

東區區議員楊位醒

九龍灣宏通街2號寶康中心2樓13室

《建築物管理條例》檢討意見書

今天港人居住的物業，再不是單幢幾層，而是多座組成的屋苑，管理問題日趨繁複，尤其是大型維修或翻新工程的舊樓隨時日增加，因工程引起的糾紛日多。屋苑管理涉及業主、法團、物業管理公司等多方面複雜的權益，持份者各有不同的考量，找出各方都滿意的方案，並不容易。

現行的《建築物管理條例》的規定，令小業主在委出管委會和成立法團的決議時成為弱者。因為按例要在業主會議上有過半數票通過，以及獲總共擁有份數不少於30%的業主支持。小業主是難以籌集足夠份數，去集體行使權利。

由於大業主或原發展商透過擁有商用部分例如商場和停車場等的業權份數，令小業主即使不滿意管理公司(公契經理人)的表現，因無法取得過半數業權的支持，難以終止其委任。因此，保障小業主的權益，不修例是不行的。

本人歡迎諮詢文件中提出的方案，把決定進行大型維修工程時的「門檻」和成立法團、終止委任公契經理人的「門檻」。分別建議適當提高和降低。

把成立法團的門檻由總共擁有份數的30%降至20%。終止委任公契經理人所需的總共擁有份數門檻由50%降至

30%，或為公契經理人的委任期設限（例如五年），都是恰可地降低「門檻」。本人最贊成是就終止委任公契經理人的決議投票表決時，分開計算住宅部分業主和商用部分業主的業權份數，合情合理。

至於在討論大型維修工程時，交予業主大會表決時的法定人數，提升至20%或投票人數的75%的「門檻」，是回應了小業主的呼聲，相信可以較好防止「圍標」活動，也有助減少業主之間因維修問題發生糾紛。本人建議，各區民政事務處應派出聯絡主任，鼓勵業主詳細討論和廣泛參與進行大型工程的決定，譬如在大會前提供不同項目過去一年全港的平均價格、標準的工程運作流程等參考資料，幫助全無屋宇維修經驗，對標書的內容一知半解的小業主，審慎分析標書，減少事後爭拗。另外，法團會議（或業主大會）議決後，不妨訂出一個為期一周或10天的冷靜期，如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，待下次開會處理。未來歲月，香港要大維修的樓宇將會越多，政府責無旁貸，應多作中間人角色，協調業主、法團、物業管理公司，有商有量做好物業管理。

東區區議員
楊位醒
2015年1月23日