

編號: OC-2015-002

香港中區立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
民政事務委員會秘書
(經辦人 - 容佩儀女士)

郵寄

主席及各位立法會議員:

電郵: secgen@legco.gov.hk

有關: 建築物管理條例 (第 344 章) 檢討 - 意見書

皇府山座落於北區, 於 2005 年入伙, 現時屋苑內的管理工作由公契經理人執行, 並由業主委員會監管。皇府山業主委員會於 2007 年根據公契條款成立至今。

我們歡迎政府就建築物管理條例作出檢討及修訂, 完善條例, 確立各業主的責任及維護小業主的權益。就諮詢文件, 我們有以下的意見:

1 大型維修工程

由於要合乎法例規定, 而且牽涉的金額可以很巨大, 我們贊成有關提高「大型維修工程」的會議要求的建議, 減少由小部份業主代替大部份業主作重要決定的情況。但是, 根據諮詢文件建議的方案, 即使提高了決議的要求, 但仍然有可能由低至 7.5% (10% 業主的 7 成 5) 或 10% (20% 業主的 5 成) 的業主, 代替其餘大部分的業主作決定。

2 法團會議 (業主大會)

法團會議 (即業主大會) 是屋苑最重要及關鍵的會議, 負責決定管委會的成員、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;
- 被授權人透過收集投票權換取利益;
- 現有授權書程序容易偽造授權書;
- 偽造授權書追究困難;
- 即使在法團會議前或後發現不論多少偽造授權書, 法團會議的議決仍須執行, 業主要透過繁複程序 (例如提請土地審裁處) 才可能將會議議決推翻。更何況, 有些議決被執行後便無可逆轉的, 例如, 管委會已經與大型維修工程承辦商簽約。

3 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% 業權份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,

- 我們同意應該訂立程序檢視公契經理人在屋苑的管理角色, 但是不應強制所有屋苑必須在 5 年內終止公契經理人。我們認為應該容許屋苑透過適當的程序後, 仍可保留公契經理人在屋苑內的角色與功能。
- 降低成立法團 (由 30% 業權份數降低至 20%) 或者終止經理人 (由 50% 業權份數降低

至 30%) 的要求，有可能由數名手持較多份數的業主，代替其餘大部分小業主作成立法團或終止公契經理人的決定，即使未有取得大部份小業主的支持。

4 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，必須清楚列明。而一些與管理工作沒有直接關係服務經驗甚至有利益相衝的項目，例如水，電，不應該包括入酬金的計算公式內。

另外，我們認為公契經理人酬金與經理人在屋苑服務經驗雖無直接關係，但是這些服務經驗應該反映在屋苑的運作效益及每年的財政預算內。

為了保障各業主的權益及提高管理工作的，我們有以下的具體建議

1 援引「舞弊及非法行為條例」

由於法團會議(或業主大會)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、樓宇的財政情況，法團或公契經理人每年所牽涉的經常性管理開支由幾十萬至過千萬不等；更有部份屋苑、樓宇於需要進行大型維修工程時，相關開支更可能達到千萬，甚至過億元。

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」規管法團會議(或業主大會)的相關活動，包括提名、參選、投票、授權書（包括防止偽造及收購授權書行為）等。

2 訂立法團會議議決冷靜期

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，由現時只要求會議前張貼延長至會議前 24 小時及會議後 7 天。同時，建議設定法團會議(或業主大會)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，留待下次法團會議(或業主大會)處理。

3 終止公契經理人的時限

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，容許業主選擇原有公契的安排，保留公契經理人的角色與功能。亦可訂明屋苑需要每 5 年由業主大會重新確認。

4 保持成立法團、終止公契經理人的要求

建議保留現有成立法團、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。我們認為應該將議決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% 業權份數，而議決成立法團的業權份數則為 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。

5 改善公契經理人的開支透明度

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，必須清楚列明。而一些與管理工作沒有直接關係服務經驗甚至有利益相衝的項目，例如水，電，不應該包括入酬金的計算公式內。

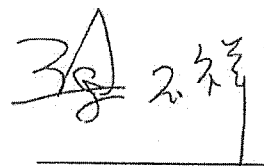
另外，建議訂定公契經理人需在制定每年的財政預算時，定出營運效益改善目標（例如，每年的營運效益比去年提高 5%），並在屋苑業主大會通過。

如有需要更多資料或與我們聯絡，請致電

或電郵：noblehilloc@gmail.com。

謹祝工作順利，身體健康！

皇府山第八屆業主委員會



梁玉祥 主席

二零一五年一月十五日