

英國特許房屋經理學會亞太分會就立法會民政事務委員會
檢討《建築物管理條例》(第 344 章) —
有關進一步立法建議及行政措施的內容提出意見



英國特許房屋經理學會(CIH)乃國際性的專業團體，從事房屋管理專業的會員遍佈全球，會員人數已超過 20,000 人。本學會之亞太分會早於 1966 年已在香港成立，在亞太區的專業房屋管理行業中具廣泛的代表性。亞太分會的香港會員活躍於本港公營及私營房屋市場，管理的物業包括住宅、工商業樓宇、設施管理等。

英國特許房屋經理學會亞太分會歡迎政府持續檢討及修訂《建築物管理條例》(《條例》)，以迎合香港迅速的經濟及社會環境變化，提升房屋管理服務的質素，為市民締造更理想的生活環境。

我們明白隨著本港樓宇的樓齡與日俱增，大型維修工程的需求有增無減，公眾及業主們對大型維修工程的議決過程的關注也越趨提升。現時《條例》附表 3 第 5(1)(b)段規定，業主大會的法定人數須為業主人數的 10%，因此當表決大型維修工程或改善工程等重要議程時，以現行規定之 10% 的業主人數或其委任代表出席已可作議決，實不足以保障大部分業主的利益。有見及此，我們支持政府的修例建議，提高有關工程在業主大會議決時所需之法定人數要求由 10% 至 20%。同時，我們亦支持政府收緊委任代表文書的安排，同意當法團需要就「大型維修工程」通過決議時，在 20% 會議法定人數中，須有至少 10% 業主親自出席。但同時我們也希望提醒政府，提高業主大會法定人數會減少召開大會的成功率，政府應同時加強教育，提高業主的參與意識。

不過，我們對修訂建議中將目前適用於管委會委員的刑事法律責任擴大至涵蓋公契經理人或物業管理公司有強烈保留，建議中提出，如公契經理人或物業管理公司未能按規定提交經審計的周年帳目或經審計的帳目；未能遵守傳閱及保存管委會或法團會議紀錄、保管招標文件的規定等，需付上刑事法律責任。事實上，公契經理人或物業管理公司並非可完全控制此等文件的擬制、傳閱及保管過程，如因過程中牽涉其他人士而導致有違《條例》的規定，但最終將責任歸究於公契經理人或物業管理公司，實在有欠公平。現行的法律制度其實已足夠而有效地監控公契經理人或物業管理公司的行為是否失當或疏忽，因此政府實無迫切性按修例建議將刑事法律責任擴大至涵蓋公契經理人或物業管理公司，此舉亦無助解決房屋管理的問題。基於同樣的理據，我們建議在是次《條例》修訂中，應同時豁免管委會委員於此等條文中的刑事法律責任。

www.cih.org.hk

Chartered Institute of Housing
Asian Pacific Branch

Units 2008-2010, Telford House,
16 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong.

T (852) 2356 8680 F (852) 2356 7332
E apb@cih.org.hk



INVESTOR IN PEOPLE

Incorporated by Royal Charter Registered Charity no. 244 067/R

Learn with us. Improve with us. Influence with us.