

(立法會秘書處撮譯本，只供參考用)

(海韻花園業主立案法團用箋)

CB(2)1606/00-01(03)號文件

敬啟者：

對《建築物管理條例》
(第344章)的意見及建議作出的修訂

相信閣下對海韻花園個案應有所聞。這個屋邨存在不少管理方面的問題，我們希望當局能制定法例，賦權業主立案法團監管屋邨經理。

海韻花園的屋邨經理表示，根據法例，他可選擇不出席管理委員會會議，亦無須依循該會議所作的決定。本法團建議修改法例，禁止屋邨經理反對管理委員會會議或業主會議所作的決定。此外，該經理還向業主立案法團的工作小組採取法律行動。如法律費用高昂，業主未必會向本法團施以援手，故建議修改法例，保障我們這些義務工作人員。

其次，該經理將屋邨管理費調低來取悅業主，令一個月後的資產負債表出現赤字。他還會根據公契就未付款額收取利息。現行法例並無對屋邨經理徵收管理費事宜作出管制。該經理應在每個月結束後30日內，向業主立案法團呈交資產負債表內各項開支的詳細資料，以供審核。

第三，建議訂立規例，賦權業主立案法團督促屋邨經理遵守法例及保障屋邨的利益。屋邨經理應在業主委員會／業主立案法團成立後3個月內，與其簽訂合約，而政府應制訂標準合約格式，以保障合約雙方。

第四，終止屋邨經理合約須獲得50%業權份數支持的規定過於嚴格，較宜改為30%，因為有很多單位空置，以及難以接觸業主。

如有時間，本人將會出席會議。本人的聯絡電話是9220 3273。

海韻花園業主立案法團代表

(簽署)

副秘書

So Yiu Kwan, Simon