

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)3207/03-04號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB2/PS/2/00

民政事務委員會

《建築物管理條例》檢討工作小組委員會 會議紀要

日期：2004年4月29日(星期四)
時間：下午4時30分
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：陳偉業議員(主席)
何俊仁議員
吳亮星議員, JP
黃宏發議員, JP
蔡素玉議員
黃成智議員
葉國謙議員, JP

缺席委員：何秀蘭議員
劉慧卿議員, JP
鄭家富議員
張宇人議員, JP

出席公職人員：民政事務總署副署長
鄒耀南先生

民政事務總助理署長
張馮泳萍女士

民政事務總署政務主任
區穎恩小姐

民政事務總署高級聯絡主任(大廈管理)
馬錦基先生

列席秘書：總議會秘書(2)2
陳曼玲女士

列席職員 : 助理法律顧問4
林秉文先生

高級議會秘書(2)6
馬健雄先生

經辦人／部門

I. 確認通過會議紀要

[立法會CB(2)2151/03-04及CB(2)2152/03-04號文件]

2004年2月6日及3月4日舉行的會議的紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

[立法會CB(2)2149/03-04(01)及CB(2)1518/03-04(01)至(02)號文件]

2. 委員察悉張宇人議員於會議席上提交的文件[立法會CB(2)2226/03-04(02)號文件]。

3. 應主席邀請，民政事務總署助理署長向委員簡述載列於立法會CB(2)1518/03-04(01)及(02)號文件的《建築物管理條例》修訂建議摘要。

委任代表

4. 吳亮星議員建議，於會議席上提交的委託書建議標準格式[立法會CB(2)2226/03-04(01)號文件]應預留空間供業主立案法團(下稱“業主法團”)的秘書記錄收到委託書的日期和時間。他認為，業主若在舉行業主法團會議之前24小時已簽署委託書，但卻在會議即將開始時才將之送交管理委員會(下稱“管委員”)，該等委託書是否有效的問題可能會引起爭議。為免引起不必要的爭議，業主法團的秘書應以合適的方法認收業主所遞交的委託書。

5. 民政事務總署助理署長回應表示，委託書建議標準格式所採用的格式和字眼，是以《公司條例》所規定的委託書標準格式為藍本。政府當局在草擬根據《建築物管理條例》處理委託書的程序時，亦會參考《公司條例》的相關規定。民政事務總署助理署長指出，立法會CB(2)1193/03-04(01)號文件的附件所載的“委任代表出席業主會議的程序指引”已建議了若干項一般原則供管委會遵行。其中，管委會應通知業主有關向業主法團秘書遞交委託書或把委託書放入大廈內指定收集箱的最後限期及程序。民政事務總署助理署長承諾在草擬修訂法案時考慮吳亮星議員就委託書標準格式提出的建議。

政府當局

6. 何俊仁議員認為，更切實可行的做法是訂明大型屋苑的業主透過指定收集箱遞交委託書的最後限期，以及管委會委員應於何時開啟該等收集箱以核實所收到的委託書。他對政府當局致力進行廣泛的公眾諮詢並就《建築物管理條例》提出修訂建議表示讚賞。何議員建議，政府當局應藉附屬法例改善處理委託書的程序安排。

7. 葉國謙議員表示，為避免出現舞弊行為，管委會應在遞交委託書的指定最後限期屆滿後不久，把收到的委託書清單張貼在大廈的顯眼處，供業主參閱。他認為管委會難以就有問題的委託書是否有效達成共識。他指出，偽造委託書屬《刑事罪行條例》訂明的刑事罪行，並建議應向警方舉報有問題的委託書，以便警方跟進調查。葉議員又認為有效的委託書應載列獲業主授權出席業主法團會議並於會議席上投票的人士的香港身分證號碼。

8. 民政事務總署助理署長回應時表示，政府當局會考慮委員就決定管委會所接獲的有問題委託書是否有效的方法所提出的意見。她指出，按“委任代表出席業主會議的程序指引”的建議，管委會的秘書應在委託書內訂明委託表格須於何時送達何處，並在舉行業主會議的地點的顯眼處張貼有委任代表的單位的資料。此外，該指引亦建議秘書在業主法團會議的記錄內載列該等資料，而有關的會議記錄須於舉行業主會議後的28天內，在大廈的當眼處展示。至於把香港身分證號碼納入委託書內的問題，民政事務總署助理署長表示，現時並無任何法律條文規定業主須在委託書內提供香港身分證號碼。她補充，根據個人資料私隱專員的意見，該等資料並非有效的委託書的先決條件，而且亦無需要制訂這項規定。

9. 葉國謙議員認為，鑒於獲委任的代表具有法定地位，可在業主法團會議上通過決議，《建築物管理條例》應訂明有效委託書的相關規定及處理委託書的正確程序。為此，葉議員要求政府當局以書面向個人資料私隱專員尋求澄清，若規定須在委託書內填報獲委任的代表的香港身分證號碼，是否違反《個人資料(私隱)條例》。民政事務總署副署長承諾與個人資料私隱專員跟進該項規定的影響。

政府當局

10. 黃宏發議員贊同葉國謙議員的意見，認為管委會在指定最後限期前接獲的所有委託書均應向大廈的業主披露，以供反覆核對。他指出，部分委員認為24小時或許不足以讓大型物業發展的管委會擬備有委任代表的單位的資料表並將之張貼在當眼處。他又認為難以杜絕所有可能的操控委託書情況。黃議員建議，標準格式的委託書應提供選擇，讓業主就管委會委員選舉及將於業主法團會議上考慮的決議案顯示其屬意的選擇。他又建議，在合適的情況下，委託書應預留空間供見證人填報姓名及簽署。

政府當局

11. 民政事務總署副署長承諾探討在委託書內提供多項選擇的可行性，以便業主授權代表出席業主法團會議並按業主的選擇就將於會議上考慮的決議案投票。

12. 何俊仁議員指出，若在委託書內提供選擇，讓業主就管委會委員選舉顯示其屬意的人選，可能會導致在業主法團會議上處理委託書的工作更為複雜。他認為，委託書的作用是授權一名人士代表業主投票，而不是要兼具選票的功能，把候選人的姓名亦載列其上。他建議，遞交委託書的最後限期應由會議舉行前24小時提前至會議舉行前48小時，以便擬備及張貼有委任代表的單位的清單。

13. 吳亮星議員表示，有關的委託書是證明某人獲授權代表一名業主出席業主法團會議的法律文件。他認為在標準格式的委託書上提供選擇讓業主就將於會議上考慮的決議案表明其投票決定並不合適，但認為有需要在委託書內列明獲授權出席會議的代表的香港身分證號碼。他建議，委託書應由有關的業主簽署。他同意管委會應在舉行會議的地點張貼於指定最後限期前遞交的委託書清單，供業主參閱。至於應規定業主在舉行業主法團會議前24小時還是48小時遞交委託書的問題，他並無特別意見。

14. 主席表示，委託書應載有獲授權代表有關業主出席業主法團會議並在會議上投票的人士的香港身分證號碼及其他相關資料，以便核對身分。他認為，業主有委任代表的單位以及委託書上載列的人士的姓名，應在會議舉行前向大廈的業主披露。他主張，不論有關的業主法團有否訂明其他的格式供業主遞交委託書時採用，管委會均應接受所有按《建築物管理條例》所指定的標準格式遞交的委託書為有效的委託書。他認為，由業主法團主席(而不是管委會舉行的會議)來決定有問題的委託書是否有效是更為切實可行的做法。他補充，對於業主應在舉行會議前24小時還是48小時遞交委託書，以及在標準格式的委託書上加入見證人等問題，他並無特別意見。

政府當局

15. 民政事務總署副署長回應謂政府當局會考慮委員對委任代表的意見及建議。他預期就審議有關修訂法案所提建議而成立的法案委員會將會詳細討論此事項。

業主法團終止公契經理人的委任

16. 主席促請政府當局重新考慮提供機制讓業主法團終止公契經理人的委任。他認為，有關須由擁有50%不可分割業權份數的業主同意才可在首個任期屆滿後終止

公契經理人的委任的規定，不但過分嚴苛且對業主不公平。他建議，倘有關終止公契經理人的委任的決議在上一次會議上未能獲得擁有50%業權份數的業主持持，《建築物管理條例》應容許降低所需的業權份數下限。

17. 何俊仁議員指出，部分發展商可能藉擁有建築物公用部分而持有大量的不可分割業權份數。他建議，鑒於分配予建築物公用部分的業權份數無須繳交管理費，在委任或終止委任大廈經理人時不應計算該等業權份數。

委任首屆及其後的管委會

18. 何俊仁議員指出，第3(1)(c)條的現行規定可能會導致出現有多於一批擁有5%不可分割業權份數的業主可召開業主會議以委任首屆管委會的情況。主席建議，為簡化行政程序，該等擁有5%業權份數的業主應自行協調並互相選出一人主持會議。

19. 何俊仁議員表示，藉業主在業主周年大會上通過的決議委任其後的管委會及其委員，有關的過程往往需要耗費大量時間，其中尤以候選人及出席的業主均人數眾多的情況為然。他建議政府當局應探討其他的可行方法，簡化業主投票及點算選票的程序。民政事務總署助理署長承諾在草擬修訂法案時考慮何議員的建議。

政府當局

業主法團採購及選用供應品、貨品及服務

20. 主席認為，《建築物管理條例》應訂明須以獲邀投標或公開招標方式取得的供應品、貨品及服務的價值限額。他指出，民政事務局局長發出的《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》(下稱“守則”)有關招標的條文並無法律約束力。實際上，部分物業管理公司只邀請其附屬公司或聯營公司參與投標，從而輕易操控招標結果。民政事務總署助理署長回應時表示，政府當局會建議修訂守則有關招標的條文，使任何價值超過所訂明限額的採購或選用，須根據《建築物管理條例》以招標方式取得。

21. 蔡素玉議員舉例說明物業管理公司可如何操控招標結果，把大廈維修服務的合約批給其附屬公司或聯營公司。她建議，政府當局應探討建立有關《建築物管理條例》的利益申報制度的可行性，讓管委會委員、大廈經理人及有份參與招標過程的獲委任顧問遵守。黃宏發議員亦提出類似的關注意見，並詢問《建築物管理條例》的修訂建議會否規定所有超過法定限額的標書均須藉於業主法團會議上通過的決議核准。

22. 民政事務總署助理署長回應時表示，守則已訂明參與投標的管委會委員及承辦商須申報利益的規定。修訂建議將會訂明須以招標方式或須藉於業主法團會議上通過的決議取得的供應品、貨品或服務的價值限額。民政事務總署助理署長指出，民政事務總署與廉政公署最近曾合作出版一份有關投標程序的小冊子。她補充，政府當局會在草擬修訂法案時參考有類似條文的其他法例，以加強有關申報利益的法律規定。主席表示，獲委任擬備招標文件或協調招標工作的專業人士或大廈管理公司亦應規定須申報其任何相關的個人或金錢利益。

23. 主席建議，《建築物管理條例》應訂明業主有權在舉行業主法團會議前的某段時間之內取閱招標文件及投標申請書。他又要求政府當局就規定超過某法定限額的大廈管理服務合約必須最少有5份標書供業主在業主法團會議上考慮進行可行性研究。民政事務總署助理署長答允考慮該建議，但指出在實施方面會有困難，因為並非每一項就採購及選用供應品、貨品及服務進行的招標均能吸引5份或以上的標書。

24. 吳亮星議員表示，應清楚訂明及簡化招標程序，以供管委會委員、大廈經理人及有興趣的承辦商遵守，而《建築物管理條例》的相關條文則應致力平衡業主和招標工作的有關各方的利益。他認為，最好還是讓市場機制決定個別大廈管理合約的最合適投標方式。他列舉了多項實際上或會對批出大廈管理服務合約的決定構成影響的運作及人際關係事宜。吳議員認為，只要《建築物管理條例》或守則有訂明招標的程序，廉政公署應能就業主或市民舉報的任何違例情況進行調查。

25. 蔡素玉議員認為，《建築物管理條例》應賦權業主法團收集投標申請書，並訂明業主有權知悉參與招標工作的有關各方彼此之間的個人及商業關係。她認為，規定管委會委員、大廈經理人、獲委任的顧問和投標者須在業主於業主法團會議上就批出獲選標書作投票決定之前申報利益，是公平的做法。黃宏發議員補充，管委會委員應在開啟指定的標書收集箱時作見證人，以便能更公平及更具透明度地處理在指定最後限期前遞交的標書。

26. 主席在總結有關這問題的討論時要求政府當局研究以下事宜——

- (a) 引入制度，讓有關各方申報其在某項招標工作中的個人及金錢利益；

- (b) 訂明管委會須以邀請投標或公開招標方式進行招標的最低價值限額及招標程序；及
- (c) 規定管委會或大廈經理人須讓業主在有關的業主法團會議舉行前免費取閱招標文件及投標申請書。

政府當局

民政事務總署副署長在回應時承諾，會在草擬修訂法案時考慮委員的意見及建議。

未來路向

進一步檢討《建築物管理條例》

27. 何俊仁議員建議政府當局應進行另一次檢討，以期解決《建築物管理條例》其餘的問題，包括舉行業主法團會議的程序安排，以及例如元朗錦綉花園的洋房類物業成立業主法團等事宜。何議員認為，洋房類物業發展的所有獨立洋房單位的業主均應享有成立業主法團及根據《建築物管理條例》參與管理其物業的權利。

小組委員會的最後報告及修訂法案的草擬工作

28. 主席指示秘書擬備小組委員會的最後報告，以供民政事務委員會於2004年6月通過。他又要求政府當局在下一屆立法會會期的第一年向立法會提交修訂法案。

致謝

29. 主席向委員及政府當局致謝，感謝他們在過去兩年獻出時間和精神，參與《建築物管理條例》檢討工作小組委員會的商議工作。

III. 其他事項

30. 議事完畢，會議於下午6時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2004年8月9日