

私人大廈管理研討會 2001

管理認識多 參與享成果



民政事務總署



房屋署 主辦



香港中華煤氣有限公司 贊助

日期：二零零一年七月七日（星期六）

時間：下午二時至六時

地點：灣仔香港會議展覽中心演講廳I及II（舊翼）

程 序 表

1:30pm 接待及登記

開幕典禮

2:00pm 致歡迎詞

2:05pm 致開幕詞

2:15pm 致送紀念品

主禮嘉賓

民政事務總署署長李麗娟太平紳士

立法會議員劉炳章議員

民政事務總署署長李麗娟太平紳士

民政事務局副局長馮程淑儀女士

房屋署副署長鄺滿海太平紳士

廉政公署社區關係處處長麥駱雪玲女士

英國特許屋宇經理學會香港分會主席

練均華先生

香港會計師公會會長李兆銓先生

區議會及屬下委員會主席

2:25pm 「廉潔有效樓宇管理」活動開展儀式

第一節演講

2:30pm 服務承辦商之甄選

(答問時間)

3:00pm 煤氣安全及立管保養

(答問時間)

3:30pm 「防貪通勝」及「財務管理指引」簡介

3:40pm 茶點招待

第二節演講

4:10pm 統籌維修計劃

(答問時間)

4:40pm 2000年建築物管理(修訂)條例

(答問時間)

公開環節

5:10pm 答問及討論有關各講題

6:00pm 研討會結束

講者

房屋署高級屋宇保養測量師許董淑明女士

香港房屋經理學會理事陳志球博士主持

香港中華煤氣有限公司客戶服務經理李漢雲先生

陳志球博士主持

廉政公署樓宇管理專責小組組長謝建權先生

講者

屋宇署總結構工程師許國鴻先生

陳志球博士主持

執業律師陳炳煥 SBS 太平紳士

陳志球博士主持

陳志球博士主持

所有講者

服務承辦商之甄選

房屋署
高級屋宇保養測量師
許董淑明女士

政府部門「私營化」及「外判服務」之聲此起彼落，相信大家都不會感到陌生。為配合市場轉變及迎合顧客不斷提升的要求，政府部門引入市場競爭，利用私營機構高度靈活的運作方式及在專業及技術方面的創意，控制部門的運作成本，並提高效率、質素和成效。這正正符合市民大眾對部門「私營化」及「外判服務」的期望。

過去，房屋委員會(房委會)在屋邨管理方面一直有引入私營承辦商及顧問公司提供部分服務，例如屋邨清潔、護衛、維修服務及工程顧問等。

為進一步改善服務質素及控制人手問題，房委會通過將96年起新落成的公共屋邨的管理及小型維修外判給私營物業管理公司。

至於在居屋方面，由於主要對象是業主，遠在80年代開始，房委會便將居屋管理及維修逐步交由私營物業管理公司負責。

自從99年中通過讓「私營機構更多參與屋邨管理及維修服務」的策略，以提高成本效益及提升服務質素後，房委會便訂出在2000/01及2001/02年度將不少於75,000個現有公屋單位的管理及維修服務外判給私營機構，而新一批的物業服務公司亦隨即應運而生。

在今次的研討會中，我會集中向大家講解房委會甄選服務承辦商如清潔及護衛公司、物業服務公司及居屋物業管理公司的機制。

I. 甄選物業服務公司的機制

(適用於新落成的租住屋邨，現有的租住屋邨及租者置其屋計劃的屋邨)

背景

新的物業服務合約範圍廣泛，與以往不同，除日常屋邨管理及小型維修外，大型維修如周全保養、改善電力工程等，都納入範疇。此外，合約亦訂明須聘用某一數目的房屋署(房署)員工，以配合房署的「自願離職計劃」。

認可名冊

為配合新的物業服務合約範圍及要求，房委會特別成立了一個新的物業服務公司名冊。只有列入名冊內的公司，才可競投屋邨的物業服務合約。直至目前為止，被列入名冊內的公司共有 28 間。

評審標書的機制

物業服務公司的遴選是採用科學化及客觀的評估方法，以明確的計分辦法為基礎，設立以「雙軌投標制」為本的新機制，內容包括非財務評分及財務評分，每項評分均以分數表達。而上述兩個部分各佔總分百分之五十。

● 非財務評分（佔 50 分）

非財務評分由以下三個項目的分數組合而成：

- (i) 投標公司過往的工作表現
- (ii) 服務建議書，內容包括
 - 管理及維修項目的服務承諾
 - 創新的管理及維修意見
 - 維修及改善工程的計劃及資源調配
 - 對有關屋邨的認識和改善環境的建議
- (iii) 吸納前房署員工的建議

$$\text{非財務評分} = \frac{\text{投標者在上述項目中的總得分}}{\text{所有標書中上述項目最高的總得分}} \times 50$$

● 財務評分（佔 50 分）

財務建議書以標書的總投標價作為定位。

$$\text{財務評分} = \frac{\text{所有標書中最低的總投標價}}{\text{投標者標書的總投標價}} \times 50$$

綜合評分

綜合評分 = 非財務評分 + 財務評分

評審程序

標書中的服務建議書由包括四名房署專業人員的小組負責評估。當所有投標者的非財務評分計算完成後，以房署物業總監為首的評審小組會負責

- 確定標書內非財務評分是否達到署方的最低要求
- 拆閱在非財務評審中合格的投標者的財務建議書
- 挑選綜合得分最高的三份標書，連同其財務覆核的結果，提交物業服務公司甄選小組審批

物業服務合約批出情況

在過去一年中，房委會共批出三組共十二份物業服務合約，涉及單位總數約110,000個。而第四組合約亦已於今年五月招標，年底前生效，單位總數約36,000個。

在過往三組物業服務合約中，當選的物業服務公司並非全部為最低標價者，這足以證明房委會非常著重對居民提供物業服務的質素，而並非單以價格去衡量標書。這與現今物業管理新趨勢－「著重品質管理和服務價值」不謀而合。

II. 甄選護衛及清潔承辦商的機制 (適用於由房署直接管理的租住屋邨)

背景

由房署直接管理的租住屋邨的護衛及清潔工作，均透過公開競投，以合約形式批予私營護衛及清潔公司承辦。

認可名冊

只有列入房委會認可名冊內的私營護衛及清潔公司方可競投承辦屋邨的護衛及清潔工作。房委會除進行招募工作，以吸納更多有經驗的護衛及清潔公司加入認可名冊外，亦會定期審查已入冊公司的資格，以確保他們的服務質素能符合房委會不斷提升的要求。現時在名冊內的護衛公司共有 24 間，而清潔公司則有 50 間。

評審標書的機制

屋邨經理會參與審核標書，以確保投標者所建議的服務能切合屋邨的實際需求。

由今年年中開始，房委會實行新的評分制度(雙軌制度)來評審護衛及清潔合約的標書，評審因素包括非財務評分及財務評分兩方面。

● 非財務評分 (佔 50分)

非財務評分包括以下兩個項目：

- (i) 投標公司過往的工作表現
- (ii) 服務建議書

$$\text{非財務評分} = \frac{\text{投標者上述項目的總得分}}{\text{所有標書中上述項目最高的總得分}} \times 50$$

● 財務評分 (佔 50分)

$$\text{財務評分} = \frac{\text{所有標書中最低的總投標價}}{\text{投標者標書的總投標價}} \times 50$$

● 綜合評分

$$\text{綜合評分} = \text{非財務評分} + \text{財務評分}$$

在綜合評分中得分最高的投標公司將可獲得合約。

III. 甄選物業管理公司的機制

(適用於居者有其屋 / 重建置業 / 可租可買計劃屋苑)

背景

自80年代開始，房委會便將居者有其屋的管理及維修工作，外判予私營物業管理公司。而這項外判計劃其後亦伸展至重建置業及可租可買計劃屋苑方面。

認可名冊

只有列入房委會認可名冊內的私營物業管理公司方可競投以上物業的管理合約，現時名冊內的物業管理公司共有 27 間。

評審標書的機制

評審標書的工作由房署總部負責。自99年10月開始，房委會實行新的評分制（雙軌制度）來評審物業管理合約的標書，評審機制大致上和護衛及清潔合約所採用的相同，而在綜合評分中得分最高的投標者將獲房委會委聘為物業管理承辦商。

物業管理合約批出情況

直至2001年5月底為止，房委會在過去一年共六次的招標工作中，合共批出十三份新居屋屋苑的管理合約，全部均按照雙軌評分制度進行甄選。

透過上述的甄選制度，房委會成功地為新落成的居屋屋苑取得質素良好和收費合理的管理服務。

總結

在推行「私營機構更多參與屋邨管理及維修服務」策略的大前提下，房委會正密切留意甄選服務承辦商的機制，並定期作出檢討，以配合市場的轉變與需求，及確保機制能維持公平及客觀的原則。

隨著新的物業管理模式的出現，我們希望與提供服務的承辦商建立伙伴關係，透過緊密的合作，確保雙方達致雙贏的局面。

2001年7月7日

香港中華煤氣有限公司

煤氣安全及立管保養

主講：李漢雲先生

二零零一年七月七日



公司使命

為顧客供應安全、可靠的煤氣及提供親切、妥善和高效率的服務。

定期安全檢查

- 現時煤氣公司每十八個月到訪所有住宅客戶進行定期安全檢查。
- 包括：
 - 內喉測試
 - 爐具檢查，確保爐具操作正常。
 - 檢查膠喉
 - 檢查室外立管
- 完成檢查後會呈遞全面報告與物業管理或大廈業主參考及跟進。



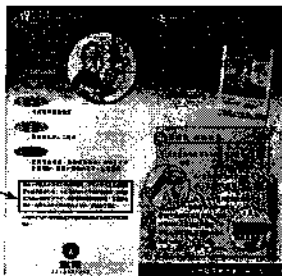
煤氣保養月費

- 包括：
 - 維修爐具的人工費
 - 預約檢查爐具服務
 - 安全檢查
- 不包括：
 - 爐具零件及膠喉
 - 維修及更新內喉及室外立管
 - 拆卸及接駁爐具之費用

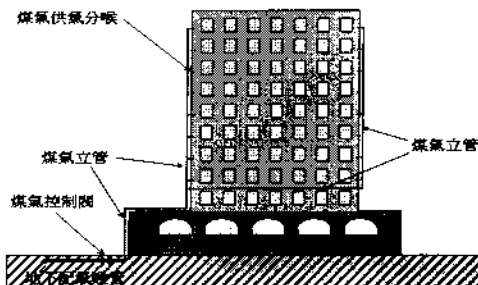
煤氣保養月費

安全單張
(隨煤氣費單附上)

煤氣公司每月派發煤氣安全單張，告知用戶煤氣安全檢查日期及檢查事項。若煤氣公司發現煤氣設施有安全隱患，會立即通知用戶，並提供維修服務。用戶應留意煤氣安全單張上的資料，並按時接受檢查。



煤氣立管

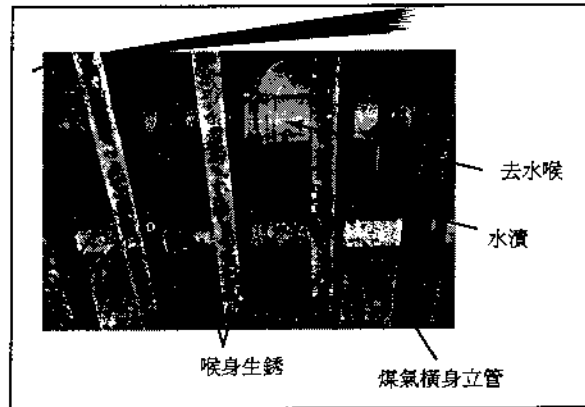
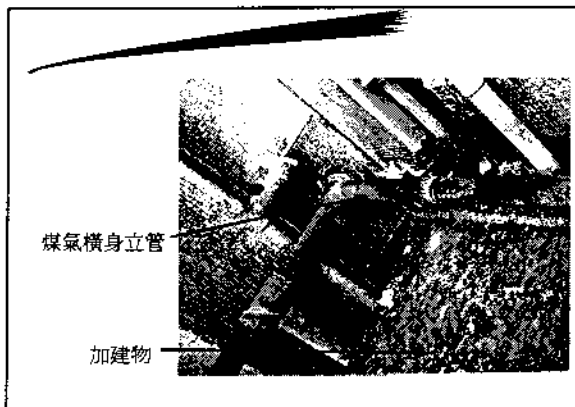
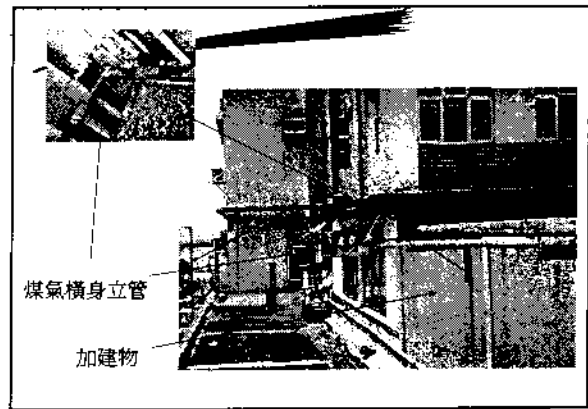
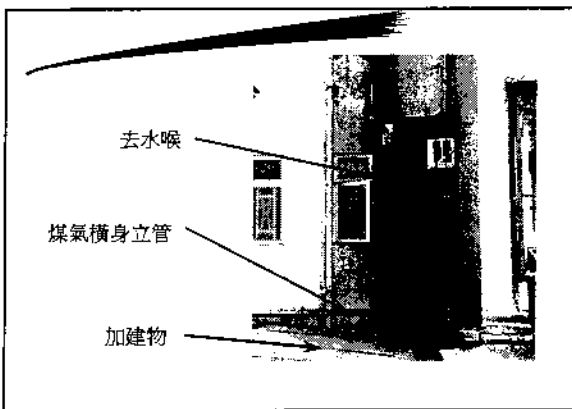


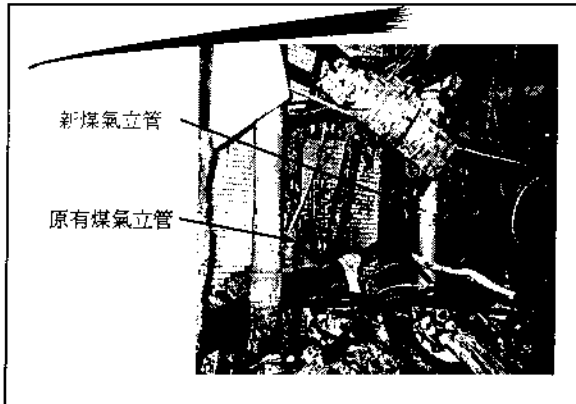
煤氣立管之安裝

- 煤氣立管安裝工程一般由發展商或建築師邀請煤氣公司或政府註冊氣體承辦商競投。
- 如煤氣公司中標，會在總承建商監管下進行有關工程。
- 煤氣公司項目工程已獲取ISO9002認可。
- 工程完成後，由建築師或總承建商驗收立管。
- 一般工程合約下，煤氣系統保養期由完成驗收日起計一年。



煤氣立管





煤氣立管維修及更換

- 根據建築物管理條例，大廈外牆喉管為大廈公用部份，由大廈業主擁有。
- 大廈管理公司及業主須履行有關維修及保養責任。
- 煤氣公司在每十八個月定期安全檢查期間檢查煤氣立管，並建議有關改善方案予管理公司及業主跟進。

煤氣立管維修及更換

- 管理公司及業主可聘請政府註冊氣體承辦商進行維修及更換煤氣立管。
- 正確保護立管措施：
 - 保持環境清潔，避免積水。
 - 避免立管被加建物覆蓋。
 - 如煤氣立管附近水管 / 污水管滲漏，儘快修理。
 - 定期為立管上漆，有助延長喉管壽命。

《2000年建築物管理（修訂）條例》

陳炳煥 SBS 太平紳士
執業律師

舊例

3. 管理委員會的委任

- (2) 根據第(1)款召開的會議，可按以下方法委任管理委員會
- (b) 如無公契，或公契並無委任管理委員會的規定，由合計擁有份數不少於 50% 的業主決議委任。

新例

3. 管理委員會的委任

- (2) 根據第(1)款召開的會議，可按以下方法委任管理委員會
- (b) 如無公契，或公契並無委任管理委員會的規定，由合計擁有份數不少於 30% 的業主決議委任。

3A. 管理委員會的委任

- (1) 主管當局可在擁有份數不少於 30% 的業主申請下，命令由主管當局所指定的業主“召集人”(convenor)召開業主會議，以委任管理委員會。
- (5) 如根據第(4)款主管當局收到 -
- (a) 由擁有份數不少於 30% 的業主送達的反對通知；或
- (b) 由第 3(1)(a)或(b)條所提述的人送達並由擁有份數不少於 30% 的業主加簽或以其他方式表示支持的反對通知。

3A. 向主管當局申請後委任管理委員會

- (1) 主管當局可在擁有份數不少於 20% 的業主申請下，命令由主管當局所指定的業主“召集人”(convenor)召開業主會議，以委任管理委員會。
- (5) 如根據第(4)款主管當局收到 -
- (a) 由擁有份數不少於 20% 的業主送達的反對通知；或
- (b) 由第 3(1)(a)或(b)條所提述的人送達並由擁有份數不少於 20% 的業主加簽或以其他方式表示支持的反對通知。

4. 向審裁處申請後委任管理委員會

- (1) 審裁處可在
- (a) 擁有份數不少於 20% 的業主申請下；或
- (b) 主管當局或獲授權人員申請下，命令由審裁處所指定的業主召開業主會議，以委任管理委員會。

4. 向審裁處申請後委任管理委員會

- (1) 審裁處可在
- (a) 擁有份數不少於 10% 的業主申請下；或
- (b) 主管當局或獲授權人員申請下，命令由審裁處所指定的業主召開業主會議，以委任管理委員會。

以上條款的修訂使業主立案法團的成立更方便

舊《條例》之第 3 (1) 及 (2) 條，規定如果公契並無委任管理委員會的規定，業主可由合計擁有不少於 5%業權份數的業主召開業主會議，並由合計擁有業權份數不少於 50%的業主決議委任管理委員會。如業主未能引用上述規定，舊《條例》第 3A 條訂定主管當局(民政事務局局長)可在擁有業權份數不少於 30%的業主申請下，命令由主管當局所指定業主(召集人)召開業主會議，並以在席業主所佔業權份數的多數票決議委任管理委員會。此外，舊《條例》第 4 條訂定土地審裁處可在擁有業權份數不少於 20%的業主申請下，命令由審裁處指定的業主召開業主會議，以委任管理委員會。

新修訂條例降低上文的 50%-30%-20%業權份數規定，進一步方便業主成立業主立案法團。故此，新修訂條例內將 50%-30%-20%業權份數的規定，分別降低至 30%-20%-10%業權份數。

舊例

5. 會議通知及在會議上的投票

(5) 在根據第 3、3A 或 4 條召開的會議上 -

- (c) 如一份份數由 2 人或多於 2 人共同擁有，則該份數的一票 -
 - (i) 可由共有人共同委任的代表投票；或
 - (ii) 可由共有人委任其中一名共有人投票；或
 - (iii) 如未有根據第(i)或(ii)節委任代表，則可由在土地註冊處註冊紀錄冊內就該份數所錄首名共有人親自出席或委任代表出席投票。

新例

5. 會議通知及在會議上的投票

(5) 在根據第 3、3A、4 或 40C 條召開的會議上 -

- (c) 如一份份數由 2 人或多於 2 人共同擁有，則該份數的一票 -
 - (i) 可由共有人共同委任的代表投票；或
 - (ii) 可由共有人委任其中一名共有人投票；或
 - (iii) 如未有根據第(i)或(ii)節委任代表，則可由共有人的其中一人親自出席或委任一名代表出席投票；如在任何會議上，有多於一名共有人就該份數投票，則只有由在土地註冊處註冊紀錄冊內就該份數而紀錄排名最先的共有人所投的一票（不論親自或委任代表投票）才視作有效。

聯權共有單位之委任代表投票安排

在《法案》通過前，有關聯權共有物業委任代表出席業主會議及投票的安排，舊《條例》規定若共有人並未共同委任代表，或共有人並未委任其中一名共有人代表，則可由在業主記錄冊內就該業權份數所錄首名共有人親自出席或委任代表出席投票。這項安排使在一些情形下可令在業主名冊的非首名共有人喪失委任代表的權利。當局將這項規定改為可由共有人的其中一人親自出席或委任代表出席投票。但如在任何會議上，有多於一名共有人就該份數投票，則只有由在業主記錄冊內就該份數而紀錄排名最先的共有人所投的一票才視作有效。

舊例

27. 法團帳目

- (1A) 第(1)款所提述的收支表及資產負債表，須由法團聘請的會計師或法團藉業主大會通過的決議所批准的其他人審計，該會計師或其他獲批准的人，須核證該收支表及資產負債表為法團在關乎收支表及資產負債表期間的財務往來的真實及恰當紀錄，但受他認為適當的附帶聲明（如有的話）所規限。

新例

27. 法團帳目

- (1A) 除非法團是就不多於 50 個單位的建築物而成立的，否則為某期間製備的第(1)款所提述的收支表及資產負債表，須由法團聘請並藉業主大會通過的決議所批准的會計師審計，該會計師須作出報告，說明該收支表及資產負債表是否中肯地反映該法團在該期間內的財務往來情況，及在該期間結束時該法團的財務狀況，而他可附加他認為適當的附帶聲明（如有的話）。
- (1B) 在第(1A)款中，“單位” (flats)並非指車房、停車場或汽車間。

法團帳目

舊《條例》第 27 條過往規定業主法團的帳目可由非專業會計師審計，鑑於單位數目多的業主法團的帳目可能較為複雜，非專業會計師未能勝任審計事宜，故《修訂條例》將這項規定改為若法團是就 50 個單位以上的建築物而成立，法團的帳目須由業主大會通過的決議所批准的專業會計師審計。該會計師須就法團在帳目作出審計報告，說明該等帳目是否中肯地反映該法團在帳目所包括的期間內的財務往來情況，及在該期間結束時法團的財務狀況。就這項規定，在計算 50 個單位數目時，車房、停車場或汽車間並不視為單位計算。

舊例

28. 管理委員會須使保險單可供查閱

- (1) 如法團已就建築物或公用部分購買任何保險，管理委員會須准許主管當局、獲授權人員、租客代表、業主、已登記承按人或獲業主、已登記承按人就此以書面妥為授權的人，在任何合理時間內查閱保險單及其最新一期保費的收據。
- (2) 如第(1)款所提述的人(主管當局或獲授權人員除外)，要求法團向其提供該保險單及該保單最新一期保費的收據的副本，則司庫在對方支付管理委員會所釐定的合理的副本費後，須將此等副本提供給該人。
- (3) 如主管當局或獲授權人員提出要求，則司庫須將第(2)款所提述的副本提供給主管當局或該名獲授權人員，而不收取任何費用。

新例

28. 有關保險的責任

- (1) 法團須代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，就該建築物及其各部分(包括公用部分及該法團的財產)與保險公司訂立符合為本條的施行而訂明的規定的第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。
- (2) 如第(1)款遭違反，管理委員會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第5級罰款，但如他證明-
 - (a) 該罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的；及
 - (b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行，即可以此作為免責辯護。
- (3) 法團可代表法團本身以及有關建築物的佔用人及業主，為該建築物的公用部分及該法團的財產向保險公司投購火險及其他保險，並保持各項保險有效，保額則以能使該等公用部分及財產恢復原狀所需款額為準。
- (4) 凡法團已根據本條與保險公司訂立任何保險單，管理委員會須准許主管當局、獲授權人員、租客代表、佔用人、業主、已登記承按人或獲佔用人、業主或已登記承按人就此以書面妥為授權的人，在任何合理時間查閱該保險單及就該保險單而支付的保費的收據。
- (5) 凡第(4)款所提述的人(主管當局或獲授權人員除外)要求法團向其提供保險單及就該保險單而支付的保費的收據的副本，則司庫在管理委員會所釐定的合理的副本費支付後，須向該人提供該等副本。
- (6) 主管當局或獲授權人員如要求法團向其提供第(5)款所提述的副本，則司庫須免費向其提供該等副本。
- (7) 在本條及第41條中，“保險公司”(insurance company)-
 - (a) 指根據《保險公司條例》(第41章)第8條獲授權經營保險業務的保險人，亦指根據該條例第61(1)或(2)條被當作獲如此授權經營保險業務的保險人；
 - (b) 指在英國稱為 Lloyd's 的承保人組織；及
 - (c) 指保險業監督認可的承保人組織。

強制性保險責任

《修訂條例》加入新的條文，規定法團須代表法團本身以及有關建築的佔用人及業主，就該建築物及其各部分(包括公用部分及該法團的財產)與保險公司訂立符合為本條的施行而訂明的規定的第三者風險保險單，並須保持該保險單有效。如果法團違反這項規定，管理委員會的每一委員即屬犯罪，除非他能證明法案內的免責辯護條文對他適用。

為施行這項條文《修訂條例》已加入條文，給予當局制訂有關規例的權力。因為制訂購買第三者保險規例需時，強制性購買第三者保險單的條文並不會立即生效。當局會在諮詢保險界，由行政會議制訂及立法會通過保險規例後才實施第三者保險責任的新條文。

舊例

44. 工作守則

- (1) 主管當局可擬備、修訂及發出工作守則，以就法團所需供應品、貨品及服務的取得，包括藉招標承投所取得者，以及此等招標的程序，而給予指導及指示。

新例

44. 工作守則

- (1) 主管當局可不時擬備、修訂及發出工作守則，就下述各項給予指導及指示—
 - (a) 法團所需供應品、貨品及服務的取得，包括藉招標承投取得該等供應品、貨品及服務，以及有關的招標程序；
 - (b) 法團須遵守和依循的管理及安全的標準及常規，包括關於下述各項的標準及常規—
 - (i) 建築物管理；
 - (ii) 建築物安全；
 - (iii) 消防安全；
 - (iv) 斜坡安全；
 - (v) 升降機及自動梯；及
 - (vi) 建築物公用部分的設施及其他裝置。

大廈管理及維修工作守則

《修訂條例》內另一項主要條文是授權當局擬備及發出有關在大廈管理方面法團須遵守和依循的管理及安全的標準及常規，範圍包括建築物管理、建築物安全、消防安全、斜坡安全、升降機及自動梯及公用部分的設施及其他裝置。

當局現已擬備工作守則，並廣泛向公眾派發，內容基本上是參考各有關的法定準則、常規或標準而訂。為著避免雙重執法，不遵守《大廈管理及維修工作守則》並不直接犯法。但是，因為工作守則內所訂的準則很多是採用現行有關法律的標準，違反這些標準極可能會在有關法例下構成刑責，業主須要留意這點。

舊例

附表 7 公契的強制性條款

7. 業主立案法團終止經理人的委任
- (1) 除第(5)節另有規定外，法團在為有關目的而召開的業主大會上，可藉份數不少於 50% 的業主通過的決議，通知經理人終止其委任，而無需給予補償。
 - (2) 根據第(1)節作出的決議，只在符合以下條件下方有效力—
 - (a) 終止委任通知為書面形式；
 - (b) 其內所指明的通知期不少於 3 個月；

新例

附表 7 公契的強制性條款

7. 業主立案法團終止經理人的委任
- (1) 除第(5)及(5A)節另有規定外，法團在為有關目的而召開的業主大會上，可藉份數不少於 50% 的業主通過的決議，通知經理人終止其委任，而無需給予補償。
 - (2) 根據第(1)節作出的決議，只在符合以下條件下方有效力—
 - (a) 終止委任通知為書面形式；
 - (b) 決議中訂有條文，規定須給予一段不少於 3 個月的通知期，或不規定通知期而訂有條文規定將會與經理人訂立協議以向他支付代通知金，而款額相等於在該通知期內本應會累算歸予他的報酬；

附表 7 公契的強制性條款

7. 業主立案法團終止經理人的委任
- (5) 經理人的委任 -
 - (d) 在經理人由法團根據第(6)(b)節委任的情況下，不能根據本段終止。
 - (5A) 為施行第(1)節 -
 - (a) 只有擁有份數並支付有關該份數的管理開支(或負有支付有關該份數的管理開支的法律責任)的業主，才有權投票；
 - (b) 該節中提述“份數不少於 50% 的業主”之處須解釋為提述總共擁有不少於 50% 份數並有權投票的業主。

終止經理人的委任更靈活及具彈性

根據舊《條例》附表 7 第 7 段過往規定，法團在決議終止建築物管理/經理人的委任時，必須得業權份數不少於 50% 的業主通過，並要給經理人予不少於 3 個月的通知。

新例加入規定，讓法團可以提出和經理人協議，以支付一筆款額相等經理人在通知期內的報酬的代通知金來代替通知期。

新增條款

附表 2

管理委員會組織及工作程序

(1A) 在第 1 段中，“單位”(flats)並非指車房、停車場或汽車間。

管理委員會組織及工作程序

管理委員會的人數

舊《條例》附表 2 第 1 段規定視乎有關建築物的單位數目，法團之管理委員會人數的最低要求。例如，建築物的單位多於 100 個，附表 2 第 1(a)(iii) 段規定管理委員會人數必須不少於 9 人。在點算單位數目上，現時法律界有部分意見認為車房、停車場等車輛停放的空間也應該算作單位，但亦有意見認為車房不應算作單位。故此，為令舊《條例》內的意思更清晰，現時《修訂條例》已加入修訂條文，清楚表明於斷定管委會人數而點算單位數目時，車房、停車場或汽車間不應計算在內。

新增條款

40B. 主管當局命令委任建築物管理代理人

(1) 凡主管當局覺得任何有管理委員會的建築物有下述情況—

- (a) 該建築物在當其時是沒有人管理的；
- (b) 其管理委員會於任何要項上在相當程度上沒有履行第 18 條所訂的法團的職責，包括(但不限於)該條第(2A)款所訂的須顧及工作守則及以工作守則為指引的職責；及
- (c) 其佔用人或業主因(a)及(b)段提及的情況而處於或可能處於危險境況，

則主管當局可命令該管理委員會必須在該命令所指明的合理時間內，委任建築物管理代理人管理該建築物。

40B. 主管當局命令委任建築物管理代理人

(2) 凡管理委員會無合理辯解而沒有遵從根據第(1)款作出的命令，管理委員會的每名委員即屬犯罪，一經定罪，可處第 5 級罰款，如屬持續的罪行，則可就罪行持續期間的每一天，另處罰款\$1,000，但如他證明—

- (a) 該罪行既非在他同意亦非在他縱容下犯的；及
- (b) 他已盡了在有關情況下應盡的一切努力以防止犯該罪行，即可以此作為免責辯護。

(3) 在本條及第 40C 及 40D 條中，“建築物管理代理人”(building management agent)指從主管當局不時編制並在憲報上刊登的從事建築物管理業務的人的名單中委任的人。

強制性建築物管理

為對有嚴重管理和維修問題的大廈對症下藥，《修訂條例》提供新條文，使當局可在指定的情形下，命令法團委任建築物管理代理人的名單中委任一名代理人。倘若法團的管理委員無合理辯解而沒有遵從當局的命令，管委會每名委員可被判罪，但若符合條例內的免責辯護條款者例外。

新增條款

40C. 審裁處命令委任建築物管理代理人

- (1) 凡審裁處應主管當局提出的申請而覺得任何建築物有下述情況—
- (a) 儘管有根據第 4 條發出的命令，仍未有管理委員會根據第 3、3A 或 4 條獲委任，而且亦相當不可能會有管理委員會根據該等條文獲委任；
 - (b) 該建築物在當其時是沒有人管理的；及
 - (c) 主管當局信納該建築物的佔用人或業主因(a)及(b)段提及的情況而處於或可能處於危險境況，則審裁處可命令名列該命令的業主必須在命令所指定的合理期間內召開業主會議，處理第(2)款所提述的事宜以管理該建築物。

40C. 審裁處命令委任建築物管理代理人

- (2) 第(1)款所提述的事宜順序為—
- (a) 考慮通過決議委任管理委員會管理該建築物，如認為適當的話，則通過該決議；
 - (b) 如沒有通過該決議，則考慮通過決議委任建築物管理代理人管理該建築物，如認為適當的話，則通過該決議。

40C. 審裁處命令委任建築物管理代理人

- (3) 即使公契(如有的話)有任何相反的規定—
- (a) 如在為第(2)(a)款的目的召開的有達到不少於業主人數 10% (“會議法定人數”)的業主出席的業主會議上，親自出席或委派代表出席投票的業主以多數票通過贊成委任管理委員會的決議，則該款所指的決議委任管理委員會一事，須當作已完成；而就該會議而言，在確定是否達到會議法定人數時，獲業主委派就該決議投票的代表，須視作出席會議的業主計算；

40C. 審裁處命令委任建築物管理代理人

- (b) 如有下述情況，則第(2)(b)款所指的決議委任建築物管理代理人一事，須當作已完成—
 - (i) 在業主會議上以(a)段所描述的方式通過贊成委任建築物管理代理人的決議；或
 - (ii) 在沒有第(i)節所提及的決議通過的情況下，由名列於根據第(1)款作出的命令的業主直接委任建築物管理代理人。

經審裁處命令委任管理代理人

如果有關的建築物業主沒有成立法團，主管當局可向土地審裁處申請，由審裁處命令指定的業主召開業主會議，成立法團及委任建築物管理代理人。若最後業主會議未能決議通過成立法團或委任管理代理人，該指定的業主可代表全體業主直接委任管理人。該等代理人的報酬，任期及其他服務條款會在審裁處命令中列明。

新增條款

附表 11 業主的百分率的計算

就第 5 B 條而言—

- (a) 現指明第 40 C (3) 條及附表 3 第 1 (2) 及 5 段以及附表 8 第 11 段；
- (b) (a) 段所指明的條文中所提及有關業主的百分率的計算，須根據以下方式作出一

| | 業權的形式 | 舉例說明 | 須計算為 |
|----|---------------------------|---|---|
| 1. | 1 個單位由多人共有的業權 | 3 名共有人擁有 1 個單位 | 1 名業主 |
| 2. | 1 名業主擁有多於 1 個單位 | 1 名業主擁有 35 個單位 | 1 名業主 |
| 3. | 1 名代表或多於 1 名代表獲多於 1 名業主委任 | (a) 1 名代表獲 100 名業主委任 (b) 35 名代表獲總共 100 名業主委任 | 投票權相等於獲業主有效委任為代表的數目。在舉例說明的個案中，則為 100 名業主。 |

2001 年 7 月 7 日