

## 香港業主立案法團聯會

以下為修改 344 章之建議：

1. 由於大廈公契是由發展商所訂立，所訂條款對小業主無保障  
建議：業主立案法團之管理權責，一般應依從 344 章為準
2. 發展商於訂立公契時會將管理合約批予其附屬集團，而所訂的經理人酬金，合約年期及其他條款都有不公平情況  
建議：
  - i) 現有 344 章如終止管理公司合約必須 50%或以上業權份數贊成通過，應改為 50%或以上之業主數目。
  - ii) 法團成立後，管理公司必須重新訂定管理合約。  
註：因如計算業權，有可能大業主將其擁有，預留及公眾地方之業權一同計算，其所佔業權甚至超過 50%，如此，其管理公司合約豈不是終生合約。
3. 就管理委員會擔任職位者所取得的津貼，是否可豁免入息稅？  
由於大廈公契是由發展商單方面訂立，而大部份公契已不合時宜，且內容主要偏袒大業主，故建築物管理條例不應以大廈公契為主。
  - i) 房屋委員會屬下居屋有權自行更改大廈公契，無須業主大會通過。
  - ii) 有些屋村大業主所佔業權超過 30%（如銀禧花園），更甚者超過 50%（如新港城中心）如法團欲終止其管理合約，則完全不可能。  
建議：不須依大廈公契，並在 344 章定明成立法團後，由發展商所指定的子公司管理合約即時轉為三年期，無須任何條件，以保障小業主權益。
4. 有部份大廈公契無設副主席一職  
建議：在此情況應根據 344 章，可以設副主席一職。
5. 法團在職委員會津貼必須業主大會中議決  
建議：更改為在管理委員會會議中確認條例賦予之權利。

6. 列明服務費用凡超過 10 萬元或法團每年預算的 20%即須以招標承投方式取得。  
但有類服務並無報價，例如律師提供法律服務。法團應如何處理此等問題。
  - i) 如法團大會議決通過終止管理公司合約，而管理公司在未進行投標方式及利用大廈帳支付由他們聘請的律師向法團採取法律行動，這是否合理。
  - ii) 如法團委員遭受檢控（不包括私人問題），又可否循法團大會議決通過以大廈帳支付有關法律訴訟費用？
  
7. 商住綜合樓宇或純住宅樓宇之大廈共用地方（Estate Common Area 公地）對管理開支之各業主佔之管理份數的計算並無劃一之準則，要求法例必須賦予地政署署長有權審核發展商之計算方式或在法例上訂下計算準則，增加透明度。