

Ref.: HKIH/0004-15/EI/Sec

香港中區立法會道1號  
立法會綜合大樓立法會秘書處  
民政事務委員會秘書  
經辦人：容佩儀女士

傳真：2509 9055

敬啟者：

### 有關《建築物管理條例》檢討諮詢文件

香港房屋經理學會(本學會)，整體上支持政府就《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)進行全面檢討。上述諮詢文件內政府成立的檢討委員會就多項立法和行政措施提出不少建議，而本學會尤其關注部分重要建議可能引致的深遠影響，就此，本學會將有關的立場及理據詳列如下(次序與諮詢文件中文版相同)：

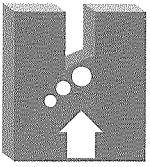
## **第二章：管理委員會和業主立案法團的運作**

### (I) 與大型維修工程有關的圍標和糾紛

#### (a) 大型維修工程的法定人數和票數百分比

2.8 (i) 把會議的法定人數佔業主總人數的百分比由10%提高至例如20%。

本學會支持此建議，因理論上，增加業主大會的法定人數，可加強會議及各項議決的代表性；但部分戶數較多的大廈/屋苑，現時按10%法定人數召開會議，已十分困難，提高要求可能增加流會的機會，故本會建議將百分比提升至10%至20%之間例如15%。



2.8 (ii) 把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由50%提高至例如75%。

本學會不支持此建議。基於簡單大多數(*simple majority*)(即得票50%或以上)，為行之有效而又廣為接受、應用的議決方法，無需另訂指標，將問題複雜化。即使提高議決門檻可能提高認受性，卻容易流於議而不決，甚或祇要多過25%的業戶反對便永遠沒法通過維修建議。業主的時間及金錢浪費於不停籌備、舉行會議，大廈的結構和居民的安全會因拖延而受到嚴重的影響。

本會建議問題根源在於業主對“大型維修工程”的認知及參與程度，加強相關的教育和透明度才是真正有效的解決方法。

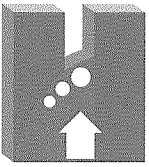
2.10 檢討委員會建議，“大型維修工程”的定義，以工程總金額超過法團每年預算總額某個百分比（或某幾個百分比）或每個單位的業主須為工程支付的金額定為指標。

原則上，本學會支持為“大型維修工程”訂下定義；但該定義不可以單一準則為基礎，因為物業有不同類型，同類型物業也有不同單位數目。

例如單幢大廈與大型屋苑住宅物業，不論在單位數目、公用部分的面積、公共設施的種類及維修工程的複雜性等方面，都有所不同，單一準則難以適用於所有大廈。若以每個單位的業主須支付之金額工程，則受大廈的單位數目多寡所影響；故大型屋苑工程總金額龐大，每戶業主攤分之金額相對較低；單幢大廈縱使工程總金額不大，每戶業主攤分之金額會相對較高。

因此，本會建議除了設定每戶業主攤付之工程金額下限，應考慮及綜合其他準則以訂定基礎，例如：

- (1) 不論大型屋苑或單幢大廈，可參考第344章第20A(2)(a)、(2)(b)及(2B)條有關採購之規定，以工程總金額佔法團每年預算的若干百分比；
- (2) 工程是否一次性(*one-off*)項目；及
- (3) 多項工程項目(不論以單一合約或分拆多份合約)計劃同期執行。



(b) 提高招標過程的透明度

2.11 (i) 檢討委員會建議“會議通知”須在會議舉行至少 21 天前送交每名業主。

本學會支持建議，相信較長通知期有助增加透明度，讓業主充份了解/查詢相關大型維修工程的資訊及安排出席會議。

不過，本學會不支持須以顯眼文字載列“提示”，說明將於法團會議作出的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支。事實上，現行關於會議通知，已規定須清楚列明/闡釋議決事項，無須特別加入“提示”，以免引起業主之間不必要的誤解和爭議。

2.11 (ii) 檢討委員會建議在《條例》就“招標過程”附加額外的規定，例如在大廈顯眼處展示招標書，以及讓業主查核招標文件等。

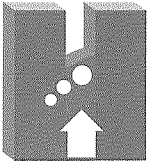
本學會支持建議，因現時，專業經理人為提高大型維修工程招標過程的透明度及減免紛爭，通常會建議法團在大廈顯眼處展示招標資訊，並設定機制讓業主查閱招標文件和相關資料，及提供查詢渠道。

(II) 應業主要求召開法團業主大會

(a) 將要求召開業主大會的業主所提出的討論事項列為議程的優先處理項目

2.16 檢討委員會建議規定管理委員會(管委會)主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目。

本學會支持建議，相信把業主所關注的議題獲得優先討論，法團的管理委員會可免被指責蓄意迴避或拖延，從而避免/減少業主之間的誤會及紛爭。



(b) 在管委會主席一職出缺時召開法團業主大會的機制

2.18 檢討委員會建議管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會；如沒有選出副主席，管委會應委任其中一名委員召開業主大會；以及如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會。

本學會支持建議，相信讓業主關注的議題能儘快獲得討論，將有效地減少流會及所浪費的時間、金錢。

(III) 偽造的委任代表文書和不當做法

(a) 在會議舉行 24 小時前展示送交了委任代表文書的單位的清單

(b) 在送交委任代表文書的時間結束後公佈收到的委任代表文書數目

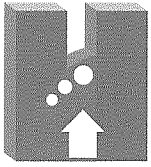
2.23 核實委任代表文書方面，檢討委員會建議在會議舉行至少 24 小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止。

本學會支持在會議舉行前展示單位清單，因屬合理安排，可減少爭議；但認為會議後七天仍繼續展示，並無實質需要。按現有規定，會議的相關文件，法團/經理人須妥為保存，任何業主如有疑問，可以要求查閱，已提供足夠的透明度。

(d) 確認收到委任代表的文書

2.27 建議容許管委會秘書/召集人親自把收據交給業主

本學會支持並建議條文應附加要求管委會秘書/召集人須妥善記錄已交付的收據和有關的業主資料。



(f) 其他建議改善措施

2.29 (ii) 檢討委員會建議多項有關改善收集委任代表文書之方法。

本學會均認為安排合理，符合公平、公正及公開的原則，並可增加透明度，從而減少業主之間的猜疑及紛爭；其中，將「每個委任代表文書收集箱的兩條鎖匙，分別由管委會秘書/召集人和一個第三方保管」，此安排已廣為專業經理人建議法團/業主採用之方法。

2.29 (iii) 至於建議管委會主席/召集人應在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表文書，以及就作廢的文書提出具有理據的上訴。

本學會贊成註明文書作廢原因的安排，因可減少爭議；但本學會對於設定上訴機制有所保留，因為基於現有規定，委任代表文書最遲可在會議舉行48小時前送交管委會秘書，並須進行核實和確認程序，未必有充裕時間提供渠道及處理上訴。

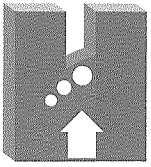
2.30 (i-vi) 就使用、收集和核實委任代表文書，檢討委員會建議多項行政措施。

本學會均認為建議的安排合理，可減少爭議；。但有關2.30(ii)項「鼓勵不打算委任代表的業主向管委會秘書/召集人登記，而管委會秘書登記冊須公開予公眾查閱」，本學會並不支持。因重覆程序，浪費行政資源，更可能引起額外的紛爭

**第三章：成立業主立案法團**

(I) 成立法團所需的總共擁有份數百份比

3.3 (a) 成立法團所需的總共擁有份數的門檻，由總共擁有份數的30% 降至20%。



本學會**不支持**，鑑於現行法例所訂之 30% 門檻並不高，不應降低；否則，在更低門檻下成立的法團，公信力和認受性也愈低，法團日後執行管理時，將更難獲得大部份業主的支持和信任。

本學會認為，能否成立法團，其實取決於大廈/屋苑業主們參與的積極性和對成立法團重要性的認知，在這兩方面，增加有效的公民教育才是解決方法。

同時，既然《條例》第 3 條所訂的門檻不應降低，**第 3A 條和第 4 條所訂門檻亦無須相應降低，並應予保留**。事實上，第 3A 條正好提供一個行之有效的機制，讓總共擁有份數不少於 20% 的業主，可向民政事務局長申請頒令為委出管委會和成立法團而舉行會議。

## (II) 釐定業主的份數

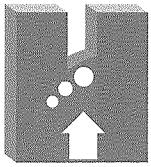
3.5 - 3.7：檢討委員會建議就釐定業主的份數作出之一項技術性修訂，以清楚訂明在計算支持成立法團的份數比例時，沒有投票權的份數不會計入總共擁有份數的總數內。

本學會認為原則上，**建議為合理安排**；但須注意，不同大廈/屋苑的大廈公契，可能就業權份數的分配及投票權有不同演繹，應斟酌每份大廈公契之內容及細節，不可一概而論。

## (III) 召集人的資格

3.8 (a)及(b)：檢討委員會就召集人的資格加入與現時適用於管委會委員的相同準則之建議，

本學會**支持**是項建議。



**第四章：公契經理人的委任和酬金**

**(I) 終止委任公契經理人**

**4.4(a) 降低業主終止委任公契經理人的門檻由總共擁有份數的 50% 降至 30% 之建議。**

本學會**不支持**此建議，概因按現時機制，原有的 50% 門檻，即以簡單大多數 (*simple majority*) (即得票 50% 或以上) 業主的意願為依歸，亦為行之有效而又廣為接受、應用的議決方式，無須更改。

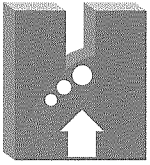
假如業主們就委任公契經理人出現意見分歧，降低門檻只會製造更多業主之間的矛盾和分裂，將時間、金錢浪費於反複召開的業主大會上，並為其他業主造成不斷的滋擾及破壞大廈/屋苑的和諧氣氛。

但本學會**建議**：如現時 50% 或以上可終止委任公契經理人，不可能再有另一班過半數人反對，杜絕了矛盾情況，故敝會認為此原則必須堅守。若然要讓業主能較靈活地終止委任表現欠佳的公契經理人，建議將分拆屋苑內的住宅、商場及車場的業權部份，讓各部份的業權份數可獨立計算，只要業主能持有住宅部份的 50% 或以上業權份數通過，便可終止委任住宅部份的公契經理人，這樣發展商及公契經理人仍可就商場及車場部份繼續發展及管理，既可增加靈活性，又不會影響發展商的發展規劃，更不會違反少數服從多數的原則。

**4.4(b) 把公契經理人的委任期限於五年，期間須協助業主成立法團或委出業主委會，然後藉公開招標委任新服務提供者或簽訂新合約。**

本學會**不支持**此建議。在實際環境中，現有的公契經理人，如果服務水平未能達到大多數業主的的要求，自然會有足夠的業主支持終止其委任；委任公契經理人與否之選擇權，應由業主自行掌握。

硬性規定公契經理人任期，有可能造成於第三至五年任期內，因已啟動委任新服務提供者的招標程序，必然會減低各級物業管理從業員維持/提昇服務素質的動力和工作熱誠。



物業管理所涵蓋的範疇頗多，例如：樓宇維修、設施保養和更換、環境改善、各級服務人員培訓和發展、和諧社區的建立等等，均需要制訂長期發展(通常為3至5年)計劃及投放大量資源，短暫而又不確定的服務期，必然會妨礙有關長遠計劃的構想和推行，而最終受損害的將會是業主們。

此外，大型屋苑通常分階段落成，並可能透過分公契(Sub-DMC)分期管理，故5年任期在執行方面有實際的困難。

## (II) 公契經理人的酬金

### 4.8(a) 建議每年按指明的百分比(如0.5%)降低公契經理人酬金比率的上限。

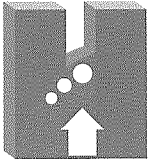
本學會**不支持**，因公契經理人酬金比率，雖然於大廈公契內訂明，但實際上，法團/業主往往可與公契經理人透過協商，重訂比率或金額。這是行之有效的自由市場機制，當局不適宜及無需干預。

同時，建議機制的示例中，把酬金比率逐年下調，容易令業主們錯認經理人酬金只有下調的可能而沒有上調的空間。事實上，經理人的運作成本，尤其是各部門(包括：專業房屋經理、維修及保養工程、會計、人力資源等)提供服務的專才人員，有關的薪酬開支不可能只往下調。否則，結果必定是行業內人才流失，服務水平亦會隨之而下降。

### 4.8(c) 在計算公契經理人酬金的公式中，不計一些不涉及公契經理人任何增值服務的開支項目(例如電費、水費等)。

本學會**不支持**建議，因若要界定哪些項目是不涉及增值服務，其實存在一定困難，例如：公契經理人為大廈/屋苑制訂和實施合適、有效的環保節能措施，為大廈/屋苑減省電費、水費開支，節省所得應屬增值服務。事實上，經理人盡心盡力，做好各個範疇，物業最終才會「增值」。





4.8(d) 就公契經理人的總部招致的某些開支項目（例如會計師服務費），公契經理人須向業主提供詳細分項數字，說明總部服務費如何由各發展項目分攤。

本學會**不支持**建議。大部份經理人總部其實會為不同類型的物業提供服務，不同經理人會有不同的物業組合，而這些物業組合又會經常出現變動。所以，經理人實在難以長期維持同一個固定的分攤公式或方法。而現時行之有效而又廣為接受、應用的方法為業主與經理人共同協議收取一個固定金額或酬金比率。

本學會曾就上述「條例」之諮詢向會員反映，經集合各專業會員的意見後作出以上的分析和建議，希望 貴會能考慮及接納本學會的意見。

香港房屋經理學會

葉志明會長

2015年1月20日