

全港業主反貪腐反圍標大聯盟
就《建築物管理條例》修例建議立場書

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，因此大聯盟建議必須嚴格監察法團運作和屋苑管理，確保權責相稱。

● **提高開會和決議門檻及維修決議的共識**

為提高業主在大型維修工作的參與程度和共識，大聯盟贊成提高業主大會的法定人數和通過議案的百分比。

實行雙門檻制：建議將會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10% 升至 30% 及

通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50% 升至 60%

在《建築物管理條例》第 10 條「更改名稱」下，規定若然法團要更改名稱，需要不少於 75% 的業主票數通過，才可更改。大廈的大維修工程比法團更改名稱更重要，因此將通過決議門檻定於 60% 已屬相當慎重的建議。

總括而言，現時業主對大維修工程的警覺性已經大幅提高，更積極參與大維修的討論和決策，大聯盟認為有關開會門檻不但可提高業主參與度，和決議代表性，亦是切實可行的制度。其實，雙門檻制下的決議其只佔 18%（30% x 60%）業權，但遠比現時 5%（10% x 50%）的代表性大為提高。

● **「大型維修工程」的定義**

大聯盟建議如下：

大廈管理費 50 倍以上；或

每戶需付 50000 元維修費以上 就定義為大型維修工程

其他建議：

但大型維修下，有可能會有不法份子用「拆單」的方式令維修費用不超過「大型維修工程」的上限，政府應設法去杜絕此問題。

- 諮詢文件會議通知期改為至少 21 日，大聯盟表示贊成。

- **延長會前張貼委任代表文書的時間**

現時的建議成效成疑，認為需要想辦法去杜絕偽造的授權書；建議透過民政事務署抽樣核實有關代表文書的真偽，而且在會議 24 小時前核實委任代表文書的時間不夠，建議將授權書截止時間推前至大會前 7 天，並規定必須張貼委任代表文書予業主查證，而且，擁有所有業主聯絡方法的管理處不得參與大型維修的議案，要保持中立，否則違反專業操守。

核實委任代表文書由於有業主懷疑有不法之徒行使虛假代表文書，收集委任代表文書

需要尋求獨立第三者去檢查委任代表文書的真偽(獨立第三者不能為管理公司及業主。)

- **招標過程**

民政署及屋宇署有責任制定標書的基本或標準格式，及應在法例清楚列明業主享有的知情權、業主有複印文件的權力，而且一般業主如何向法團要求查閱相關文件的安排等。

為了保障各業主的權益及防止非法行為發生，建議援引「選舉(舞弊及非法行為)條例」監管法團相關投票和競選活動，包括提名、參選、投票、授權書等，並打擊偽造及收購授權書行為。

- **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。

其他建議：

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。

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。

- **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。大聯盟建議應要凌駕公契，即刻公契列明經理人酬金的規定，亦可以不理會公契的內容。

- **設立罰則：**

在條例中無提及對圍標行為的罰則，所以即使日後成功修例，《建築物管理條例》仍然未能阻嚇有意圍標的不法分子。罰則其實是針對涉及嚴重個案，蓄意違法的不法份子，並拒絕民政署指令作出糾證，而無合理辯解，需承擔刑事或民事責任，如被定罪，應禁止有關人士擔任其他大廈的委員。民政署亦應擁有執法的權力，當發現涉及違法情況，民政署可以發出警告信，要求在限定時間內立即修改，若仍然未修改，則民政署可以作出檢控。

其他建議：

- **設冷靜期：**

法團業主大會議決應設冷靜期，當決定要進行大型維修後，由發出收費通知書上清楚列明會有一個月的冷靜期，有5%的業主提出反對就可以召開業主大會，就著維修的內容再進行表決，其間不能簽訂大維修合約。如第二次業主大會再次確認有關決議，則不再設有冷靜期，獲授權人士有權與承判商簽訂工程協議。

- **成立「樓宇維修工程監管局」**

贊成成立「樓宇維修工程監管局」，由專業人士、業主代表和具公信力人士組成委員會，調查維修市場的違法違規案件，監督行業操守和工程質素，並定期向業主發布市場訊息，和提供專業支援。

- **減輕業主訴訟開支**

小業主要到土地審裁處處理問題時，往往需要支付一筆龐大的訴訟費，所以法律援助應包含土地審裁處個案。

如法庭認為小業主要有理據作出訴訟，法庭可在訴訟最初期，裁決法團負擔訴訟的費用。

- 成立「樓宇審裁處」

仿法勞資審裁處的做法，成立「樓宇審裁處」，如涉及較小金額和不涉複雜法律爭議的案件，雙方在樓宇審裁處不能聘請律師。\\

- 監管不合理公契：

政府有責任打擊大廈不合理的公契條款，確保公契條款公正。

全港業主反貪腐反圍標大聯盟

新界區反貪腐反圍標大聯盟

港島區反貪腐反圍標大聯盟

富嘉花園反圍標大聯盟

翠湖花園 A 座反圍標大聯盟

翠湖花園 B 座反圍標大聯盟

翠湖花園 C 座反圍標大聯盟

嘉湖山莊 B 座反圍標大聯盟

嘉湖山莊 C 座反圍標大聯盟

嘉湖山莊 D 座反圍標大聯盟

宏景花園 A 座反圍標大聯盟

宏景花園 C 座反圍標大聯盟

富安花園反圍標大聯盟

慧安園反圍標大聯盟

嘉慧園業主立案法團管理委員會