

二零一四年十一月十七日
討論文件

立法會民政事務委員會

《建築物管理條例》(第 344 章)檢討

目的

本文件旨在向委員概述民政事務總署(民政署)在二零一四年十一月十一日發出，有關《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)檢討的公眾諮詢文件(載於附件)。

背景

2. 業主羣策羣力，熱誠參與，對大廈管理至為重要，尤其是涉及公用地方的多層大廈。《條例》提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。《條例》一方面旨在提供有效的法律框架以讓業主立案法團(法團)有秩序地運作，另一方面則避免過度干預業主管理私人物業的自主權，務求在兩者之間取得平衡。為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要和情況，政府成立了《建築物管理條例》檢討委員會(檢討委員會)，就《條例》進行全面檢討。

3. 鑑於檢討委員會的建議，民政署擬備了公眾諮詢文件，當中列述多項立法建議和行政措施建議，這些建議或有助回應近年市民的主要關注事項，例如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、公契經理人的委任和酬金等。諮詢工作為期十二周，由二零一四年十一月十一日至二零一五年二月二日。

公眾諮詢文件所載主要建議

鼓勵業主更多參與大型維修工程的實施事宜

(I) 法團會議的法定人數

4. 隨著本港需要進行大型維修或翻新工程的舊樓有所增加，業主之間就大型維修工程而引起的糾紛亦愈來愈多。有指這些工程的招標涉及圍標活動。執法機構已採取多管齊下的策略防止非法活動的出現。另一方面，有意見要求收緊有關法團會議通過大型維修工程決議的規定。為確保進行這類工程的決定是經業主詳細討論和廣泛參與後才作出，可考慮採用下列其中一個方案：

- (a) 把法團會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10% 提高至例如 20%；或
- (b) 把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50% 提高至例如 75%。

上述兩個方案均須修訂《條例》，如決定提高通過決議的門檻，應考慮如何在《條例》中界定“大型維修工程”。

(II) 法團會議通知

5. 為進一步加強業主參與，我們建議修訂《條例》，訂明投票表決大型維修工程的法團會議，須在會議舉行至少 21 天前(而非現時 14 天通知期)向所有業主送交會議通知。會議通知須以顯眼文字載列“提示”，說明將於法團會議所作的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支。此外，我們建議在《條例》就招標過程附加規定，以提高透明度和利便業主監察，例如在大廈顯眼處展示招標書的副本，以及讓業主查核招標文件等。

(III) 法團主席辭職

6. 《條例》附表 3 第 1(2)段訂明，在不少於 5% 的業主要求下，管理委員會(管委會)主席須就該等業主所指明的事

宜召開法團業主大會。有指當一些感到不滿的業主要求管委會主席召開業主大會，重新討論進行大型維修工程的決定時，管委會主席卻蓄意在議程加入多個不相關的項目，以致只餘很少時間討論業主所提出的項目，甚至須押後至較後會議才處理。另有指當管委會主席辭職後，管委會拒絕按照《條例》所訂補選機制填補空缺，致令法團會議無法召開。

7. 為回應上述關注事項，我們邀請公眾就下列建議提出意見：

- (a) 規定管委會主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目；以及
- (b) 規定管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會；如沒有選出副主席，管委會應委任其中一名委員召開業主大會；以及如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會。

收緊收集和核實委任代表文書的規定

8. 對於未能親自出席法團會議投票的業主，《條例》容許他們委任代表。有指某些管委會主席、管委會秘書或業主會議召集人在收集和核實委任代表文書時做法不當，例如沒有理據而拒絕接受有效的委任代表文書或裁定委任代表文書無效。亦有指有人使用偽造的委任代表文書。為回應該等關注事項，我們建議採取一系列措施以收緊有關安排，包括：

- (a) 管委會秘書/召集人須在會議通知中清楚列明委任代表文書收集箱的確實位置，以及開啓收集箱以查核和點算委任代表文書的時間；
- (b) 委任代表文書收集箱應雙重上鎖，放在大廈顯眼處，每個箱的兩條鎖匙應分別由管委會秘書/召集人和一個第三方保管，由兩名鎖匙保管人在他人見證下開啓；
- (c) 只接受委任代表文書的正本；

- (d) 除了將收據留在訂立委任代表文書的業主的單位內或放入該單位的信箱內，藉以確認收到該文書外，應容許管委會秘書/召集人一個額外途徑，親自把委任代表文書的收據交給業主；
- (e) 在會議舉行至少 24 小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止；以及
- (f) 管委會主席/召集人應在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表文書，以及就作廢的文書提出具有理據的上訴。

成立法團

9. 根據《條例》第 3(1)(c)條，持有總共擁有份數不少於 5%的業主，可為委出管委會和成立法團而委任他們其中一人召開業主會議。委出管委會和成立法團的決議，須在會議上以過半數票通過，以及獲總共擁有份數不少於 30%的業主持。

10. 牽涉大量業主的大型屋苑和發展商擁有大額業權份數的屋苑，在為成立法團而收集足夠百分比的份數時，往往遇到困難。我們務須求取平衡，一方面利便成立法團，另一方面確保該決定獲業主普遍支持。就此，我們邀請公眾就把成立法團的門檻由總共擁有份數的 30%降至 20%的建議，提供意見。

11. 召集人在成立法團的過程中擔當重要角色。為確保召集人的誠信，我們建議加入召集人資格準則，這些準則與《條例》附表 2 第 4(1)段所訂現時適用於管委會委員的準則相近。

公契經理人的委任和酬金

(I) 終止委任公契經理人

12. 根據《條例》附表 7 第 7(1)段，終止委任公契經理人的決議，須於法團業主大會以過半數票通過，並獲總共擁有份數不少於 50% 的業主支持。雖然有意見認為現行規定可確保大廈管理的穩定性，但亦有業主強烈要求放寬規定，讓業主能較靈活地終止委任表現欠佳的公契經理人。

13. 為回應業主關注的事項，現就以下兩個方案徵詢公眾意見：

- (a) 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%；或
- (b) 把公契經理人的委任期限於五年，詳細程序如下：
 - (i) 公契經理人獲委任後首一至兩年，須協助業主成立法團，或委出業主委員會，或委出一名業主與下任服務提供者簽署合約；
 - (ii) 在委任公契經理人後第三至五年，可由總共擁有份數 30% 的業主通過決議，藉公開招標委任新的服務提供者；以及
 - (iii) 如業主在第五年後決定續用現有經理人，可與該經理人議定新合約條款(包括委任期、酬金等)並與其簽訂新合約。

(II) 公契經理人的酬金

14. 公契經理人的酬金受地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的《大廈公契指引》所管限。有些業主關注到，現行機制把酬金比率與支出總額掛鉤，會誘使公契經理人花費更多以增加酬金。他們亦關注公契經理人收費透明度不足。

15. 鑑於上述關注事項，現請公眾就以下建議提出意見：

- (a) 每年按指明的百分比降低公契經理人酬金比率的上限，因為隨着公契經理人為發展項目服務而累積了經驗，其服務和間接開支成本可能會減少；
- (b) 為大型發展項目的公契經理人設定較低的酬金比率上限，因為該等經理人應能取得規模經濟效益。例如，就有超過 300、500、700 和 1 000 個等住宅單位和車位的發展項目，設立不同的上限；
- (c) 在計算公契經理人酬金的公式中，不計一些不涉及公契經理人任何增值服務的指明開支項目(例如電費、水費等)；以及
- (d) 就公契經理人的總部或母公司招致的某些開支項目(例如公契經理人的會計師收取的服務費，而該會計師為多於一個發展項目服務)，公契經理人須向業主提供詳細分項數字，說明總部/母公司服務費如何由各發展項目分攤。

由於上述建議或會對公契經理人的酬金水平帶來重大影響，因此如實施有關安排，應考慮該等安排應否同時適用於新和現有發展項目，還是只適用於新發展項目。

其他事項

16. 諮詢文件除了探討以上涉及政府當局提出立法建議的主要事項，亦列述多項經檢討委員會研究的事項，包括與公契有關的事宜、獨立屋宇屋苑的管理等。這些事項於附件所載諮詢文件第五章列述。

負責執行與大廈管理有關職務的聯絡主任人手情況

17. 《條例》旨在提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。政府的角色，是以多管齊下的措施，推動、鼓勵和協助業主成立法團等居民組織，以及提供有助增強能力的支援，以提升業主/法團管理大廈的能力。

18. 民政署除了在總部設有由富經驗的聯絡主任組成的專責科別，亦於 18 區民政事務處設立地區大廈管理聯絡小組，專責為法團和業主提供支援及外展服務，包括協助業主根據《條例》成立法團，出席業主會議以提供意見和協助，舉辦培訓課程和工作坊，以及通過非正式的調解，協助業主與住客解決糾紛。

19. 大廈管理涵蓋的工作範疇廣泛。地區大廈管理聯絡小組的聯絡主任一直面對沉重和日益增加的工作量。我們不時檢討上述小組的人手和工作範圍，以切合實際情況需要。現時，約有 120 名聯絡主任獲派執行與大廈管理有關職務，約佔民政署相關編制總額四分之一。在過去五年，負責執行與大廈管理有關工作的聯絡主任總人數增加了約 9%。

20. 除了增撥人手執行與大廈管理有關職務外，民政署近年亦已重訂優次和改進工作安排，積極推出多項針對特定需要的措施和計劃，協助業主有效管理大廈，以集中資源，並讓聯絡主任專注處理較複雜的大廈管理事宜。這些措施和計劃包括：

- (a) 繼於二零一四年三月順利完成第一期**大廈管理專業顧問服務計劃**(顧問服務計劃)後，推出第二期顧問服務計劃，委聘兩家物業管理公司(物管公司)，為新一批 1 200 幢“三無大廈”(即沒有法團或任何業主/居民組織或聘用物管公司的大廈)提供一站式專業顧問服務。顧問服務計劃一方面讓物管公司分擔需要大量人手的家訪工作，另一方面亦可借助物管公司的專業知識和經驗，為“三無大廈”的業主和居民提供更直接和迫切的協助；

- (b) 為負責執行法團職責的業主提供有系統的培訓，提升在大廈管理方面的知識和能力，俾能更順暢地處理法團的日常事務。
- (c) 成立**大廈管理糾紛顧問小組**，當中包括律師、會計師、測量師和物業管理專業人士等，為業主和法團提供不偏不倚的專業意見，協助解決糾紛。
- (d) 成立**大廈管理之友**和在“三無大廈”招募**居民聯絡大使**，從而建立廣泛聯絡網，不但有助聯絡主任更有效、直接與居民聯繫，亦有助大廈管理之友的成員和居民聯絡大使推廣優質大廈管理。
- (e) 與香港測量師學會、香港工程師學會和香港建築師學會合作，推行“**顧問易**”**大廈維修諮詢服務**試驗計劃，為有意進行大廈維修工程但沒有專業物管公司支援的法團，提供深入、全面和度身訂造的專業諮詢服務，協助法團委聘合適的工程顧問公司，以開展大廈維修工程。

徵詢意見

21. 請委員就**附件**所載公眾諮詢文件中列述的建議提出意見。我們會考慮諮詢期內所收到的意見，然後制訂最終建議。

民政事務總署
二零一四年十一月

附件

《建築物管理條例》 (第344章)檢討

諮詢文件



民政事務總署
二零一四年十一月

《建築物管理條例》檢討
公眾諮詢

目錄

	頁
摘要	3
第一章 引言	9
第二章 管理委員會和業主立案法團的運作	13
第三章 成立業主立案法團	24
第四章 公契經理人的委任和酬金	27
第五章 其他考慮事宜	31
第六章 徵詢意見	39

簡稱

局長	民政事務局局長
法團	業主立案法團
物管公司	物業管理公司
《條例》	《建築物管理條例》
管委會	管理委員會
檢討委員會	《建築物管理條例》檢討委員會
總署	民政事務總署

摘要

擁有私人物業既有權利亦有責任。《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要和情況，政府成立了《建築物管理條例》檢討委員會(檢討委員會)，就《條例》進行全面檢討。

2. 鑑於檢討委員會的建議，政府現就多項立法建議和行政措施建議諮詢公眾，這些建議或能有助回應近年市民的主要關注事項，例如大型維修工程所引起的糾紛、在業主立案法團(法團)會議上委任代表文書的使用、公契經理人的委任和酬金等。

鼓勵業主更多參與大型維修工程的實施事宜

3. 本港需要進行大型維修或翻新工程的舊樓愈來愈多，業主之間就大型維修工程而引起糾紛愈趨普遍。為確保進行大型維修工程的決定是經業主詳細討論和廣泛參與後才作出，可考慮採用下列其中一個方案：

- (a) 把會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10% 提高至例如 20%；或
- (b) 把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50% 提高至例如 75%。

如決定提高通過決議的門檻，應考慮如何在《條例》中界定“大型維修工程”。

4. 為進一步加強業主參與，我們建議修訂《條例》，訂明投票表決大型維修工程的法團會議，須在會議舉行至少 21 天前(而非現時 14 天通知期)向所有業主送交會議通知。會

議通知須以顯眼文字載列“提示”，說明將於法團會議所作的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支。此外，我們建議在《條例》就招標過程附加規定，以提高透明度和利便業主監察，例如在大廈顯眼處展示招標書的副本，以及讓業主查核招標文件等。

5. 《條例》附表 3 第 1(2)段訂明，在不少於 5%的業主要求下，管理委員會(管委會)主席須就該等業主所指明的事宜召開法團業主大會。有指當一些感到不滿的業主要求管委會主席召開業主大會，重新討論進行大型維修工程的決定時，管委會主席卻蓄意在議程加入多個不相關的項目，以致只餘很少時間討論業主所提出的項目，甚至須押後至較後會議才處理。另有指當管委會主席辭職，而管委會拒絕按照《條例》所訂補選機制填補空缺，致令法團無法召開法團會議。

6. 為回應上述關注事項，現請公眾就下列建議提出意見：

(a) 規定管委會主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目；以及

(b) 規定管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會；如沒有選出副主席，管委會應委任其中一名委員召開業主大會；以及如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會。

收緊收集和核實委任代表文書的規定

7. 對於未能出席法團會議親自投票的業主，《條例》容許他們委任代表。有指某些管委會主席、管委會秘書或業主會議召集人在收集和核實委任代表文書時做法不當，例如沒有理據而拒絕接受有效的委任代表文書或裁定委任代表文書無效。亦有指有人使用偽造的委任代表文書。為回應該

等關注事項，我們建議採取一系列措施以收緊有關安排，包括：

- (a) 管委會秘書/召集人須在會議通知中清楚列明委任代表文書收集箱的確實位置，以及開啓收集箱以查核和點算委任代表文書的時間；
- (b) 委任代表文書收集箱應雙重上鎖，放在大廈顯眼處，每個箱的兩條鎖匙應分別由管委會秘書/召集人和一個第三方保管，由兩名鎖匙保管人在他人見證下開啓；
- (c) 只接受委任代表文書的正本；
- (d) 除了將收據留在訂立委任代表文書的業主的單位內或放入該單位的信箱內，藉以確認收到該文書外，應容許管委會秘書/召集人一個額外途徑，親自把委任代表文書的收據交給業主；
- (e) 在會議舉行至少 24 小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止；以及
- (f) 管委會主席/召集人應在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表文書，以及就作廢的文書提出具有理據的上訴。

成立法團

8. 根據《條例》第 3(1)(c)條，持有總共擁有份數不少於 5%的業主，可為委出管委會和成立法團而委任他們其中一人召開業主會議。委出管委會和成立法團的決議，須在

會議上以過半數票通過，以及獲總共擁有份數不少於 30% 的業主支持。

9. 牽涉大量業主的大型屋苑和發展商擁有大額業權份數的屋苑，在為成立法團而收集足夠百分比的份數時，往往遇到困難。我們務須求取平衡，一方面利便成立法團，另一方面確保該決定獲業主普遍支持。我們希望就把成立法團的門檻由總共擁有份數的 30% 降至 20% 的建議，徵詢公眾意見。

10. 召集人在成立法團的過程中擔當重要角色。為確保召集人的誠信，我們建議加入召集人資格準則，這些準則與《條例》附表 2 第 4(1)段所訂現時適用於管委會委員的準則相近。

公契經理人的委任和酬金

(I) 終止委任公契經理人

11. 根據《條例》附表 7 第 7(1)段，終止委任公契經理人的決議，須於法團業主大會以過半數票通過，並獲總共擁有份數不少於 50% 的業主支持。雖然有意見認為現行規定可確保大廈管理的穩定性，但亦有業主強烈要求放寬規定，讓業主能較靈活地終止委任表現欠佳的公契經理人。

12. 為回應業主關注的事項，我們希望就以下兩個方案徵詢公眾意見：

- (a) 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%；或
- (b) 把公契經理人的委任期限於五年，詳細程序如下：

- (i) 公契經理人獲委任後首一至兩年，須協助業主成立法團，或委出業主委員會，或委出一名業主與下任服務提供者簽署合約；
- (ii) 在委任公契經理人後第三至五年，可由總共擁有份數 30% 的業主通過決議，藉公開招標委任新的服務提供者；以及
- (iii) 如業主在第五年後決定續用現有經理人，可與該經理人議定新合約條款(包括委任期、酬金等)並與其簽訂新合約。

(II) 公契經理人的酬金

13. 公契經理人的酬金受地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的《大廈公契指引》所管限。有些業主關注到，現行機制把酬金比率與支出總額掛鉤，會誘使公契經理人花費更多以增加酬金。他們亦關注公契經理人收費透明度不足。

14. 鑑於上述關注事項，現請公眾就以下建議提出意見：

- (a) 每年按指明的百分比降低公契經理人酬金比率的上限，因為隨着公契經理人為發展項目服務而累積了經驗，其服務和間接開支成本可能會減少；
- (b) 為大型發展項目的公契經理人設定較低的酬金比率上限，因為該等經理人應能取得規模經濟效益。例如，就有超過 300、500、700 和 1 000 個等住宅單位和車位的發展項目，設立不同的上限；
- (c) 在計算公契經理人酬金的公式中，不計一些不涉及公契經理人任何增值服務的指明開支項目(例如電費、水費等)；以及

- (d) 就公契經理人的總部或母公司招致的某些開支項目(例如公契經理人的會計師收取的服務費，而該會計師為多於一個發展項目服務)，公契經理人須向業主提供詳細分項數字，說明總部/母公司服務費如何由各發展項目分攤。

由於上述建議對公契經理人的酬金水平或會帶來不少的影響，因此如實施有關安排，應考慮該等安排應否同時適用於新和現有發展項目，還是只適用於新發展項目。

15. 我們明白，本諮詢文件所提建議當中，有不少會對私人物業的管理、擁有人和相關行業帶來顯著影響。我們鼓勵市民，尤其是業主，在公眾諮詢期內就上述和其他事宜提出意見和建議。

第一章

引言

(I) 背景

1.1 擁有人物業既有權利亦有責任。業主羣策羣力，衷誠合作，對物業的管理至為重要，尤其是多層大廈，因其中涉及公用部分和設施(例如外牆、樓梯、天台和升降機)的管理。要有效管理大廈，必先需要所有業主明白，積極參與大廈管理，符合其本身利益。

1.2 成立法團是有效管理大廈的方法之一。業主亦可按其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。

1.3 《條例》提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。《條例》賦權業主成立法團，而法團則經由業主委任的管委會執行職責。由於不同大廈的情況各異，業主需要適度自主權，決定法團運作的詳細程序。因此，訂定《條例》的目的，一方面旨在提供有效的法律框架以讓法團有秩序地運作，另一面則要避免過度干預業主管理其私人物業的自主權，並務求在兩者之間取得平衡。為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要和情況，政府不時檢討和修訂《條例》，以及出版一系列大廈管理指引，協助業主，以實施《條例》的條文。

1.4 法團的工作主要經由業主委出的管委會執行。《條例》旨在藉以下方式，有效監察法團的工作：

- (a) **業主的監察：**《條例》清楚訂明業主參與法團事務的權利，例如總共擁有不少於 5%份數的業主可要

求召開業主會議；以及業主可親身或委派代表出席業主會議投票等。

- (b) **土地審裁處的裁決**：按照《條例》第 45 條，土地審裁處具有聆訊及裁決《條例》附表 10 所指明的任何法律程序的司法管轄權，包括詮釋和執行《條例》或公契的條文、法團的權力和職責等事宜。

(II) 民政事務總署的角色

1.5 民政事務總署(總署)擔當“推動者”的角色，協助業主履行管理大廈的責任。我們藉各種不同的途徑為業主和法團提供支援，例如應邀列席法團會議，解答業主有關大廈管理的查詢等。總署也舉辦各類大廈管理培訓活動，例如研討會、工作坊、講座等，以增進業主管理大廈的知識和能力。過去五年，每年平均約有 100 項大廈管理培訓活動，出席人數合共約 4 000 人。

1.6 此外，總署近年來亦推出多項新措施，針對業主的需要而提供協助，包括：

(a) **針對“三無大廈”¹的措施**

- (i) **大廈管理專業顧問服務計劃**：總署委聘專業物業管理公司，為目標“三無大廈”提供一站式貼身專業意見和支援，包括為大廈的消防、電力及其他公用設施進行管理檢核；協助業主成立法團或重啓停止運作的法團，並支援法團的運作；協助法團申請各項資助或貸款計劃，以及協助法團開展維修工程。
- (ii) **居民聯絡大使計劃**：總署招募居住在樓齡 30 年或以上而又沒有任何形式管理的大廈的業主和租

¹ “三無大廈”是指沒有法團、居民組織或物業管理公司(物管公司)的大廈。

客，成為居民聯絡大使，一起商討和處理日常的大廈管理工作，並協助他們組織法團。

(b) 提高業主管理大廈的能力

- (iii) **“顧問易”大廈維修諮詢服務計劃**: 來自三個專業學會(即香港測量師學會、香港工程師學會和香港建築師學會)的會員組成專家小組，義務為有需要的法團提供專業的意見和支援，協助法團招標聘任工程顧問，以開展維修工程。
- (iv) **菁英領導研習課程**: 委託大專院校為管委會委員提供有系統的培訓課程，提升大廈管理專業知識。畢業學員更組成了“大廈管理之友”²，除舉辦定期聚會加強交流外，亦通過外展活動積極在社區中推動優質大廈管理。

(c) 其他協助

- (v) **大廈管理糾紛顧問小組**: 委任對大廈管理有相當經驗和認識的專業人士，為涉及糾紛的法團和業主分析個案，並提供中肯的專業意見。
- (vi) **關愛基金 - 舊樓業主立案法團津貼計劃**: 為合資格的舊樓法團提供最高二萬元的津貼，津貼法團向土地註冊處提交文件註冊或存案、公用部分第三者風險保險、消防及電力設備檢查以及清理走火通道的費用。

² 大廈管理之友是由總署在二零一二年六月為菁英領導研習課程畢業學員成立的平台。大廈管理之友成員會成為“民間導師”，藉着分享經驗和定期舉辦外展活動，促進社區互助精神並推動妥善管理大廈的文化。

(III) 檢討《建築物管理條例》

1.7 《條例》最近一次於二零零七年作出修訂。二零一一年，政府就《條例》展開了新一輪的檢討工作，並成立檢討委員會，成員包括來自法律、會計、工程和物業管理等相關專業界別的人士，以及熟識大廈管理事務的立法會議員。檢討委員會於二零一三年三月發表了中期報告 (http://www.buildingmgt.gov.hk/pdf/bmo_review_interim_report_chi_final.pdf)。

1.8 檢討委員會已完成檢討，並提出一系列建議，以期改善大廈管理的法律和行政框架。檢討委員會亦探討了多項事宜，並歡迎公眾和相關持份者就此提出意見。鑑於檢討委員會的建議，政府希望就多項法例和行政措施建議諮詢公眾，這些建議或有助回應近年市民提出的主要關注事項，包括大型維修工程所引起的糾紛、在法團會議使用委任代表文書、公契經理人的委任和酬金等。由於在本諮詢文件所提建議當中，有不少會對私人物業的管理、擁有人和相關行業帶來影響，我們鼓勵市民，尤其是業主，在公眾諮詢期內就上述和其他事宜提出意見和建議。

第二章

管理委員會和業主立案法團的運作

2.1 法團是根據《條例》成立的獨立法人組織，可就建築物公用部分的控制、管理、行政、翻新和改善事宜，行使和執行業主的權利、權力、特權和職責。近年不少關注和投訴與法團處理大廈的大型維修工程的手法有關。

(I) 與大型維修工程有關的圍標和糾紛

2.2 本港需要進行大型維修或翻新工程的舊樓愈來愈多，業主之間就大型維修工程而引起糾紛愈趨普遍，有指稱這些工程的招標涉及圍標活動。執法單位，如警方和廉政公署，已多管齊下防止大廈維修工程過程中出現非法活動。另一方面，有意見要求收緊有關法團會議通過大型維修工程決議的規定，確保進行該等工程的決定是經由大多數業主詳細討論和積極參與後才作出。下文各段概述一些可考慮對《條例》作出的修訂，或能有助處理該問題。

(a) 大型維修工程的法定人數和票數百分比

2.3 《條例》第 20A(2)條規定，任何供應品、貨品或服務，如其價值超過或相當可能超過 20 萬元，或相等於法團每年預算的 20%(兩者以其較小者為準)，即須以招標承投方式取得。如採購項目屬第二類別(即款額超過法團每年預算的 20%)，投標書是否獲採納，須取決於在法團業主大會上通過的業主決議。

2.4 《條例》附表 3 第 5(1)段其中一項規定，是法團會議的法定人數須為業主人數的 10%。《條例》附表 3 第 3(3)段訂明，在法團會議上考慮的一切事項，均由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票決定。

2.5 為確保業主在充分討論和廣泛參與後才就大型維修工程作出決定，有建議認為應把通過該等工程決議的門檻提高，例如把投票表決有關決議的法團會議所需法定人數提高，以及/或把通過決議所需的投票份數百分比提高。

2.6 檢討委員會在考慮上述建議時，留意到提高會議法定人數可能會令法團會議處理事務的過程變得複雜並受到妨礙，因為法團會議會討論不同決議，並須就每項決議重新點算法定人數。

2.7 在訂定門檻時，必須留意門檻不應不合理地妨礙法團為大廈提供正常服務(例如清潔、保安)而進行的採購，尤其是單幢式樓宇的法團，因該等法團的財政一般較為緊絀。我們的目的，絕非對這類型的採購工作施加不必要的過於嚴緊的管制。門檻亦不應訂得太高，以免阻礙大廈進行必要的維修工程，否則會影響大廈的質素，甚或因為缺乏妥善維修，以致對大廈居民和市民大眾構成危險。此外，亦應制定預防措施，以防法團純粹為避免符合“大型維修工程”的定義而人為地把採購項目的合約分拆。

2.8 由於香港有不少大廈需要修葺，我們認為如要提高通過大型維修工程決議的門檻，可考慮採用下列其中一個方案，但不應同時實行：

- (i) 把會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10% 提高至例如 20%；或
- (ii) 把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50% 提高至例如 75%。

2.9 兩個方案都旨在提高法團會議通過大型維修工程決議的門檻，以期鼓勵業主參與作出此等重要決定。此舉有助確保決定不會只按照小部分業主的意見而作出。業主更多

參與投票過程，可盡量減少在投票表決決議後須要重新開展討論，以及隨後出現糾紛的機會。

2.10 如決定提高通過決議的門檻，我們應考慮如何在《條例》中界定“大型維修工程”。由於不同發展項目的住戶單位數目各有不同，公用部分的面積及所涉及維修工程的複雜性各有不同，因此就“大型維修工程”設定一個適用於所有類別的大廈和工程的金額，或許並不可行或不切實際，以擬進行的維修工程類別來界定“大型維修工程”也未必可行。可以考慮的可行方案包括把門檻定為法團每年預算總額的某個百分比(或某幾個百分比)，或每個單位的業主須為工程支付的金額。但要設定一個門檻，可以適用於所有類別的大廈或不同面積單位的業主，仍有實際限制。另一方面，採用分級制度可能會導致其他複雜的問題。我們亦須考慮如何處理必要的維修工程，例如須按照政府命令進行的工程。由於每個方案各有其優點和限制，我們歡迎市民提供建議。

(b) 提高招標過程的透明度

2.11 有關注一些法團進行招標過程的方式對個別業主而言，並非完全透明。為提高大型維修工程的招標過程透明度，以及利便業主監察，我們提出下列法例修訂建議：

- (i) 為使管委會和擬更詳細了解工程細節的業主有更多時間為會議作準備，應修訂《條例》，訂明投票表決大型維修工程的法團會議通知，須在會議舉行至少 21 天前(而非現時 14 天通知期)送交所有業主。會議通知須以顯眼文字載列“提示”，說明將於法團會議所作決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支；以及
- (ii) 在《條例》附加規定，管轄招標過程，例如在大廈顯眼處展示招標書，以及讓業主查核招標文件等。當中一些規定以《供應品、貨品及服務採購工作守

則》所載的現行規定為藍本。此舉旨在提高招標過程的透明度和利便業主監察。

(c) 選票格式

2.12 按照《條例》附表 3 第 4(1)段，業主在法團會議上可親自投票或委派代表投票。有建議認為，《條例》亦應指明就決議投票時所用選票的格式，與《條例》附表 1A 規定委任代表文書的格式，做法相若。

2.13 考慮上述建議時，須留意以下事項：

- (i) 在法例中指明選票的格式，在實行上可能會有問題。舉例來說，如業主須在法團會議上投票表決多項決議，較遲表決的決議的字眼可能取決於較早表決的決議的投票結果；以及
- (ii) 如採用上文第 2.8、2.10 和 2.11 段所載各項擬議措施，應能在很大程度上防止投票過程中出現舞弊行為。

2.14 除訂明選票格式之外，亦可考慮就投票過程提供更詳細指引，例如引進措施，確保每名業主/委任代表只獲發一張選票，以及投票箱應妥為上鎖。

(II) 應業主要求召開法團業主大會

2.15 《條例》附表 3 第 1(2)段訂明，在不少於 5%的業主要求下，管委會主席須在收到該要求後 14 天內，就該等業主所指明的事宜召開法團業主大會，並在收到該要求後的 45 天內舉行該業主大會。我們建議考慮以立法方式實行以下改善措施：

(a) 將要求召開業主大會的業主所提出的討論事項列為議程的優先處理項目

2.16 有指當一些感到不滿的業主要求管委會主席召開業主大會，重新討論進行大型維修工程的決定時，管委會主席卻蓄意在議程加入多個不相關的項目，以致只餘很少時間討論業主所提出的項目，甚至須押後至較後會議才處理。有見於上述關注事項，可考慮修訂《條例》，規定管委會主席須把業主提出的討論事項在議程上優先處理。

(b) 在管委會主席一職出缺時召開法團業主大會的機制

2.17 另有指當管委會主席辭職，但管委會拒絕按照《條例》附表 2 第 6(4)段規定的機制填補空缺，致令法團無法按照《條例》附表 3 第 1(2)段召開法團會議。第 6(4)段訂明以下兩種方式填補管委會主席一職的空缺：

- (i) 法團可藉在法團業主大會上通過的決議，從管委會委員當中委任一人填補該空缺，直至下一次管委會委員根據《條例》第 5(1)段卸任的法團業主周年大會為止；
- (ii) 如沒有召開法團業主大會或沒有在業主大會上委任任何人填補該空缺，管委會委員可從他們當中委任一人填補該空缺，直至下一次法團業主大會為止。

2.18 在管委會主席一職出缺時，我們鼓勵法團按照附表 2 第 6(4)段規定的機制盡快填補空缺，讓法團得以正常運作。不過，亦有指當管委會主席辭職，而管委會拒絕按照《條例》附表 2 第 6(4)段的補選機制填補空缺，致令法團難以根據《條例》附表 3 第 1(2)段召開會議。為回應上述關注事項，我們建議修訂《條例》附表 3 第 1(2)段，規定管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會；如沒有選出副主席，

管委會應委任其中一名委員召開業主大會；以及如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會。

2.19 我們進一步建議，作為行政措施，要求舉行法團業主大會的業主，宜委出代表，以便就舉行會議的事宜與管委會溝通。

(III) 偽造的委任代表文書和不當做法

2.20 對於未能出席法團會議親自投票的業主，《條例》容許他們委任代表。由於法團的職能主要經由管委會執行，管委會主席和管委會秘書在收集和核實委任代表的文書方面擔當重要角色。對於意圖成立法團的會議，為委出管委會而舉行的業主會議的召集人，須負責收集和核實委任代表文書。

2.21 有投訴和指稱，某些管委會主席、管委會秘書或業主會議召集人在收集和核實委任代表文書時做法不當，例如沒有理據而拒絕接受有效的委任代表文書或裁定委任代表文書無效。亦有指有人使用偽造的委任代表文書。為回應該等關注事項，我們建議採取一系列法律和行政措施以收緊有關委任代表文書的安排。

擬議立法措施

- (a) 在會議舉行 24 小時前展示送交了委任代表文書的單位的清單***
- (b) 在送交委任代表文書的時間結束後公布收到的委任代表文書的數目***

2.22 《條例》附表 3 第 4(5)(a)(ii)段訂明，凡有委任代表的文書送交管委會秘書，管委會秘書須在會議舉行的時間前，在會議地點的顯眼處展示該業主單位的資料，並致使該

資料如此展示，直至會議結束為止。《條例》第 3(10)(e)(iii)、3A(3H)(e)(iii)和 4(12)(e)(iii)條就召集人訂明相同規定。

2.23 有些業主關注到，決定不出席會議但委任了代表出席的業主，相當可能不會到會議地點查核委任了代表的單位的清單。為利便相關業主查看資料，我們建議修訂《條例》，規定在會議舉行至少 24 小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表的文書的單位的清單，直至會議後七天為止。

2.24 除上述擬議措施外，亦可考慮規定管委會秘書/召集人在送交委任代表文書的時間結束後，在切實可行情況下盡快公布收到的委任代表文書的數目，並致使在大廈顯眼處張貼點算結果的通知。這項措施有助確保在送交委任代表文書的時間結束後，不會有委任代表的文書獲接受。

(c) 送交委任代表文書

2.25 現行《條例》沒有訂明可否以傳真或電子方式遞交委任代表的文書。由於管委會主席/召集人很難核實以傳真或電子方式遞交的委任代表文書是否真確，為盡量防止偽造委任代表的文書，我們建議在《條例》訂明只接受委任代表的文書表格正本。雖然有些居於海外的業主或會感到不便，因須以郵遞而非傳真或電子方式遞交委任代表的文書，但建議的規定會是有效措施，可盡量防止偽造委任代表的文書。

(d) 確認收到委任代表的文書

2.26 《條例》附表 3 第 4(5)(a)(i)段訂明，凡有委任代表的文書送交管委會秘書，秘書須在會議舉行的時間前，將收據留在訂立委任代表文書的業主的單位內或放入為該單位而設的信箱內，藉以確認收到該文書。《條例》第 3(10)(e)(i)條、第 3A(3H)(e)(i)條和第 4(12)(e)(i)條就召集人訂明相同規定。

2.27 鑑於業主與管委會秘書/召集人往往就有否確實發出收據而起爭議，我們建議修訂《條例》，容許管委會秘書/召集人親自把收據交給業主，從而有多一個途徑確認收到文書。

(e) 向業主收集委任代表文書

2.28 《條例》附表 3 第 4(3)段訂明，委任代表文書須在會議至少 48 小時前送交管委會秘書。《條例》第 3(10)(b)條、第 3A(3H)(b)條和第 4(12)(b)條就委任代表的文書送交召集人訂明相同的規定。實際上，不少業主把委任代表文書送交管理處而非直接遞交管委會秘書/召集人，而且曾要求澄清此舉是否符合法定規定。為處理這個不明確情況以及避免爭議，我們建議修訂《條例》，規定管委會秘書/召集人須在會議通知中清楚訂明委任代表文書收集箱的確實位置，以及開啓收集箱以查核和點算委任代表文書的時間。

(f) 其他建議改善措施

2.29 下列建議措施旨在改善現行收集和核實委任代表文書的程序，亦可予以考慮：

- (i) 每份委任代表文書表格應印上法團會議日期，以助確保業主在簽署委任代表的文書時，清楚了解其委任的代表將在哪個會議代其行使投票權，從而避免濫用委任代表的安排；
- (ii) 委任代表文書收集箱應雙重上鎖，放在大廈顯眼處。兩條鎖匙應分別由管委會秘書/召集人和一個第三方(如調解員、核數師或律師)保管。收集箱應由兩名鎖匙保管人在他人見證下開啓。我們會訂明詳細指引，訂明如何揀選和委任負責保管收集箱鎖匙的第三方；以及

- (iii) 管委會主席/召集人或(如他缺席)主持會議的人在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表的文書，以及就作廢的文書提出具有理據的上訴。

擬議行政措施

2.30 除了上述法例修訂建議，可實行下列行政措施，改進現行委任代表的安排：

- (i) 就顯示送交了委任代表文書的單位資料的通知，提供額外指引，說明其格式(例如字體大小)以及增設的發布資料渠道(例如上載法團網頁，方便業主查核)；
- (ii) 鼓勵不打算委任代表的業主向管委會秘書/召集人登記，而管委會秘書/召集人須致使登記冊公開供公眾查閱；
- (iii) 鼓勵業主在委任代表文書填上聯絡資料(例如電話號碼、電郵地址等)，以便管委會主席/召集人對委任代表文書的有效性存疑時，向有關業主查核；
- (iv) 鼓勵業主使用法團所發的委任代表文書，文書上載有獨有序號，方便管委會查核；
- (v) 對於投票表決重要事項，鼓勵業主委任一個第三方監察收集和核實委任代表文書的過程。應要求獲如此委任的第三方申報利益；以及
- (vi) 送交時間完結前收到的委任代表文書應存放於管委會指定的安全地方。

(IV) 管委會代表法團簽發支票

2.31 有些業主建議對管委會代表法團簽發支票事宜訂立更嚴格的管制。總署發出的《廉潔有效財務管理指南》就管委會代表法團簽發支票的妥善做法提供指引。例如作為最佳做法，應由至少兩名獲管委會授權的簽署人簽發支票、嚴禁以法團的銀行帳戶兌現個人支票，以及不應容許簽發空白支票。為回應業主的關注事項，我們建議可考慮把有關規定加入根據《條例》發出的現行指引。

(V) 委任管委會秘書和管委會司庫

2.32 按照《條例》附表 2 第 2(1)(c)(ii)及(iii)段，管委會秘書和管委會司庫職位並非必須由業主擔任。這兩個職位通常由物管公司職員擔任。有意見認為，應優先委任業主擔任。我們建議考慮在《條例》規定，優先讓業主擔任管委會秘書和管委會司庫的職位。

(VI) 將文件或紀錄由舊管委會移交新管委會

2.33 《條例》附表 2 第 5A 段的其中一項規定，是退任的管委會委員須在停任或卸任(視屬何情況而定)後的 14 天內，將在其控制下或在其保管或管有下的與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄，連同屬於法團的任何動產，移交管委會秘書或(如管委會秘書的職位出缺)管委會主席。

2.34 以往有一宗個案，在任的管委會未能從已卸任的管委會取得財務文件，因而向已卸任的管委會提出訴訟。已卸任的管委會聲稱已將財務文件交予物管公司。法庭裁定，除非在任的管委會能證明已卸任的管委會仍然保留該等文件，否則指控不成立。

2.35 為確保舊管委會將紀錄妥為移交新管委會，我們建議可考慮作為最佳做法和行政措施，舊管委會宜直接將文件交予新管委會，並請收件人簽收。舊管委會如保留了文件的複本，應通知新管委會該等文件的類別，以及文件複本存放的地方。

第三章

成立業主立案法團

3.1 儘管成立法團所需的份數百份比已在二零零零年調低，但對於有大量業主的大型屋苑和發展商持有大額業權份數的屋苑，在為成立法團而收集足夠百分比的業權份數時，仍然遇到困難。

(I) 成立法團所需的總共擁有份數百份比

3.2 根據《條例》第 3(1)(c)條，持有總共擁有份數不少於 5%的業主，可為委出管委會和成立法團而委任他們其中一人召開業主會議。委出管委會和成立法團的決議，須在會議上以過半數票通過，以及獲總共擁有份數不少於 30%的業主支持。另外，總共擁有份數不少於 20%的業主可根據《條例》第 3A 條，向民政事務局局長(局長)申請，作出命令為委出管委會和成立法團而召開業主會議。不過，如另有總共擁有份數不少於 20%的業主向局長送達反對通知，命令即屬無效。另一個成立法團的機制在《條例》第 4 條訂定，按此，總共擁有份數不少於 10%的業主，可向土地審裁處申請，作出命令召開業主會議。

3.3 我們務須求取平衡，一方面利便成立法團，另一方面確保該決定獲業主普遍支持，現希望就下述建議徵詢公眾意見：

- (a) 應否降低《條例》第 3 條所訂成立法團的門檻，由總共擁有份數的 30%降至 20%；以及
- (b) 應否相應降低《條例》第 3A 條和第 4 條所訂門檻(例如分別降至 10%和 5%)，或《條例》第 3 條所

訂門檻降至 20%後，是否仍需要保留《條例》第 3A 條和第 4 條。

3.4 我們在考慮是否實行上述建議時，須注意成立法團牽涉業主的長遠承擔，因此是重要的決定。如果成立法團的決定未能獲得極大多數業主支持，降低所需總共擁有份數的百分比，或會增加日後法團運作遇到的困難。

(II) 釐定業主的份數

3.5 《條例》第 39 條訂明，業主的份數須按照土地註冊處註冊的文書包括公契(如有的話)所規定的方式釐定；或如無文書，或文書無此規定，則按照業主在建築物所佔的不可分割份數與建築物的份數總數的比例釐定。

3.6 有些公契並沒有明文規定，業主會議上沒有投票權的公用地方的份數，在計算支持委出管委會和成立法團決議的份數比例時，應否計入份數的總數內。沒有投票權的份數，不計入有關計算的份數內，實屬合理。我們建議修訂《條例》，明文規定該等份數不計算在內。

3.7 另外，有建議認為，為成立法團而計算份數時，可參考終止委任公契經理人的做法，只有就有關份數支付管理費用或負有支付管理費用的法律責任的業主，其份數才有投票權。不過，應注意的是，並無負有支付管理費用的法律責任的業主，或會根據所屬大廈的公契而仍有權在業主會議上投票。因此，為成立法團而計算份數時，完全不計算這些業主的份數，未必完全合理。

(III) 召集人的資格

3.8 召集人在成立法團的過程中擔當重要角色，必須在收集和核實委任代表文書的過程中不偏不倚。為確保召集人具誠信，我們建議修訂《條例》，加入下列召集人資格準則，

這些準則與《條例》附表 2 第 4(1)段所訂現時適用於管委會委員的準則相同：

- (a) 召集人在獲委任時並非未獲解除破產的破產人，或未曾於過去五年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第 6 章)所指的自願安排的人；
- (b) 召集人未曾於過去五年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過三個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)。

第四章

公契經理人的委任和酬金

4.1 公契是一份私人合約，由發展商、經理人與建築物單位首名買家所訂立，列明各方對契約的權利和責任。公契經理人通常是物管公司，是公契內指明負責管理大廈的經理人。本章載述終止委任公契經理人以及釐定公契經理人酬金機制等事宜的建議。

(I) 終止委任公契經理人

4.2 有些業主關注到，即使公契經理人表現欠佳，也很難引用《條例》規定的機制終止其委任，尤其是在發展商擁有大百分比的份數，而公契經理人又是發展商的附屬公司的情況下。

4.3 根據《條例》附表 7 第 7(1)段，法團可在為此目的而召開的業主大會上，藉由親身投票或委派代表投票的業主以過半數票通過，並獲總共擁有份數不少於 50%的業主支持的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償。現行規定可確保大廈管理的穩定性，但亦有業主強烈要求放寬規定，讓業主能較靈活地終止委任表現欠佳的公契經理人。

4.4 有鑑於上述關注事項，並為了改善現行安排，我們建議提出下列方案以諮詢公眾：

- (a) 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%；或
- (b) 把公契經理人的委任期限於五年：

- 公契經理人獲委任後首一至兩年，須協助業主成立法團，或委出業主委員會，或委出一名業主與下任服務提供者簽署合約；
- 在委任公契經理人後第三至五年，可由總共擁有份數 30% 的業主通過決議，藉公開招標委任新的服務提供者；以及
- 如業主在第五年後決定不委任新的服務提供者，可與現有的經理人議定新合約條款(包括委任期、酬金等)並簽訂新合約。

4.5 由於該建議不單影響現時公契經理人的利益，亦會影響個別業主，如實施新安排，應考慮該等安排應否同時適用於新和現有的發展項目，還是只適用於新發展項目。

(II) 公契經理人的酬金

4.6 根據批地文件，公契須獲得地政總署署長批准，而公契經理人的酬金則受地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的《大廈公契指引》所管限。按照《大廈公契指引》第 19 項規定，公契經理人的酬金不得超過發展項目管理所必需和合理地招致承付的支出、費用和收費總額中的某個百分比。有關住宅發展項目的現行指引如下：

建築物的住宅單位和車位總數	酬金比率上限
不超過 20	20%
21 至 100	15%
101 或以上	10%

對於由住宅和非住宅單位組成的綜合發展項目，上述指引亦適用，而每一非住宅單位會視作住宅單位計算。

4.7 有些業主認為，現行機制會誘使公契經理人花費更多以增加酬金。他們亦關注付予公契經理人的收費透明度不足。

4.8 鑑於上述關注事項，現請公眾就以下方案提出意見：

- (a) 就住宅發展項目和由住宅單位和非住宅單位組成的綜合發展項目，每年按指明的百分比降低公契經理人酬金比率的上限，因為隨着公契經理人為發展項目服務而累積了經驗，其招致的服務和間接開支成本可能會減少。下表列出示例：

有超過 100 個住宅單位和車位的大廈	
委任年數	可採用的酬金比率上限
第一年	10%
第二年	9.5%
第三年	9%
第四年	8.5%
第五年和其後	8%

- (b) 就大型發展項目的公契經理人酬金比率設得較低的上限，因為經理人應能取得規模經濟效益。例如，就有超過 300、500、700 和 1 000 個等住宅單位和車位的發展項目，所設上限會有所不同並低於 10%；
- (c) 在計算公契經理人酬金的公式中，不計一些不涉及公契經理人任何增值服務的指明開支項目(例如電費、水費等)。只有真正涉及管理督導的項目(例如棄置垃圾和保安服務的費用等)才應算作“發展項目管理所必需和合理地招致承付的支出、費用和收費總額”；

- (d) 就公契經理人的總部或母公司招致的某些類別開支(例如公契經理人的會計師收取的服務費，而該會計師為多於一個發展項目服務)，公契經理人須向業主提供詳細分項數字，說明總部/母公司服務費如何由各發展項目分攤。

4.9 由於上述建議可能會對公契經理人的薪酬水平帶來不少的影響，如實施新安排，應考慮該等安排應否同時適用於新和現有的發展項目，還是只適用於新發展項目。

第五章

其他考慮事項

(I) 與公契有關的事宜

5.1 公契是一份契約，也是一份私人合約，由發展商、經理人與建築物單位首名買家所訂立，列明各方的權利和責任。

(a) 不可分割份數和管理份數的分配

5.2 根據《大廈公契指引》第 6 條，不可分割份數及管理份數的分配，基本上參照發展項目樓面總面積與單位樓面總面積的比例計算。現行的《大廈公契指引》第 22(a)條訂明以何原則，釐定業主就管理有關發展項目而必須及合理招致承付的支出、費用及收費總額所需承擔的份額。承擔款額按照每個單位所佔的不可分割份數或管理份數而計算。

5.3 有些業主擔心，一些舊式公契(無須地政總署署長批准)載有對少數業主不公平的條款。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。

5.4 儘管我們認為，現行參照發展項目樓面總面積與單位樓面總面積的比例而分配不可分割份數和管理份數的安排合理，但有建議認為應修改舊式公契(無須地政總署署長批准)的條款，以理順不可分割份數和管理份數的分配。不過，必須注意對公契(一項合約協議)的任何修訂均可能會令其中某些業主得益，亦難免會影響另一些業主的權益。因此，除非得到全部業主同意，否則試圖單方面修訂公契條款，或會引致更多糾紛。

(b) 分開綜合發展項目的住宅部分和商用部分的帳目和預算

5.5 現行《大廈公契指引》第 24 條訂明，須為綜合發展項目每一部分備存獨立的帳目和預算，而業主只須負責支付其有關部分的管理及保養費用。指引第 15 條容許經理人委聘附屬經理人進行發展項目各方面的管理工作或某些範圍的管理工作。

5.6 大廈管理糾紛常見於較舊的綜合發展項目，其公契並無規定須分開住宅部分與商用部分的帳目和預算。有建議認為應強制規定所有綜合發展項目(包括舊發展項目)須分開住宅部分和商用部分的帳目和預算。

5.7 然而，在某些情況下，該建議在施行上可能有實際困難。舉例來說，大廈最低幾個樓層是食肆或店鋪，而其上各樓層是住宅單位的情況，並不罕見。在這些情況下，商用部分和住宅部分共用一些公用而不可分割的設施，例如水缸、污水渠和排水渠。業主須負共同責任以管理和維修這些公用部分。

(c) 《條例》對分公契的適用程度

5.8 分公契常見於分期發展的項目。大多數主公契涵蓋適用於整個發展項目和第一期項目的事項，而分公契則涵蓋適用於其後各期項目的事項。《大廈公契指引》第 29 段訂明，發展商可保留權利，就獨立的大廈或分期項目等簽立分公契。

5.9 《條例》附表 7 和附表 8 只適用於公契而不是分公契。有建議認為這兩個附表亦應適用於分公契，以更妥善保障業主的權益。

5.10 《條例》附表 7 主要關於經理人須遵行的大廈財務管理規定，以及終止委任經理人的安排。《條例》附表 8 的條款則關於業主委員會會議和業主會議須遵照的程序。《條例》附表 7 的條文對每份公契均屬強制規定，而附表 8 與公契一致的條文，均須隱含地納入每份公契內。

5.11 分公契只是規管建築物的某個部分。該部分只是《條例》第 2 條所界定的“建築物”的一個特定範圍。因此，受分公契規管的所謂“公用部分”，與《條例》第 2 條所界定的“公用部分”的涵義並不相同。如要修訂《條例》對“建築物”和“公用部分”的定義，以令《條例》適用於分公契，便須大幅修訂《條例》其他部分，並會對《條例》的原意帶來重大影響。要《條例》附表 7 和附表 8 適用於分公契，有實際困難。

(II) 一廈多法團和多廈一法團

5.12 根據《條例》，一個法團根據一份公契成立。就“一廈多法團”而言，這類建築物通常由多於一座大廈組成，大廈坐落於同一地段內不同分段或坐落於不同地段，每個分段或每個地段各有公契。由於一個法團根據一份公契成立，建築物如擁有多於一份公契，便可以成立多於一個法團。

5.13 有些情況，兩座或以上大廈的業主共用建築物的公用地方或設施，例如天台、通道或樓梯。如果同一建築物有兩份公契，而公契的條款(例如有關如何分擔修葺費和管理費等的條款)不一致，會引起實際困難。我們鼓勵有關法團組成聯合管理委員會，就如何分擔共同使用的地方的管理責任，達成共識。

5.14 就“多廈一法團”而言，常見的問題是，有些大廈的業主未必願意為屬同一個法團的另一座大廈支付工程維修費。然而，規定每個法團只可管理一座大廈並不切實際，亦不符合現行大廈管理模式。

5.15 為減輕與“一廈多法團”和“多廈一法團”相關的問題，總署將繼續致力協助業主履行管理大廈的責任，例如大廈管理專業顧問服務計劃、大廈管理糾紛顧問小組和“顧問易”大廈維修諮詢服務計劃。

(III) 獨立屋宇屋苑的管理

5.16 有些獨立屋宇屋苑的業主希望以多層大廈根據《條例》成立法團的機制為藍本，成立法團。

5.17 《條例》原來的目的是設立機制，協助擁有不可分割份數的業主成立法團，從而促進多層大廈的管理。《條例》第 2 條所載“業主”的定義反映了這個目的，即業主是指“土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人”。

5.18 獨立屋宇屋苑的業主難以根據《條例》成立法團，源於獨立屋宇屋苑的公契通常不會分配不可分割份數予業主。換言之，獨立屋宇屋苑的業主是其小分段唯一的擁有人，但並非整個屋苑的共同擁有人，故不符《條例》中“業主”的定義。即使修改《條例》，為獨立屋宇屋苑業主成立法團訂定條文，獨立屋宇屋苑法團的權力和職能，亦不會與多層大廈相同，因為各業主只是其屋宇的擁有人，而非屋苑的共同擁有人。

5.19 檢討委員會認為，要有效管理大廈，可用的方法很多，成立法團只是其中之一，並建議總署繼續為有意成立業主委員會或互助委員會等其他類型業主組織的獨立屋宇屋苑業主，提供意見和協助。不過，檢討委員會認為，讓擬購買獨立屋宇屋苑的人知悉此類屋苑成立法團的限制，是重要的，因此建議發展商應在售樓說明書述明，此類屋苑不能成立法團。我們已把檢討委員會的建議轉交一手住宅物業銷售監管局考慮，監管局會在下次有機會檢討《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)時，考慮此建議。

(IV) “公用部分”的定義

5.20 對於大廈某些部分的管理事宜，時有爭議，因其是否屬《條例》附表 1 所界定的“公用部分”涵蓋的範圍，並不清楚。

5.21 檢討委員會在考慮運作經驗和法庭對大廈管理案件的判決後，建議對《條例》附表 1 第 1 段、第 3 段、第 6 段所載“公用部分”的定義作出以下修訂：

- (a) **第 1 段**：在清單上加入原本建有並附於外牆上的冷氣機遮簷、冷氣機架、窗戶的鰭狀遮擋、簷篷、花盆架和遮陽板。指明“承重牆、地基、柱、樑及其他結構性支承物”是指有助維持全幢建築物整體穩固的結構構件。
- (b) **第 3 段**：規定“屋頂”包括屋頂的防水飾面。
- (c) **第 6 段**：在清單上加入“冷氣機排水管”和“雨水管”。

(V) 強制性建築物管理(《條例》第 40B 和第 40C 條)

5.22 政府獲《條例》授權在指明情況下，強制業主委任建築物管理代理人或管理人管理建築物。《條例》第 40B 條適用於已委出管委會的建築物，規定凡局長覺得(a)某建築物是沒有人管理的，(b)該建築物的管委會在相當程度上沒有履行《條例》第 18 條所訂的職責，以及其佔用人或業主因情況(a)和(b)，處於或可能處於危險境況，則可命令管委會委任建築物管理代理人管理該建築物。

5.23 就尚未成立法團的建築物，《條例》第 40C 條訂明，凡局長覺得該建築物(a)未有或相當不可能委出管委會，(b)是沒有人管理的，以及局長信納，由於情況(a)和(b)，該建築

物的佔用人或業主，處於或可能處於危險境況，則可向土地審裁處申請，命令業主召開業主會議，考慮通過決議委出管委會；如沒有通過該決議，則考慮通過決議委任建築物管理代理人。

5.24 政府的立場是，除非有充分的理據，否則不應引用《條例》第 40B 和第 40C 條的權力，介入私人大廈的管理。檢討委員會注意到，雖然到目前為止，沒有任何個案須引用第 40B 和第 40C 條的權力，但廢除該兩項條文並不符合公眾期望。作為改善措施，檢討委員會建議總署在其內部指引中，列明其人員在決定是否建議局長引用有關權力時須顧及的相關準則和考慮因素。例如，總署在評估建築物是否“處於危險或可能對佔用人或業主構成危險”時，應徵詢相關部門的專業意見。

(VI) 法團的法律責任

5.25 按照《條例》第 34 條，法團清盤時，業主須負共同及各別的法律責任，各按其擁有的份數出資，使法團資產的數額足以清償其債項和債務。換言之，法團須承擔的債務是無限的。有些業主擔心法團須承擔無限的債務，因而不願意成立法團。

5.26 根據普通法，為保障第三者，對第三者須承擔的債務是無限的。不論有否成立法團，業主均有法律責任管理與其他業主共同擁有的建築物公用部分。實際而言，不可能就法團須承擔的債務設限。

5.27 我們注意到，就法團須承擔的債務設限，主要關注的問題是遇有意外時，對於第三者的賠償。就此，強制規定法團購買第三者風險保險，已有效保障成立了法團的大廈的業主。不過，對於“三無”大廈的業主，並無此項強制規定，而這些業主仍然不受保障。我們建議安排更多宣傳，鼓勵“三無”大廈業主購買第三者風險保險。

(VII) 樓宇事務審裁處

5.28 有意見認為，循現有途徑(包括小額錢債審裁處、土地審裁處、區域法院或高等法院原訟法庭)處理大廈管理事宜，並不理想，因當中所涉法律費用頗高而且訴訟過程甚長。有建議設立樓宇事務審裁處，專責處理大廈管理事宜，而涉訟各方不可以由律師代表出庭，務求以更具效率和需費較少的方式解決糾紛。

5.29 檢討委員會已考慮可實行該建議的兩個方案，但對兩者均有所保留：

(a) 在司法制度以內設立樓宇事務審裁處

5.30 這項安排可能令現有法院體制的架構變得複雜。此外，為確保公平，擬議的樓宇事務審裁處須讓涉訟各方有足夠機會提出證據和作出陳述。因此，擬議的樓宇事務審裁處審理案件的時間，未必較土地審裁處現行安排為短。

(b) 在司法制度以外設立樓宇事務審裁處

5.31 建築物管理個案往往牽涉複雜的法律和擁有權事宜。即使個案只涉及小額款項，但若牽涉公用部分的擁有權亦可能非常複雜，而且這些個案的處理方式，或會相應影響其他個案。故此，很難找出簡單的個案交由樓宇事務審裁處解決。

5.32 我們認為設立樓宇事務審裁處，專責解決大廈管理糾紛，未必能有效解決上文提出的問題，而其好處也可能有所誇大。我們會繼續循現有機制(包括小額錢債審裁處、土地審裁處、區域法院和高等法院原訟法庭)處理大廈管理糾紛，同時加大力度推廣盡量以行政安排解決糾紛。

(VIII) 調解服務

5.33 總署鼓勵涉及糾紛各方加強溝通，並以其他解決糾紛的安排，特別是調解服務，化解彼此的矛盾。為協助涉及糾紛各方開展建設性對話，總署在二零一一年成立專責的大廈管理糾紛顧問小組，成員包括律師、會計師、測量師、建築師、大廈管理專業人士等，負責就爭議事項向有關各方提供持平專業的意見。如雙方同意，總署亦可轉介他們接受專業調解機構提供的免費自願調解服務。

5.34 二零零八年，司法機構在土地審裁處成立建築物管理調解統籌主任辦事處，以推廣在建築物管理個案中使用調解服務。該辦事處專責為在向土地審裁處提出法律程序之前或之後，願意尋求調解的各方，提供資訊和查詢服務。該辦事處亦備存一份認可調解員名單，載列可協助調解糾紛並在司法機構以外的人士。

5.35 總署會繼續推廣調解服務，作為解決大廈管理糾紛的方法。

(IX) 刑事制裁

5.36 有建議認為，應在《條例》中加入更多刑事制裁，對擬違反《條例》規定的人，包括管委會委員，產生阻嚇作用。

5.37 根據現行《條例》，土地審裁處具有司法管轄權，可聆訊及裁決任何關於詮釋和執行《條例》和公契條文、法團權力及職責等事宜的法律程序。由於業主擔任管委會委員屬義務性質，因此大多認為，如要負上刑事法律責任，對其並不公平。我們會繼續鼓勵業主參與管理其大廈，並提供各種支援服務，協助業主履行管理大廈的責任。

第六章

徵詢意見

6.1 我們希望就如何進一步改善《條例》的各項條文，廣徵公眾意見。對於如何處理本諮詢文件所提事宜，我們持開放態度，並希望公眾特別就下列建議提出意見：

(I) 與大型維修工程有關的圍標和糾紛

為確保投票表決大型維修工程的法團會議有相當比例的業主出席，可考慮以下立法建議：

法定人數和票數百分比

- 把會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10% 提高至例如 20%；或
- 把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50% 提高至例如 75%。

“大型維修工程”的定義

- 考慮如何在《條例》下界定“大型維修工程”。方案包括：超過法團每年預算總額某個百分比(或某幾個百分比)的工程，或把門檻定為每個單位的業主須為工程支付的金額。

會議通知

- 須在會議舉行至少 21 天前送交每名業主。
- 須以顯眼文字載列“提示”，說明將於法團會議作出的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支。

招標過程

- 在《條例》就招標過程附加額外的規定，例如在大廈顯眼處展示招標書，以及讓業主查核招標文件等。

(II) 應業主要求召開法團業主大會

為確保法團會議得以迅速召開，可考慮修訂《條例》，以：

- 規定管委會主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目；以及
- 管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會；如沒有選出副主席，管委會應委任其中一名委員召開業主大會；以及如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會。

(III) 偽造的委任代表文書和不當做法

為盡量減少在法團會議不當使用或濫用委任代表文書，可考慮以下立法建議和行政措施建議：

(a) 收集委任代表文書

- 規定管委會秘書/召集人須在會議通知中清楚列明委任代表文書收集箱的確實位置，以及開啓收集箱以查核和點算委任代表文書的時間。
- 委任代表文書收集箱應雙重上鎖，放在大廈顯眼處。
- 每個箱的兩條鎖匙應分別由管委會秘書/召集人和一個第三方(如調解員、核數師或律師)保管。
- 收集箱應由鎖匙保管人在他人見證下開啓。
- 只接受委任代表文書正本。
- 每份委任代表文書表格應印上法團會議日期。
- 容許管委會秘書/召集人親自把委任代表文書的收據交給業主，從而有多一個途徑確認收到該文書。

(b) 核實委任代表文書

- 在會議舉行至少 24 小時前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止。
- 管委會主席/召集人應在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表文書，以及就作廢的文書提出具有理據的上訴。

(c) 行政措施

可鼓勵業主和法團就使用、收集和核實委任代表文書的過程，採取以下行政措施：

- 委任一個第三方(例如調解員)監察收集和核實委任代表文書的過程，尤其是致使委出管委會和成立法團的過程。
- 就顯示送交了委任代表文書的單位資料的通知，其格式(例如字體大小)須遵照總署公布的額外指引，以及增設發布資料的渠道(例如上載法團網頁，方便業主查核)。
- 如業主不打算委任代表，則向管委會秘書/召集人登記其意願，而管委會秘書/召集人須致使登記冊公開供公眾查閱。
- 業主在委任代表文書填上聯絡資料(例如電話號碼、電郵地址等)，以便管委會主席/召集人對委任代表文書的有效性存疑時，向有關業主查核。
- 業主使用法團所發的委任代表文書，文書上載有獨有序號，方便管委會查核。

(IV) 成立法團

下列措施旨藉降低門檻和收緊成為召集人的資格，保障業主成立法團的權利：

(a) 成立法團所需的總共擁有份數百份比和釐定業主的份數

- 應否降低《條例》第 3 條所訂成立法團的門檻，由總共擁有份數的 30% 降至 20%。
- 應否相應降低《條例》第 3A 條和第 4 條所訂門檻(例如分別降至 10% 和 5%)，或《條例》第 3 條所訂門檻降至 20% 後，是否仍需要保留《條例》第 3A 條和第 4 條。
- 作出一項技術性修訂，以清楚訂明在計算支持成立法團的份數比例時，沒有投票權的份數不會計入總共擁有份數的總數內。

(b) 召集人的資格

- 加入下列召集人資格準則，這些準則與現時適用於管委會委員的準則相同：
 - 在獲委任時並非未獲解除破產的破產人，或未曾於過去五年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第 6 章)所指的自願安排的人；
 - 未曾於過去五年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過三個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)。

(V) 終止委任公契經理人

下列措施會降低業主終止委任公契經理人的門檻：

- 降低終止委任公契經理人的門檻，由總共擁有份數的 50% 降至 30%。
- 把公契經理人的委任期限於五年：
 - 公契經理人獲委任後首一至兩年，須協助業主成立立法團，或委出業主委員會，或委出一名業主與下任服務提供者簽署合約；
 - 在委任公契經理人後第三至五年，可由總共擁有份數 30% 的業主通過決議，藉公開招標委任新的服務提供者；以及
 - 如業主在第五年後決定不委任新的服務提供者，可與現有的經理人議定新合約條款(包括委任期、酬金等)並與其簽訂新合約。
- 如實施新安排，應否同時適用於新和現有的發展項目，還是只適用於新發展項目。

(VI) 公契經理人的酬金

下文載列為降低大型發展項目的公契經理人酬金比率，以及提高計算酬金的透明度而可考慮採用的方法：

- 每年按指明的百分比(如 0.5%)降低公契經理人酬金比率的上限。下表列出示例：

有超過 100 個住宅單位和車位的大廈	
委任年數	可採用的酬金比率上限
第一年	10%
第二年	9.5%
第三年	9%
第四年	8.5%
第五年和其後	8%

- 在計算公契經理人酬金的公式中，不計一些不涉及公契經理人任何增值服務的指明開支項目(例如電費、水費等)。
- 就公契經理人的總部招致的某些開支項目(例如公契經理人的會計師收取的服務費，而該會計師為多於一個發展項目服務)，公契經理人須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。
- 就大型發展項目(如超過 300、500、700 和 1 000 個等住宅單位和車位的發展項目)的公契經理人酬金，設定額外級別和較低的上限。
- 如實施新安排，應否同時適用於新和現有的發展項目，還是只適用於新發展項目。

6.2 現誠邀市民就本諮詢文件所載事宜和建議發表意見，以及就可否和如何改進《條例》的其他條文提出其他建議。有關意見可於二零一五年二月二日或之前以書面送交總署：

地址： 香港灣仔軒尼詩道 130 號
修頓中心 31 樓
民政事務總署
第五科

傳真號碼： 2575 1009

電郵地址： bm_consultation@had.gov.hk

網址： www.buildingmgt.gov.hk

6.3 市民就諮詢文件提供意見時附上個人資料屬自願性質。任何在意見書上提供的個人資料，只供本諮詢工作之用。

6.4 收集所得的意見書和個人資料或會轉交政府其他決策局和部門或機構，供與本諮詢工作直接相關的用途。有關方面獲得資料後只可把資料用於本諮詢工作的用途。

6.5 就本諮詢文件提交意見書的個人和團體(提出意見者)，其姓名或名稱以及意見可能會在公眾諮詢工作結束後全部或部分公布，供公眾查閱。政府可使用、採納或進一步闡釋收到的任何意見，而無須徵求提出意見者批准或向其鳴謝。政府與其他人士討論時或在任何其後發表的報告中，不論私下或公開，可能會指名引用就諮詢文件提交的意見。如不欲公開姓名或名稱以及/或希望把提交的全部或部分意見保密，須在提交意見時說明。

6.6 任何提出意見者如在意見書中向本署提供個人資料，均有權查閱或更正其意見書所載的個人資料。要求查閱或更正個人資料者，應以書面向下列人員提出：

香港灣仔軒尼詩道 130 號
修頓中心 31 樓
民政事務總署
高級政務主任(5)
(傳真號碼： 2575 1009)
(電郵地址： bm_consultation@had.gov.hk)

民政事務總署
二零一四年十一月