



**運用公司管治概念**

**改善大廈管理**

## 大廈管理的目的

- 為業主和住戶提供一個良好及舒適的居住環境。
- 保障業主、住戶和大眾的安全。
- 適當地保養大廈，從而確保物業價值。



## 業主立案法團負責大廈管理

- 民政事務總署鼓勵私人大廈業主根據《建築物管理條例》成立業主立案法團，以執行大廈管理的職責。
- 根據《建築物管理條例》第16條，在成立法團以後，業主所具有的與大廈公用部分有關的權利、權力、特權、職責，須由法團行使及執行。
- 根據《建築物管理條例》第29條，由《建築物管理條例》授予法團的權力及委以的職責，須由管理委員會代表法團行使及執行。

## 公司管治概念

- 公司股東因各種原因不會全部參與管理業務。
- 在此情況下，公司必須交託管理人（即董事或董事會）管理。
- 董事會集體負責管理公司。
- 董事履行受信責任，應誠懇處事，真正為公司的利益辦事和為正當目的行使權力。



## 公司管治概念對法團運作的好處

- 推動業主和管理委員會以公平、公開、公正的原則處理大廈管理事務。
- 促進業主與管理委員會之間的合作和意見交流。
- 促進廉潔有效的財務管理。
- 增加法團運作的透明度。
- 加強法團運作的問責性。
- 增加法團的管治經驗。
- 提高大廈管理素質。



## 如何在法團實踐公司管治概念

### 業主立案法團與公司的共通點

- 是以法人身管理財產。
- 須委任管理委員會 / 董事會作為法團 / 公司的腦和手。
- 須委聘管理人員或職員。



## 管理委員會的受信責任

- 受信是受託和誠信。
- 受信責任是受他人所託、真誠信實地履行責任。
- 管理委員會獲得委任，代表業主履行在大廈管理上的權責，是建基於業主對管理委員會的信任。因此，即使《建築物管理條例》及大廈公契並無訂明，管理委員會對所有業主均有受信責任。
- 在履行其受信責任時，管理委員會委員須：
  - 以公開、透明、忠誠、交代四項原則履行責任和處理事務。
  - 真正為法團的整體利益辦事。
  - 為正當目的行使權力。
  - 避免作為委員的職責與個人利益產生任何衝突。
  - 拒絕將遇到的商業機會據為己有。



## 管理委員會的基本責任

- 遵守《建築物管理條例》及大廈公契的規定和準則，完成指定的大廈管理工作。
- 依循由民政事務局局长發出的工作守則。
- 以業主的整體利益為大前提，了解業主的期望和意願，並平衡各業主的權益。
- 讓業主了解大廈的管理事宜，並向他們提供充足的資料。
- 小心處事，以免引起誤會和不必要的爭論。

## 管理委員會的主要任務

- 委聘管理人員管理大廈，並釐定他們的聘用合約與薪酬。
- 監察管理人員的工作表現。
- 訂定標書、招標程序。
- 管理業主立案法團的財政。
- 管理委員會是受託管理大廈，故須向業主提交報告和作出適當交代。



## 管理委員會委員不應

- 一言堂作風。
- 不理解法團的管理 / 運作。
- 作為管理委員會委員的職責與個人利益產生任何衝突。
- 濫用法團的機密資料。
- 濫用法團的財產。



- 將遇到的商業機會據為己有。
- 盲目附和或遵從他人指示投票。
- 缺乏培訓。
- 執行管理公司經理人的職責(只適用於已聘用管理公司經理人的法團)。



## 業主的角色

- 雖然管理委員會是法團內最重要的執行組織，但業主應主動參與、推動和監察大廈管理的工作。業主應盡量參選管理委員會委員，為大廈住客服務。
- 業主須：
  - 誠懇處事。
  - 以大廈的整體利益為大前提。
  - 遵守公契規定。
  - 遵守業主委員會 / 管理委員會、管業經理根據公契訂立的【住戶守則】。
  - 積極地向管理委員會提供意見和資料。
  - 出席法團的業主大會，就大廈管理事宜進行討論及表決。
  - 在業主大會上作出決定時，
    - 應充分了解問題。
    - 參考所有有關的資料並詳加考慮。
    - 作出獨立的判斷。
    - 不盲從附和或遵照他人的指示去投票。
  - 服從和依循業主大會所通過的議決。
  - 準時繳付管理費和其他須付的費用。  
(包括維修大廈主要結構如外牆、公用地方及設施的費用。)



## 業主及管理委員會委員應如何裝備以承擔大廈管理責任

- 了解法團的各種責任和職務。
- 培養對大廈管理事宜的責任感。
- 經常出席法團的會議。
- 諮詢民政事務總署、其他政府部門及有關專業團體的意見。
- 接受有關大廈管理的訓練。
- 互相鼓勵，參與合作，擬定接班計劃。

