

**房屋經理註冊管理局對《建築物管理條例第 334 章》及《2005 年建築物管理（修訂）條例草案》的意見如下 :-**

**1. 因應發展項目的複雜性及單位數目多寡作出相應的條例**

現行《建築物管理條例》的大部份條款沒有顧及大廈單位數目多寡和整個發展項目的複雜性，往往一刀切的做法在實施上產生不少的困難，例如一個有三千個單位加上商場及停車場和大量公共設施的屋苑，與一幢四層高的唐樓，在成立業主法團和管理運作方面孑然不同，但在建築物管理條例規管下的要求則一樣，出現很多實際上的困難。就以今次草案建議修改的項目中，若工程或服務等合約批出價值超過二十萬或全年預算收支百分之二十(以較低者為準)便要公開招標和開業主大會，決定是否取錄。在大型屋苑，超過二十萬的工程或服務等合約的數量非常多，如電梯保養、保安、清潔、中央冷氣、高壓泵、消防系統、水泵保養、保養園藝綠化工程、日常維修工程項目等等，因此需要開業主大會的次數會驟增，而由於業主大會次數太多，業戶出席興趣不大產生人數不足導致流會，需要重開，費時失事，最不幸的是影響該等大型屋苑管理的服務水平，最終受害的是小業主。

## 2. 法團及管理委員會成員責任問題

法團成員一般並非房屋管理專業人士，對房屋管理的認識大多較為膚淺和片面，很多情況下是以「義務的精神」為坊眾做事，在一些沒有僱請專業人士管理的大廈，法團經常只能依靠一般常識 (common sense) 或由民政署提供有限的支援，可能作出不正確或並非最佳的決定。草案建議的條例更改至若他們已真誠地辦事便不用負上法律責任，對法團成員雖然有一定的保障，但對各其他小業主的保障則相應減少，所以本註冊局倡議政府須制定指引給法團及管理委員會的成員指出專業房屋管理的重要性，如何履行維修及管理物業的法律責任，確保物業長遠地保持在安全及良好的狀況，並於大型屋苑委任不少於一名「註冊的專業房屋經理」及在單棟大廈內，委任該等專業人仕作為法團的顧問。

## 3. 成立建築物管理審裁處

於此法例成立初期，業界曾強烈要求由專門處理有關涉及建築物管理條例糾紛的審裁處。但當時政府以財政緊絀為理由，暫以土地審裁處兼任此責。現法例已行使多年，且目前由土地審裁處處理的爭議案件繁多，往往排期審判需要數個月，而且審判官對物業管理未必有專業的認識，故本註冊局建議當局應盡快成立專責

處理這等個案的審裁處，由專業人士負責調停和裁判。

就上述的建議，本註冊局樂意繼續參與當局作具體的討論。