

立法會  
民政事務委員會主席  
李慧琼太平紳士

李慧琼主席：

### 〈建築物管理條例〉(第344章)檢討的修訂建議

嘉湖山莊作為全港最大規模的私人屋苑，業戶的利益受到「大廈公契」及「建築物管理條例」的嚴重規範，故急切要求政府加快修訂現時不合時宜及偏幫發展商/公契經理人的〈建築物管理條例〉的相關內容，並適用於現存的大型屋苑，以維護嘉湖山莊小業主的應有權益。我們一致授權李月民區議員，於1月24日立法會民政事務委員會特別會議中，就〈建築物管理條例〉檢討提出下列要求修訂：

- 一) 公契經理人的委任年期限於5年；5年後由業主組織以合理收費及全新符合小業主利益的合約條款決定應否續聘；或公開招標由全體業主通過業主會議投票決定中標的管理公司；
- 二) 大型屋苑如嘉湖山莊各期屋苑等應設定較低的經理人酬金上限，並逐年遞減；或改以合理的固定金額收費，與管理支出脫鉤；
- 三) 在計算公契經理人酬金的公式中，應刪除一些不涉及任何增值服務的指明開支項目(例如電費、水費等)；
- 四) 「大型維修」等極具爭議性的工程項目，公契經理人應豁免收取經理人酬金，以保持其專業公正性；
- 五) 公契經理人的總部招致的任何相關開支，與直接的管理增值服務相關性不大，應由母公司支付，不應計算入屋苑開支之內；

六) 政府應主動介入大型維修工程有關的圍標和糾紛，並在有明顯證據時轉交執法部門跟進；

七) 加強業主會議的透明度，並規定採取相關行政措施，監督委任代表文書的使用、收集和核實，防止偽造和不當做法；

八) 政府應增撥資源，於各區設立樓宇調解中心及於司法制度以內設立樓宇事務審裁處，利便市民通過簡單的調解及仲裁，解決大廈管理的糾紛。

我們冀望立法會及特區政府能加快〈建築物管理條例〉(第344章)的修訂，並將我們上述要求納入修訂條文之內，令嘉湖山莊全體15880戶的居民能即時受惠。如有任何查詢，請與李月民區議員聯絡。有勞之處，不勝感銘。

麗湖居業主委員會主席  
蔡澤斌  
蔡澤斌先生

景湖居業主委員會主席  
謝建星  
謝建星先生

美湖居業主委員會主席  
陳杏茜  
陳杏茜女士

李月民區議員辦事處  
李月民區議員辦事處  
(李月民區議員)

副本：民政事務總署署長  
陳甘美華太平紳士

2015年1月18日