；物业管理人（第 1 级）牌照；物业管理人（第 2 级）牌照；临时物业管理人（第 1 级）牌照；或临时物业管理人（第 2 级）牌照。

² 根据《条例》第 2 条，持牌物业管理人指（a）持牌物业管理人（第 1 级）；或（b）持牌物业管理人（第 2 级）。

³ 指根据《建筑物管理条例》（第 344 章）（《建管条例》）附表 3 召开的会议。

⁴ 指根据物业公契条文（可包括《建管条例》附表 8 如与公契一致而加入的条文）召开的会议。

3. 业主的权益及责任

3.1 物业公契

3.1.1 物业公契是一份具法律效力的文件，对所有有关物业的业主均有约束力，并清楚列明业主在管理其持有的单位及物业公用部份方面的权利、权益及责任。公契一般会就业主会议的相关事宜订定条文。

3.2 《建筑物管理条例》（第 344 章）

3.2.1 根据《建管条例》规定举行的法团会议⁵，业主可在相关会议上，亲自投票或使用《建管条例》指定的委任代表文书委派代表出席会议及代其投票⁶。凡与公契一致者，《建管条例》附表 8 中有关业主会议的规定须加入物业公契的条款⁷。

3.2.2 根据《建管条例》，业主就「大型维修工程采购」⁸（见附录 1）须按「亲自投票门坎」⁹（见附录 2）的规限投票。如业主是法人团体，可发出书面通知（「授权通知」）授权一名自然人，按机制在法团会议代表该法人团体行事¹⁰。该自然人出席法团业主大会或业主会议和投票，可计入「大型维修工程采购」¹¹决议所要求的亲自投票的业主人数。

业主委派代表或法人团体业主授权自然人出席法团会议

守则：A(1) 持牌物管公司就其提供物业管理（「物管」）服务的物业举

⁵ 见注释 3。

⁶ 根据《建管条例》附表 3 第 4(1)条及附表 8 第 13(b)条，业主分别在法团会议上和业主会议上可亲自投票或委派代表投票。

⁷ 见《建管条例》第 34D 及 34F 条。《建管条例》例附表 8 的条文，凡与公契一致者，须隐含地纳入每一公契内。附表 8 的条文被如此纳入时，可凭借业主决议，将该条文修订、删除，或重新纳入公契内。

⁸ 见《建管条例》第 2E 条及附录 1。

⁹ 根据《建管条例》附表 6C 第 4 段（法团会议）及附表 7 第 49 段（业主会议），就通过有关大型维修工程采购的决议 / 更改或终止有关合约的决议的投票，须有业主人数的 5%或 100 名业主（以较少者为准）亲自投票。根据《建管条例》第 34E(1)及(2)条，除该条例第(4)款另有规定外，《建管条例》附表 7 的条文 - （a）须隐含地纳入在关键日期或该日之后订立的每一公契内；及（b）自关键日期起，须隐含地纳入在该日期之前订立的每一公契内。凭借该条纳入公契内的条文 - （a）对建筑物的业主及经理人均具约束力；及（b）与公契的任何其他条文不一致时，即以凭借该条纳入公契的条文为准。

¹⁰ 见《建管条例》附表 3 第 4A(1)、4A(2)及 4B 段。

¹¹ 见注释 8。

行法团会议¹²前，

(a) 须提醒业主—

- (i) 尽可能亲身出席会议及投票；
- (ii) 如未能出席会议，应委派可信任的人士代表其出席会议及投票；
- (iii) 委派代表时，应立即在委任代表文书上，填上委派代表及后备代表的姓名（如不委派后备代表，将有关空格删除）及会议日期；切勿签署空白的委任代表文书交予别人使用；
- (iv) 委任代表文书须符合《建管条例》所列的格式（见附录 3），并须由业主本人签署；如业主是法人团体，则须（即使其章程另有规定）盖上其印章或图章并由获该法人团体就此而授权的人签署¹³；
- (v) 在讨论拟议「大型维修工程采购」决议的会议上，如业主是法人团体，可发出书面授权通知（见附录 4）授权一名自然人就有关会议行事¹⁴。该获授权自然人在会议上投票，即视为该业主在会议上亲自投票；
- (vi) 委任代表文书及授权通知须在会议举行时间至少 48 小时前送交管理委员会¹⁵（「管委会」）秘书¹⁶；及
- (vii) 委任代表文书及授权通知须按照守则第 A(1)(a)(iv)至(vi)段订立和送交，方属有效¹⁷。

¹² 《建管条例》订明法团会议及其程序，详情见《建管条例》附表 3 的规定。

¹³ 见《建管条例》附表 3 第 4(2)(a)及(b)段及附表 3 第 4A(4)(a)及(b)段。

¹⁴ 见注释 10。

¹⁵ 指根据《建管条例》第 3、3A、4 或 40C 条委出的管委会。

¹⁶ 见《建管条例》附表 3 第 4(3)段及附表 3 第 4A(4)(c)段。

¹⁷ 见《建管条例》附表 3 第 4(4)段。

- (b) 须向业主发出符合指定格式的委任代表文书（见附录 3）及授权通知（见附录 4），并连同收集个人资料的目的说明发出。
- (c) 须提醒管委会秘书—
 - (i) 凡收到委任代表文书或授权通知，则必须在会议举行的时间前，将收据送达订立该签署相关委任代表文书及授权通知的业主的单位或放入有关单位的信箱内；或（就授权通知而言）以电子形式的收据，有效地送交作出授权的业主，藉以确认收到有关业主的委任代表文书及授权通知¹⁸；及
 - (ii) 在会议举行的时间前，编制一份列表，列出每一个有就该次会议向管委会秘书送交的委任代表文书及授权通知的单位（如有的话）及在会议地点的显眼处展示有关列表（如有的话），并保持展示有关列表，直至该次会议结束为止¹⁹。
- (d) 须提醒管委会主席或主持会议的人士（如管委会主席缺席），必须按照守则第 A(1)(a)(vii)段决定收到的委任代表文书及授权通知是否有效²⁰。
- (e) 须提醒管委会，必须保存所有委任代表文书及授权通知作纪录，为期分别自有关会议结束后的 12 个月及 3 年²¹（详见附录 5）。

A(2) 如持牌物管公司为有关物业的管委会秘书，则须按照守则第 A(1)(c)(i)及(ii)段行事。

业主委派代表或法人团体业主授权自然人出席业主会议

¹⁸ 见《建管条例》附表 3 第 4(5)(a)段及附表 3 第 4A(5)(a)段。

¹⁹ 见《建管条例》附表 3 第 4(5A)段及附表 3 第 4A(6)段。

²⁰ 见《建管条例》附表 3 第 4(5)(b)段。

²¹ 见《建管条例》附表 3 第 4 及 4A 段的附注、第 36A(2)及 36A(3)条。

守则：B(1) 持牌物管公司就其提供物管服务的物业举行就委出管委会事宜的业主会议²²前，

(a) 须提醒业主—

- (i) 尽可能亲身出席会议及投票；
- (ii) 如未能出席会议，应委派可信任的人士代表其出席会议及投票；
- (iii) 在讨论拟议「大型维修工程采购」决议的会议上，如业主是法人团体，其可发出书面授权通知授权一名自然人就有关会议行事²³。该获授权自然人在会议上投票，即视为该业主在会议上亲自投票；
- (iv) 委派代表时，应立即在委任代表文书 / 授权通知上，填上委派代表及后备代表的姓名（如不委派后备代表，将有关空格删除）及会议日期；切勿签署空白的委任代表文书 / 授权通知交予别人使用；
- (v) 委任代表文书 / 授权通知须符合指定格式（见附录 6 及附录 7），并须由业主本人签署；如业主是法人团体，则须（即使其章程另有规定）盖上其印章或图章并由获该法人团体就此而授权的人签署²⁴；
- (vi) 委任代表文书及授权通知须在会议举行时间至少 48 小时前送交召集人或会议的负责人²⁵；及

²² 《建管条例》附表 8 及公契订明业主会议的程序。根据《建管条例》第 34F 条，条例附表 8 的条文，凡与公契一致者，须隐含地纳入每一公契内。《建管条例》第 3(10)、(10A)及 4A 条亦订明召开业主会议以委出管委会的程序。

²³ 见《建管条例》附表 7 第 42(1)段。

²⁴ 见《建管条例》第 3(10)(a)(i)及(ii)、3A(3H)(a)(i)及(ii)、4(12)(a)(i)及(ii)条、附表 7 第 42(4)(a)及(b)段及附表 8 第 14(1)段。

²⁵ 见《建管条例》第 3(10)(b)、3A(3H)(b)、4(12)(b)条、附表 7 第 42(4)(c)及 42(5)段及附表 8 第 14(2)段。

(vii) 委任代表文书及授权通知须按照守则第 B(1)(a)(v)及(vi)段订立和送交，方属有效²⁶。

(b) 须向业主发出符合指定格式的委任代表文书（见附录 6）及授权通知（见附录 7），并连同收集个人资料的目的说明发出。

(c) 须提醒召集人或会议的负责人²⁷—

(i) 凡收到委任代表文书或授权通知，则必须在会议举行的时间前，将收据送达订立该签署相关委任代表文书及授权通知的业主的单位或放入有关单位的信箱内；或（就授权通知而言）以电子形式的收据，有效地送交作出授权的业主，藉以确认收到有关业主的委任代表文书或授权通知²⁸；

(ii) 在会议举行的时间前，编制一份列表，列出每一个有就该次会议送交委任代表文书及授权通知的单位（如有的话）及在会议地点的显眼处展示有关列表（如有的话），并保持展示有关列表，直至会议结束为止²⁹；

(iii) 必须按照守则第 B(1)(a)(vii)段决定该委任代表文书及授权通知是否有效³⁰；及

(iv) 必须保留所有委任代表文书及授权通知作纪录，为期分别自会议结束后的 12 个月及 3 年³¹。

B(2) 如持牌物管公司是有关业主会议的召集人或负责人，则须

²⁶ 见《建管条例》第 3(10)(c)、3A(3H)(c)及 4(12)(c)条。参考《建管条例》附表 7 第 42(4)(a)至(c)段。

²⁷ 见《建管条例》第 3(1)、3A(1)及 4(1)条订明可召开委出管委会的业主会议的人。

²⁸ 见《建管条例》第 3(10)(e)(i)条、3A(3H)(e)(i)及 4(12)(e)(i)条。

²⁹ 见《建管条例》第 3(10A)条。

³⁰ 见《建管条例》第 3(10)(e)(ii)、3A(3H)(e)(ii)及 4(12)(e)(ii)条。参考《建管条例》附表 7 第 42(4)(a)至(c)段。

³¹ 见《建管条例》第 4A 条。

按照守则第 B(1)(c)(i)至(iv)段的指引行事。

- B(3) 除就委出管委会事宜的业主会议外，如持牌物管公司就其提供物管服务的物业举行其他业主会议，在合理及切实可行的范围内，持牌物管公司须按照守则第 B(1)及 B(2)段的指引行事。

业主委派持牌人出席会议

守则：C(1) 如业主拟委派持牌物管公司或其辖下持牌物管人代表其出席法团会议或业主会议及投票，而上述物管公司正为有关物业提供物管服务，则持牌物管公司或其辖下持牌物管人在接受委派前—

(a) 须提醒业主其投票权的重要性及尽可能亲身出席会议及投票；及

(b) 如会议有议决事项与上述物管公司存在利益冲突（或潜在利益冲突）（例如议决事项涉及大型维修工程的采购及高价值采购而上述持牌物管公司是投标者之一³²），则持牌物管公司或其辖下持牌物管人须向有关业主清楚披露有关利益冲突（包括潜在利益冲突），让其考虑是否仍作出委派。

C(2) 如持牌物管公司或其辖下持牌物管人就有关会议为业主提供委任代表文书 / 授权通知以供业主委派代表，则持牌物管公司或其辖下持牌物管人不得在委任代表文书 / 授权通知中预先填写任何代表的资料、或在业主不知悉或不同意的情况下填写代表的资料或要求业主签署未有填上委派代表资料的委任代表文书 / 授权通知。

持牌物管公司或其辖下持牌物管人接受业主委派出席会议

守则：D(1) 如持牌物管公司或其辖下持牌物管人接受业主的委派出席法团会议或业主会议及投票，持牌物管公司或其辖下持牌物管人必须征询有关业主就议决事项的投票指示，并向有关业主表明如业主没有就议决事项提供投票指示，持牌物管公司或其辖下持牌物管人可自行就议决事项作出投票决定。

³² 就物业大型维修工程的采购及高价值采购，持牌物管公司作为经理人及其他惯于或有责任按照持牌物管公司就有关采购而给予的指示或指令行事的人，其相关的申报要求及安排，见《建管条例》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 分部的规定。

D(2) 持牌物管公司或其辖下持牌物管人须以书面清晰记录有关业主的投票指示（如有）及要求其签署确认，并忠实地按相关指示行事。

D(3) 持牌物管公司或其辖下持牌物管人代表业主出席会议并投票时，须在会议中公布其获委派为代表的委任代表文书 / 授权通知总数和涉及的业权份数，并须提醒会议主持 / 召集人将有关数据记录在会议纪录内。

处理委任代表文书、授权通知及有关数据的事宜

守则： E(1) 持牌物管公司如协助法团或有关会议召集人就相关的会议收集委任代表文书及授权通知、点算委任代表文书及授权通知、记录及展示委任代表文书及授权通知的列表及备存委任代表文书等有关的工作，须按有关物业的公契和相关法规（包括《建管条例》）行事³³。

E(2) 持牌物管公司如在协助法团 / 业主会议上就相关处理大型维修工程的会议上进行投票，则有关会议纪录必须清楚列明亲自投票的总票数及由代表投票的总票数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 见注释 3、4、9、12 及 22。

³⁴ 详见《建管条例》附表 6C 第 5 段及附表 7 第 50 段。

《建筑物管理条例》

2E. 提述大型维修工程采购

- (1) 就本条例而言，采购根据公契或本条例执行职能所需的供应品、货品或服务如符合以下说明，即属大型维修工程采购 ——
 - (a) 为如此执行职能，需要该等供应品、货品或服务，以修理、更换、保养或改善有关建筑物的任何公用部分；
 - (b) 将该等供应品、货品或服务的价值，除以有关建筑物的单位总数，所得之数超过或相当可能超过\$30,000；及
 - (c) 该项采购并非采购以下服务 ——
 - (i) 有关建筑物的清洁或保安服务；或
 - (ii) 由有关建筑物的经理人提供的任何建筑物管理服务。
- (2) 在第(1)(b)款中，提述单位，不包括任何车房、停车场或汽车间，但如有关建筑物的每一个单位，均属车房、停车场或汽车间(或属车房、停车场或汽车间的一部分)，则属例外。
- (3) 主管当局可藉于宪报刊登的公告，修订第(1)(b)款所指明的款额。

《建筑物管理条例》

附表 6C 第 4 段 - 亲自投票门坎

- (1) 在法团会议上就拟议大型维修工程采购决议进行投票，须受第 (2) 节指明的亲自投票门坎规限。
- (2) 亲自投票门坎是以下两个人数中的较少者 ——
 - (a) 业主人数的 5%;
 - (b) 100 名业主。

附表 7 第 49 段 - 亲自投票门坎

- (1) 在业主会议上就拟议大型维修工程采购决议进行投票，须受第 (2) 节指明的亲自投票门坎规限。
- (2) 亲自投票门坎是以下两个人数中的较少者 ——
 - (a) 业主人数的 5%;
 - (b) 100 名业主。

表格 2

就法团会议委任代表的文书

..... (建筑物说明) 业主立案法团
本人 / 我们 (业主姓名),
为 (建筑物地址及单位)
的业主, 现委任 (代表姓名) *[如他
未能出席, 则委任 (替代代表姓名)]
为本人 / 我们的代表, 出席于 年 月 日
举行的 (建筑物说明) 业主
立案法团的 [*业主大会 / 业主周年大会] *[及任何延会] 并代表本人
/ 我们投票。

年 月 日。

(业主签署)

* 删去不适用者。

法人团体业主授权自然人通知格式

就*[法团业主大会] / [业主会议]授权自然人通知

..... (建筑物说明) *[业主立案法团]

*本公司 / 我们, (法人团体业主名称),

为 (建筑物地址及单位)

的业主, 现授权 (获授权自

然人姓名) 出席于 年 月 日举行

的 (建筑物说明)

*[业主立案法团的业主大会 / 业主周年大会] *[业主会议]*[及任何

延会] 并代表*本公司 / 我们投票。

本公司 / 我们明白, 获授权的自然人在会议上的投票, 将会视为
本公司 / 我们在会议上亲自投票。

年 月 日。

法人团体业主印章: 法人团体业主代表签署:

*删去不适用者。

《建筑物管理条例》

36A. 保存某些关于会议的文件的责任

(1) 管理委员会 ——

- (a) 须保存管理委员会会议的经核证会议纪录，保存期为该等纪录按照附表 2 核证当日后的 6 年；及
- (b) 须保存法团业主大会的经核证会议纪录，保存期为该等纪录按照附表 3 核证当日后的 6 年。

(2) 管理委员会须就任何法团业主大会，保存每一份已送交委任书，保存期为该次大会结束后的 12 个月，而不论该份委任书根据本条例是否有效。

(3) 管理委员会须就任何法团业主大会，保存——

- (a) 每一份已发印本授权通知的正本；及
- (b) 每一份已发电子授权通知的副本，
保存期为该次大会结束后的 3 年，而不论附表 3 第 4A(4)段是否就该通知而获遵从。

(4) 如有管理委员会违反第(1)、(2)或 (3)款的情况，每一名就该情况负有责任的人即属犯罪，一经定罪，可处第 4 级罚款。

(5) 被控犯第(4)款所订罪行的人，如确立该人已尽了在有关情况下应尽的一切努力，以防止干犯有关罪行，即为免责辩护。

...

表格 1

就业主会议委任代表的文书

..... (建筑物说明) 业主会议
 本人 / 我们 (业主姓名),
 为..... (建筑物地址及单位) 的业主, 现委任
 任 (代表姓名) *[如他未能出席,
 席, 则委任 (替代代表姓名)] 为本人
 / 我们的代表, 出席于 年 月 日举行的
 上述建筑物业主会议 *[及任何延会] 并代表本人 / 我们投票。

年 月 日。

(业主签署)

* 删去不适用者。

法人团体业主授权自然人通知格式

就*[法团业主大会] / [业主会议]授权自然人通知

..... (建筑物说明) *[业主立案法团]

*本公司 / 我们, (法人团体业主名称),

为 (建筑物地址及单位)

的业主, 现授权 (获授权自

然人姓名) 出席于 年 月 日举行

的 (建筑物说明)

*[业主立案法团的业主大会 / 业主周年大会] *[业主会议]*[及任何

延会] 并代表*本公司 / 我们投票。

本公司 / 我们明白, 获授权的自然人在会议上的投票, 将会视为
本公司 / 我们在会议上亲自投票。

年 月 日。

法人团体业主印章: 法人团体业主代表签署:

*删去不适用者。

