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	:	am730
		物管界抽查授權票欠清晰指引 業界：涉額外人手不排除加管理費
Date	:	12 November 2026
Link	:	A10

政府就修訂《建築物管理條例》完成公眾諮詢，提出多項修訂建議，政府最終撤回建議設立每人持有授權票的上限，改為建議物管公司抽查兩成或20份授權票。香港房屋經理學會會長黃寶珍接受本報訪問時表示，對於如何抽查和核實，業界存有疑問，期望政府提供清晰指引；又預期相關工作或涉額外人手，不排除會上調管理費。此外，最近政府亦修訂《消防條例》，除業主外，物管公司亦成為「責任人」，確保遵守相關法例，業界關注責任誰屬，期望加入合理辯解。



黃寶珍期望政府制定清晰的指引。(吳康琦攝)

物管界抽查授權票欠清晰指引

業界：涉額外人手不排除加管理費

政府建議引入抽查和核實機制，由物管公司抽查20%或20份授權票；如抽查後發現不妥，則須檢查所有的委任代表文書。黃寶珍表示，管理公司可處理抽查20%授權票的工作，惟預期工作量會增加，亦擔憂過程中有爭議，期望政府提供清晰指引，定義何為「抽查」與「核實」。

黃寶珍舉例，若以致電形式核實，「例如對方係唔係真係會接聽？唔聽係唔係代表無確認？」她又提到，即使授權書有聯絡電話，接聽電話者亦未必是業主本人，物管公司亦無從考究號碼的真確性。對於上門核實是否可行，黃寶珍稱，不排除各種方式，惟要視乎政府提供的指引。她解釋，因上門向業主確認身份，或需要核對對方身份證，「對方覺唔覺得需要俾你睇，或要再賦權。」她期望，政府將來能向業界提供更多細節和指引。

社會關注抽查20%授權票是否足夠，黃寶珍認為，能夠全數檢查當然是最理想，但要考慮人手安排。由於抽查或牽涉額外資源，對於一些較大型的屋苑或額外加派人手，不排除會有額外收費，但她相信費用不會大幅增加。

期望政府設定期檢討機制

此外，今次修例維持業主人數10%可召開業主大會，但同時就大型維修工程採購引入親自投票門檻分級制，工程金額愈高，要求業主親自投票的門檻亦愈高。政府又建議，在議決大型維修工程的業主大會至少7天前召開簡介會。黃寶珍表示，物管公司有其角色，可在這方面多做工夫配合；惟對於工程金額、法定人數比例等，期望能有定期檢討機制。

政府日前宣布成立樓宇維修支援及服務局，協助業主進行樓宇維修。對於物管界有何關注焦點，黃寶珍認為要更加清晰釐定物管公司的角色，包括有何工作牽涉物管公司或法團。她舉例，當大維修工程進行時，工地監管是由局方還是物管公司負責，以至將來巡查工作的詳情，期望將來局方能事先與物管公司清楚說明。

前線人員掌握圍標資訊 冀與執法部門恆常溝通

另外，政府亦修訂《消防條例》，建議引入「消防裝置責任人制度」，物管公司亦加入成為「責任人」，成為消防安全的法定把關者。黃寶珍表示，對於一些需時較長、如牽涉較高費用的項目，物管公司未必能夠即時處理，期望能加入合理辯解，或允許管理公司有合理時間處理。

政府已成立聯合特遣隊打擊圍標。黃寶珍表示，物管界前線人員不時掌握懷疑涉圍標的線索，期望和執法部門建立恆常溝通機制，方便業界向執法部門提供情報。

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。