

本人李少英非常贊成立法規管管理公司並有以下建議:

1. 審委成員

我們建議審委會中成員比例物業管理行業只可佔 25%,物業界委員以退休或不在職為佳,以免有利益衝突。其餘法律界人士 10%,會計或審核界 20%,各屋苑業主團佔 25%,建築界 10%。其他為主各類界別人士包括職安健、社工(作為與業主溝通)、警察界佔 10%。

2. 處理屋苑財政——其實大多不公平及貪污均來自一些灰色地帶及無法例懲治,務請立法及儘快頒布緊急指引,因為屋苑不斷被管理公司明顯抽取暴利而無從反抗

I) 經理人酬金公開化標準化

雖然是有大廈公契,但抽取百份比是一條不公平條款,評審委員需以不平等條約,要求立法修改。審委會需制定一徵收標準以供各屋苑參考。更應收集現時各屋苑經理人酬金公開各大眾參閱。

有關管理公司在未能適當處理屋苑事務,例如沒有準時或漏做或提供不準確資料誤導業主均需扣酬金以作警戒。

II) 招標程序

現時有管理公司(包括 有限公司在一次業主會議上透露)在大項工程上沒有公開招標,藉詞找有規模有信譽之承辦商為理由,每每以攬珠珍式招標,背底裡是圍標。審委會需立一套公平公開及招標程序,更需制定合理價格以供參考。

III) 招聘程序

立例規管管理處各級員工之履歷及相關經驗,管理處如招聘任何職級需張貼屋苑大堂。並需向業主列明各職之標準薪酬及加職效評估機制。以妨用公款請冗員。並需在各大廈大堂張貼員工架構圖。

3. 法律程序

I) 嚴懲律師毫無專業

管理公司聘用之律師顧問每就管理處之利益而解釋公契,同一樣問題在管理公司利益下有不同解讀,此等需嚴懲及撤換律師及管理公司。

II) 禁止管理公司用屋苑金錢與業主進行任何訴訟。業主需自費而管理公司則由屋苑開支支付。這是一條不平等條款。

III) 嚴懲管業處無理報警

業管處每以報警阻礙及禁止業主通訊及聚集,警察到場均表示不是非法,作為業管處應具法律常識,此情況需嚴懲,管理公司及指示報警之職員均需扣分。

4. 扣分制度

公開每一間管業處被投訴之次數及扣分以警告,並以扣分及除牌罰款警戒。

5. 撤換管理公司門檻降低

大廈公契及 344 均把撤換門檻定在 50%或以上,對於大型屋苑難度甚高,至令管業處從不尊重業主,簽幾百封信件亦不能動搖管業處認真改過,建議以不平等條款將超過 500 戶之屋苑,撤換比例減至 30%

6. 無操守之處分

- I) 有事件是不犯法,但是非常沒有道理及操守,例如作假報告失實,沒有巡查及處理而簽署完成或曾經審核。此等事情由上而下串通,整個業管處企圖隱瞞事實欺騙業主。
- II) 每當業主提問多個問題 業稠處只回答部份或答完並非有答案又或提供錯誤資料,此等有心拖延或以為業主不懂行為什多,亦需處分、扣分及要管業處正面回答

7. 定期巡查各屋苑

規管署應有一監察部門,派員定期巡查各屋苑,更有突擊檢查審核管業處是否以規定行事。一些文件及證物,管業處竟然答業主遺失。甚至叫報警。如有超過 10%業主向規管反影不滿,監察組需即時跟進。