

香港房屋協會就 2005 年建築物管理〔修訂〕條例草案有以下意見：

〔一〕 專業管理

是次的修訂草案仍未有確認樓宇專業管理的重要性。現時本港仍有超過 11,000 幢私人樓宇未有業主立案法團或任何管理公司管理。這些樓宇若未獲妥善管理及維修，其所帶來的問題相當嚴重，亦會影響公眾安全。政府應盡早立例，確立專業管理經理及管理公司註冊發牌制度，並逐步規定大廈必須有專業管理及保養維修。

〔二〕 對管委會的保障

草案建議管委會委員如「真誠地」辦事，則他們對法團或代表法團所作出的作為或造成的損失，無須承擔個人法律責任。我們有以下兩項意見：

- 〔甲〕 管委會委員一般並非專業管理人仕，他們就是「真誠地」辦事，很多時由於經驗及專業知識不足，未能作出正確的決定，很容易令到所有業主

都負上責任，遭受損失。很多時這些委員很容易應用「真誠地」作為免責藉口，隨意作出一些自以為是的決定，牽累了其他業主。

〔乙〕 這「免責條款」必須小心定義以避免一些別有用心心的業主濫用，並凌駕專業意見。

〔三〕 法團及經理人的採購

草案並不切合樓宇管理工作的實際情況。一般中型屋苑樓宇管理開支每年超過 200,000 元的項目很多，從電梯保養、保安服務、清潔服務以致各項維修，其開支都可能是 200,000 元或每年預算 20% 以上。草案建議召開業主大會方可通過這些招標。此舉必定延誤了樓宇管理工作的正常和及時執行。草案亦必須考慮當業主大會未能成功舉行〔如流會〕時的緊急安排。

有關投標等的要求及指引，現時已於民政事務局的守則列出，這安排運作良好，實在無須修改。

〔四〕 法團及經理人的財務安排

我們贊同獨立戶口的建議。只是草案必須關注法團管委會及經理人在控制及監察帳目方面的均衡，以避免任何「挪用公款」的情況。

〔五〕 委出管委會

第(3)條第(2)款建議修訂為：在根據本條召開的業主會議上，業主可藉符合以下說明的決議，委出管理委員會：

〔甲〕 由親自投票或委派代表投票的業主以多數票通過，及

〔乙〕 獲總共擁有份數不少於 30%的業主支持。

在以往一些案例中〔如荃灣花園案例〕，判令是指定每一委員均須獲超過 50%投票。因此，這草案修訂會令投票程序拖長及困難。由於會議延長，很多時出席人數減少而令法團會議出席人數不足導致會議不能繼續。此外，草案亦未有定出投票方式，因而很多時引致訴訟。

