

致立法會民政事務委員會意見書

背景資料：

08/06/2003 在沙田中心舉行的業主大會，本擬通過有關大維修及選擇通過負責維修項目的有關建築公司的事宜，但卻遭到出席會議絕大部分的數佰位業主表示強烈的反對。會後，一羣業主建議成立業主立案法團以實際行動保障業主權益。

17/06/2003 晚一羣沙田中心業主自發性向所住大廈業主邀請擔任「沙田中心成立業主立案法團召集人」，並在 19/06/2003 向沙田民政事務處呈交文件(由 202 個業戶簽署擔任召集人。遞交的業主的業權已超過總業權份數百分之五，並由本人擔任沙田中心成立業主立案法團會議召集人的代表，協助籌組法團)，申請豁免提取沙田中心各單位業主的查冊費。

沙田民政事務處於 8 月 18 日批准有關申請，並向本人指出召開業主大會以成立法團宜於兩個月內進行。但當本人要求管理公司就籌組法團事宜作出安排及給予協助時，該公司多番引用傳媒披露申訴專員公署認為民政署應對成立法團「召集人」進行嚴格核實而未提供協助。業主們在籌組法團過程中，管理公司採取不合作態度，更處處阻撓「籌組法團召集人」接觸其他業主，屢次報警處理。此外，管理公司只張貼自己單方面的通告、業主委員會的通訊及派發公開信(內容有不當之處)，對「召集人」作出種種攻擊，又把他們的所有資訊「封殺」，相信這種行徑涉及利益衝突及有不公平的情況。

問題：

- (一) 管理公司採取不合作態度，意圖阻撓小業主籌組法團，比比皆是，純因利益衝突問題，又與政府鼓勵業主成立法團去維護自己的權益相違背，而民政事務處非司法機構，在多方面顯得有心無力，令小業主飽受欺壓，是否因沒有法例監管物業管理公司所引致？

(二) 在一般情況下，業主可根據〈建築物管理條例〉第3條由合計擁有不少於5%業權份數的業主召開業主會議以委任管理委員會。不過，當管理公司運用「管理權」加以阻撓，則「會議召集人」無法接觸業主，無法在大廈的顯眼處張貼開會通知，無法將通知留在業主的單位內或放入他的信箱內……，這顯示〈建築物管理條例〉之不足。

建議：

- (一) 檢討有關私人大廈管理的規管法例，修訂〈建築物管理條例〉的不足。具體來說，政府應成立專責部門或授權有關部門跟進及處理建築物管理問題。至於「條例」方面，應加入「業主根據條例第3條召開業主會議以委任管理委員會而進行的有關事宜(包括張貼及送交開會通知等)，任何人士皆不得阻撓。」
- (二) 為物業管理公司發牌或引入監管機制，包括物業管理公司工作守則、工作指引及公司評級制度。



(江活潮)

13/11/2003

