

中西區區議會第十二次會議—跟進事項  
議題：民政事務署及政府產業署  
違反政府政策阻礙業主成立業主立案法團  
(中西區區議會文件第 8/2018 號)

政府產業署代表財政司司長辦公室提供的書面回覆：

貴區議會於本年 2 月 27 日就題述事宜致財政司司長的信函、夾附的討論文件及 2018 年 1 月 4 日的區議會會議記錄擬稿(節錄)(「會議記錄」)收悉。政府產業署(「產業署」)獲財政司司長授權就 貴區議會的意見謹覆如下：

就產業署未能出席區議會會議

產業署一直就其轄下及財政司司長法團的物業與相關持份者包括區議會保持密切溝通，並積極配合區議會就相關事宜的查詢。產業署過往亦曾應邀派代表出席 貴區議會的會議，例如 2016 年 10 月 27 日的食物環境衛生及工務委員會會議，討論前學堂宿舍有關事宜(詳見夾附於附錄一的會議記錄節錄)。

題述會議是 貴區議會首次就有關帝后華庭嘗試根據《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)第 3 條成立法團的議題邀請產業署出席會議。產業署在 2017 年 11 月 1 日接獲 貴區議會來信後，隨即在同年 12 月 1 日就有關議題回覆 貴區議會(見附錄二)，並先後於同年 11 月 10 日及 13 日以書面回覆甘議員及蔡先生的查詢(見附錄二第 3 至 4 頁及附錄三)。由於產業署已在回覆文件中詳細交代有關該議題的資料，因此未有派員出席題述會議。若日後 貴區議會認為就有關議題須產業署參與會議，本署將積極配合。

就業權份數計算事宜向土地審裁處諮詢法律意見

財政司司長法團作為帝后華庭的其中一名業權共有人，其角色與一般私人單位業主無異；而產業署作為財政司司長法團在私人發展項目內的政府物業業主代表，有責任確保財政司司長法團作為業主的權益得到保障。產業署在是次事件中已擔當了相關角色，包括出席業主大會及投票議決相關事項，並多次主動要求帝后華庭公契經理人公司在業主大會前後，向業主清楚講解相關議題。

由於《建築物管理條例》第 3 條下有關委出管理委員會所需業權份數的計算方法出現不同詮釋，因此，產業署曾就有關事宜諮詢民政事務處及尋求法律意見。據產業署所得的法律意見，《建築物管理條例》第 3 條有關委出管理委員會所需的「獲總共擁有份數不少於 30% 的業主支持」應包括大廈所有業權份數，而不用扣除公共地方及設施的業權份數或沒有投票權的業權份數。此意見與帝后華庭公契經理人公司所委託的律師（見附錄四）及業主委員會於 2017 年 9 月 30 日致帝后華庭業主及住戶的通告（見附錄二第 5 至 6 頁）內闡述投票結果所計算的基準一致。

產業署對上述計算帝后華庭總業權份數的基準並無異議，故認為無需就此個案向土地審裁處尋求指引／裁決。此外，由於有關決議涉及帝后華庭的所有業主，產業署認為不適宜以其作為個別業主代表的身份運用公帑向土地審裁處尋求指引／裁決。若任何人士就上述計算基準持不同見解，可自行決定是否向條例主管當局或土地審裁處尋求協助。

### 就會議記錄擬稿所載的其他事宜

本署亦希望在此就議員在題述會議中所提及的建議及事宜稍作回覆如下：

#### 帝后華庭投票數字的詮釋

會議記錄擬稿第 5 段提及，蔡先生在會議上指 2017 年 9 月 15 日的投票結果「證明大部分業主贊成成立法團」。事實上，當日投票贊成成立法團的業權份數是 11,364，如以大廈總業權份數（90,328）計算，贊成的業主僅佔 12.58%。即使以公共地方及設施所持的業權份數不納入於總業權份數內（即 65,317）為基數，贊成的業主亦只佔 17.40%。

#### 政府產業署的投票意向

會議記錄擬稿第 5 段亦提及，蔡先生詢問產業署是否事先與業主委員會溝通，表明當晚會投棄權票。在投票當晚，本署代表親自將票投進票箱，而事前並沒有向任何人士（包括民政事務處及帝后華庭業主委員會）透露其投票意向。民政事務處代表亦已在會議上確定產業署因保密理由而沒有向他們透露投票意向（見會議記錄擬稿第 8 段）。相反，蔡先生一方在未經產業署同意下，單方面在大會點票後透過廣播系統聲稱政府代表沒有投票，此陳述與事實不符。

## 產業署就成立業主立案法團的投票考慮

就會議記錄擬稿第 9 段提及產業署就成立業主立案法團的投票考慮，一如本署於 2017 年 12 月 1 日回覆 貴區議會的信件中第 7 段(見附錄二)，以及 2017 年 11 月 10 日回覆甘議員的信件中第 4 段(見附錄二第 3 至 4 頁)指出，產業署在作出投票決定前，考慮了多項因素，在此不贅。同時，民政事務處亦表示政府在大廈管理方面的政策是「鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，以便他們有效地管理大廈」。而帝后華庭目前已成立了「帝后華庭業主委員會」，並已聘請管理公司負責管理屋苑。

如上文及本署在 2017 年 11 月 10 日回覆甘議員的信中解釋，作為帝后華庭的其中一名業權共有人，財政司司長法團的業主角色與一般私人單位業主無異。而產業署作為財政司司長法團在私人發展項目內的政府物業業主代表，有責任確保財政司司長法團在帝后華庭內作為業主的權益得到保障，並在相關權責(包括所衍生的法律責任)得到釐清後，方能作出全面的投票考慮。

事實上，帝后華庭業主除了對應否將公共地方及設施所持的業權份數納入計算在總業權份數內有意見分歧外，在 9 月 15 日業主大會上亦有部分業主質疑(i)在未有充份時間討論及未釐清相關法律觀點前，何以要倉卒投票；及(ii)如投票成立法團獲得通過，他日若因上述爭議而引起法律訴訟，相關費用將如何處理。惟當時有關方面並未就這些問題作出回應，召集人一方已迅即進入投票程序。產業署隨後亦已去信促請帝后華庭公契經理人公司，就有關問題作出跟進及解釋(見附錄五)，而其於 2017 年 12 月 13 日的回覆已在題述會議前交予 貴區議會作為補充資料。

日後若帝后華庭業主再次召開業主大會，以尋求成立法團，本署會一如以往，按最新實際情況及仔細考量相關因素後，才作投票決定，以履行業主的角色和責任。

附件：附錄一至五

(二〇一八年五月二十五日收到)

中西區區議會秘書處  
二〇一八年五月

中西區區議會  
二零一六至二零一七年度  
食物環境衛生及工務委員會  
第六次會議紀錄

日期：二零一六年十月二十七日

時間：下午二時三十分

地點：香港中環統一碼頭道 38 號  
海港政府大樓 14 樓區議會會議室

出席者：

主席

蕭嘉怡議員\*

副主席

楊學明議員\*

委員

陳捷貴議員, BBS, JP (下午 2 時 45 分至會議結束)

陳財喜議員, MH (下午 3 時 14 分至下午 3 時 38 分;下午 5 時 09 分至會議結束)

陳浩濂議員 (下午 2 時 44 分至下午 3 時 17 分;下午 5 時 0 分至下午 6 時 11 分)

陳學鋒議員, MH\*

鄭麗琼議員 (下午 2 時 42 分至會議結束)

張國鈞議員, JP (下午 2 時 42 分至下午 5 時 14 分)

許智峯議員 (會議開始至下午 5 時 42 分)

甘乃威議員, MH\*

李志恒議員, MH\*

盧懿杏議員 (會議開始至下午 4 時 02 分;下午 5 時 39 分至會議結束)

吳兆康議員\*

楊開永議員\*

葉永成議員, BBS, MH, JP\*

增選委員

鄭志成先生\*

何致宏先生 (會議開始至下午 5 時 03 分)

劉錦勝先生 (會議開始至下午 3 時 35 分)

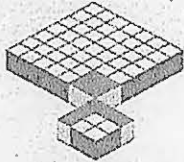
### 第 13 項：前學堂宿舍冇掩雞籠 學生上天台險象環生

(中西區環工會文件第 66/2016 號)

(下午 6 時 10 分至 6 時 22 分)

66. 陳學鋒議員指前香港學堂校舍用地丟空多年，近日有不少青少年闖入天台嬉戲及攀爬，認為空置校舍的治安隱患及青少年於天台嬉戲的安全問題不容忽視。他表示已多次向部門投訴，雖然部門已鎖上門窗，警方亦有巡查及勸喻，但問題仍未解決。他希望部門考慮用鐵絲網圍封主要入口。
67. 政府產業署屋宇保養測量師(物業管理)香港 1 王伍就先生回應，表示署方轄下如有空置及等待清拆的政府建築物，署方一般會圍封及鎖上有關物業，並定期巡查該物業，但上述物業並非由署方負責管理。
68. 教育局高級行政主任(基礎建設及研究支援)1 陳榮姿女士指局方由香港學堂遷出後負責管有該址鑰匙，但物業並非屬於局方。她表示局方一直有確保前校舍的門窗已上鎖，並已張貼不准進入的標語在大門及窗戶上，亦已與地政總署協調，而港島西及南區地政處已安排保安人員在前校舍旁的一幅政府土地廿四小時看守。以防止有人非法闖入該幅政府土地並經由斜坡維修樓梯進入前校舍。
69. 香港警務處西區警民關係助理主任陳偉文先生表示沒有補充。
70. 陳學鋒議員認為教育局既然管有鑰匙，便有責任管理該址。
71. 教育局陳榮姿女士指局方一直有確保前校舍的門窗已上鎖，亦與警方聯繫，以加強巡視該址。
72. 陳學鋒議員詢問如果該址發生意外，責任誰屬。他認為應該去信政務司司長澄清由誰負責管理該政府物業。
73. 中西區民政事務處民政事務專員黃何詠詩女士表示同意政府有責任保障市民於政府物業內的安全，但亦了解教育局跟一般管理部門的分別在於局方沒有工程代理人，因此難以進行圍封等工程。而局方已於上址加設警告字眼，確保門窗已鎖上，及請旁邊屬港島西及南區地政處管理的政府土地的保安人員幫忙巡邏。她指可與有關部門協調，研究短期內加裝圍網的可能性。
74. 主席希望民政事務專員協調各部門以解決問題，及請警方加強巡視上址。
75. 葉永成議員指無論部門之間如何協調，最重要是盡快找出方法防止有人再非法闖入上址，並防止意外發生。

### 第 14 項：環境保護署 2016-17 年度社區參與環境保護活動撥款申請：環保卡板循環再用計劃



政府產業署  
Government  
Property Agency

香港灣仔告士打道五號稅務大樓三十一樓  
31/F, Revenue Tower, 5 Gloucester Road, Hong Kong

網址 Web Site: <http://www.gpa.gov.hk>

電話號碼 Tel: [REDACTED]

傳真號碼 Fax: [REDACTED]

本署檔號 Our Ref.: (161) in PM/OB/5477 (16)

來函檔號 Your Ref.: HAD C&W DC/13/2/1(16-19)

香港中環統一碼頭38號  
海港政府大樓11樓  
中西區區議會

文件只以電郵發出

(中西區區議會秘書：卜憬珣女士)

卜女士：

### 有關民政事務署及政府產業署違反政府政策 阻礙業主成立業主立案法團

貴區議會本年11月1日就題述事宜的來函及夾附的討論文件收悉。

政府產業署(「本署」)於本年10月12日收到甘乃威區議員就帝后華庭成立業主立案法團(「法團」)一事的來信，並已於11月10日以書面回覆甘議員(附件一)。本署現按上述討論文件內的提問次序謹覆如下：

#### (1)、(2)及(3)

政府在大廈管理方面的政策，一直是鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，以便他們有效地管理大廈。而帝后華庭已成立了「帝后華庭業主委員會」，並已聘請管理公司負責管理屋苑。

本署藉此重申，政府以「財政司司長法團」名義持有帝后華庭內的政府物業，本署已獲「財政司司長法團」授權代表其行使業主的權力和責任，包括出席有關政府物業所處大廈的業主大會、投票議決相關事項，例如：大廈的共用地方和設施的管理和維修工作，以及相關費用事宜等。然而，作為帝后華庭內的其中一名業權共有人，「財政司司長法團」的業主角色與一般私人單位業主無異。

本署代表於本年9月15日曾出席帝后華庭的業主大會(「是次大會」)，並已就帝后華庭成立法團的決議作出了投票。



(4) 及 (5)

成立大廈法團一事的個案不盡相同，本署會審慎考慮每個個案的有關因素及情況，然後才釐定投票意向。

就帝后華庭而言，本署在11月10日給甘議員的回覆中，已解釋了本署在是次大會投票成立法團一事上所考慮的各種因素及情況（詳情請參閱附件一信件內文第四段）。

此外，根據帝后華庭業主委員會主席於本年9月30日發予各業主及住戶的通知，有出席是次大會並就該決議投票（包括本署代表在內）的業權份數，當中已計及所有贊成、反對及棄權/廢票，亦只有共約26%，未能滿足《建築物管理條例》（第344章）（「條例」）提出不少於30%業權份數的要求（附件二）。若帝后華庭業主按條例再次召開業主大會以成立法團，本署在收到相關議程後，會按事情最新發展及仔細考量相關因素後，才作出投票決定。

(6)

此提問由民政事務總署作出回應。

(7)

政府在大廈管理方面的政策，是鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，以便有效管理大廈。在這方面，本署職員向來均有參考相關條例及由民政事務總署發出的指引，並一直與民政事務總署的地區大廈管理聯絡小組保持密切溝通及聯系。若就個別屋苑的議題有特別需要，例如：對相關條例的理解、成立法團的程序及要求等，本署會向有關部門作進一步諮詢，經仔細考量後方決定投票意向。

由於本署已回覆上述提問，因此不會派代表出席貴區議會於2018年1月4日的會議。如有查詢，請聯絡本信代行人（電話：[REDACTED]）。

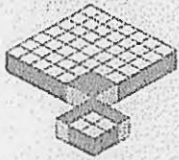
政府產業署署長

（胡益紅 [REDACTED] 代行）

副本送：

民政事務總署 聯絡主任（大廈管理） 蕭夢蜚女士

2017年12月1日



政府產業署  
Government  
Property Agency

香港灣仔告士打道五號稅務大樓三十一樓  
31/F, Revenue Tower, 5 Gloucester Road, Hong Kong

網址 Web Site: <http://www.gpa.gov.hk>

電話號碼 Tel: [REDACTED]

傳真號碼 Fax: [REDACTED]

本署檔號 Our Ref.: ( 156 ) in PM/OB/5477 (16)

來函檔號 Your Ref.:

傳真 [REDACTED] 及郵遞

皇后大道中367-375號  
The Lplaza 701室  
甘乃威議員辦事處  
甘乃威先生

甘議員：

### 查詢政府代表沒有在成立法團會議上投票一事的取態

閣下本年10月12日就題述事宜的來信收悉。政府產業署（「本署」）就閣下的查詢謹覆如下：

正如本署於本年6月9日給閣下的回覆，政府在大廈管理方面的政策，一直是鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，以便他們有效地管理大廈。若閣下就政府在這方面的政策有任何查詢，請聯絡民政事務總署。

本署重申，政府以「財政司司長法團」名義持有帝后華庭內的政府物業，本署已獲「財政司司長法團」授權代表其行使業主的權力和責任，包括出席有關政府物業所處大廈的業主大會、投票議決相關事項，例如：大廈的共用地方和設施的管理和維修工作，以及相關費用事宜等。然而，作為帝后華庭內的其中一名業權共有人，「財政司司長法團」的業主角色與一般私人單位業主無異。

就本年9月15日舉行的帝后華庭業主大會投票成立業主立案法團一事（「該決議」），本署當天已派員出席業主大會，並就該決議投票。在作出投票決定時，本署考慮了相關因素及以下情況：

1. 根據《建築物管理條例》(第344章)（「條例」），必須在業主會議上獲得半數票通過，以及獲總共擁有不少於30%業權份數的業主支持成立業主立案法團（「法團」），才可通過該決議；



2. 應否將公共地方及設施所持的業權份數納入計算在總業權份數內一事，在帝后華庭能否按條例要求下成立法團的決議上有著重要及決定性的影響；
3. 當日出席的兩位律師代表及不少業主對此事表達了非常不同的法律觀點，而大會召集人所採納計算總業權份數的方案與管理公司聘請的律師以書面提供的法律意見並不一致；
4. 有業主查詢若日後因上述爭議而引起法律訴訟，相關費用將如何處理。該問題並未得到有關方面的回應；
5. 本署認為有關方面應先釐清相關的法律觀點，及向業主清楚解釋有關事宜，然後才適宜在業主大會中進行投票議決；及
6. 帝后華庭已成立了「帝后華庭業主委員會」，並已聘請管理公司負責管理屋苑。

本署根據帝后華庭業主委員會主席於本年9月30日發予各業主及住戶的通知，得悉在9月15日當晚有出席並就該決議投票(包括本署代表在內)的業權份數，當中已計及所有贊成、反對及棄權/廢票，亦只有共約26%，未能滿足條例不少於30%業權份數的要求。若帝后華庭業主按條例再次召開業主大會以成立法團，本署在收到相關議程後，會按最新情況及仔細考量相關因素後，才作投票決定，以履行業主的角色和責任。

如對以上回覆有任何查詢，請致電 [REDACTED] 與本信代行人聯絡。

政府產業署署長

( 胡益紅 [REDACTED] 代行 )

2017年11月10日

副本送：

民政事務總署 (聯絡主任 (大廈管理) 2(3))

傳真： [REDACTED]

## 附件二

## 帝后華庭業主

The Owners' Committee of Queen's Terrace

致帝后華庭各業主及住戶：

有關：帝后華庭屋苑管理事宜

在 2017 年 9 月份舉行之成立業主立案法團會議告一段落，在 9 月 15 日中的投票概況如下：

	業權份數(佔總業權份數百份比)	約佔出席業權份數百份比	註
贊成	11,364 (12.58%)	約 48%	
反對	3,574	約 15%	
棄權/廢票	約 8,600	約 37%	
共計	約 23,600 (約 26%)		計及住宅、車位、商舖

投票支持成立法團的只佔總業權份數的 12.58%，遠遠未及通過門檻所需的 30%。會議雖有部份程度的代表性，以戶數計算共有 284 戶業主或授權人（計及住宅、車位、商舖）出席會議，佔總戶數 1318 戶之中約 22%。但出席業戶總數仍遠比兩個月前，由業主委員會主導發出有關加建多用途活動室問卷調查的回覆戶數為少（不計車位及商舖，共計 367 戶，回覆率約為 32%）。

會議期間有大量業戶熱烈反映對法團的模式及運作仍然存疑，法例就成立法團的總業權份數計算繼續持不同觀點，相關人士亦未能釋除住戶種種的疑慮，結果引致當晚投票權票的佔出席業權份數達 37%。而反對、缺席會議或不投票的人數佔屋苑大多數，可見業戶對成立法團的熱衷及迫切性實在有限，亦表示了對現時屋苑管理模式的肯定及求穩的重要性。他們亦有可能對建築物管理條例(第 344 章)中有關投票後的選票須交由召集人保管的技術上安排擔心，因而影響投票意欲。

在過去數月間，就是否成立業主立案法團的討論及召開會議，實際上已耗用屋苑大量資源及影響業戶間的關係。會前的各項籌備安排，以及召開會議期間的費用共數以萬元計，當晚亦需額外人手處理，以確保會議在業戶安全的大前提下順利進行。在歷時數月的籌備工作中，管業處緊拙的人手及資源同時兼顧此重大議題及日常運作，在日務上無可避免未能及時兼任，顧此失彼，對住戶的切身民生事項有所延誤。作為業主代表的組織，本會衷心希望有關議題可暫告一段落，替屋

帝后華庭業主委員會

The Owners' Committee of Queen's Terrace

苑的管理休養生息，回視著眼於民生事項上，改善住戶間的關係，以業戶整體利益為依歸。

本人作為一名註冊會計師，亦會一如既往帶領業委會成員，履行業委會的角色，獨立特行，積極監察管理公司的表現，並繼續以專業謹慎恰當的方法嚴控各項財政開支，為居民發聲及爭取應有權益。本會深信人性化管理的重要性，並會持之以恆，住戶、管理公司及業主委員會需多方互相溝通、了解及尊重，以達至共識，方能為屋苑取得最大利益。

本會明白業戶有不同訴求，亦希望能夠多加溝通，了解業戶所需所想，同時讓業戶明白屋苑資源的運用及難處等，進而加強透明度及確立業戶的參與度。本會歡迎業戶利用下列途徑提供寶貴意見。

電郵地址：

Whatsapp：

此致

帝后華庭各業戶

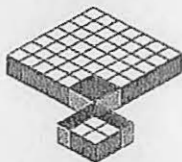
帝后華庭業主委員會成員

第二座 (主席)  
 第三座 (副主席)  
 第一座  
 第一座  
 第二座  
 第三座  
 停車場

-以愛的方式經營去代替沒有愛的，也是一種顛覆

帝后華庭業主委員會主席

周冠聰 謹啟  
 2017年9月30日



政府產業署  
Government  
Property Agency

香港灣仔告士打道五號稅務大樓三十一樓  
31/F, Revenue Tower, 5 Gloucester Road, Hong Kong

網址 Web Site: <http://www.gpa.gov.hk>

電話號碼 Tel: [REDACTED]

傳真號碼 Fax: [REDACTED]

本署檔號 Our Ref.: (157) in PM/OB/5477 (16)

來函檔號 Your Ref.:

By Post

Mr. Choi [REDACTED]

13 November 2017

Dear Mr. Choi

**Owners' Meeting of Queen's Terrace on 15 September 2017 concerning  
Proposed Formation of Owners' Corporation**

We refer to your letter dated 4 October 2017 in respect of the captioned matter, asking the Government Property Agency ("the Agency") (1) to advise on the issue of whether the undivided shares of the common areas and facilities of Queen's Terrace should be included in the shares in aggregate for calculating the percentage of the shares in aggregate in support of the formation of an owners' corporation of Queen's Terrace ("OC") under the Building Management Ordinance ("the Ordinance"), and (2) to explain our voting decision at the Owners' Meeting held on 15 September 2017 ("the Meeting") for the agenda item concerning the formation of OC.

We point out that this Agency, acting as the executive arm of the Financial Secretary Incorporated of the Government ("FSI"), which being the registered owner of the Government properties concerned in Queen's Terrace, shall perform the owner's responsibility in respect of the Government properties concerned, including attending owners and management meetings. Being one of the registered co-owners in Queen's Terrace, the FSI performs the role no different from that of other co-owners of the development. Regarding (1), we regret that we are not in a position to advise on the matter, which is a legal issue concerning the interpretation of the Ordinance, and note that you have also sought advice on the issue from Home Affairs Department ("HAD"). In this connection, you may wish to seek further advice from the Building Manager of Queen's Terrace ("BM") or relevant legal experts.

Concerning (2), we would clarify that representatives of this Agency had attended the Meeting and did cast our vote in respect of the agenda item concerning the formation of OC, which had also been reflected in the notice issued by the Owners' Committee of Queen's Terrace dated 30 September 2017. Our voting decision at the Meeting was made, having regard to, among others, the aforesaid critical issue in (1) above which has not yet been resolved up to the date of this letter, the divergent views on this issue as expressed by owners and the two sides of legal experts including the one appointed by BM at the Meeting, the implications and ramifications of the agenda item without resolving of the disputed issue and clarification with owners, as well as the existence of the Owners' Committee at Queen's Terrace as a residents' organisation that has already appointed a BM to manage the development.

Should there be another owners' meeting to be convened in accordance with the Ordinance for the formation of an OC in the future, this Agency will discharge the role as the owner of the Government properties in Queen's Terrace to attend the meeting and cast our vote after considering the aforesaid factors and circumstances for the time being in the development.

As regards your enquiry concerning Government's stance on the formation of OC, you may contact HAD direct.

If you have any enquiry of this letter, please feel free to contact the undersigned at

██████████

Yours sincerely,

██████████

( Ms Hefen WU )

for Government Property Administrator

c.c.

Home Affairs Department (Attn.: Mr. Bryan LEE)

Fax: ██████████





檔案編號：UPML/QT/4/5/17/57

香港灣仔告士打道 5 號  
稅務大樓 31 樓  
政府產業署  
李君諾先生

傳真及郵寄

有關：帝后華庭 2017 年 9 月 15 日業主大會事宜

多謝 貴署 13/11/2017 來信，並就本苑成立業主立案法團之業主會議的寶貴意見，本處十分重視早前的會議及相關程序。自本年六月起，有業戶表示有意成立業主立案法團一事，本處均以積極及務實的態度，協調各方持份者，以確保會議的有效性及其好讓業主議決是否成立業主立案法團。

就按照建築物管理條例要求，有關議程必須在會議上獲業主以過半數票通過及獲總共擁有不少於 30% 業權份數的業主支持，方可成立業主立案法團的要求。當中業權份數的法律詮釋有不同觀點，本處早於本年六月份已提出論據，並申明必須釐清計算方法才召開有關會議較為合適，及後得悉有業戶已獲委任為會議召集人，本處亦持續向會議召集人解釋有關論點，並安排專注大廈管理法律事務的「李郭羅律師行」索取書面法律意見。獲回覆本苑公地業權應當納入計算總業權份數但沒有投票權；即總業權份數基數為 90,328 份。惟會議召集人持不同觀點，截至會議上亦未能取得共識，本處亦於會議召開前向各業戶發出信函解釋各方法律觀點，讓業戶全面地分析有關法律觀點。倘就有關觀點引起法律訴訟，按公契條文，作為公契經理人，本處有責任代表全體業主處理相關訴訟，當中涉及之任何訟費或任何費用，一般情況下亦會由屋苑財政支付。

此外，倘在較低方計算基準下促成通過成立法團之議決，該法團的有效性將會存疑，更有可能對屋苑運作上造成直接影響，或甚引致運作癱瘓。因此，本處一直建議採納較嚴謹的計算總業權的方法，從而確保會議有效性，整體業戶亦會得到最大保障。

如對上述事宜有任何查詢，歡迎致電 [REDACTED] 與本人聯絡。

富城物業管理有限公司  
帝后華庭管業處

[REDACTED]  
蔡清順  
物業資產經理

2017 年 12 月 13 日

富城物業管理有限公司 Urban Property Management Limited  
帝后華庭管業處 Queen's Terrace Management Office：香港上環皇后街1號帝后華庭地下 G/F, Queen's Terrace, No. 1 Queen Street, Sheung Wan, Hong Kong.  
電話 Tel: [REDACTED] 傳真 Fax: [REDACTED] 網址 Website: www.urban.com.hk

# LI, KWOK & LAW

SOLICITORS & NOTARIES

李郭羅律師行

Room 403, 4th Floor, Wing On House, 71 Des Voeux Road Central, Hong Kong.  
香港中環德輔道中71號永安集團大廈4字樓403室

TELEPHONE: [REDACTED] FAX: [REDACTED]  
DX - 009150-Central 1 WEBSITE: www.likwoklaw.com EMAIL: [REDACTED]

KKY/LR/BM/17-35024

30<sup>th</sup> August 2017

Our Ref. No.:

Your Ref. No.:

Urban Property Management Limited,  
16<sup>th</sup> Floor,  
Chevalier Commercial Centre,  
8 Wang Hoi Road, Kowloon Bay,  
H.K.  
Hong Kong

BY EMAIL AND BY POST

Attn.: Mr. Ken Hui

Dear Sirs,

Re: Appointment of management committee in respect of Queen's Terrace

We refer to our previous correspondence.

We understand that we are asked to advise on the voting right and calculation of quorum regarding the undivided shares attached to the Common Areas and Facilities of Queen's Terrace.

For the purpose of the advice, we have studied the deed of mutual covenant of Queen's Terrace dated 10<sup>th</sup> May 2003 ("DMC") and the Conditions of Exchange in respect of Inland Lot No.8897.

Please note the following:-

Quorum

1. Under the Second Schedule to the DMC, 25011 undivided shares were allocated to Common Areas and Facilities ("**Common Part Undivided Shares**"). The total number of undivided shares of the entire development is 90,328.
2. The proviso to Clause 3.3.3 of the DMC states that Common Part Undivided Shares, when held by the Manager or by the Owners' Corporation, shall be exempted from contributing to the management expenses, and there shall not be

Partners:

** K. Y. Kwok	郭冠英	W. H. Lai	黎偉雄
Thomas W. Y. Law	羅偉英	Y. T. Soo	蘇亦庭
K. C. Tang	鄧國全	H. Kwok	郭照
Rosanna L. M. Lee	李麗明	H. Y. Chu	朱皓欣

Consultants:

Jason C. K. Li	李志光
Eva W. L. Wong	黃慧玲
Alan C. K. Ng	伍振強
P. L. Wong	王白儼

Assistant Solicitor:

S. K. Cheng	鄭兆君
-------------	-----

\* Notary Public

# China-appointed Attesting Officer

attached to such Undivided Shares any voting right, nor shall such Undivided Shares be taken into account for the purpose of calculating the quorum of any meeting.

3. Under section 3(8) of the Building Management Ordinance ("BMO"), quorum for a meeting convened for formation of management committee shall be 10% of the owners.
4. The effect of section 5B and Schedule 11 to the BMO is that, with respect to enumeration of the percentage of owners under section 3(8) of the BMO, reference to such percentage is to be construed as reference to the total number of persons who are owners without regard to their ownership of any particular percentage of the total number of shares into which the building is divided.
5. Hence, the effect of the proviso under clause 3.3.3 of the DMC is that the Manager is not counted as one owner in calculating the quorum.

#### Basis of undivided shares

6. Neither the BMO nor the DMC provides that in calculating the "30% of the shares in aggregate" under section 3(2)(b) of the BMO, the Common Part Undivided Shares should be excluded in calculating the basis of the total undivided shares when calculating the proportion of the shares supporting the resolution.
7. The BMO does not have provision to the effect that those shares which do not carry voting right under a deed of mutual covenant should be excluded from the total number of shares into which the building is divided.
8. Given our observation in paragraphs 6 and 7 above, the said Common Part Undivided Shares should nevertheless be included in calculating the basis. Thus, the basis of total undivided shares of the entire development is 90,328 when calculating the "30% of the shares in aggregate" under section 3(2)(b) of the BMO.

#### Voting right


9. As mentioned above, the DMC provides that Common Part Undivided Shares carry no voting right.
10. Section 3(9)(a) of the BMO provides that at a meeting of owners convened under the said section, an owner shall, unless the deed of mutual covenant otherwise

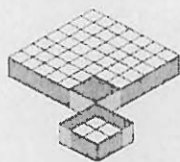
provides, have one vote in respect of each share he owns.

11. Arguably the proviso to clause 3.3.3 of DMC is the “otherwise” provision under section 3(9)(a) of the BMO. The said section, however, deals with calculation of votes (i.e. one share one vote), and does not concern the basis of the undivided shares upon which the votes are calculated.

Please let us know if you have any queries.

Yours faithfully,

  
/s/ Li. Kwok & Law



政府產業署  
Government  
Property Agency

香港灣仔告士打道五號稅務大樓三十一樓  
31/F, Revenue Tower, 5 Gloucester Road, Hong Kong

網址 Web Site: <http://www.gpa.gov.hk>

電話號碼 Tel: [REDACTED]

傳真號碼 Fax: [REDACTED]

本署檔號 Our Ref.: ( 158 ) in PM/OB/5477 (16)

來函檔號 Your Ref.:

傳真([REDACTED])及郵遞

富城物業管理有限公司  
上環皇后街1號  
帝后華庭1座地下管理處  
物業資產經理  
蔡清順先生

蔡先生：

關於2017年9月15日帝后華庭業主大會

在2017年9月15日舉行的帝后華庭業主大會上，就首項議程議決成立業主立案法團和委出管理委員會一事，與會者對屋苑公眾地方及設施的業權份數應否納入計算屋苑總業權份數持不同意見，而當晚出席的兩位律師代表亦就有關問題表達了十分不同的法律觀點。最終，在投票時，與會者並未對總業權份數是否包括大廈公眾地方及設施的業權份數達成共識。

另外，會上亦有業戶查詢若日後因上述爭議而引起法律訴訟，相關費用將如何處理。該問題在當晚並未得到有關方面的回應。

作為帝后華庭公契經理人，貴公司應就決議成立業主立案法團時屋苑公眾地方及設施的業權份數應否納入計算總業權份數作出詮釋，並向業戶清楚解釋有關條例及該決議在不同計算基準下獲得通過的相應後果。現請貴公司整清上述問題，並回覆本署及作出適當的跟進行動。

如對上述事宜有任何查詢，請致電[REDACTED]與本信代行人聯絡。

政府產業署署長

(李君諾 [REDACTED] 代行)

2017年11月13日