



FOUNDED 1985
創 立

香 港 地 產 行 政 師 學 會

HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

立法會 CB(2)1314/16-17(02)號文件
LC Paper No. CB(2)1314/16-17(02)

2016 - 2018 執行委員會

上屆會長
Ho Chiu Ha, Maisy, BBS 何超瓊

會長
Wong Kam Cheong, Stanley 黃錦昌

副會長
Au Choi Kai, SBS 區載佳
Chan Wah Ngok, Ivan 陳華岳
Chan Yau Chan, Raymond 陳有燦
Fung Kwok Hung, Lobo 馮國雄
Lee Ming Ching, Stephen 李銘清
Lo Wing Keung, Vincent 勞永強
Suen Kwok Lam, BBS, MH, JP 孫國林
Tse Kin Wah, David 謝建華
Yu Siu Yeung, Andrew 余少洋

義務秘書
Lau Lai Ching, Elijah 劉麗清

副義務秘書
Tong Chi San, Joseph 唐志新

義務司庫
Chan Yau Chan, Raymond 陳有燦

副義務司庫
See Wai Keung, Steve 施偉強

事務小組

地產發展副會長
Tse Kin Wah, David 謝建華
地產發展聯席主席
Mung Kin Fai, Charles 蒙健輝

物業管理副會長
Suen Kwok Lam, BBS, MH, JP 孫國林
物業管理聯席主席
Ng Hoi Ching, Matthew 吳海清
Chan Chi Keung, Andy 陳志強

建設營造副會長
Lee Ming Ching, Stephen 李銘清
建設營造聯席主席
Wong Nai Keung, Philco 黃唯銘
Lau Chun Yip, Anthony 劉振業

市場推廣副會長
Yu Siu Yeung, Andrew 余少洋

市場推廣聯席主席
Lo Yat Fung, Tim 盧一峰
Au Yue Kei, Kenneth 區宇祺

行政事務副會長
Chan Yau Chan, Raymond 陳有燦
會員事務聯席主席
Lau Lai Ching, Elijah 劉麗清
Cheung Wan Man, Helen 張韻雯
會計文書聯席主席
See Wai Keung, Steve 施偉強
Chan Yee Ling, Elaine 陳依玲

資訊出版副會長
Lo Wing Keung, Vincent 勞永強
資訊出版聯席主席
Lam Kwok Leung, Peter, JP 林國良
Low Yiu Sun, Sunny 羅耀榮

專業發展副會長
Chan Wah Ngok, Ivan 陳華岳
專業發展聯席主席
Chan Siu Hong, Honby 陳少康
Tseng Sin Har, Kimmy 曾倩霞

活動交流副會長
Fung Kwok Hung, Lobo 馮國雄
活動交流聯席主席
Lai Kwun Fai, Davis 黎冠輝
Tong Chi San, Joseph 唐志新

公共事務副會長
Au Choi Kai, SBS 區載佳
公共事務聯席主席
Lee Hoi Tat, Nathan 李海達

香港添馬添美道2號
政府總部西翼12樓民政事務局
民政事務局局長
劉江華先生, JP 鈞鑒

《香港地產行政師學會對建築物管理條例（第344章）意見》

民政事務局於二零一七年三月二十七日發出討論文件（編號：立法會 CB(2)1038/16-17(03)號），就政府當局擬修訂《建築物管理條例》（第344章）（《條例》）的進一步立法建議及行政措施（下簡稱“是次修訂建議”）徵詢意見，香港地產行政師學會現提出意見，建議書詳情請參看附件。

謹希望政府可以詳細考慮本會建議書的「意見」。

香港地產行政師學會
會長

黃錦昌博士
謹啟

二零一七年四月二十一日

抄送：立法會民政事務委員會



FOUNDED
創 立 1985

香 港 地 產 行 政 師 學 會

HONG KONG INSTITUTE OF REAL ESTATE ADMINISTRATORS

香港郵政總局信箱4126號 G.P.O. Box 4126 GPO HK 網址 Website: www.hirea.org.hk 電郵 E-mail: info@hirea.org.hk 傳真 Fax No.: 3007-0675

建議書

民政事務局於二零一七年三月二十七日發出討論文件（編號：立法會 CB(2)1038/16-17(03)號），就政府當局擬修訂《建築物管理條例》（第 344 章）（《條例》）的進一步立法建議及行政措施（下簡稱“是次修訂建議”）徵詢意見，香港地產行政師學會（下簡稱“本會”）回應如下：

支持修訂條例

2. 本會贊成《條例》應盡快作適當的修訂，以讓業主立案法團及公契經理人在處理大型維修工程上有清晰的法例條文可依循，減少進行大型維修工程所引起的糾紛，亦期望可減低圍標事件發生的機會。
3. 唯本會對局方在討論文件所提出的修訂建議，特別是在「會議的法定人數」及「委任代表文書」的行政措施上有重大疑慮，擔心在實際運作上是否可行。因此，本會認為在局方提出的修訂建議的基礎上，有需要再作一些調整或加上配套的修訂建議，以下詳列本會對是次修訂建議的意見。

對是次擬修訂《條例》的意見

I. 採購和大型維修工程

4. 綜觀現時出現糾紛的屋苑，有關業主立案法團或公契經理人均被咎病在進行大型維修工程前未有作出充份諮詢，業主未有詳細討論及廣泛參與的情況下，由少數業主親自出席會議，但大量潛在操控的委任代表文書通過決議；更甚者是在同一會議上選擇了工程承辦商。業主獲悉問題後，雖然已按照法例要求主席召開會議意圖推翻決議，但往往法團已火速簽署有關工程合約，業主無法作出改變。為此，本會建議設訂簽署合約時限，強制性要求業主立案法團或公契經理人須在有關決議通過後的某段時間（如：30 天），如法團主席收到 5% 業主提出擬推翻決議的情況下，不得簽訂工程合約。

5. 儘管是次修訂建議內容已就「會議的法定人數」、「會上通過決議的票數百分比」及「委任代表文書」等作出優化，但未有給予業主討論及參與的空間，本會亦建議要求業主立案法團或公契經理人必須先獲得業主通過決議進行大型維修工程後，方可進行招標聘請承辦商，並需要在另一會議上通過決議委聘承辦商。在此安排下，業主有充份時間討論、參與及監察。



(a) 會議的法定人數

6. 本會並不同意在 20%會議法定人數中，須有至少 10%業主親自出席。須知業主親自出席的條件只適用於個人名義擁有物業，而業主以公司名義（法人團體）擁有物業的情況現今十分普遍，出席會議均須以委任代表文書委派代表出席，如會議必須至少 10%業主親自出席，本會擔心以個人名義擁有物業的業主在大廈內的比較低（如：商貿大廈、工業大廈），令法團難以取得足夠法定人數，以致大部分維修工程（包括法定命令工程）可能無法展開。本會建議當局考慮條文內訂明，以公司名義（法人團體）擁有物業的業主委派代表出席視作業主親自出席。

(b) 在法團會議上通過決議的票數百分比

7. 本會同意把通過「大型維修工程」決議所需的票數百分比維持在目前的 50%或以上，免桎梏大部分維修工程的展開。

(c) 「大型維修工程」的定義

8. 本會贊成就「大型維修工程」的定義引入三級制度，將「大型維修工程」的定義與「法團前 3 年的經審計每年平均開支」掛鉤。但考慮到法團成立首 3 年內並無足夠過往平均開支數據，本會建議改為大廈前 3 年經審計的管理支出每年平均開支。

(d) 採購其他供應品、貨品及服務

9. 隨上文第 8 段的建議，本會建議對《條例》第 20A 條和附表 7 第 5 段的相關條文作出類似修訂，改以「大廈經審計的管理支出每年開支」，作為基準參考；另本會亦建議在計算有關支出時，資本投資與、基金撥備及大型維修工程的額外集資等，均不應計算在內。

(e) 公契/物業經理人申報利益衝突

10. 本會贊成訂明利益申報須涵蓋公契經理人/物業管理公司與所有管委會委員，以及兩者與法團投標者/顧問/專業服務供應商之間的任何業務、金錢或其他關係，並納入《條例》，作為強制性要求。考慮到近期沙田某屋苑的個案，本會進一步建議須涵蓋公契經理人/物業管理公司涉及有關大型維修工程的管理層及職員，與及所有管委會委員就其所知他們的直繫家屬。



FOUNDED
創 立 1985

II. 委任代表文書

11. 原則上，本會同意有關修訂，即：
- (i) 業主可在委任代表文書訂明投票指示；
 - (ii) 委任代表文書須由代表加簽，讓代表知悉委任他的業主人數的百分比，而有關百分比不應多於業主人數的 5%；
 - (iii) 委任代表文書持有人須作出聲明，表示其持有的委任代表文書是從有關業主誠實地取得，並會真誠準確地履行該業主的投票指示；
 - (iv) 在根據《條例》附表 3 第 4(5)(a)(ii)段展示名單，管委會秘書須披露持有 5%業主人數的委任代表文書的人士(以及持有業權總和 5%或以上的人士，不論該等人士是親自出席或委派代表出席)的名稱；以及
 - (v) 法團須保留委任代表文書和上文第(iii)項所述聲明的紀錄至少 3 年。

12. 就 (i) 的建議，誠如上文第 7 段所述，除議決維修工程的議案外，同一業主大會上亦可能需要處理及議決其他管理工作議案，故業主在委任代表文書訂明投票指示時，可能需給予多個議程上的投票指示，在制定新的法定委任代表文書時，須預留舊足夠的空間。

13. 就 (ii) 的建議，本會了解到現時《條例》附表 1 的法定委任代表文書格式設有 (代表) 及 (替代代表) 兩名人士，當局在制定新的法定委任代表文書時，必須考慮下列等等因素：

- (i) 是否 (代表) 及 (替代代表) 兩名人士均需加簽？
- (ii) 在計算有關百分比不應多於業主人數的 5%時，(替代代表) 如何預計委任他的業主人數的百分比？
- (iii) (代表) 獲得的委任代表文書多出 5%時，是否轉計至 (替代代表)？
- (iv) 每張委任代表文書 (代表) 及 (替代代表) 組合不同，法團在執行上如何處理？

III. 妥善保存和傳閱紀錄

(a) 親自投票和委派代表投票的票數分開記錄

14. 有關建議法團業主大會的會議紀錄須把業主親自投票和委派代表投票的票數分開記錄，本會並無異議。但誠如上文第 4 段所述，本會建議設訂簽署合約時限，強制性要求業主立案法團或公契經理人須在有關決議通過後的某段時間 (如：30 天)，如法團主席收到 5% 業主提出擬推翻決議的情況下，不得簽訂工程合約。否則，票數分開



FOUNDED
創 立 1985

記錄並無實則意義，只增加法團在業主大會上的行政工作。

(b) 保存和傳閱會議紀錄

15. 本會贊同有關建議規管，除現行規定外，討論大型維修工程的管委會和法團的會議紀錄，須在有關會議日期後的 28 天內，派送到各大廈業主的信箱，或經電郵傳送至有關業主的電郵信箱。誠如上文第 5 段所述，本會進一步建議法團需在通過決議進行大型維修工程及通過決議委聘承辦商的兩個會議後 7 天內，將有關決議的副本（決議書）派送到各大廈業主的信箱，或經電郵傳送至有關業主的電郵信箱。

IV. 帳目和財務報表

16. 本會贊成修訂《條例》，不論建築物單位數目多寡，法團的財務報表均須審計，並要求規定財務報表和會計師報告一經備妥，便須張貼於建築物的顯眼處。

V. 沒有履行職責的管委會和主管當局的權力

(a) 召開法團業主大會

17. 本會贊成修訂《條例》，賦權當局可根據《條例》第 31 條，在不少於 5% 業主的的要求下，解散沒有履行職責的管委會，並委任管理人(i)主持法團會議以重選管委會，以及(ii)在業主根據《條例》選出新的管委會前，協助法團運作。

(b) 管理真空

18. 本會贊成擴大引用《條例》第 40B 條的範圍，藉移除「佔用人或業主處於或可能處於危險境況」的要求，賦權主管當局根據《條例》處理一些管理上的問題。

VI. 刑事制裁

(a) 擬議的新罰則

19. 本會對修訂《條例》第 27(3)條，將未能按規定提交經審計的周年帳目或經審計的帳目的刑事法律責任(目前適用於管委會委員)，擴大至涵蓋未能按合約提交此等帳目的公契經理人/物業管理公司有所保留。正常而言，已經審計的周年帳目或已經審計的帳目管理公司



FOUNDED
創 立 1985

沒有提交的必要，因已由法團藉業主通過的決議所批准的會計師審計。

20. 反之，公契經理人/物業管理公司未能按合約及《條例》附表7第2段的規定，不延誤地安排由法團藉業主通過的決議所批准的會計師審計帳目，與及根據《條例》附表7第8段的規定，在其委任結束後的2個月內，交回有關帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄等，本會**建議**應修訂《條例》，對公契經理人/物業管理公司未有遵照《條例》提交周年帳目文件及離職前的帳目文件，施加相同於《條例》第27(3)條刑事法律責任。

21. 本會贊成修訂《條例》附表2和3，對未能遵守妥善保存及傳閱管委會/法團會議紀錄規定的公契經理人/物業管理公司/管委會委員，施加刑事法律責任。但在公平原則下，本會**建議**《條例》應加入「在其管有下」的字句，因時任的公契經理人/物業管理公司/管委會委員未必管有管委會/法團會議紀錄的全部，離任的公契經理人/物業管理公司/管委會委員未必交齊所有管委會/法團會議紀錄予新任的物業管理公司/管委會委員。

22. 誠如上文21段，本會贊成對未有妥善保存招標文件的公契經理人/物業管理公司/管委會委員，施加刑事法律責任。本會**亦建議**《條例》應加入「在其管有下」的字句。