

致：立法會民政事務委員會

元朗區議會文康、社區服務及房屋事務委員會
對《建築物管理條例》(第 344 章)檢討的意見摘要

元朗區議會文康、社區服務及房屋事務委員會在 2015 年 1 月 6 日討論了《建築物管理條例》(第 344 章)檢討諮詢文件，委員會意見如下：

- 整體而言，委員對於諮詢文件內的修訂建議反應正面，並表示支持。意見綜合如下：

1. 鼓勵業主更多參與大型維修工程的實施事宜

- 反映難以界定大型維修工程的定義，對於一些大型屋苑，由於住戶數目多的關係，工程費用被分攤後每戶所需支付的費用就變得很少，相反，對於單幢式的樓宇或唐樓，每戶所需攤分的費用就相對較多，建議在界定大型維修工程的定義時應該按照不同物業的類型區分；
- 建議在界定大型維修工程的定義時可以參照每戶業主所交管理費的金額的某些倍數，例如超過每戶業主每月所交管理費十五倍的可被界定為大型維修工程；
- 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；
- 表示提高業主立案法團(法團)會議的法定人數的門檻雖然能夠提高其代表性，惟對於一些住戶數目較少而同時又有業主持有多個物業的樓宇或屋苑則影響不大；
- 表示憂慮有降低成立法團的百份比後，可能會出現同一個屋苑內成立多於一個法團的情況，建議杜絕這類情況發生，如採用先到先得的註冊方法

- 表示有關修訂並不能堵塞管理委員會(管委會)主席以收不到住戶百份之五的聯署信為由而拒絕召開法團會議的情況；及
- 認為主席的權力過大，不應該只由主席決定誰人可以列席會議，建議有關決定應由全體委員表決。

2. 收緊收集和核實委任代表文書的規定

- 認為由管委會主席裁定委任代表文書的有效性有利益衝突之嫌，建議開箱程序及裁定委任代表文書有效性的過程應該盡量公開及透明，以減少爭拗；
- 認為主席或會議召集人的權力過大，不應該只由主席或會議召集人決定委任代表文書的有效性，建議有關決定應由專業人士(如律師或會計師) 或管委會全體委員決定。
- 認為委派獨立會計師負責收集及核實委任代表文書更具公信力；
- 認為雖然公開展示招標書的副本有助提高透明度，惟一般市民難以理解這麼專業的文件，建議將不同標書內的重要資料列出並作出比較；
- 表示對於將收據留在訂立委任代表文書的業主的單位內或放入該單位的信箱內的建議有所保留，由於有不少樓宇單位的住客都是租戶，不能確保租戶收到收據後會轉交業主；應透過其他渠道如電郵加郵寄給不在有關物業居住的業主。
- 建議容許業主有權查閱有效或作廢的委任代表文書；
- 表示對於被裁定為作廢的委任文書，應該制定簡單的機制供住戶上訴；及
- 反映現時並未為某一個人能夠同時被委任代理投票的次數設限，建議設立上限，以防止少部分委任人手持大量委任代表文書可以操控投票結果的情況。

3. 公契經理人的委任和酬金

- 認為經理人的任期必須設有上限，而五年最為妥當，以保障業主的權益。；
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；
- 認為現時經理人的酬金過高，建議必須按年遞減經理人的酬金，並按大廈的樓齡及市場價格調整經理人酬金的金額；
- 認為在計算經理人的酬金時，不應計算一些不涉及公契經理人任何增值服務的指明開支項目，如電費和水費及就公契經理人的總部或母公司招致的開支項目，並豁免一些具爭議性的大型維修工程項目的經理人酬金，以增加經理人的公信力；
- 認為由公契經理人委出一名業主與下任服務提供者簽署合約有可能會出現利益輸送或法律糾紛的情況，建議改為由業主大會委任。
- 建議檢視現時將公契引伸的爭拗送交土地審裁處處理的方法，認為這樣不但耗費金錢和時間，而且要小業主用自己的金錢與用管理費作為訴訟費的法團訴訟並不公平，期望有具公信力的部門負責處理相關糾紛，或考慮成立專責機構負責調解及仲裁；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。

4. 其他事項

- 認為相關的修訂不能只適用於新的發展項目，必須覆蓋現有的屋苑，

- 認為相關條例諮詢及立法所需的時間過久，期望有機制能夠處理現時的問題，如壓止圍標活動及處理現時建築物條例不足之處，以保障業主的權益。
- 反映現時法團選舉委員的方法並沒有統一的標準，期望能夠統一選舉法團委員的方法；
- 不滿諮詢文件內並沒有提及如何提升民政事務處(民政處)於處理法團運作時的角色，以減少相關爭拗；
- 關注部分物業如獨立屋苑 (如綿綉花園該類物業) 因沒有不可分割業權份數而不能成立法團，以致由管理公司決定一切有關大廈管理的事務，建議提升其業主委員會或互助委員會的法定權力；

總結

基本上對有關的修訂建議表示支持，而委員發表的意見亦相當全面，包括：核實委任文書的提議和程序、限制會議召集人的權力、提高資訊披露的透明度、容許業主查核與自己有關的文件、加強調解的機制或成立專責機構負責調解與大廈管理有關的事宜以減少業主將個案訴諸法庭、公契經理人的委任年期限制、大型屋苑應設定較低的經理人酬金上限，並逐年遞減、大型維修等極具爭議性的工程項目應豁免收取經理人酬金等。政府應增撥資源設立調解中心，利便市民通過簡單的調解及仲裁，解決大廈管理的糾紛。認為署方應盡快落實爭議性不大的修訂建議如業主無須再支付一些不涉及公契經理人任何增值服務的指明開支項目，如電費和水費及就公契經理人的總部或母公司招致的某些開支項目。

元朗區議會文康、社區服務及房屋事務委員會主席 湛家雄

二零一五年一月十九日