

(修訂本)

**From:** PID/LEGCO  
**To:** panel\_ha/LEGCO@LEGCO

**Date:** Tuesday, May 09, 2017 10:01AM

**Subject:** Fw: 344章修訂意見書

-----Forwarded by PID/LEGCO on 05/09/2017 10:00AM -----

To: "pid@legco.gov.hk" <pid@legco.gov.hk>  
From: Tang May Yin  
Date: 05/09/2017 08:37AM  
Cc:

Subject: 344章修訂意見書

《建築物管理條例》(第344章)修訂意見書

(一) 有關附表(三)(B) 2016年立法會民政事務委員會文件中的修訂建議：

第18項：“法團成立5年後，公契經理人的任期將自動結束”

本會就上述修訂認為除了法團外，還要適用於現已落成樓宇之業委會；並強烈要求加入現時344章〔附表7〕〔公契強制性條款〕內使業委會同時受惠！

須知修訂不公平的公契是給小業主在「法團」及「業委會」兩者之間有一個真選擇，不能強迫業主只有成立法團才有委任自主權！

過去不少法團尤其是業委會一直受到不公平的公契條款所限制，不能對物管公司有合理的委任權，以致在服務質素及財務方面無法達到一個合理的水平！

本會為求完善法案，茲提出下列意見以供考慮：

1. 一旦修訂被通過，現時已落成屋苑應即時要與公契經理人訂定一個緩衝期以商討新合約及提供有效管理，以確保不會出現「真空管理」的危機！
2. 假若需要招標更換公契經理人，現任物管公司有法律責任將屋苑一切文件及圖則轉交新任管理公司，並提供一切協助確保順利交接！

(二) 認同2016年建議採納欄A第23(a-c)項按年遞減酬金基制，但反對2017年最新修訂建議第24項(a-b)“公契經理人酬金只降低至總開支的上限20%”等等！

1. 目前香港部份屋苑公契經理人酬金已降低至7%，因此建議8%已不合時宜！應就樓宇的戶數分層級降低至5%或現金封頂才能跟上社會步伐去平衡公契經理人及小業主之間的利益，不向任何一方傾斜；但一定要適用於現時已落成的樓宇，絕不能只適用發展項目！
2. 本會更對建議24(a)(b)只提及住宅及車位“不超過100個以內的發展項目”受惠于按年遞減

酬金基制感到強烈反感！

～那是對現時已落成的100--1000戶以上大小屋苑絕對不公平的處理方法！

～完全漠視現時全港業主過去多年爭取修訂不公平344章公契經理人委任及酬金方面的努力！

～欺騙及玩弄全港只有業委會的屋苑小業主，是無誠意的假諮詢，完全向地產商及物管公司傾斜的不公義表現！

3. 認同2014—2015年〔條例〕檢討文件23 (b) 計算公契經理人酬金除了不計水、電、電話費等不涉支援的公營開支外，還有政府差餉、地租及總公司行政費及職員薪津等都應免收酬金。
4. 認同物管公司額外收取行政及其他支援費用要有詳細明細，還要單據證明及清楚列出計算攤分費用的方法以提高透明度！

(三) 認同議決“採購及大型維修工程”的業主大會須有20%法定人數，其中至少10%須業主親自出席及投票以增強“大維修”的認承性！但要清楚界定大型維修工程的定義和金額，並不是泛指一般的業主大會！但優化建議如下：

1. 2017年最新修訂建議C 3. 將多于500戶單位“大型維修工程”定于\$400萬太少，應分層級定于\$1000萬或以上。
2. 場地可由政府免費借出各區社區中心、官津校禮堂或康文署轄下體育館作“大維修”業主大會用。

(四) 認同授權書要附有「合法」的「投票指引」，亦可考慮「書面投票」；本會更建議可於截止授權後24小時(業主大會前)由各區民政聯絡主任及被抽選業戶一同監察物管公司開箱，核對簽名及填寫授權書內議決項目後加簽，更在當眼地方張貼授權者單位及授權書內容及被授權者的姓名及百分比；這樣才能徹底避免某些人操控投票結果，減少紛爭！

現本會強烈要求，上述各項若成功修訂一定要納入344章〔附表7〕〔公契強制性條款〕內（本會已諮詢律師意見及取得認同），以適用於現時已落成的大小屋苑，絕不能只用于發展中項目！

此致

立法會全體議員

沙田帝堡城業委會主席

吳鄧美賢女士

10/5/2017