

立法會
《2023年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
會議紀要

日期：2024年2月26日(星期一)
時間：上午9時
地點：立法會綜合大樓會議室1

出席名單

出席議員及官員、應邀出席者和列席秘書及職員名單載於[附錄1](#)。

(會議程序的逐字紀錄本載於[附錄2](#)。)

I. 與團體代表及政府當局舉行會議

法案委員會聽取21名團體代表/個別人士就《2023年建築物管理(修訂)條例草案》(“《條例草案》”)作口頭陳述，並接獲3份由不出席會議的團體/個別人士提交的意見書。政府當局就團體代表/個別人士的意見，以及議員的意見和提問作出回應。曾發言的議員包括(按發言次序): 鄭泳舜議員、容海恩議員、盧偉國議員、謝偉銓議員(主席)、陳紹雄議員、陳學鋒議員及謝偉俊議員。

跟進行動

2. 應法案委員會要求，政府當局承諾：

- 就團體代表/個別人士及其意見書提出的關注事項提供書面回應；及
- 就《建築物管理條例》(第344章)下現行的10項刑事罪行的詳情(包括過往3年提出檢控的案例及被判處的刑罰)提供補充資料。

II. 與政府當局舉行會議

3. 政府當局向法案委員會簡介以下文件所載各項要點：

- (a) 政府當局就助理法律顧問2024年2月2日的函件發出的覆函(立法會[CB\(2\)217/2024\(01\)](#)號文件)；及
- (b) 政府當局就委員於2024年2月6日會議席上所提事項作出的書面回應(立法會[CB\(2\)217/2024\(02\)](#)號文件)。

4. 法案委員會繼續就《條例草案》的政策事宜進行討論，政府當局就議員的意見和提問作出回應。曾發言的議員包括(按發言次序)：陳紹雄議員、謝偉銓議員(主席)、陳學鋒議員、謝偉俊議員及林筱魯議員。

跟進行動

5. 法案委員會要求政府當局提供補充資料，詳述政府當局為協助業主立案法團及業主遵守第344章的規定所提供的支援措施，及計劃日後推出的新增支援措施。

6. 法案委員會將於2024年2月29日(星期四)上午8時30分至10時30分舉行下次會議，開展逐項審議《條例草案》的條文。

III. 其他事項

7. 議事完畢，會議於下午12時52分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2024年3月12日

立法會
《2023年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
會議

日期：2024年2月26日(星期一)
時間：上午9時
地點：立法會綜合大樓會議室1

出席情況

出席(法案委員會委員)

謝偉銓議員, BBS, JP (主席)
謝偉俊議員, JP
盧偉國議員, GBS, MH, JP
容海恩議員, JP
鄭泳舜議員, MH, JP
林筱魯議員, SBS, JP
陳家珮議員, MH, JP
陳紹雄議員, JP
陳學鋒議員, MH, JP
楊永杰議員
鄧飛議員, MH
黎棟國議員, GBS, IDSM, JP

缺席(法案委員會委員)

李慧琼議員, GBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
江玉歡議員

列席(非法案委員會委員)

郭偉強議員, JP

出席官員

議程第I及II項

民政及青年事務局副局長梁宏正先生, BBS, JP

民政事務總署署長張趙凱渝女士, JP
民政事務總署副署長(2)易志宏先生, JP
民政事務總署助理署長(5)李冠殷先生
民政事務總署高級政務主任(4)楊江鋒先生
律政司高級助理法律草擬專員吳文俊先生
律政司高級政府律師陳樹恒先生

應邀出席者

議程第I項

團體代表/個別人士

劉天正先生

伍俊瑜先生

劉佩玉女士

陳龍傑先生

新民黨

東區區域發展主任林梓鴻先生

黃雨程小姐

李志遠先生

蔡少峰先生

香港物業管理公司協會有限公司

副會長朱啟明先生

香港物業管理師學會

會長馮國雄博士

楊學明先生

李志恒先生

香港設施管理學會

會長李文光先生

梁秉堅先生

自由黨

中西區區議員馮家亮先生

怡信物業管理有限公司
高級分區經理張健智先生

南昌北居民聯會
秘書苗凱明先生

聚賢薈
主席李文龍先生

荃灣發展促進會
總經理陳延灝先生

寶麗新動力
總幹事譚振宇先生

特許房屋經理學會亞太分會
專業實務委員會主委許甘銘先生

列席秘書

總議會秘書(2)4麥麗嫻女士

列席職員

助理法律顧問4黃嘉穎女士
高級議會秘書(2)4何俊彥先生
議會秘書(2)4梁曦彤小姐
議會事務助理(2)4余穎智女士

立法會
《2023年建築物管理(修訂)條例草案》委員會會議
逐字紀錄本
Bills Committee on Building Management (Amendment) Bill 2023
of the Legislative Council
Verbatim record of meeting

日期：2024年2月26日(星期一)
Date: Monday, 26 February 2024

時間：上午9時至下午12時52分
Time: 9:00 am to 12:52 pm

地點：立法會綜合大樓會議室1
Venue: Conference Room 1 of the
Legislative Council Complex

主席：各位早晨，會議時間已到，出席的委員數目亦已達法定人數。現在先請工作人員邀請有關團體代表、個別人士及政府代表進入會議室。

法案委員會共接獲22個團體/個別人士通知會出席今天的會議，亦有兩個團體/個別人士曾提交意見書但不會出席今天的會議。

另外，秘書提醒大家留意，今早秘書處發出了兩份文件，包括政府當局就助理法律顧問2024年2月2日的函件發出的覆函，以及政府當局就委員於2024年2月6日(即上次會議)所提事項所作出的回應。另外，秘書處今早亦發出了一份團體代表提交的意見書。

(團體代表、個別人士及政府當局的代表就座)

首先歡迎出席的團體代表和個別人士，就這次會議討論的事項發表意見。在邀請各位提出意見前，有幾點請留意：首先，各位發言時請對準麥克風，因為要清楚知道大家的意見，並方便記錄，希望大家注意。另外，如有需要，桌上有耳筒可供使用。大家可從版面看到，0號頻道是現場版，1號是粵語，2號是英語，3號是普通話，可供選擇。

[000534]

另外，如果各位尚未或有意提交書面意見，可在會後向立法會秘書處補交。我亦提醒出席會議表達意見的公眾人士，你們在會議上表達意見時，並不享有《立法會(權力及特權)條例》所訂的保障和豁免；你們提交的意見書同樣不受該條例的保障和豁免。

此外，請出席會議的公眾人士留意載於《在立法會綜合大樓會議室出席會議或在公眾席旁聽會議的公眾人士須知》的各項保安措施，這份《公眾人士須知》已夾附在秘書處發給各位的函件中，並放在各位面前桌上。在旁聽席的公眾人士亦可向立法會保安人員索取有關《須知》。

我現在會依序邀請各出席會議的公眾人士發表意見，每人有4分鐘時間。如果時限到了，會有鐘聲提醒大家。第一位是劉天正先生，4分鐘。

劉天正先生：多謝主席。我是中西區區議員劉天正。在社區工

[000833]

作中，我們經常在晚上接觸居民，與他們舉行大廈會議，為他們提供建議或協助。我們不難發現，大廈管理(包括大維修、消防及日常管理事宜)越趨複雜，但現行《建築物管理條例》未能與時並進，無法解決業主現正面對的問題。因此，政府現時提出這項條例草案，整體上我是支持的，不過有兩個想法希望跟法案委員會分享。

第一，我認為修訂條例草案應加入更細緻的條文，以分別處理大、中、小型大廈各自的需要。現行《建築物管理條例》主要旨在鼓勵大廈透過成立法團自行進行管理，較少涉及罰則。對於小型大廈，這當然沒有問題。但對於過千戶的大廈，甚至有數十座的屋苑，現行法例欠缺對其財政和工程上的監管，經常導致帳目混亂或圍標情況，令居民蒙受損失。

在是次修訂條例草案中訂有相關條文，例如提高大型工程的有效投票門檻，嘗試藉此解決有關問題，我覺得值得支持。但對於部分條文，例如“一刀切”規定所有法團須保留會議紀錄、招標文件、授權書等，否則會議召集人或管理委員會委員將被罰款，我覺得這方式會令大廈業主不再有興趣參與法團管理工作。

我認為，更好的做法是在條例草案中對大、中、小型的大廈施加不同的管理要求。大廈規模越大，涉及的金額和工程問題也會越多，應該受到更多規管。反之，對於小型大廈，因為涉及的金額少，政府可鼓勵大廈成立法團自行管理，並減少罰則，這樣才能對症下藥。就不同規模的大廈，提出不同措施解決它們各自面對的問題，這是第一項意見。

第二，我認為應在條例草案中規定獲授權人在業主大會上可以獲取的授權數量。我相信，《建築物管理條例》容許在業主大會上使用委任代表文書，其原意是在例如業主無法出席會議的情況下，由其子女代為出席投票。而不是讓“有心人”找出沒有興趣出席業主大會的業主，獲取其授權，以支持自己認為理想的方案或承辦商。目前，獲授權人可獲得的授權數量不設上限，無疑方便了“有心人”圍標，增加了小業主蒙受損失的風險。如果限制獲授權人獲取授權的數量，我相信會令“有心人”更難集中票源投選自己心儀的公司，圍標的成本也會提高，令大廈管理更為公正。

總括而言，我支持是次修訂，但希望加入條文，分別應對大、中、小型大廈的需要，以及限制獲授權人獲取授權的數量，

以解決現時各大廈面對的不同問題。多謝。

主席：謝謝劉先生。下一位是伍俊瑜先生。

伍俊瑜先生：多謝主席、政府部門代表，以及立法會議員。我 [001208]
是荃灣區區議員伍俊瑜。

我支持是次對條例作出的修訂，沿用10%的業主人數作為有效會議的法定人數，然後在此基礎之上，加上針對大型維修須有至少5%或100名業主親身投票的規定。這項修訂在會議出現“流會”風險與業主知悉大維修事宜之間取得平衡，在現有基礎上增設規範，我認為是好事。美中不足的是，雖然政府的修例意向是希望更多人親身參與會議，但在很多情況下，更多問題是出於授權票方面。這次修例並無就授權人與獲授權人有不同維修意向的情況訂立規範，以致授權人的投票意向無法得到保障。

另外，刑事罰則方面，是次修例要求法團須保存會議紀錄、招標文件或代表文書等。對於有聘用管理公司的屋苑，這要求相對容易做到，亦十分合理。因為管理公司收取費用便得做事，只要管理公司出任法團秘書，就可解決這問題。但是，對於沒有聘請管理公司的小型法團，新要求會降低業主參與大廈管理的意欲。因為這些法團成員本已是義務為大廈工作，但“有汗出但無糧出”，現在還要罰錢，那乾脆甚麼都不做便算了。我擔心修例會引起小型法團的辭職潮，也對推動“三無大廈”成立法團構成一定壓力，很多小型法團甚或會進入“休眠”狀態，甚至解散。

因此，我建議相關部門為沒有聘請管理公司的合資格法團提供支援，例如提供數碼副本存檔服務，因為修訂條例要求它們保存相關文件。如果政府可以提供相關協助，替它們製作數碼copy，正本則無須keep，這樣至少可釋除法團的部分擔心或顧慮。這工作可以由政府負責，也可以交給NGO或地區團體，讓大家知道政府並非只提出要求，亦會同時提供相應協助。

主席：下一位是劉佩玉女士。

劉佩玉女士：各位早晨，我是深水埗區區議員劉佩玉。我在地區服務，協助處理舊式樓宇或私人樓宇有關大廈管理或維修的工作，已有10多年。

對於這次修訂《建築物管理條例》，過去我們也看到，政府會適時就實際問題修例，以處理政府或法團面對的問題，又或是社會關注的事件，所以我認為修例是正常的。我覺得條例草案體現了公平、公正、公開的原則，並且保障了一些業主(特別是沒有出席業主大會的業主)的知情權和權益，所以我首先表態支持這次的條例修訂。

細節方面，條例草案主要在3個類別上作出修訂。我在深水埗區服務，特別關注較小型的法團或舊式樓宇。對於有50戶甚至100戶以上的大型樓宇，一般會聘請管理公司，大廈法團運作相對健全，文書工作亦得到支援。所以這些法團的關注點，可能是能否滿足親自出席的業主人數須達100人的規定。有些舊式樓宇(就算是私人樓宇)有很多長者業主，它們是否可以達到這要求呢？政府屆時可能要研究如何處理。

但是，對於戶數較少的樓宇——剛才發言者也有提到，譬如50戶以下甚或只有20至30戶而沒有聘請管理公司的樓宇，由於條例的修訂涉及很多細節，有大量文書工作要由法團主席或管委會人員處理，條例變相或會對他們造成一定壓力。

我現時經常在地區努力幫助“三無大廈”成立法團，但面對很大挑戰，相信政府也知道箇中難處，所以才推出名為**BMPASS**的計劃，並在不同地區推動。但是，就50戶以下的小型樓宇，其文書支援和各方面的法團知識都非常薄弱。所以我希望政府在修訂法例之餘，也需特別支援較弱勢的法團，尤其是唐樓、沒有聘請管理公司、沒有任何支援的樓宇。政府可以參考現時很受歡迎的**BMPASS**，研究可否延續下去，以支援更多“三無大廈”成立法團，或協助雖已成立法團但能力薄弱甚或已“冬眠”的法團，這是十分重要的。同時，在支援服務方面，除文書支援外，也要教導他們認識《建築物管理條例》和依法行事，這也是很重要的。

另一點是關乎標書，我看到如果採購金額超過20萬元，即佔全年開支的20%或有關金額在20萬元以上，均須邀請5份標書。這規定對小型樓宇或會有一定難度，希望署方提供支援。謝謝。

主席：下一位是陳龍傑先生。

陳龍傑先生：首先多謝法案委員會。我是深水埗區區議員陳龍傑。深水埗區有很多單幢式樓宇，而且單位數目較少。 [001921]

根據我們過去的工作，我們很希望在這個場合發表一群小業主的想法。小業主一般未必具備專業的知識管理其大廈，他們往往需要區內的團體、議員辦事處，甚至是民政事務處的協助，方能有效管理其大廈。在過程中，倘若條例所訂的刑責太高，會令一群小業主不願參與法團工作。

本區內很多大廈都是“三無大廈”。這些業主不是不想管理好其大廈，他們也想自己的大廈有更好的配套、管理，從而改善居住環境。所以，這群業主和我均十分贊成今次政府對《建築物管理條例》所作的修訂，有關修訂與時並進。但我們希望能夠優化當中一些細則，以便更切合現時的情況。

例如，在大型維修工程方面，大額採購達3萬元以上，便需要有5%業主或100名業主親自投票，這要求對單幢式樓宇並無問題。但我也見過，一些大型屋苑有時相對較難滿足5%或100名業主的相關要求，我希望政府在這位置上可稍作調節。

在大廈管理方面，當中涉及到有不同單位數目的樓宇或屋苑，我希望條例就屬於大、中、小不同類別的大廈作出不同規範。例如，對於單位較少的大廈，會否放寬一些？例如，在議決人數方面可以符合5%。但在人數方面，就大型屋苑會否有些調節空間？我希望政府就不同單位數目的屋苑或大廈引入不同做法。

在文書處理方面，就小業主而言，未必每名委員、秘書均有相關能力。如果他們沒有這方面的能力，定必需要第三方協助，例如聘請大廈管理人。一些較少運作的法團或是沒有聘用管理公司的大廈，便會面對這方面的困難。我提議政府向這群小業主提供更多相關支援。

就刑事方面，我和很多業主都同意要立法規管，但倘若刑責太高，會令很多小業主對大廈管理卻步，令大廈管理這責任反而落到其他方面，可能是民政事務處等，這並非理想的方案(計時器響起)。我發言到此為止。謝謝。

主席：下一位是林梓鴻先生。

新民黨東區區域發展主任林梓鴻先生：多謝主席。我是新民黨東區區域發展主任林梓鴻。新民黨對於政府修訂《建築物管理條例》，以完善大廈大型維修和採購、法團帳目管理，並且增加罪行以阻嚇不遵守條文者，原則上表示支持。我們希望能夠透過分享地區服務的見聞，以助有關當局完善大廈管理的工作。

[002330]

根據民政事務總署的香港私人大廈電腦資料庫，位於東區而單位數目等於或少於49個的大廈數目，有超過300幢之多。在我服務的西灣河和筲箕灣區內，很多住宅都是長者的自置物業，而部分長者往往退而不休，繼續積極參與法團工作。我舉兩個西灣河街大廈的例子，一位法團主席已在任超過28年，而另一位法團主席擔任了兩屆並已退下，但後來因為沒有人擔任法團主席便“東山再起”。他們兩位有一個共通點，就是不為名利，他們為的是一份責任。這些戶數少的住宅大廈均存在一個問題，即缺乏具規模的物業管理公司提供支援，而我擔心的是這次法例修訂會否為他們帶來一些不必要的負擔。

首先，法團的工作是自願性質參與，服務精神毋庸置疑，但很多時是誰願意做，便由誰來做，他們往往缺乏足夠支援，以處理新修訂之下的文件保存工作。我雖然同意有權有責，但恐怕對於熱心公益的長者、街坊和小業主，要求他們自行完成這些工作便值得商榷。

另外，過去的法例要求超過50個單位的大廈的法團提交審計報告，新修訂則改為每年收支超過50萬元的大廈的法團才需要提交審計財務報表。當然，我同意有關修訂是可取的，但也關注在修訂生效後初期，上述大廈的法團能否成功地過渡。

最後，我想就大廈維修工程採購和大型採購中親自投票的門檻要求，即條例草案第39條所訂附表6C第4(2)(a)段，表達一些意見。即使提高了出席門檻，但未必能夠解決業主面對的最大困難，就是一些複雜的標書內容。一般業主難以判斷報價和工程內容是否合理，因為他們沒有專業知識。站在業主和法團的角度，他們最需要得到專業支援。因此，新民黨曾建議民政事務總署與香港律師會合作，將有關服務擴展至會計、測量和

工程的專業界別，為業主和法團提供專業支援。我們相信此舉有助法團和業主遵守經修訂的法規。

最後，我懇請各位議員和當局考慮上述意見。謝謝。

主席：下一位是黃雨程女士。

黃雨程女士：多謝主席，我是新民黨南區區議員黃雨程。我支持政府今次的條例草案，以彌補現時法例的不足之處。 [002654]

為確保大廈安全及符合法例要求，法團均會進行大廈維修及保養等工作。香港私人住宅甚多，根據市場研究報告指出，香港在2019年的住宅行業樓宇修繕及翻新工程總值高達208億元，亦同時引起不法分子垂涎。不法分子勾結法團成員及大廈業主，利用大維修等機會進行圍標，已是司空見慣的新聞。這導致大圍標已變成大廈管理亂象的代名詞，降低了業主參與大廈管理的意欲。我相信今次條例草案中有關大型維修工程及大額採購的新規定，將有助杜絕圍標活動及增加圍標的難度。

然而，良好的法規也需要有足夠的配套，才可以達到相輔相成的效果。我認為政府在修訂法例的同時，也應作出以下改善。

第一，增加執法資源。發展局在2023年2月中表示，廉政公署與警務處及競爭事務委員會等眾多政府部門曾一同打擊大廈管理的貪污行為；然而，翻查立法會資料，得知廉政公署在2018-2019年度僅設有一個共43名人員的常設調查組。我理解要求有關部門在短時間內大幅增加常設人員是不切實際，但有關部門應可以透過各部門加強資訊共享，部門內及部門之間的資源及人員調動等方式，按需要回應修訂法例後初期的需要。

第二，改善行業透明度。民政事務總署及不同公營機構，例如市區重建局及香港房屋協會，可透過各類措施為法團提供協助，並掌握有關行業的發展及動向。有見今次的條例草案要求申報法團成員的利益，我認為有關部門及機構均可在保障私隱及商業機密的前提下，主動向公眾披露有關承建商的利益申報資料，以及在必要時向個別求助法團提供完善資料，

讓法團在面對懷疑圍標活動時，能掌握更多優勢。

最後，我們希望政府在未來繼續改善大廈管理工作之餘，也可以持續打擊圍標等不法活動，保障社區安寧。多謝主席。

主席：謝謝黃小姐。下一位是蔡少峰先生。

蔡少峰先生：多謝主席，多謝各位官員和議員的出席，我是油尖旺區區議員蔡少峰。 [003018]

我整體上支持條例草案的內容，特別在大型維修工程採購方面，我看到有關修訂要求業主親身投票，以及業主數目要有5%或是100名，兩個數目以較小者為準。我認為這可以鼓勵更多業主參與大廈管理，可知悉相關工程項目的要求和細節，這是個好的方向。

很多剛才與會者提過的論點，我不重複了。就法團相關的大型維修工程採購，法團開會通知期方面，不同團體或其他同事或已提過，希望可以增至21天，即有21天的通知期。另外，我也留意到，就大廈法團的開會通知辦法，現時法團可以在大廈一個顯眼位置或大堂的告示板張貼通告便滿足要求；然而，大廈內可能有很多業主可能已將單位出租，未必知悉將要召開這些會議。所以，將來作出相關通知時，可利用一些通訊設備、電子通訊或郵寄通知，通知業主本人。

事實上，最近區內發生了這樣的個案，有業主不知道法團已通過一些大型維修項目並收到帳單，即法團在到期收款時，業主方知悉原來有這樣的議決。如果先前通知的工作做得更好，以及增加業主對大廈管理的參與度，這些誤會便可一早消除。

整體來說，我建議增強業主之間和與工程相關人士的溝通。至於剛才提過透過電子通訊或其他更方便的辦法作法團的開會通知，我建議可以利用現今科技作適當的紀錄。當局也可以參考現行《公司條例》第621條的相關規定，即在通知程序中若出現遺漏或無心之失，這種無心之失不會影響相關會議及議決的有效性。我希望提出這點意見。

尚有少許發言時間，我希望講一講，區內曾有一些個案，

法團中有不同派系支持不同承辦商。在現行條例下，有5%業主提出要求，便可召開會議。因此出現了譬如甲派系通過了它支持的(計時器響起)承辦商，乙派系又出來反對的情況。我希望將來的修訂可以考慮，就同一項議案逐次增加召開會議的門檻。多謝主席。

主席：下一位是朱啟明先生。

香港物業管理公司協會有限公司副會長朱啟明先生：多謝主席。香港物業管理公司協會一直致力提升物業管理行業的專業水平，現時公司會員的業務覆蓋香港70%以上聘任管理公司的物業，是業界的重要持份者之一。

[003436]

關於今次的條例草案，協會早前已提交一份詳細意見書，表示原則上支持是次修訂，並相信修訂有助完善大廈大額採購的程序，提升透明度和問責性，避免不必要的爭拗。然而，協會對於修訂條例的實際運作有3方面的意見，希望法案委員會可考慮，作出合適處理。

首先，有關第5分部的意見，我們支持清晰列明大額採購的分類及相關的程序，有助加強透明度和公正性。法團管委會及物業經理人處理恆常採購及大型維修工程時，一般有較充裕時間作準備和完成有關程序。不過，我們必須留意一些罕見但必須於短時間內完成採購的個案，例如大廈供電系統受到水浸或火災影響，必須在短時間內修復。如果因要滿足法例要求而拖慢採購程序，無法完成緊急修復，居民或長者可能會面臨長達以數星期計的斷水斷電困境。

其次，我們亦支持負責人(包括建築物管理人)在進行採購時，需要申報任何關連、利害關係等，這有助提升招標的透明度和公正性。不過，有一點值得留意：現時物業管理業監管局對物業經理人的操守已有清晰指引，並作出嚴格監管。在進行採購時，物業經理人需要就標書內容向法團管委會匯報，之後的執行工作亦不可或缺。一旦物業經理人被禁止參與相關採購的任何工作，法團管委會將即時失去重要的支援，嚴重影響採購工作和業主的權益。雖然以上問題可以經豁免決議處理，但不可以排除一些有意圖人士刻意將物業經理人排除於採購程序外，以達到其背後目的。我們相信，物業經理人在高度透明的申報制度下，再加上物業管理業監管局的嚴格監管，操守

已經受到確定，所以第5分部及相關條文必須就此作出平衡的處理。

最後，第4分部建議，若法團總收入或總開支(或兩者)超過(或相當可能超過)50萬元，須經妥善審計。考慮到現行法例列明50戶住宅或以下不需審計，若建議改為年度收入或開支超過50萬元(即每月約41,667元)便需要審計，預計需要審計的法團數目將大幅增加，而且收入或開支未有明確的定義，每年的收入和開支都是浮動的，因此可能出現一年不需要審計，另一年需要審計的情況，容易造成混亂。

以上是協會對條例草案的意見，希望委員會可以考慮。多謝主席。

主席：下一位是馮國雄博士。

香港物業管理師學會會長馮國雄博士：多謝主席。我是香港物業管理師學會的馮國雄，學會雖然對《2023年建築物管理(修訂)條例草案》的修訂內容表示支持，但亦想提出一些意見。過去，第344章在各方面均有要求、規管，但主要問題在於政府一直較少執行第344章。關於物業管理業界，當大家聽到“物業管理”這幾個字，或許覺得物業管理比較混亂，或聯想到很多ICAC的個案。因為根據《防止賄賂條例》第9條有關私人行業的貪污個案中，物業管理行業長期高踞第一、二位，所以當聽到“物業管理”時，大家都有點害怕、敬而遠之。

[003839]

但是，如果翻查ICAC提供予院校的教材中的具體數字，10種最常見的工程維修貪污個案中，四成與管理委員會委員有關，另外四成與工程有關，只有兩成與物業管理從業員有關。倘若政府不嚴格執行第344章，會導致業主委員會、管理委員會的委員操控所有大型維修工程。有見及此，學會全力支持這次的修訂內容，同時亦希望政府將來加強執法，對違反第344章的管理委員會委員、業主提出檢控，以加強阻嚇作用。我們相信將來大廈管理會有更好的明天。多謝主席。

主席：多謝。下一位是楊學明先生。

楊學明先生：多謝主席。我是中西區區議員楊學明，日常協助很多大廈改善管理或召開會議等。對於今次《建築物管理條例》的修訂，原則上我是支持的，但有4點意見。

第一，我認為條例的修訂增加了法團義務委員的刑責，但卻欠缺支援，特別是在保存法團的文書、會議紀錄和招標文件方面。有時法團向我們求助，如果欠缺這些文書紀錄，確實是無法跟進的。我認為，分兩方面處理較為合理，大型屋苑或有聘請管理公司的屋苑，可以將保存文書的責任列為管理公司須承擔的部分責任，因為它們有收費。否則，法團委員往往會表示自己並不知情，因為有關文書是由管理公司保存，而把責任推卸了，但管理公司卻說已把全部文件交予法團，沒有存檔。因此，應清楚列明雙方須分擔責任，這樣做較為合理。

至於沒有聘請管理公司的法團，特別是一些只有10戶、12戶的“蚊型”法團，它們需要苦苦哀求老人家出任法團的委員或主席。現時民青局希望鼓勵大量的“三無大廈”成立法團。但是成立了法團，出任委員的便要承擔刑責，這樣對一些委員，特別是長者委員並不公平。政府當局需要找NGO或民政事務處的同事為他們分擔這方面的工作，令法團能夠運作。

第二項建議，法例在修訂後，要求大型維修工程項目需要有5%業主或100名業主以上，以較少者為準，親自出席會議進行表決。除這方面的要求外，法例並沒有解決授權書有機會被偽造或懷疑偽造的情況。因此我建議授權書的接收、開啟、公布等參照招標的程序，必須有委員監督，也歡迎業主一同監督授權書的開啟。

第三，因應大型維修的圍標情況，當局是否可以考慮強制大型維修必須使用市建局的招標妥服務，或類似服務，把圍標的機會減至最低？

第四，倘若法團出現重大爭拗或違規情況，又或當法團已無法有效管理大廈，我希望可以加強政府介入的權力。政府現時基本上是“無牙老虎”，很難介入，而且介入的門檻亦很高。在法團無法有效管理大廈時，民青局可介入(計時器響起)解散法團管理委員會，並委任指定人士重選法團管理委員會。以上是我的建議，多謝主席。

主席：下一位是李志恒先生。

李志恒先生：多謝主席。我是中西區區議員李志恒，進行大廈管理工作、協助業主立案法團開會，已經有20多年。總結多年的經驗，最困難是協助一些小型、“蚊型”的業主立案法團。因為它們基本上沒有支援，沒有人力，並多數都是由長者負責，甚至開會都有困難，更何況根據有關條例做好大廈管理工作？

[004451]

現時第344章及修訂內容，仍集中在如何做大廈管理工作，但並沒有條文鼓勵小型的大廈、唐樓成立業主立案法團，或鼓勵業主參加業主立案法團管理委員會工作。因此，熱心的業主可能長期“捱義氣”，出任管理委員會的成員，但是經常有八九成以上的業主，連開會都不去，一日未到“夾錢”階段，他們也不理會法團的事情。現行條例沒有鼓勵年青人或“中青”協助進行大廈法團的管理工作，這難以令大廈法團管理工作做得好。我希望可以加入條文鼓勵業主，特別是年青人、“中青”或在職人士，加入成為管委會成員。例如大幅增加出任管委會的主席、秘書、司庫或委員的津貼，這可能是一個誘因，因為現時的津貼卻實在太少。

大家都明白，現時法團管委會的成員“有汗出、無糧出”，吃力不討好，還經常被持不同意見的業主責罵，所以很難覓得人選出任。過去每次協助微型、小型法團的管委會換屆，真的要懇求個別業主，看看是否有人肯“捱義氣”。

另外，剛才亦提到，我希望增加方便、支援小型法團的特別法例條文，例如15戶以下的小型舊樓、唐樓。政府可否向他們提供一些支援呢？除了找NGO外，倘若“三無大廈”願意成立法團，會否向它們提供更多資助？又或15戶以下的小型唐樓，它們的資源十分貧乏，政府可否每年向這些法團提供資助，以進行大廈管理工作？這些誘因可以幫到他們。以上是我的意見。多謝主席。

主席：下一位是李文光先生。

香港設施管理學會會長李文光先生：主席，各位早晨。我是香港設施管理學會會長李文光，本會就《2023年建築物管理(修訂)條例草案》的修訂內容，包括法團如何就重大維修工程作出決定；加強監察法團管理委員會如何執行法團的日常管理

[004756]

工作、會議程序、擬備財務報表、保存紀錄和文件等；規定更多業主參與採購決定；提高管委會運作的透明度和問責性；以及加強阻嚇不遵守條例的情況表示歡迎和支持。現提出以下3點意見供局方考慮。

第一，有關新條例規定至少有5%的業主或100名業主(以較少者為準)親身投票通過有關大型維修工程採購(即每個單位平均支付超過3萬港元的採購)的決議。由於每個物業的實際情況有所不同，若未能達到這親身投票要求，建議法例可賦予局方在特別情況下有權豁免，例如召開兩次會議仍不足親身投票數目、物業需要處理緊急維修、嚴重事故、法例命令等。

另一方面，本會支持管委會委員、經理人及其他負責採購的人士涉及任何金錢上或個人利害關係都必須作出申報。就如何處理利益衝突，本會建議當局須提供清晰指引，處理方式必須平衡公平與專業，熟悉行業或採購的委員的寶貴意見也該被充分考慮及尊重。這避免“一刀切”排除有識之士的貢獻，從而在採購方面得到最佳效果。

除此之外，條例應強化法團管理委員對物業管理的認識及責任。由於大型維修工程採購及大額採購涉及龐大資金和既定程序與要求，管理委員應該接受所需的培訓，以履行職責，得到各小業主的信任，甚至可以避免誤墮法網。例如當涉及大型維修工程採購，有超過半數的管理委員會成員必須接受局方安排的管理及維修工程培訓，並承諾履行職責等。以上是香港設施管理學會的意見。多謝主席。

主席：下一位是梁秉堅先生。

梁秉堅先生：多謝主席。我是深水埗區區議員梁秉堅。首先，我對法案的目標和方向表示贊同，認為法案可以對解決現時社會上普遍存在的建築物管理問題和爭議起了積極作用。就團體或個別人士剛才發言的內容，我不再重複。我想提醒的是，在審議過程中，特別希望在座議員可以注意以下幾點並作出適當補充，以確保法例能夠幫助不同背景的業主，當局可公平、公正、合理地執行法例。

[005045]

第一，關於大型維修工程採購及大額採購、招標的定義和範圍，我認為需要訂定更清晰的指引和合理的安排，包括民政

事務處的支援，以覆蓋不同類型和規模的建築物的實際要求。以深水埗為例，成立法團已非常困難。舊樓多不勝數，有些舊樓只有5至6層，即使計及天台住戶也未必夠20戶；也有一些單幢大廈長期未能成立法團，即俗稱的“N無大廈”；還有一些已成立法團但法團一直不活躍，即使收到屋宇署或有關消防的orders，也沒有足夠知識處理，甚至涉及“石屎”的結構安全問題，它們也難以應對。我們需要思考在這些情況下如何幫助它們。

第二，法案中有關建築物的財務報表和其他會計文件的規定和審計要求，在執行上是否可行？是否可以“一刀切”涵蓋所有樓宇？如果不可以，在執行上會否有難度，令法例變成“無牙老虎”或無法執行？

第三，關於保存文件的刑事罰則，是否已考慮不同情景和原因？剛才有人提到長者業主外，深水埗區還有一些業主是少數族裔或弱勢群體，我們希望法例能夠關注他們。剛才也有人提到，召開業主大會已經很困難，更何況要求一幢不足5層高、不足20戶的大廈召開業主會議。首先，出席人數已成問題；其次，知識也是問題。我們接觸過一些大廈，有法團主席是巴士司機，基本上連政府的ordinance也不知從何入手，最終只能向區議員或民政事務處求助。我認為這方面需要特別的支援。

為了解決上述困難，我建議在法例執行時提供輔助措施，例如由專業機構和社福機構共同開設外展支援服務隊，向特定的業主和大廈提供支援；又例如針對有少數族裔業主的大廈，提供翻譯或律師解釋法例的支援；亦可考慮設立寬免或寬限期，根據業主的年齡、經濟能力或特殊情況提供寬免或政策上的支援，以確保他們符合法例要求之餘，亦減輕他們擔任法團工作的責任和壓力。因為他們可能是無意違法。我很希望在審議法案的過程中，各位議員可以關注以上幾點(計時器響起)。我發言完畢。謝謝。

主席：下一位是馮家亮先生。

自由黨中西區區議員馮家亮先生：早晨，主席，我是自由黨中西區區議員馮家亮。就《2023年建築物管理(修訂)條例草案》，我有以下意見。

[005451]

第一，我歡迎當局就《建築物管理條例》(第344章)進行修訂的建議，尤其是針對現時大額採購百分比的計算方法，以過去3年的平均年度開支款額的20%，取代現時法團每年預算的20%。我認為這項修訂可以有效防止任何人透過加大預算金額以避免就大額採購進行招標和在業主大會上議決的規定。然而，修訂條例應清楚訂明年度開支款額的計算基礎，即是以核數師報告的支出，還是以管理委員會或經理人準備的財務報表的支出，作為基礎。

第二，關於新增的大型維修工程採購類別，我明白當局的修訂是要求5%的業主或100名業主親自出席有關業主大會，並投票通過相關決議。但是，我希望增加有關決議的認受性，因為在我所服務的中區地區(如中半山)，部分大廈的業主較多是投資客戶。很多單位都已出租，有關規定可能導致業主人數不足而出現會議“流會”的情況。有見及此，我認為更有效的方法是於法定的委任代表文書(即條例附表1A的表格)加入投標指示，並強制獲授權人士必須根據授權人士的投標指示作出投標，否則須負上法律責任。

第三，現時條例就單位業主為法人團體(即公司)提交委任代表文書的方法，一直存在很大爭議。雖然當局今次提出不少修訂單位業主為法人團體委任自然人作代表的安排，特別是加入了即使有關法人團體業主的章程有相反規定，仍須根據《建築物管理條例》的條文委任自然人(即條例草案第36條所訂附表3第4A(4)(b)段)。但我預料如沿用這個方法，不少法人團體的業主可能會展示根據《授權書條例》(第31章)制訂的授權書，以取代《建築物管理條例》(第344章)附表1A的法定表格。為避免再發生爭議，我認為應訂明根據《授權書條例》(第31章)制訂的授權書為無效。

最後，就加入刑事制裁的相關規定，我明白當局的用意，但我擔心業主會因而更抗拒成立法團，並可能不小心觸犯法例。我希望當局加強相關宣傳、教育和支援工作，減少業主的誤會，又或幫助有需要的法團。我發言完畢。多謝大家(計時器響起)。

主席：謝謝。下一位是苗凱明先生。請開啟麥克風，讓苗凱明先生發言。 [005901]

南昌北居民聯會秘書苗凱明先生：你好，我是來自深水埗的苗凱明，今天代表南昌北居民聯會反映意見。本會樂見和支持民青局和民政事務總署提出的《2023年建築物管理(修訂)條例草案》。《建築物管理條例》(第344章)已超過10年未作修訂，大廈各持份者(包括法團和業主)亦在維修問題上經常出現糾紛。由於條例不合時宜，法團和業主容易產生更多矛盾，所以就本次修例，本會有一些建議。

第一，有關大型維修工程採購，業主親身投票的門檻，加入5%業主或100名業主親身投票的要求。這項建議非常適合大型屋苑，但對於戶數較少的大廈，當局應該着重提高會議的法定人數和親身投票的門檻規定，以減少業主和法團在進行大型維修可能出現的糾紛。以50戶的大廈為例，5%只是2.5戶，10%只是5戶，這些數字實在非常低。所以，就着有關修訂，可以參考法團管理委員會的人數規定，並針對不同的建築物單位數目，設定不同的法定人數和親身投票的門檻。

我們建議在法定人數方面，如不多於50戶，由10%提升至30%；51戶至100戶，建議由10%提升至20%；多於100戶則維持10%的法定人數。至於親身投票的門檻，建議設定為法定人數的50%，例如不多於50戶，建議為15%；51戶至100戶，建議為10%；多於100戶則可使用條例草案的建議方案。

第二，有關財務報表的審計規定。過往只規定多於50戶的大廈法團才需要核數，對於今次修例訂明任何每年收支超過50萬元的大廈法團均須核數，我們表示支持。因為對於小型大廈進行的大型維修，這不失為一種監管方法。

第三，有關刑事制裁。就這次修例新增的刑事制裁，本會擔心大量大廈會出現法團辭職的情況。其實，加重罰則未必對違反法例的法團和委員產生太大作用，因為過往極少進行檢控。反而，當局可參考公司法，對於多次收到警告、違反法例要求的委員或法團職位人士，暫停其擔任委員、秘書、司庫、主席等職位的資格若干年份，以對相關人士構成一定阻嚇作用，並防止他們在不同大廈擔任委員進行違法行為。不過，就以上建議，當局也需要小心處理，以免違反《基本法》對私產權的保障。我們亦建議可考慮設立上訴委員會，處理暫停委員資格的情況。

最後，有關“三無大廈”。過去，“三無大廈”缺乏管理，意外頻生，對社區造成隱患，包括樓宇安全和環境衛生等問題。

近年，局方推出大廈管理專業顧問服務計劃(BMPASS)，有助“三無大廈”成立法團，從而加強管理並支援舊樓居民解決疑難。本會建議日後可以推出加強版，例如以小區管理方式，加大力度支援舊樓的管理。今次條例草案也可以加入一些修訂，以協助推行“聯廈聯管”方案，從而提升對舊樓的管理(計時器響起)。Thank you，多謝。

主席：下一位是陳延灝先生。

荃灣發展促進會總經理陳延灝先生：大家好，很感謝法案委員會的邀請。先簡單介紹一下，我們是荃灣發展促進會，是市區重建局的長期合作夥伴，亦與荃灣民政事務處合作，負責BMPASS。在荃灣區，我們服務超過300個樓齡50年以上的大廈的業主立案法團，甚至“三無大廈”，當中協助成立了超過30個業主立案法團。

[010318]

首先來表態，我們支持有關修訂。除了協助管理樓齡較老舊的樓宇外，我們也會協助一些較新型樓宇的管理工作。但我們留意到，現行第344章對於物業管理工作已不太合時宜，所以修訂條例的法案確有其重要性和迫切性，我們對此表示支持。

不過，就可行性而言，我們認為，對於大型屋苑或超過100戶以上的屋苑，實行上應該沒有難度，因為最主要它們背後有管理公司支持。作為專業的協助角色，我相信它們要做到經修訂的條例的規定並無難度。不過，一些唐樓或舊式單幢樓宇的情況不太一樣。過往多年，特別是這10年間，很多業主立案法團面對管理壓力，以及發生很多有關維修的問題。特別是在大廈進行維修時，法團承接不到、改選不到，甚至在維修期間直接出現離職潮。所以，我們恐怕條例草案的新修訂一經落實，會有大廈法團不願意繼續履職甚至出現離職潮。

但是，條例草案亦有其好處，所以我們認為在推動條例草案之餘，只要能夠向這些業主提供更多支援，協助他們管理樓宇，便可以解決很多問題。我們建議，要加強單幢樓宇的支援，特別是要為低於20戶的大廈提供支援，即一些只樓高5層的唐樓。在管理上的支援，包括資助大廈聘請管理公司，又或讓管理公司主動聯絡和管理，這做法並非甚麼新鮮事。大家也知道，以往不同地區的民政事務處推出了名為BMPASS的計劃，

由NGO夥拍專業管理顧問公司協助大廈管理。不過，這計劃是針對“三無大廈”，將來或可轉為協助“休眠”中的法團，甚至一些已經出現管理壓力的業主立案法團。要先幫助它們解決“休眠法團”的問題，扶起它們，然後再慢慢引導它們自行管理。其實，現時市建局正在推行“聯廈聯管”的試行計劃，在九龍城區已開始試行這模式一段時間。我們希望當局考慮可否在該區外，亦在其他地區試行？我想說的就是這些。謝謝(計時器響起)。

主席：謝謝。下一位是譚振宇先生。

寶麗新動力總幹事譚振宇先生：多謝主席。近年社會大眾日益關注完善樓宇管理及維修的工作，而小業主也希望大廈業主立案法團及管理公司在進行大型維修工程時，能夠增加透明度及問責性，以便讓業主參與及監察大廈的行政和財務狀況，防止管理不善或發生圍標情況。因此，本會支持修訂《建築物管理條例》(第344章)的條例草案，以確保大廈的日常管理、保養和維修能夠得到有效的監管。

[010724]

然而，本會也希望政府考慮在經修訂的條例正式生效的前期或首階段推行期間，安排專責部門或委派專責機構，加強大廈立案法團或管理公司在這方面的參與和監察工作，確保大廈法團妥善遵守建管條例的相關規定，以免條例因為欠缺監管而變成“無牙老虎”。

事實上，現時經常有以下情況出現：某些業主委員會成員或內部人士，對法團或管理公司的工作有疑問，甚或有投訴時，往往只是“周圍講”，又或出現大家最不想看到的情況，就是“嗌交”、爭辯或張貼大字報，但卻沒有經過任何監管部門或投訴部門來處理有關問題。此外，我們也不希望見到，在經修訂的條例實施初期，只是告訴業主自行到物監局或土審入稟。如果在新修訂條例實施後，沒有相關部門或機構負責解釋條例和給予業主指引，變相法例只是擺在那裏作為參考，卻沒有正式實施。

另外，針對一些戶數少或規模較小的舊式唐樓和大廈的法團，大多是一些長者業主，而所謂的立案法團只是三幾位老人家圍坐一起處理開會、維修等事務，他們可能連最基本的會議通告都未必符合規例。如果在法例修訂後，要求他們有效實施

或履行條例，誰可以提供協助？如果他們做得不盡責而遭人投訴，由甚麼人釐清他們是否需要負刑責？這是比較敏感的問題，我們沒有理由強人所難，單單告訴幾位老人家，條例修訂了，你們要按條例的規定，符合進行投標、採購等的業主人數規定。如此一來，他們很可能會立刻離開，因為他們只是一群“捱義氣”的老人家。

所以，一如其他發言者所說，我們希望當局能夠研究委派專責部門或政府機構，編寫適用於舊樓的操作指南或採購程序的文件範本、樣板，以供舊樓業主和法團作為參考。此外，也可以研究採用智慧管理系統，例如apps或IoT形式的系統，較為適用於舊樓的版本讓他們參考，令他們在開會或長期營運、維修時有法可依，亦有方法可以遵從。多謝主席。

主席：下一位是許甘銘先生。

特許房屋經理學會亞太分會專業實務委員會主委許甘銘先生：多謝主席。本人代表特許房屋經理學會亞太分會出席今次會議。首先，本會對於政府因應社會轉變而提出的修訂條例草案，表示歡迎和支持。 [011046]

就條例草案，本會有以下建議。隨着越來越多舊樓需要進行維修和翻新，社會進行大型維修工程日趨頻繁。為了減少招標所引致的爭議，建議在修訂中加入市建局的招標妥，作為進行大型維修工程的招標程序，以提升工程採購的公正性。

第二，有關大型維修工程採購和大額採購的利益申報。本會同意要強制管委會、委員、公契的經理人、物管公司等，與招標的人士作出利益申報。其中建議包括未成立法團的業主委員會的委員，也應該同樣作出申報。本會建議不需要限制已經申報利益的人士參與採購活動，並只要在開標和討論選舉承辦商的會議時避席即可。

第三，關於大型維修工程採購和大額採購的新規定，如邀請特定的承辦商投標，目前規定是1萬元至20萬元，便須邀請最少3個供應商。本會建議將金額範圍調整為10萬元至20萬元，同時要求書面邀請最少3個供應商，增加管理上的彈性。

第四，有關大額採購，條例草案規定供應品、貨品或服務

作價超過相當於過去3個財政年度的年度開支款額平均數的20%，須以招標承投方式取得及經業主藉決議通過。現時超過20萬元或每年開支20%以上的工作需要招標的方法行之有效，是否需要再額外加上門檻？

第五，就大廈公用地方維修項目，如果每個單位所佔的平均費用超過3萬元，有關工程會視作為大型維修。如果戶數少，例如獨立屋，屋苑每個單位集資額很容易超過3萬元。遇到緊急維修，很容易超過3萬元，便需要5%的業主親身出席投票，會減低成功通過緊急維修的機會，希望相關問題可在條例草案中妥善處理。以上是本會的建議。多謝主席。

主席：謝謝許先生。下一位是張健智先生。

怡信物業管理有限公司高級分區經理張健智先生：主席，你好。我是怡信物業管理有限公司的代表，本機構現時有負責民政事務總署的大廈管理專業顧問服務計劃。 [011346]

就着條例的修訂，我們認為對於很多屋苑或較大型屋邨是適合的，是優化了。針對現時香港的舊區、舊樓，甚至“三無大廈”，很多修訂卻帶來不少困難。第一，在文書方面——剛才坐在我後面的與會者亦有提及這點——因未能符合一些關於儲存文件、單據的規限而可能有罰則。在我們幫助“三無大廈”成立法團時，居民往往會說很害怕因為不懂處理而違規及受到刑責。我們在計劃期間協助他們處理，他們是沒有問題的，但待計劃完成後，他們便感到像“無主孤魂”，即使我們已經像教書般教懂了他們，但他們仍然感到很害怕。

再者，就大型維修項目而言，整幢樓加起來業主總數可能只有18戶，較多可能也只是幾十戶，這樣便會出現兩個問題。首先，他們要處理維修指令，必須做齊所有招標採購程序，即使有市建局支援，他們完全是零概念，即他們執行不到大廈管理。

其次，就招標時要親身出席投票的問題，現時不少業主可能已年過80歲，而每次召開大會，他們會授權子女代為投票。如果要求他們每次都要親身投票，而他們本身成立法團已有不少困難，即從20名業主中找3名出來做委員，然後再召開大會，加上不容許以授權書去投票，以致他們面對維修指令時，

每次都需要親身去投票。我認為相關部門可否考慮讓他們較容易符合相關規定，而不要凡事“落閘”、阻攔他們符合大廈管理的規矩。

所以，我重申剛才所說，就一些屋苑、大型屋苑或屋邨，相關安排是行得通的，但如果針對一些舊樓、“三無大廈”，可能有需要再商量的空間。多謝主席。

主席：下一位是李文龍先生。

聚賢薈主席李文龍先生：多謝主席。就成立法團的部分，廢除會議“召集人須保留所有送交他的委任代表文書，為期自會議結束後起計至少12個月”，改為“如在會議中，有管理委員會獲委出——(a)召集人須在會議結束後，立即將所有已送交委任書，交付管理委員會；及(b)管理委員會須保存所有如此交付的已送交委任書，保存期為會議結束後的12個月”，以及第4B條“與第4A條有關的罪行”之下“有關的業主會議的召集人違反第4A(2)條，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款”、“如管理委員會違反第4A(3)(b)條，每一名擔任該委員會的委員或秘書的人，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款”。根據政府現時規定，第4級罰款應是25,000元。如果沒有業主立案法團或沒有管理公司的大廈——一如剛才張先生所說——它們在處理這些新規定或面對相關的罪行，會面臨以下所述的多項難題。

[011624]

第一，增加管理負擔。由於沒有業主立案法團或管理公司的大廈的業主需要自行處理樓宇的管理事務，包括召集業主會議及保存相關的文件，新規定要求召集人在會議結束後，立即將所有委任書交付管理委員會，而管理委員會需要保存這些文件至少12個月，這樣可能增加業主的負擔和工作量，他們需要花費更多時間和精力去處理、管理和保存這些文件。

第二，構成財務壓力。根據政府規定，召集人或管理委員會若違反相關條例，可能會面臨罰款。對於沒有業主立案法團或管理公司的大廈，可能會因而帶來財務壓力，因為罰款金額相當高——根據剛才所說，是罰款25,000元。所以，對“三無大廈”或較小型大廈而言，這是龐大的壓力。

另外，就法律風險方面，若業主未能遵守新的政府規定，

可能會面臨法律風險，違反規定或會被處以罰款或引起其他法律後果，對大廈的業主或管理人員或會造成不利影響。

總的來說，沒有成立業主立案法團和聘請管理公司的大廈，在處理這些新的政府規定時，必須更謹慎地管理和遵守相關法例和法規，以確保大廈運作順利，並避免可能引致的財務和法律風險。業主須確保自己了解新的規定，並建立有效的文件管理系統，以確保所有相關文件得到妥善保存和管理。業主或需考慮聘請專業的管理公司或專業人士協助管理大廈事務，以確保符合法規和減輕管理負擔。但是，對於小型大廈或剛才所說的“三無大廈”，想要做到這些，亦相當困難。大型屋苑擁有專業的管理團隊，當然沒有問題。

此外，業主應與其他業主和住戶，保持良好溝通、合作，共同遵守規定，確保大廈管理工作得以順利進行。定期舉行業主會議討論重要事務，以確保所有業主的意見得到充分考慮，也是非常重要。對於沒有成立業主立案法團或聘請管理公司的大廈，遵守新的政府規定或會造成困難和疑惑，但通過謹慎管理、有效溝通和合作，相信業主可以克服這些困難(計時器響起)，確保大廈的管理順利進行。多謝主席。

主席：下一位是李志遠先生。

李志遠先生：雖然我已提交了意見書，但亦想說一說我的看法。由於參與法團屬自願性質，過多刑罰會嚴重影響業主參與大廈管理的意欲。另外，有關保存文件6年的規定，現時大型管理公司已有實行。然而，若有關業主已賣樓，會否追溯其責任？如否，會否對召集人或其他委員造成不公？此外，個人罰款亦大大影響業主參與委員會的意欲。我的補充到此。謝謝。

[012037]

主席：謝謝。團體代表和個別人士已完成發言。今日很多謝政府當局的代表出席會議，包括民政及青年事務局副局長梁宏正先生、民政事務總署署長張趙凱渝女士、民政事務總署副署長易志宏先生、民政事務總署助理署長李冠殷先生及律政司的同事，聽取公眾人士的意見。

我現在請梁副局長就剛才公眾人士的發言作扼要回應。

民政及青年事務局副局長：多謝主席。我先作出扼要回應。首先，我同意主席剛才所說，多謝各位人士出席，就是次條例的修訂提供很多寶貴意見。我聽到整體來說，絕大部分與會朋友均認同是次修訂的理念，並就當中細節提出意見。我會簡單講解我們的理念，並作出扼要回應。

剛才有幾位人士提到，今次的修訂能夠令第344章與時並進，因為對上一次修訂已是2007年，過了一段較長時間。我們亦在早前展開多場諮詢，聽取來自不同範疇持份者的意見。當中，有不少意見關注，現時越來越多樓宇需要進行維修，尤其是大型維修方面引起社會上較多關注。大家亦提到proxy，即授權書的問題，並關注如何加強主管當局的監管及主管當局的權力。這些均是我們一直在社會上聽到的意見，包括在建築物管理方面，法團或業委會人士如何公平、公正、公開地向其他業主負責，例如在財務安排、會議決定方面，如何讓業主更了解自己所居住的樓宇的管理情況。

今次我們採取先易後難的方法，首先從社會上較有共識的基點出發，提出第一階段修訂，涵蓋大型維修工程、大額採購、財務報表的處理，以及增設一些刑事責任。我要強調，第344章原本已訂有10項刑事責任。我們主要就文件保管，例如會議紀錄和招標文件等，提出增設刑事責任，我稍後再詳述。

至於大家剛才提到的主管當局的權力和授權書，我們會在完成第一階段修訂後，立即展開檢討工作，因為此等議題較具爭議性，須獲取更多共識。

我們認為樓宇管理的責任始終屬於業主，政府的角色是透過第344章作出有效規管。同時，我們亦聽到大家的意見，一直為“三無大廈”或小型老舊樓宇提供不同支援。剛剛有幾位與會者亦提到，BMPASS是相對較成功的例子。BMPASS是民政事務總署近年推動的計劃，邀請NGO和物業管理公司合作，在各區——現時共推展至9區——提供支援服務，例如協助大廈成立法團及解決建築物管理問題。除了BMPASS外，我們也在不同範疇提供支援服務，包括設立建築物管理平台，向業主發放資訊，並定期舉辦講座。此外，我們也邀請了專業物管公司為法團和業主提供樓宇管理的意見，這是現有的服務。當然，我們也會向法團提供免費的法律諮詢服務及調解服務，並邀請已退休司法人員主持，協助各方透過調解方式處理大廈

管理的爭拗。因此，就業主應盡的責任，我們會提供適當的支援。然而，剛才有不少意見提到，擔心部分小型樓宇在經修訂的條例生效後不清楚如何執行，以及我們如何加強宣傳和支援，就此我們樂意聆聽意見。當然，這並非法例條文的一部分，但我想告訴大家，我們對這方面抱有決心，希望盡量提供更多支援。

剛才大家對某些條文提出意見，認為大型屋苑有能力執行，但小型屋苑可能辦不到。其實每宗個案各有不同，我們就修訂條例草案聽到大量正反雙方的意見。因此，我們提出的措施或條文，已盡量取得良好平衡，包括剛才有幾位出席人士提到5%或100名業主出席的規定，我想特別強調，這是當樓宇要進行大型維修的情況，即每個單位需要分擔超過3萬元時才會發生；一般業主大會不會額外要求有5%或100名業主出席會議。就社會上小業主對大型維修的關注，我們希望提高透明度和公開性，讓更多業主能夠參與。

或者我的回應先到此為止。我再次感謝各位今天出席會議，向我們提出寶貴意見。我留意到很多代表一直在地區提供不同服務，地區的民政事務處未來會與各位繼續保持緊密聯繫，聽取大家對支援有需要樓宇的意見，讓我們做得更好，我們會繼續聽取大家的意見。多謝各位。

主席：謝謝副局長。就今日出席人士發表的意見和書面意見，[\[013038\]](#)有意跟進的議員現時可按下“要求發言”按鈕示意。

另外，請副局長和署方就今日公眾人士表達的意見作書面回應，因當中涉及較具體的建議，譬如會否提供範本、協助或指引，讓大廈法團(尤其是較小型的大廈)理解條例草案在通過後如何執行。今日有很多關於各方面的具體或詳細意見和書面意見，請局方在今日作扼要回應後，亦就公眾提出的意見以書面綜合回應作補充，好嗎？副局長或署長有否補充？

民政及青年事務局副局長：主席，就範本和工作守則，民政事務總署現時已有一份“《供應品、貨品及服務採購工作守則》及《大廈管理及安全工作守則》”，提供了不同範本。當然，我們樂意與不同持份者溝通，檢視範本和工作守則哪些地方需要提升或更新。謝謝。[\[013150\]](#)

主席：關於緊急維修保養該如何處理，希望政府也作出回應。我先讀出有意提問跟進的議員，共有4位：包括鄭泳舜議員、容海恩議員、盧偉國議員和陳紹雄議員。每人5分鐘。

鄭泳舜議員。

鄭泳舜議員：多謝主席。首先再次多謝今日出席的多位團體代表和個別人士發表意見，我認為非常有用。大部分我認識的人士也擁有豐富的地區管理經驗，政府應多聽取他們的意見。我有以下看法：第一，相信大部分與會人士原則上也同意《建築物管理條例》的修訂條例草案，希望藉此優化現行制度。不過，最重要的是修訂後的落實情況，大家都會有擔心，畢竟在條例修訂後，一般營運法團的人士可能需要時間重新適應。 [013300]

我希望局方考慮兩方面意見：第一，我過去在深水埗地區工作多年，了解到民政事務處有不少同事協助處理法團會議及其他事務，希望局方日後繼續加強這方面的工作，特別是與區議會的聯繫，看看能否再進一步加強。我記得在深水埗區議會工作時，有一個小組恆常向我們匯報該年度或該季度各個法團或其會議的情況，例如有多少個法團成立、有多少個“甩咗”等，以及曾舉辦的一些課程、鼓勵業主參與法團的頒獎禮等活動，以期令法團成員更積極參與其中。事實上，法團工作以義務性質為主，因此如何讓法團成員肩負責任之外，也有歸屬感，並讓他們知道政府認可其工作，是十分重要的。我希望局方日後能夠在這方面做得更多，並加強與區議會的聯繫。

第二，剛才很多與會者提到BMPASS。根據我過去數年觀察，該計劃的實際運作十分成功。我想問一問局方，未來BMPASS是否會延續，又或可以做得更深入，例如延長計劃期限，以便處理更多大廈。我們經常提出“三無大廈”的問題，希望當局能夠為它們提供更穩定的管理環境。對於這方面，我希望局方回應。以上是我提出的兩個問題。謝謝主席。

主席：哪位官員作答？是否由副局作答？謝謝。

民政及青年事務局副局長：多謝主席。十分感謝鄭泳舜議員的意見，我們是知道的，並一定會在未來持續加強支援法團。 [013518]

正如鄭泳舜議員特別提到，當局在今年1月1日之後已經完成完善地區治理最後一塊拼圖：重塑區議會。成立新的區議會後，現時有470名愛國愛港、真心實意為社區、為市民服務的區議員。在這方面，我們相信有很大合作空間。我們的同事會與不同地區的區議員緊密合作，在這方面提供更好的支援。

加強法團和業主的認可，我覺得是十分好的意見。我知道，區議會或不同地區過往亦有這樣做。我剛才已向同事表示，我們相信將來會繼續這樣做。

關於BMPASS，正如剛才不同與會者提到，BMPASS是十分成功的例子。我們一直進行相關研究，未來亦會延續，並努力將服務做得更深入。我們會繼續聆聽意見。多謝主席。

主席：請問鄭議員有否跟進？沒有。

下一位是容海恩議員。

容海恩議員：多謝主席。首先，我要感謝今天出席會議並提供意見的朋友，尤其是在地區前線工作的人士，他們十分了解目前管理大廈的難處，亦吸收了不少經驗。我亦知道局方曾經多次親身落區，收集地區意見，對此我亦表示讚賞。

[013637]

今天與會者主要提出兩個字，就是“支援”二字，剛才亦談及BMPASS的問題。大家都知道，經修訂的法例實施後恐怕會成為“雙面刃”，雖然修例可透過控制和管理，提升大廈管理質素，但亦有機會令有意參與大廈管理的人士卻步。我們都知道，如何拿捏好、如何做得更好，是一項專門藝術。大家居於同一幢大廈，往往不想告發大廈法團；假如要告發法團主席，“搽人背脊”，一定會大大減低鄰里之間的和諧。

我留意到，政府設有“顧問易”計劃，協助管理“三無大廈”或提升業主管理大廈的能力，此外還有大廈管理糾紛顧問小組等。我想了解，未來如何更有效地利用這些顧問小組和專業人士，推動參與相關事務？當然，我們明白，新法例不僅關乎法團或管理大廈的少數人士，亦非僅由他們承擔責任，而是整幢大廈所有業主和居民都有責任去理解。

第二，就是如何推廣新修訂的法例，讓大家清楚各自責任所在、各自的義務等。我們亦希望了解，政府在這方面將如何支援業主和大廈管理人員，使他們更容易進行管理，尤其是在網頁設計方面，正如剛才有人問及，可否推出一些新的應用程式，以便他們更易理解法例的新框架，又或能否提供案例供他們參考。我們知道支援服務有其需要，亦明白顧問服務名額有限，所以我們希望集腋成裘，進一步分享管理大廈的經驗。我想問局方，在這方面有甚麼意見？謝謝。

主席：請副局長就支援和推廣兩方面作說明。

民政及青年事務局副局長：好的。多謝主席和容海恩議員。在回應支援和推廣之前，我想指出，剛才聽到很多關於刑事罰則的意見。正如我剛才回應時簡述，現行第344章之下，共有10個範疇訂有刑事罰則。現時建議就文書的保管增設刑事罰則，即刑事罰則本身就第344章而言並非新事物，所以在支援方面，我們會去做。我們更常遇到一些情況，包括涉及現有刑事罰則的事宜，或在文書和財政報告方面，我們會向法團或相關人士了解遇到甚麼問題。如果我們留意到他們已努力去做，尤其是在疫情期間，我們會先作出提醒。因此，希望大家不要過度擔心。

[013915]

第二，就刑事罰則、刑事責任方面，我們亦加入了合理辯解條款。大家若非故意、存心不做好，或並非under consent或在有knowledge，即知情的情況下發生某些事情，便可作為合理辯解。因此，我們引用刑事罰則時會非常小心。但是，正如剛才容海恩議員所述，我們有需要引入這罰則，因為我們留意到坊間有不少意見要求更好地規範法團，另亦有一些特別的反面例子，例如有法團成員刻意(計時器響起)弄丟某些紀錄，所以我們有需要修訂法例，與時並進。與此同時，我們亦明白要加強對法團的支援。

關於支援和宣傳推廣方面，我請助理署長闡述現正進行的工作，以及未來的工作。謝謝。

主席：好的。李先生，請問是你作答嗎？李冠殷先生。

民政事務總署助理署長(5)：(收音不清)

主席：尚未開啟麥克風，請為李冠殷先生開啟麥克風。謝謝。 [014207]

民政事務總署助理署長(5)：(收音不清)

主席：仍然沒有聲音。

民政事務總署助理署長(5)：現在可以了，謝謝。多謝主席，亦多謝容議員的意見，亦多謝出席會議的各團體和個別人士剛才所提的意見。 [014217]

就支援方面，我們亦看到大家十分關注；其中一點是剛才大家都提到的BMPASS。BMPASS主要針對“三無大廈”。其實，除了“三無大廈”，即法團“出生”前提供的支援外，我們在法團“出生”後亦會提供一系列支援服務。日常大家在法律上有疑問，例如對第344章(BMO)有不了解的地方，可以免費徵詢法律意見。數年前，我們亦安排類似“送外賣”的服務，即安排律師直接參與法團會議，為法團提供法律意見。我們亦有多走一步。

此外，剛才有與會者表示，法團成員可能不明白BMO的條款，而在日常執行和文書方面亦有不懂之處。我們數年前曾推出法團諮詢服務計劃，委聘專業的物管公司協助法團，譬如法團不懂得如何按照第344章進行大廈管理，物管公司便會提供支援服務。

事實上，我們這幾年一直關注大廈管理的變化，並進一步採取改善措施。剛才有與會者提到，有些法團可能已停止運作，管委會亦停止運作，現時新合約之下已要求物管公司，如遇到上述case，可以協助重啟法團。剛才亦有與會者提到，法團不懂如何安排大型維修，我們已特別編製了一份合約，專門針對大型維修。譬如有法團收到屋宇署發出的維修令，大廈要進行大型維修，我們可安排專門的物管公司協助跟進這些case。日後若法例修改後加入新的要求，我們仍會循此方向為法團提供支援。

在知識方面，最理想的情況當然是法團及管委會成員本身已十分熟悉BMO。剛才副局長都有提及，我們有不同刊物可供法團參考，包括一些最佳做法、行政指引、常見問題等，這些資源現時已有提供，我們亦會因應法例的修訂作出更新，此其一。

其二，剛才容議員都有提及，我們設有專門網站，涵蓋所有關乎大廈管理的資訊，並會作出更新；所有FAQ或最佳做法均已全部上網至該網站。此外，我們舉辦training course後，也會把相關片段上載至該網站，另外亦會提供民政事務總署所有支援服務的資料。

就training course而言，我們會不時舉辦一眾講座供法團參與。基本上，18區民政事務處每年均會舉辦大廈管理講座，供法團成員參與。此外，我們亦會邀請專上學院協助舉辦相關課程，專門供法團成員參加。該等課程十分受歡迎，並已舉辦了超過10年，至今修畢課程的最少也有七八百人，主要是針對一些規模較小的法團，因為正如剛才大家所說，它們在大廈管理方面較缺乏支援。我們在這方面其實已有安排。

但是，亦正如大家所說，這幾年情況有變，因為引入了物管公司的發牌制度，無論是大規模屋苑，還是單幢大廈，物管公司亦可提供協助。我們日後會與物監局配合，當條例草案獲通過後，我們會更新指引，並通知物管從業員，以便他們屆時能夠支援大廈法團。以上是我的補充。謝謝。

主席：謝謝。下一位是盧偉國議員。

盧偉國議員：多謝主席。今天很感謝各方代表出席會議，我聽到多位與會者在發言中，對於地區的大廈管理提出了非常務實的意見。整體而言，我聽到各位均支持是次的《2023年建築物管理(修訂)條例草案》，但支持之餘亦不能不提出具體的困難和問題。其中有不少與會者是我熟悉的臉孔，感謝你們。

[014625]

主席，我對今天這個會議有不少感想。我回想起，在昔日議會經歷重重困難時，經常受到無理的挑戰、“攪炒”、“拉布”等。如果當時舉行這樣的公聽會，往往成為別有用心的反對派挑戰議會、挑戰政府的場合，他們甚至會用粗口諧音創作一些組織名稱，企圖令議會尷尬、令主席尷尬。今天這些情況不再

出現，所以除了針對這個議題聽取意見外，今天的氣氛也讓我有很多感想和感受。

我剛才提及曾在議會上發生的問題，實際上也曾在這些法團出現。當時地區上需要做實事，亦曾面對種種不合理的挑戰。我希望這些情況不再出現，好讓有心服務大廈和做好管理的市民樂意參與其中。在困難時期，身處政治夾縫令很多原本有心參與的人士心灰意冷。主席，我希望這些情況不再出現，希望大家齊心協力，做好大廈管理，做好地區服務。這是我的感想。

在討論中，我聽到剛才不少發言均特別關注“三無大廈”的問題。現時政府也採納了我們一些建議，例如“聯廈聯管”，希望集中資源，令“三無大廈”的管理得以提升。不過，面對進一步收緊、提升的《建築物管理條例》，它們面對的困難可能會更大，因此，在這方面如何加強支援相當重要。在本委員會先前的會議上，我也曾提出這點意見，而今天聽到大家發表的意見，不少都是圍繞這方面的困難，所以我很希望政府就此提供更積極、更有力的支援。

另一方面，今天與會各方人士剛才提出了一些很具體的問題，例如出席人數的比例，戶數少與戶數多的情況不同等，這些都是十分務實的，我希望政府聽到這些意見。多謝。

主席： 副局長。

民政及青年事務局副局長： 多謝盧偉國議員分享他的感想。扼要回應：我自己也有很深的感想，確實在完善選舉制度後的立法會和完善地區治理後的區議會，我們看到更多有心有力之士能夠凝聚共識，務實地為市民解決急難愁盼。當然特區政府上下，由特首開始，到局長和我，以至所有同事，都秉持這個心態、這個想法，希望努力加快去做。 [014954]

剛才盧偉國議員提到，今天與會者提出的意見，我們會認真考慮，特別是如何加強支援。我剛才也說過，我們會繼續與時並進，繼續更新，做好這方面的工作。多謝。

主席： 好的，其實大家覺得BMPASS很好，也有與會人士提出，

除了就“三無大廈”、戶數少的大廈作跟進外，如有需要，可否將這個計劃擴闊？請局方和署方加以考慮，好嗎？

盧偉國議員：主席，最後我真的要再說一次，今天這個公聽會本身已凸顯了地區治理的新風氣，所以我再次多謝今天出席發表意見的各位代表。多謝。

主席：好，下一位是陳紹雄議員。

陳紹雄議員：多謝主席。我也想在此向各位團體代表和個別人士表示感謝，他們特別撥冗前來，向本委員會發表意見，而且從各位的意見中，我們聽到比較清楚的是，大家一致支持有關的修訂，只是大家結合了在地區治理的經驗，提出了一些特別情況，讓政府和我們考慮。我現時總結出幾項，其中一點，大家認為修例對已聘請物業管理公司的大廈，難度不大，但卻關心“三無大廈”、單幢樓或缺乏物管公司的大廈的情況，大家提出的關注很清晰，就是政府在修例後，如何提供一連串的支援；就此，大家提了很多意見。

[015136]

我想特別提出兩點，看看政府如何回應我的提問。大家提到要有5%業主或100名業主出席的要求，副局長和上次局長已很清晰地解說，只是針對大型維修工程採購等，才須符合這要求，否則便會有刑責，又或若未能達到這門檻，當時會議的決定便可能無效。大家又提出，長者專程出席會相當困難，即使出席，他們亦未必有相關知識或能力，在現場即時作出表態，所以我們在之前會議討論時也提出，讓長者業主可以帶同親屬或信任的朋友一同出席，以便在某些情況下協助長者業主作出決定。除此之外，坊間亦有意見——主席，其中一份書面意見提議，可否不在業主大會當日即時作決定，而是在一段時間內，譬如一星期、兩星期，讓長者業主使用指定表格投票，並親自將表格放入投票箱，這是否可行呢？其實不一定要在當日即時決定，可容讓業主在一段時間內表態。

第二，大家亦關心文件的保存和交收。在上次委員會會議上，我也提出了這憂慮，坊間有很多意見表示，譬如兩年一屆的管委會，換屆之後，新的委員、新的主席接收上一屆主席或管委會所提交的文件，他們未必有能力判斷所接收的文件是否完整或真確，因此他們會擔心，如果接收的文件欠了一兩頁

最重要的資料，怎麼辦？上次局長的解釋是，倘若文件真偽出現問題，應該以當事人簽署文件那一刻作為真確。不過，往往出現的問題是，當交收那一刻，可能有人刻意漏了一兩張，到出現問題或爭議時，上一手業主或主席便說，已經交給下一手，不知道下一手如何弄丟了，是會出現這類爭拗的。

因此，坊間有些意見我也覺得不錯，政府可否考慮成立中央平台，如當屆有相關採購文件或會議紀錄，便將之上載至該平台，屆時便沒有甚麼可爭拗，上載那一刻，大家便知道上載了，除了有簽名作實，也確定文件的完整性，便不會有爭拗。這是否可作為政府對“三無大廈”或小型單幢樓提供的支援的一部分？有物管公司的大廈相對會較好，因為有第三方可幫忙處理。主席，我想請局方就這幾方面稍作回應。謝謝。

主席：梁副局長。

民政及青年事務局副局長：多謝主席，多謝陳紹雄議員的意見及提問。關於對“三無大廈”的支援，正如我或我同事剛才也有講述，我們會特別關注，也會在未來日子通過不同的服務繼續跟進、繼續關注(計時器響起)，尤其是落實新修訂時，我們會做相關的宣傳和支援工作。

[015621]

不過，正如我剛才提到，我們今次對第344章作出修訂，而第344章一直存在，所以我們目前已有不同支援服務，協助不同大廈、不同類型大廈符合第344章的要求。

陳議員特別提到中央平台及以指定表格投票。關於以指定表格投票，即是在一段時間內投票，這建議在我們過往的諮詢中沒有特別提到。我特別要指出，今次提出的第一階段修訂，在坊間已有充分討論，也有一定共識。不過，我已聽到陳議員的意見，也聽到其他朋友的意見，並從不同地方的一些經驗也看到，我們會研究，但我相信要這樣做，需要有相當的共識，即整個社會要有共識。

關於中央平台，非常感謝陳紹雄議員上次向我們提了意見，我們之後有再作了解及徵詢意見。第一，我們不排除、也樂意推動利用科技協助建築物管理。至於是否以這種形式，我們要研究，因為我們發現，原來就個人資料的問題，以及某些文件應否放上平台等事宜，有些業主都有擔憂。再者，我們要

求的文件可能包括一些單據或手寫單據。所以整體來說，我們會研究，但我們希望，兩年一屆的法團主席或管委會主席有責任研究如何pass文件。然而，正如我剛才所說，我們有提供合理辯解，大家不需要過分擔心，如果不是在故意的情況下發生，或不是在consent或full knowledge的情況下發生，我覺得大家是可以理解的。這也不是只適用於今次提出的修訂，在不同法例之下也有類似的合理辯解情況，所以大家在這方面無需太擔心。不過，我們亦關注到剛才與會人士提出的問題，我們會做更好的解說。謝謝。

陳紹雄議員：主席，我想補充一點，現時我們在討論過程中，已有不少業主表示有極大關注和憂慮，包括剛才團體代表和個別人士都提到，修例後可能會出現所謂的離職潮。大家一看到可能有刑責，包括文書方面那部分，如果想不通，便索性不做了。政府能夠提供的支援，正如剛才我所說，如果涉及科技，沒有問題；不過如果有擔憂，例如保密問題，因為有單據和敏感資料等，如何處理呢？其實現時網上平台的保密程序，例如通過密碼或其他很多方式，均可釋除這方面的憂慮。換言之，若沒有帳號，便完全看不到有關資料。以強積金為例，也有很多個人資料上載至中央平台。正如副局長所言，政府不要排除任何可能性，而我認為提供支援非常重要，包括這方面的支援。謝謝主席。

主席：好，下一位是陳學鋒議員。

陳學鋒議員：多謝主席。首先多謝今天出席的各位團體代表，[\[020053\]](#) 剛才聽到大家發言，每位都在前線協助執行大廈管理，擔當了很重要的角色，無論是區議員也好、管理公司也好，都在操作方面提出了非常實際的意見。

事實上，條例草案可能較為刻板、粗糙，因為實際落到地方上執行時，會有很多細節問題要處理，包括剛才我聽到，關於保存紀錄、會議紀錄的刑事責任、出席人數的百分比、授權書、分級管理、會計審核等問題，都是大家每日協助法團管理要處理的問題，但似乎今次修例未必完全針對到這些問題的細節，因為條例比較概括。局方能否就今天每位與會者提出的細節，於會後以書面具體回應如何處理、解決，以便我們掌握情況？

第二，今次的條例草案其實沒有涵蓋例如大家提到的分級管理，甚或處理授權書等情況。局方不停表示，完了這個階段，下一個階段便會立即處理。上次開會時我也提出，希望局方提供時間表，但回覆中並沒有提到。其實，何時會進行下一階段修例？在哪些方面作出修訂？能否提供一個方向，讓大家了解當局朝着甚麼方向行？我們現時的感觉好像“踩落個氹”，但不知那個“氹”有多深，以及要行多遠。大家不停期望第344章的修訂可以解決現時很多管理的問題，但做來做去卻沒完沒了。我很想看看局方是否有這樣的方向？讓大家知道在過程中如何行、何時行得到。

主席：梁副局長，有否方向？

民政及青年事務局副局長：多謝主席，多謝陳學鋒議員的提問。正如我剛才在不同回應也提到，我們過往也聽到坊間和不同持份者對第344章的意見。首先，我想強調，條例本身影響到樓宇的管理，應該與時並進，所以我們今次聽完所有意見後，以先易後難的方法處理，包括這次處理的3個大範疇，亦已在書面回覆立法會的文件中提出，下一階段會處理最少兩個問題：第一是授權書的問題，第二是主管當局的權力，這些事宜未來都會處理。但是，正如我同事剛才亦提到，在一直進行諮詢的過程中，我們除了要就第344章作出改變外，亦有一條新條例，就是第626章，通過物監局對香港的物業管理發牌，亦提升了物業管理公司和物管人的專業性。就此，我們相信未來可以加強與物管合作，利用專業的物管解決樓宇管理的若干問題。

[020311]

就陳學鋒議員對我們的方向特別提出的意見，正如我剛才回應時所說，在通過第一階段修訂後，會立即開展第二階段工作。第二階段工作包括要再諮詢持份者，當中涵蓋在座各位與會人士和立法會議員等，去聽取意見，究竟實際上在授權書方面、在主管當局的權力方面應如何？譬如主管當局方面，現時在第344章下訂有第40B條，容許主管當局委任建築物管理代理人，但門檻相當高：有3個門檻，包括建築物(計時器響起)現時沒有管理公司、建築物的管委會並沒有運作，再加上會對業主或住客構成即時危險。在這些情況下，需要主管當局運用權力，但剛才亦有與會者提出，這涉及私人產權的問題，所以要好好作出平衡。正如盧偉國議員所說，我們相信現時在“愛

國者治港”得到全面落實下，立法會議員、區議員、特區政府各同事，都會着緊、努力提速，以解決市民的急難愁盼。所以，這是我們的方向，我們亦有這樣的決心。在未來日子，我相信在通過第一階段修訂後，我們必須立即去做。多謝。

主席：下一位是謝偉俊議員。

謝偉俊議員：主席，我和其他同事一樣，要多謝與會者出席，他們事實上幫了我們很多，在座不少人可以說是無名英雄，因為過往在私人物業的管理上，政府的資源很有限，往往要靠在座很多熱心義工、NGOs甚或區議員幫忙，處理很多大廈管理的問題。

[020703]

我今天的問題，希望大家可以參考和給予意見。第一，我想局長、副局長若方便的話，提供一些資料方便我們進行審議、了解情況和增加透明度：就現行相關的10項刑事罪行，當局可否向我們提供該10項罪行的列表？第二，譬如過往3年有多少宗檢控個案？第三，過往這些檢控個案的結果，一般罰則如何？因為法例雖訂有相關條文，但真正發生了甚麼，我們不知道。如果當局提供這方面的資料能夠幫助大家分析情況，特別是大家都關心刑事罪行加碼會否令很多人卻步、不想再做呢？因為始終大家都是義工。

這方面當然現時有新的物管條例的修訂，可以在建管方面“一個加、一個減”，但長遠而言，我認為應該將有關責任、刑罰加諸那些獲官方發牌和有受益的管理公司，多於在義工身上，不應要他們蒙受這麼大風險，因為除了絕小部分大廈會給予負責人所謂一些費用——很多都是象徵式的，絕大部分立案法團成員沒有任何收入，但責任相當大，而且不只用了時間，還有很多無謂的爭議——“你說我誹謗，我又說你誹謗”——這些事情經常發生，大家做過前線工作都知道這些問題所在。所以，我希望這方面再弄清楚些，究竟是否應該再加入這些刑事罪行呢？罰則如何呢？實際上怎樣，道理上又怎樣呢？我們都希望弄清楚。

另一點我也想提一提，就是所謂的法定答辯理由，雖說可以幫忙，但確實幫助不大，何解呢？一旦被控告，便要花很多律師費，又要擔驚受怕，這是絕對不公平的，我希望當局不要以為這便等於是解藥。

另一點，我想提一提，現在經常說管理委員會是所謂的集體負責制，collectively，條文寫的是MC要負責，但到底是否有選擇性、是否個別人士要負責，還是一旦控告便全部都會控告呢？然後若有個別人士說不知道，說自己雖然是委員會委員，但卻不知情，情況會是哪一種呢？是否可以控告個別人士，不是所有MC委員都要集體負責呢？是否有這個分野？

另有一點我想說，譬如在勞資糾紛中，個案在審裁處處理往往已是最終一步，但之前Labour Department可以幫手做mediation或勸諭，甚至施壓也不要緊，但各方總有機會討價還價，直到最後last resort，處理不來才告到勞資審裁處。但在這一方面，雖然政府現時有提供各方面資源，網上也好，私底下會見也好，但有否辦法做類似Labour Department的mediation process，讓他們可以“講下數”，到最後“講唔掂數”，無論怎勸諭也不遵從，才考慮檢控的過程？這會否有助減輕大家的疑慮？希望當局可以作出考慮。對不起，剩下來時間不多，不知道在座哪位可以加入討論——對不起，我們用盡了本來預留給大家討論的時間，不好意思——或者你們有甚麼意見想發表，時間一分鐘左右，可以舉手，讓主席給你們表達意見也是可以的。謝謝。

主席：請副局長先回應。

民政及青年事務局副局長：多謝主席，多謝謝偉俊議員的提問。關於那10項刑事罪行，我稍後請同事說說。 [021131]

謝偉俊議員：補充也不要緊，會後補充更好。

民政及青年事務局副局長：好，會後補充。關於過往的情況，新一屆政府成立一年多，我們主動控告的情況有一個case，就是有一位物業代理人(計時器響起)、建築物代理人，沒有在購買第三者保險後的28日內去Land Registry登記，所以我們提出了刑罰。但對於其他刑事責任，我們都是採取謝偉俊議員剛才所說的方法，即溝通、勸告和了解情況，所以是留有一定餘地讓大家商討，而不是一注意到違規情況便立即控告。然而，未來如果看到需要執法、需要控告的情況，包括惡意、刻意干犯

刑事罪行、有刑責的，我們當然會義無反顧去做，因為這是主管當局的責任。關於那10項刑事罪行，即existing的10項刑事罪行，稍後會作補充。

關於議員剛才說到，倘若出現問題，需要作出檢控時，是否整個管委會都受到刑責？正如我剛才已指出，不是的，若很明顯看到有些管委會成員，對某些出了問題的情況可能並不知情，便不會有刑責。關於mediation，即仲裁方面，我剛才亦稍有提及，過往我們已推出新服務，邀請退休司法人員(包括法官)幫助我們，在出現糾紛的情況下作出仲裁，希望可以成為第一個門檻，不用動輒由土審作最終審結。我們會一直推展和宣傳這項服務。多謝。

主席：調解或仲裁，政府都會在這方面提供協助。(主席望向團體代表)謝議員剛才要求看看有否與會者想就這方面提出其他意見，有哪一位？因為我想控制時間。馮國雄博士，也是一分鐘，謝謝。 [021414]

香港物業管理師學會會長馮國雄博士：謝議員剛才提到，有些業主立案法團的有關人士是義工，沒有任何利益，檢控是否應針對收受利益的物業管理公司，即它們是在有報酬的情況下提供服務，我是同意的。如果管理公司或從業員違法，一定要檢控，一定要逮捕他們。但反過來說，我們在日常工作過程中接觸到，有些業主立案法團委員、業主管理委員會確實是別有所圖，他們正在操控管理委員會，很多情況下大家都心知肚明；以我們的經驗，一看便知道。雖然他們表面上沒有利益、沒有薪金，但我們認為也應該檢控他們，這是我們想表達的意見，因為實質上，我們看到很多個案是管理公司沒有發聲，因為他們(計時器響起)正操控管理委員會。 [021438]

主席：下一位是蔡少峰先生。

蔡少峰先生：多謝主席。謝偉俊議員剛才提出的意見非常好，如果可以參考勞工處的做法先做調解，或請雙方(包括僱主)的代表到勞工處審視有關事情，我想這與局方剛才回應提到，以前已有計劃，找退休法官做mediation，兩者實在有點不同：第一是勞工處的方法是要找出法律上的對與錯，如果僱主冥頑 [021544]

不靈，便要有跟進工作，要去到法院。但在《建築物管理條例》下，倘若業主與法團或與其他業戶之間有糾紛，關於mediation，第一，大家不知道去哪裏找(計時器響起)；第二，在系統上，大家也不知道第一身，即first instance，要到哪裏尋求協助，很多時候便找議員。坦白說，我自己是律師，也不是很熟悉，如果找退休法官，我不知道他們有否相當的文書工作經驗或專業支援能夠幫忙。

主席：我相信局方聽到了意見，將會統一作出書面回應。

今天這個議程項目的討論到此結束，十分感謝出席的多位人士抽時間向我們表達意見。在進行議程第II項之前，因為有些時間，也希望大家可參閱政府最新提交的兩份回覆，我們休息15分鐘，在11時30分繼續討論議程第II項。謝謝。我們暫停會議。

(會議於上午11時14分暫停，並於上午11時30分恢復。)

主席：請議員就座，我們繼續進行今天的議程第II項，就條例草案政策事宜進行討論。 [023339]

剛才我也提到，就立法會助理法律顧問於2024年2月2日就條例草案向政府發出的函件，政府當局已提交一份文件以作回覆，另外亦已就上次會議(即2024年2月6日的會議)上提出的事項作出書面回應。我首先請副局長或哪位官員簡單介紹政府的回覆，然後請議員就相關回覆提出初步意見。當然，就政府對法律顧問就條例草案若干條文所提問題的回覆，我們去到逐項審議條例草案的條文時，可以作更詳細討論。

首先，局方哪位發言？梁副局長。

民政及青年事務局副局長：多謝主席。因為有兩份回覆立法會的文件，或許容我簡單介紹補充資料，因為剛剛在上一個環節我也有提及。 [023509]

至於回覆助理法律顧問的函件，或者我稍後請助理署長作回應。我也同意剛才主席所說，去到逐項審議條例草案的條文時，我們更詳細，亦可以有更多時間去處理。

關於該份補充資料，正如我在上一個環節特別提到，我們這次修訂採用了先易後難的方法，換言之，我們不是在完成這次修訂後便隔一段時間不去處理第344章，而是我們很清楚，還需要解決主管當局的權力和有關授權票的情況。在主管當局的權力方面，我剛才也解釋了我們的難處，也向大家提出了例子。在委任代表文書方面，我們聽到坊間對委任代表文書(授權票)的意見，應該如何去做，但同一時間，相信大家在剛才的環節都聽到，社會上有不同意見：有些可能要求加強監管，另外也有些人認為若變得太困難，未必能夠幫助他們有效率地做好樓宇管理，所以我們認為這議題有一定爭議性。在未來日子，我們會在通過條例草案後立即開展相關工作，也會透過向事務委員會作出匯報，確保立法會議員獲得最新資訊，了解工作進度。

另外，在物業管理公司的角色方面，剛才同事也提到，第626章在2018年生效，而在去年8月1日，我們實施了全港物業管理公司和物管人的發牌制度。現在，我們也通過物監局推出不同的工作指引。除工作指引外，物管公司和管理人也需要遵守不同情況下的安排，否則會有相應處分等。

正如我剛才所說，此舉有助提升物業管理公司或物管人的專業性。未來在樓宇管理上，相信有更大空間依仗物業管理公司和物管人，幫忙解決一些我們過去未必能夠有效地解決的建築物管理問題。

有關補充文件，我的簡介到此為止。我想交由助理署長去回應ALA，即助理法律顧問提出的一些提問。謝謝。

主席：請李先生。

民政事務總署助理署長(5)：多謝主席。關於立法會助理法律顧問就修訂條例草案提出的一些問題，讓我簡單回覆。 [\[023845\]](#)

首先，第一個問題，關於擬議新訂第2(5)條有關甲方與乙方的一些“關連”情況的清單，助理法律顧問詢問我們基於甚麼原則去制訂該清單。這裏的“關連”——我們在早前的介紹也有提過，在目前的新建議中，在進行大型維修工程採購或大額採購時，我們要求管委會成員和相關負責人，例如物管公司經理

人或提供協助的物管人員，進行利益申報，因此需要界定他們在甚麼情況下要申報，所以就有所謂“關連”的概念。這個“關連”的概念，我們參考了現有的《大廈管理的最佳做法》(Best Practices)，當中提到若有人想成為管委會成員候選人，我們建議——純粹是best practice——要申報與哪些人有“關連”。我們基本上以此作為準則、標準來定義“關連”，因為我們認為對現時日常大廈管理的一些範疇較為適用。

提問又問到，我們有否考慮採用《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)第265B條所訂“有聯繫人士”的定義。我們現在訂立的這些所謂“關連”，主要是指親屬關係，以至公司的控股關係。然而，《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)的目的與我們有所不同。第32章要防範甚麼呢？就是在清盤過程中，有些人即使沒有很清晰的關聯，但可藉着某些人轉移資產，以致對債權人造成不公平情況，該法例的目的是希望避免這些交易，而這些交易可以被法庭撤銷。

反觀第344章，申報利益的目的是甚麼呢？純粹是希望提高採購過程的透明度，去規管參與採購的相關人士。因此，若我們採用第32章有關清盤過程的關係涵義來界定，在這情況下似乎比較嚴苛，因此我們認為應沿用現時這套方式，似乎比較合適。

除了“關連”之外，在目前的建議中，管委會的參與者或負責人若在投標過程中有金錢或其他個人利益，也需要申報，變相在某程度上確保了透明度，以回應業主的關注。

現時擬議第2(5)條中“配偶”的定義涵蓋異性婚姻，但即使“配偶”的定義並不包括某些公民夥伴關係中的伴侶等，如果他們之間有金錢或其他個人利益，其實也需要申報。

下一個問題關於罪行方面，希望我們澄清立法原意。在條例草案中，擬議新訂第4B(1)及(3)、27A(2)、28B(2)、36A(4)及40CA(1)至(3)條都有刑事罪行的建議，主要是針對委任代表及獲授權自然人的文書、會議紀錄、採購文件及會計支持文件等，一經定罪，管委會成員或相關的物管代理人(視乎情況而定)可被處以罰款。在擬定這些罪行的性質時，我們參考了現行第344章中的罪行，而這些罪行是嚴格法律責任罪行，即在證明了犯罪行為後，刑責即告成立。同時，與現行第344章的安排一樣——剛才我們討論中也有介紹——也提供了法定免

[024221]

責辯護。

至於罰則方面，我們現在建議訂為第4級罰款，最高是25,000元，主要是要反映罪行的嚴重性。我們目前建議的罪行，部分與現行第344章所訂的互有關聯，例如擬議第27A(2)條是關於法團沒有備存與會計紀錄相關的證明文件(例如單據、發票等)，我們建議處以第4級罰款。相比之下，現行第344章第27(3)條已訂明要求，若沒有擬備財務報表，可處以第5級罰款，即50,000元。大家可看到程度上的分別：沒有編製財務報表，目前最高罰款為50,000元，倘若沒有keep單據，情況可能相對沒有那麼嚴重，就訂為第4級罰款。

就法定免責條款，我們為何提出相關修訂呢？主要是希望與現有一些法例的寫法看齊，即被告人只有提證責任，提出一些證據以帶出合理疑點，而控方則須在無合理疑點的情況下推翻被告人的免責辯護，這純粹是為了確保沒有侵犯《香港人權法案》第十一(一)條所規定的假定無罪原則。

[024431]

至於在施加刑責時，我們是按甚麼原則決定在甚麼情況下施加罰則，在甚麼情況下不施加罰則？或許我解釋一下，第344章的主旨是提供法律框架，方便業主管理大廈，所以很多條文的內容屬程序性，包括一些規則、程序，例如附表3所載的開會程序。這些不會構成所謂的刑事情況，故此沒有所謂的刑事罪行。反過來，法例也訂有條文，訂明土審，即土地審裁處具有司法管轄權。業主若認為法團沒有跟從這些程序，可向土地審裁處提出申訴，土審可就這些問題進行聆訊和作出裁決。

[024515]

當然，條例也可能包括一些相對比較嚴重的違規情況。今早的討論也提過，現行有10宗罪，例如沒有編製財務報表、沒有購買第三者責任保險，或沒有遵從主管當局的要求、命令，這些相對比較嚴重，所以訂有刑事責任。同樣地，基於這原則，因應社會要求提高阻嚇性，以防有人不遵從第344章行事，因此條例草案會將一些相對較嚴重的情況，特別是現在主要針對的保存紀錄，而這些紀錄是比較重要的，例如剛才提到的委任代表文書、會議紀錄等，引入刑事制裁。

接下來的問題，關於採購文件的定義涵蓋面，當中不包括擬議附表6B的聲明，即申報利益的聲明。首先，讓我先說明相關理念：我們建議規管管委會參與者、經理人等申報利益，旨在提高公正性和透明度。雖然這些聲明不被界定為採購文件，

[024721]

但條例草案已提供了渠道，要求保存申報書及讓業主或主管當局等相關人士查閱。這其實已達到了該目的。

指明表格方面，提問關於這些指明表格以甚麼形式去訂立。法團的日常運作涉及不同表格、通知，例如舉行業主大會的通知(這是現行條例已有的規定)、委任代表文書認收通知、已遞交委任代表文書的單位通知等。這些表格均屬行政性質，所以並沒有在現行條例內訂明具體格式。儘管如此，民政事務總署已在網站提供了範本、例子，方便法團在適當情況下採用。按照這基本原則，條例草案內有關授權通知、申報的指定表格等，我們日後同樣會上載至民政事務總署的網頁。

[024809]

另一方面，委任代表文書涉及業主委任代表的權利，即他會代表業主行事，適用於所有法團的大會。基於這考慮，現行條例的附表1A載有指明表格，令整件事更清晰。

至於提供經核證會議紀錄，提問關乎為何在這方面要求免費提供，但在其他情況下，即業主要求提供其他文件時，卻沒有特別作出同樣要求。在大型維修工程採購方面，我們建議在附表2擬議第10B段及新訂附表6C第6段訂明，管委會、經理人等須提供相關大型維修工程的會議紀錄副本，讓業主知悉，而副本可透過不同方式提供，包括親身遞交、郵寄、放入信箱或以電子方式提供，業主無須支付費用。當中考慮點是這件事很重要，影響到所有業主，希望藉此提高透明度，所以主動要求管委會或相關物管經理人做這件事。

[024938]

相反，若純粹是個別業主提出的要求，例如想查看保險單的副本，由於管委會是按個別業主的的要求行事，因此收取費用是合理的，一方面反映所涉及的成本，另一方面亦避免遭到濫用。

關於保存授權通知及提名決議副本的責任，問題是：為何沒有就此要求公契的經理人負刑責。第344章主要是規管法團的運作，正如剛才提到，法團管委會若沒有處理一些嚴重問題，當然要負刑責。但是，附表7的目的是甚麼？就是希望將部分規定納入公契內的強制性條款，將一些我們覺得重要的規定，即使大廈沒有法團(例如由物管公司或業主委員會管理的大廈)都可享用到，希望能夠讓更加多人受惠。

[025110]

但是，由於公契屬私人契約，是業主與物管經理人之間的私人合約，所以無法施加制裁。儘管如此，正如今早討論過，

現時訂有第626章；在物管條例之下，物監局會發布操守守則，規管物管業的行為。若物管公司或物管人違反操守守則，可能構成違規行為或受到紀律制裁，包括口頭警告、書面譴責、罰款，甚至在嚴重個案中，最終或會吊銷牌照或撤銷牌照。所以，我們亦訂有管制，確保物管經理人遵循附表7的要求行事。

下一個問題關於招標及利害關係或關連等的申報的擬議新規定。條例草案規定，所有大額採購和大型維修工程採購均須通過招標承投方式進行。該規定載於新訂附表6A及附表7第2部第3分部，當中涉及邀請供應商的最低數目，主要是防止管委會等只接觸一兩名供應商，希望從而促進競爭。

[025306]

如管委會或物管經理人採取公開招標(例如在報紙或網上刊登廣告)，便不需要邀請特定數目的供應商。對於這是否有違邀請供應商最低數目的新規定，條例草案其實已訂明，如已就相關採購作宣傳，並公開邀請任何供應商投標，新規定便不適用。基於這原則，條例草案中不會強制要求，例如在公開招標時，相關廣告須用甚麼語文、出多少份等，我們不會特別就此作規管。

條例草案關於“關連”方面，正如我剛才講過，擬議第2(5)條是根據家庭或工作關係，或物業的擁有權，界定兩人之間有否“關連”，但投標涉及的個人利害關係，以及管委會委員的個人來往，可能存在不同形式。所以，無論是條例草案、實務守則或行政指引，均不能盡錄所有個人利害關係或個人往來。所以，我們不會就此引入特別具體的定義，主要是針對“關連”方面多一些。

[025429]

至於私隱問題，條例草案要求，在作出利益申報後，申報書須保存6年，特定人士(包括業主)可以查閱，以便各有關人士了解管委會參與者、負責人的利害關係、往來等，目的亦是希望提高透明度。我們之前曾就這建議諮詢個人資料私隱專員公署，並充分考慮保障個人資料的需要。根據《私隱條例》附表1的保障資料原則第1(3)項規定，在收集資料之時或之前，須明確告知當事人資料將會用於甚麼目的，以及該等資料可能轉移予甚麼人。所以，指明表格將附有收集個人資料聲明，讓管委會參與者或負責人知悉相關規定。正如剛才提到，修訂後的條例亦會訂明，只有指明人士(例如主管當局或業主)才可查閱這些利益申報。

[025521]

關於採購方面的提問，在大廈管理糾紛中，很多時候大家

[025642]

的關注點是委任代表文書。所以，我們希望條例草案可增加透明度，分別記錄就大型維修工程採購，親身投票和委任代表投票的票數，讓業主知道委任代表在過程中有多大影響。

至於提問問及，會議紀錄應否記錄已確認符合親身投票的門檻的聲明，我們想指出，親身投票的門檻，即剛才討論到的5%或者100人(兩者以較低為準)，只不過是條例或條例草案訂明的種種會議程序之一，還有其他要求，例如會議法定人數、會前發出會議通知、主持會議人士的資格、討論大型維修工程時要作出“重要提示”等。如果在會議紀錄中要列明每個細項，便會很繁瑣，而且失焦，因為重點是希望透過會議紀錄，了解實際討論過甚麼問題。所以，主要關注點是委任代表和親身出席的票數多少，這反而是業主在此事上最需要知道的。

[025711]

至於最後一點，我們在剛才的回覆中都提過，條例主要規範法團運作，而部分相關要求已納入附表7，作為公契強制性條款，這適用於所有設有公契的大廈。這些條款主要列明公契經理人在帳目或採購方面的主要責任、其辭職或終止委任等事宜，藉以保障業主的權益。

至於提問問及，會否有些會議程序，例如擬備會議紀錄的方式，亦須納入公契條款之中，這類雜項事宜主要視乎大廈的不同情況而決定，所以應因應個別大廈的公契處理。按照這原則，對於分開記錄投票，即剛才提及多少是委任代表文書，多少是業主親身投票，我們不會在附表7特別要求有這樣的紀錄。我的簡介到此為止。多謝主席。

主席：議員如就政府最新的兩份回覆或條例草案有跟進事宜，現在可以提問。就秘書處助理法律顧問提出的問題和政府剛才的回覆，我理解法律顧問會在之後的審議工作中，按需要再表述意見。

首先請陳紹雄議員，5分鐘。

陳紹雄議員：多謝主席。我們在下一階段逐項審議條例草案的條文時，按前文後理討論有關回覆涉及的細節較為適合。首先，多謝局方就助理法律顧問提出的事宜，作出第一輪解釋。但相關的解釋，連同當局就委員會上次2月6日會議所提事宜的回覆，再加上剛才聽到團體代表和個別人士表達的意見，正

[030005]

正凸顯出“支援”二字非常重要。條例草案看似較簡單，不算太複雜，但卻涉及所有相關持份者，令他們有心理壓力，因為以前純粹是義務性質做事，但現在原來每個行動或會涉及刑責，所以引起很多擔憂。所以，“支援”二字的重要性在於，在修訂條例後，如何紓緩尤其是小業主、單幢樓業主、長者等在這方面的擔憂。

所以，主席，在剛才討論過程中，局方包括副局長都提及會有一連串支援，剛才也列舉了一些現正提供的支援，但就着我們關心的問題，我建議局方在聽到坊間意見後提供資料，綜合列出各項現有支援服務，而不是要我們提及，局方才作出回應。有甚麼支援是現時已有的，有甚麼支援是將會考慮但並非在現有階段提供的，讓大家知悉：第一，支援是否足夠？如果不夠，哪些地方可以加強？第二，了解政府當局有這類支援，無論是透過過其他專業團體或NGO提供，可讓市民大眾稍稍安心，知道有這些資源。這是我的建議。

第二，關於類似的支援，我想以招標程序為例，現時局方回答了，在招標過程中，究竟何謂“如已就採購作宣傳並公開向任何潛在供應商招投標，新規定便不適用”。就着相關條文，對一些單幢樓業主或小業主而言，他們沒有專業的物管公司協助時，究竟怎樣做才算“已.....作宣傳並公開”？是否“貼街招”便可？是否要刊登廣告？廣告內容要涵蓋甚麼，才完全符合有關規定？是否有人投標另當別論，又或只有一兩間投標，但相關人士已經盡了他的責任，是否這樣呢？所以，解釋清楚是必須及重要的。再者，就支援方面，一如我剛才所提建議，政府會否考慮使用中央平台？即使要進行任何大型維修工程，亦無須擔心刊登廣告、“貼街招”，因為可以將資料上載至平台，並規定必須提供的相關資料，包括聯絡人電話，以及有關維修工程的主要範圍，令大家透過使用該平台，便心中有数，做了這一步表示已進行公開招標。這只是一個例子。主席，我想局方可否承諾會再進一步加強支援？謝謝。

主席：梁副局長。

民政及青年事務局副局長：多謝主席，多謝陳紹雄議員的提問。聽到今日與會人士，包括立法會議員，除支持我們的修訂外，也提出一些擔憂。我嘗試重新講解數點。就今次修訂，第344章旨在監管法團或管理建築物的人士，是本身已有的。我

[030407]

們亦提供了不同支援，幫助業主解決建築物管理方面的問題。當然，我們需要與時並進，所以今日提出有關第344章的修訂。我剛才的回覆也提到，就支援方面，我們會繼續聽取意見，包括議員(計時器響起)、不同持份者、業主的意見，看看如何做得更好。我們剛才聽到意見後也得到啟發，尤其是鄭泳舜議員亦提到區議會。若條例草案獲得通過，將會12個月後才實施。在這12個月，同事會在區議會與區議員一同合作，在地區層面做好宣傳工作，以及更深入了解業主需要的支援。

正如我之前講到，我們不排除使用更多科技，幫助業主更好地管理建築物，但我們也要考慮科技上的責任，最終無論是招標或保存文件，責任是否清晰，以及使用科技有何目的，這些我們需要處理。

關於剛才陳紹雄議員提到招標方面的宣傳等，我交給助理署長作較詳細解說。但整體來講，譬如在公開招標的情況下，相關工作並非只涉及幫助法團或管委會找地方展示那麼簡單，還要提供不同支援，包括分析標書，剛才也有與會者提及。其實，有多方的服務，包括我剛才也提到，民政事務總署提供法團諮詢的專業服務，請專業物管公司幫助法團處理類似的問題。當然，我們鼓勵物管同事推動他們的法團、推動他們的樓宇，倘若需要進行大型維修，利用“招標妥”；當然，保安、清潔等其他大型採購並不適用。“招標妥”雖涉及有關費用，但可向業主提供不同資訊和服務，所以這方面我們都會做。我請助理署長簡單回覆。

主席：李冠殷先生。

民政事務總署助理署長(5)：多謝主席，亦多謝陳議員的提問。[030801]
條例草案建議的附表6A第5段所述要求是，若須進行大額採購、大型維修工程採購，而其作價超過20萬元，最少要邀請5名供應商；若作價超過1萬元但不超過20萬元，就要邀請不少於3名供應商。我們並非要求一定進行公開招標，只是當採購金額達到某水平時，要求邀請最少一定數目的供應商。反過來說，如果進行公開招標，便不需要進行這些程序，就是這個概念。條例草案建議的附表純粹舉個例子，說明何謂已經公開尋求服務呢？譬如在報紙上刊登通告，或在網站宣傳，便已符合要求。

剛才陳議員提及會否有指定平台，剛才副局長也提過，我們的工作守則、指引均鼓勵業主使用“招標妥”，所以我們正在做這方面的工作。謝謝主席。

主席：梁副局長，陳議員提出有否更詳盡的資料，介紹現正提供或計劃考慮提供的支援服務。

民政及青年事務局副局長：多謝主席，多謝陳議員。不好意思，我遺漏了這一點。如果沒有記錯，過往我在立法會不同場合，曾經口頭說過，亦有提供書面資料。我很樂意請同事再提供更新，即最update的有關不同服務和支援的資料。謝謝。

陳紹雄議員：包括將會或考慮提供的支援服務。如果想大家內心更踏實，可以提供書面答覆，因為目的是讓自願做好服務的業主或長者知道，讓他們內心更踏實。

主席：當然，隨着聽取業界或有關方面的意見，考慮增加的服務或會有所調整。我想陳議員希望你就現正考慮但不一定落實的建議，亦提供資料，令大家知道政府很關注這方面的事。

民政及青年事務局副局長：好的，謝謝。

主席：另外，我想問兩個簡單問題。與會者今日提出很多意見，其中一點，我不知道現在是否已不是問題，即開會場地有沒有問題？如果有問題，政府是否已有措施提供協助？ [\[031040\]](#)

另外，關於申報利益關係等，與會者今早曾提及，在申報後，當局是否有指引讓他們可以繼續參與，進行討論或投票時應怎樣做呢？就此方面，局方可否講一講？請梁副局長。

民政及青年事務局副局長：多謝主席提出兩個問題，一個關乎開會的地方，另一個關乎申報利益關係。 [\[031140\]](#)

現時每個地區的民政事務處，均會為需要協助的法團或樓宇提供支援。若要召開法團會議或大會，我們主要是利用社區

會堂提供場地，並予以積極配合。但是，細節方面我請助理署長講講。

至於申報利益關係，剛才亦有與會者提到，如果申報後不能參與採購，可能並不理想。我相信大家都認同，要做好採購和樓宇管理，提高業主參與度和透明度很重要，但我們可預見以下的可能性：譬如申報是否一定涉及直接利益？所以，一定要作出申報；第二，我們已訂有安排，若管委會認為申報了利益，但不會直接影響工作，又或可協助法團其後的採購工作，則可通過決議，讓申報利益的人士——不管是管委會成員或經理人——都可繼續參與；我們有這樣的機制。至於，是否可以不通過決議來做呢？我認為並不合適，因為始終要妥善作出平衡。在公開透明、公正地進行採購的情況下，第一，我覺得需要申報利益，第二，必須通過機制，如果大家覺得合適，方可讓相關人士繼續參與會議或採購。至於開會的地方，或許請助理署長補充。

主席：李冠殷先生。

民政事務總署助理署長(5)：有關開會的地方，我們當時作出建議前已聽取很多持份者的意見。如果大家記得，最初的建議是將法定門檻提高至業主人數的20%，以及設定親自投票的業主門檻為業主人數的10%或400名業主(以較低者為準)。當時已有意見反映，若門檻為400名業主，可能難以物色場地。我們聽到這些意見後，採取較務實的做法：法定人數不變，但親身出席的業主門檻改為業主人數的5%或100名業主(以較低者為準)。當門檻改為100名業主後，無論是區議員或物管公司代表均認為，物色場地相對沒有那麼困難。 [\[031413\]](#)

事實上，民政事務處的同事一知道有法團要召開大會，便會提供場地，譬如社區會堂。我們會盡力提供協助，即使找不到地方亦無須憂慮，民政事務處會盡可能幫忙。即使不是署方自己的場地，例如租借學校方面，我們可提供聯繫，譬如學校的hall地方夠大，容納100人絕不成問題。謝謝主席。

主席：如果可以安排，利用學校是很好的方法，因為能夠方便參與者出席。社區會堂雖是選擇之一，但可能距離(計時器響起)屋苑或大廈相對較遠。若附近有更方便的地方，譬如學校，

那就非常好。當局可協助是否可以使用這些場地。

下一位是陳學鋒議員。

陳學鋒議員：主席，我想就文件保存多問一點。日常在大廈開會時，如果有管理公司參與，它們往往會擬備好每月份的單據，正本存放於管理公司，副本則交予法團核查後簽署。但這樣可能會出現難以分清楚正本與副本的情況，到最後儲存文件時，究竟如何辨別文件的正本與副本？

[031602]

另外，還有一些情況：新舊法團之間可能有矛盾，在交收文件時可能有所遺漏。究竟責任誰屬？在新舊法團交接時，如果上一手漏交3份文件，當局卻控告下一手，這並不合理。當局如何處理此類情況？還有，單據方面，究竟是須保存哪類單據？因為採購時可能要先報價取得invoice，到最後又有一張收據，究竟要保存哪類單據？這些具體操作令法團或管理公司感到很“頭痛”。可能還有一個情況：管理公司說把文件交了給上一手法團，而下一手法團聲稱沒有收過。這些具體操作方面，當局能否作出清晰指引，讓他們更明白？

主席：副局長。

民政及青年事務局副局長：多謝主席，亦多謝陳學鋒議員的提問。關於文件保存和單據的技術性問題，我稍後請助理署長作答。

[031745]

關於新舊法團交接時交收文件的情況，或責任誰屬，其實亦比較明顯。就剛才陳學鋒議員提出的例子，在舊法團交文件給新法團時，如果漏交了，由於那些文件屬於舊法團，新法團不會就此承擔刑責，我想清晰地講明這點。

至於文件保存和單據的技術性問題，我請助理署長回答。

主席：好，李冠殷先生。

民政事務總署助理署長(5)：多謝主席。容我稍作補充，在現行第344章已訂有法團保存相關紀錄的要求，譬如根據附表3，

[031843]

管委會已需要保存會議紀錄6年，即主席certified後便要保存。附表6亦已訂明，帳目方面的一些支持文件，譬如單據、發票、收據等，管委會要保存6年，所以這並不是新的規定，只不過現時分別在於，因為我們聽到坊間有意見指需要引入刑責。所以，如果說法團會否不懂得如何處理，基本上按現時的做法，按現有的要求去做，已符合法例的要求。但是，舉個例子，剛才陳議員問到，那些單據是keep副本或怎樣？如果根據法例要求，條文沒有提及是copy，所以按行文意思，是收到收據便應該保存正本，如果是發票，就是指發票的正本。我們基本上承傳了現有法例的要求，只不過是引入刑責。我的補充到此為止，謝謝。

陳學鋒議員：主席，我想跟進。

主席：陳議員。

陳學鋒議員：正正因為現時增加了刑責，一有刑責，大家對事情的認真程度便會大增；若沒有刑責，大家“hea做”便了事，文件能交多少是多少。在我們日常接觸法團時，經常有人會說前一手就是這樣交給我，文件到我手便很難再去追究相關情況。另外，若條例草案獲通過，要去追究是今天開始的6年，還是追溯至以前的6年呢？對於他們來講，會有很大困難，因為上一手交來的文件已經不齊全，他即時便已犯法。這些問題每日都在煩擾大家，無論是問民政事務處的同事，還是問律師，這些問題都解答不到。我想這裏要更加清晰。

[032011]

主席：梁副局長。

民政及青年事務局副局長：或者請署長講講(計時器響起)。

主席：請張署長。

民政事務總署署長：多謝主席。或者我講一講，看看可否補充到。如果新增一個刑責，刑責開始日期一定是在修例生效時才開始，即譬如明年生效，不會追溯返5年前或6年前沒有keep

到的文件，這是第一點。

第二，到6年後若出現這樣的爭拗，就是上、下手業主委員會或主席的交收，若缺少了一份文件，究竟是控告現任還是之前那位？這些刑事案件應該等於其他刑事案件一樣，要視乎該人本身的責任何在，是誰人弄丟了文件，誰人應該做甚麼，誰人應該keep；當時那份文件就當時keep，他沒有交出來，責任就歸於沒有交出來的那人，調查時會在這些方面查清楚。

主席：如果議員沒有其他提問，下一位是謝偉俊議員。

謝偉俊議員：多謝主席。現階段我想先就兩個方向提問。第一，就政府覆函第22段有關招標的問題，若我的理解沒有錯，如果是所謂的open tendering，即公開招標，現時有關招標的最基本要求、人數那些便不適用，但是也由於open tendering的advertisement (廣告)的內容要求並不是很清楚，包括多少次，或用甚麼文字刊登等，會否造成漏洞，有個loophole？因為招標如果不是很清楚，留意的人不會太多，或刊登的次數不多，又或在文字上，可能不知在甚麼報紙刊登，或在英文報章刊登，可能沒有甚麼人會留意招標廣告的內容，甚或有招標這回事。有心人會否可以利用這漏洞，每次名義上說是open tendering，但實際上只是很少人知道的open tendering，導致出現“走盞位”？我想請當局答一答。

[032226]

第二個問題，我想往回看政府覆函的第19段。當然，我們現時提到的均是有OC，有立案法團的情況，而現行BMO會有一些改動，令它變得更嚴謹；但是如果沒有OC，理論上仍然是根據DMC去行使現時建構的建議或原則，但若我的理解沒有錯，DMC全都是private的，即是私下的，沒有任何刑事上的後果。這會否也是另一個漏洞，即間接鼓勵更多人不要OC，不受BMO管制，而是根據所謂的DMC行事，在行使上更靈活和有彈性，甚或沒有刑事後果呢？這是否當局的原意？當局本來想鼓勵更多人做OC，但因為有現時的新例，導致更多人可能不想有OC，甚或是有OC的都取消OC呢？

主席：梁副局長。

民政及青年事務局副局長：多謝主席，多謝謝偉俊議員。我聽到兩個問題。關於open tender落廣告那個detail，我會請助理署長作答。

至於議員剛才特別提到關於責任的問題，今次我們對管委會加強在某方面的規管，以及加了一些新刑責，但實際上，附表7也會包含一些公契或本身沒有法團的一些建築物，它們是需要跟從的。當然，另有一些法例去監管譬如專業的物管公司和物管人，例如第626章也有相應的刑罰。但是，我先請助理署長講一講……

謝偉俊議員：對不起，主席，趁記憶猶新，我想先跟進這一點。

主席：好的。

謝偉俊議員：副局長可能未必完全掌握我的問題。我的問題是，如果現時在BMO“加辣”，但是DMC那種、另外一條梯隊完全沒有“加辣”，甚或沒有刑事上的後果，會否間接鼓勵更多人不去“搞”OC？這個才是問題的真正焦點，或者“搞”了OC那些人取消OC，簡單地做回普通的互委會，便不會有刑事後果，或“加了辣”的刑事後果？

主席：梁副局長。

民政及青年事務局副局長：多謝議員。或者請易志宏副署長作答。

主席：好，副署長。

民政事務總署副署長(2)：我稍作補充。變了刑事責任那些，作為管委會當然會有，但其實作為持牌的專業物管公司，都會受到相應制裁。它們的制裁亦不輕，包括罰款或在最嚴重情況下吊銷牌照，所以不是說這個“加辣”、這個“不辣”，其實兩邊都有相當的後果，大家都要面對。多謝主席。

謝偉俊議員：對不起……

主席：是。

謝偉俊議員：我又想講，譬如持牌物管，無論有OC，或沒有OC，可能有物管，亦可能沒有物管，物管歸物管那邊的責任，但我說的是業主，自動自覺去做義工那些業主，對他們來講，在責任上或風險上，理論上沒有OC應該更“着數”，特別是在“加辣”之後。 [032657]

主席：我想都是要守法的。

民政及青年事務局副局長：我明白謝偉俊議員(計時器響起)的提問或思路方向。整體來講，正如我一開始提到，建築物管理本是業主的責任，我們也見到很多建築物，有業主基於本身的良好意願，在個人角度去做義工，去做好有關事情。其實，我們的要求對很多現時的法團或現時的業主，可能挑戰性不是很大，但正如剛才有與會者及議員提出，我們要加強支援那些能力上可能不是那麼完善、那麼好的法團，我們是知道的，我們聽到，我們都會做。

但是，我們對條例提出的這些修訂，目標是保障另一些可能不是做法團的業主的權益，所以我們要作出平衡。從我上一輪就謝偉俊議員提問的答覆，或我們未來補充的資料，都會反映我們的態度是主動向一些可能未達標，或有需要幫忙的法團，去提醒、去勸諭，真的是在嚴重情況下，我們才會考慮執法。所以，我們在這方面提供的支援，我相信可以幫到業主，但是否因為某人是義工，便不應該承受刑責呢？我覺得，這並非我們的想法。我之前也講過，現行第344章有10個施加刑責的條款，現時也影響法團的主席。我們也見到，法團數目繼續增加。當然，我還是那一句，我們需要增加支援，這個我們會做，但我不覺得，我們不施加刑責是最好的解決方法。謝謝。

主席：李冠殷先生。

謝偉俊議員：主席，sorry，我不知你是否想我繼續……

主席：不是，李冠殷先生還未作答。

謝偉俊議員：好的，對不起。

民政事務總署助理署長(5)：多謝主席。或許我補充一些採購方面的資料。現時新建議的附表6A，並非要強制進行公開招標，而是倘若進行大額採購或就大型維修工程採購進行招標，便須邀請一個最低數目的供應商：若是20萬元以上，最少要找5個；1萬元以上至20萬元，最少找3個，目的是不希望他們隨便找“一個半個”供應商，便說做了公開招標的程序，是這樣的一個情況。只不過行文上反過來說，若法團已經透過一個方式，將招標承投作出宣傳，並公開給所有潛在的供應商，便不受規限，即無需一定要特意invite多5個人或邀請多3個人，只是這樣的意思。

謝偉俊議員：對不起，主席，我不知我應該……

主席：我想你輪候第二次發問吧，已經過了很多次。

謝偉俊議員：好的，我輪候第二次，沒有問題。

主席：陳學鋒議員，第二次4分鐘。

陳學鋒議員：多謝主席。我很同意謝偉俊議員所講，加了刑責會對法團委員的主動性造成很大打擊，尤其是在保存文件方面，因為對於普通小市民：“我是做義工的，保存少了一份文件，便有機會要坐監。”我確信會有很多法團——剛才也有與會者提到——可能真是不再做法團，甚至辭職、索性解散法團了事，因為解散了反而沒有事；解散了，是否要“告曬”所有業主，大不了大家一齊出事？但是，做法團委員，責任是自己上身，當然便不會去做。對於這情況，當局有否評估過？現在我很擔心，最終法團接二連三解散，這是現實的狀況。

[033121]

另一方面，剛才亦有與會者提到，關於管理公司，因為管理公司很多時候——而且我確信——是聽從法團指示行事，法團是它的“老細”，叫它做甚麼，不能夠不聽從，但是去到最後，當局表示，另有關於管理公司的條例去監管管理公司，那麼管理公司如果接到法團的指示，但它覺得不合理，管理公司應“劈炮唔撈”、繼續執行指示，還是說，“老細”，我不按你這指示行事？當中便會產生矛盾；換言之，這是把一個責任分開歸入兩項條例，很容易出現問題。

還有一點，現時要求大會出席人數，如果是關於大型維修的，要有至少100名業主，當局有否考慮，有些法團沒有聘請管理公司，在現場有否能力去做？我自己亦曾出席很多法團會議，即使是簽到，動不動要用上兩三個小時，之後還要點票，還要把業主分為親身出席或授權出席。大家須知道每次處理維修項目，不是只“剔”一個“剔”，而是一張票有很多個“剔”；我亦曾親自協助法團點票，甚至要三更半夜、凌晨3時、4時、5時才能完成，其實法團有否能力去做呢？舉行會議時往往會出現一個問題，就是當時間拉長，去到最後階段，現場是否有足夠法定人數繼續進行會議，這點亦可能出現爭拗，對於這類操作問題，當局在運作上有否考慮到？

主席：梁副局長，是否缺了文件，便要坐監？如果法團叫管理公司做違法事情，它是否亦要做？這兩點，請澄清一下。

民政及青年事務局副局長：第一，在刑責方面已寫很清楚，不是坐監的概念，是第4級刑責：一經定罪，最多罰款25,000元，而且定罪門檻亦不低，這是我要先說清楚的。 [\[033422\]](#)

今日討論這條文，我希望大家不要墮入一個想法，說施加了刑責，大家便很擔心。實際上，不同的法例有不同的監管，我們要平衡不同人士的權利和責任，也要保障不同的業主，所以正如我剛才也解釋了，我們希望這樣做。當然有些法團會有一些困難，我今日已多次提到，我們會提供和提升支援服務，亦(計時器響起)會與相關持份者合作去處理。

至於剛才陳學鋒議員提到，開會有否足夠支援，即100人的情況，第一，如果是小型屋苑，相關出席要求是5%或100人，以較低者為準——剛才也有不同人士提到，譬如一幢單幢樓，

有20個、30個單位，5%的人數要求不是很多，而且也只是在大型維修的情況下，才需要至少5%或100人的情況。正如助理署長先前提到，一開始的提議不是這個數字，但我們不斷聽到業主的意見、市民的意見、持份者的意見，覺得這是最好的平衡。因為今次修訂的目的，第一，就是要訂定大維修的定義，以及增加大維修的透明度，所以有這樣的一個基本要求，我們認為可平衡各方的意見，亦是較為合適的。

或者我先說到這裏，看看署長有否補充。

主席：請張署長。

民政事務總署署長：主席，請容許我補充關於刑責的問題。第一，現時在法案下提出若干新增的刑責，而法例本身其實亦已規定一些刑責，但是整項條例之中有很多規矩要遵守，包括開會，有這麼多層次要做的，不是全部都訂有刑責，何解呢？就是正正要平衡陳學鋒議員所講的，很多事情均要求業主委員會去做，是否一不做，就要刑責？若全部都訂定刑責，是否還有人去做立案法團呢？但是，相反地，我們也聽到很多街坊朋友的意見，若全條法例都已訂明，但它不遵從亦沒有刑責，那麼法例又有何用？如此一來，大家便甚麼都不做，雖然繼續做立案法團，但卻不需要為任何事負責。

[033659]

我們之後會就10項現有的刑責提交補充資料，再加上現時的建議，其實大家會看到，都是一些相對而言較嚴重的、較影響其他業主的，譬如安全方面，沒有買保險，又或是錢銀問題，有否做財務報表，或有否keep，其實都是錢銀問題，即是這些比較上嚴重的規矩，不遵守才會引起刑責。

除了這點之外，剛才的討論都有講到，我們最終是否控告某人，會視乎情節是否嚴重，又或法定辯解是否適用——譬如他有否盡力，可能他已盡力去keep，但因為其他因素，上手沒有交給他，便沒有keep等——這些情況我們都會考慮。

另外，剛才也講到，我們完全明白，修改法例後要更加多的支援，之後大家可以再討論，究竟應在哪方面增加支援？現時提供的支援是甚麼？在某程度上，很多時候，我們見到立案法團、業主委員會可能有些事情沒有做，我們首先會盡量作出勸諭，甚至提供支援。例如它開不到會，我們便借出禮堂，預

留整個禮堂，方便盡快開會，我們都有試過。我們用盡這些方法，都覺得在某程度上有一些規矩它沒有遵守，如果是需要的話，我覺得是應該用刑責的方式處理。多謝主席。

主席：下一位是林筱魯議員，第一次5分鐘。

林筱魯議員：多謝主席。很多同事提的問題，我發覺開始跌入一個輪迴的情況，政府方面又很着力不斷去解釋。據我的觀察，其實這正正顯現一個核心問題，就是當局無法免除大家的基本憂慮。

[034000]

就着條例或其方向、原則，我是很贊同的，即長遠而言推向專業的管理，但中間卻要經過一個漫長的過程，也可能有一些沒有專業管理支援的情況，當局如何處理？至於那些在過渡過程中，我也同意業主一定有責任，但是政府如何免除憂慮呢？我稍後會再說，關於協助小業主，同事已講了很多。我很同意謝偉俊議員所講，就實質場景而言，現時願意做業主立案法團的人，簡而言之有兩種情況：一種是具有目的，另一種是真正願意承擔義務。但是，當無法免除憂慮時，解散法團、“跳船”是一種情況，也可能令有義務感的人不去做法團，而有目的人才去做。

針對這些場景，當局通過加強法例的罰則，是嗎？我很難去爭議，但我覺得政府在平衡的過程中必須要正視——我不相信這是立法原意——由始至終，當局希望個別業主承擔其義務和責任，把事情做好。我認為，這不單是解說的問題。我不重複剛才多位議員同事，包括我自己所提出要加強協助等各方面，而且除了協助之外，還要提醒。我聽了許多次，覺得整個系統是有的，但當局是否可以較有組織地展示出來，包括刑責方面，哪些是添加了？所針對的是甚麼具體情況？就着這個憂慮，即使當局講10次說不控告我，但現實中被人捉去調查已經很不爽，對嗎？廉署近期“無啦啦”有一宗案件，原則上調查的時候不應該公布，但一公布便影響信譽、造成朋輩壓力，對嗎？這些問題，當局要全部避免，才可鼓勵相關人士繼續做，更不要說吸引新人來做法團。

我覺得，若去到逐項審議條文的階段，我們仍然纏繞住這個問題去逐項審議條文，便審議“一輩子”也審議不完。我期望政府能夠免除這個憂慮，如果我們議員進行了這麼多次會議，

之前還有briefing，政府都沒有免除到相關疑慮，這是有問題的。多謝主席。

主席：林議員其實在上次會議上已提出這一點，即如何減少這方面的憂慮，實質上令大家繼續做義務工作。副局長。

民政及青年事務局副局長：多謝主席，亦多謝林筱魯議員的意見和提問。我想從另一個角度作出回應，第一，我當然贊同要盡量避免讓別有目的的人士去做法團，剛才的與會者也特別提到有一些這樣的情況。所以，我們整體上提出的一系列修訂，就是要令別有目的的人士卻步，或者令他們覺得更加難去做他們現時或之前想做的一些動作。這就是我們的修例目的，也正因如此，今日我們特別聽到議員提到，如何免除作為義工的法團成員的憂慮，我對這點相當贊同。我們在內部也經過多重討論。我剛才也不止一次提到，未來我們一定會做好宣傳和支援(計時器響起)工作。

[034343]

但是，同一時間，我們在其他場合，包括與議員進行討論時，也聽到另外一個憂慮，是其他小業主的憂慮。今次的修訂，正正想去解決一些透過大維修的情況或我們做招標、做管理時的一套，我們如何可以做得更好，令它更公平、公正、公開，甚至有公信力。這個就是我們的目標。當中，當然會涉及一些權責方面的所謂分配，但我們相信，如果相關人士是有心，真是義務去做，通過我們的解說和支援，希望能夠釋除大家這個疑慮，但同時我們透過這次修訂，能夠令更多小業主的權益受到保障。

但是，我很正面地聽到，包括林筱魯議員、謝偉俊議員、陳紹雄議員和各位議員，以及各與會者，在這方面的一些看法。我們當然會認真處理，而且也覺得未來能夠有效地實行這方面的修訂，是我們最希望見到的。多謝。

主席：好，下一位是謝偉俊議員，第二次4分鐘。

謝偉俊議員：多謝主席。長遠來講，當然就像坊間所講“國退民進”，管理亦如此，遲早都可能是“PMSO行、BMO縮”，我相信這才是大方向。朝着這個大方向行，我是贊成的，因為現時

[034638]

有了新規管制度之後，管理行業應該多了責任，也多了刑責，另外也會更方便、更有效又專業。

但是，問題在於原先多年來推行的措施——如果我沒有理解錯——當局鼓勵一些業主成立立案法團，做OC，但現時新例又“加辣”之後，真的“冇乜着數”。答來答去都答不到這問題，如果現時退出了，沒有了刑責的風險，最多是從民事上追討。民事上追討的話，誰人有責任便去負責，就算現時某人有錯，可能根據現時的DMC也照applied to，即使有立案法團仍然用DMC，有民事上的責任，但刑事上多了一重責任，而且還是加重了。

就着這點，無論局長如何向我們擔保說會幫手、協助，盡量不提出起訴，盡可能都是協調等，仍然是沒有“着數”。如果當局說這只是過渡期，會加快盡量“PMSO進，BMO退”，我們可以理解，便去等。但是，這會出現所謂的unintended consequence，馬上就會有一個潮流——譬如我自己的大廈，現時暫時沒有立案法團，如果叫我現時去推動，我一定不會做，至多有錢的，便請專業的管理去做，由它們去負責。這個趨勢，是否當局真是想這樣？如果是，便早點講清楚，讓大家作出選擇，不再“搞”甚麼立案法團，也不應再鼓勵大家在不知情或違背自己利益的情況下再“搞”立案法團，甚或應該鼓勵他們考慮適時退下來，不要再“搞”立案法團更好。如果afford得起，便交給管理公司做，既可獲得專業的保障，又不需要負上刑事責任，這是否當局想做的？如果是，真的要清楚向市民交代，讓他們知道如何取捨或怎樣做。

第二個，恐怕是剛才官員還未回答到的問題，就是關於公開招標的問題。雖然我很明白當局的要求、建議，但問題是也有一個所謂的unintended consequence，就是屆時會隨便進行公開招標，好過真是邀請人招標而須受到各樣限制；如此一來，無論是“有心人”也好，“冇心人”也好，這個做法是否一個loophole？我想提出這關注點。謝謝主席。

主席：梁副局長。

民政及青年事務局副局長：多謝謝偉俊議員跟進的問題。我明白謝偉俊議員的兩個問題，一個比較實際上的問題，就是會否有人利用這個loophole，可以在隨便一個平台進行公開招標，

[034928]

以規避我們的要求，這是第一。或者稍後我請助理署長回答。

關於剛才謝偉俊議員提到的影響，即這個法例會否影響到做法團的人士的意欲。其實我剛才特別去.....

謝偉俊議員：對不起，我要打斷你，不單是做不做法團，而是成不成立法團，甚或是否應該要取消法團，這是兩個issue。一個是有了之後，做不做member(委員)；另一個是直接不“搞”，索性沒有法團，便不需要冒這麼大風險(計時器響起)。

主席：清楚了嗎？

民政及青年事務局副局長：清楚，但每幢樓宇均有自己的特性：有一些樓宇，做法團是有好處；有一些，我們也見到還未成立法團。所以，每宗個案會有不同，等於我剛才作答，現時第344章已訂有刑責，是我們已在做的，不是說加了另外數項，就會令大家好似覺得做不到。就着這一點，我覺得應該整體去看，我未必很贊同我們只focus在今次的修訂去看。

但是，剛才謝偉俊議員提到那兩條條例的關聯，我想這也是我們在下一階段的工作，我們會認真去看，也要多聽大家的意見。我們現時的想法，就是當我們透過規管和透過支援，幫助業主履行其建築物管理的責任之餘，我們也透過第626章提升物業管理人、物業管理公司的專業性，如何可以從專業方面幫助到。所以，我們現時正在做這方面的工作，但在第二階段時，當我們去看包括主管當局的權力時，相信兩方面也是可以好好地再作出討論。還是那一句，我覺得我們需要多一點時間去了解情況和尋求共識。多謝主席。

主席：李冠殷先生有否補充？

民政事務總署助理署長(5)：多謝主席，或許我稍作補充。現時建議附表6A的要求，其實是會議的程序或採購過程之中的程序。如果在開法團大會討論採購時，有業主質疑管委會，譬如做宣傳時可能宣傳不夠、是否真的達到法例要求，其實他絕對可以提出這樣的質疑。大家如果真的覺得有問題，可以透過

[035242]

他們的一票去vote down，否決要求。等於就算去找其他供應商也好，可能法團聲稱已完全依循所有要求，但可能仍有業主會提出質疑，究竟是否完全依循所有要求，無論在這個環節或其他環節均如是，最重要是業主需要參與這個會議，也解釋到為何就着大型維修工程，我們要求一個親身出席的最低要求。多謝主席。

主席：各位委員就着條例草案的政策，大家作出提問和諮詢，[\[035337\]](#)其實我們上一次會議都有做，今天也有頗長時間讓大家提出意見。現時離既定的會議結束時間還有10分鐘，因為時間關係，我不打算開始逐項審議條例草案的條文。不過我覺得在下次會議，除非有特別原因，我會酌量讓大家再就政策提問，否則我們便開始逐項審議條文，因為大家都關注這條條例已討論了很久——即是之前，不是在這條例草案提交立法會之後——我希望盡早進行逐項審議條例草案的條文。所以，在下次會議，我們基本上會開始逐項審議條例草案的條文。

至於下次會議的時間，大家可能已收到通知，是在2024年2月29日(星期四)上午8點30分至10點30分，希望大家注意。在逐項審議條例草案的條文時，大家可參閱藍紙條例草案文本及標明修訂事項文本(立法會CB(2)121/2024(01)號文件)。另外，就今天政府提交的兩份回覆，下次如果有其他跟進，我會酌量安排時間，不過希望大家爭取時間盡早開始逐項審議條例草案的條文。

議程項目III，“其他事項”，我沒有其他事項。委員是否有其他事項？(沒有議員提出其他事項)如果沒有，再次提醒大家，希望準時出席下次會議。今天的會議到此結束。多謝大家。[\[035542\]](#)
