



委任代表出席法團大會

大廈業主應該積極參與管理大廈，包括親自出席法團會議。然而，業主有時未必能親自出席法團會議。為處理這種情況，《建築物管理條例》(條例)訂明業主可委任代表代其出席法團會議和投票。

業主委任代表時必須謹慎行事，因為獲業主委任代其出席會議和投票的代表，就有關會議而言，會被視為出席會議的業主。在會議上投票是大廈管理決策過程中十分關鍵的步驟。在大廈管理上，有重大財務影響並需要業主作出承擔的重要事宜(例如公用部分的維修及翻新工程)，通常是在法團會議上經投票解決的。

委任代表

(條例附表3第4(1)、4(2)、4(3)、4(5)(a)、(b)段及5(2)段)

- 業主可以親自投票或委派代表出席法團業主大會投票。就會議而言，獲委任的代表須被視為出席會議的該業主。
- 委任代表的文書必須符合條例附表1A表格2所列的法定格式：
 - (a) 並須由業主簽署；或
 - (b) 如業主是法人團體，則須(即使其章程另有規定)蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署。
- 業主可以從民政事務總署的大廈管理網頁(www.buildingmgt.gov.hk)下載符合法定格式的委任代表文書表格。



附表 1A-表格

表格 2

就法團會議委任代表的文書

.....(建築物說明)業主立案法團

本人/我們.....(業主姓名)，

為.....(建築物地址及單位)的業主，

現委任.....(代表姓名)*[如他未能出席，

則委任.....(替代代表姓名)為本人/我們

的代表，出席於.....年.....月.....日舉行的.....

(建築物說明)業主立案法團的[*業主大會/業主周年大會]

* [及任何延會]並代表本人/我們投票。

年 月 日。

(業主簽署)

*刪去不適用者。



- 委任代表的文書須在會議舉行時間至少48小時前送交管理委員會(管委會)秘書。
- 管委會秘書在收到委任代表文書後，須：
 - ★ 在會議舉行前，向所有送交委任代表文書的業主發出收據，以確認收到有關文書。收據可放在業主單位/單位信箱內。

「東區房屋管理事務工作小組」名單

杜本文議員(主席) 鄭志成議員(副主席) 陳靄群議員MH 趙資強議員 趙家賢議員 許嘉灝議員BBS, MH
許林慶議員 江澤濠議員MH 龔栢祥議員MH 關瑞龍議員 梁志剛議員 梁國鴻議員 梁兆新議員 李進秋議員
勞鏢珍議員MH 顏尊廉議員MH 鄭仲恩女士 黃華發先生 陳曉晴女士(秘書)

認收委任代表文書的收據 (範本)	已送交委任代表文書的單位一覽表 (範本)																																				
<p>致：_____座_____樓_____室單位的#業主/法人團體</p> <p>_____ (法團名稱)業主大會</p> <p>(會議日期和時間：_____年_____月_____日# 上午/下午_____時_____分)</p> <p>現確認收到#貴業主/貴法人團體所遞交的委任代表的文書乙份。</p> <p>根據《建築物管理條例》附表3第4(5)(b)段，管理委員會主席或(如他缺席)主持會議的人會決定有關文書是否有效。</p> <p>管理委員會秘書姓名：_____</p> <p>簽署：_____</p> <p>_____年_____月_____日</p> <p># 刪去不適用者</p>	<p>_____ (法團名稱)業主大會</p> <p>日期：_____</p> <p>時間：_____</p> <p>地點：_____</p> <p>下列單位的業主已把委任代表的文書送交管理委員會秘書：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> <p>註：(1) 管理委員會秘書須在會議舉行前，在會議地點的顯眼處張貼一覽表，列出已送交委任代表的文書(不論該文書是否有效)的單位，直至會議結束為止。</p> <p>(2) 在一覽表上註有標記的單位，管理委員會主席或(如他缺席)主持會議的人已確定其業主所遞交的委任代表的文書無效。</p>	單位																																			
單位																																					



- * 製備一覽表，展示所有送交委任代表文書的業主單位資料。一覽表須於會議舉行前張貼在會議地點的顯眼處，直至會議結束為止。
- 委管委會主席或(如管委會主席缺席)主持會議的人須按照條例的要求決定收到的委任代表文書是否有效。

什麼是有效的委任代表文書？

1. 符合附表1A表格2的格式；
2. 由業主簽署；如業主是法人團體(即公司、社團等)，則須蓋上其印章或圖章，並由獲該法人團體就有關業主大會而授權的人簽署；及
3. 在會議舉行至少48小時前送交管委會秘書。

如果管委會主席已決定某些委任代表文書無效，秘書還須就這些文書發出收據和在一覽表上展示有關的單位資料嗎？

管委會秘書須就所有收到的委任代表文書發出收據，以及在一覽表上展示業主單位的資料，不論有關文書是否有效。

不過，如果管委會主席已確定某些文書無效，可以嘗試聯絡有關業主，說明情況，讓業主考慮是否親自出席法團業主大會。此外，秘書在製備一覽表時，也可以在有關業主的單位資料旁邊劃上標記，以資識別。

- 在會議結束後，管委會須保留所有送交管委會秘書的委任代表文書至少12個月。

(資料摘錄自民政事務總署《建築物管理條例》(第344章)指南及委任代表出席業主立案法團大會指引)

繼上期專題介紹法團在接收及開啟標書時應注意的事項，今期探討評核顧問服務／工程合約標書時可能出現的貪污舞弊風險；並提供防貪建議。

法團／管理委員會（管委會）在評估顧問服務的標書時，價錢可能並不是唯一考慮的因素。而非價錢因素亦可考慮，以確保顧問對大廈維修保養項目提供有效和足夠的專業服務。而在評核維修工程合約標書時，應要求顧問制訂評標準則，根據準則評核接獲的標書，以及擬備詳盡的評標報告，以協助業主挑選承建商。

情境透視

- 某業主立案法團為大廈的維修保養工程揀選顧問作公開招標。一位顧問提交一份不合理地低價的定額標書。被問及究竟時，該顧問編造一些藉口，例如只為透過這工程獲得該區的工程項目經驗、在同區有好幾個項目，故能分攤總費用等理由。該法團最終被低價吸引並投票選出該顧問。
- 而其實顧問接受了某承建商的回佣，當得悉與其串通的承建商為第三低標價的投標者，顧問建議法團否決最低及第二低標價的投標者，聲稱其中一個過往表現差劣（卻沒有提供任何客觀證據或參考資料），而另一個則沒有遞交公司財政資料以供評估其財政狀況（此要求其實並非招標條件或評核準則）。最終法團接納顧問的建議，將合約判授予該承建商。

貪污舞弊的風險

- 在評核標書時偏袒某一個顧問或承建商，例如對其他投標者的表現作出失實／不公平的意見，或在評標過程中更改評標準則以篩走出價最低的投標者。
- 在沒有考慮服務質素或涉及貪污舞弊等風險的情況下，接受一個不合理地高／低價的投標。

防止貪污舞弊的措施

法團／管委會在評核顧問服務和維修工程合約標書時應：

- 委任一個由業主代表，管委會成員、顧問和物業管理公司代表組成的評標小組評核標書，並要求小組成員申報利益衝突；
- 開標前預先擬訂評標準則，並在招標文件中向所有投標者公開有關準則；
- 開標後不應更改評標準則；
- 要求顧問／承建商提交顧問費用／工程費用分項表，以評核費用是否合理；
- 考慮聘請獨立顧問／測量師就工程費用預算和標價提供意見；
- 如不推薦根據評標準則被評定為最佳的標書，須有合理的原因，並將原因記錄在案。

以上內容節錄自廉政公署的新版《樓宇維修實務指南》，指南內介紹有效的防貪措施及提供實用的文件範本和清單，以協助業主、法團及物業管理公司於樓宇維修工程中預防貪污舞弊。如欲索取指南或查詢廉政公署的防貪服務，歡迎致電 2519-6555 或親臨於灣仔軒尼詩道201號東華大廈地下的廉政公署東港島辦事處。

以上建議的措施只是最佳作業常規，除法例規定外，實施時應按照個別維修工程的規模、範圍和各法團的意願作出調整。如有需要，法團應向合資格人士尋求專業意見及協助。





籌組業主立案法團資助

(適用於私人住宅或綜合用途樓宇)

每個成功成立法團的發展項目可獲\$3,000 的資助，如未能成功籌組法團，會以實報實銷形式計算資助（每個發展項目（根據大廈公契）可得的資助總額上限為\$3,000）



申請資格

1. 私人住宅或綜合用途（商住兩用）樓宇；
2. 仍未成立業主立案法團的大廈；
及
3. 申請人必須是該大廈的註冊業主

額外資助

在「籌組業主立案法團資助」下成功成立的法團，房協會考慮連續 3 年資助該法團購買樓宇公用地方責任保險／第三者風險保險，資助金額為保險年費的一半，以每年\$6,000 為上限。



有關詳情及申請，可致電



2839 7480



香港房屋協會物業管理諮詢中心

(東區)

大廈管理活動快訊

東區大廈管理研討會2015

由港島東區大廈協會主辦，東區民政事務處協辦，東區區議會贊助的「東區大廈管理研討會2015」已於二零一五年一月十日(星期六)假鰂魚涌社區會堂舉行。

研討會的講題包括：提升樓宇內置電訊系統進入電訊新紀元－光纖網絡接達樓宇登記計劃、無線電基站的輻射安全、廉潔樓宇維修及《樓宇維修實務指南》及建築物管理條例及法團的權責。參加者反應熱烈，並踴躍向講者提問及交流在大廈管理上的心得。



東區防火講座

由東區防火委員會主辦，東區民政事務處、消防處、屋宇署及機電工程署協辦的「東區防火講座」已於二零一五年一月十一日(星期日)假銅鑼灣社區中心禮堂舉行。大會邀請了消防處、屋宇署及機電工程署的代表擔任主講嘉賓，向參加者講解有關《消防安全(建築物)條例》、家居電器安全及火警發生時應採取的行動等課題。參加者除用心聆聽主講嘉賓的講解外，亦踴躍作出提問。



建康花園、港運城、樂翠臺、東駿苑及御景軒火警演習及防火講座

東區防火委員會分別於二零一四年十一月二十九日、十二月十三日、十二月十四日、二零一五年一月十六日及十七日假上述地點舉行火警演習及防火講座。消防處除派代表即席指導居民在發生火警時應注意的事項外，並示範正確使用滅火筒等消防設施的方法，參加者反應良好。

東區防火安全問答比賽

東區防火安全問答比賽經已於二零一四年十月至二零一五年二月期間舉行。大會邀請區內居民參加以防火安全作為主題的問答比賽，藉此宣傳防火知識及教育居民防火安全的重要性，並獲得區內居民踴躍參與。



活動預告

漁民休漁期 三防安全 嘉年華

日期：二零一五年五月二十四日(星期日)

時間：下午二時三十分至五時

地點：筲箕灣愛東商場對出空地

查詢上述活動的詳情，請致電：2886 6569



大廈管理信箱

問

本人是柴灣一居屋的業主，由於工作關係很多時未能親身出席屋苑業主立案法團的業主大會，最近屋苑正在準備進行大廈維修，我想委任家人代表我出席業主大會和投票，及知道在使用委任代表文書時應注意的地方，故本人希望就委任代表文書作出以下查詢：

- 1 委任代表文書有否指定的格式？業主可否使用由律師發出的授權信作為委任代表文書？
- 2 物業是由本人與太太共同擁有，是否需要我們兩人共同簽署委任代表文書才能夠生效？
- 3 委任代表文書須於何時遞交？以及如何得知法團已收到本人遞交的委任代表文書？
- 4 誰人決定委任代表文書是否有效？

答

1

條例規定，委任代表的文書必須符合條例附表1A所列的格式，才屬有效。業主可以在網址 (www.buildingmgt.gov.hk) 下載符合法定格式的委任代表文書。由律師發出的授權信不屬於委任代表的有效文書。

2

共同擁有人可使用條例附表1A所列的法定格式，共同委任一名代表，或由其中一名共同擁有人委任一名代表。如共同擁有人各自委任不同代表，則只有由在土地註冊處備存的註冊紀錄冊內就該份數而紀錄排名最先的共同擁有人所委任的代表所投的票，才視作有效。

3

委任代表的文書須在會議舉行的時間至少48小時前送交管委會秘書。如委任代表的文書沒有在指定時限內遞交，該文書便告無效。管委會秘書在收到委任代表文書後，須在會議舉行前，向所有送交委任代表文書的業主發出收據，以確認收到有關文書。收據可放在業主單位／單位信箱內。因此，業主宜在會議舉行時間前查看是否接獲確認收到委任代表的文書的收據，以確保秘書已收到委任代表的文書。

4

條例附表3第4(5)(b) 段規定，管委會主席或(如他缺席)主持會議的人須按照條例附表3第4(4)段決定委任代表的文書是否有效。因此，在決定委任代表的文書是否有效方面，主席擔當重要的角色。

主席或主持會議的人須按照條例訂明的規定，決定委任代表的文書是否有效。有關的規定如下：

- (a) 委任代表的文書須符合條例附表1A所列的格式；
- (b) 該文書須由業主簽署；或如業主是法人團體，則須蓋上其印章或圖章並由獲該法人團體就此而授權的人簽署；及
- (c) 該文書須在會議舉行的時間至少48小時前遞交。