

自己屋苑自己救
法團新聞大全

兩年間，我們的「不尋常」變成「日常」，當不公平發生在自己屋企，我們決不能慣。港區國安法於2020年7月1日實行後，有屋苑法團開始盛傳誰挑戰他們有可能觸犯港區國安法，散播白色恐怖。沉默無法改變目前的法團亂局，《誌》在過去兩年收到不少街坊投訴，法團帳目不清，有些更有「自肥」之嫌，一些案件則由警方介入調查，更多的是已難以追查下去。各區街坊成立關注組，可是有心人用盡所有方法阻止改選，意圖「永續」舊法團的決策權。當中有屋苑成功推翻舊法團，亦有屋苑至今仍未能改選。

守住呢間屋作為生活底線，《誌》製作2020-2021年法團大全，希望各位街坊有所警覺，睇住自己間屋。



小西灣富景花園
「智慧型保安系統」
在爭議聲通過

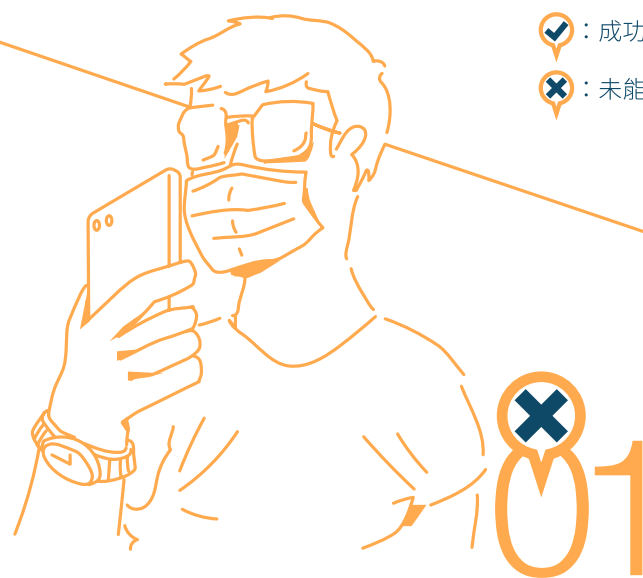
2020年10月，小西灣富景花園準備在業主大會中聘用新保安公司，最後進源保安服務有限公司中標，其標書內註明了業主「可考慮選擇轉用智慧型保安系統」。惟法團在同年的11月底跳過諮詢，無視業主的選擇權，強推「智慧型保安系統」，當中的選項有「人面識別系統」，惹來多名業主不滿。多名居民自發成立「富景關注組」，要求法團主席交代，卻多次被主席無視。居民最終收集58業主聯署，要求召開業主大會，商討「人面識別系統」及進行法團換屆之事宜。惟法團選擇在周一這個工作天的晚上6時開會，令業主譁然，不少業主擔心出席會議人數偏低。「人面識別系統」具爭議性，當晚也有200多名業主親自出席會議。不過，被街坊質疑當晚的票箱處理不當，最終亦未能推翻「人面識別系統」的議案。

北角百福花園
法團訴訟案中案



北角百福花園業主立案法團在2018年因疫情為由拖延業主大會，58業主聯署要求主席開會，並入稟土地審裁處，法庭判時任法團主席沒有履行主席責任，須以個人身份支付雙方的訟費及律師費。事後業主更揭發主席「公款私用」，以法團公款支付訟費及律師費。多名業主一直鏖而不捨，於這一兩年間不斷向法團主席求證事件，法團成員卻「玩失蹤」，更曾改到屋苑範圍外開會，又在法團會議期間報警，阻止居民旁聽會議，使街坊無法行使業主權利。

✓：成功改選
✗：未能改選



將軍澳景林邨
黑社會滋擾

將軍澳景林邨現屆法團以疫情為由，拖延業主大會，令法團委員換屆選舉遲遲未能舉行。由居民自發組成的「景林關注組」收集58業主聯署要求開會，期間有關注組成員曾被追蹤到家門，又被電話滋擾及恐嚇。在業主大會當天，有不明人仕走上演講台包圍法團主席，「景林關注組」成員則呼籲業主們保持冷靜，要確保順利完成法團換屆選舉。最後，法團主席以發現重複授權票為由，宣布流會。景林關注組遂改到空地開會，卻遭三十多名警員以《預防及控制疾病條例》（第599章）為由中斷會議。



將軍澳彩明苑
舊法團成員涉挪用公款

去年6月，將軍澳彩明苑業主立案法團被揭發物管經理「穿樞桶底」案，涉及款項為數千萬。時任法團主席、前區議員何民傑被指失職，對物管經理涉挪用公款多年居然毫不知情。居民不滿舊法團失職，在行業主大會改選管理委員會前，居民自發組成的「關注彩明」，派出13人參選。在舊法團未有爭取連任的情況下，13人名單自動當選。

觀塘曉麗苑
推翻舊法團
關注組當選

觀塘曉麗苑居民不滿曉麗苑舊法團表現，多次向法團反映問題，卻未被正視。多名居民組織「曉麗苑關注組」，收集逾108業主聯署，要求召開業主大會。業主立案法團最終在今年1月舉行業主大會改選，「曉麗苑關注組」17名成員成功擊敗連任14年的前主席兼建制派前區議員蘇麗珍。新法團當選後，期望做到增加法團透明度，希望街坊共同參與屋苑事務的討論。

黃大仙龍蟠苑
舊法團犯法
訴訟費由居民「埋單」

黃大仙龍蟠苑的舊法團一直以來備受爭議，在未能提供任何單據證明下，曾動用180萬屋苑儲備更換廁所沖水系統。在2014年，舊法團張貼通告，通告指時任黃大仙區議員譚香文「搞風搞雨，破壞屋苑安寧」，譚香文遂控告法團誹謗，並建議不用道歉，「以一元和解」，卻遭法團拒絕。就算和解建議去到法團會議，也遭舊法團堅決拒絕。最後法庭判決法團敗訴，業主須分擔270萬元訟費。舊法團曾以疫情為由，兩度推遲業主大會，最後業主大會於2020年11月進行，逾千名居民出席。由14名居民成立的「龍蟠友里」參選新一屆法團委員選舉，最後成功挑戰連任超過10年的舊法團。

中門建生邨
用《國安法》恫嚇街坊

「建生邨居民關注組」在2020年7月提出罷免舊法團，惟舊法團一直以疫情為由，將會議日期拖延半年之久。舊法團去年2月更提出豁免管理費6個月，涉及約800萬元，惟屋苑在不久將來便要進行大維修，財政情況一直沒有公開，盈餘成謎。「建生邨居民關注組」在跟進法團事宜時，多次收到宣傳單張，被指已觸犯港區國安法。邨內流傳，「一旦被關注組成員當選法團，所有業主的財產有機會被凍結，白白斷送自己層樓」。

屯門山景邨
日久失修 賬目不清

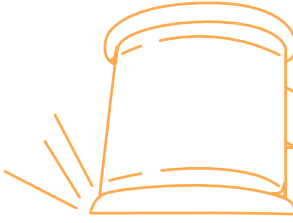
屯門山景邨業主立案法團改選延期多時，會議紀錄無處可尋。民政事務署也表示難以聯絡上法團成員。山景邨的設施破舊、外牆剝落、水管滲水發出惡臭等情況屢見不鮮。眼見屋邨處於半荒廢狀態，居民不滿，遂召開居民大會，約100名街坊出席，希望法團及保安公司交代，惟當晚法團代表沒有出席。街坊遂在居民大會後組織參選法團委員。2020年6月的業主大會，超過80名居民親身出席，不過點票期間，因法團沒有安排保安協助點票，故要求業主重新投票，此舉一再引起居民不滿。最後，舊法團以六比四的業權份數勝出「林莊」。

屯門富健花園
舊法團在爭議聲下連任

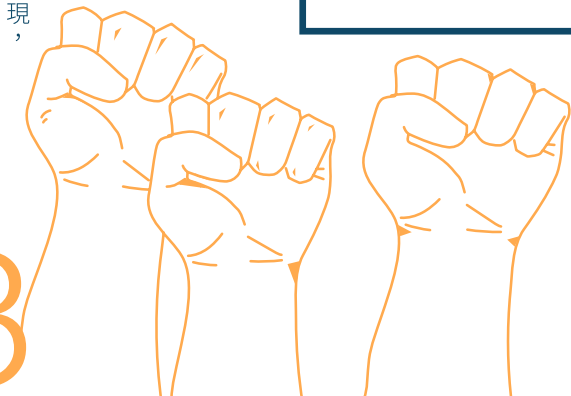


屯門富健花園居民不滿舊法團帳目不清，有更多的居民不滿保安允許防暴警察進入屋苑，遂召開居民大會，約100名街坊出席，希望法團及保安公司交代，惟當晚法團代表沒有出席。街坊遂在居民大會後組織參選法團委員。2020年6月的業主大會，超過80名居民親身出席，不過點票期間，因法團沒有安排保安協助點票，故要求業主重新投票，此舉一再引起居民不滿。最後，舊法團以六比四的業權份數勝出「林莊」。

黃大仙龍蟠苑
舊法團犯法
訴訟費由居民「埋單」



觀塘曉麗苑
推翻舊法團
關注組當選



這些年，守住間屋可能遇到的事……

綜觀這兩年間各屋苑的法團風波，我們把一些法團常用的手段綜合起來，以供參考。

手段一
把大會日期定於工作天
減少出席人數。

絕大多數業主大會選擇在周末召開，不過，在近日的法團風波中，發現曾拖延會議的法團傾向在閒日安排新一次會議。

手段二
保安阻止業主
行使派發單張權利

根據《建築物條例》，任何一個業主有權在屋苑範圍派發有關屋苑事務的資訊，惟在法團換屆前後，管理公司便會要求保安以「滋擾居民」為由，阻止業主派發單張和入信箱，更甚至報警處理。

手段三
收集授權票時
說法含糊其辭

法團除了要求保安協助洗樓收取授權票外，在多個屋苑均聽過街坊說法，指收取授權票的人士來電，提出「如無法親身出席會議，就必須簽署授權票予法團」等說法誤導街坊。

手段四
出現業主「被授權」情況

在業主大會召開時，有不少業主親身到場參與會議，才發現自己授權給現屆法團。因「繳交」了授權票，即使親身到場，均不能進入會議場地，更加無法與法團當面對質為何業主會無故授權了現屆法團。

手段五
以防疫為由
阻撓業主開街站

在疫情期間，即使沒有超出防疫的人數上限及距離，居民自發舉辦街站卻常常被投訴違反防疫規定，結果令街站多次被打斷，亦令居民對在街站即場聯署及簽署授權票感到不安，擔心被牽連在內。



山景啟示錄

公民進化和後蘋果年代的社區新聞



黃丹丹講：「山景邨在這件事上係咪無分黃藍？」黃說：「是，我知道藍絲都反對他們，他們都有支持我，因為太離譜。有共同敵人就是朋友。」當涉及屋苑的利益時，有時會超越政治光譜，有些事務，也必超越政治光譜。

《誌》記者聯絡屯門區議員黃丹晴及新任法團「山景新氣象」秘書MAN在網上做了一場網上分享會，發現了這種舊法團在社區留下的問題堆積如山，與近年受人非議的法團有不少共同點，筆者暫且作少少歸納工作。

一、舊法團散播恐懼

港區國安法通過之後，舊法團經常向街坊灌輸「支持挑戰者＝觸犯國安法」，叫街坊不要「跟車太貼」，誤墮法網。山景邨一直流傳舊法團有黑社會背景，一旦挑戰他們，相關人仕便會被惡人毆打，嚇街坊後果自負云云。不知何時開始，屋苑事務會捲入黑勢力和國家安全？有心人狐假虎威，向街坊洗腦，灌輸「香港已冇王管」的假象，將記者污名化，令市民感到制度失去保障，不敢作任何挑戰或質詢。

二、問題法團帳目不清

觀乎現時的法團新聞，管理上確比之前更糟。2014年筆者還是一名報館記者，當時處理宏景花園法團案時，街坊質疑法團內千萬蒸發，而且判給不合適的維修升降機公司，壞軋事故頻生，居民忍無可忍下推翻舊法團。當年最糟的法團，總算有一盤數，但以山景為例，有數個年度沒有向居民交代帳目，腐爛的程度比當年更甚。法團不交數簿，只搬出建築管理條例，CCC除了圍標案，大多不會主動查法

團欺詐行為，民政事務署亦強調他們只是協調的「中介」角色。山景新氣象S說，民政事務處曾以「兩公婆鬧交，比喻法團和市民的爭拗，但這些「家事」牽涉的是動輒幾千萬的街坊錢，損失的是真金白銀買房子的業主。有多少小市民因為沒有參與法團的討論，一次舊樓大維修，最後埋單計數，每戶50萬！然後順理成章收到銀行電話，職員向他們推薦低息貸款，一頭華髮的小市民，晚年還要分期付巨額的維修費。

三、公民醒覺

十年前後對比，法團投票當日根本沒有今日如此墟口。山景邨經歷兩年的法團抗爭，他們的大躍進，已經超越之前的規模。

在這裡我可以透露「宗督經調查的法團懷疑虛假文書的案件，一個法團關注組在2012年找我幫手調查。街坊A是一位伯伯，他說法團投票當日，有職員拿一大袋紅白藍膠袋到現場，保安聲稱袋中全部都是「授權票」，他好奇打開紅白藍膠袋，授權票是沒有簽名的。他立即報警，但警方沒有受理，該案件連報案編號也沒有。無奈地，在沒有影片，沒有相片，警方沒有開案的情況下，我決定放棄調查，這宗懷疑屋苑詐騙案就此沉入大海。

山景邨的街坊人人拍片，片中的街坊不止舉機，他們更主動上前向保安、物管職員質詢：「你係咪有權叫做呀（叫市民簽名授權投票人！」）香港人進化了，公民監察的質素大大提高」。面對突發新聞，公民有能力報道，未來報道質素觀乎香港人的耐性，如果大部分市民做到Pro Work的監察，人人行多一步，全職記者可以「光榮失業」，但亦要視乎日後政府資料的透明度。

總結：

《蘋果》殞落，屋邨失去傳媒大台，傳播力不足，失去廣泛關注，新聞很快沉底，社區傳媒各有各的做，漸漸失去討論的空間，訊息隔絕之後衍生的問題，必然就是漠不關心。山景邨法團事件證明，傳媒將屋邨新聞「（頭條新聞）這樣做，希望（口是希望）」可以守到最後防線。至少，有了山景邨的前例，舊法團洗樓取授權票不會再被視為「不會報道」的新聞。

法團「不透光」

如果法團是我們必須面對的位置之爭



撰文 | 黃雅文

杜志權：屋苑就是社會的縮影

「我經常作比喻，屋苑是社會的縮影，業主是一般市民，交的管理費是稅項，屋苑盈餘是庫房、屋苑保安是警察。法團就是立法會，是由業主一人一票選出來的。而大家解答不到的就是管理公司，管理公司就是政府，政府是由人民選出來。在正常的民主社會，（政府／管理公司）表現差是可以更換的。」陽光法團召集人杜志權每次提到法團也連珠炮發，念茲在茲監管法團的重要性。

入稱權哥的杜志權留著山羊鬍，在公民運動百花齊放的時期，不難在討論會、講座、遊行、聲

關注法團入門方法

01. 經常持續留意大廈管理文書

例如：每月財務報告，要特別留意結餘及其變化。財務報告上，如數字是括號的，代表赤字，有括號則代表盈餘。

02. 留意法團會議，有空可列席旁聽

按照《建築物管理條例344章》，法團須7日前張貼有關法團會議的通告，目的是鼓勵業主列席法團會議。

03. 留意屋邨內的工程是否經正確程序招標

任何工程超過200,000港幣預算，都需要公開招標，並要把所有標書在屋苑當眼處公開展示。

04. 多留意法團和管理公司的關係

本來法團的責任是監督管理公司，但管理公司也有自己的反制措施。業主多注意管理公司不當拉攏法團。當召開業主大會時，如果法團維護管理公司的違規行為，要適切地提醒。

05. 熟讀法例及會議規則

06. 組織街坊，物色志同道合者

據活動尋找到他的身影。離約定時間還有一二十分鐘，權哥已提早到達餐廳，找定座位，讓訪問得以順利進行。記者到達餐廳時，一眼便看到他一直掛在頸上、雨傘形狀的項鍊，以及寫有社運標語的黑色上衣。

還未坐下之際，權哥已開聲問：「關於法團，想問我些甚麼？我盡量解答」。他是個研究法團的專家，由2005年第一次置業的兩年後，便首次加入自己屋苑剛成立的法團，作為第二屆的法團委員。他說，是因為他的母親多年前曾於物業管理公司工作，在他置業時勸告他：「行內有不少人的操作都十分無良，一定要靠業主自己監察」。

首次做業主，發展商不停要求加管理費。他所購入的屋苑，是由發展商的子公司做管理公司。一開始，代表居民的就只有業委會，業委會只是諮詢架構，沒有法定權力。對於當時發展商要求每年加管理費以彌補赤字，業主眼見投訴無門，於是成立法團，擁有正式的法定權力參與屋苑事務。」

推廣公民參與

2014年雨傘運動影響了權哥不少，迎接運動的沉寂期，權哥選擇了簽定「社區公民約章」，希望學會由一個市民晉身為一個公民。他認為，「公民指的是，你要肯撥出私人時間去參與公共事務，過往香港人更重視的是私利，當然經歷運動後會有改善，但也要想辦法延續下去，推而廣之。」於是，他在「社區公民約章」的活動認識到幾位志同道合的市民，在2016年便頻頻見面，籌組一個法團專員、能推廣公民意識的組織「陽光法團」。

權哥的初衷是居民透過直接參與法團，令大家體會何為公民意識及其重要性，「一開始要人做議員，服務社區可能太遠，但有關自身的錢、供的樓、交的管理費，是一個較近的介入，介入參與當中。」因此，在陽光法團初成立時，伴隨著2013年大圍富嘉花園億元維修案，以及2016年沙田翠湖花園2.6億元圍欄案，市民對於屋苑管理的參與熱度才漸漸提升。

「當初成立陽光法團最理想的初衷就是希望在光復屋苑後，居民會以會員制形式繳交月費，用來支援其他有心搞好法團的居民，大家需要共享經

《誌》在2021年11月追蹤將軍澳景林邨法團換屆的情況，當時業主大會因疫情為由已被拖延一年。現屆法團亦以疫情理由，放棄使用邨內較大的社區設施，如露天足球場作會議場地，反之挑選附近較細的室內社區會堂作為會議地點。法團亦把會議時間安排在工作天的下午時份，增加上班族出席的難度。

更甚的是，景林關注組「曾向記者表示，他們在屋邨範圍派發有關屋邨事務之單張，卻被保安趕走，甚至有不明人士跟蹤到家門前，又以手機不斷拍攝。在業主大會當天，同一批不明人士又出現在大會現場，他們氣勢起哄，走上台包圍法團主席洪天求，製造混亂。期間一名保安員受傷，幸得關注組成員保持冷靜，呼籲台下居民不要起哄。在休會期間，不少居民在等待期間，與街坊討論不滿法團的處事手法，例如一直擾民的神功戲、或會令景林邨被釘契的舊建築署罰款及割下不少的屋苑財政儲備。法團會員縱使被安排在星期的下午，仍然有過200名居民出席會議，反映居民十分關注上述極具爭議的議題。

主席中途離場、黑幫干擾……法團會議流會成常態？記者在景林邨、寶盈花園觀察法團的「另類拉布」

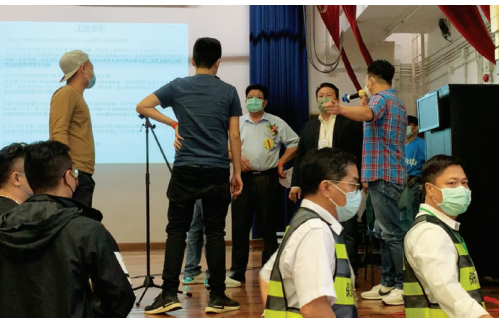
反黑到場拘捕滋事者

在同一時間，分別有居民目擊，有不明人士在社區會堂の後樓梯用香煙燃燒時散發的煙霧，觸動消防灑水系統。在休會期間，可見社區會堂的大堂水浸，保安表示是水喉爆裂所導致的。

警方派出反黑組到場拘捕了7名男子，並以「非法集結罪」、「傷人」等罪行案落案起訴涉案人士。不過，會議暫停數小時後，法團主席以出現重複授權票為由，再次宣布會議流會，民政署回應指，他們負責的工作範圍只是聯絡角色，他們沒有權要求主席繼續會議，便雙雙離場。

「景林關注組」成員提出在社區會堂對出空地繼續會議，百多名黨員留下，希望繼續點票。但不消數分鐘，50多名黨員到場，以「預防及控制疾病（禁止羣組聚集）規例」為由驅散黨員，令景林邨錯失法團換屆的機會。

其實，景林關注組在是次的業主大會展現了強勁的動員能力，關注組亦鼓勵街坊親身到場參與會議，減少出現授權票重複、「被授權」等問題發生，



▲景林邨法團選舉當日，不明人士突然衝上台，阻礙會議進行，最後反黑組到場拉走了。



▲《誌》記者目擊突然有一名衫衫人士力壓下水樽，隨即有兩名人士跟蹤衝上台上，其間有保安跌倒。

同時真正了解及參與業主大會中討論的各項議程。可惜的是，現屆法團主席以不同理由作出流會決定。同時，業主大會的文件早已訂明，是次的業主大會在社區會堂進行。當關注組成員希望選出主持繼續會議時，已超過社區會堂的開放時間，導致居民需要移師到空地進行會議，增加警方以「預防及控制疾病（禁止羣組聚集）規例」（第293C章）條例檢控之風險。

流會成常態

會議或不獲法律承認

關注組成員在會議宣布流會後，入稟土地審裁處，要求現屆法團盡快召開會議。土地審裁處最後判會議即使流會，仍然是合法召開的會議，這亦表示，現屆法團繼續連任，換屆選舉無了期。參考同區相似情況，將軍澳寶盈花園在2021年10月24日的業主大會換屆中，舊法團主席因質疑業主大會的有效性，決定中途離場。

在沒有法團、民政處、管理公司在席的情況下，關注組成員堅持繼續會議，並選出會議主持，按照原定會議程序，宣布業主出席率高於法定要求，即會議具有法定效力。經過一輪投票後，居民關注組提名的參選名單順利當選為法團委員。關注組諮詢律師意見後，將會把當日的會議紀錄入稟土地審裁處，等待裁決會議是否有法律效力。

為香港 BACK UP

請支持 誌 HK FEATURE

會員訂閱計劃



立即訂閱《誌》

誌 hk.feature

www.hkfeature.com

有關廣告查詢，請聯絡我們：

電話：6607 6147

電郵：hk.feature.hk@gmail.com