

**麥宜全議員**  
**在立法會民政事務委員會特別會議的發言**

**(一) 強制所有新建大廈成立業主立案法團**

根據有關建議規定，所有新落成大廈在首份轉讓書註冊後，必須成立業主立案法團。這建議值得推荐，原因是此舉避免目前成立法團所需的冗長程序。不過，不列問題仍需決定，以免執行上述建議後出現「灰色地帶」：

- (1) 為防止發展商操控其有關人士成為管理委員會的委員，法例需規定所有大廈在某一個業權份數歸非發展商所指定的個別獨立買家擁有之後，方可被批准成立法團。
- (2) 必需明文限制管理委員會內發展商代表的人數，尤其是在設有商場的大廈，發展商可能持有相當的業權份數。
- (3) 上述建議應有效地規定公用地方與外牆的業權份數必須歸業主立案法團所有。
- (4) 制定分配居住單位、商業單位、停車場、公用地方、外牆及平台業權份數的指引，避免損害住宅業主的利益，因為某些人士只需繳交少量管理費，卻擁有很大的投票權，尤其是商業單位的業主。
- (5) 如何解決沒有業主，或缺乏足夠業主願意加入管理委員會時出現真空期的情況。現提議向業主發出指引，指導怎樣解決這個問題。

**(二) 任免經理**

大廈公契會規定須委任首任經理人，任期可達五年或甚至十年，此舉會損害業主利益。現提議在成立法團後的一年內，由業主立案法團與管理公司另訂管理協議。

現提議倘若依循委任程序，例如成立獨立委員會，當中最少半數委員並非來自管理委員會的現任委員、公開招標並會晤投標者、以及公開資料給業主，則可由擁有超過三成業權分數的業主委任經理人。

至於在屆滿日期前罷免經理人，現提議由擁有五成業權份數的業主批准提早免任。倘若任期屆滿後才解除職務的話，便毋須得到業主批准。