

就《建築物管理條例》檢討的意見書

首先，感謝立法會給予公眾就《建築物管理條例》的檢討進行諮詢。作為愉景灣的區議員，本人對諮詢文件表示支持。特別是民政事務署鼓勵私人物業業主履行其權利和責任，以改善條例適用範圍及進一步保障小業主權益。

以下為本人就諮詢文件的意見。

1. 成立業主立案法團

《建築物管理條例》旨在協助業主成立業主立案法團，以及讓業主根據該條例管理大廈。然而，對愉景灣小業主而言，成立業主立案法團是非常困難的事。因為愉景灣的《主公契》(Principal Deed of Mutual Covenant)在 1982 年簽訂，其中包含不平等條款，縱使發展商香港興業有限公司及其子公司只需繳付低於 10% 的整體管理費，但他們在愉景灣地段內擁有超過 70% 不可分割份數(undivided shares)。發展商因而能阻止業主立案法團的成立。

本人建議在成立業主立案法團的議決時，只有需繳付管理費的不可分割份數有投票權。

2. 終止委任公契經理人

正因上述所提到《主公契》的不平等分配不可分割份數，小業主往往難以在任委任物業經理人方面引入競爭，至未能有效確保物業經理人的服務質素和合理酬金。

有見及此，本人同意該諮詢文件中建議將公契經理人的任期限制於 5 年。亦贊成 5 年任期適用範圍擴展至所有大廈，包托新落成及現存的大廈。

本人相信，這建議可確保小業主可循有競爭的招標程序委任獨立於發展商的物業經理人，此舉亦符合新制定的《競爭條例》。

3. 與大型維修工程有關的糾紛

根據愉景灣的《主公契》，每 7 年須進行 1 次屋宇勘測，而勘測記錄必須在物業管理人辦事處妥善保存，以備業主和租客查閱。為維持樓宇安全及物業價值，定期的維修是必須的，但過去各屋村不時因維修項目的金額和質素，引起糾紛。

我同意該諮詢文件的建議，將表決大型維修工程的會議法定人數維持在受影響業戶數目的 20%。然而，我不同意政府的建議：把通過決議所需的投票份數比率由 50%增至 75%，因為 75%的門檻實在過高，亦難以達到。

4. 偽造的委任文書和不當做法

為盡量減少在業主會議不當使用或濫用委任代表文書，本人同意政府提出的建議，以改善發放會議通知的程序、委任代表文書的收集和保管、以及核實委任代表文書的透明度。

一個具透明度的程序可確保委任代表文書經過核實，避免偽造文件的發生。

5. 《建築物管理條例》在分公契(或稱副公契)的應用

《建築物管理條例》中的附表 7 和 8 兩部分與財務和選舉方面息息相關。自 1993 年，相關規定已被納入本港所有大廈公契。政府最近罕有地引用附表的條文防止物業管理公司不當使用業主的款項，亦釐定選舉程序及制定業主會議中的實務守則。

然而，政府只打算將《建築物管理條例》的附表 7 和 8 適用於主大廈公契，而不把分公契包括在內。所有愉景灣的住宅地帶都依據分公契管理，換言之，所有愉景灣小業主都不受附表 7 和 8 保障。儘管如此，自 2000 年起，政府承認該 2 個附表應適用於所有愉景灣住戶。所有自 2000 年簽訂的分公契已包括附表 7 和 8 在內。

很明顯，若所有分公契都包含附表 8 的條款，則個人業主享有與公司業主同樣的權利，委任代表出席會議。業主或其家人則不須親自出席屋村周年大會。

本人向政府提議在《建築物管理條例》加入條款，列明若附表 7 和 8 已被納入於任何大廈的分公契，則附表 7 和 8 的條款須同時納入同一大廈內其他分公契。

謝謝!

容詠嫦

離島區議會議員(愉景灣)

2015 年 1 月 19 日