



香港物業管理聯會就「2014年11月的建築物管理條例（344章）檢討諮詢文件」已作出討論，並對以下部份有一些補充意見：

1. 「建築物管理」的定義
2. 「大型維修」的定義（2.3, 2.7, 2.8）
3. 通過「大型維修」工程的法定人數告票數百份比
4. 提高招標過程的透明度
5. 應業主要求召開業主大會的定義（2.16）
6. 管委會主席一職出缺的替補機制（2.17）
7. 委任代表文書（2.21, 2.23）
8. 收集委任代表文書、委任代表的改善措施及行政措施（2.28, 2.29, 2.30）
9. 管委會代表簽發支票（2.31）
10. 將文件或紀錄由舊管委會移交新管委會（2.33, 2.34, 2.35）
11. 成立業主立案法團門攬（3.2, 3.3, 3.4, 3.5）
12. 終止委任公契經理人門攬（4.4）
13. 計算公契經理人酬金（4.8）
14. 不可分割份數和管理份數的分配（5.3）
15. 分開綜合發展項目的住宅部份和商用部份的帳目和預算（5.5, 5.6）
16. 分公契（5.11）
17. 一廈多法團、多廈一法團（5.13）、獨立屋宇屋苑的管理（5.18）
18. 公用部份的定義（5.21）
19. 強制性建築物管理（5.22, 5.23, 5.24）
20. 法團的法律責任（5.27）
21. 刑事制裁（5.36）
22. 規範業主立案法團施行業管理工作的能力、培訓配套（1.6）
23. 聘用專業經理人，核查大廈管理及撰寫報告

建議書內羅列出的多是概念性的建議，而在技術及實務操作有改善空間，希望民政事務總署在收集意見後，詳細考慮及作合適修訂。



1. 「建築物管理」的定義：

正如其他法例的結構一樣，「建築物管理」的定義應在法例的第二部份（PART 2）給予闡釋。現時의建築物管理已不局限於保安、清潔、維修、財務管理等基本項目，但法律本身是有限制的，法例只能勾劃出規管範圍及原則，卻不能就複雜多變的世界隨時調整，於是，必須在法例列明只規管到甚麼程度（Degree of Management），避免一般市民將法例無限上綱式的演繹而引發太多爭拗。

2. 「大型維修」的定義（2.3, 2.7, 2.8）

文件內引述了不符實況的採購條文，套用在大型維修的討論上並不合適。在未進一步探討前，我們可翻閱建築物管理條例：

20A(2)條中規定：超過 20 萬或法團全年預算的 20%（以較少者為準）須即須以招標承投方式取得；

並在 20A(7)條中闡明，法庭會對以下準則判別採購是否合法：

- (a) 該等供應品、貨品或服務是否以招標承投方式取得；
- (b) 有沒有召開法團業主大會考慮取得該等供應品、貨品或服務一事；
- (c) 有沒有遵守第(1)款提述的工作守則；在法團業主大會上通過決議。
- (d) 該合約是否從另一本應為取得價值較高的供應品、貨品或服務而訂立合約中分拆出來，而分拆的唯一目的是規避遵守第(2)或(2B)款的規定；
- (e) 該等供應品、貨品或服務是否急需；
- (f) 與該等供應品、貨品或服務有關的任何活動或工程的進度；
- (g) 業主有沒有從該合約中得到利益；
- (h) 業主有沒有因該合約而招致任何經濟損失，及損失程度；
- (i) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商是否以真誠行事；
- (j) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商有沒有從該合約中得到利益；及
- (k) 根據該合約提供供應品、貨品或服務的供應商有沒有因該合約而招致任何經濟損失及損失程度。

請留意 20A(7)(a), (b), (c), (d) 的條文，簡單來說，①20 萬以上的採購須以招標、②提交業主大會考慮、③在業主大會上通過及④不可由分拆合約等四個條件。

回到「大型維修」的議題：

(1) 以 20 萬劃界的考慮（2.3）

現時的大型維修，單幢物業動輒以百萬為單位，大型的屋苑則以億圓計算，而且，在維修期內會因不同情況而作出修訂或出現後加的工作，引用 20A 中的 20 萬作為標準與實況有很大落差。

再引伸出來，現時很多法團處理後加工程時，都沒有再召開業主大會通過；很多時在釐定工程經費分攤時，會將儲備金訂得高一點來處理。



香港物業管理聯會建議以簡明、市民大眾能了解的標準介定大型維修：

- 大型維修須涉及主要樓宇設備及基建（Infrastructure & Major Building Services）、主體結構（包括外牆飾面）的全面維修、斜坡及私家道路維修；
- 已符合強制驗樓定義的樓宇，而進行必須維修工程者；
- 或接獲屋宇署、或其他政府部門的維修命令者；
- 需要就有關維修經費向業主集資；
- 及有關費用將超越全年預算的總收入。

(2) 分拆合約的考慮（2.7）

有不少大型物業，對樓宇設施及結構進行分期維修，並在全年財政預算已列出的項目：當然，採購時仍須符合法例要求，但卻必須界定此類情況是不是分拆合約。

為鼓勵業主有計劃地進行大廈維修，政府應以務實的態度，讓法團和物業管理機構以較簡單的方式理順問題。

3. 通過「大型維修」工程的法定人數票數百分比（2.8）

在「大型維修」的定義能清晰確立及為社會接受的前題下：香港物業管理聯會認為將業主大會處理大型維修的門檻提高至業主出席人數為 20%，但投票份數佔會議投票維持在與會者的 50%是較合理的做法。

4. 提高招標過程的透明度（2.11）

政府建議召開處理大型維修的業主大會要在會議前 21 天通知，香港物業管理聯會持保留態度，原因如下：

1. 每次召開業主大會均需要大量事前準備工作，大型屋苑動輒花費數萬圓查冊費用，如時間拖延太長，會影響業主資料的準確性；
2. 大型維修的業主大會通知期設定為 21 天，而其他業主大會的設定為 14 天，容易令人混淆；
3. 14 天通知期的計算，一般並不包括會議當日：其實是 15 天或以上，相信通知期已洽當；
4. 拖延時間越久，越容易遺忘：而且，每次舉辦此類會議時，物業管理同業均會以不同形式提醒業主參與，並沒有太多人對 14 天通知有太大異議。

文件中提出在大廈顯眼處展示招標書及讓業主查核招標文件，香港物業管理聯會表示支持。但同時須照顧一些大廈沒有地方展示文件，我們建議利用社區資源：如議員辦事處、社區中心。管理處或其他指定地點，以鄰近大廈及容易接觸為主。

5. 應業主要求召開業主大會的定義（2.16）

文件中建議規定管委會主席將業主提出的討論事項優先處理：香港物業管理聯會認為各處大廈管理不同的原因影響，並且要首先定義出議程能否獨立討論及量度其重要性，在法律及實踐均不容易釐訂：硬性規定只會出現更多爭執。並且，召開業主大會的準備工作繁重，在開會時納入其他議程實無可厚非。



因此，本會認為應將 5%業主要求下召開的業主大會的議程優先處理，但容許加插其他相關議程。

此外，我們亦見到有些業主利用 5%業主要求下，需要召開業主大會討論的機制，為個別單一議題不斷要求召開業主大會；對法團造成滋擾；本會認為政府在制訂政策時宜採取兼聽的態度，反建議考慮同一議題在業主大會經否決後，管委會有權在一段時間內（例：該屆管委會任期內）不予受理。

6. 管委會主席一職出缺的替補機制 (2.17)

本會認為現時的替補機制經已足夠。無論大小型物業：召開業主大會對業主均是一項煩擾的過程。現實上，香港人較含蓄，大部份業主不關心業主立案法團的工作，如何為替補主席而召開業主大會並不現實。本會建議沿用現時機制，可由管委會委員替補主席，完成剩餘任期。

7. 委任代表文書 (2.21, 2.23)

作為業者，我們確發現在業主大會有不符要求的授權文書：常見如公司代表沒有蓋公章，不是授權人簽署，或有業主反映沒有作出授權。這些問題很多時都由物業管理公司把關，核對資料後找出的。

亦有不少個案指，有人在截止期後才遞交授權文書，正常來說是會被拒絕的。但有人手持由業主在律師樓發出的全權託管文件 Power of Attorney 出席卻被拒絕，這點則需要正視。

總括來說，現時處理授權書的措施其實足夠。如果因法團的執行能力不足、法律知識不足、或有人蓄意犯法：政府應加強物業管理界的參與、法團成員培訓及宣傳三方面下功夫。

對於委任代表文書清單表在會前 24 小時張貼，我們沒有異議；但會後七天內仍然張貼七天，屆時才發現有未經授權的文書便出現困局，雖然法團或管理公司一般會作出衡量，不會就少量授權書出現問題而推翻大會的決議案，但卻會被挑戰及受打擊。本會認為委任文件的有效性會前釐清會較好，而會後處理會令管理公司及法團的處境尷尬，希望政府能提供配套協助處理。

8. 收集委任代表文書、委任代表的改善措施及行政措施 (2.28, 2.29, 2.30)

本會對 2.28 訂明委任代表文書收集箱的確實位置、公佈開箱點算時間均無意見。很多業主會選擇將委任代表文書郵寄到管理公司或交法團成員代轉，在鼓勵業主支持的業主大會召開的前題下，政府需要制訂具彈性的操作指引，讓法團及管理公司按實況有效配合。



2.29 上述由調解員、律師或核數師為第三方保管收集箱，本會認為宜加入房屋管理專業人員（如專業房屋經理、設施管理測量師）等直接持份者。

2.30 建議委任監察收集和核實委任代表文書人士的第三方代表須申報利益的同時，政府應提出申報範圍詳情。

9. 管委會代表簽發支票 (2.31)

本會建議須按銀碼多少遞增簽發支票人數目。如無聘用物業管理公司的大廈，支票銀碼去到一定數目（如二十萬以上或超過一個月管理費收入的金額），除了法團成員，亦需委任一名獨立第三者的專業人仕（可以是律師、會計師或專業房屋經理為授權人加簽，以收互相監察之效。

10. 將文件或紀錄由舊管委會移交新管委會 (2.33, 2.34, 2.35)

新舊管委會在交接文件時，可能因為經驗問題出現紕漏，政府可提出建議清單供參考。此外，建議法團聘用物業管理公司／第三者的專業人仕（同上）見證。

法例可授權舊委員，在合理通知期下可要求查閱在其任內管理的文件；而保留複本的期限則可參考本法例，最多六年為限；同時亦應避免涉及業主名單、員工薪金等敏感個人資料。

11. 成立業主立案法團門檻 (3.2, 3.3, 3.4, 3.5)

在建議 3.3 內：署方諮詢應否將成立業主立案法團的門檻根據本法例第 3 條（一般情況）由 30% 降低至 20%；並擬取消第 3a 條及第 4 條。本會對此深表憂慮及認為不適合：降底門檻意味著法團代表性薄弱，如事情向此方向發展，一個開始已弱勢的法團會不斷受到挑戰，很多大廈將出現爭拗不斷的情況；本會認為署方應出示數據，證明有迫切性才再作處理。此點擔憂，署方在 3.4 已預視了。

12. 終止委任公契經理人門檻 (4.4)

將終止委任公契經理人門檻由總份數的 50% 降至 30%，其情況有如上文成立業主立案法團的諮詢一樣：議案的代表性薄弱，業主可以分成很多派不同意見，意味著即使有合約年期的新任經理人，隨時也可以 30% 的議案下被撤換；而最壞的情況則是不斷轉換經理人，對大廈管理的持續及穩定有重大影響。

考慮此一點時，同時須修訂本條例附表 7 的(5B)條：「如委任某經理人（公契經理人除外）的合約並無關於終止該經理人的委任的條款，則第 344 章 - 《建築物管理條例》48(1)、(2)、(3)及(5A)節適用於終止該經理人的委任，一如該等條文適用於終止公契經理人的委任。」

本會並不支持諮詢文件 4.4 的建議。



13. 計算公契經理人酬金 (4.8)

本會認為建議 4.8 內就規限公契經理人酬金的比率上限沒有太大意見。現時大部份公契經理人均已按市場下調整費用；而市場非公契經理人酬金普編已採用固定收費；如支出的百份比計算，5% 至 8% 已經是不錯的回報。非公契經理人相信會歡迎署方提出 8% 起的層遞收費標準。

本會認為管理用電及用水均是經理人的重要工作。經理人要設法節約能源、監察用電模式、加裝節能裝置等均工作量均非常沉重；其結果是節約開支，為大廈帶來好處。

監察用電能了解設施使用（如升降機、冷氣系統、照明）是否恰當，設施的老化程度、有沒有被人非法接駁等，從而制定管理措施；而監察用水則可了解喉管有沒有滲漏、有沒有被非法接駁盜用、水泵的老化程度等。對署方說成「水電費非真正涉及督導的項目」不能苟同。

物業管理並不只是保安、清潔、維修幾項操作工作；背後還有風險管理、財務管理、人事管理及培訓、制定標書、採購、建築物翻新、協調公營機構及政府部門、處理法律訴訟、以致照顧獨立業戶的需要；有說的沒說的，事無大小都是物業管理的範疇。本會認為有同業徵收總部服務費是有實際需要，亦無可厚非，只要清楚說明如何分攤。

14. 不可分割份數和管理份數的分配 (5.3)

文件內 5.3 說出的是以偏蓋全的情況，部份社會人士的誤解。管理費是依據設施實際的情況釐定，未必需要與不可分割份數（業權）掛鉤。以往亦的確有一些不合理的公契條文，令一些物業無需繳付管理費。但隨著本條 34H 條「維持物業的職責」在 97 年 6 月修訂後，法庭根據條文作出多個判例，基本上已取締所謂公契的不平等條款。

- (1) 凡擁有建築物任何部分的人，或對建築物任何部分具有獨有管有權的人，或對該部分具有第 344 章 - 《建築物管理條例》獨有的使用、佔用或享用權的人(視屬何情況而定)，雖則該建築物的公契並無對該人施加維持該部分修葺妥善及狀況良好的責任，該人亦須維持該部分修葺妥善及狀況良好。
- (2) 第(1)款的責任，須當作為根據公契對建築物的所有業主負上的責任。

另一方面，如硬要以業權與管理費分攤掛鉤，便是破壞公契的契約精神。如果連基本依據失去，大廈便變成無法管理。基於以上理由，不宜改動不可分割份數和管理份數的分配。



15. 分開綜合發展項目的住宅部份和商用部份的帳目和預算 (5.5, 5.6)

在不影響主公契的開支分攤下要分開處理帳目，我們可以法理和技術兩方面處理：

(1) 介定互連的公用部份，開設獨立帳戶：

建築物中很多部份是互連的：供水主幹、電力總掣櫃、消防供水、以致三合土結構均是不可分割的，這些都是建築物的公用部份，要所有不可分割份數持有人共同承擔管理經費。

(2) 管理執行問題：

舉例一：

有一幢物業樓下 3 層是商場，樓上 20 層是住宅：原來的公契的訂立以設施保養開支來釐定，商業部份佔 30%、住宅部份佔 70%；管理公司根據公契，以混合帳目處理。但後來在入伙後，商場的設施因法例或業務作出更改，最後的支出比例變成了商業部份佔 40%商、住宅部份佔 60%：變成了住宅補貼商場。

舉例二：

有一幢物業樓下 3 層是商場，樓上 20 層是住宅：原來的公契的訂立以設施保養開支來釐定，商業部份佔 30%、住宅部份佔 70%；管理公司根據公契，以混合帳目處理。但後來在入伙後，住宅部份因管理問題而多聘了四名管理員工，最後的支出比例變成了商業部份佔 20%商、住宅部份佔 80%：變成了商場補貼住宅。

實況

我們可以理解：很多建築物在入伙後因管理需要而作出設施改動或增減服務，但卻未有按情況處理改動支出，以混合方法計算費用，是會出現不公平的情況：因為公契分攤時與日後管理的執行會有落差。

其實那些後加設施或管理改動需要額外經費，須當作公契以外的商業協商，由用者自付，不應影響原有管理費的分攤比例；可惜實況是不能執行，而很多舊大廈都出現了類似情況；而新型的建築物大多已將商、住、車分開獨立賬目：公契並規定出公共設施及各持份者的分攤比例。

16. 分公契 (5.11)

本會對附表 7 及附表 8 能否應用規管分公契持疑。分公契只是室內單位的管理守則，一切以商業原則決定，政府不宜過份介入。



17. 一廈多法團、多廈一法團（5.13）及獨立屋宇屋苑的管理（5.18）

現時的物業動輒以三數百萬（窮人恩物）至數億不等，是一般小市民最重要的資產，管理維修支出是相對很於小的數目，很多人願意付出來維護其資產價值。

文件中“一個法團根據一份公契成立”為基礎，那是香港的現況；而「一廈多法團」、「多廈一法團」及「獨立屋宇屋苑管理」三者其實是同類問題：當中可能是分享基礎設施（水電煤主幹）、共用樓梯（一廈多法團）、通道、斜坡或私家道路。

我們可從需要、誘因及責任等方向作出思考：由於建築物管理條例對跨地段的管理，現時並無處理框架；當共用設施需要維修的時候，業主、各大廈或各獨立屋均明白有維修管理責任，但卻無法理順分攤比例，在沒有對應方法下，共用設施只能繼續老化崩壞，對業戶生活造成影響，甚至潛在危險。於是政府便要有角色，向市民提供法律框架。

在“一個法團根據一份公契成立”的原則下，我們很難橫向改動；但在公契以上，我們可依據地契條款、地役權（Easement）等原則來界定相關大廈群之間、獨立屋群之間在私人土地內的共用設施。根據這個清單，便能釐定管理維修費用總額。

有法律約制性的公共地方管理方案：

先撇開各獨立大廈有沒有成立業主立案法團，如前一段出現的公用部份出現管理維修問題，最終是相關的業主均受影響。本會認為在相聯諮詢文件 5.13 至 5.18 的相關建築物，均需受公共地方管理方案約制：概念是一個聯席委員會作統籌，用作處理距私家地段內迫切的管理維修問題。各大廈的管理機構（法團、業委會、管理公司）可委出代表，而三無大廈則需由政府部門（民政事務總署或其指定代表），共同商討處理。

18. 公用部份的定義（5.21）

5.21 中提出的意見在高齡建築物是有限制的，我們需要取得大廈的批准圖則比對。對於部份高齡建築物是否能找到批准圖則，是一度難關。有些大廈連屋宇署也沒有檔案，建議如何落實？還是以樓齡劃界，部份不作處理？這點需要再作探討。

19. 強制性建築物管理（5.22, 5.23, 5.24）

本會認為須就已收到政府維修命令或符合附制驗樓要求的「三無大廈」實施強制性建築物管理，並經由類似徵稅方式收回成本。

20. 法團的法律責任（5.27）

本會認為不可能就法團須承擔的債務設限。



21. 刑事制裁 (5.36)

本會對加入更多刑事制裁機制持保留態度，希望署方能清楚闡釋內容。

22. 規範業主立案法團施行物業管理工作的能力、培訓配套 (1.6)

本會認為出任業主立案法團成員人仕，須展示出他／她是有能力處理這方面的問題。政府應提供基本培訓配套，讓首次出任法團人仕修讀；並分區委任專業物業管理公司，就獨立運作的法團事務提供顧問服務。

23. 聘用專業經理人，核查大廈管理及撰寫報告

本會認為所有多層式大廈業主，均需履行其基本責任：其中包括就電力、消防、升降機、保險、管理帳目、其他公契及法例規定必須遵行的設施管理工作。就此本會建議立法規定：多層式大廈管理機構，必須每年提交一份由專業物業管理公司或專業物業管理人員提交的審核報告，以保障管理維修工作符合最基本法例要求。

- 完 -