| 2026-11-12 | 文匯報 | A18 | 論壇香江載道 | 葉傲冬 |

完善大廈管理 保障業主權益

為進一步完善大廈管理制度，負責大廈管理的民政及青年事務局（民青局）早前就修訂《建築物管理條例》（第 344 章）展開公眾諮詢，並於上周公布因應諮詢意見制訂的全面修訂建議，包括按大型樓宇維修工程的金額設立業主親身投票門檻，全面改革俗稱「授權票」的委任代表文書（下稱「授權書」）制度以提升透明度，強化樓宇維修工程的利益申報機制，完善業主大會會議程序，以及研究運用智能科技提升大廈管理效率等。民青局在廣泛聽取社會各界的意見及訴求後，因應樓宇管理的實際運作需要，全方位修訂《建築物管理條例》，改革及優化樓宇管理制度，做法值得社會充分肯定及支持。其中，改革「授權書」制度尤其值得關注。

過去，有不法分子透過偽冒或詐騙等違法手段取得「授權書」，並藉此操縱投票、成功圍標，此等行徑一直為人詬病。不過，平心而論，不少業主因年長、長居外地或其他原因，無法親身出席業主立案法團會議，或就樓宇維修安排投票。因此，「授權書」確實有助確保大廈管理如常運作，以及樓宇維修工程得以順利開展。

對此，民青局既回應社會訴求，按工程金額增設大型樓宇維修工程的業主親身投票門檻；同時亦按照大廈管理的實際需要，保留「授權書」制度，並採納筆者及民建聯的建議，規定於業主大會舉行前，在大廈當眼處公示已提交「授權書」的業主單位名單，以及要求物管公司或法團主席抽查 20%的「授權書」等。

上述改革無疑有助提升透明度，防止業主在不知情下「被授權」。同時，鑑於特區政府已設立跨部門的「打擊樓宇維修工程圍標聯合特遣隊」專責打擊圍標，筆者認為應讓特遣隊參與抽查「授權書」，例如在相關工程已提交的「授權書」中隨機抽查 1%至 2%，核對業主資料並查核授權真偽，從根源上杜絕不法分子藉偽冒「授權書」成功圍標的空間。

值得注意的是，要全面提升大廈管理水平，鼓勵更多小業主積極參與大廈管理工作至關重要。有關部門除了加強相關宣傳教育及支援工作外，還應在是次修訂中提出開展研究，善用電子平台，包括研究推行電子委任代表文書，長遠推展網上業主大會與電子投票，透過智能科技便利小業主參與大廈管理。

筆者期望特區政府提出具體時間表及進度安排，同時引入先導計劃，讓條件許

可的屋苑及樓宇以「先行先試」模式率先試行電子大廈管理平台，從而掌握寶貴的實際運作數據及經驗，為日後全面推行電子大廈管理平台奠定堅實基礎。