2026-09-30 | 香港商報 | A03 | 香江評論 | 鄭泳舜 |

建管條例修訂須聽前線聲音

《建築物管理條例》修訂的公眾諮詢日前結束，政府在整理好公眾意見後，將盡快撰寫草案，以便再到立法會進行交代修例的條文內容。而事實上自宏福苑大火後，社會對大廈管理亂象的關注明顯升溫，授權票被濫用、圍標貪腐、法團癱瘓等問題，一次又一次刺痛市民的神經。民建聯早前與民政及青年事務局局長麥美娟會面，提交了詳盡的意見書，將市民對修例的方向、改革立場直接交予政府。

筆者認為，政府是次提出的五大修訂方向——提高大型維修投票門檻、完善委任代表文書、利益申報、加強主管當局權力、清晰會議程序——整體上回應了社會的核心關切，值得肯定。然而，修例不能只求方向正確，更要經得起操作考驗。若新例在落地時反而癱瘓了法團日常運作，或令小業主更難發聲，那便違背了修例的原意。

授權票制度兩難須正視

當局建議為委任代表文書設上限，每人不得持有超過單位總數 2%或 20 份授權

票，原意是防止個別人操控投票。但民建聯在諮詢業界及業主後發現，這一刀切的做法可能適得其反。現實是，不少法團長期被大業主或管理公司把持，小業主若要發聲，只能靠收集授權票來凝聚力量。一旦設限，弱勢一方反而更難突圍。更何況，物管公司根本無從核實「親屬」身份，總不能要求人家帶出世紙來開會。

筆者認為，與其設限，不如將資源投放於核查機制。民建聯建議由執法部門隨機抽查 1%至 2%的授權書，核對業主資料真偽，發現冒簽即刑事檢控，這比限制張數更能產生阻嚇力。

防結構性貪腐需公權介入

多年來，舊樓大維修猶如一塊肥肉，引來各路「職業法團主席」覬覦。傳媒調查早已揭露，有人專門購入舊樓單位，短時間內出任法團要職，推動大維修後即辭任賣樓，留下一堆手尾。小業主面對動輒十幾萬的維修費，既無專業知識判斷報價，又難與圍標集團抗衡，最終只能任人宰割。

民建聯建議長遠設立具公權力的「維修代辦」機構，由第三方統籌招標及監管，切斷業主與承辦商之間的利益輸送。這不僅能減輕法團的行政負擔，更是從源頭阻斷圍標的治本之策。

會議效率與業主參與須平衡

當局擬引入三級制投票門檻，每戶承擔 12 萬元以上的工程，會議法定人數須達兩成，親自投票門檻達 10%或 200 人。門檻提高固然保障了決策認受性，但筆者從地區諮詢的過程中留意到，不少法團反映現實困難：哪來這麼大的場地開會？管理公司加派人手處理授權書，額外成本誰來承擔？這些都是實實在在的操作問題。

民建聯提出善用科技，擴充「智方便」功能讓業主網上投票及點票，同時研發類似「eClassParents」的三方平台，讓業主、物管、政府共用資訊。筆者認為，電子投票是長遠出路，但必須顧及長者適應能力及海外業主的權益，不能為求方便而剝奪任何人的投票權。

法團「無王管」不能再拖

有意見指出，保安員、物管主任都要持證工作，唯獨手握千萬合約決策權的法團委員毫無入門標準，這種不對稱極不合理。筆者認同，長遠應推動業主專業化，但短期內更迫切的是當法團陷入癱瘓、主席無理拒絕開會時，主管當局必須有能

力介入。

民建聯支持政府扮演「行政輔助與適度介入」的角色，同時建議加強土地審裁處以第三方身份協助解決紛爭。

總括而言，大廈管理是地區治理的縮影，也是萬千小業主安居樂業的根基。民建聯多年來持續跟進大廈管理議題，從「簡樸房」規管到「建管條例」修訂，始終堅持一個原則：政策要落地，必須聆聽前線聲音，方能讓修例方向正確。筆者期望當局在整理諮詢意見後，能吸納民建聯提出的務實建議，讓新條例既能堵塞漏洞，又不會為法團和業主增添不必要的枷鎖。唯有如此，香港的大廈管理才能真正走出困局，讓每一位業主都能在自己的家園裏，安心生活。

民建聯民政及文體事務發言人、九龍西立法會議員鄭泳舜