



檔號編號：DEVB(CR)(W)1-10/48

《建造業付款保障條例草案》書面意見

香港物業管理公司協會(物管協會)目前有 300 家公司會員，提供物業及相關設施管理和維修服務，會員服務範圍涵蓋大約香港 80% 之屋邨、屋苑和商場管理服務，當中包括私人物業、公共房屋和資助出售房屋等項目。

物管協會支持《建造業付款保障條例草案》(條例草案)，並同意條例草案第 11(b)段，容許豁免兩個例外情況，包括 (i) 為現有住宅樓宇進行的工程(例如室內裝修、樓宇維修等)而訂立的建造合約；(ii) 為現有非住宅樓宇進行相對較小型的工程而訂立的建造合約，即無須根據《建築物條例》(第 123 章)獲建築事務監督批准及同意的工程(例如屋宇設備保養維修、商鋪翻新等)。

物管協會歡迎當局有參考業界的意見，就較大型的私人住宅屋苑進行維修工程面對付款爭議時，業主一般會參與討論解決方法，惟《條例草案》下的付款安排及審裁程序有較嚴格的時間要求(如 7 日內要聘請審裁員，20 天內要向審裁員提交文件)，眾多住宅業主未必能夠快速回應。條例同時授權不獲付款方在條例指定情況下暫停或減慢工作進度。承建商或分包商行使此停工權利會對眾多業主造成安全、衛生等問題，將無可避免地直接影響居民日常生活。

條例考慮到一般公眾並不熟悉建造合約及相關法例，他們須要符合《條例草案》的要求存在實際困難。為免影響他們在住宅/屋苑內進行的室內裝修、大廈維修、更換屋宇設備等工程，條例建議豁免此類工程做法務實。事實上，這類維修工程的付款爭議普遍較少。即使出現付款爭議，業主一般較屬意以談判和調解方式解決爭議，希望盡快完成工程，及避免牽涉其他額外開支(如徵詢法律意見)。

...../2



物管協會認為涉及物業管理和維修工程的安排，與一般建造業建築工程合約管理不同，工期較短及合約內容相對簡單。由於住宅樓宇維修或加建工程涉及業主的日常生活，業主的參與程度較高，物業管理公司是業主組織的代理人，會協助業主參與討論有關維修工程上的爭議。例如，物業管理公司一般會按《建築物管理條例》召開業主大會或管理委員會會議，在獲得大部份業主代表通過，管理公司方會與維修公司協商處理爭議。由於管理公司以及業主不熟悉建造業的法例及合約，組織業主舉行會議討論有關工程事項的過程可能涉及數週，甚至超過一個月。若《建造業付款保障條例草案》涵蓋住宅維修工程或加建工程，會讓業主不能達到法例快速處理付款爭議的要求。

《建造業付款保障條例草案》在提交上立法會前，當局與業界有充份諮詢和討論，當中包括條例第 11(b)(i)和(ii)段；再者《建築物管理條例》(第 344 章)和《物業管理服務條例》(第 626 章)就支付與物業管理服務包括維修保養費用方面，亦有足夠監管、要求和罰則。

不涵蓋涉及現有住宅樓宇的建造合約的做法在多個海外國家的付款保障條例亦相當普遍，物管協會認為香港立法建議可採用相同做法，避免影響住宅樓宇小業主，再者，目前業界與小業主在工程管理和支付款項的慣常做法和安排行之有效，因此無須列入《建造業付款保障條例》範圍。

香港物業管理公司協會

2024 年 7 月 5 日