

檢討《建築物管理條例》

2017 年 5 月 4 日特別會議

意見書

我所接觸的街坊，不論年齡、教育程序，十居其九向我訴苦的問題，都是煩惱大廈維修。多年來，政府對小業主缺乏支援，又未有法定的機制，提升招標的透明度，杜絕顧問公司與維修承建商私相授受。以往，小業主向廉署投訴，每每都獲覆「證據不足」；近一年，政府各部門又推給【競爭事務委員會】。每驗必修，數年下來，大修小補所費不菲，業主被問題所困、多少血汗棺材本積集成巨款，甚至於因為天價維修費陷入突如其來的財困、或因法團事務而明爭暗鬥，撕裂人心，情況更比鬧鬼的凶宅單位，驚嚇難眠。

政府在 2014 年底展開諮詢，2016 年中後終於公佈《建築物管理條例》諮詢文件報告，將會進行多方修訂，不過仔細一看，仍有改善空間：

1. 授權書總上限

對於全欠透明的授權票制度，政府只建議在表決 24 小時前公開張貼繳交了授權書的單位，卻毋須公佈獲授權人士的名單。不知道誰是手握多數授權票的「大戶」，張貼出來又有何意義？建議設定授權書比例整體上限，即使規管每一代表手持授權票 5%，但如果利益集團找多數名代表，授權書比例上限還不是形同虛設？

2. 任期上限

法團換屆可修改為由出席的業主一人一票選出？法團主席、委員任期設立上限？例如連任一屆，或最長在位 4 年？免除因循苟且之毛病，予人感覺屋苑管理有機會成為圍標貪污溫床。

3. 樓宇事務審裁處

如遇上大廈管理欠透明度，小業主每每要收集了 5% 以上的簽名聯署，要求法團主席召開業主大會，法團主席亦可置之不理，會否修改？政府應主動着手處理有關法團與業主之間的紛爭，成立「樓宇事務審裁處」，專責處理《建築物（管理）條例》所引伸的相關問題，運作近似「小額錢債審裁處」，不設律師代表，一方面可免除訴訟費用，亦可減少排期上庭時間，及早解決問題。再者，審裁處的法定地位可確立其決議具約束力及有效性，甚至加入刑責及罰則，以阻遏會議及賬目等資訊嚴重滯後、欠透明度，違反 344 條例。

4. 冷靜期

大維修增設冷靜期，好讓業主有時間清楚理解相關決議及所需承擔事項細節。現時，買一份新保單也有冷靜期，大維修每戶出錢動輒數以十萬計，為何不予業主數天，以至數星期，細心考慮？

5. 網上資料庫

大多數小業主對大維修規格都缺乏認識，對一大堆文件會感到手足無措，現時有樓宇維修工序、價格的網上資料庫，但以學術研究為主，因此建議政府建立全港資料庫，讓完成大維修的樓宇自願上報維修價格供市民參考。資料應包括樓宇所在地區、樓齡、維修項目、價格、單位數目和工程承建商。此舉既可提升資訊透明度，更具阻嚇作用，不容圍標奸計，輕易得逞。

吳少萍

2017 年 4 月 8 日