

晴碧花園大維修 選房協認可承建商

要獲小業主信任 法團：所有操作需透明

業主法團透視⑤



全港有超過2.8萬幢超過30年樓齡的大廈，正面對強制驗樓及大維修。宏福苑發生大火後，廉政公署早前拘捕宏福苑業主立案法團新舊主席，引起社會高度關注樓宇管理問題，不少業主關注立案法團處理屋苑工程工作的透明度。

有27年樓齡的沙田晴碧花園即將面臨大維修，法團主席接受《大公報》訪問時表示，法團工作的透明度至關重要，如果面對大維修，業主必須親自出席大會，不接受非親屬授權書。再者是未雨綢繆，在即將面對大維修前要開始為維修作準備，每月向業主多收一些大維修儲備，數目公開，避免大工程一來時「兵荒馬亂」，業主為支付大筆費用產生諸多不滿。有議員提出，要增加標書的透明度，例如將標書上載網絡，方便小業主和公眾取閱。

大公報記者 張員

▼從2017年起，黎金玲動議每戶每月增加400至600元管理費，並得到70%以上的業主贊成通過；直至今年，這筆儲備金額已達到1700萬元。



►黎金玲表示，晴碧花園所有工程均透過房屋協會認可承建商名單挑選合作方。



◀有二十七年樓齡的沙田晴碧花園即將面臨大維修，法團主席黎金玲認為，法團工作的透明度至關重要。

宏福苑大火令不少小業主開始關注立案法團、管理公司及工程公司之間是否存在利益輸送問題。位於沙田的晴碧花園共有約500戶居住，屬於「夾心階層住屋計劃」屋苑，至今已有近27年樓齡，幾年後將面對大維修。業主立案法團主席黎金玲，任職法團主席已近20年，對屋苑的工程操作瞭如指掌，她認為，「一個法團要獲得小業主信任，最重要是所有操作透明。」

提前加管理費儲維修金

即將面對大維修，屋苑早已未雨綢繆。從2017年起，黎金玲動議每個月每戶增加400至600元管理費，並得到70%以上的業主贊成通過；直至今年，這筆儲備金額已經達到1700萬。雖與大維修的費用尚有點距離，但到時候不需要業主們一次過支付大筆工程費用，爭議自然也少一點。「要提前向業主灌輸大維修不可避免的理念，做好心理準備。」像是面對大維修，更必須業主親自出席大會投票，不接受非親屬授權書，「否則當一人收集大量授權書時，就容易出現『黑箱作業』的情況。」

黎金玲表示，房協自2000年起擔任屋苑的公契經理人，「維修金由半官方的房屋協會託管，不經法團成員之手，避免有任何資金風險，透明度高，這樣大家就不需要煩惱了。」她指出，其他屋苑一般在大廈公契經理人管理期過後，由法團主動選擇並簽約聘請其他管理公司，管理模式更市場化。由於資金能夠由法團自行管理，一旦立案法團存在不誠實的情況，就容易出現工程報價與實際支出存在差價，甚至法團部分人能夠得到工程公司回佣。

她透露，曾經聽說有屋苑法團主席參與圍標，最終工程公司投得工程項目後，再暗中為法團主席回佣，「大小工程，從千萬到

億都有，就算回佣幾個百分點，也算是一筆巨款了。」

業主必須出席大會投票

為免出現利益輸送，晴碧花園所有工程均透過房屋協會認可承建商名單挑選合作方，法團會與承建商溝通工程細節，當工程費用超過管理費20%，就會進行業主大會表決，杜絕利益輸送問題。她認為，屋苑面對工程時，需要鼓勵小業主主動關心屋苑事務，共同商議維修方案，「可向親友中的建築業人士諮詢工程建議，拿出來一起討論，這樣業主們才會覺得自己有參與度。」

住在元朗一個屋苑的馮先生表示，所居住的屋苑工程就曾出現多次問題，例如屋苑閘門更換工程時，發現工程公司報稱使用不鏽鋼，但實際裝上後，大門卻被住戶發現顏色不對，最終揭發原來使用的是鐵門，最終需拆回更換。屋苑的泳池也曾經維修，結果工程公司越做發現越多問題，不斷要求業主提高金額，由原本約10萬的工程，最終埋單要支付15萬。小小的問題比比皆是，他認為，部分工程雖會在業主大會上通報招投標結果，但業主對投標全過程的參與和監督不足，「大家也有自己的生活和工作，加上業主對這些工程了解又不足，哪能作什麼把關呢？」

馮先生認為，即使法團的工作完全公開透明，仍然需要政府完善監管機制，例如由獨立工程團隊參與大型維修、抽查招標投標過程、明確工程報價標準，而且現有的樓宇大維修資助僅面向業主，尤其是舊區老年業主佔比較高，部分因有政府維修資助，對工程細節和費用關注度低，被不法操作留下空間，可能間接導致工程公司抬高報價，資助方式方面需要優化。



▲馮先生認為，即使法團的工作完全公開透明，仍然需要政府完善監管機制。



▲宏福苑窗戶被發泡膠封閉，成為火災蔓延的元兇之一。大公報調查組攝

●法案訂立機制，使獲法人團體業主授權的自然人可按機制在法團業主大會等情況，代表該法人團體業主行事；要求每年收支超過50萬港元的樓宇必須審計財務報表。

●將法團不妥善保存某些關乎建築物管理的文件（如會議紀錄、財務報表）訂為刑事罪行。

●要求管理委員會委員、經理人等在處理大型採購時，須申報與投標方有金錢利益或個人關聯，並需避席和迴避投票。

《建築物管理條例》

2025年7月13日修訂主要內容

●針對法案就建築物大型維修工程所需供應品、貨品或服務的採購，以及就建築物管理所需的其他高價值採購，施加若干規定。其中，若每個大廈單位所佔維修工程價值平均超過3萬元，將被視為大型維修工程採購，相關決議必須由至少5%業主或100名業主親身投票通過，以較少者為準。



▲宏福苑五級火暴露大維修以至法團管理的種種問題，各界希望政府介入，根治弊病。大公報記者麥潤田攝

候任議員倡上載標書 方便業主查閱

公開

透明

對於如何提升業主立案法團運作的透明度，候任立法會議員方國珊接受《大公報》訪問時表示，以往在地區工作時接觸不少懷疑圍標個案，個別法團、承辦商、管理公司甚至判頭的關係千絲萬縷，往往法團由十多到數十人組成，就已經代表了全部業主，一旦有人起了貪念，很容易就出現「黑箱作業」問題。

建議降低申「招標妥」門檻

方國珊透露，曾經接觸某屋苑的「職業法團委員」，一人參與多個屋苑法團管理，透過圍標、向工程公司提供招標內幕等手段賺取回佣，但要舉報這些懷疑不法行為，往往卻非常困難。她提出，要增加標書的透明度，例如將標書上載網絡，方便小業主和公眾取閱，又建議市建局將「招標妥」計劃降低申請門檻，讓更多私樓業主獲政府資助，以協助審議標書，確保維修工程施工和消防安全及物料合乎標準，政府亦應資助大維修屋苑聘第三方顧問監察工程。

辦半強制課程 學習法團知識

選委界議員林筱魯認為，政府必須提高業主對大維修、法團等知識層面的認

知，有需要的情況下，甚至應舉辦半強制的課程，減低法團誤導圍標陷阱的機會。他建議，政府可以先利用科技，透過大數據分析，盡早標註「常勝將軍」，找出有機會參與圍標的工程公司，不過日後政府若然進一步修訂條例，加強監控法團的工作，措施不宜「太辣」，否則容易再削弱業主參與到法團工作的意欲。

大公報記者 張員



▲火災前拍攝的照片顯示，宏福苑棚架內部堆積紙皮、建築廢料等雜物，明顯缺乏監管。

政府研修例 賦權當局支援法團

急需

改革

根據《建築物管理條例》（條例），業主立案法團是獨立法人組織，代表所有業主管理建築物的公用部分，行使和執行有關權利、權力、特權和職責，有權管理大廈、維護保養、推動大維修、任免物業管理公司及監督其工作等。然而現時，在大廈面對維修工程時，過分依賴業主自行管理以及法團制度存在問題，政府無法過多介入，更不可做仲裁角色。

管委會屬法團執行機構

香港地少人多，市民大多居住在多層大廈或由多座大廈組成的私人屋苑。由於業主共同擁有大廈的公用部分，因此他們也須共同負上管理和維修公用部分的責任，包括管理和維修。然而一個大型屋苑可能會有數百，甚至數千名業主，如果每一個有關大廈管理的決定，都需要所有業主一致同意，不但費時失事，而且也近乎不可行。因此條例提供機制，讓業主能夠註冊成為法團，以法人身份代表所有業主處理有關大廈管理的事宜。

法團的日常事務主要交由管理委員會（管委會）辦理。管委會成員一般在業主大會上委任管委會委員時，以「得票最多者當選」投票制進行。在一般情況下，

條例授予法團的權力及委以的職責，須由管委會代表法團行使及執行。大廈所有業主都是法團的一員，可以藉着業主大會通過的決議，委任他們認為適合的業主擔任管委會委員。管委會委員對所有業主都有受信責任，應該以公開透明、真誠真實的態度處理法團事務和履行有關職責。

成立法團，可以讓業主在一個根據條例妥為召開和舉行的法團業主大會上討論各項有關大廈管理的事宜，並作出對所有業主均具有約束力的集體決定。法團須就大廈公用部分及法團財產購買第三者風險保險。

然而，宏福苑火災揭露維修工程過分依賴業主自行管理以及法團制度存在問題，民青局局長麥美娟月初時曾承認條例有限制，承諾會修例。她表示，屋苑始終是私人物業、私有產權，所以對於主管當局權力其實頗有限制，包括不可以做仲裁角色，很多仲裁角色或者下決定也要到土地審裁處。麥美娟並表示打算做一系列關於條例修訂，令業主有更清楚的法例規範，令主管當局有更大權力，協助業主立案法團做好物業管理。



▲現時不少大廈的維修工程過分依賴法團及業主自行管理，政府難以擔當仲裁角色。圖為宏福苑於今年3月舉行的特別業主大會解說會。