

圍標亂象、投訴無門、濫用「授權書」 業主法團問題多 改革監管不容拖



現時全港超過三十年樓齡的私人樓宇逾2.8萬幢，未來大維修工程數量龐大，要防範法團的不法之徒，急需政府介入，官民合作才能解決積存多年的問題。

業主法團透視 10

業主立法團掌控樓宇屋苑的龐大管理費收入，只要有人心懷不軌或被惡勢力滲入，就會被圍標集團操縱，裏應外合，蠶食小業主們權益；30年強制驗樓計劃，大維修工程屢屢發生爭拗，小業主面對種種問題，往往敢怒不敢言。



有業內人士指出，本港逾30年樓齡的私人樓宇超過2.8萬幢，未來大維修工程數量龐大，要防範法團的不法之徒，急需政府介入，官民合作才能解決積存多年的問題。

大公報記者 鍾國強、盛德文

《大公報》「業主法團透視」系列揭露不少大廈管理的問題，如大維修出現圍標、小業主投訴無門；現時強制驗樓「30年大限」如何更切合不同個案的需要等，希望社會更關注大維修及法團的問題，令市民更能安居樂業。

30年樓齡以上私樓逾2.8萬幢

香港測量師學會上任會長林家輝接受專訪時表示，從廉署過去調查的圍標案例可見，惡勢力或壞分子購入屋苑一至兩個單位，混入法團後，以威逼利誘手法影響主席或委員，錯誤引導聘用廉價建築工程顧問公司負責設計及招標，與承建商合謀圍標，蠶食一眾小業主權益：「這情況一定要改善，否則會繼續出事。」

根據2023年立法會資料，全港超過三十年樓齡的私人樓宇超過28000幢，因此未來有大量的樓宇大維修工程需求。有鑒於此，林家輝認為，私人樓宇大維修工程需要政府力量介入，官民合作才能將問題解決。

林家輝建議，民政及青年事務局轄下的民政事務署應該不再是諮詢角色，而是被賦予法定權力深入協助業主立法法團處理大維修工程，避免法團受騙；此外，屋宇署應該加以協作，與民政事務署一同全面性地協助法團介入屋苑大維修工程。

建議設「白名單」拆細工程招標

林家輝建議，政府設立「白名單」，由政府篩選出有信譽、過去幾年表現可靠及有足夠經驗的工程顧問及承建商的名單，列出資料公開市民參閱，「白名單」每半年更新一次，從而達到監管效果。

管效果：「消費者委員會及香港測量師學會、建築師學會及工程師學會等專業學會也可以幫手監督這份『白名單』」。同樣，在招標工程的前期工作上，政府可以出一份參考價目表予公眾了解工程費的市價，以大維修的外牆工程為例，油漆價、換瓦仔飾面價也有市場參考價，「始終點也會有價格範圍，有了參考價，業主法團不會容易被誤導出現『離晒譜』的天價工程。」

《大公報》早前揭發宏福苑的大維修工程至少有四重外判，層層剝削下，質素及監管責任難以控制，林家輝強調，外判是問題關鍵：「絕對不准將工程再外判，二判、三判、四判就無命喇！變成劣質工程。」他認為若在官民合作、附有白名單的新制下，維修工程不能外判超過兩層，否則難以監控質量。

倡例提高門檻 杜絕「授權書」舞弊

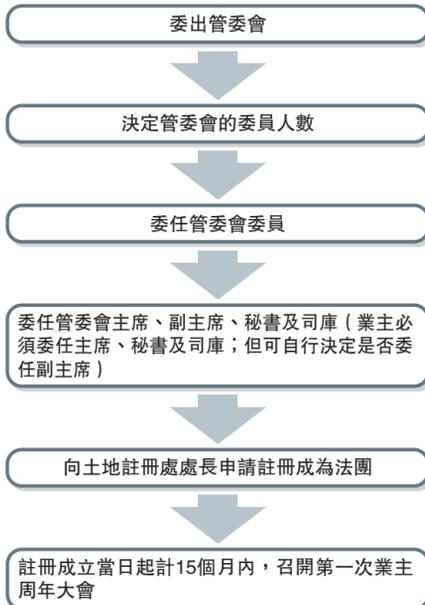
他認為，大維修工程可以拆細多張標書，例如電梯、水渠、防火設備及防煙門、外牆等不同工程項目獨立招標，聘用的工程顧問做項目經理，負責統籌各獨立工程項目，承擔規劃、設計、報批、招標、建造及交付等，而不是單由承建商包攬。工程顧問應該是認可人士 AP (authorised person)，根據建築物條例下有法定的專業責任，否則會被除牌。

另一方面，法團大會上的「授權書」舞弊問題，一直令人關注，過去曾經有集團透過物業管理人員或保安員，投票前向長者或長期不在港的業主「索取」授權書，從而在大會上強推高價標書。

為打擊此類行為，最新法例已要求加強採購程序的透明度，所有涉及大額採購的負責人，必須使用政府指明格式申報利益，且相關文件須供業主查閱及保存至少六年。

有法團人士認為，要杜絕「授權書」舞弊，應該進一步修例提高門檻，例如只限同一住戶親屬，才獲授權。

成立法團流程



擔任法團管委會委員的資格

- 必須是業主
- 並非：破產人、過去5年內被判處超過3個月監禁的人

法團管委會成員資格要求

職位	主席	副主席	秘書	司庫	委員
業主	✓	✓	✓	✓	✓
非業主	-	-	✓	✓	-

採購規定 (條例第20A條)

有關供應品、貨品或服務的價值	須以招標承投方式取得	由業主大會決定是否採納投標書
多於20萬元	✓	-
多於法團每年預算的20%	✓	✓

法團管委會主席的職責和權力

- 主持管委會會議
- 主持法團業主大會
- 在不少於5%的業主要求下，召開和舉行法團業主大會
- 就法團業主大會而言，決定收到的委任代表文書是否有效

資料來源：《建築物管理條例 (第344章) 怎樣成立業主立案法團》

5%業主可改選法團 專家：發起容易落實難

困難重重

物業管理制度之下，要推翻現任法團的操作，只要集齊百分之五業主聯署，要求召開業主大會，理論上可以提出改選法團。不過，有律師指出，成功收集百分之五業權份數後實際上只象徵可以開會，程序上起步容易，但在實際操作與最終議決卻往往困難重重，是一個「低門檻發起、高難度落實」過程。

根據香港法例第344章《建築物管理條例》，法律賦予了小業主明確的權力，只要集齊不少於百分之五業主的聯署，並向管委會主席提交書面要求，主席便有法律責任在14天內刊登開會通知，並於45天內舉行大會，意味着在「發起」階段，業主只需要爭取少數鄰居的支持，就能跨過法律門檻，現任法團不能拒絕這項合法的開會要求。

不過，由成功聯署到順利開

會，發起人往往遇到重重障礙。有熟悉法團操作的人士表示，首先發起推翻現任法團的業主，未必可以獲取完整的業主名冊來確認聯署人的身份，宣傳過程容易受到管理處阻撓，即使召開會議，要成功改選，會議必須達到法定人數，即全體業主總人數的百分之十，若涉及解散現任管委會，部分情況下出席率要求會更高；在投票環節，改選議案必須獲得出席業主及授權票中的多數支持才能通過，「由於現任法團通常擁有較多資源收集授權票，發起人一方若然沒有廣泛的動員能力，即使成功召開大會，也常會因出席人數不足流會，或在投票中落敗。」

律師：成功個案極少

律師梁永鏗回覆《大公報》查詢時表示，較常遇到情況是未成功召開會議，發起人只要向住戶公開，指證法團或法團主席的涉嫌違法的「證據」時，法團中先提出誹謗，「如果有足夠證據，應該向警方或廉署舉報，但更多情況是證據本不夠充分，反被對方（法團主席或委員）以損害其個人聲譽，先提出誹謗。」

梁永鏗坦言，法團由業主投票選出，要換走推翻並不容易，以往接觸的案例，中途推翻法團的成功個案極少，除非牽涉極端事例，例如大埔宏福苑在大火後，政府向土地審裁處申請解散宏福苑現任法團管委會，委任華懋集團旗下管理公司為臨時管理人，負責處理災後各項管理工作。

大公報記者 馮錫雄



▲政府專門印製小冊子，教業主如何成立法團。

法團20萬內開銷 自行決定易成漏洞

急需更新

本港的業主組織大致分為「業主立案法團」及「業主委員會」兩類。私人住宅樓宇日常的保養管理，以及30年1次的強制驗樓計劃，均涉及數十萬元甚至數億元的大維修工程費。政府的《建築物管理條例》第344章法例賦予業主立案法團有財政獨立、廢除管理公司等實權。

現行法例，如果法團、小業主、物業管理公司及民政事務總署四大持份者能互相監察、制衡，理論上可讓大廈管理更妥善。惟一旦失衡，就會產生禍患。

此外，法團在運用儲備上，監管亦相當寬鬆，法例規定價值超過20萬元或超過法團每年預算20%的開銷須登報公開招標，20萬元以下則由法團內部決定。有關規定成為漏洞，容易被管理公司或圍標集團，購入屋苑單位成為業主，藉此滲入操控法團，有意將大工程拆分成每項不超過20萬元的小型工程，逃避公開招標。

大公報記者 盛德文

《大公報》揭法團亂象 網民：為民發聲

社會關注

《大公報》近日推出「業主法團透視」系列報道，連日引起公眾熱議，不少網民讚揚《大公報》為民發聲，期望透過報道由小見大，通過揭示部分法團違規操作，伸延至樓宇大維修可能出現的「圍標」等問題，透過報道引起社會關注，達到傳媒監察的角色。

系列第八篇中，晴碧花園法團主席黎金玲接受《大公報》訪問，分享當日如何成功推翻舊法團通過的「天價」維修，並以「不聘顧問、拆細工程、獨立監察」三招「反圍標」。黎金玲昨日（30日）表示，報道刊登後獲得不少住戶正面評價，讚揚《大公報》系列報道讓市民知得更多。2025年即將結束，本港11月經歷大埔宏福苑大火，她期望政府查明真相，同時聆聽傳媒及市民的聲音，相關政策及制度上推動系統性改革。

油尖旺民生關注會代表譚先生表示，過去一直協助區內舊樓業主建立法團，過去經驗不少業主基於年老或私人事忙等原因，對樓宇及法團事務漠不關心，《大公報》推出「業主法團透視」系列，透過事例、圖表、專家之言等，深入淺出介紹業主法團，有助加深業主對法團的認識，他期望政府進一步監管法團運作，堵塞現時條例上的漏洞。

大公報記者 馮錫雄



《大公報》「業主法團透視」系列揭露一系列法團問題，引起社會關注。