



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION
香港專業及資深行政人員協會

就《建築物管理條例》(第 344 章) 檢討之意見書

2015 年 1 月



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2014/2015 年度

*2014 年 10 月 30 日更新

理事會成員名單

會長	:	盧偉國議員, BBS, MH, JP	
創會會長	:	容永祺先生, SBS, MH, JP	*理事會當然成員
前任會長	:	胡曉明工程師, BBS, JP	*理事會當然成員
上屆會長	:	謝偉銓測量師, BBS	*理事會當然成員
常務副會長	:	黃偉雄先生, MH	
副會長	:	伍翠瑤博士	吳長勝先生
		林雲峯教授, JP	陳世強律師
		羅范椒芬議員, GBS, JP	黃友嘉博士, BBS, JP
		周伯展醫生, JP	林義揚先生
		劉勵超先生, SBS	陳鎮仁先生, SBS, JP
		黃天祥工程師, BBS, JP	鄔滿海測量師, GBS, SBS
		區永熙先生, SBS, BBS, JP	梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP
財務長	:	陳記煊先生	
秘書長	:	李惠光工程師, JP	
副秘書長	:	梁家棟博士測量師	
理事	:	史泰祖醫生, JP	馮柏棟先生, BBS, SC
		吳德龍先生	曾其鞏先生
		鍾志平博士, BBS, JP	楊位醒先生, MH
		何君堯律師	范耀鈞教授, BBS, JP
		李樂詩博士, MH	華慧娜女士
		黃錦輝教授, MH	楊素珊女士
		左龍佩蘭教授	施家殷先生
		陳重義博士, JP	林力山博士測量師
		施榮懷先生, JP	余秀珠女士, BBS, MH, JP
		葛珮帆議員, JP	廖凌康測量師
		趙麗娟女士, MH	洪為民博士
		彭一邦博士工程師	楊章桂芝女士
		楊東發先生	廖長江大律師, SBS, JP
		劉展灝博士, SBS, BBS, MH, JP	羅志聰先生

註：依職位資歷及筆劃排序



香港專業及資深行政人員協會

經濟事務委員會

主席：梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP

房屋規劃及地政專責小組

聯席召集人：鄒滿海測量師, GBS, SBS 鄒廣榮教授

成員：胡曉明工程師, BBS, JP 黃偉雄先生, MH

伍翠瑤博士 施家殷先生

林力山博士測量師 楊章桂芝女士

李錦雄先生 張華強先生

潘國城博士, SBS, OBE 羅裕群先生

孔美霞女士 方志偉先生

王偉雄先生 王惠蘭女士

朱國安先生 江玉歡律師

何建宗先生 何緯豐博士

吳沚慧女士 吳賢德先生

李煥明博士 李耀新先生

汪敦敬先生 周榮生先生

姚潔凝女士 洪綺敏女士

曹凱迪先生 梁志旋工程師

莊碩先生 郭岳忠測量師

陳少康測量師 陳世雄先生

陳智星先生 彭楚夫先生

黃勁大律師 黃錦昌博士工程師

溫浩源博士 廖美香女士

劉瑛琳女士 應詠絮女士

鄭正煒工程師, JP 蘇裕年先生

註：排名依本會職位、姓氏筆劃排列

香港專業及資深行政人員協會
就《建築物管理條例》(第 344 章)檢討之意見書

2015 年 1 月

香港專業及資深行政人員協會十分關注《建築物管理條例》(第 344 章)檢討之諮詢，本會認同管理和維修建築物是業主的權利與責任，而本會認為加強業主對大廈管理的參與固然重要，然而建築物管理與保養的效率及質素亦同樣重要。

本會期望相關檢討大前提應確保維持建築物安全穩固，尤其應關注「三無大廈」問題，(「三無大廈」是指沒有法團、沒有居民組織、沒有物業管理公司或管理員的大廈)，政府必須嚴格執法，要求舊樓業主必須履行妥善管理及維修大廈的責任，避免越來越多舊樓日久失修，危及住客和公眾生命安全，最終成為社會的負擔，需要由政府的公共資源為私人大廈維修或收購重建。

至於大型維修工程可能產生的圍標問題，屬於商業活動，亦是法律問題，必須由執法機構加強打擊杜絕，並不是單憑修訂《建築物管理條例》(第 344 章)便可以解決問題。

本會就《建築物管理條例》(第 344 章)檢討之諮詢文件進行深入討論後，提出一些意見。本會之意見將分為一「一：回應諮詢文件提出之問題」，以及「二：就《建築物管理條例》(第 344 章)之整體意見」共兩部份。

一：回應諮詢文件提出之問題

1 支持成立法團的門檻降低

本會贊成應把成立業主立案法團的門檻降低，讓舊樓及「三無大廈」更容易成立業主立案法團，鼓勵業主履行管理及保養大廈的責任，有助減低因舊樓失修而須政府介入的機會。



2 關於大型維修工程之圍標

本會認為有關法團會議的法定人數及票數的調整，或界定「大型維修工程」的定義，均無助解決圍標問題，圍標問題屬於商業活動，亦是法律問題，必須由執法機構加強打擊杜絕，不應期望為《建築物管理條例》(第 344 章)作輕微修改便能解決圍標問題。

2.1 大型維修工程法團會議的法定人數及票數不宜提高

大部份業主缺乏大廈管理的專業知識，且在未有急切需要下多對大廈管理、維修保養等事宜欠缺熱心，以目前的大型維修工程法團會議法定人數為例，集齊法定人數舉行法團會議也困難重重，若進一步提高大型維修工程法團會議的門檻將可能令大廈維修保養工作一拖再拖，原本屬於小型的維修工程可能發展成為大型維修工程，費用將更昂貴，法團更容易因維修費用問題出現糾紛。

本會建議大型維修工程法團會議的法定人數及票數應維持不變，避免影響大廈管理及維修工作的效率。本會認為當業主明白其需要承擔的維修費及法律責任時，將會主動參與或授權其信賴的人士參與會議及作出決定。

2.2 「大型維修工程」的定義應由業主自行釐定

本會認為不宜就「大型維修工程」劃一定義，「大型維修工程」難以量化，若以價錢為指標會因通脹問題失去作用，而且即使就「大型維修工程」作出了定義，也難以阻止不法商人以分拆合約方式圍標。本會建議由業主自行釐定「大型維修工程」的標準。

3 關於公契經理人的委任

為平衡大廈管理服務質素及防止大服務供應者壟斷的問題，本會建議規定公契經理人的委任應 6 年進行一次公開投標，邀請服務提供者入標，包括現有之公契經理人，以揀選服務質素符合指定條件之公契經理人，相信有助保持大廈管理服務質素。



二：就《建築物管理條例》(第 344 章)之整體意見

4 政府應加強跟進舊樓管理維修問題 強制業主履行管理責任

香港舊樓越來越多，其中「三無大廈」更是為數不少，私人大廈業主因不履行大廈管理責任或蓄意放棄管理建築物，導致大廈日久失修的情況時有發生，例如土瓜灣啟明街有唐樓失修成為危樓便需要政府介入收購重建，因此私人大廈業主對大廈欠缺管理，將成為政府的問題，亦會危及住客和公眾生命安全。

本會促請政府應加強跟進舊樓管理維修問題，嚴格執行法例，強制舊樓業主管理大廈，以保障公眾生命安全，以及避免更多「三無大廈」因日久失修致無法挽救，而須政府介入管理維修或收購重建，加重政府及相關公營機構日後的公共財政負擔。

4.1 無力償債者之物業須「釘契」

本會建議若由政府按法例強制執行大廈物業管理工作，當業主須向政府申請貸款繳付有關物業管理維修費用或因年老財政緊絀難以負擔管理維修費用，當局應就該業主之物業「釘契」以償債項。本會認為私人大廈業主有責任承擔管理及維修費用，不應由公共財政資源補貼，而以「釘契」償債可避免加重政府的財政負擔。

5 建議強制大廈設立維修基金應付未來維修開支

私人大廈日漸老化，維修保養在所難免，為確保大廈進行管理維修工程更為順利，本會建議政府應強制大廈從管理費中預留部份資金設立維修基金，以應付未來維修保養的開支，避免業主因突來的大型維修費用而失去預算，甚至因此而反對大廈進行恆常的保養維修。

6 促請政府設立網絡平台 鼓勵業主公開大廈維修工程內容與造價

本會同意招標過程應提高透明度，本會建議政府設立網絡平台，鼓勵業主自行上載大廈維修工程資料，包括工程項目內容及價格，建立「大廈維修工程資料庫」，供公眾查閱，增加大廈維



修工程的透明度，有助預防圍標問題出現。上述平台亦應提供維修工程招標指引、招標文件標準格式，以及技術支援渠道，例如樂於提供技術意見的專業團體網頁等，以供業主參考。

結語：

香港舊樓越來越多，大量「三無大廈」欠缺管理及維修保養，政府必須盡快加強跟進舊樓管理維修的問題，本會同意降低成立法團之門檻，鼓勵舊樓業主履行大廈管理責任，政府亦應就業主立案法團有關大廈管理所遇到的專業問題提供支援。本會亦促請政府必須嚴格執行法例，強制舊樓業主管管理大廈，避免更多「三無大廈」日久失修威脅住客和公眾生命安全，最終須由政府介入管理維修或收購重建，同時亦加重政府及相關公營機構日後的公共財政負擔，成為社會的負擔。