

深水埗區議會
《建築物管理條例》(第 344 章)檢討 -
進一步立法建議及行政措施

就深水埗區議會有關《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)的文件，民政事務總署(民政總署)樂意出席本年 9 月 5 日的會議，回應議員就修訂《條例》的進一步立法建議及相關行政措施的意見。就文件提及的事宜，初步回應如下。

進一步立法建議的主要目的

2. 民政事務局/民政總署在 2017 年 3 月 27 日立法會民政事務委員會上，提出了 9 方面共 34 項立法及行政措施。有關建議的摘要載於附件。我們主要從 3 方面提出《條例》的進一步修訂：(i)鼓勵更多業主親身參與法團事務；(ii)提高委任代表文書及採購的透明度；以及(iii)強制法團、公契經理人及物管公司保存紀錄，以供日後有需要時用作舉證。雖然修訂《條例》並非處理圍標及相關刑事罪行的治本之道，但透過提高參與度、透明度及問責性，有關建議可更有效保障業主的權益，防範圍標問題。

(1) 採購和大型維修工程

3. 在會議法定人數方面，《條例》附表 3 第 5(1)(b)段規定，業主立案法團(法團)會議的法定人數須為業主人數的 10%。為鼓勵更多業主參與有關「大型維修工程」的重要決定，我們建議將通過「大型維修工程」決議的業主大會法定人數，由業主人數的 10%提高至 20%，當中須有至少 10%業主親自出席。

4. 我們在 2014 年底至 2015 年初就《條例》的修訂建議進行公眾諮詢時，公眾普遍支持將通過「大型維修工程」決議的業主大會法定人數，由業主人數的 10%提高至 20%。至於要求 10%業主親身出席方面，根據我們了解及以往處理個案經驗，如某次業主大會將通過涉及龐大開支的決議，通常都會有超過 10%的業主親身出席。就場地問題方面，我們知悉大型屋苑一般會使用平台花園、會堂、籃球場等地方作為會議場地。如有

需要，18 區民政事務處(民政處)的同事亦會在可行範圍內，提供適當支援，協助法團物色合適場地舉行會議。

5. 為加強宣傳教育，我們已推出新一輪電視電台及海報宣傳，鼓勵業主為保障自己的權益，應積極及親身參與法團會議，而非授權其他人士代表出席會議及投票。

6. 我們會聽取議員及各持分者的意見，考慮如何進一步優化提高法定人數門檻的建議，在加強業主參與的同時，亦顧及實制操作性。

(2) 「大型維修工程」的定義

7. 考慮到不同規模住宅發展項目的實際情況，我們建議就「大型維修工程」的定義分為三級，並為每個級別訂定一個確實金額，詳情如下：

單位數目 (所佔法團比例)	實際金額	佔法團過去 3 年經 審計每年平均開支 百分比
	以較低者為準	
(a) 501 個或以上 (約 5%)	400 萬元	40%
(b) 101-500 個(約 15%)	200 萬元	70%
(c) 100 個或以下 (約 80%)	100 萬元	200%

8. 我們理解大部分「大型維修工程」會高於上述建議實際金額。我們的政策目標，正正是要令有關定義能盡量涵蓋所有「大型維修工程」，鼓勵更多業主親身參與法團事務，並避免法團繞過有關定義。事實上，即使採購屬「大型維修工程」，所需達到的額外要求是(a)提早發出會議通知以及(b)較高的法定人數，因此我們認為有關建議切實可行。

9. 我們樂意聽取議員及各持分者就有關如何界定「大型維修工程」的意見，包括大、中及小型屋苑單位數目、每個級別

的確實金額，以及法團經審計每年平均開支的百分比等方面的意見，以進一步優化「大型維修工程」的定義。

(3) 委任代表文書

10. 我們建議規定每名委任代表最多只可持有業主人數 5% 的委任代表文書，目標是確保有一定數量的人士出席業主會議，討論並作出決議，並避免由少數人士持有大量委任代表文書從而操控法團會議的決議。

11. 由於《條例》適用於所有規模的建築物，因此往往難以將同一標準應用於不同規模的建築物。就 20 個單位以下的大廈，每名業主已代表超過 5% 業主人數；而就多於 4 000 個單位的超大型屋苑，5% 業主人數已是超過 200 份委任代表文書。我們同意有需要就不同規模屋苑的實際情況，考慮有關屋苑的委任代表所持有文書的上限。

12. 視乎議員及各持分者的意見，我們會考慮如何進一步優化委任代表文書實際運作的安排，例如就不同規模的建築物引入委任代表上限的層級制度、委任代表如何知悉其持有委任代表文書的百分比、業主會議(包括委任代表文書的安排)的流程，以及如何確保委任代表按投票指示投票等。

(4) 刑事制裁

13. 我們聽到有意見要求增加《條例》的刑事罰則，以提高阻嚇力，但同時亦有意見指出，管委會委員屬義務性質，如因為義務代表其他業主執行大廈管理工作而須負上刑事責任，不少管委會委員認不公平，並會影響業主擔任法團職務的意欲。

14. 為平衡各方面的意見，在增加刑責的同時，我們亦建議加入讓管委會委員、公契經理人及物業管理(物管)公司作辯解的條文，如有關違規(i)未獲其同意或默許，且(ii)在該情況下已盡其應盡的努力，以防止罪行的發生，則可作為辯解。

15. 另一方面，我們知悉法團在遵守部分規定時會遇到實際的困難。就此，我們會建議修訂《條例》帶有罰則的條文，賦

權主管當局在經考慮任何合理辯解和每宗個案的情況後，可在引用罰則條文前發出警告，訂明可予延遲遵守規定的日期。

(5) 適當程序核對清單

16. 我們認為「適當程序核對清單」一方面能提醒相關人士，另一方面亦可作為依循適當程序的證明，能協助業主、法團及物管公司確認已按程序召開會議，並已按規定披露法團會議委任代表的資料，以確保透明度和問責性。

未來路向

17. 自 2017 年 3 月，民政總署參與了一系列的公眾參與活動，以收集業主、法團及其他業主組織、物管公司以及其他持分者對《條例》修訂建議的意見。在仔細考慮到收到的意見後，我們會考慮如何進一步優化建議，以回應市民的關注，尤其是採購及委任代表文書的安排。由於修訂《條例》需時，我們會將與現行《條例》並無牴觸的建議納入《工作守則》或行政指引，並鼓勵法團盡量採納。

民政事務總署
2017 年 9 月