



《建築物管理條例》(第 344 章)檢討意見書補遺

免責聲明

以下為學術討論，涵蓋本港一般大廈現狀，並不針對單一屋苑或法團，深信持平客觀，並已真誠努力查證其中訊息之真偽，惟所有意見是一般意見，只供參考，不能視作專業意見或其替代品，大家應自行查證和判斷，如有疑問，須向專業人士查詢，作者對使用以下意見帶來之任何損失概不負任何責任

S Wong

-12/8/2017

對民政署在 2017 年 3 月 27 日發出的 cb(2)/1038/16-17/(03)號文件中有關物管條例的一些修訂建議，我們分屬幾個法團的委員及一些業內人士看過後都不大認同，集合了一些意見後，便分別就不同法團的經驗和見解，寫成兩份意見書，因為是集體意見，不設版權限制，任何人可在不作修改或任意修改後自行署名呈交，擬稿人是誰已無關重要。此外，由於兼顧眾人意見，只將大多數人具有共識的意見納入其中，因為工商業和住宅樓宇面對問題不同，更再分成兩中英個版本，文字只是載體，主要是為了將意見分流。由於我們一直參與起草，一些過程和小節，包括未被加進的意見，還是值得說出來做個補充的。

遞交意見書的原因

物管條例修訂頻密，當然有其原因。屋苑大廈猶如一個社會縮影，能妥善解決其中的利益矛盾，便能為解決社會的利益矛盾提供啟示，其中對民情，客觀規律，法律三者的拿招，更是考驗管理智慧的必答題。

我們對過去多次的修訂都沒有提意見，是認為修訂主要是為公眾安全及業主的長遠利益設想，大方向和方法都值得肯定，雖然緩急和改革幅度未能盡如人意，我們看成是負責任政府堅守謹慎細微原則而作得出的平衡折衷方案，明白到凡涉及利益再分配，總不能一蹴而就。

過去小業主面對的問題，主要是有兩方面：

1. 戰後樓宇續漸老化，失修對住戶及公眾皆構成危險。
2. 地產商利用集團的物管及工程公司，透過公契內的優惠條款，在旗下發展的物業延續自身利益，有濫權之嫌，和小業主之間發生矛盾衝突。

經過多次修訂，法例針對上述兩個問題作出規範，第一是在 2009 年起開展「樓宇更新大行動計劃」，先後加入強制檢樓和驗窗的要求，同時也撥出數十億公帑資助經濟上有困難的業主；第二是降低終止公契執行人身份的法定門檻，隨之而來是酬金下降。

只是一法生，一弊生，任何制度都含有劣化腐敗的因子，過去的改革實在未能盡如人意。基層住宅的失修問題還未能徹底改善，而圍標和超標工程的問題已應運而生，中產階層草木皆兵。結果又衍生出政治人物

或社運人士藉協助業主抗擊圍標而爭奪支持者和扶植代理人的活動。今天，真誠出任公職為己為人維護小業主權益的人士要面對三面受敵的困境。對手是 1. 物管界的不良份子；2. 工程界的不良份子；3. 政客和社運份子。而且，由於他們的行為起了示範作用，社會氣氛被引導向採用群眾運動的方式來解決矛盾，民粹風氣冒起，第四條戰線逐漸形成。

可以預見，如果新修訂建議通過，新法落實之日，便是第四戰線擴散至所有大廈之時。

註：

「政府金融海嘯後為「保就業」2009 年推出「樓宇更新大行動」，資助超過 30 年樓齡的大廈進行修葺，合資格業主可獲資助上限 1.6 萬元，長者則獲 4 萬元。2011 年政府推出「樓宇維修綜合支援計劃」，整合各個部門機構的支援及資助，申請條件降至逾 20 年樓齡的大廈。兩計劃前後斥資 35 億元公帑，鼓勵舊樓維修，當中 32 億元由政府注資，市建局及房協各投放 1.5 億元。2012 年強制驗樓及驗窗計劃實施，政府每年抽出 2,000 幢逾 30 年樓齡的大廈，強制進行檢驗及翻新工程，全城隨即進入樓宇維修高峰期。」

urls:

傳真社香港 13 日電(factwire.org news):

<https://www.factwire.org/single-post/2017/04/13/%E6%96%A535%E5%84%84%E5%85%AC%E5%B8%91%E6%8E%A8%E5%8B%95%E7%B6%AD%E4%BF%AE-%E6%94%BF%E5%BA%9C%E8%B3%87%E5%8A%A9%E5%B7%A5%E7%A8%8B%E7%8F%BE%E5%9C%8D%E6%A8%99%E8%B7%A1%E8%B1%A1>

有屋苑維修顧問費低於最低工資(i-cable news):

<http://cablenews.i-cable.com/ci/videopage/news/425502/%E6%9C%89%E5%B1%8B%E8%8B%91%E7%B6%AD%E4%BF%AE%E9%A1%A7%E5%95%8F%E8%B2%BB%E4%BD%8E%E6%96%BC%E6%9C%80%E4%BD%8E%E5%B7%A5%E8%B3%87>

民粹治圍標之謬思

樓宇維修，涉及的技術問題絕非行外人事能掌握，強迫業戶直接參與，有如驅使未受訓練的菜鳥來操控一台複雜的機器，不但幫不了忙，還會對其他正在認真誠意工作的人員構成障礙。

以民粹治圍標，設想者的邏輯，最大可能，不過是烏托邦直接民主的濫觴，以為人多好辦事，卻沒想過全民參與這種解決實務問題的方式千百年來無法通過實踐來證明它的優越性甚至可行性，直至啟蒙時期的西方學者將直議改成代議，將全民參與的活動局限在代表的選舉中，另一方面用牌照制來限制無知者對專業管理的干預，同時規範專業人員的操守，建立用代理人進行代議、代決和監察的制度，在民意和精英專家意見中尋找到較為理想的均衡點，也劃清兩者在決策過程中所扮演的角色和功能，才擺脫了暴民和暴君的極端對抗循環，走入高速發展的直路。只是近年意識形態之爭再度興起，有人借高尚道德理念來鼓動群眾走出來成為造反奪權的先鋒，將直議的概念無限擴大，甚至粗暴地闖入原來行之有效的專業範疇，美其名是通才領導專才，實際是用低階常識凌駕高層次知識，借道德議題屏蔽客觀科學，掩蓋無知，本質是偽善，已經偏離了改良後的可操作機制，又再次走回頭路倒退至烏托邦的空想中。

道德可以指導科學的研究、發展和使用方向，卻不能違反科學規律，大多數人的意見可以擱置美化工程，卻不能改變太陽從東方升起的事實，同樣不能因為省錢而忽畧樓宇的結構維修或大幅降低施工的標準，因為那是事關人命財產的事務。

<完>