



就《建築物管理條例》檢討諮詢文件提出意見

bm_consultation@had.gov.hk,

to: bm_enq@had.gov.hk, hadgen@had.gov.hk,

hab@hab.gov.hk, panel_ha@legco.gov.hk,

Please respond to [REDACTED]

31/01/2015 06:18

民政事務局局長曾德成先生、民政事務總署署長陳甘美華女士和立法會民政事務委員會主席李慧琼議員、副主席姚思榮議員及委員陳家洛議員台鑒：

本人是香港居民，就《建築物管理條例》檢討諮詢文件，本人提出以下意見，但如要公開本人的信函，請隱去本人的姓名、電郵地址和一切其他有關本人的隱私資料：

(I) 與大型維修工程有關的圍標和糾紛

為確保投票表決大型維修工程的法團會議有相當比例的業主出席，本人贊成民政事務局、民政事務總署和立法會可考慮以下立法建議：

法定人數和票數百分比

本人贊成把會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10% 提高至例如 20%，藉此推動漠不關心的業主參與大廈管理及法團事務。

但是，本人反對把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50% 提高至例如 75%，因為此舉有可能因委任代表文書及/或授權投票份數作弊而導致決議失去正當性。

“大型維修工程”的定義

考慮如何在《建築物管理條例》下界定“大型維修工程”。

本人贊同公民黨的看法，認為「大型維修工程」定下法律定義無異顧此失彼，徒惹起不服輸的一方訴諸法庭；與其如此，倒不如規定凡100萬元或法團預算30%的項目供這個「高門檻」業主大會投票，來得實際。同時，任何「大型維修工程」的決議，都必須定下一個合理時間的冷靜期（如7至14天），讓小業主清楚理解相關決議的意

義，免卻日後不滿，破壞屋苑和諧。

會議通知

本人贊成須在會議舉行至少 21 天前送交每名業主。

本人贊成須以顯眼文字載列“提示”，說明將於法團會議作出的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支。

招標過程

本人贊成在《建築物管理條例》就招標過程附加額外的規定，例如在大廈顯眼處展示招標書，以及讓業主查核招標文件等。

(II) 應業主要求召開法團業主大會

為確保法團會議得以迅速召開，本人贊成民政事務局、民政事務總署和立法會可考慮修訂《建築物管理條例》：

本人贊成在《建築物管理條例》規定管委會主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目；以及管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會；

如沒有選出副主席，管委會應委任其中一名委員召開業主大會；以及如管委會未能委任委員召開業主大會，要求召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會。

(III) 偽造的委任代表文書和不當做法

為盡量減少在法團會議不當使用或濫用委任代表文書，本人贊成民政事務局、民政事務總署和立法會可考慮以下立法建議和行政措施建議：

(a) 收集委任代表文書

本人贊成規定管委會秘書 / 召集人須在會議通知中清楚列明委任代表文書收集箱的確實位置，以及開啓收集箱以查核和點算委任代表文書的時間。

本人贊成委任代表文書收集箱應雙重上鎖，放在大廈顯眼處。

本人贊成每個箱的兩條鎖匙應分別由管委會秘書 / 召集人和一個第三方(如調解員、核數師或律師)保管。

本人贊成收集箱應由鎖匙保管人在他人見證下開啓。

本人贊成只接受委任代表文書正本。

本人贊成每份委任代表文書表格應印上法團會議日期。

本人贊成容許管委會秘書 / 召集人親自把委任代表文書的收據交給業主，從而有多一個途徑確認收到該文書。

(b) 核實委任代表文書

本人贊成在會議舉行前，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止。

本人贊同公民黨的看法，認為應在會議舉行至少**48**小時前，不是至少 24 小時前，在大廈顯眼處分開展示兩張表，分別詳列各授權單位的資料，另一張則公告何人手執授權票若干，但不須詳列授權業主的資料以保私隱，這已足以讓某些「大戶」暴露於陽光下，以便監督。

本人贊成管委會主席 / 召集人應在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表文書，以及就作廢的文書提出具有理據的上訴。

(c) 行政措施可鼓勵業主和法團就使用、收集和核實委任代表文書的過程，採取以下行政措施：

本人贊成委任一個第三方(例如調解員)監察收集和核實委任代表文書的過程，尤其是致使委出管委會和成立法團的過程。

本人贊成就顯示送交了委任代表文書的單位資料的通知，其格式(例如字體大小)須遵照總署公布的額外指引，以及增設發布資料的渠道(例如上載法團網頁，方便業主查核)。

本人贊成如業主不打算委任代表，則向管委會秘書/召集

人登記其意願，而管委會秘書/召集人須致使登記冊公開供公眾查閱。

本人贊成業主在委任代表文書填上聯絡資料(例如電話號碼、電郵地址等)，以便管委會主席/召集人對委任代表文書的有效性存疑時，向有關業主查核。

本人贊成業主使用法團所發的委任代表文書，文書上載有獨有序號，方便管委會查核。

(IV) 成立法團下列措施旨藉降低門檻和收緊成為召集人的資格，保障業主成立法團的權利：

(a) 成立法團所需的總共擁有份數百分比和釐定業主的份數

本人贊成降低《建築物管理條例》第3條所訂成立法團的門檻，由總共擁有份數的30%降至20%。

本人贊成《建築物管理條例》第3條所訂門檻降至20%後，仍需要保留《條例》第3A條和第4條，但可以降低《條例》第3A條和第4條所訂門檻(例如分別降至10%和5%)。

本人贊成作出一項技術性修訂，以清楚訂明在計算支持成立法團的份數比例時，沒有投票權的份數不會計入總共擁有份數的總數內。

(b) 召集人的資格

本人贊成加入下列召集人資格準則，這些準則與現時適用於管委會委員的準則相同：

在獲委任時並非未獲解除破產的破產人，或未曾於過去五年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第6章)所指的自願安排的人；

未曾於過去五年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過三個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)。

(V) 終止委任公契經理人

本人贊成下列措施會降低業主終止委任公契經理人的門檻：

降低終止委任公契經理人的門檻，由總共擁有份數的50%降至30%。

把公契經理人的委任期限於五年：

公契經理人獲委任後首一至兩年，須協助業主成立法團，或委出業主委員會，或委出一名業主與下任服務提供者簽署合約；

在委任公契經理人後第三至五年，可由總共擁有份數30%的業主通過決議，藉公開招標委任新的服務提供者；以及

如業主在第五年後決定不委任新的服務提供者，可與現有的經理人議定新合約條款(包括委任期、酬金等)並與其簽訂新合約。

本人贊成如實施新安排，應同時適用於新和現有的發展項目，而不是只適用於新發展項目。

(VI) 公契經理人的酬金

本人贊成為降低大型發展項目的公契經理人酬金比率，以及提高計算酬金的透明度而可考慮採用的方法：

每年按指明的百分比(如0.5%)降低公契經理人酬金比率的上限。

下表列出示例：

有超過100個住宅單位和車位的大廈

委任年數 可採用的酬金比率上限

第一年 10%

第二年 9.5%

第三年 9%

第四年 8.5%

第五年和其後 8%

(VII) “公用部分”的定義

本人贊成民政事務局、民政事務總署和立法會對《建築物

管理條例》附表1第1段、第3段、第6段所載“公用部分”的定義作出以下修訂：

(a) 第1段：在清單上加入原本建有並附於外牆上的冷氣機遮簷、冷氣機架、窗戶的鰭狀遮擋、簷篷、花盆架和遮陽板。指明“承重牆、地基、柱、樑及其他結構性支承物”是指有助維持全幢建築物整體穩固的結構構件。

(b) 第3段：規定“屋頂”包括屋頂的防水飾面。

(c) 第6段：在清單上加入“冷氣機排水管”和“雨水管”。

(VIII) 強制性建築物管理

本人贊成《建築物管理條例》檢討委員會建議總署在其內部指引中，列明其人員在決定是否建議局長引用有關權力時須顧及的相關準則和考慮因素。例如，總署在評估建築物是否“處於危險或可能對佔用人或業主構成危險”時，應徵詢相關部門的專業意見。

(X) 各區民政事務處的角色

本人贊同公民黨的看法，認為過去多年，不論小業主或法團成員皆期望政府能在大維修，以至一般日常事務中擔當更主動的角色。

就以現在大維修的招標過程為例，缺乏屋宇維修經驗的小業主，往往對標書的內容理解得甚為吃力，假如各區的聯絡主任能在業主大會前向小業主提供一些基本的維修標準以助參考，例如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，將大大有助小業主分析標書。

現在，小業主與法團之間經常會爭議條例中的某些議題，比較常見的是小業主在藉「5% 業主聯署可召開特別業主大會」下開會的細節，以至開會的日期地點等，都會在業主之間構成很大矛盾。為此，小業主動輒要以自己金錢訴諸土地審裁署與法團聘請的律師（但法團錢即小業主的錢）對簿公堂！

與其浪費人力心力，各區民政處應該更為主動，在事情進

入法律程序前與雙方進行調解，畢竟政府部門不會偏袒任何一方，小業主亦可避免與法團作正面衝突。

最後，希望各位認真考慮和接納本人的意見。

香港居民

██████████ 謹啟

二零一五年一月三十一日