

立法會建築物管理條例修改委員會負責先生：

我們員鑽石山園鑽苑的一群業主，我們對大廈的管理工作是不夠滿意的。

① 我們的物業管理公司所收取的管理費較周圍屋苑貴，如相對面富園樓已買來自位同樣面積的單位所交的管理費貴15%，較新樓苑較新的一座獨立管理的屋苑信德建築面積平方呎計算的管理費也貴10%，他們的位戶為600戶，而我們的屋苑有61戶，管理質素不見得較上述屋苑好。

② 由物業管理公司推選下送出來的業主管理委員會並沒有發揮對物業管理公司的工作特別財政方面的收支起監管作用，以致交的管理費多而管理質素低。

③ 我們的業主大會，業主管理委員會均沒有起到公正和主導作用，以致每次選舉業主管理委員會成員或物業管理公司的主導和控權均落在物業管理公司手裏，為的是保護物業管理公司在缺少監管下即使做得不好也可長期做下去而不會被撤換。在開業主大會之前管理公司職員及管理員在門口及上樓逐家叩門改換其名單，騙取業主參加開會，實際上趁機會獲取足夠設定開會或不開會的業主的委託票至足以左右大會的選舉結果為止，在開會前規定報名時間內參選的人不多，在開會期間抽籤時參選者都佔多數，在沒有介紹參選人員的能力和抱負，群眾認識不多的情況下，和物業管理公司交關較好的前業主管理委員會成員和一些業主則以他們所收集得來的委託票大比較當選，而平時能為廣大業主利益在管理上提出意見的業主卻遭排擠出來，這很明顯是在黑箱作業。

④ 在每次開業主大會，從登記到收票，對票為出結果，全由物業管理公司的人一手包辦，既缺乏足夠的業主管理委員會成員及業主代表的監督情況下是否公正也令人懷疑，當業主想抽查一些委託票是否正確時，物業管理公司卻以侵犯私隱為理由拒絕，他們可以看而身為業主的却不能查，豈有此理。

由於上述的黑箱作業，使每次送出來的業主管理委員會所代表的是管理公司的利益而不是廣大業主的利益。正如最近管理員加薪的幅度竟達8%，反過來由於有這樣的業主管理委員會，現在的物業管理公司即使做得不好也無法撤換，長此下去，致使一些本來想出來為業主利益服務的業主預期即使參選由於送票的少也送不到，干脆不參選。一些本來對現物業管理公司工作不滿的業主認為參加大會投票也是白費力，由於送票的少，干脆棄權不參加開會投票。

為解決上述問題，使一些願意真正為業主利益服務的業主能得夠足夠的票數當選，使屋苑的管理工作做到既收費適宜又能做得更好，我們有如下建議：

① 取銷委派代表參加業主大會，改為業主憑身分證參加投票。因業主大會多在星期天舉行，多數關心大廈管理工作的業主應能抽空參加大會投票，以我們大廈歷次參加業主大會的人數都有130戶以上，佔大廈總戶數615戶超過20%的選票，應可代表一定數量的業主的

意見，可減少出問題的機曾，並一齊齊去不可事就占他同住的親人拿取的身份証及業主的身份証也可代表投票，其他人則不可。

② 如允許有委託票的話，允許物業管理公司或個別業主管理委員會在開業主大會前派發委託票也應允許其他不同意見的業主個別選擇爭取選票，不過我們認為還是不能委託投票好，因一些長期不關心大廈管理之工作或因其他原因長期不參加業主大會投票的業主，隨時可被冒用簽名委託別有用心的人投票而無法查証，這裏就有很大的漏洞。因每次參加業主大會投票的業主的住戶全住戶的存查，單據是否冒用簽名委託，不是不可以而是要花大量人力物力。而且訴說因涉侵犯私隱而不可以查証。

③ 在每次開業主大會選舉物業管理公司或業主管理委員會前14天應把有關投票的資料公司的自我介紹，如收取多少管理費及服務承諾等如實印出來交到各業主信箱，讓業主作詳細比較考慮後選出最令其心意的物業管理公司管理，同樣在選舉業主管理委員會主席及委員的業主大會前14天，也應把所有參選的業主資料，如欠力及服務承諾等印出來分發各業主參閱，給業主有足夠的資料和時間考慮選出最適合為自已利益服務的業主出來管理大廈。至於在業主大會臨時出來參選者，又沒有提供可供考取的頭銜責任個人資料及承諾，群眾並不知情，全靠委託票，而當選為業主管理委員會成員，因有虛偽之嫌其結果不應被承認，同樣靠讀票手法收集委託票而當選的物業管理公司也應不被承認。

④ 業主大會的登記，收票點票均應由業主管理委員會組織負責發動業主及業主管理委員會成員完成，物業管理公司可絕事協助，不應單由物業管理公司負責，即便只推兩位業主參加或由一位民辦事處職員觀看亦無法監督整個選舉過程有否出錯。

總之，大廈的管理工作應在完全透明，公正，公開的情況下進行，所有大廈的業主都應對大廈的管理工作關心及了解，並有權提出意見，身居履查才能把大廈的管理工作做好，我們僅對目前本大廈所見的管理情況提出上述意見，希望不僅對本大廈，甚至對各大廈的管理工作有所幫助。

此致

敬禮

鑽石山圓鑽苑的一群業主謹上

2006年11月1日