



錦龍苑業主立案法團
The Incorporated Owners of Kam Lung Court

敬啟者：

有關：檢討第 344 章進一步立法建議及行政措施

圍標是工程界病，應從根源解決，法團和居民都是受害者，提高會議和其他門檻，在者，法團的任期過短，一屆約為 2 年半的年期，以本屋苑所處理較小型的維修至完成，約花上幾年時間才可處理，加上新修訂的條例，法團操作更為困難，於事無補。

若涉及收受利益，應由「廉政公署」跟進，不屬於建築物管理條例範圍。

關於收緊法定人數，親自出席業主人數和提高決議票數至 75%等，都是影響法團實際操作。若 30 年驗樓令或一些急切的維修，法定人數和親自出席人數不達標，有何解決方法。至於提高決議人數方面，如最終只有兩家營運商，亦可能出現不足法定的 75%，比選特首更嚴格的規定，如何解決？

在失控的工程界主導下，不應以實際金額規管，而三級制，勾略一些中大型屋苑實際運作，比方一些超過十棟大廈的屋苑，以\$400 萬元的基數計算，其實是一個很低的數目。

委任代表文書的實際操作，在一些較多長者業主的屋苑，因各種原因不方便出席會議，但又想支持屋苑正常運作，若有 5%的限制，有違反希望更多業主參予原則，而此限制亦直接影響決定人數，令會議無法展開和議決。另外，若維持會議舉行前 48 小時接收委任代表文書死線，在會議舉行 24 小時前在顯眼處展示清單，操作和核實非常困難，對於大型屋苑工作更為不利。

刑事制裁方面，法團工作是義務而非專業性，亦非受薪工作，故反對負上刑責，有關刑責只會使法團更難成立及運作。

適當程序核對清單方面，法團只屬於義務工作，可接受以指引處理，但不應以清單處理，立法會或區議員等受薪人士亦不會有此要求，實屬不妥。

招標過程方面，工程項目有多有少，在大廈顯眼處展示標書有操作困難，可否改為放在管理處供業主查看。

建築物管理條例若收得太緊，使大部份有志服務屋苑的業戶卻步，相關修改只會使「有心人」更易得手及操縱，不利屋苑管理，建議理順法例，使有效方便管理。

- i) 為了提供業主參予，可否參照立法局或區議會選舉，在屋苑或大廈適當



錦龍苑業主立案法團
The Incorporated Owners of Kam Lung Court

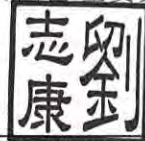
地方，在幾小時內由管理公司職員核實業主身份後投票代替需要出在特定時間內於同一地方舉行會議決議項目，亦解決開會場地問題。

- ii) 為了屋苑和諧，應提高要求解散法團或對特定議題的門檻增加至 20%，避免喋喋不休的紛爭，令業主有休養生息的時間。

此 致

民政事務委員會秘書

錦龍苑業主立案法團
第六屆管理委員會



劉志康 秘書 謹啟
二零一七年四月二十二日

副本抄送至：

立法會議員 容海恩女士
民政事務處 吳小姐