



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

投票電子化欠奉 大廈管理難逃「石器時代」

Date : 7 September 2026

Link : B07

投票電子化欠奉 大廈管理難逃「石器時代」



思潮
邱勇

香港城市天際線瑰麗奪目，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，不僅奪走了寶貴的生命，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條例的步伐。

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，兩年內第二次修訂。修訂程度前所未有。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類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、加強監管權力，及清晰會議程序。

但面對盤根錯節的利益糾葛、屢禁不止的圍標集團、日漸老化的樓宇，及冷漠的社區參與，這次修訂究竟是能夠退根拔起的「治本」之策，抑或只是揭揭湯湯的「治標」之策？

條例屢現漏洞 修例步履艱難

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》修訂步伐顯得相當踴躍——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。在宏福苑大火催化下，政府承諾以「先易後難」方式跟进復修難題。這正是促成今次2026年新一轮修例諮詢的原委。

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，就是大型維修工程引入「三級制」的出席及親身投票門檻。在現行每戶平均承擔3萬元的基礎上，增設8萬元及12萬元兩個階層，會議法定人數由10%逐步提升至15%及20%；親身投票門檻亦由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「刻意鼓動業主不出席業主大會，以阻礙議決及通過相關議案」。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，不論是基於冷漠或被動員杯葛，客觀上已反映議案未獲足夠支持。問題關鍵在於：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；只容許業主親臨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淑麗形容，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內在矛盾。

宏福苑大火獨立委員會總報告揭示，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「請個『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床的操作，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將「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年大埔政改規定，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，並保障不斷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。但圍標集團的利益鏈途往往極度隱蔽，牽涉錯綜複雜的空氣公司與抬底交易；僅靠業主自發查閱申報表，無異於要求平民履行專業查家職責。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辦技術防範圍標。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這難事，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。

數碼化勢在必行

杜淦瑩在宏福苑火災獨立委員會總辭職辭提到，可以數碼化大廈維修工程日誌、議法國、指定業主及物業公司查閱，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、商場的人工智能體感服務已然落地，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藩籬，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」，現行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危，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