



## 有關：2005年建築物管理(修訂)條例草案

有關 貴局邀請本會對上述草案提交之意見，謹覆如下：

本會認為有關草案整體方向正確有助改善大廈日常管理及掃除一些法例上的灰色地帶。但同時本會亦深切關注部份草案條例(如實施)對大廈管理正常之操作會產生不良影響。

### 一. 對管委會委員的保障”真誠地辦事”

本會認為此則條例有很大問題且並不同意用”真誠地辦事”此一方式作為委員的免責條款。事實上站在專業測量師的立場，現行條文運作良好。身為管理委員會的委員是一非常嚴肅的任務，往往牽涉數以百萬計的金錢利益瓜葛，不能視作等閒。

業主立案法團實際上等同物業管理公司。管理委員會成員亦等同公司董事局，須要清楚地向所有業主負責。況且，選舉是自由選擇參與，當然亦須要接受有”權”也有”責”的事實。

“真誠地辦事”此一用語包括之意義過於廣泛及不能簡單地從字面解釋，其中可能包括疏忽的行為與及未能保護小業主的權益。本會認為有關建議未能支持良好及負責任的管理哲學，故建議刪去此條款。總括上述，最終涉及如何平衡”權”與”責”的問題。

再者，保險業界有一種名為”Directors and Officers Liability”的產品，概念與”Professional Indemnity”的性質相同既能保障委員會成員一般性的責任但又不須要政府立法保障免責。

我們並不認識醫管局的操作，但感覺上不能作出直接比較。何況醫管局是有一分開的管理架構，但管理委員會只是一純管理組織而已。



## 二. 管委會委員資格

引入自我申報制度必須包括有足夠公開資料以避免利益衝突。

## 三. 法團及經理人的採購

本會並不同意有關修訂。我們認為現在的“有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則”已能有效運作並無須要作出修改。此一修訂將進一步減少管理上的彈性。事實上，所有主要合約也經過公開競投過程。此修訂只會令大型翻新及保護工程受到不必要的延誤，並無合理理由支持修訂。

我們知悉房屋及規劃地政局正計劃於年終前推出強制性保養事宜。是問如果在一業主大會上所建議配合新例的大型翻新工程被拉倒，那怎麼辦呢？所以此一建議修訂必須收回。住戶推選管委會代其照顧業戶權益。大廈經理人必須在進行有關大型工程之前，向有關委員及業主講解，並正式通過有關計劃之支出預算。

S.21 已規定所有支出超過預算案 50%皆須通過全體業主大會。相信大部份大型工程均涉資均輕易超出正常預算案多倍。由於籌備須時，相信 S.21 所規定的批出一次已經足夠。得到業主支持後法團便有能力處理所有招標事宜。

有關建議修訂法團可以訂定一份緊急事故清單，列明事故無須按例規定程序處理。經業主大會上過半數票通過即可，進一步證明這一官僚式的修訂是不必要的。同時，此中更產生了如何設訂何為緊急事故清單上並無解釋及設限，容易產生爭辯。法團乃無限公司，所以管委會委員未必使用此機制去逃避責任。

是項建議亦忽視了收集會議法定人數的困難，如業主已同意工程進行，並已繳交工程費用，他們並不會願意再另花時間再同意此一已經同意的事項。所以此一項建議應在草案中刪除。



#### 四. 第三者責任保險規例草案

新例方向正確，但以 Albert House 的案例，賠償額超過二千五百萬元看，我們十分懷疑一千萬元一宗最低索償之預算是否足夠，大部份物業管理公司所提供的保障均超過此數。大約介乎三千萬至一億元不等，所以有關之保額應重新估計以合乎市場慣例。除此，政府或許可以就此特別的個案，如一些非常殘舊的單幢式住宅樓宇之業主，因無力購買有足夠保額的第三者責任保險，提供協助。

我們希望上述意見對立法討論有正面作用並歡迎有機會詳加解釋。同時，本會將有兩名代表出席六月三十日舉行之會議。

此致

香港測量師學會  
2005年6月24日