



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

News Clipping

Publication : Ming Pao
邱勇：投票電子化欠奉 大廈管理難逃「石器時代」
Date : 7 September 2026
Link : <https://news.mingpao.com/pns/%e8%a7%80%e9%bb%9e/article/20260907/s00012/1788711773217/%e9%82%b1%e5%8b%87-%e6%8a%95%e7%a5%a8%e9%9b%bb%e5%ad%90%e5%8c%96%e6%ac%a0%e5%a5%89-%e5%a4%a7%e5%bb%88%e7%ae%a1%e7%90%86%e9%9b%a3%e9%80%83%e3%80%8c%e7%9f%b3%e5%99%a8%e6%99%82%e4%bb%a3%e3%80%8d>

2026年9月7日 星期一 9:11AM

28°C



明報新聞網

文章

主頁

每日明報

即時新聞

明報影片

明報生活

熱門話題：AI年代・宏福苑・新皇崗口岸・亞運會2026・大灣區・退休網線・山東月餅・教大正名十周年特輯

觀點

邱勇：投票電子化欠奉 大廈管理難逃「石器時代」

邱勇

← 上一篇

下一篇 →

邱勇：投票電子化欠奉 大廈管理難逃「石器時代」

發布日期 2026年9月7日星期一

在Google追蹤《明報》

A+ A- 分享 打印

【明報文章】香港城市天際線璀璨奪目，但在繁華背後，千瘡百孔的舊樓管理與維修亂象，卻是這座城市難以掩飾的深層次矛盾。2025年底大埔宏福苑一場無情惡火，不僅吞噬了寶貴的生命，更無情地燒毀了公眾對大廈管理及維修監管制度的信任根基。災難過後，社會各界強烈呼籲改革，促使特區政府加快檢討大廈管理法的步伐。

政府於今年8月12日就《建築物管理條例》（《條例》）的修訂建議，展開為期一個月公眾諮詢。這是繼2024年修訂後，兩年內第二次推動改革，頻密程度前所未有。是次修訂旨在深化改革規管制度，更好配合大廈管理需求的轉變及公眾期望。諮詢文件提出五大方向：提高大型維修工程及大額採購的出席和投票門檻、完善委任代表文書（俗稱「授權書」）制度、完善利益申報制度、加強主管當局權力，及清晰會議程序。

但面對盤根錯節的利益輸送、屢禁不止的圍標集團、日漸老化的樓宇，及冷漠的社區參與，這次修例究竟是能夠連根拔起的「治本」之藥，抑或只是揚湯止沸的「治標」之策？

Copyright of the article(s) in this news clipping is owned by the relevant publisher(s). Reproduction and distribution of such article(s) without prior authorization is not allowed.

本新聞剪報文章之版權屬有關出版商所有。除獲授權外，不得複製及分發本文章。



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

條例屢現漏洞 修例步伐踟躕

訂立《條例》的初衷，是提供法律框架，讓業主成立和運作業主立案法團，以共同管理大廈公用部分。由於大廈屬私人財產，《條例》在設計上賦予業主適度自主權。惟這種高度依賴業主「自律」與「志願參與」的模式，在面對牽涉數以億元計利益的大型維修工程時，往往顯得脆弱不堪。

回顧過去10多年，《條例》修訂步伐顯得相當踟躕——上一次大規模檢討始於2011年，其後於2014年諮詢公眾，但修訂工作一直拖沓；2023年12月政府提交修訂草案，2024年7月獲通過，2025年7月實施。該次修訂主要針對大型維修工程採購，規定決議須獲至少5%業主或100名業主親身投票通過，並將未有妥善保存文件訂為刑事罪行。

儘管2024年的修例邁出了重要一步，惟立法會法案委員會當時已指出，草案並無涵蓋所有持份者關注的議題，特別是爭議極大的授權書處理，及主管當局於《條例》下的權力。在宏福苑大火的催化下，政府承諾以「先易後難」方式跟進更複雜課題。這正是促成今次2026年新一輪修例諮詢的原委。

三級制門檻：提升認受性抑或設置障礙？

修例建議的核心之一，是就大型維修工程引入「三級制」的出席及親自投票門檻。在現行每戶平均承擔3萬元的基礎上，增設8萬元及12萬元兩個層級，會議法定人數由10%逐步提升至15%及20%；親自投票門檻亦由5%或100名業主，遞增至8%或150名業主，及10%或200名業主。

諮詢文件承認，提高門檻「可能會增加順利舉行業主大會以議決有關的工程項目的難度」，甚至可能有人「刻意鼓勵業主不出席業主大會，以阻礙議決及通過相關議題」。坊間不少聲音批評，新門檻雖能增加圍標難度，但也會增加流會風險。

不過，提高門檻的另一面，是迫使業主更認真對待重大決定。如果多達八成業主沒有出席會議，不論是基於冷漠抑或被動員杯葛，客觀上已反映議案未獲足夠支持。問題癥結在於：提高門檻的同時，是否提供了足夠便利的參與渠道？若無配套的電子投票系統，三級制只會成為另一道難以逾越的門檻。

組合拳下的結構性遺漏

授權票制度本是方便未能親身出席的業主行使投票權，卻長期成為圍標集團操控業主大會的漏洞。今次修例建議多管齊下：限制每人持有授權票的上限；只容許業主親屬或同一屋苑其他業主擔任獲授權代表；要求公開張貼已提交授權票的單位名單；在表格中增設欄目供業主填寫具體投票指示，並要求雙方簽署及聲明。民政事務總署署長杜潔麗形容，打擊圍標需要「組合拳」。可是，作為這套組合拳的最關鍵一招——電子投票，於是次修例建議中卻付之闕如。

杜氏解釋，未有加入電子投票是考慮到核實身分問題；雖然有聲音建議用「智方便」，但「智方便」戶口須有香港身分證，而本港有相當的業主可能是無香港身分證的海外人士。

筆者認為這個解釋值得商榷——技術問題從來不應成為制度停滯的理由，而應成為推動技術創新的動力。海外業主無法用「智方便」，不代表無法設計包含海外業主在內的電子投票方案，例如透過生物識別或駐外機構認證機制。更根本的問題是：當政府將「智方便」定位為智慧城市數碼基建，卻在最需要應用的場景——大廈管理投票——裹足不前，這本身就是制度設計的



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

內在矛盾。

宏福苑大火獨立委員會聽證會揭示，物業管理公司對授權票的「核實」流於形式，無法核對簽名，近乎「講個『信』字」。這並非個別現象，而是整個紙本授權票制度的結構缺陷。紙本文書易於偽造、大量蒐集、難以追溯，恰好為圍標集團提供可乘之機。

細看政府諮詢文件的數個痛點：如何核實每人持有的委任代表文書不逾20份？如何確認獲授權者是否遵從了業主具體投票指示？如何在業主大會舉行前48小時內有效整理並公開大量授權名單？這些在傳統行政模式下極易引發爭議，甚至成為偽造文書溫牀的操作，一旦引入「科技賦能」便能迎刃而解。

香港測量師學會早前倡議引入電子投票平台，便利業主參與投票、核實授權票及披露利益衝突。香港房屋經理學會也建議藉「智方便」應用程式讓業主線上投票，指出「智方便」可驗證身分，較授權書更可靠，避免有人拿已逝世者名字填寫授權書。升級版「智方便+」更可根據《電子交易條例》發出具法律效力的數碼簽署。

事實上，透過與政府「智方便」等身分認證系統對接，業主可以做生物特徵識別，確保每張授權票都經嚴格核實，既難以偽造，亦不怕遺失。電子系統更可實時統計票數，確保無人能夠超越授權上限，並精準追蹤投票指示的執行情況。

環顧國際，不少地方已修例容許大廈管理使用電子投票。2017年加拿大安大略省修訂《公寓大廈法》時，引入電子投票概念；2023年再修例，公寓法團可直接實施電子投票，電子投票變相成為默認允許法定權利。美國佛羅里達州早於2015年已容許電子投票，2025年大幅放寬規定，使社區運作更容易達到法定人數，同時嚴格規範系統必須準確驗證業主身分、確保選票不被更改、自動發送確認收據，並保障不願使用科技的業主仍保有傳統紙本投票權利。這些案例證明，科技賦能並非遙不可及的願景。

圍標刑事化 不容再拖

香港是次修例試圖從大廈管理層面堵塞圍標漏洞，建議要求工程承辦商與顧問強制申報利益，並列明虛假申報的刑責，方向正確。但圍標集團的利益輸送往往極度隱蔽，牽涉錯綜複雜的空殼公司與賄賂交易；僅靠業主自發審視申報表，無異於要求平民履行專業查案職責。若缺乏嚴格官方抽檢與執法，利益申報制極易滑向「自流」。

須知圍標不僅是民事欺詐，更是有組織的嚴重罪行。倘沒有具備足夠阻嚇力的刑事制裁，及執法部門高調介入，單靠《條例》修修補補，難以徹底摧毀圍標集團生存空間。因此對付圍標的真正治本之策，在於修訂《競爭條例》。現行《競爭條例》僅能追究民事責任，罰款對圍標集團而言僅屬「經營成本」。競爭事務委員會已表明計劃於本月提交修例建議，擬將圍標等嚴重反競爭行為刑事化，最高刑罰為監禁7至10年。參考國際經驗，韓國、日本、新加坡等地均已將圍標刑事化，也有一些國家使用先進電子採購技術防範圍標。這些經驗證明，唯有引入監禁刑罰，方能對企圖鋌而走險者產生真正阻嚇力。

業主不是沒有意願跟進屋苑事務，但各人的空檔時間不盡相同；要求同一時間、親身出席會議，一定程度上與港人生活形態脫節。全港需要維修的大廈數以萬計，各自建設電子化系統未必符合成本效益。政府角色正在於引入中央電子平台，以對應資訊發放、採購決策等。



香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

數碼化勢在必行

杜淦堃在宏福苑火災獨立委員會總結陳辭提到，可以數碼化大維修工程日誌，讓法團、指定業主及物管公司查閱，以打破「資訊黑洞」、方便追溯責任。此外，不同專家、團體倡議建立樓宇管理數據平台，集中整合日常營運、設施維修、法定檢查等各類數據，轉化為反映大廈真實狀況與風險的指標。筆者十分贊同這些建議，因為它們的共同指向十分清晰——大廈管理不能繼續停留在上個世紀的方法。

當醫院、商場的人工智能禮賓服務已然落地，當康文署出租球場早已實現電子認證，當「智方便」數碼身分證平台已深入市民生活，而涉及數以億元計工程費用、關乎百萬業主切身利益的大廈管理，卻仍依賴紙本授權票與親身出席會議。這種制度與時代的脫節，才是當前改革最應正視的結構困境。政府理應在今次修例積極拆牆鬆綁，甚至考慮透過資助形式，推動法團全面採用電子投票與數碼授權平台。

結語

筆者認為今次修訂《條例》的建議，在提高決策門檻、堵塞授權票漏洞、強化利益申報、賦予主管當局權力等方面，方向正確，惟這些措施更多是「治標」，於現有制度框架內修補補而已。要真正「治本」，必須三管齊下：（1）加快修訂《競爭條例》，將圍標行為刑事化，引入具阻嚇力的監禁刑罰；（2）積極推動科技賦能，引入以「智方便」為基礎的電子投票及數碼化管理平台，從根本改變大廈管理運作模式；（3）建立跨部門樓宇維修資料庫，堵塞工程承建商與顧問公司隱瞞違規紀錄的漏洞。

宏福苑大火的教訓告訴我們：大廈管理問題關乎市民生命安全，不容再拖延。修例是必要一步，但絕非終點。政府、立法會、業界與小業主必須攜手，以更大決心和更全面視野，從法律、監管、科技、教育多個層面同步推進，方能徹底根治這個困擾香港多年的頑疾。科技賦能的時代已到來，大廈管理不應成為被遺忘的角落。

作者是嶺南大學研究生院副院長、社會學及社會政策系教授

■ 稿例

1. 論壇版為公開園地，歡迎投稿。論壇版文章以2300字為限。讀者來函請電郵至 forum@mingpao.com，傳真：2898 3783。

2. 本報編輯基於篇幅所限，保留文章刪節權，惟以力求保持文章主要論點及立場為原則；如不欲文章被刪節，請註明。

3. 來稿請附上作者真實姓名及聯絡方法（可用筆名發表），請勿一稿兩投；若不適用，恕不另行通知，除附回郵資者外，本報將不予退稿。

4. 投稿者注意：當文章被刊登後，本報即擁有該文章的本地獨家中文出版權，本報權利並包括轉載被刊登的投稿文章於本地及海外媒體（包括電子媒體，如互聯網站等）。此外，本報有權將該文章的複印許可使用權授予有關的複印授權公司及組織。本報上述權利絕不影響投稿者的版權及其權利利益。



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 *Established in 1988*

1997年按香港法例第507章成立 *Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong*

2020年物業管理業監管局認可專業團體 *PMSA Recognised Professional Body in 2020*

(本網發表的時事文章若提出批評，旨在指出相關制度、政策或措施存在錯誤或缺點，目的是促使矯正或消除這些錯誤或缺點，循合法途徑予以改善，絕無意圖煽動他人對政府或其他社群產生憎恨、不滿或敵意)

[邱勇]

相關字詞：[邱勇](#)