

有關《建築物管理條例》(344章)之建議修訂

政府本年3月下旬發出有關《建築物管理條例》第344章最新修訂建議。我們收到美孚新邨各期業主立案法團反映，對文件中關於大型維修工程糾紛所提出的修訂建議有相關意見，多個法團認為，修訂建議不但無助於解決大型維修工程的爭議或有效打擊及杜絕圍標活動，更會嚴重影響法團的運作及發展。當局不應把著眼點置於法團上，應著眼於引入其他機制或加強相關機構對承辦商及顧問公司的監管權力，如成立法定監管機構，以引入註冊制度、訂立除牌機制、以及建立具有一定門檻的認可承辦商及顧問公司名單等。

美孚新邨各期業主立案法團本年5月以書面向政府有關部門反映意見、陳明利害，我們將法團有關意見提交區議會，提請大家擇期對此事進行討論：

1. 採購和大型維修工程

(A) 會議的法定人數百分比由10%提高至20%

- 美孚新邨各期法團不贊成把會議的法定人數佔業主總人數的百分比由10%提高至20%，因這建議對有效打擊或杜絕圍標活動沒有任何幫助，同時，一般大型屋苑要達到法定人數佔業主總人數的10%而順利召開業主大會已不容易，提高至20%將令召開業主大會更為困難，可能因而阻礙維修工程的展開或其他服務合約的決議。若出席業主本身對決議事項的瞭解程度尚淺，事前不與法團或管理公司溝通查證，決議在通過後仍會出現眾多爭議，可見提高門檻與決議的代表性並無直接關係。
- 大廈管理涵蓋廣泛的工作範疇，所以鼓勵業主日常多關心自己物業的管理事務，以及參與作出重要決定無疑重要。有見及此，政府部門實在不應盲目提高門檻，影響法團運作。反之，應從多方面對大廈管理加強推廣，鼓勵業主日常應多關心私人物業的管理事務、積極參與方為重要。

(B) 當法團需要就「大型維修工程」通過決議時，在20%會議法定人數中，須有至少10%業主親自出席

- 美孚新邨各期法團認為此項建議對於單幢式樓宇尚可推行，但對於業主人數逾1000或以上的大型屋苑而言，無疑會令業主大會難以舉行，窒礙大型維修工程的推展。以美孚新邨第五期為例，總業主人數超逾2000人，按此項建議，10%親自出席業主人數動輒便需要200人以上。而根據以往整個美孚新邨舉行過的接近100個業主大會的經驗，當中不乏數千萬大型維修工程的決議，但達到10%業主親自出席的情況卻絕無僅有，實際情況是親自出席的業主人數只在5%之內。

- 10%業主親自出席會議這項建議亦會引申出場地人數的限制問題，例如某法團所召開的業主大會一向會在邨內的社區會堂舉行，該處實在不能容納逾 10%親自出席業主的人數；倘若移師其他場地，則路途更遠，直接降低業主出席會議的意欲，致使親自出席的業主人數更難符合建議的要求。
- 政府現時陸續向高樓齡的屋苑/樓宇發出強制驗樓計劃的法定通知以及根據《消防安全(建築物)條例》第 572 章要求進行各項消防安全改善工程，當中所訂明的維修項目必然屬於此項建議內所定議的大型維修工程。換句話說，政府一方面立法強制法團進行大廈維修；另一方面卻在法團推行大型維修工程時設置了這項 10%親自出席業主人數的門檻，這無疑會令到大型屋苑難以、或甚至無法依條例推行維修工程，使法團運作變得無所適從，面對困局，更顯出了政府各部門的各自為政，缺乏溝通協調。
- 再者，是次修訂已建議業主可在委任代表的文書上訂明投票指示，有關措施已能有效堵塞因個別人士持有大量委任代表的文書進而影響投票結果的情況出現，故此實在沒有需要設立親自出席業主人數為 10%的這項極易導致流會、多此一舉的建議。

2. 大型維修工程的定議

- (A) 於「大型維修工程」層級制度中增加一個級別，並為每個級別訂明一個確實金額
- 美孚新邨各期法團認為每個屋苑或大廈規模有別，要設定一個門檻，可以適用於所有類別的大廈或不同面積的單位，仍有實際限制，在制定此層級制度時不但要格外小心、合理，更不能忽略了大型屋苑的實際情況。舉例來說，按照此層級制度中第一級，(如建築物屬多於 500 個單位，則「大型維修工程」的定義為 400 萬或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 40%，以較低者為準。)
- 由於大型屋苑因規模較大，欲推行的工程往往會因超過 400 萬而落入「大型維修工程」所定義的範圍，相信當局目的是希望讓法團能更多舉行業主大會，給更多機會業主參與屋苑事務。不過，當局在這樣作定義時，也會給人感覺是假設了所有法團也有操控工程等負面行為，故才會希望法團頻繁召開業主大會。
- 如此一來，一向守法的法團除會因經常召開業主大會而面對沈重的行政負擔、浪費大量人力物力之外，亦會阻慢有關工程的推展。同時，因業主大會召開頻繁，會令到法團/管理公司本已繁重的工作百上加斤，疲於奔命，而出席支持的業主也只會越來越少，造成惡性循環。更甚者，將變相逼使法團分階段進行工程，縮小工程規模從而令工程可順利推展。

- 根據上述例子，美孚新邨各期法團建議在此層級制度再增設一個級別為：如建築物屬多於 1000 單位的大型屋苑，則「大型維修工程」的定義為法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 40%。因為如此作為定義，既可防止法團蓄意增大開支預算藉以提高工程金額上限，亦能優化層級制度成為四個級別，以切合本港各類規模屋苑的實際情況，不失為一個更合理而全面的分層制度，有利長遠運作。

3. 委任代表的文書

(A) 委任代表文書須由代表加簽，讓代表知悉委任他的業主人數的百分比，而有關百分比不應多於業主人數的 5%

- 美孚新邨各期法團認為限制代表可接收的委任代表的文書在業主人數 5%之內是一項不合理、難以實行及沒實際用途的措施。相信上述措施，旨在防止委任代表的文書被濫用，避免因個別人士持有大量委任代表的文書而影響投票結果的情況出現。既然如此，是次修訂已建議業主可在委任代表的文書上訂明投票指示，獲委任的代表只為執行人，所持委任代表的文書的百分比之多寡也根本不會影響決議的認受性，那又何必再加設題述的措施。
- 另外，倘若 1 名代表接收的委任代表的文書達至業主人數 5%後，其餘在 5%以上的委任代表的文書應如何處置？同時，如何界定、由誰界定哪些委任代表的文書是 5%以內，哪些是 5%以上，按接收的先後次序？如 5%以上的委任代表的文書均屬無效，對該等業主亦非常不公平，他們的投票意願及權利將被忽視及剝奪。另外，條例規定委任代表的文書須在會議舉行時間至少 48 小時(修訂建議 72 小時)前送交管委會秘書。套用在實際運作上，即我們每次召開業主大會前，必須每天開啓收集箱，以查核和點算委任代表的文書，才能界定委任代表的文書有否超出 5%。但事實上管委會秘書屬義務性質，會有私人事務須兼顧，故將難以每天抽時間去點算委任代表的文書。故此美孚新邨各期法團認為此項措施實在不清晰及不合理，亦難以執行。

(B) 委任代表的文書持有人須作出聲明，表示其持有的委任代表的文書是從有關業主誠實地取得，並會真誠準確地履行該業主的投票指示

- 以美孚新邨各期法團所見，在美孚新邨舉行的接近 100 次業主大會中，委任代表的文書的持有人普遍是管委會委員，他們與有關業主大多是不認識，均是有關業主自發性地作出委任，而並非由該等委員主動向業主索取委任。於這種情況下，作出聲明表示「是從有關業主誠實地取得」是否不太恰當。再者，即使作出聲明，若有關業主的確曾作出委任，但他卻堅決表示沒有，有關文書的真偽亦無從辨識，如此將文書持有人當作是作出虛假聲明，要他負上刑事責任，豈不是天大的無妄之災。日後此無稽的規定若實施，有心人士要加害他人，實在輕而易舉。因此，此舉根本不能杜絕偽造檔，應向誰人聲明亦沒有提及，實在模糊及不切實際。

4. 刑事制裁

(A) (1)對未能按規定提交經審計的周年帳目或經審計的帳目；

(2)對未能妥善保存及傳閱管委會/法團會議記錄；

(3)對未能保管招標檔；

的公契經理人/物業管理公司/管委會委員，施加刑事法律責任。

- 雖然近年香港有部份法團因行為不當、處事不公或涉及貪污醜聞，令到社會對法團評價偏向負面，但畢竟有問題的法團只屬小部分，處事合情合理合法的法團絕對佔大多數。美孚新邨各期法團遺憾當局未有從根源處理事件，卻只偏重在條例加入刑事罰則。需知道，管委會委員是沒有受薪，完全出於義務性質的，若加入上述一刀切的刑事罰則，不但對有關業主不公，更會加重委員在執行法團職務時的心理壓力，必然減低業主出任管委會委員的熱誠，令熱心屋邨事務的有能之士流失。事實上，美孚新邨各期法團中有個別委員知悉此項刑事制裁的建議後，已萌生辭退委員職務的念頭，大家深感惋惜。
- 近年本港出現的一些涉嫌圍標行為，一般小業主必然可從傳媒廣泛的報導中得到這些資訊，但仍沒有令小業主多關心自己物業，成為參與大廈管理的契機，大部份小業主仍是對大廈管理不聞不問，不主動爭取自己的權益。若然當局偏執要去實施刑事制裁，只會令小業主成驚弓之鳥，更加不肯站出來加入法團參與大廈管理，使大廈管理工作變得更為艱鉅，這豈不是令當局多年的大廈管理推廣工作付諸流水。與其這樣，當局倒不如投放更多資源與心思在大廈管理推廣和教授業主的工作上，想必比強行施加罰則，能更來得正面，又能帶來更多益處。
- 有關公契經理人/物業管理公司方面，現時物業管理服務條例已對此行業有充份的監管，因此在條例加入刑事罰則並加諸於公契經理人/物業管理公司，實在沒有需要。還記得，早年發生的鉛水事件雖然涉及重大公眾利益，但涉事的承建商未需負上刑事責任。相比較下，有關修訂卻要物業管理公司只未能妥善保存會議記錄和招標檔，便需負上刑事責任，明顯過份嚴苛。
- 而且，遺失記錄往往並非蓄意，即使制度如何嚴謹，人為失誤相信亦極難避免。當局就算會先給予警告，又或給予抗辯機會，但遺失記錄已是既定事實，原因不明也不屬奇怪。難道再有遺失，即作沒改善來看待？眾所周知，早前統計處被揭發遺失了兩部儲存大量市民資料的電腦，可見就算擁有嚴謹制度，充份資源的政府，也會出現遺失資料的問題。為何當局在制定此建議修訂時，給人感覺不是處理問題根源，卻是處處針對管委會委員與物業管理公司。
- 綜合而言，不論上述刑事制裁是單方面加諸於管委會委員/物業管理公司；又或是加諸於雙方，相信只會容易引致法團與物業管理業界將責任你推我讓的局面出現，對大廈管理無法帶來正面影響。

- 最後，美孚新邨各期法團提出，美孚新邨開邨至今已完成了很多大型工程，如大廈外牆維修，更新升降機及強制驗樓計劃法定通知所訂明的工程等，工程造價合計已達至數億港元，所有工程均是不須向業主集資，並符合法例法規，從來沒有發生圍標等負面問題。此外，近年本港建造業工人的工資不斷上升，工程造價自然相應提高，因此即使出現高額的工程造價，亦不一定代表出現圍標問題，當局應適當地考慮市場因素，並提供相關的造價指引供小業主參考。如今當局建議在條例加入刑事罰則，採取不信任態度，將矛頭直指管委會委員及物業管理公司，是明顯地沒有弄清問題根源，故就如前文所述，當局不應把著眼點置於法團與管理公司上，是應該重新考慮引入其他機制或加強相關機構對承辦商及顧問公司的監管權力，又或是交由廉政公署跟進相關的涉嫌行賄或圍標個案，此舉既可打擊不法的承辦商及顧問公司，亦可保障業界中守法者的聲譽，從而惠及小業主利益，達至三贏。

5. 適當程式核對清單

- (A) 管委會主席和公契經理人須在「適當程式核對清單」上簽署，以確認已按程式召開會議，並已按規定披露法團會議委任代表的資料。如未有遵從清單指引內的任何規定，須作出解釋，以確保透明度和問責性。
- 美孚新邨各期法團認為「適當程式核對清單」可以清晰及按步驟指出召開會議的程式，有著實際功用。但對於須在清單上簽署，以及作出解釋，則持反對態度。政府一邊廂鼓勵業主自行管理好大廈，另一邊廂又要求一眾義務成為委員的業主作出解釋，提交報告，實在非常奇怪。查有關的核對清單合共 14 頁，每項核對及於最後頁簽署後，試問應由誰人來檢視？如作出解釋，又應向何人解釋？假設，若有一位盡心盡力的管委會主席只遺漏完成清單上一項程式，但卻要向一名沒有作出任何貢獻的業主解釋，被他問責。如此情況，實為極不合理。

文件提交於： 2017 年 9 月 5 日 深水埗區議會討論

提交人： 張永森