

立法會

Legislative Council

立法會 CB(2)1038/16-17(04)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會
2017年3月27日的會議

立法會秘書處擬備的最新背景資料簡介

檢討《建築物管理條例》

目的

本文件綜述民政事務委員會("事務委員會")過往就檢討《建築物管理條例》(第 344 章)一事所作的討論。

背景

2. 《建築物管理條例》提供法律框架讓業主成立業主立案法團("法團")，並且按照法例的規定做好大廈管理工作。《建築物管理條例》的上一次修訂在 2007 年完成。為使《建築物管理條例》與時並進，以及回應公眾的關注，民政事務局局長於 2011 年 1 月委任了《建築物管理條例》檢討委員會("檢討委員會")，負責就《建築物管理條例》進行全面檢討。

3. 因應檢討委員會的建議，政府當局在 2014 年 11 月發出題為"《建築物管理條例》(第 344 章)檢討"的諮詢文件("諮詢文件")，當中列述多項立法建議和行政措施建議，均旨在回應近年市民提出的關注事項，包括大型維修工程所引起的糾紛、在法團會議上委任代表文書的使用，以及大廈公契("公契")經理人的委任和酬金等。當局於 2014 年 11 月 11 日至 2015 年 2 月 2 日期間進行了有關的公眾諮詢工作。

事務委員會所作討論

4. 事務委員會曾在其 2014 年 11 月 17 日的會議上討論上述諮詢文件，並於 2015 年 1 月 24 日舉行了特別會議，聽取團體代表陳述意見。事務委員會在其 2016 年 5 月 17 日的會議上，亦聽取了政府當局匯報進行公眾諮詢工作的結果及有關修訂

《建築物管理條例》的建議方向。委員在該等會議上提出的主要意見和關注事項綜述於下文各段。

與大型維修工程有關的圍標活動和糾紛

防止出現圍標情況

5. 部分委員認為，在大廈維修工程計劃方面出現圍標情況，問題癥結在於法團及業主欠缺策劃大廈維修工程的專門知識，他們並質疑政府當局的現行措施是否足以協助業主/法團防止出現圍標情況。有委員建議，該等措施必須藉相應修訂《建築物管理條例》以作配合。

6. 政府當局表示，當局會繼續採取多管齊下的方法，包括立法、執法，以及向業主提供支援和協助，防止出現圍標情況。政府當局告知委員，發展局正與屋宇署、香港房屋協會和市區重建局("市建局")緊密合作，推行多項協助業主進行樓宇維修的計劃。市建局會在 2016 年 5 月推出"樓宇復修促進服務"，加強向業主提供技術及專業支援，包括提供指引及合約樣本、安排專業人士提供獨立意見、設立投標平台等，以助降低圍標的機會。在執法方面，香港警務處和廉政公署("廉署")會繼續進行適當的調查及執法工作，以打擊與大型維修工程有關的非法活動。

7. 為提高大型維修工程招標過程的透明度，部分委員建議當局應設立"中央資料庫"，蒐集市場上不同維修項目的收費及顧問/承辦商過往的表現等資料，以供業主或法團在計劃大廈維修工程和評估維修開支時參考。政府當局表示，廉署已委聘獨立學術機構，分析在樓宇更新大行動下已完成的維修工程項目的費用，以及探討建立有關資料庫供市民參考的可行性。

"大型維修工程"的定義

8. 在 2016 年 5 月 17 日的事務委員會會議上，對於政府當局建議就"大型維修工程"的定義引入分級制度，¹部分委員建議當局應修訂該分級制度，因為很多屋苑包含的單位其實已多達 10 000 個或以上。他們建議分級制度應劃分為小、中、大型屋苑或"有 100 個至 1 000 個單位"、"有 1 001 個至 5 000 個單位"、"有 5 001 個至 10 000 個單位"等，並根據有關分級就"大型維修工程"的定義訂定不同造價。該等委員亦關注到，當局建議"大型維修工程"的定義為法團每年預算的 40%，這個門檻甚高，意味着在若干情況下只有造價超逾 1 億元的工程才會被視為"大型維

¹ 關於建議就"大型維修工程"的定義引入的分級制度，其詳情請參閱政府當局的文件(立法會 CB(2)1502/15-16(03)號文件)第12段。

修工程"。有委員又認為，當局應就大型維修工程訂立 7 天的冷靜期，讓業主有時間作出審慎考慮。

9. 政府當局解釋，當局制訂擬議的分級制度時，曾經參考地政總署發出的《大廈公契指引》中就公契經理人酬金所訂定的分級。不過，政府當局同意會在敲定相關立法建議時考慮委員的意見。

執法及刑事制裁

10. 部分委員認為，由於民政事務總署推出的各項計劃只提供調解和諮詢服務，若法團的管理委員會("管委會")沒有履行《建築物管理條例》所訂的職責，又或管委會委員在行事上故意疏忽/作出不合理的決定，從而導致個別業主有所損失，該等計劃便難以處理圍標情況及物業業主所面對的種種問題。這些委員認為應在《建築物管理條例》內訂定刑事制裁，以發揮阻嚇作用，防止相關人士(包括管委會委員)違反《建築物管理條例》的規定。然而，部分其他委員認為，在《建築物管理條例》中增訂更多刑事制裁，或會令人不願出任管委會委員。

11. 政府當局表示，《建築物管理條例》旨在提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。舉例而言，《建築物管理條例》訂有罰則條文，處理有關法團不遵守註冊規定、提供虛假的資料，以及未有備存恰當的帳項紀錄和就有關建築物的公用部分投購第三者風險保險等情況。執法機關會根據法例，對任何在大廈管理及進行維修工程期間出現的懷疑非法活動進行調查。競爭事務委員會亦可依據《競爭條例》(第 619 章)，就包括圍標情況的反競爭行為展開調查，以及向競爭事務審裁處申請施加罰則。不過，政府當局表示，當局對這方面的任何建議均持開放態度。

12. 部分委員建議政府當局考慮成立樓宇事務審裁處，專責聆訊相關個案，讓業主得以避免承擔巨額的訴訟費用。他們又認為聯絡主任缺乏權威和權力解決與大廈管理及維修有關的糾紛。委員對加強聯絡主任的人手表示支持，但建議當局應加強對聯絡主任的培訓，讓他們可在處理大廈管理糾紛方面提供更適切的支援。

13. 政府當局表示，民政事務總署一直鼓勵糾紛各方透過調解和其他解決糾紛的安排，化解彼此的矛盾。此外，當局會為聯絡主任提供培訓，使他們能有效地推行大廈管理工作。

業主立案法團的成立及運作

14. 部分委員認為，不應強制規定須成立法團，因為不同的大廈/屋苑涉及不同數目的物業單位，而物業業主的需要亦各有不同。

15. 政府當局表示，成立法團是對大廈作出有效管理的方法之一。業主亦可按其具體需要、意向和大廈的實際情況，選擇成立其他類型的業主組織，包括業主委員會、互助委員會或其他居民協會。對於委員關注到"三無大廈"在成立法團方面的困難，政府當局回應時表示，全港約有 2 000 多幢"三無大廈"，透過委聘物業管理公司向該等大廈提供協助，民政事務總署已成功幫助當中約 400 幢大廈成立法團。此外，民政事務總署招募了逾 2 000 名"三無大廈"的業主/住客擔任居民聯絡大使，協助提高其大廈的管理質素。他們會協助政府聯絡居民，長遠目標是成立法團。

16. 政府當局回應委員有關法團運作方面的查詢時表示，假如管委會主席在有不少於 5% 的業主提出要求下仍不召開業主大會，業主可向土地審裁處提出申請。然而，部分委員提出意見，認為在這種情況下負責召開業主大會並主持會議的應是民政事務總署，而非土地審裁處。部分委員亦建議政府當局採取措施，解決舊法團與新法團在交接期間因出現糾紛而導致法團運作陷於停頓的情況。他們認為在此情況下，政府應有權要求召開法團業主大會。

收集和核實委任代表文書

17. 鑒於政府當局建議修訂《建築物管理條例》，以訂明委任代表文書須在會議舉行時間至少 72 小時前送交管委會秘書，² 部分委員建議在該新措施下應加入罰則作為輔助，以確保各方遵守規定。

18. 部分委員對規定每人最多只能持有不多於業主人數 5% 的委任代表文書的建議安排表示支持。³ 有委員建議當局設立抽查機制，以確保各方遵行上述安排，又建議應披露持有 5% 委任代表文書的人士的姓名，以提高透明度。此外，有委員建議應在委任代表的文書表格印上警告字句，述明"代表可不按照業主的意願投票"。

² 請參閱立法會 CB(2)1502/15-16(03)號文件附件四(有關委任代表文書安排的建議修訂)。

³ 請參閱立法會 CB(2)1502/15-16(03)號文件附件四(有關委任代表文書安排的建議修訂)。

與公契有關的事宜

19. 委員關注到有業主在籌組法團及業主委員會方面遇到困難，原因是物業發展商在一些舊式公契內訂立了不公平的條款。此類問題的一個例子是，在業主和發展商之間不公平分配不可分割份數和管理份數，讓發展商可能擁有大量不可分割份數，但只須支付小額管理開支。委員促請政府當局考慮在《條例》內引入"用者自付"的原則，強制規定須分開綜合發展項目住宅部分與商用部分的帳目和預算。部分其他委員亦建議政府當局應考慮制訂標準公契條文，讓物業發展商予以依循。

20. 據政府當局所述，在某些情況下，分開綜合發展項目住宅部分與商用部分的帳目和預算可能會有實際困難，例如最低幾個樓層設有食肆和店鋪，而其上各樓層是住宅單位的情況，有關各方共用如水缸、污水渠和排水渠等公用設施。業主須負共同責任以管理和維修該等公用而不可分割的設施。公契須獲地政總署批准，並須符合規管發展商、業主和公契經理人職權範圍的《大廈公契指引》的規定。至於有關統一公契條文的建議，政府當局會將委員的關注意見轉交地政總署考慮。當局又指出，公契是簽訂公契各方之間的私人契約，而公契任何一方均不得在未經其他各方同意下，單方面修改公契任何條款。

終止委任公契經理人

21. 委員深切關注到業主在終止委任公契經理人方面遇到困難。部分委員表示支持把終止委任公契經理人所需的總共擁有份數門檻由 50% 降至 30%，以及把公契經理人的委任期限於 5 年。然而，有委員關注到把終止委任公契經理人所需的總共擁有份數門檻降至 30%，或會導致出現下述矛盾現象：先前獲總共擁有份數不少於 50% 的業主支持委任公契經理人的決定，被總共擁有份數 30% 的業主藉決議推翻。

22. 在 2016 年 5 月 17 日的事務委員會會議上，政府當局表示，為求取得適當平衡，在確保大廈管理和服務提供的穩定性之餘，又可讓業主在有需要時終止委任表現欠佳的公契經理人，當局建議保留終止委任公契經理人的現有門檻。政府當局亦建議增設一項新安排，規定在法團成立 5 年後，公契經理人的任期將會自動結束。屆時法團可選擇與現有的公契經理人簽訂新合約及商議新合約條款(包括委任期、酬金等)，或透過公開招標委聘新的經理人/服務提供者。⁴

⁴ 有關詳情請參閱政府當局的文件(立法會 CB(2)1502/15-16(03)號文件)第 22 至 24 段。

23. 然而，部分委員認為應把有關門檻降低至擁有份數 30% 的業主，因為他們察悉《建築物管理條例》第 3 條規定，只需擁有份數不少於 30% 的業主支持決議，便可成立法團。有委員詢問，就終止委任公契經理人計算"50%的業主"的門檻時，會否把公用地方的份數計算在內，政府當局回應時表示，在部分新大廈的公契內已訂明，只有擁有份數並負有支付有關該份數的管理費用的法律責任的業主，才有權就委出管委會和成立法團的決議投票。

24. 對於公契經理人委任期在法團成立 5 年後自動結束的擬議安排，有委員關注到，對未能成立法團的大廈而言，其公契經理人的委任或會無止境地持續下去。

最新發展

25. 謹請委員注意，香港物業管理公司協會曾在 2016 年 9 月 7 日就有關《建築物管理條例》的修訂建議提交意見書(立法會 CB(2)51/16-17(01)號文件)予委員參考。該意見書已載於**附錄 I**，以方便委員參閱。

26. 政府當局將於 2017 年 3 月 27 日舉行的下次會議上，就檢討《建築物管理條例》的未來路向諮詢事務委員會。

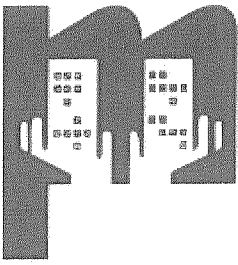
相關文件

27. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄 II**。

立法會秘書處

議會事務部 2

2017 年 3 月 21 日



香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處

(煩請轉交予 民政事務委員會所有委員)

敬啟者：

有關《建築物管理條例》(344 章) 公眾諮詢結果及建議

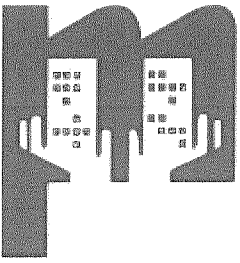
香港物業管理公司協會(本協會)，大致上支持政府民政事務局就《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》) 公眾諮詢後提交之建議，惟有部分之建議會對業界、業主及樓宇發展造成深遠影響，本協會不得不反對相關之建議，並將有關的反對理據詳列如下(次序與立法會討論文件 CB(s) 1502/15-16(03) 相同)：

(C)：公契經理人的委任和酬金

(I) 終止委任公契經理人

24. 增設一項新安排，即在法團成立 5 年後，公契經理人的任期將自動結束；屆時法團可選擇與現有的公契經理人簽訂新合約及商議新合約條款(包括委任期、酬金等)，或透過公開招標委聘新的經理人/服務提供者。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。

本協會反對此建議。 在現實環境中，如果公契經理人的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；相反，如公契經理人的服務水平良好，深得業主支持，業主又何以需要進行不必要的招標委聘安排，故委任公契經理人與否之選擇權，應由業主自行靈活掌握，不應由當局強制進行。

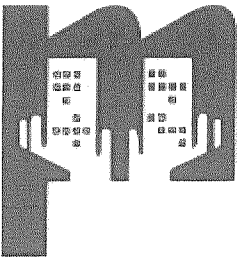


物業管理服務所涵蓋的多個範疇，例如：樓宇維修、設施保養和更換、環境改善、各級服務人員培訓和發展、和諧社區的建立等等，均需要制訂長期(通常為3至5年)計劃及投放大量資源。如委任期限於五年，公契經理人因未能確定委任期後是否仍能繼續管理，故會阻礙其訂定長遠管理計劃的構想及推行，同時亦影響業界的發展，包括各級物業管理從業員的生計、工作熱誠(維持/提昇服務素質的動力)及工作發展；另一方面，對客戶的服務資源投放，亦會變得萎縮，對服務的品質會帶來負面的效果，而最終受損害的將會是業主們。

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，又或部分屋苑擁有多過一個法團(不同地契 lots)，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及統一性，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。對業主而言，亦會失去大型屋苑一貫享有的議價優勢和成本效益，變相是增加了業主們的負擔，而各期業主間的利益衝突將會更多。

事實上，現時業主要求的是靈活掌握委任公契經理人與否之選擇權，並非經理人之委任期限。若然讓業主能較靈活地終止委任表現欠佳之公契經理人，此安排應較為符合業主所需。當然本協會明白，上述建議可能受現有地契條款所限，本協會建議當局可考慮先行於新落成的物業內嘗試分拆其住宅、商場及車場等的業權部份，讓各部份的業權份數可獨立計算，只要住宅部份的業主能持有該部份的50%或以上之業權份數，並於業主大會內通過，便可終止委任住宅部份的公契經理人；這樣的話，發展商及公契經理人仍可就其他部份(例如：商場及車場等)繼續發展及管理，此舉既可增加靈活性，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。

如此建議於新落成的物業能行之有效，屆時政府可透過立法修訂，將建議推行至現有之所有物業，使條例更能平衡業主、發展商及公契經理人的需求。



(II) 公契經理人的酬金

26. 在考慮各方面的意見，以及現時屋苑的實際管理情況後，我們認為公契經理人計算酬金的方法應盡量公開透明，而且代繳費用並不涉及管理督導等增值服務，加上隨着公契經理人累積經驗，管理開支成本應可逐年減少。因此，我們會向地政總署建議修訂《大廈公契指引》，規定公契經理人須：

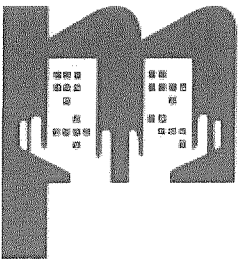
- (i) 向業主提供詳細分項數字，說明總部服務費如何由各發展項目分攤；

本協會反對此建議，因大部份經理人總部會為不同類型的物業提供服務，不同經理人於不同時期又會管理有不同的物業組合，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分攤公式或方法。

本協會建議由業內人士商討下達至一個共同的總部服務費表達方式，例如：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。

- (ii) 在計算公契經理人酬金的公式中，不計算代繳費用金額（例如電費、水費等）；

本協會反對此建議。如要在公契經理人酬金的公式中扣減一些代繳費的開支項目，釐定哪些項目是不涉及任何增值服務，實在是十分困難的，例如：公契經理人為大廈制訂合適及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。如果電費、水費又或其他類似項目被界定為扣減項目，經理人便缺乏誘因為大廈實施有關措施，最終亦會影響管理成效。事實上，物業增值是經理人盡心盡力做好各個範疇，及在業主支持下達至的雙贏果效。



更重要的是，物業管理公司絕大部份均為管理代理人的角色，對物業內公用部份的一切支出均須代為處理，每個公用管理開支項目所據的處理時間亦不同，若然要區分開支項目中那一項應計算在酬金公式中，那將衍生怎樣去界定所計算的準則及如何釐定每項支出的比例等問題，結果只會那把酬金的計算公式複雜化。

- (III) 有關文件內建議將部份現時載列於民政事務局局長根據「條例」發出的「供應品、貨品及服務採購工作守則」中的規定，納入「條例」的附表

本協會反對此建議。因為根據附件二第二段所建議：「管委會最少須邀請遞交 5 份標書。如接獲的有效標書數目少於 5 份，管委會須通過決議決定是否接受該次投標結果。」

現實是雖然發出 5 份或以上招標邀請是一貫做法，但強制要收到至少 5 份回標通常並不可行，而要求管委會通過決議是將責任無理地由各委員承擔。以往是工作守則，修改後成為法律條文，對管委會是沉重壓力。

本協會曾就上述「條例」檢討後之建議向會員反映，並經集合各會員的意見後，現向 貴委員會表示反對相關之建議及其原因，希望 貴委員會能接納本協會的意見，另行修訂該部分之建議，使「條例」更能平衡各方之需求及權益。

香港物業管理公司協會



會長

2016 年 9 月 7 日

The Hong Kong Association of Property Management Companies
香港物業管理公司協會

Units 2008-2010, Telford House, 16 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong
香港九龍灣宏開道16號德福大廈2008-2010室

E-mail : office@hkapmc.org.hk Tel : 2186 6101

Website : www.hkapmc.org.hk Fax : 2189 7245

**檢討《建築物管理條例》
相關文件**

委員會	會議日期	文件
民政事務委員會	2013年5月28日 (議程第V項)	會議議程 會議紀要 政府當局提供的跟進文件，當中載述有關《建築物管理條例》(第344章)中凌駕於與其有抵觸的大廈公契條款的具體條文(立法會CB(2)1459/12-13(01)號文件)
民政事務委員會	2014年11月17日 (議程第IV項)	會議議程 會議紀要
	2015年1月24日 (議程第I項)	會議議程 會議紀要
立法會	2015年6月10日	有關"加強監管私人樓宇維修及保養工程"的議案 議案進度報告
	2015年12月2日	有關"打擊私人住宅大廈維修工程的圍標行為"的議案 議案進度報告
民政事務委員會	2016年5月17日 (議程第III項)	會議議程 會議紀要