



OL/053/0911/26

民政事務總署第五科
香港灣仔軒尼詩道 130 號
修頓中心 31 樓
民政事務總署署長
杜潔麗女士, JP,

電郵：bm_consultation@had.gov.hk

就建議修訂《建築物管理條例》（第 344 章）公眾諮詢提交之意見

香港物業管理公司協會（協會）一直致力推動香港物業管理行業專業發展，會員涵蓋眾多前線物管公司，在日常大廈管理及消防安全工作方面具備豐富實務經驗。在是次《建築物管理條例》（第 344 章）（下稱《建管條例》）修訂建議正式展開公眾諮詢前，協會與民政事務總署保持緊密溝通，並舉行數次專題會議，就整個修訂條例執行的可行性以及打擊圍標議題，向民政事務總署反映業界的關注與實務建議。

政府就《建管條例》提出修訂建議，反映當局持續完善本港大廈管理制度、提升法團管治水平及加強保障業主權益的決心。協會對此表示歡迎，並感謝民政事務總署在過程中一直與業界保持溝通，積極聽取不同持份者的意見。是次修訂旨在進一步提升業主對大廈管理的參與度、決策透明度及加強監管。整體而言，協會原則上支持五大修訂方向，特別是完善利益申報制度和加強主管當局權力的政策方向，這些措施有助提升大廈管理的透明度和問責性，進一步打擊「圍標」及其他不當行為。

與此同時，協會作為物業管理業界代表，亦希望從實際執行經驗出發，就部分建議措施的操作安排及執行細節提供補充意見。我們相信，透過充分考慮業界及持份者的實務經驗，可令修訂建議在實現政策目標之餘，兼顧實際操作需要，令新制度具可行性及成效。

另外，我們認為，建立完善的大廈管理法律框架，須同時考慮法規之間的協調性。部分建議措施在落實過程中，或需進一步考慮與其他相關法例（如《消防條例》）的配合安排，以確保各項法定要求能夠有效銜接。

The Hong Kong Association of Property Management Companies Limited
香港物業管理公司協會有限公司

Units 2008-2010, Telford House, 16 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong
香港九龍灣宏開道16號德福大廈2008-2010室

E-mail : office@hkapmc.org.hk

Tel : 2186 6101

Website : www.hkapmc.org.hk

Fax : 2189 7245



基於上述考慮，協會希望就以下議題提出一些具體建議，供政府在制訂最終修訂方案時參考，引入靈活且具針對性的機制，以確保大廈安全維修工程不會因過於繁瑣的採購程序而延誤，同時在兩部條例（《消防條例》與《建管條例》）的立法原意（保障安全與促進善治）之間取得平衡，以回應業界及業主立案法團的關注。

1. 大型維修工程及大額採購決定

協會理解政府希望透過提高參與門檻，加強業主對重大採購及大型維修工程的參與度，並進一步減低圍標風險。有關政策方向值得肯定。然而，從前線物業管理及法團運作角度觀察，部分建議在實際執行時或會遇到操作上的困難。因此，協會希望就相關安排提出以下建議。

1.1 對第2類大額採購增設「親自投票」門檻的必要性（諮詢問題3.6）

我們認為此舉未能回應現時實際需要，且可能為法團帶來額外挑戰，對大廈日常運作造成一定程度影響。

- 第2類大額採購主要涵蓋消防系統、升降機維修保養、清潔、保安等恆常服務合約，此類開支屬物業管理的必要經常性支出，一般無需業主另行集資。
- 業主對此類服務的關注度遠低於大型維修工程。若強行增設5%或100名業主親自投票門檻，一旦因出席人數不足導致流會，將直接中斷大廈的基礎服務（如升降機停止保養），對住戶生活安全構成更大風險。
- 第2類大額採購通常涵蓋恆常服務合約，為避免因提高門檻而令大廈運作受影響，應豁免為第2類大額採購增設親自投票門檻。

1.2 大型維修工程分級制門檻的實際困難（諮詢問題3.11）

協會對於階梯式門檻的立意有所保留，尤其關注其實際操作可行性。

- 對於擁有數千伙單位的大型屋苑，要求15%甚至20%業主（即數百人）親身出席會議，在尋找合適場地上存在巨大困難，可能導致會議根本無法召開。
- 應留意少數對議題持反對意見的業主，或會利用較高的出席門檻，刻意鼓動其他業主缺席，以「拉布」方式阻礙法團進行必要的維修工程。這將令大廈維修無法進行，最終損害全體業主利益。
- 我們建議政府在訂立門檻時，必須充分考慮不同規模屋苑的實際可操作性，並就極端情況訂立替代處理機制。



1.3 簡介會的規範（諮詢問題 3.14）

我們支持舉行簡介會，惟認為僅規定於業主大會前 7 天舉行一次簡介會，未必足以促進業主與法團之間的全面溝通，建議政府考慮容許更具彈性的安排。

- 建議：在指引中清晰定義簡介會必須涵蓋的內容（如工程範圍、標書分析、財務安排等），並鼓勵法團在項目的不同階段（如方案制訂初期、招標期間、選定承辦商後）舉行多次簡介會，以促進持續溝通。

2. 委任代表文書

協會認同政府希望透過完善委任代表文書制度，提升業主大會的公信力及透明度，並減少有人透過操控授權票影響會議結果。然而，委任代表文書制度同時是許多業主參與大廈管理的重要渠道，尤其對長者、海外業主及未能親身出席會議的人士而言更是不可或缺。因此，我們建議在防止濫用與保障業主參與權利之間取得適當平衡。

2.1 設立持有上限的執行問題（諮詢問題 4.6(a)）

我們認為「2%或 20 份（以較少者為準）」的硬性上限設定過於嚴苛，且在操作上存在重大漏洞。

- **關於上限本身：**對於擁有過千個單位的屋苑而言，20 份的上限遠低於 2%的數目，兩者之間缺乏合理比例，未必能充分反映不同規模大廈／屋苑的實際情況。我們建議取消「20 份」的硬性上限，改為單純以單位總數的 2%作為上限，更公平地反映不同規模大廈的實際需要。
- **關於執行漏洞：**諮詢文件尚未說明當獲授權人收到的授權書數目超出法定上限時的具體處理機制，包括授權書的取捨準則，以及如何保障受影響業主的投票權。建議政府進一步釐清有關執行安排，並提供清晰指引，以提升制度的可操作性及認受性，同時減少日後可能出現的爭議。
- **規避風險與實際影響：**圍標行為多以集團式運作，資源充足，可輕易安排不同人士分別收集授權票，從而繞過個別人士的上限規定。相反，設定 20 份的硬性上限，反而阻礙正當的法團或業主及時收集足夠授權票，以達到法定會議人數門檻，適得其反。



- **根源問題與教育層面：**適當設立授權票上限，固然是打擊操控會議的手段之一。然而，從長遠角度而言，提升業主對大廈管理及委任代表文書制度的認識同樣重要。業主必須明白，若未能出席會議，應將授權票授予可信任的人士，並充分了解授權票的真正意義，以及胡亂授權可能帶來的深遠禍害。協會認為，若能配合加強業主教育及公眾宣傳工作，協助業主了解委任代表文書制度的作用及重要性，將有助從源頭提升業主的參與意識及判斷能力，進一步提高會議管治水平。
- **我們建議參考公司會議的慣例，設立「第一、第二獲授權人」機制：**當獲授權人收到的授權書超出上限時，必須按收到文書的時間先後次序，將超額的授權書依次轉交予名單上的後備獲授權人，由後者代表投票。此舉可確保每一份有效授權書均獲妥善處理，避免業主權益受損。

協會留意到，諮詢文件未有觸及上述關鍵的執行細節，若能進一步完善相關機制及提供清晰指引，將有助提升上限規定的操作性，並減少實施過程中可能出現的爭議。

2.2 公司業主的特殊安排（未有納入諮詢）

對於持有大量業權的發展商或投資公司，若嚴格限制授權書數目，將迫使公司動用大量員工親身出席會議，此舉在執行上或會帶來一定困難，值得進一步研究更切合實際需要的處理方案。

- **我們促請政府為公司業主另設途徑，**例如容許公司的獲授權代表可憑單一授權文件，代表公司名下全部業權出席及投票，以符合商業運作的實際需要。

2.3 公開查閱代表文書的私隱與「拉布」風險（諮詢問題 4.9(a)）

我們對此建議有強烈保留。

- **私隱風險：**公開查閱所有委任代表文書將嚴重侵犯授權人的私隱，暴露其投票意向，有違不記名投票原則，甚至可能引致針對個別業主的滋擾或壓力。
- **「拉布」工具：**容許在會議進行中隨時查閱，將嚴重影響會議流程。有與會者憂慮，此機制容易被濫用，成為「拉布」手段，導致會議無法順利進行或完成。

2.3.1 我們建議設立一個更具平衡性的會議前查閱機制：

- 規定授權文書須在會議前 96 小時截止登記。於公共地方張貼已登記的代表名單（僅顯示單位編號，不顯示投票意向），供業主核對。



- 若業主對自身單位的授權有疑問，應容許其在會議前向管委會或管理公司查核本人之授權書，但應避免在會議期間進行公開查閱，以免影響會議進行。

2.4 授權書加入投票指示及限制獲授權人資格（諮詢問題 4.15(a)、4.18）

2.4.1 對投票指示持保留意見：

- 協會理解政府希望透過在授權書加入投票指示欄位，使獲授權人更能反映業主意願。由於法團大會採用不記名投票方式，於授權書中加入投票指示欄位在實際操作上幾乎無法核實獲授權人士是否遵從指示投票，因此有關安排的實際成效有待進一步研究。此外，新增相關要求或會增加文書處理及行政工作，建議政府在推行前進一步評估其實際效益及執行可行性。

2.4.2 對限制獲授權人資格持保留意見：

協會理解政府希望透過限制獲授權人資格，降低外來人士不當影響業主大會決定的風險。然而，從實際執行角度而言，協會對有關建議有所保留，認為在執行及核實方面或面對不少實際困難，亦可能對部分業主行使投票權帶來影響。

- **核實困難：**要求僅限親屬擔任代表，在實際操作上，要核實叔伯、兄弟姊妹等親屬關係並不容易，此舉可能引起爭議及額外行政負擔。
- **削弱海外業主權利：**此限制對居於海外或不常居於屋苑的業主造成嚴重不便，將實質上削弱其參與大廈事務的投票權，可能違反公平原則。

3. 會議程序

協會支持政府進一步釐清《建管條例》下的會議程序安排，以減少爭議及協助業主依法處理大廈事務。不過，部分建議在實際會議運作層面仍涉及若干執行細節，有需要進一步訂明，以避免日後產生爭議。

3.1 對「重複要求」的定義及執行（諮詢問題 7.5）

我們原則上支持對小部分業主不斷以 5%業權份數重複要求召開會議作出限制，以避免資源浪費。

3.2 惟關鍵在於如何清晰定義「重複要求」及訂立仲裁機制：



- 應由誰決定某議題是否屬「重複要求」，是有關建議能否有效落實的關鍵。我們認為管委會主席的決定應有客觀準則，同時，亦應賦予主管當局權力作出判決是否為「重複要求」，並須設有上訴渠道，避免因此引發新的爭議。
- **建議參考「一事不再議」原則**，規定若某項議題已在業主大會上獲充分討論及議決，如在 6 個月內擬再次就同一事宜要求召開大會，則須取得 10% 的業主支持，管委會主席才需處理。

3.3 緊急情況處理的配套不足（諮詢問題 7.20）

我們支持簡化緊急情況的會議程序，但對政府提出的配套安排有以下意見：

- **不接受委任代表文書的規定有待進一步考慮**：強制要求委員及業主親身出席，並完全禁止使用委任代表文書，在實際操作上極為困難。例如，在深夜發生緊急事故時，根本不可能要求所有相關人士即時親身到場。
- **我們建議應容許更靈活的會議形式**：在緊急情況下，應容許透過電話訊息、即時通訊軟件（如 WhatsApp）或網上會議形式進行緊急商討及議決，以真正達致迅速應對的目的。

4. 強化監督與查核機制的具體對策

協會十分支持政府是次修訂中有關利益申報制度的改革方向。我們相信，透過提升透明度及加強問責，可以進一步鞏固公眾對大廈管理及大型維修工程採購程序的信心。與此同時，要有效打擊圍標行為，除依靠申報制度外，亦有需要進一步加強監察及查核機制。為從根本遏止圍標歪風，我們強烈建議政府應積極肩負監察職能，並全面優化申報與查證程序，具體建議如下：

4.1 利益申報須配合實質核查程序

諮詢文件所提出的強制申報要求，方向固然正確，惟其成效有賴適當核查機制配合，僅依賴申報表格的簽署及刑罰警告，難以杜絕較隱蔽的利益輸送。我們建議，可參考區議員的申報制度，所有法團成員及相關參與者（包括其直系親屬）必須向民政事務總署提交利益申報表，其後再由市建局「招標妥」平台進行記錄比對與核實，以確保申報資料的真確性。



4.2 「招標妥」計劃應交由政府或專責法定機構主理

市區重建局推出的「招標妥」計劃，出發點雖屬良好，惟宏福苑事故的調查顯示，目前執行該計劃的核心人員多為外判業界顧問，而非專職政府部門，既無權限亦無資源執行反貪腐工作，更無法有效打擊圍標行為。更甚者，業主容易因而對「招標妥」抱持「虛假安全感」，反而削弱了警覺性。我們認為，此類涉及重大公眾利益的招標監督工作，應改由民政事務總署等政府部門，或一個被明文賦予監察及調查權力的法定組織直接承擔，而非交由職能受限的機構處理，方能真正保障招標過程的公平與透明。

4.3 投標程序應獨立於顧問運作

我們建議將整個投標程序交由政府部門或「招標妥」獨立處理，使中標承辦商的決定權脫離顧問的控制，從而徹底斬斷圍標背後的操控網絡。至於顧問方面，則可繼續保留其工程驗收的角色，既可維持專業分工，又能有效降低利益牽連的風險。

5. 聚焦《消防條例》與《建管條例》的潛在衝突

協會十分認同政府希望透過提高大型維修工程的決策門檻，加強業主參與及避免工程被不當操控。然而，作為執行層面的持份者，我們留意到有關建議在個別涉及法定安全命令的情況下，可能與現行其他法例的執行要求出現時間上的配合問題。為協助新制度更順暢落實，我們建議政府研究以下協調安排。

5.1 現行衝突：

根據諮詢文件第三章，修訂建議擬進一步提高大型維修工程採購的出席及投票門檻（如每個單位平均承擔工程價值達 12 萬元時，會議法定人數需達 20%，「親自投票」門檻需達 10% 或 200 名業主）。同時，《建管條例》要求此類重大決議須經業主大會通過。

另一方面，《消防條例》及消防處在發現大廈消防系統（如防火門、消防喉、灑水系統、火警警報器等）存在嚴重安全隱患時，依法可發出「消除火警危險通知書」，要求業主／法團在指定期限內完成維修或改善工程。若未能遵從，消防處可提出檢控。



5.2 衝突點：

當消防處的維修命令時間表（通常較緊迫，以確保公眾安全）與《建管條例》下召開業主大會、滿足高門檻及完成招標程序的法定時間表（因修訂建議而變得更長）出現嚴重不匹配時，便產生衝突。法團／公契經理人很可能陷入兩難狀況：若遵從《消防條例》盡快維修，可能因繞過《建管條例》的嚴謹採購程序（如未有足夠業主親自投票）而被定為違反《建管條例》；若嚴格遵守《建管條例》的完整程序，則可能無法在消防處要求的期限內完成工程，面臨被檢控風險，同時亦令居民持續處於危險之中。

5.3 具體建議：

為解決上述衝突，我們建議政府在修訂《建管條例》時，納入以下協調機制：

- **設立「緊急安全維修」特別條文或豁免條款：**

參考諮詢文件第七章第 7.15 至 7.20 段關於「處理緊急情況」的討論，我們建議在此基礎上進一步明確，當維修工程是為了遵從消防處、屋宇署或其他政府部門依法發出的法定命令，且該命令有指定完成期限時；或涉及緊急維修工程（例如嚴重電力供應暫停、供水暫停），對住戶日常生活造成即時嚴重影響，可獲豁免遵從部分新增設的嚴謹採購程序。

- **具體豁免建議：**

豁免提高後的「親自投票」門檻：在獲得不少於 10% 業主（而非較高的分級制門檻）於業主大會上親身或透過授權代表投票贊成，以確認工程必要性及授權管委會處理後，即可進行工程。這與諮詢文件第六章賦予主管當局介入權力時建議的 10% 業主人數相若，可保持制度一致性。

- **簡化招標程序：**

容許在符合《消防條例》緊急要求下，採用「單一投標」或「選擇性招標」，但必須將工程細節、單一投標理由及報價在法團辦事處或大廈顯眼處張貼不少於 7 天，以維持基本透明度。

- **容許事後追認：**

授權管委會先進行緊急工程，但必須在工程展開後的 30 天內召開特別業主大會，向業主報告工程內容、費用及相關文件，並尋求大會追認。這為緊急情況提供了最大彈性，同時保留業主的最終監察權。



5.4 釐清「緊急情況」定義及部門協調：

為確保新機制不被濫用，我們建議：

- **清晰定義：**在《建管條例》中明確界定「緊急安全維修」，指為遵從消防處、屋宇署等部門發出的法定命令，且該命令明確指出存在即時或迫切危險，或訂明有限完成期限的工程。
- **引入確認機制：**要求法團在動用豁免權前，必須取得相關政府部門（如消防處）的書面確認，證明該工程屬緊急命令性質。這能為法團的行動提供理據，亦為主管當局（民政事務總署）提供明確的客觀標準以作監察。
- **加強部門間協作與指引：**我們強烈建議民政及青年事務局（負責《建管條例》）及保安局（負責《消防條例》）積極協調，就上述緊急情況的處理機制達成共識，並聯合發布清晰、統一的實務指引。指引應包括如何界定緊急情況、適用的簡化程序、部門確認函的範本、以及工程完成後向業主匯報的詳細要求等，為法團和業主提供明確的「路線圖」。

6. 總結

諮詢文件在多個關鍵範疇上吸納了業界早前提出的務實意見，反映政府積極回應社會對提升大廈管理水平及完善法團管治的期望。就部分建議措施而言，協會認為在具體執行安排上仍有進一步優化空間。

我們期望政府在擬定最終條例草案時，能充分考慮業界及持份者的實務經驗，並參考我們就授權書上限的執行細節、公司業主的特殊安排、公開查閱授權書的潛在風險、緊急情況的靈活處理及強化監督等方面提出的具體建議，以進一步完善條文內容及執行安排，確保新條例既能有效打擊不法行為，又不會窒礙法團的正常管理運作，亦不會因過度規管而令業主對參與法團工作卻步。協會相信，是次修例如能在提高透明度、加強監管及確保執行可行性之間取得適當平衡，將有助提升香港大廈管理水平，促進業主、法團及物業管理業界的共同利益。

協會將繼續全力支持政府完善大廈管理制度的工作，並樂意與民政事務總署保持溝通，就條例細節及執行安排提供意見，共同推動修例工作。若需進一步資料或安排會面，歡迎與協會秘書處陳思鳴小姐聯絡。



香港物業管理公司協會

會長

朱啟明 謹啟

2026 年 9 月 11 日

The Hong Kong Association of Property Management Companies Limited
香港物業管理公司協會有限公司

Units 2008-2010, Telford House, 16 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong
香港九龍灣宏開道16號德福大廈2008-2010室

E-mail : office@hkapmc.org.hk

Tel : 2186 6101

Website : www.hkapmc.org.hk

Fax : 2189 7245