

香港物業管理公司協會
香港房屋經理學會
香港地產行政學會
英國特許屋宇經理學會香港分會
聯合提交的意見書

檢討《建築物管理條例》

我們完全支持民政事務局在CB(2)1367/00-01(01)號文件，就以下各點提出的意見：

- i) 業主立案法團(“業主法團”)的組成；
- ii) 公契條文；
- iii) 業主法團的會議及程序；
- iv) 管理委員會(“管委會”)的成員組合；
- v) 業主法團成員的法律責任；及
- vi) 《建築物管理條例》的範圍。

然而，我們希望小組委員會可考慮以下意見：

I) 委任管委會

- (1) 《建築物管理條例》第II部第3(2)(b)條並不符合少數服從多數的原則，因為管委會可由合計擁有份數不少於30%的業主決議委任。我們認為該條文應予修訂，訂明委任管委會的決議必須獲得擁有份數不少於30%的業主支持，才可委任管委會。
- (2) 為免有利益衝突，召開會議以委任管委會的人士如同時競選管委會委員職位，則不得主持該會議。

II) 公契的條文

為配合檢討樓宇安全及預防性維修專責小組有關“適時維修”的建議，我們認為應從所得管理費中抽取某個最低百分率的款項，預留作非經常開支，應付不時之需。

III) 《建築物管理條例》附表3第5(1)(b)段規定法團會議的法定人數為全部業主的10%。此項條文應予修訂，以顧及混合發展項目的情況。舉例而言，商業或停車場所佔份數分別為5%及3%，而單位業主持有92%，但無興趣出席業主法團會議及就有關商業或停車場開支的決議表決。

2001年5月19日