

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)694/17-18 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/PL/HA

民政事務委員會 特別會議紀要

日期：2017 年 5 月 4 日(星期四)
時間：下午 2 時 30 分
地點：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員：馬逢國議員, SBS, JP (主席)
吳永嘉議員, JP (副主席)
張宇人議員, GBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
謝偉俊議員, JP
梁國雄議員
毛孟靜議員
姚思榮議員, BBS
陳志全議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
張超雄議員
黃碧雲議員
葉建源議員
楊岳橋議員
尹兆堅議員
朱凱迪議員
何君堯議員, JP
何啟明議員
周浩鼎議員
邵家輝議員
邵家臻議員
柯創盛議員, MH
容海恩議員
許智峯議員
陸頌雄議員
劉國勳議員, MH

劉業強議員, MH, JP
鄭俊宇議員
羅冠聰議員
姚松炎議員
劉小麗議員

列席議員 : 涂謹申議員
胡志偉議員, MH
郭偉強議員
林卓廷議員

缺席委員 : 梁耀忠議員
何俊賢議員, BBS
陳恒鑌議員, JP
張華峰議員, SBS, JP
陳淑莊議員

[高等法院原訟法庭於 2017 年 7 月 14 日作出裁決，宣布梁國雄、羅冠聰、姚松炎及劉小麗自 2016 年 10 月 12 日起被取消就職立法會議員的資格，並已離任立法會議員的職位，無權以立法會議員身分行事。]

出席公職人員 : 民政事務總署署長
謝小華女士

民政事務總署
助理署長(4)
王秀慧女士

民政事務總署
高級政務主任(4)
黃文忠先生

應邀出席者 : 第一節

元朗區議會議員
麥業成先生

吳少萍小姐

民主建港協進聯盟

民政事務副發言人
潘孝汶先生

曾偉軒先生

伍俊瑜先生

程志紅女士

陳暹恆先生

吳國洪先生

陳贊輝先生

香港房屋經理學會

會長

陳志球博士

陳國光先生

謝俊文先生

名賢大樓業主立案法團

主席

何錦鑑先生

民主黨

代表

莊榮輝先生

全港業主反貪腐反圍標大聯盟

發言人

伍凱欣小姐

英國特許房屋經理學會亞太分會

專業實務委員會主委

張樹仁先生

劉明德先生

杏花邨業主委員會住宅代表分會

主席

趙承基先生

第二節

劉景先生

陳永冲先生

西區大廈業主聯合會

執行委員
林耀文先生

溫莉玲女士

李祺逢先生

溫育新先生

盈翠半島業主委員會

主席
胡學標先生

黎日初先生

李貫軒先生

景盛苑業主立案法團

主席
區偉佳先生

姚德忠女士

陳國旗先生

陳堂榮先生

公民黨

代表
李俊晞先生

新民黨/公民力量

譚領律先生

富多來新邨第一期業主立案法團

主席
劉明森先生

李寶嬋小姐

李永權先生

黃美慧女士

第三節

D K TONG 女士

文志華先生

自由黨

李鎮強先生

西貢區議會議員
方國珊女士

自由黨青年團

團員
陳惠珍女士

方秀心女士

嘉慧園業主立案法團

管理委員會主席
黃德強先生

胡志健先生

重慶大廈業主立案法團

主席
林惠龍女士

周偉民先生

東九龍居民委員會

副主席
黃鎮健先生

陳浩賢先生

劉麗珍女士

沙田帝堡城業主委員會

主席
鄧美賢小姐

陳長志先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)3
麥麗嫻女士

列席職員 : 高級議會秘書(2)6
黃家松先生

議會事務助理(2)3
曾盧鳳儀女士

經辦人/部門

I. 檢討《建築物管理條例》

[立法會 CB(2)1038/16-17(03)及(04)號文件]

事務委員會聽取了合共 52 名團體代表/個別人士就政府當局修訂《建築物管理條例》(第 344 章)("《條例》")的立法建議及相關行政措施所提出的意見。有關該 52 名團體代表/個別人士及已接獲的意見書的紀錄載於**附錄**。

政府當局對團體代表所提意見的回應

2. 民政事務總署署長就團體代表/個別人士所提意見及關注作出了下述綜合回應：

- (a) 建議將通過大型維修工程決議的業主大會法定人數由業主人數的 10%提高

至 20%，目的是鼓勵更多業主參與作出該等重要決定，而該項建議在公眾諮詢工作中獲得大多數支持。當局額外建議須有至少 10% 業主親自出席會議("額外法定人數規定")，旨在回應對持有大量委任代表文書人士潛在操控該等會議結果的關注；

- (b) 為使委任代表文書較難被人操控，建議的規定旨在提高使用委任代表文書的透明度及方便業主查核委任代表文書。此外，政府當局會考慮提供委任代表文書表格範本，供業主立案法團("法團")舉行業主大會時使用；
- (c) 至於建議的新罰則，當局會為有關各方提供免責辯護條款。若有關方證明(i)犯罪未獲其同意或默許，而且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力以防止罪行發生，即可作為合法抗辯；
- (d) 鑒於有多名個別人士/團體代表對下述修訂建議表示關注：賦權主管當局可在不少於 5% 業主的要求下，解散沒有履行職責的管理委員會("管委會")，政府當局會進一步研究 5% 的門檻是否適當；
- (e) 政府當局會推出各項大廈管理行政支援措施，例如"解決大廈管理爭議服務"和"法團會前諮詢服務"；及
- (f) 政府當局會顧及不同意見，並會考慮對各項立法建議作適當修訂，包括有關大型維修工程的定義和額外法定人數規定。由於修訂《條例》需時，視乎律政司有何意見，政府當局打算將沒有牴觸《條例》的建議納入其擬根據《條例》第 44 條發出的《工作守則》。

討論

立法建議

3. 劉國勳議員和郭偉強議員對各項立法建議及政府當局計劃將該等沒有牴觸《條例》的建議納入《工作守則》和指引表示支持。然而，劉議員認為法團在落實額外法定人數規定方面可能會有實際困難。他促請政府當局提出措施/罰則，確保獲委任的代表會按照業主的投票指示投票，並禁止以金錢利益誘使業主授予委任代表文書。他進一步建議規定所有就大型維修工程決議投票的業主均須申報利益。

4. 容海恩議員對落實額外法定人數規定的可行性表示關注，特別是在單位數目眾多屋苑的會議場地安排方面。邵家輝議員支持各項立法建議，並補充表示，鼓勵業主出席法團會議但不致令會議在符合法定人數規定方面有太大困難，此點是很重要的。

5. 民政事務總署署長表示，雖然額外法定人數規定會為若干大型屋苑帶來困難，例如在舉行法團會議的場地安排方面，但經驗顯示該等問題並非無法解決。有關建議可促使業主多參與該等會議，從而減低業主之間其後就大型維修工程發生糾紛的可能性。政府當局認為基於技術問題而放棄相關建議的理據有欠充分。民政事務總署署長補充，政府當局會再研究是否可以進一步收緊有關"申報利益"的建議規定。

6. 姚松炎議員表示反對政府當局建議就物業管理公司訂立的新罰則。他認為物業管理公司只是受聘執行管委會所作決定，要物業管理公司負上相關刑事法律責任會有欠公平。此外，他認為政府當局需要在大廈管理方面擔當更主動的角色，尤其是在法團會議收集和核實委任代表文書方面。

7. 民政事務總署署長表示，政府當局遇過不少個案是由大廈公契("公契")經理人/物業管理公司負責擬備經審計的周年帳目。建議的新罰則可對離

任的公契經理人/物業管理公司拒絕移交財務紀錄的行為帶來阻嚇作用。此外，當局亦提出一項修訂建議，賦權主管當局在經考慮任何合理辯解和每宗個案的情況後，可在引用罰則條文前發出警告，訂明可予延遲遵守規定的日期。民政事務總署署長補充，要政府當局負起為所有法團會議收集和核實委任代表文書的責任，在實行上會有困難。

8. 林卓廷議員支持政府當局推行該等立法建議，包括提高會議法定人數規定和將刑事法律責任擴大至涵蓋物業管理公司。他認為應對《條例》作進一步修訂，即就在會議舉行至少 24 小時前須在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位清單此規定而言，相關時限應延長至譬如 72 小時，而任何人如持有超過一定數目單位(例如 2 個或 3 個)的委任代表文書，管委會秘書亦應披露該等人士的姓名。

9. 主席亦表示支持政府當局的立法建議。他促請政府當局採取措施，在法團會議討論大型維修工程前提高該等工程的透明度，例如規定必須將設計圖則上載至互聯網或以電子郵件送交業主，以及讓所有業主知悉組成法團會議法定人數所需要的業主數目(包括使用委任代表文書的業主和親自出席的業主)。他又建議，如某項維修工程的費用達至若干金額，有關法團便須委聘一名認可人士跟進落實整項工程。

10. 柯創盛議員建議，政府當局應確保委聘顧問協助法團推展大型維修工程的程序具透明度，並提供協助予法團會議核實委任代表文書。

11. 民政事務總署署長回應委員的意見時表示，政府當局文件所載的整套修訂建議，旨在確保就大型維修工程所作決定會更具透明度和問責性。對《條例》作修訂前，政府當局會建議新增一項規定，訂明管委會主席和公契經理人須在"適當程序核對清單"上簽署，確認已按程序召開會議，並已按規定披露法團會議委任代表的資料。如未有遵從清單指引內的任何規定，便須作出解釋，以確保透明度和問責性。此外，市建局的"招標妥"計劃已擴闊參與資格，以涵蓋應課差餉租值較高和樓齡較低

的單位，從而讓更多樓宇和業主在為其維修工程招標時可選擇採用市建局的專業支援。

12. 主席認為，為確保各項修訂建議在不同情況下均切實可行，政府當局應進一步修訂各項規定(例如相關法團會議的法定人數和法團財務報表須經審計的規定)的建議門檻。胡志偉議員認為該等門檻應參考費用水平和單位數目兩者釐訂。民政事務總署署長回應時表示，政府當局察悉各方對需否修訂相關門檻有不同意見，而當局會在微調立法建議時考慮該等意見。

(主席因另有要事而於下午 4 時 20 分至 6 時 34 分期間離席，並由副主席在該段期間接手主持會議。)

其他事宜

13. 劉國勳議員和柯創盛議員認為政府當局應加強執行《條例》。劉議員進一步建議政府當局設立一個專責機構，全程協助法團落實各項大型維修工程，並為聯絡主任提供更多有關大廈管理的培訓。柯議員建議，當局應向業主和管委會委員提供更多培訓和指引。

14. 民政事務總署署長表示，透過擬議的"法團會前諮詢服務"，18 區的地區大廈管理聯絡小組("聯絡小組")人員會就如何進行管委會和法團會議向管委會委員提供意見。

15. 容海恩議員查詢"解決大廈管理爭議服務"的預計成效，並建議政府當局擴大"大廈管理免費法律諮詢服務"的規模和範圍。

16. 民政事務總署署長表示，"解決大廈管理爭議服務"會由一名退休法官督導，並擬作為類似大廈管理個案的"預審"。這項服務可望透過由該名退休法官提供的客觀意見，令有關各方更能掌握其個案情況，從而解決爭議。

經辦人/部門

II. 其他事項

17. 議事完畢，會議於晚上 7 時 10 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 2
2018 年 1 月 12 日

民政事務委員會

在 2017 年 5 月 4 日(星期四)下午 2 時 30 分舉行的特別會議
"檢討《建築物管理條例》"

意見摘要

編號	團體名稱/個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
第一節		
1.	麥業成先生	立法會 CB(2)1291/16-17(01)號文件
2.	吳少萍小姐	立法會 CB(2)1291/16-17(02)號文件
3.	民主建港協進聯盟	- 對政府當局的立法建議表示支持 - 建議政府當局應：(a)提高在業主大會上通過大型維修工程決議所需的票數百分比；(b)推出措施，以確保委任代表文書持有人會確實按照業主的投票指示投票，並禁止以金錢利益誘使業主授予委任代表文書；及(c)設立專門機構，協助業主推展大型維修工程
4.	曾偉軒先生	對於"一幢大廈有多份大廈公契("公契")"的情況，成立業主立案法團("法團")是有實際困難，而有關業主也會難以推展大型維修工程。政府當局應研究有何方法解決該等大廈和沒有成立法團的大廈在大廈管理上的問題
5.	伍俊瑜先生	- 政府當局的立法建議解決了《建築物管理條例》(第 344 章)("《條例》")現存的若干問題 - 建議政府當局應：(a)增訂罰則，就不遵守有關採購和大型維修工程方面的"利益申報"規定作出懲處；(b)就"沒有履行職責的管理委員會("管委會")"提供明確的定義；及(c)推行額外措施，以確保委任代表文書持有人會遵從業主的投票指示
6.	程志紅女士	立法會 CB(2)1308/16-17(01)號文件(只供議員參閱)
7.	陳暹恆先生	立法會 CB(2)1308/16-17(02)號文件(只供議員參閱)
8.	吳國洪先生	關於政府當局文件第 5 及 6 段就通過大型維修工程決議的業主大會所建議的法定人數規定("擬議

編號	團體名稱/個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
		法定人數規定")，要有足夠法定人數出席及安排場地容納大批業主出席會議會有實際困難，尤以對大型屋苑為然 ● 應就法團會議收集和核實委任代表文書制訂劃一的程序 ● 政府當局應為法團提供免費顧問服務，助其推展大型維修工程
9.	陳贊輝先生	● 立法會 CB(2)1383/16-17(01)號文件
10.	香港房屋經理學會	● 立法會 CB(2)1291/16-17(03)號文件
11.	陳國光先生	● 立法會 CB(2)1291/16-17(04)號文件
12.	謝俊文先生	● 對政府當局的立法建議表示支持 ● 要實行下述建議規定會有實際困難：(a)在通過大型維修工程決議的法團業主大會上須有至少 10% 業主親自出席；及(b)法團的財務報表須經審計，尤以對單位數目不多的大廈而言 ● 無需賦權主管當局在緊急情況下縮短法團會議的通知期
13.	名賢大樓業主立案法團	● 單位數目不多的大廈的法團在遵行建議的法定人數規定和法團財務報表須經審計的建議規定方面會有實際困難
14.	民主黨	● 對政府當局推出該等立法建議表示支持 ● 通過大型維修工程決議所需的投票份數百分比應遠高於 50%，並應規定只有須負擔大型維修工程費用的業主才有權就該等工程項目建議投票 ● 應為"解決大廈管理爭議服務"提供更多人手資源
15.	全港業主反貪腐反圍標大聯盟	● 政府當局應對法團會議上使用的委任代表文書進行抽查 ● 關於大型維修工程的決議，應額外規定業主須使用選票投票，而政府則應提供選票範本 ● 應為業主設立法團會議通過大型維修工程決議後的冷靜期，例如 30 日或 45 日

編號	團體名稱/個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
16.	英國特許房屋經理學會 亞太分會	● 立法會 CB(2)1291/16-17(05)號文件
17.	劉明德先生	● 立法會 CB(2)1291/16-17(06)號文件
18.	杏花邨業主委員會住宅 代表分會	● 立法會 CB(2)1291/16-17(07)號文件
<u>第二節</u>		
19.	劉景先生	● 政府當局應成立專門機構，為法團提供顧問服務以助其推展大型維修工程，並向管委會委員提供更多有關大廈管理的培訓
20.	陳永沖先生	● 立法會 CB(2)1383/16-17(02)號文件
21.	西區大廈業主聯合會	● 立法會 CB(2)1291/16-17(08)號文件
22.	溫莉玲女士	● 相關政府部門和市區重建局現時提供的服務能有效協助小型屋苑的業主推展大型維修工程 ● 規定管委會主席須在不少於 5%的業主要求下召開法團業主大會未必一定公平，例如在 5%的業主要求重新討論某項在前一次業主大會上已獲絕大多數業主通過的決議時
23.	李祺逢先生	● 立法會 CB(2)1291/16-17(10)號文件
24.	溫育新先生	● 立法會 CB(2)1303/16-17(06)號文件
25.	盈翠半島業主委員會	● 要求將終止委任公契經理人的門檻由總共擁有份數的 50%降至 30%，並支持政府所提建議，為公契經理人的委任訂立期限。該等安排應同時適用於新和現有的發展項目 ● 應削減公契經理人的酬金，並要求公契經理人須向業主披露更多有關開支項目的詳情
26.	黎日初先生	● 立法會 CB(2)1308/16-17(03)號文件(只供議員參閱)
27.	李貫軒先生	● 政府當局應協調各相關政府部門，就大廈管理及維修保養向業主提供全面的意見和服務
28.	景盛苑業主立案法團	● 政府當局的某些建議可能會增加管委會履行職責的難度，例如建議的法定人數規定，以及與收集

編號	團體名稱/個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
		委任代表文書和管委會委員的最低人數有關的規定
29.	姚德忠女士	● 立法會 CB(2)1383/16-17(03)號文件
30.	陳國旗先生	● 立法會 CB(2)1291/16-17(12)號文件
31.	陳堂榮先生	● 立法會 CB(2)1291/16-17(12)號文件
32.	公民黨	● 立法會 CB(2)1383/16-17(04)號文件
33.	新民黨/公民力量	● 立法會 CB(2)1383/16-17(05)號文件
34.	富多來新邨第一期業主立案法團	● 對政府當局的立法建議表示支持 ● 應要求法團將法團會議上使用的委任代表文書的紀錄保留 6 年
35.	李寶嬋小姐	● 立法會 CB(2)1291/16-17(13)號文件
36.	李永權先生	● 立法會 CB(2)1383/16-17(06)號文件
37.	黃美慧女士	● 立法會 CB(2)1291/16-17(14)號文件
<u>第三節</u>		
38.	D K TONG 女士	● 立法會 CB(2)1383/16-17(08)號文件
39.	文志華先生	● 立法會 CB(2)1308/16-17(04)號文件(只供議員參閱)
40.	自由黨	● 若干大型發展項目的公契訂明，通過維修工程決議所需的投票份數百分比中，須同時包括住宅單位和商用部分的業主，這項規定對住宅單位的業主有欠公平 ● 政府當局應對收集和核實委任代表文書作出嚴格規管
41.	方國珊女士	● 立法會 CB(2)1383/16-17(09)號文件
42.	自由黨青年團	● 單位數目眾多的屋苑在遵從擬議法定人數規定方面會有實際困難 ● 成立法團的門檻不應由總共擁有份數的 30%降至 20%

編號	團體名稱/個別人士姓名	意見書/主要意見及關注事項
		終止委任公契經理人的門檻應由總共擁有份數的 50%降至 30%
43.	方秀心女士	- 對建議的法定人數規定表示支持 - 政府當局應加強監察和規管物業管理公司的工作
44.	嘉慧園業主立案法團	政府當局應加強其執行《條例》的工作，並對違例個案提出檢控
45.	胡志健先生	- 應盡早推行對《條例》提出的修訂建議 - 對大型屋苑而言，落實建議的法定人數規定在場地安排方面會涉及實際困難
46.	重慶大廈業主立案法團	立法會 CB(2)1291/16-17(17)號文件
47.	周偉民先生	- 由於業主擔任管委會委員屬義務性質，對他們施加太多刑事法律責任並不公平 - 政府當局應在支援法團運作方面加強工作
48.	東九龍居民委員會	立法會 CB(2)1383/16-17(10)號文件
49.	陳浩賢先生	立法會 CB(2)1291/16-17(18)號文件
50.	劉麗珍女士	立法會 CB(2)1496/16-17(01)號文件(只供議員參閱)
51.	沙田帝堡城業主委員會	立法會 CB(2)1303/16-17(01)號文件
52.	陳長志先生	立法會 CB(2)1314/16-17(01)號文件

立法會秘書處
議會事務部 2
2018 年 1 月 12 日