

《 2005 年建築物管理(修訂)條例草案 》 委員會

立法會秘書處擬備的
曾出席 2005 年 6 月 25 日會議表達意見的
團體/個別人士的意見摘要
(截至 2005 年 11 月 1 日)

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
(1) 委出管理委員會 (條例草案第 4 至 7、19 及 36 條)		
民主建港協進聯盟	<p>(a) 為進行選舉管理委員會(下稱“管委會”)委員或任何須作出投票的業主大會上，當出現多於一個候選人或選擇方案時，目前用“多數票”的原則來通過決議這做法，會使任何一名候選人或方案即使得票達 49% 亦不能獲得大會通過。</p> <p>(b) 若同時有兩批業主希望成立法團，只要其中一批取得了大廈業主的業權紀錄，又能符合業權份數不少於“5%”的業主作召集人這規定而召開業主大會，另一批人便會有很大困難成立法團，因為這批人甚至可能會被阻止在住戶的信箱派發單張或上門接觸其他業主。這樣對這另一批人似乎並不公平。</p>	<p>(a) 建議用“最多票”代替“多數票”作為業主大會通過決議的投票原則。</p> <p>(b) 建議當局應研究有關的問題。</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
深水埗區議會房屋事務委員會 轄下私人樓宇問題工作小組(下稱 “工作小組”) [CB(2)2128/04-05(02)]	<p>(c) 不贊同一刀切要求所有管委會必須遵照草案所訂明的程序成立。現時有部分大廈的管委會是按照公契訂立的程序選出，而公契是契約，如所有管委會一定要按擬議的規定成立，即以法例取代過往的契約，此舉有違契約精神。</p> <p>(d) 草案建議為委出管委會而召開的會議，其法定人數為全部業主人數的 10%，但委出管委會的決議則必須由業主以多數票通過，並必須獲總共擁有不少於 30% 份數的業主支持。個別工作小組成員認為即使有關會議能達到所須的法定人數，但或會因不能得到不少於 30% 份數的業主的支持，而出現不能通過任何決議的情況。</p> <p>(e) 就委任管委會副主席的建議應加入多些規定。</p>	<p>(c) 建議應容許法團按照須進行投票的事宜的重要性，彈性處理須要由擁有多少份數的業主通過有關決議。</p> <p>(d) 建議應規定管委會的副主席必須是業主之一，並須經業主投票選出。</p>
美孚新邨第六期業主立案法團 秘書葉炳霖先生 [CB(2)2128/04-05(04)] 美孚新邨居民聯會主席 譚國雄先生 [CB(2)2001/04-05(03)]	<p>(f) 由於目前並沒有明確規限每一幢大廈只可成立一個法團，因此一幢大廈或會成立多過一個法團(亦已有先例)。</p>	<p>(e) 建議當局應處理有關問題。</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]	<p>(g) 贊成草案建議刪除附表 2 中有關公契的提述；及贊成委出法團管委會的業主會議的法定人數須為全部業主人數的 10%。由擁有份數不少於 30%的業主決議委出管委會，但在技術上有可能同時有兩個均得到由擁有份數不少於 30%的業主所委出的管委會。</p> <p>(h) 同意草案加入規定，要求在成功委任出管委會同一會議上，業主須以不可分割業權份數投票並以多數票通過決議，委任管委會委員。但若有 3 名或以上的管委會委員候選人，擬議通過決議的方式會出現有技術上的困難。</p>	<p>(f) 要求政府澄清在土地註冊準則上如何解決有關問題。</p> <p>(g) 建議管委會應以多數票通過決議的方式產生，以避免出現兩個由不同業主委任的管委會。政府亦應清楚解釋何謂“多數票”。</p> <p>(h) 若以互選方式委任管委會委員，建議當只有兩名管委會委員候選人，便以業權份數為計算基礎的“多數票”通過決議的方式選出；但當有 3 名或以上的管委會委員候選人，則應以業權份數為計算基礎的“最多票”通過決議選出。</p>
海怡半島業主委員會委員 尹錦章先生	<p>(i) 根據現時的建議，為委出管委會而召開的會議，其法定人數須為全部業主的 10%，但以海怡半島為例，共有 9 900 多住戶，在物適適合場地以舉行業主大會有很大的困難。(海怡半島內的會堂只可容納大約 400 人)。</p> <p>(j) 除了在尋找適合場地有困難外，點票工作亦要花上起碼數小時才能完成。若居民沒有耐性而先行離開，更可能會出現因法定人數不足而流會的情形。</p> <p>(k) 根據現時《建築物管理條例》(下稱“條例”)的有關規定，大廈的單位若不多於 50 個，其組成的管委會的人數須不少於 3 人。這類</p>	<p>(i) 建議當局能在人手和資訊科技的支援方面向法團提供協助，以縮短點票工作的時間。</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
	小型大廈雖然往往面對迫切的維修問題，但卻時常因為達不到 3 名業主願意擔當管委會的工作而未能成立法團。	
保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)]		(j) 建議應明文規定既非業主亦非管委會委員的秘書及司庫，不得充任管委會委員，干預法團事務。
(2) 對管理委員會委員的保障 (條例草案第15條)		
沙田區議會議員羅光強先生		(a) 當局應如何界定“真誠地行事”的具體意思。
深水埗區議會房屋事務委員會 轄下私人樓宇問題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)]	<p>(a) 認為難以界定何謂“真誠地行事”。根據草案建議，是否任何管委會委員只須聲稱在執行職責時已真誠地辦事，他們便無須對法團或代表法團所作出的行為或造成的錯失承擔個人法律責任。</p> <p>(b) 個別工作小組成員認為委員個人如真誠地辦事，便不須要承擔個人責任，但法團仍須要為管委會的決定負上法律責任。</p>	<p>(b) 個別工作小組成員建議在修訂條文加入“在不抵觸現行法例的情況下真誠地辦事”，又建議法例應列明出任管委會委員資格。</p> <p>(c) 個別工作小組成員建議在修訂條文加入“管委會委員須遵守主管當局根據條例第 44 條所發出的工作守則，並已真誠地辦事”，才無須承擔個人法律責任。</p> <p>(d) 個別工作小組成員建議為法團管委會購買董事及主管的責任保險 (Directors and officers Liability Insurance)，以減低法團因管委會作出錯誤決定或疏忽而被起訴的風險。</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
		(e) 建議必須要有完善的配套措施及機制，能確保管委會委員是真誠地辦事，才可採納現時有關的建議。例如加入措施，以提高招標過程中的透明度，或規定全部管委會的會議要開放予業主參加等，這樣可有助業主監察管委會委員是否真誠地處事。
2004 至 2005 年度屯門東南分區 委員會委員黎文志先生 [CB(2)2001/04-05(02)]	(c) 草案對管委會的委員所提供的保障不足。	(f) 由於該等委員只是為大廈業主服務，建議應在條例內增加對他們的保障條文，免使其因執行法團的工作而負起個人的法律責任。
民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]	(d) 贊成草案訂明管委會委員如真誠地辦事，他們對法團或代表法團所作出的作為無須承擔個人法律責任。	(g) 建議要求委員除真誠外，亦要求他們合理地辦事才可無須承擔個人法律責任；但為了平衡委員的利益，建議須證明委員不真誠及不合理的舉證責任在控方。
元朗區議會議員陳惠清女士 [CB(2)2001/04-05(04)]	(e) 如果管委會委員不會因其委員身分而要負上任何個人法律責任，這容易給法團委員一個錯誤的訊息，以為他們所作的任何決定都不須深思熟慮，因而或會作出一些草率和不負責任的決定。認為法團委員非同普通業主，既然他們有權決定公眾事務，就應向公眾和法律負責，這才是合理的權責問題。	

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
元朗區關注大廈管理協會	(f) 很多業主擔心因執行法團的工作而要負上法律責任，因而不願意參予該等工作。為解決此問題，當局應盡量避免在法例上有任何含糊不清的地方，使法團容易觸犯法律，亦因而更嚇怕小業主不願意參與其工作。舉例而言，若大廈有僭建物的話，法團委員只須證明他們已依足一套法例所訂明就處理僭建物的規例辦事，便無須為該等僭建物所引起的法律問題負上責任。而政府當局亦應積極協助解決有關僭建物的問題。	
葵青區議會吳劍昇議員辦事處	(g) 應在保障管委會委員與防止其濫權之間取得平衡。舉例而言，大型屋苑的法團背後的財力雄厚。若出現法團管委會委員濫權的情況，例如任意控告業主誹謗，便會對業主造成一定壓力。	(h) 建議訂明管委會委員不單要“真誠地辦事”，亦要證明其對法團或代表法團所作出的行為或造成的錯失，是在經徵詢有關的專業人士後所作出/引致的，則該委員才不須承擔個人法律責任。
郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)]	(h) 對管委會委員的保障是否包括當該等委員觸犯條例的任何規定而被起訴時，可隨便使用大廈公家的錢聘請律師為其辯護；若否，應否立例管制有關行為。	
保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)]	(i) “真誠地行事”這用語缺乏客觀準則。	(i) 建議法團管委會委員須證明他們在執行職責時已根據條例第 44 條之下所發出的工作守則而行事，才無須負上個人的法律責任。條例第 44 條應刪去“不遵守工作守則沒有刑事責任”。建議加入“在違反工作守則狀態下的開支損失，不得轉嫁給大廈小業主，

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
		<p>不得要求小業主攤分這筆開支”。</p> <p>(j) 為何主管當局似乎從沒有行使條例第 40A 條所賦予的權力或根據條例第 36 條向有關人士施行罰則，以加強對法團工作的管制。</p>
<p>(3) 管理委員會委員資格 (條例草案第23條)</p>		
<p>民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]</p>	<p>(a) 贊成草案中訂明被判處為期超過 3 個月的人，在 5 年後便不會喪失擔任管委會委員的資格；此外，亦贊成訂明那些已獲解除破產，又或已向債權人全數償還債務的人，不會被禁止擔任管委會委員。</p>	<p>(a) 建議法例應引入自我申報制度；為避免防礙私隱，建議若有關申報的內容在 5 年內有效才須申報；此外，亦要求政府澄清如何執行有關申報規定；及建議訂立保障條款(Saving Provision)作為有管委會委員漏報或虛報有關委員資格的資料情況下的補救措施，以維持管委會已通過決議的效力。此外，亦建議緩刑亦應被視作監禁。</p>
<p>趙漢禮先生 [CB(2)2001/04-05(05)]</p>		<p>(b) 認為長期欠交管理費的業主(例如 6 個月或以上欠交者)，不得出任管委會委員。</p>
<p>富榮花園業主立案法團</p>		<p>(c) 建議管委會的委員如連續 3 次缺席業主大會(包括因不夠法定人數而取消的會議)，其管委會委員的資格便會被取消。</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)]	(b) 業主如何得知任何一名管委會委員候選人是否符合條例附表 2 第 4(c)段的條件。	(d) 建議土地註冊處在接獲法團上報之新任管委會委員名單時，須負責審查各委員有沒有曾被判處監禁 3 個月或以上的紀錄。並將審查之結果通知大廈資源統籌管理中心備案。土地註冊處應允許大廈業主了解審查結果。各大廈業主如對某管理委員有懷疑，可向土地註冊處報請核查。報請資料應予保密。
(4) 管理委員會組織及工作程序 (條例草案第 23 條)		
沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)]		(a) 建議管委會委員的任期不得超逾 3 年。
沙田區議會議員羅光強先生	(a) 即使管委會沒有在上一次業主周年大會後 12 至 15 個月內召開一次業主周年大會；或沒有最少每 3 個月舉行一次會議，但目前法例似乎並沒有針對這些違規的情況施加任何罰則。	
深水埗區議會房屋事務委員會 轄下私人樓宇問題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)]		(b) 根據條例的規定，管委會會議通知須在會議日期前最少 7 天由秘書送達管委會每名委員。工作小組建議容許管委會有酌情權，自行決定在緊急的情況下可給予少於 7 天通知，便可召開管委會會議。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
黃成光先生 [CB(2)2082/04-05(01)] [CB(2)2128/04-05(03)]		(c) 建議法團主席及管委會委員不得連任兩屆。除非在沒有其他業主參予法團工作的情況下，其任期才可延續。
油尖旺區議會議員 林浩楊先生及秦寶山先生		(d) 建議法例應規定當業主要求索取管委會所管有的文件，管委會須在合理時間內向業主提供有關文件。 (e) 業主應有權出席管委會的會議。
葵青區議會吳劍昇議員辦事處		(f) 建議法例應訂明業主可出席管委會的會議旁聽及取得有關的會議文件。 (g) 主管當局應訂立規例，列明提供該等會議文件副本的費用。
藍田分區委員會委員黃鍵鴻先生		(h) 建議規定法團管委會委員最多只可連任兩屆，以防止出現獨攬大權的情況。
富榮花園業主立案法團		(i) 建議法例應訂明管委會須於 24 至 30 個月內進行改選。主席最多可連任兩屆至三屆。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
(5) 業主委任代表 (條例草案第 4 至 6、19、22、24 及 29 條)		
沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)]	(a) 關注與授權票有關各種問題：包括使用假的授權票、票箱被任意打開、遺失授權票、授權票因曾被塗改而引起是否還有效的爭議。	(a) 為了防止授權票被冒簽或被塗改— (i) 建議必須在舉行業主大會前 7 日截收授權票，並須進行編訂號碼、核實。核實者須簽署作實；核實過程應容許業主監察。曾簽署授權票的戶號必須於截收後兩天內在大廈地下大堂內的壁佈板上展示；但授權票投票的意向不會被展示。 (ii) 建議容許業主在業主大會前 6 天或業主大會後 3 個月內查核自己的授權票。法團主席或管業處經理接到業主查核申請後的兩天內，必須向該業主展示該單位的授權票。 (iii) 建議授權票必須有 18 歲或以上的見證人簽署，並須寫上身份證號碼、聯絡電話和地址，每位見證人最多可為 5 位業主見證。
沙田區議會議員羅光強先生	(b) 關注究竟應如何核實業主的簽名的真確性。 (c) 關注若在法團會議舉行前一刻收到大量授權票，管委會可如何核實這些授權票的真確性。	

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
民主建港協進聯盟		(b) 建議授權票的內容應增多一項，即除了只授權代表出席會議外，業主亦可授權其代表投票。
深水埗區議會房屋事務委員會 轄下私人樓宇問題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)]		<p>(c) 建議應按照戶數的多寡決定截收授權票的時限，並要求管委會在會議前公布簽署了授權票的業主的姓名及其單位，以便核實授權票的真偽。有工作小組成員認為 24 小時是最低要求，另有部分成員則認為最低要求應是 48 小時。</p> <p>(d) 個別工作小組成員建議法團主席應有酌情權決定是否接納受質疑的授權票。</p> <p>(e) 建議授權票必須包含一些基本資料，如業主姓名、委託人姓名、身份證明文件號碼、所代表的單位、委託人是否有投票權、就個別事項的投票意向等。</p> <p>(f) 建議法團為每一張授權票編訂獨立號碼，在派發授權票時應記錄單位所得的授權票編號，以便在收回授權票時與業主核實授權票的真偽。</p>
長洲街坊會 [CB(2)2001/04-05(01)]	(d) 授權票只是由管委會委員核實。有何機制以防止有偽造授權票、“造票”、假扮業主作授權等問題。	

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
油尖旺區議會議員 林浩楊先生及秦寶山先生		<p>(g) 建議業主有權查核授權票的真偽。在一些情況下，業主根本對管委會的主席或委員不信任，所以不想由他們全權處理核正授權票的真偽的工作。</p> <p>(h) “24 小時”的截收授權票的期限應嚴格遵守，管委會不應有酌情權可延長該期限。</p> <p>(i) 建議授權人須在授權票上填寫其身份證號碼的頭 4 個數目字。</p>
美孚新邨第六期業主立案 法團秘書葉炳霖先生 [CB(2)2128/04-05(04)] 美孚新邨居民聯會主席 譚國雄先生 [CB(2)2001/04-05(03)]	(e) 業主大會很大程度是靠業主委派代表出席會議才能有足夠的法定人數。因此授權票的設計應盡量方便業主委派代表出席會議，並且如有須要的話，可代其投票。	<p>(j) 建議法例只須規定授權票必須載有的資料/事項/內容，但格式方面則容許一些彈性。</p> <p>(k) 建議擬議的授權票須載有業主就各個議決事項的投票意向，以免剝奪業主表達其意願的權利。授權票亦應印有“現委任大會主席 xxx 先生代表我出席會議”，以方便那些找不到其他代表去代自己開會的業主仍可考慮選擇由大會主席作其代表。當局可參考美孚新邨第六期業主立案法團的委任代表表格(見附錄)。(美孚新邨法團的做法是在開會前便將所有授權票的投票意向作出統計，授權票亦會張貼在開會的會場內)。</p> <p>(l) 建議法團管委會於收到業主授權票(與最新的業主名冊相符)後翌日，在樓宇電梯大堂公布收到的授權票的清單。為了不抵觸私隱條</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
		<p>例，授權票清單只列出那一戶住宅/商舖/車位交了授權票，而不會列出業主姓名，讓有關單位業主有機會知悉自己有沒有被人冒簽/行使偽冒授權票。</p> <p>(m) 建議“24 小時”的時限可因應屋苑的規模大小而酌情延長。</p>
<p>民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]</p>	<p>(f) 贊成草案規定於業主會議 24 小時前遞交授權票，但反對授予可延長限期的酌情權。</p>	<p>(n) 除授權票的標準格式外，建議接受其他合法的授權票格式；另外可規定授權票中提供委託者身份證開頭的 4 個數字以核對身份。</p>
<p>元朗區議會議員陳惠清女士 [CB(2)2001/04-05(04)]</p>	<p>(g) 對草案沒有設立有效的機制，防止偽造授權書感到失望。法團管委會在某程度上擁有絕對的權力，但非常諷刺的是權力來得卻十分“兒戲”。</p>	
<p>居屋業主勞耀光先生 [CB(2)2001/04-05(06)]</p>	<p>(h) 業主大會只公布業權份數，卻不清楚交代出席戶數，此外，目前又沒有有效措施阻止有人藉偽做授權書出席投票。</p> <p>(i) 關注到法例雖然授權業主可要求取得法團管委會所管有的文件，但假若管委會委員拒絕提供該等文件，又或向業主收取不合理費用，業主可以有甚麼協助。</p>	<p>(o) 在缺乏可靠的核實授權票的機制之下，建議授權票應只用於授權代表出席會議，而不能讓業主藉授權票投票。此外，應公開業主大會出席住戶的單位號碼。</p> <p>(p) 在業主大會中出席者取票後必須要投票，才可防止選票外流。</p>
<p>陳榮俊先生</p>	<p>(j) 不贊成業主可用授權票來投票，以免造成有操控的問題出現。</p>	

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)]	(k) 擔心只有管理公司及法團管委會委員開啟票箱，如果管理公司與委員會串通，就可以作出欺詐行為。事實上亦有發現授權票上被授權人士其實是已故人士或身在海外的人士，而簽署授權票的業主被揭發後只推說“一時大意”。	(q) 授權票上授權的空格裡若預先寫上“本人授權法團主席某某”，雖然後面有“或授權……”的空格，但恐怕已有誤導的成份。 (r) 建議規定須在開會前在會場遞交授權票，當眾開票箱點票才合理。
屯門大興花園第二期 業主立案法團李楸夏女士		(s) 授權書應有授權人的聯絡電話號碼。
離島區議會議員容詠嫦女士 [CB(2)2062/04-05(02)]	(l) 有物業管理公司遣派其職員接觸小業主，要求他們簽署空白的授權票，其後管理公司會利用這些授權票達到有利管理公司的投票結果。	(t) 建議主管當局應根據條例第 40A 條行使權力查閱有關的文件，以調查任何與大廈管理工作有關而涉及欺詐的行為。
柴灣金源樓業主協會主席 羅仁先生 [CB(2)2001/04-05(13)]	(m) 授權票錯漏百出。有法團在很短的時間之內收到數百張同一筆跡的授權票；有發現簽署授權票的授權人是已去世的業主；亦有發現同一張授權票在幾年來的業主大會上重覆被使用；還有發現由同一業主填寫的多張授權票。由於不准業主知道授權票的授權人的姓名等資料，所以不能防止法團舞弊。此外，即使偶然發現一、兩張假授權票，目前做法是僅取銷這一、兩張授權票。	(u) 建議訂立以下規定— (i) 授權人只可授權 1 名親友代表自己參加大會並投票表決。 (ii) 被授權人只准接受 1 人授權。 (iii) 授權票上須指明就某一已知的項目代表自己投票。必須禁止就未預先知道的項目用授權票投票。 (iv) 授權票名單(授權人和被授權人)應在大會召開前 1 日公布，至大會之後兩週止，以供授權業主本人覆核。 (v) 應允許授權票在開會報到時遞交。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
(6) 終止經理人的委任 (條例草案第16及28條)		
民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]	(a) 同意草案訂明有關機制只適用於終止委任根據公契委任的經理人，而終止委任法團委任的經理人須按合約規定處理。	(a) 建議劃一終止合約經理人及公契經理人的委任可藉份數不少過 30%的業主通過，令法團較容易終止表現不理想的經理人。但根據合約及普通法精神，建議終止合約經理人及公契經理人的委任分別須有 6 個月及 3 個月通知。
香港業主會有限公司 [CB(2)2128/04-05(05)]	(b) 有大業主(發展商)以公契指定與其關係密切的物業管理公司來管理有關物業，而且簽訂長達 20 年的服務合約，令小業主無權轉換其他物業管理公司，因為如須更換管理公司，便須要有份數不少於 50%的業主贊成才可終止公契委任的經理人。 (c) 在制訂公契時，大業主佔有業權份數較多，如有關建築物的商場、停車場以致外牆等的發展和擁有權，因此使大業主對該建築物物業有舉足輕重的發言權。有關物業的地租、管理和維修等費用亦須由小業主共同分擔，但他們卻無權分享有關的收益(如外牆廣告等)。 (d) 由於小業主對擁有長期合約的管理公司“無法解僱”，於是這些管理公司可以隨意	(b) 建議修改法例，放寬終止委任公契經理人的現行規定，加強對管理公司的監管，提高透明度。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
	增加管理費，與相熟的分判商如清潔公司、電梯公司、水電冷氣公司、消防公司等串通，將維修費報大數，以致大廈的管理經費赤字纍纍，令小業主苦不堪言。	
郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)]	(e) 要得到份數不少於 50% 的業主贊成以及要發出 3 個月書面通知才可解僱公契委任的經理人是不合理的。	
屯門大興花園第二期 業主立案法團李楸夏女士	(f) 終止公契經理人的規定何時才可放寬。	
(7) 業主立案法團及經理人的採購 (條例草案第 13 及 28 條)		
沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)]		(a) 建議凡涉及價值 20 萬元或以上的採購項目必須先在業主大會上進行討論。
民主建港協進聯盟	(a) 現時條例未能有效處理“圍標”的問題。 (b) 目前只靠利益申報及舉報等機制處理投標過程中可能出現的利益沖突的情況，是未能完全解決有關問題。	

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
深水埗區議會房屋事務委員會 轄下私人樓宇問題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)]	<p>(c) 大型屋苑與單幢式樓宇採購品的金額有很大差距。草案應就採購事宜的擬議修訂加入分級制，訂定不同戶數的建築物須遵從不同的採購招標價值的下限。</p> <p>(d) 修訂建議中提及“如招標的價值超過每年預算的 20%，由法團透過業主大會通過決議決定接納或拒絕”，有工作小組成員擔心召開業主大會並不容易，如法團無法召開業主大會，便無法進行採購。</p> <p>(e) 現時有很多法團在一些持續性合約(如保安、清潔及維修服務等)將到期但又未完成招標程序時，便會自動與現時的承辦商續約，當中所牽涉的金額也很大，工作小組成員關注這些法團是否已違法。</p>	(b) 工作小組個別成員認為如招標的價值超過法團每年預算的 10% 已是一個很大的數額，須由法團藉業主大會通過決議，決定是否接納或拒絕。
長洲街坊會 [CB(2)2001/04-05(01)]	(f) 條例未能處理“圍標”的問題。希望當局澄清條例有沒有規定法團要經業主大會通過決議以決定聘請哪個工程承建商。	
油尖旺區議會議員 林浩楊先生及秦寶山先生	(g) 由於小型樓宇的每年預算的金額通常很少，現時有關採購事宜的擬議修訂恐怕會迫使小型樓宇的法團須經常召開業主大會，以通過是否接納或拒絕有關採購的招標結果。	<p>(c) 建議就有關擬議修訂加入“大廈分級制度”，以賦予小型樓宇在遵從有關規定時有較大彈性。</p> <p>(d) 當局應就招標方式提供詳細指引供法團參考。</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
滙秀企業有限公司	(h) 美孚新邨的 8 個法團已就條例草案作出討論，關注到有一些採購項目，業主並不想一定要通過招標方式取得。例如為安全起見，業主寧願由原廠保養商為大廈的電梯提供保養服務，而非透過招標選取保養商。	(e) 建議容許業主可酌情決定那一類的採購只須經業主大會通過決議便可與承辦商續約，而無須一定要招標。 (f) 有關“緊急事故清單”的建議，希望當局能提供解釋何謂“緊急事故”的指引。此外，若法團發覺已經在業主大會通過的“緊急事故清單”有所遺漏時該如何處理。
美孚新邨第六期業主立案法團 秘書葉炳霖先生 [CB(2)2128/04-05(04)] 美孚新邨居民聯會主席 譚國雄先生 [CB(2)2001/04-05(03)]	(i) 大型屋苑的每年預算一般很大(美孚新邨便超過 1,400 萬元以上)，若招標的價值是要超過法團每年預算的 20% 才須要由法團藉業主大會通過決議以決定接納或拒絕，或會造成管委會權力過大。 (j) 條例草案第 13(b)條規定“……為此而提交的投標書是否採納，須取決於在法團業主大會上通過業主決議”。對以上規定，即標書須提交給大會表決是否採納，可以有不同的理解，造成很大的困擾。 理解 1： 將所有(或若干)招標的標書提交大會，完全交由大會表決，選定其中一個。 理解 2： 由管委會經一定程序篩選出最後的一位承建商，提交法團大會，決定對管委會“提交的標書是否採納”。 管委會在收到第一輪標書後簡單地提交給	(g) 當局應按屋苑的戶數，或屋苑的每年預算的金額訂立分級制度。原則上應要讓所有業主能參與決定價值超過 200 萬元以上的採購項目。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
	<p>大會表決，這無疑是最省事和不用承擔責任的做法。但是一個採取鄭重態度的管委會，就應多次會見這些投標承建商議價及討論。反覆經過這些步驟，各承建商的高下一般已十分清楚。不同承建商的經驗、工作態度和作風，都只有在反覆會見中才能體察和判斷。如果僅憑第一輪各承建商的落標總價就由法團業主大會去投票決定由誰中標，實際上則是對廣大業主十分有害的。</p> <p>(k) 贊成採購金額在 20 萬元或以上須予招標。但若干服務應另作處理—</p> <p>(i) 管業公司、包括護衛服務(選取標書的標準往往只著眼投標價而忽略其他隱藏收費，一般管委會委員多數缺乏這方面的知識和經驗)。</p> <p>(ii) 重要及安全攸關的設備，如電梯、保安系統。</p> <p>(iii) 保險(美孚承保金額共約 70 億)。</p> <p>這些服務如經常招標，勢必大大影響服務的延續性。</p>	<p>(h) 建議准許法團藉業主大會通過決議，可以就該 3 類的現行服務合約是否續約抑或重新招標作出決定。</p>
<p>民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]</p>		<p>(i) 建議將須招標的採購項目價值設立分級制，500 戶以下的建築物訂為超過 10 萬元，500 戶或以上的建築物訂為超過 20 萬元，或相等於法團每年預算的 20%(以較小者為準)，則該等採購項目須以招標承投方式取得。</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
		<p>(j) 政府須澄清招標的具體要求及規定。法團須要緊急的法律諮詢服務時，由於費用龐大，因此須進行招標。但招標工作可能會對法團的工作造成延誤導致巨大損失；而特別是大律師提供的法律服務，都須要經中間人轉介，政府要澄清如何對此進行招標。</p> <p>(k) 建議訂定凡未按規定進行招標或按規定經業主大會通過的採購合約，經法庭判決可為無效；同時加入保障條款(Saving Provision)，即使採購合約未按規定進行招標或按規定經業主大會通過在以下情況亦仍有效：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 有關合約合理公道；或 (ii) 採購按規定要業主大會通過者，供應商已查明業主大會有通過採購之紀錄；或 (iii) 對須要招標的合約，供應商是以標書方式獲得合約。 <p>(l) 建議加入罰則，如法團違反招標規定，則管委會每名委員屬犯罪，一經定罪，可處第五級罰款。</p> <p>(m) 原則上同意訂立緊急事故清單。但政府當局須要澄清如何界定緊急事故，若對定義有爭議應如何處理；另外，當局亦須解決如何避免管委會藉清單濫權，而又同時給予法團一定的彈性。建議政府當局在澄清有關定義後訂立緊急事故清單範本讓法團參考。</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
元朗區議會議員陳惠清女士 [CB(2)2001/04-05(04)]	<p>(l) 業主與法團發生的糾紛，都是涉及財務上的管理，又或是工程招標的程序問題，雖然政府部門訂有工作指引，因這些指引並不是法例，始終不被重視。</p> <p>(m) 反對須以招標方式取得的供應品、貨品及服務的擬議價值下限，以天盛苑為例，法團每年預算的 20% 已是 800 多萬元的巨額款項。</p> <p>(n) 業主與法團發生的糾紛，都是涉及財務上的管理，又或是工程招標的程序問題，究其原因，往往是法團運作欠缺透明度及沒有一個檢查機制而引起，雖然政府部門訂有內部檢查的工作指引，因這些指引並不是法例，始終不被重視。現時擁有數千個單位的新屋苑，累積的維修保養基金隨時可以是幾千萬元，當局如何確保公用資源運用得宜。</p> <p>(o) 有法團就一項工程揀選承辦商而舉行業主大會，出席會議委員 10 位，贊成某一間承辦商的只有 3 位，反對工程的有 1 位，無意見不表決的有 6 位，最後法團向業主發出通告，指會議通過決議決定工程由 3 位委員贊成的一間進行。關注究竟多數票如何界定。</p> <p>(p) 草案未有詳細界定何為“越權”，及法團的權力範圍，只籠統地指法團委員會的決定如超越了本身的權力就是越權。</p>	<p>(n) 應將《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》定為法例。</p> <p>(o) 認為採用分級制的方法值得重新考慮，使不同的價值下限適用於有不同單位數目的建築物。</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
趙漢禮先生 [CB(2)2001/04-05(05)]	<p>(q) 有關規定價值超過 20 萬元或每年預算 20% 款額的採購項目須作公開招標，並須獲得不少於 5 份標書方可的建議，若法團經過公開招標後，仍無法取得 5 份標書，這次招標結果是否有效？</p> <p>(r) 若上述規定硬性執行，一切以“價低者得”為招標的原則，會否影響一些服務所須的質素，尤其優質的專業服務一般收費不低，若只以收費價錢作選擇的原則，恐怕中標者所提供的服務未必合乎要求。</p> <p>(s) 不同意任何管委會委員若不按條例草案第 13 條的招標程序進行招標，就會涉及刑事罪行及有可能被罰款。因為每位委員只是義務工作者，亦非專業人士，因招標程序未達法例要求而惹上官非受罰，這樣有誰願意當管委會委員。</p>	
藍田分區委員會委員陳奕華先生	<p>(t) 擔心現時有關採購的修訂建議會導致經常須要召開業主大會去通過決議，以決定是否接納或拒絕招標結果。</p> <p>(u) 若一切採購項目的價值一旦達到訂明的限額，便硬性規定須以招標方式取得，會忽略所須服務須達到的質素(例如電梯維修保養合約)，能提供安全良好服務的保養商未必是出價最平的一個。</p>	

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
	(v) 有關“緊急事故清單”的建議，業主或會因何謂“緊急事故”而產生糾紛，而清單亦因而最終不能在業主大會上通過。當中會否阻延或影響法團進行所須的採購，使其蒙受損失。	
藍田分區委員會委員黃鍵鴻先生	(w) 大型屋苑的採購項目價值很多會超出 20 萬元，根據現時建議，該類屋苑便須頻密地召開業主大會。	
居屋業主葛美萍女士 [CB(2)2001/04-05(07)]	(x) 有業主每當要求查閱管理公司簽訂的合約，都被法團及管理公司拖延。業主大會雖然通過決議讓法團與管理公司繼續簽約，但有關的合約條文在大會上完全沒有提及。	(p) 建議當局應把條例第 44 條之下的工作守則頒布成為法例，而不可以只是“指引”而已。
郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)]	(y) 有些法團是在開業主大會時才告訴業主有關招標的詳情，並即時要業主投票，由於招標文件的內容全靠委員口述，是否屬實都成疑問。而業主只准在投票過後一段時間才可查閱有關文件，但又被限制查閱的時間，標書的內容是否與在業主大會上宣讀的內容一樣也成疑問。	(q) 建議法例應規定招標細則要張貼在大廈的顯眼處讓業主參閱。而開標書的方法，以及供業主查閱的時間，都應受規限。 (r) 對單位數目少的大廈來說，採購項目的價值達 20 萬元已經是一個很大的金額。因此，採購項目價值達 20 萬元，才須以招標方式取得這做法並不恰當。建議訂立分級制，從而對不同單位數目的大廈有不同的規限。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
屯門大興花園第二期 業主立案法團李楸夏女士	(z) 有關“如招標的價值超過法團每年預算的20%，須由法團藉業主大會通過”的建議，對大型屋苑而言，其每年預算通常在1,000萬以上，要超過其20%才須由業主大會通過有關招標的話，這會否造成漏洞。	
南區區議會議員楊小壁女士	(aa) 贊成草案的建議，即如招標項目的價值超過法團每年預算的20%，則須由法團藉業主大會通過決議，決定是否接納或拒絕	(s) 建議條例須清楚訂明若為此目的而舉行的業主大會因不夠法定人數而流會，法團須作出甚麼安排(例如會否延會)。
物業管理行政及文職人員協會		(t) 建議根據大廈的戶數訂立分級制，以施加不同的規限，即須進行招標的採購項目的價值下限就大型屋苑而言，與適用於小型大廈的下限有所不同。
保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)]	(bb) 由於普通業主通常只知自己每月要交多少管理費，而不知大廈的總業權份數，亦不知道每月大廈的管理費總金額及法團每年預算是多少。因此，業主對“超過法團每年預算20%的工程”實際數目是多少也不清楚。	(u) 建議有關的修訂不應採用“超過法團每年預算的若干百分比”這模糊的概念。
(8) 基金的設立 (條例草案第12條)		
柴灣金源樓業主協會主席 羅仁先生 [CB(2)2001/04-05(13)]		(a) 建議當局在法例內應訂明有關常用基金的徵款辦法，並規定要嚴格執行。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
		<p>(b) 建議在條例第 20(2)條加入“法團可藉業主大會通過設立一定款額的備用基金，並在一定限期之前徵收滿額。此定額基金按工作守則開銷之後，不足之數要補徵，以維持定額”。</p> <p>(c) 希望獲得提供有關屋宇署頒布的大廈維修費徵收辦法的詳情，以作參考。</p>
<p>(9) 法團帳目 (條例草案第14條)</p>		
<p>長洲街坊會 [CB(2)2001/04-05(01)]</p>	<p>(a) 關注到若法團不依從條例第 27 條將收支帳目公開，又不聘請藉業主大會通過決議所批准的會計師審計有關的財務報表，小業主可採取甚麼行動。</p>	
<p>黃成光先生 [CB(2)2082/04-05(01)] [CB(2)2128/04-05(03)]</p>		<p>(a) 建議法例應訂明管委會在收到業主的的要求後多少天內一定要提供有關法團帳目文件的副本。</p>
<p>2004 至 2005 年度屯門東南分區 委員會委員黎文志先生 [CB(2)2001/04-05(02)]</p>	<p>(b) 若公契經理人是一些大型地產發展商的集團旗下的物業管理公司，物業管理處或會在大廈出現建築問題時會維護發展商的利益，並要求小業主獨力承擔維修費。此外，其財務報告亦可能是由其同一集團內的會計師擔任，業主方面的意見更不被考慮。</p>	

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
物業管理行政及文職人員協會	(c) 當局應加強對業主對法團帳目這方面的知情權的保障。	(b) 建議當局應針對法團一些行為，例如拒絕讓業主查閱帳目，法團委員不准個別業主就大廈管理及法團帳目有關事宜派發單張在其他業主的信箱等，訂定罰則。
筲箕灣太安樓業主協會主席 陳坤明先生	<p>(d) 有業主立案法團多年來沒有提供帳簿、支票存根供業主查閱。而大廈將進行 6,000 萬元維修的工程，但業主卻沒法取得關於標書建議書、承辦商的報價表、承辦商發給法團的帳單等資料。</p> <p>(e) 應檢討目前在舉行週年大會時法團才須貼出財務報表的做法，以讓業主有時間審查帳目。</p>	<p>(c) 建議條例應訂立罰則，向凡違反條例所訂明管委會委員的職責或有關的工作守則的法團管委會委員施行。</p> <p>(d) 條例第 27(1)條 “省覽” 二字應該修訂為 “審核” 。</p> <p>(e) 建議每一個財務年度的財務報表必須隨同召開週年大會的通知書於開會 14 日前發給業主。每個財務年度財務報表必須得業主大會藉各業主通過決議所接受。因此，週年大會的議程應有一項 “通過該年度核數報告” 。</p> <p>(f) 對不肯逐年公布帳目的法團應視為不能履行法團職務。應由民政事務處起訴該法團之管委會，予以解散。由所屬區域民政事務處執行條例第 30 條重選管委會。上一屆管委會如無清楚的帳目交代，下一屆的管委會應向廉政公署舉報。經公布的任何財務年度的財務報表應和送交會計師審核的那份內容</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
		一樣。如公布與送審的財務報表內容有不同，顯示有法團委員或想利用會計師審核不嚴使不法開支蒙混過關。如查出有這情況，應該按條例第 36 條追究責任。
(10) 業主立案法團及經理人的財政安排 (條例草案第28條)		
沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)]		<p>(a) 建議應檢討法例，確保管理公司把收到的全部費用或回贈必須用於管理和維修上。</p> <p>(b) 凡涉及增加向業主徵收管理費的事宜，必須經業主大會商討。</p>
深水埗區議會房屋事務委員會 轄下私人樓宇問題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)]	(a) 工作小組成員關注法團委員的操守問題，若法團戶口的運作由個別法團委員負責，憂慮會否出現挾帶私逃的情況出現。	<p>(c) 建議當局應檢討法例，設立機制監管法團管委會委員。</p> <p>(d) 工作小組成員普遍認為，現行法例中亦有訂明，經理人須為大廈開設專用戶口，只是法例上欠缺罰則，令法例執行上出現問題。因此當局應針對這方面作出改善。</p>
民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]	(b) 贊成訂明經理人須就管理大廈方面收取的款項開立以法團為戶名的獨立戶口。	(e) 建議擬議修訂應包括加入罰則，任何人一經定罪，可判以第 5 級罰款；另建議管理公司須為法團戶口及帳目進行核數。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
居屋業主葛美萍女士 [CB(2)2001/04-05(07)]	(c) 關注到當業主向管理公司查閱及索取單據等文件的副本時，管理公司竟要求收取高昂的工作費及不合理的影印費。當業主想透過派發單張聯絡其他業主，從而組織行動去迫使管理公司作出改善，但卻遭管理公司人員阻撓不准派發單張入住戶的信箱。	(f) 建議附表 7 的第 2(5)(b)段亦須包括一切單據、發票、憑單及收據及其他文件。
郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)]	(d) 若管理公司沒有在每 3 個月的期間後，在大廈內展示就該期間管理公司擬備法團的收支概算表，或收支概算表沒有支出明細，當業主要求提供有關資料又不獲回應，業主可採取甚麼行動？	
司徒健女士		(g) 建議當局應加強機制，確保往往涉及龐大金額的大廈維修費沒有被濫用，以及要有適當監管。
(11) 法團的一般權力 (條例第 14 條)		
黃成光先生 [CB(2)2082/04-05(01)] [CB(2)2128/04-05(03)]		(a) 建議法團管委會須要得到份數達 70% 至 90% 的業主支持才可使用其建築物內的公用部份，但在緊急情況之下，法團得當局同意便可使用。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
		(b) 若法團行使公用部份時對小業主造成滋擾，當局應禁止法團對該公用部份的使用。
(12) 法團會議及程序 (條例草案第24條)		
沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)]	(a) 雖然法例規定在不少於 5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後 14 天內召開法團的業主大會。但目前有一些管委會主席不按這規定辦事，而是不斷拖延並拒絕召開業主大會。	(a) 建議法例應訂明有關管委會主席一定要在收到業主的的要求後最多兩個月內召開業主大會。而會議主持應該是發起要求召開會議的業主。他們亦應被准許把會議的議程派入各住戶的信箱，不得受管理公司阻撓。 (b) 附表 3 應加入所有法團會議上通過決議的過程均須錄影或錄音，法團管委會並須保留有關錄影帶/錄音帶。
長洲街坊會 [CB(2)2001/04-05(01)]	(b) 會議紀錄及會議通告雖然要張貼在“大廈顯眼處”但若該等文件字體細又張貼在高處，業主仍很難閱讀。	(c) 建議法例應規定管委會要逐戶派發該等文件。
黃成光先生 [CB(2)2082/04-05(01)] [CB(2)2128/04-05(03)]	(c) 根據法例，如業主對法團不滿，可運用 5% 業權份數召開業主大會，但困難在於發起人如何可聯絡其他業主，以迫使法團主席召開會議。	(d) 建議法例應明確表明業主在出席業主大會時有權自備錄音機進行錄音。 (e) 建議修訂法例，以授權主管當局在此情況下批准及協助有關業主進行派發傳單在其他業主的信箱內。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
		(f) 建議法例應規定法團容許業主將其對法團不滿的意見張貼在大廈的壁報板。
油尖旺區議會議員 林浩楊先生及秦寶山先生	(d) 當管委會主席收到不少於 5%的業主要求後超過 14 天仍不召開法團的業主大會，業主唯有採取法律行動，但業主便因此須承擔律師費及訴訟費。	
美孚新邨第六期業主立案法團 秘書葉炳霖先生 [CB(2)2128/04-05(04)] 美孚新邨居民聯會主席 譚國雄先生 [CB(2)2001/04-05(03)]	(e) 根據條例附表 3 的規定： “在不少於 5%業主的的要求下，管委會主席須在收到要求後 14 天內，就業主所指的事宜召開法團業主的大會” 此外又規定： “...召開會議的通知，須於會議日期前最少 14 天送達每名業主” (附表 3 第 2(1)段)。 既要在收到要求後 14 天內召開(不是“宣布召開”)法團業主大會，又要在會議日期前最少 14 天將通知送達每名業主，要同時滿足這兩個要求，管委會就只能有一天的工作時間(在收到 5%業主要求的當天)，因而也只有有一個小小的法團裡，業主人數不多(例如 50 - 60 人)，才可能做到。至於由一些業餘義務工作的委員籌備一個業主大會的話，便須要更多時間(一個近千戶業主的法團，最少也得 4 - 6 個星期)。這樣，在法團出現矛盾時，這些規定成為一些管委會阻撓、拖延召開法團業主大會的借口。	

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]		(g) 建議加入標準的選舉程序讓法團作參考。
陳榮俊先生		(h) 建議法例應規定法團管委會在業主大會舉行後 7 天內，要把有關的會議紀錄張貼在大廈顯眼處。因為時間越拖延得長，曾出席有關業主大會的業主便越不容易察覺會議紀錄有任何失實的地方。
郭湯玉玉女士 張賢範先生 張李裕根女士 [CB(2)2001/04-05(08)]	<p>(f) 對單位數目少的大廈來說，法團會議的法定人數“須為全部業主的 10% 的人數”這要求太低。以郭女士所住的大廈為例，只有 32 個單位，4 名業主已達法團會議的法定人數，在投票時 3 票已構成多數票。因此，法團管委會很容易可以趁其他業主外遊時開會通過決議。</p> <p>(g) 關注到有法團管委會沒有把法團每次業主大會的會議紀錄展示於建築物的顯眼處，並推說沒時間安排。</p>	(i) 建議對於單位數目少的建築物，其法團會議的法定人數應另有規定。
(13) 擔任管理委員會職位者每人可得最高津貼額 (條例草案第 25 條)		
長洲街坊會 [CB(2)2001/04-05(01)]	(a) 關注到若擔任管委會職位人士的津貼金額沒有經法團在業主大會藉通過決議批准，業主可做甚麼？	

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
<p>(14) 投購第三者風險保險 (條例草案第33條及擬議《建築物管理(第三者風險保險)規例》)</p>		
<p>深水埗區議會房屋事務委員會 轄下私人樓宇問題工作小組 [CB(2)2128/04-05(02)]</p>	<p>(a) 擔心即使有保險公司接受一些有違章建築或受僭建物影響的大廈購買第三者保險，但最終會否出現不獲賠償的情況。</p> <p>(b) 全港現時有許多因僭建物問題而沒法投保的私人大廈，擬議 12 個月的寬限期恐怕太短。</p> <p>(c) 擔心若法例訂明沒有法團的大廈亦須要購買保險，於徵收業主保險費時，可能會出現困難。</p>	<p>(a) 建議政府當局與保險業界商討，清楚界定保障準則及範圍。有個別工作小組成員建議，對一些沒有成立法團的大廈應進行強制管理，先讓一些公營機構作初步的管理，並協助有關的業主商討購買保險事宜。</p> <p>(b) 建議屋宇署、地政總署應加快為大廈拆卸僭建物。</p> <p>(c) 建議因應不同條件的大廈，設立不同的最低保障標準。而投保金額的多少應由個別建築物的法團自行決定。</p> <p>(d) 個別工作小組成員建議，有關規例應規定每年將保險通知單遞交土地註冊處作紀錄，以保障將來的買家知悉有關資料。</p>
<p>滙秀企業有限公司</p>	<p>(d) 當局應考慮如何處理有僭建物的大廈在投保第三者風險保險所遇到的困難，以及保險業界在承保這類大廈時所存在的困難。</p>	<p>(e) 希望當局能著手為法團解決有關業主拒絕清拆僭建物這問題。</p>

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
美孚新邨第六期業主立案法團 秘書葉炳霖先生 [CB(2)2128/04-05(04)] 美孚新邨居民聯會主席 譚國雄先生 [CB(2)2001/04-05(03)]	(e) 當局應強制違例業主清拆其寓所的僭建物。條例規定所有法團須就建築物的公用部分與保險分司訂立第三者風險保單，會否造成一個不公平現象，就是若保單亦涵蓋大廈內的僭建物的話，會否使保費十分高昂，造成對其他業主不公平。	
民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]	(f) 贊成強制法團投購第三者風險保險。	(f) 為了更能保障第三者的權益及更切合不同的建築物的規模，初步建議引入分級制，500戶或以下的建築物須購買不少於 1,000 萬元保額的第三者風險保險；501 至 2 000 戶的建築物須購買不少於 2,000 萬元保額的第三者風險保險；而 2 001 戶以上的建築物須購買不少於 3,000 萬元保額。 (g) 建議政府研究由香港房屋協會設立基金，接受不能購買第三者風險保險的舊式大廈及違例建築物投保(只要其符合一定條件)。 (h) 政府須要澄清，沒有成立法團但有管理公司管理之大廈是否須要投保及有關的責任問題；而若一間管理公司管理多幢單幢式大廈，又應如何處理；另外，未有成立法團及沒有管理公司管理的大廈應如何處理；當局如何保證缺乏維修的舊式樓宇有保險公司願意承保。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
	(g) 政府在修訂中維持了法團無限額的法律責任，以保障第三者的權益。	(i) 政府須要澄清法團無限責任的意思，這責任是否只限於有關大廈樓宇的價值，抑或是成立有關法團的業主個人無限責任。
葵青區議會吳劍昇議員辦事處		(j) 建議在實施條例第 28 條時，應實施分級制，規定不同單位戶數的大廈/屋苑可投購不同賠償額的保險，而非要一律投購相同金額的第三者風險保險額。 (k) 當局須積極考慮如何協助有嚴重維修/僭建物問題/沒有成立業主立案法團的大廈投保。
香港業主會有限公司 [CB(2)2128/04-05(05)]	(h) 希望民政事務總署積極與保險業界商討，強制保險公司為盡社會責任接受任何樓齡、任何狀況的樓宇購買第三者風險保險。	(l) 如保險業界不能提供所需服務，則政府有責任設立基金，以協助小業主支付有關賠償。
物業管理行政及文職人員協會	(i) 擔心有嚴重維修問題的大廈得不到保險公司接受其投保。	
(15) 對第三者作出賠償的基金		
民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]	(a) 政府在有關的《立法會參考資料摘要》中表示不會動用公帑成立賠償基金。但會考慮與保險業界商討成立一個基金，用以發放恩恤金予在大廈公用地方內受傷或死亡的人士的親屬。	(a) 政府當局須交代有關研究的進度及時間表。當局應研究如何防止賠償基金被濫用。另外，當局亦要澄清賠償基金是否涵蓋未有購買第三者風險保險的大廈。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
(16) 法團申請貸款的權力		
民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]	(a) 政府當局在這方面的建議的理據並不充份。	(a) 建議當局應修訂法例，授權法團為不負責任的業主向政府申請貸款，以進行法定工程。
油尖旺區議會議員 林浩楊先生及秦寶山先生	(b) 假若法團可代業主申請貸款以支付與大廈維修有關的費用，當局應考慮如何為有關業主在這方面提供法律上的保障。	
(17) 在獨立屋宇所組成的屋邨成立法團		
康樂園業主聯誼會	(a) 自 1985 年爭取成立業主立案法團，但至今仍未能成立。	(a) 希望當局盡快修訂法例以解決由獨立屋組成的屋苑在成立業主立案法團方面的困難。
(18) 強制管理和維修大廈		
民主黨 [CB(2)2062/04-05(01)]		(a) 建議政府應推行強制驗樓計劃，對新、舊樓宇作定期檢驗。計劃開始時，政府可以提供第一次免費樓宇檢查。5 年之後，樓齡超過 20 年的個別屋苑或大廈要自行實施驗樓計劃，繼而進行維修工程。若大廈欠缺維修基金，政府可提供免息或低息貸款。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
(19) 成立大廈監察委員會		
黃成光先生 [CB(2)2082/04-05(01)] [CB(2)2128/04-05(03)]		(a) 建議法例規定凡每月收取達 50 萬元管理費的大廈，便要設立監察委員會；收取 50 萬元以下管理費的大廈，則由業主投票決定是否須要成立。監察委員會的職位由業主擔任，但同一名業主不能同時兼任法團管委會委員及監察委員會委員。
陳榮俊先生		(b) 建議法例應規定業主須成立監察委員會以監察其大廈所委聘的管理公司及其法團的運作。監察委員會成員應由業主大會通過決議委任出來。
(20) 設立大廈管理審裁處		
沙田區議會 [CB(2)2128/04-05(01)]	(a) 建議成立專責處理大廈問題的審裁處，避免業主要負起龐大的法律費用。	
2004 至 2005 年度屯門東南分區 委員會委員黎文志先生 [CB(2)2001/04-05(02)]	(b) 建議設立樓宇管理審裁處，以較簡易的程序處理與樓宇管理有關的糾紛。	
油尖旺區議會議員 林浩楊先生及秦寶山先生	(c) 建議成立樓宇管理審裁處處理涉及法團的糾紛。	

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
富榮花園業主立案法團	(d) 建議成立大廈管理事務審裁處，以較低廉訴訟費去進行訴訟。	
離島區議會議員容詠嫦女士 [CB(2)2062/04-05(02)]	(e) 贊成成立處理大廈管理糾紛的審裁處(或類似勞資審裁處或處理稅務問題的上訴委員會)，而小業主所須負擔的法律費用希望可盡量得到豁免。	
保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)]	(f) 贊成設立大廈管理審裁處，負責處理一些初級的大廈管理糾紛。如：公契爭拗、無法索取法團的資料文件、管理費的追索、工程開支違反工作守則等。法律性較複雜個案的才轉介給土地審裁處。	(a) 凡大廈管理有關的案件所涉及的訴訟雙方，法團和業主都必須親自出庭，不得延請律師及代理人。敗訴一方，要負責一定的合理罰款(以不須導致傾家蕩產為原則)。如敗訴一方是法團，罰款必須由各管委會委員自行承擔，不得轉嫁大廈小業主。如管委會委員中有人曾經明確反對過敗方的意見，並有紀錄在案的話，可免付交罰款。
(21) 物業管理公司的發牌事宜及監管		
民主建港協進聯盟		(a) 建議物業管理公司應受發牌制度的管制。
元朗區關注大廈管理協會		(b) 建議當局應加強對物業管理公司的監管，例如當這些公司在大廈管理方面的開支超出了法團所通過的預算時便要負上法律上的責任。

團體/個別人士 (意見書的立法會文件編號)	關注事項及意見	擬議修訂/建議
(22) 管理費的攤分		
離島區議會議員 容詠嫦女士 [CB(2)2062/04-05(02)]	(a) 愉景灣的業主佔業權份數 23%，而發展商佔 77% ¹ 。但業主卻要負責 99% 的管理費，而發展商及其附屬公司只負責 1%。管理費的分擔有不公平的現象。	(a) 建議《大廈公契指引》應適用於無論於何時訂立的公契。
(23) 其他		
屯門大興花園第二期 業主立案法團李楸夏女士		(a) 要求澄清條例第 38 條提述的“秘書備存登記冊”是否指土地註冊處的登記冊。
保護業主物業管理權益協會 [CB(2)2001/04-05(13)]		(b) 建議簡化條例第 34K 條及第 34L 條的用語如下— (i) 第 34K 條，建議簡化為“業主委員會的職權與法律地位，和業主立案法團管委會的職權與法律地位相同。同樣受附表 2 規管”。 (ii) 第 34L 條，建議簡化為“任何代理人(管理公司或律師)不得直接向業主以任何理由索償。必須執行補償原則，出示法團合法開支手續，實際開支的證據，支出多少，索取多少”。

¹ 註：但容女士估計，由於愉景灣尚在發展，業主所佔的業權份數其實只有十多個百分比，而發展商佔八十多個百分比。

第二屆管理委員會第二次業主周年大會 委任代表表格

我/我們 _____ (請用正楷填寫) 是美孚新邨第六期蘭秀道 / 恒柏道 _____ 號
_____ 樓 _____ 室 / _____ 號商舖 / _____ 車位的業主，茲委任大會主席關福基先生 / 或
_____ 先生 / 女士【香港身份證號碼 _____】代表我/我們出席於2003年
11月14日晚上8時30分假座德仁書院舉行的業主周年大會，並就大會通告所載的下列議
決事項或其修訂，按以下指示投票表決，並全權代表我/我們投票選舉第三屆管理委員會委
員、主席、秘書及司庫及其他事項下的議決。如是次會議需改期舉行，或需續會，此委任
代表表格將繼續有效。

	議決事項	贊成	反對	棄權
1)	續聘「滙秀企業有限公司」為第六期經理人，合約年期三年，由2005年1月1日至2007年12月31日，並授予管理委員會全權與「滙秀企業有限公司」簽訂有關經理人合約			
2)	續聘「菱電升降機服務有限公司」為第六期升降機保養服務承辦商，合約年期三年，由2004年1月1日至2006年12月31日			
3)	續聘「東亞清潔服務有限公司」為第六期清潔服務承辦商，合約年期一年，由2004年1月1日至2004年12月31日			
4)	授予管理委員會全權與「合群保險有限公司」商定續購2004年度第六期各項保險事宜			
5)	轉移第六期大廈的煤氣系統的所有權予「香港中華煤氣有限公司」，包括在大廈地段範圍內的所有煤氣管道直至大廈每一單位的煤氣錶接駁處，並授予管理委員會全權與「香港中華煤氣有限公司」簽訂有關煤氣喉管所有權轉移契據			
6)	續聘「楊建基會計師行」為第六期業主立案法團核數師			
7)	再度委任鍾沛林律師、涂謹申律師及張永森律師為第六期業主立案法團名譽法律顧問			

請在適當空格內填上「✓」號，以顯示閣下的投票指示。如用其他符號（例如 x 或 o）則意願不清，將被當作無效處理。

業主簽署： _____ 日期：2003年 _____ 月 _____ 日

附註

- (a) 請填上所徵被委任代表的姓名及身份證號碼，倘未有填上任何姓名，則大會主席將出任 閣下的代表。
- (b) 倘沒有投票指示，獲委任為 閣下的代表可酌情自行投票表決。此外，除另有指示外，該代表亦可酌情自行就於大會上適當的任何修訂或動議投票表決。
- (c) 此委任代表表格，須由業主簽署，如業主乃法人團體，則須蓋上法人團體印鑑。
- (d) 此委任代表表格，須於會議舉行時間24小時前，即2003年11月13日(星期四)晚上8時30分前，投入設於第六期各座地大堂的「委任代表表格收集箱」或交回給座頭護衛員方為有效。
- (e) 填妥及交回此委任代表表格並不影響 閣下親自出席大會及於會上投票的權利。
- (f) 此委任代表表格上的每項更正均須由簽署人簡簽示可。
- (g) 委任代表人無須為美孚新邨第六期業主。
- (h) 以上資料只用於與是次業主周年大會相關事項上。
- (i) 如因事故未能如期召開業主周年大會，此委任代表表格的有效期亦相應順延至下次再召開的業主周年大會。

美孚新邨第六期業主立案法團

44, Nassau Street, G/F, Mei Foo Sun Chuen, Kowloon

Tel: 2745 2336 Fax: 2370 1990 E-mail: stage6io@meifoonsunchuen.com.hk

Incorporated Owners of

Stage VI

Mei Foo Sun Chuen

第二屆管理委員會 第二次業主周年大會通告

日期：2003年11月14日 (星期五)
時間：晚上8時30分 (敬請於晚上8時15分到場登記)
地點：德仁書院 (蘭秀道46號)

議程：

1. 報告事項

- 1.1) 管理委員會工作報告 【請參閱附件一】
1.2) 第六期財政報告

2. 議決事項

【有關詳情，請參閱附件一】

- 2.1) 續聘「滙秀企業有限公司」為第六期經理人，合約年期三年，由2005年1月1日至2007年12月31日，並授予管理委員會全權與「滙秀企業有限公司」簽訂有關經理人合約
- 2.2) 續聘「菱電升降機服務有限公司」為第六期升降機保養服務承辦商，合約年期三年，由2004年1月1日至2006年12月31日
- 2.3) 續聘「東亞清潔服務有限公司」為第六期清潔服務承辦商，合約年期一年，由2004年1月1日至2004年12月31日
- 2.4) 授予管理委員會全權與「合群保險有限公司」商定續購2004年度第六期各項保險事宜
- 2.5) 轉移第六期大廈的煤氣系統的所有權予「香港中華煤氣有限公司」，包括在大廈地段範圍內的所有煤氣管道直至大廈每一單位的煤氣錶接駁處，並授予管理委員會全權與「香港中華煤氣有限公司」簽訂有關煤氣喉管所有權轉移契據
- 2.6) 續聘「楊建基會計師行」為第六期業主立案法團核數師
- 2.7) 再度委任鍾沛林律師、涂謹申律師及張永森律師為第六期業主立案法團名譽法律顧問

3. 選舉事項

- 3.1) 選舉第三屆管理委員會17名委員
3.2) 選舉第三屆管理委員會主席、秘書及司庫

4. 其他事項


(葉炳森)
秘書

2003年10月28日

- 註：
1. 業主或委任代表出席大會時，須出示身份證以便核實身份。
 2. 為方便核實資料，請尚未在管業處登記之業主，儘速往分區管業處(恒柏道9號地下)補辦登記手續。
 3. 填妥的「委任代表表格」必須於2003年11月13日晚上8時30分前投入放置於各座地下大堂的委任代表表格收集箱，或交回給各座頭護衛員，方為有效。

隨通告附上：

- (1) 委任代表表格
- (2) 工作報告(附件一)

美孚新邨第六期業主立案法團

44, Nassau Street, G/F, Mei Foo Sun Chuen, Kowloon

Tel: 2745 2336 Fax: 2370 1990 E-mail: stage6io@meifoonsunchuen.com.hk

**美孚新邨第六期業主立法團
第三屆管理委員會第一次業主周年大會
委任代表表格**

我/我們因無暇出席於 2005 年 1 月 28 日晚上 8 時 30 分假座德仁書院舉行的業主周年大會，現委任大會主席關福基先生 / 或 _____ 先生 / 女士*【香港身份證號碼 _____】代表我/我們出席會議，並就大會通告所載的下列議決事項或其修訂，按以下指示投票表決。如是次會議需改期舉行，或需續會，此委任代表表格將繼續有效。

	議決事項	贊成	反對	棄權
1)	聘用「堅正建築材料有限公司」承造重鋪第六期恒柏道 2/4 座、6/8 座、9/11 座、15/17 座、蘭秀道 17/19 座、21/23 座及 25/27 座大廈天面防水層工程，整項工程費用(包括 10% 備用金)為 \$2,948,000.00			
2)	聘用「三力工程公司」承造更換蘭秀道 17/19 座及蘭秀道 42/44 座大廈電力上昇總線工程，整項工程費用(包括 10% 備用金)為 \$324,381.20			
3)	授權管理委員會全權選聘承造商，承造更換第六期各座大廈由天台食水缸至各住戶水錶前的食水喉為銅喉工程，工程費用上限為 \$3,600,000.00			
4)	聘用「惠康清潔滅蟲有限公司」為第六期清潔服務承辦商，合約年期一年，由 2005 年 4 月 1 至 2006 年 3 月 31 日，每月清潔服務費為 \$120,000.00，合約總金額為 \$1,440,000.00			
5)	向「合群保險有限公司」續購 2005 年度第六期各項大廈保險，全年保費為 \$527,000.00			

請在適當空格內填上「✓」號，以顯示閣下的投票指示。如用其他符號(例如 x 或 o)則意願不清，將被當作無效處理。

物業地址：美孚新邨恒柏道 / 蘭秀道* _____ 號 _____ 樓 _____ 單位

業主姓名： _____ (請用正楷填寫)

業主簽署： _____ 日期：2005 年 _____ 月 _____ 日

附註：

- (a) 請填上所欲被委任代表的姓名及身份證號碼，倘未有填上任何姓名，則大會主席將出任 閣下的代表。
- (b) 倘沒有投票指示，獲委任為 閣下的代表可酌情自行投票表決。此外，除另有指示外，該代表亦可酌情自行就於大會上適當提出的任何修訂或動議投票表決。
- (c) 此委任代表表格，須由業主簽署，如業主乃法人團體，則須用公司鋼印。
- (d) 此委任代表表格，須於會議舉行時間 24 小時前，即 2005 年 1 月 27 日(星期四)晚上 8 時 30 分前，投入設於第六期各座地下大堂的“委任代表表格收集箱”或交回給座頭護衛員方為有效。
- (e) 填妥及交回此委任代表表格並不影響 閣下親自出席大會及於會上投票的權利。
- (f) 此委任代表表格上的每項更正均須由簽署人簡簽示可。
- (g) 委任代表人無須為美孚新邨第六期業主。
- (h) 以上資料只用於與是次業主周年大會相關事項上。
- (i) 如因事故未能如期召開業主周年大會，此委任代表表格的有效期亦相應順延至下次再召開的業主周年大會。

* 請刪去不適用者

Incorporated Owners of

Stage VI

Mei Foo Sun Chuen

第三屆管理委員會

第一次業主周年大會通告

日期：2005年1月28日（星期五）
時間：晚上8時30分（敬請於晚上8時15分到場登記）
地點：德仁書院（蘭秀道46號）

議程：

1. 報告事項

- 1.1) 管理委員會工作報告【請參閱附件一】
- 1.2) 第六期財政報告

2. 議決事項

【有關詳情，請參閱附件一】

- 2.1) 聘用「堅正建築材料有限公司」承造重鋪第六期恒柏道 2/4 座、6/8 座、9/11 座、15/17 座、蘭秀道 17/19 座、21/23 座及 25/27 座大廈天面防水層工程，整項工程費用(包括 10% 備用金)為 \$2,948,000.00
- 2.2) 聘用「三力工程公司」承造更換蘭秀道 17/19 座及蘭秀道 42/44 座大廈電力上昇總線工程，整項工程費用(包括 10% 備用金)為 \$324,381.20
- 2.3) 授權管理委員會全權選聘承造商，承造更換第六期各座大廈由天台食水缸至各住戶水錶前的食水喉為銅喉工程，工程費用上限為 \$3,600,000.00
- 2.4) 聘用「惠康清潔滅蟲有限公司」為第六期清潔服務承辦商，合約年期一年，由 2005 年 4 月 1 至 2006 年 3 月 31 日，每月清潔服務費為 \$120,000.00，合約總金額為 \$1,440,000.00
- 2.5) 向「合群保險有限公司」續購 2005 年度第六期各項大廈保險，全年保費為 \$527,000.00

3. 其他事項



葉炳霖
(秘書)

2005 年 1 月 11 日

- 註：1. 業主或委任代表出席大會時，須出示身份證以便核實身份。
2. 為方便核實資料，請尚未在管業處登記之業主，從速往分區管業處(恒柏道 9 號地下)辦理登記手續。
3. 此委任代表表格，須於會議舉行時間 24 小時前，即 2005 年 1 月 27 日(星期四)晚上 8 時 30 分前，投入設於第六期各座地下大堂的“委任代表表格收集箱”或交回給座頭護衛員方為有效。

隨通告附上：(1) 委任代表表格
(2) 工作報告(附件一)

美孚新邨第六期業主立案法團

44, Nassau Street, G/E, Mei Foo Sun Chuen, Kowloon

Tel: 2745 2336 Fax: 2370 1990 E-mail: stage6io@meifoonsunchuen.com.hk