

北區區議會 羅世恩議員

有關 344 條例修訂意見

有關提高大型維修工程的決議要求，是可以減少被操控的機會，但是即使提高了決議要求，仍然有可能由低 5%至 7.5%的業主代替其餘大部分的業主作決定。況且，法團會議（即業主大會）是屋苑最重要及關鍵的會議，決定管委會的成員、聘請管理公司、及議決主要維修項目等。但是，召開法團會議存在一些根本性的漏洞，影響各業主的權益，其中，委任代表文書（授權書）的監管不足，容易引發小部份人操控法團會議的議決。例如：

- 收購授權書並不違法；
- 現有授權書程序容易偽造授權書；
- 偽造授權書無法追究；
- 即使發現偽造授權書（不論多少），亦要透過繁複程序才可能將會議議決推翻；

2 終止公契經理人

文件建議將公契經理人限定在 5 年之內，及透過 30%業權分數便可以決定通過終止公契經理人及委任新管理服務提供者，

- 同意提供程序重新檢視公契經理人在屋苑的角色，但是不應強制所有屋苑必須在 5 年內終止公契經理人，應該容許屋苑經適當的程序，保留公契經理人的角色與功能。
- 應該將決議終止公契經理人及委任新管理服務提供者的要求保留在 50%（不應降低至 30%），令大業主（一般為商場、停車場）及小業主（住宅）取得平衡及共識才作決定，否則數名手持較多份數的業主，便容易代替其餘大部分小業主作重要決議。

3 公契經理人酬金

同意應該增加公契經理人相關開支的透明度，包括母公司招致的開支。與管理工作沒有直接關係甚至有利益相衝的項目，應不包括酬金的計算公式。另外，公契經理人酬金與經理人在屋苑服務經驗無直接關係，但是應該反映在屋苑每年的財政預算內。

建議：

- 1 由於法團業主大會為屋苑的最高權力基礎，會議可決定管委會的組成及成

員，議決主要工程及其他開支，任何決議均影響屋苑內所有業主的權利及責任。因應各個屋苑的財政情況，每年所牽涉的經常管理開支由幾十萬至過千萬不等，更有部份屋苑需要進行大型維修工程時，相關開支更可能達到千萬及過億。

為了保障各業主的權益及防止非法行為發生，建議援引「舞弊及非法行為條例」監管法團業主大會的相關活動，包括提名、參選、投票、授權書等，包括，防止偽造及收購授權書行為。

2 由於授權書往往成為決議的關鍵部份，同意諮詢文件的建議，延長張貼授權書清單的要求至會議後 7 天，同時，設法團業主大會議決冷靜期（不多於會議後一星期），如果在冷靜期內，發現偽造授權書超過總投票份數的 3% 至 5%，相關決議便自動被凍結，留待下次法團業主大會處理。

3 有關 5 年內終止公契經理人，建議應該容許屋苑經適當的程序，例如業主大會，容許業主同意原有公契的安排，保留公契經理人的角色與功能。可訂明每 5 年由業主大會重新確認。

4 保留現有成立法團、終止公契經理人，及聘用新管理服務供應商的份數要求，平衡各業主之間的權益。

5 增加公契經理人相關開支的透明度，包括母公司招致的開支。與管理工作沒有直接關係甚至有利益相衝的項目，應不包括酬金的計算公式。建議訂定公契經理人需在制定每年的財政預算時，定出營運效益改善目標（例如每年 5%），並在屋苑業主大會通過。

6 建議考慮將法團主席等職員專業化，變為授薪職位，吸引有能之士參與法團事務。