



香港物業管理公司協會
就〈建築物管理條例〉(第 344 章)檢討之意見

香港物業管理公司協會十分關注〈建築物管理條例〉(第 344 章)檢討之諮詢，特舉行大型研討會廣聽旗下會員意見，現收集業界意見及滙總如下：-

與大型維修工程有關的圍標糾紛

法定人數和票數百分比

- 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%**；或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%**。

意見 1:

透過增加業主大會的法定人數至 **20%**，可加強小業主參與程度，讓大型維修工程的議決更有代表性。但部分戶數較多的大廈基本要求 **10%** 法定人數業主出席會議已十分困難，更何況是建議增加至 **20%**，流會的情況可能會增加。

意見 2:

簡單大多數(*simple majority*)(即得票 **51%**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。提高議決門檻，雖可提高認受性，卻容易流於議而不決，時間及金錢浪費於不停籌備、舉行會議。

意見 3:

現時業主大會的議決需要取得過半數(即得票 **50%**以上)同意，往往需進行兩輪或以上的篩選，才達到過半數的效果，若提高至 **75%**，很有可能需進行多輪篩選，甚至經多次篩選仍未能達到規定的 **75%**，不但業主大會耗時，更會普遍出現流會的情況。



意見 4:

如果有關維修事項涉及屋宇署發出的命令，一旦決議投票份數達不到 75%，最終整體業主均會是受害者，嚴重者，有關風險也不受保險的保障，造成更多翻版的添喜大廈事件。

意見 5:

提高會議的法定人數比例的百分率，主旨希望更多業主參與，但提高百分率往往只是授權書的增加，不等於參與人士增加，達不到原來的目的，倒不如考慮以“到場出席”人士的百分率計算，一般情況下，5%到場出席率均易於達到，當局可考慮以開支水平或議決項目的重要性再相對提高到場出席的百分率。

建議：

大型維修工程問題根源在於業主對“大型維修工程”的認知及參與程度，相關的教育才是解決方法。



“大型維修工程”的定義

- 超過法團每年預算總額某個百分比（或某幾個百分比）的工程； 或
- 把門檻定為每個單位的業主須為工程支付的金額。

意見 1:

“大型維修工程”訂下定義不可以單一準則為基礎

- 單幢大廈與大型屋苑不論在單位數目、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。
- 以每個單位的業主須支付之工程金額，則受大廈的單位數目多寡所影響：大型屋苑雖然工程總金額大，每戶業主攤付之金額相對較低；單幢大廈縱使工程總金額不大，每戶業主攤付之金額仍會相對較高。

意見 2:

除了設定每戶業主攤付之工程金額下限，可考慮及綜合其他準則以訂定基礎，例如：

- (1) 於大型屋苑，沿用第 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百分比；
- (2) 於單幢大廈，則以工程總金額佔法團為每年總預算的 2 倍或以上；
- (3) 工程是否一次性(one-off)項目；
- (4) 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。
- (5) 由於「大型維修工程」金額難以界定，豐儉由人，可考慮按是否需要業主集資作為界定標準。

建議:

要界定何謂大型維修工程，技術上有難度，並未能有效。再者，界定「大型維修工程」的定義，原意是杜絕圍標的情況，但業界普遍認為，以法例規管管理公司處理大型維修工程的做法，根本是方向性錯誤，無助於杜絕圍標的問題。眾所周知，圍標出現的癥結並不在於小業主及物業管理公司，而在於判頭及業主立案法團，與其立法規管物業管理公司，倒不如針對問題癥結，以法例監管大型維修工程，改良監管註冊制度，或訂立公平競爭法規管判頭。

另一方面，為提高業主參與度，物業管理公司可舉辦業主研討會，使業主對維修有更深入認識。



成立法團

成立法團所需的總共擁有份數百分比和釐定業主的份數

- 應否降低《條例》第 3 條所訂成立法團的門檻，由總共擁有份數的 30% 降至 20%。

意見及建議:

現行法例所訂之 30% 門檻並不高，不應降低；在更低門檻下成立的業主立案法團，公信力也愈低，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。事實上，能否成立業主立案法團，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，唯有相關的教育才是解決方法。

- 應否相應降低《條例》第 3A 條和第 4 條所訂門檻（例如分別降至 10% 和 5%），或《條例》第 3 條所訂門檻降至 20% 後，是否仍需要保留《條例》第 3A 條和第 4 條。

意見及建議:

建議前述的基本門檻不應降低，第 3A 條和第 4 條所訂之門檻，也毋須相應降低；事實上，有成功成立法團的個案，證明現有門檻是行之有效的。



終止委任公契經理人

降低業主終止委任公契經理人的門檻

- 降低終止委任公契經理人的門檻，由總共擁有份數的 50%降至 30%。

意見 1:

原有的 50%門檻，即以簡單大多數(simple majority)(即得票 51%或以上)業主的意願為依歸，意味著需要過半數業主的意向才可終止委任公契經理人，如降至 30%，則代表剩餘 70%的大半數反而要服從 30%的少數代表意向，違背少數服從多數的原則。

意見 2:

現時 50%或以上可終止委任公契經理人，反映業主欲終止委任公契經理人的一致性意向，才達到 50%以上的結果，而剩餘低於 50%，不可能出現另一半數人反對終止委任。倘若門檻降低至 30%，那便有可能另外大半數業主是支持公契經理人，造成矛盾，加促業主間分裂。正反兩派業主可能會召開多次業主大會議決終止或反對終止委任公契經理人，而時間、金錢將浪費於反覆召開的業主大會上，並對其他業主造成滋擾及破壞大廈/屋苑的和諧氣氛。

意見 3:

過往亦有不少例子證明如業主不滿公契經理人的表現，仍可成功取得 50%以上終止其委任，代表了如要爭取 50%以上終止委任公契經理人是絕對可以達到，問題只取決於業主間的意向是否佔據大部份比數而已。

意見 4:

諮詢文件內建議大維修的決議需要由原來的 50%通過提高至 75%，但終止委任公契經理人則建議由 50%降至 30%，兩者對業主/屋苑而言皆是重要事項，立法原意是讓有關項目的議決得到業主們的高度認受，但現在兩者標準卻不一樣，會顯示立法原意之矛盾，故降低終止委任公契經理人門檻的建議非常不合理及破壞條例立法之原意。



意見 5:

一個屋苑/大廈如要更換管理公司，是一項重大議決，因更換管理公司會影響屋苑/大廈的穩定性，也即是影響社會的穩定性，故國內如要更換管理公司，需要50%以上業主 + 50%以上管理面積，兩者條件符合才能通過終止管理合約，此政策是確保社會的安定。香港原本的門檻只有業權份數達50%以上便可終止委任公契經理人，相比國內已有充分的靈活性，若然由原本的50%門檻再降至30%，則會大大影響社會的穩定。

意見 6:

公契經理人一般是與發展商屬同一集團的管理公司，由於背景乃上市集團/公司，必定嚴守「大廈公契」、「建築物管理條例」及相關法例所賦予的權責去管理該物業和執行職務，同時亦受其集團/公司的監管，以免員工的違法行為影響公司聲譽。相反，業主立案法團〔簡稱「法團」〕由個別業主組成，良莠不齊，無論對條例的熟識，以致奉公守法等個別行為均很參差。現時須50%以上終止委任公契經理人，對不良之「法團」有著互相制衡的作用。一旦終止委任公契經理人由50%降至30%，「法團」容易終止公契經理人後再以管理合約招標形式揀選新管理公司，只會助長立心不良人士把公契經理人辭退，將來大型維修工程涉及的糾紛事件只會越來越多，此改變無疑對社會只會做成負面影響。

意見 7:

倘若業主容易終止委任公契經理人，市場上會多了管理合約的招標，有些管理公司為了爭取獲得新的管理合約，會把員工薪津及每月酬金等項目調低，此舉嚴重影響物業管理行業的薪金會有降低的趨勢。加上新管理合約為了減低成本，往往於人手架構上採用較原來編制少的人手，換言之，新管理合約會刪減一些職級，市場上如某些職位供過於求，可能引致一些職位被淘汰及部份人士失業，對社會造成惡性循環。



建議：

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，故敝會認為這個“少數服從多數”的法律原則必須堅守。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。



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員會，然後藉**公開招標**委任新服務提供者或簽訂新合約。

意見 1:

事實上，現存的公契經理人，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，應由業主自行靈活掌握。

意見 2:

物業管理所涵蓋的多個範疇，例如：樓宇維修、設施保養和更替、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(通常為 3 至 5 年)計劃及投放大量資源。如委任期限於五年，公契經理人因不能確定委任期五年後是否能繼續管理，會阻礙其訂定長遠管理方案，影響業界的發展，包括從業員的生計及工作發展，另一方面，對客戶的服務資源投放，亦會變得萎縮，對服務的品質會帶來負面的效果，而最終受損的將會是業主們。

硬性規定公契經理人任期，並可能於第三至五年任期內，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。

意見 3:

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，例如太古城、杏花邨、黃埔花園、麗港城等等，如硬性規定公契經理人任期及自動啟動新服務提供者的招標程序，結果可能出現屋苑各期由不同的經理人管理，嚴重影響對整個項目管理的延續性，管理水平變得不一致，甚至可能落差很大，有礙發展商將來考慮投資發展大型項目。

意見 4:

在小業主而言，大型屋苑由一家管理公司管理，其外判的維修保養服務基於項目較大及服務的戶數較多，必定取得較具競爭力的價格，相反，由數家不同管理公司外判維修保養服務，其價格相對會高於由同一家承辦商提供，失去大型屋苑一貫享有的議價優勢和成本效益，變相是增加了小業主的負擔。



意見 5:

香港較著名的大型住宅發展項目，例如太古城，須由一個具規模的商場發展及管理去帶動和配合，才能提昇其樓宇價值，發展商為吸引人流，會投放資源去建立商場的形像、品牌和佈置，如公契經理人委任期限於五年及終止委任只需 30% 的話，發展商將可能於更換了公契經理人後不欲再投放資源，把持有的商舖物業變賣，如此等大型商場演變由業主立案法團的組織做主導，其資源及經驗必定遠遜於發展商及公契經理人，亦間接影響房產發展和香港經濟。

意見 6:

鑑於業主與公契經理人之間的關係是由私人合約締結的，若立法規定公契經理人的限期為 5 年，屆滿後自動終止，此舉無異於以政府命令凌駕私人合約，有違法律精神，會為法治帶來不良的影響。

建議：

現有公契就經理人的任期及屆滿後如何終止已訂明了安排，是業主與管理公司之間的合約，如法團欲終止委任公契經理人，可按現行「建築物管理條例」及大廈公契所訂明的權力及程序去執行，此方法行之有效多年，當局毋須把公契經理人的委任期限設定於 5 年。



公契經理人的酬金

降低大型發展項目的公契經理人酬金比率，以及提高計算酬金的透明度

- 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。

意見 1:

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靈活協商，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。

意見 2:

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。

意見 3:

全球各地物價均向上升，為何物業管理的酬金反之建議每年降低？既然政府現正推行物業管理發牌制，欲提高行業的專業化，為何專業提高卻竟降低酬金？物業管理從業員需懂法例、財務、保險、工程等各範疇，需兼顧的工作種類繁多及時間較長，何解這趨勢不是增加酬金反而是倒減？這建議豈不是跟時代倒退？



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）。

意見 1:

如要在公契經理人酬金的公式中扣減一些開支項目，如何釐定哪些項目是不涉及公契經理人任何增值服務呢？比方說；電力，公契經理人為大廈制訂適切的計劃，實施節能措施，為了減低大廈的電力及水費開支，研究節能方案，提供數據分析及報告，所花的時間、工作及節省的成效，遠高於此項目所佔的酬金比例。如果水電(或其他類似項目)被界定為扣減項目，管理經理人(包括公契經理人)便缺乏誘因為大廈實施有關措施，最終只會影響管理成效。

意見 2:

管理公司是代理人，對物業內公用部份的一切事宜均須代為處理，每個公用開支項目所佔據的處理時間不同，若然要區分開支項目那一個應計算在經理人酬金的公式中，怎樣去界定所計算的準則？每項目的比例又是否需再行釐定？此建議只會把計算酬金的公式複雜化。

建議：

由於公契經理人為各項開支項目所涉及時間不同，很難去細分那些項目該計算在酬金公式中，敝會建議沿用現時的計算方式，各開支項目均列作酬金的計算公式中。



整體建議：

- 1) 公司法基本以簡單大多數(simple majority)同意去表決，這是基本的法律精神，不可能由大多數人去服從少數人，故終止委任公契經理人不應降至 30%，違背法律的基本原則。同時，大維修也不應提高至 75%，只要過半數(即 50% 以上)，已足以符合法律精神。
- 2) 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，故敝會認為這個“少數服從多數”的法律原則必須堅守。
- 3) 對於現有物業，若受先天條件限制，住宅部份業主不容易持有總業權份數的 50%以上的項目，建議分拆項目內的住宅、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，既可增加業主能較靈活地終止委任表現欠佳的公契經理人，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) 新修訂的條例應只適用於新落成項目，這樣較容易執行。現時的物業對現存法例已沿用多年，大廈公契的條文也是配合現行法例，如新法應用於所有物業，較難全線執行，會造成混亂。

本會由衷期望當局對上述建議能詳加考慮，保障物業管理行業之專業性和穩定性，在作出任何修改之前以社會穩定為依歸。

香港物業管理公司協會會長
譚國榮
2015 年 1 月 24 日