

《建築物管理條例》修訂建議

個人意見：竹園北邨業主立案法團主席溫育新先生

2017 年最新修訂建議	(D) 個人意見
(I) 採購及大型維修工程	
(a) 法定人數和票數百分比	
<p>C1. 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%。規定至少 10% 的業主須親自出席業主立案法團(法團)業主大會，以通過「大型維修工程」決議。</p>	<p>D1. 作為一個擁有超過 5,500 戶業主的屋苑(6,784 個單位)，10% 業主總人數已超過 550 人，如法例要求 20% 業主總人數，即必須有超過 1,100 人參與的會議，此規定將大大增加流會的可能性。</p> <p>D2. 需清楚指引如有出席業主於會議中途離場(在「大型維修工程」決議表決前)的相關安排。</p> <p>D3. 法團難以尋找合適的會議場地，以容納超過 1,100 人，建議由政府指定法團舉辦業主大會的會議場地(如沿用選舉票站的指定方式)。否則，這規定無疑增加了法團舉行會議的難度及費用。</p>
(b) 「大型維修工程」的定義	
<p>C3. 優化「大型維修工程」層級制度，增加一個級別，並為每個級別訂明一個確實金額，詳情如下：</p> <p>(i) 第一級：如建築物屬多於 500 個單位的大型屋苑(約佔現時所有法團數目 5%)，則「大型維修工程」的定義為 400 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 40%，以較低者為準；</p> <p>(ii) 第二級：如建築物屬於介乎 101 至 500 個單位的中型屋苑(約佔現時所有法團數目 15%)，則「大型維修工程」的定義為 200 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 70%，以較低者為準；以及</p> <p>(iii) 第三級：如建築物屬不多於 100 個單位的小型屋苑(約佔現時所有法團數目 80%)，則「大型維修工程」的定義為 100 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 2 倍，以較低者為準。</p>	<p>D4. 按照現行做法，法團以招標承投的方式取得不超過法團每年預算 20% 的任何物品或服務，毋須藉在業主大會上決議通過。以本法團八座樓宇共 6,784 單位為例，每年預算 20% 約為 6 百多萬元，如將金額定為 4 百萬元或以上，無疑增加召開業主大會的次數及工程開展的行政程序。</p> <p>D5. 除以維修工程金額作其中一個考慮因素外，條例應清楚釐定「大型維修工程」的範疇及定義，例如剔除非維修工程如升降機保養服務月費合約。</p> <p>D6. 為免引起不必要的業主紛爭及減少法團備受無謂的質疑，建議政府考慮為更多屋苑日常必須進行的維修工程項目，列入「法定命令工程」，法團只是按照法例要求的實際需要去進行工程。</p>

《建築物管理條例》修訂建議

個人意見：竹園北邨業主立案法團主席溫育新先生

2017 年最新修訂建議		(D) 個人意見
(d)	招標過程	
B6.(ii)	管委會最少須邀請遞交 5 份標書。如接獲的有效標書數目少於 5 份，管委會須通過決議決定是否接受該次投標的結果。	<p>D7. 強制要求收到至少 5 份回標通常並不可行，再者管委會成員屬義務性質，純為關注屋苑事務及服務居民為考慮，於立例後強制規定由管委會通過決議接受投標結果，無疑將責任轉嫁至管委會身上，構成不必要的壓力，及有機會深化管委會與業主的不和。</p> <p>D8. 以升降機保養服務合約為例，作為租者置其屋屋邨，房屋署一直公開主張採用升降機原廠承辦商擔任保養商。升降機保養商深明房署的主張，形同世襲形式的合約，於招標時，保養費用得以年年大幅上調，另一方面卻缺乏誘因全力及積極提升升降機保養服務，累及小業主們在支付高昂的保養費用的同時，卻換來升降機故障率高企，日常出入深受影響的結果。建議政府考慮就升降機保養服務一項制訂更清楚的法例/招標指引，以供法團管委會跟從/參考，解決現時法團面對的境況。</p>
(ii)	應業主要求召開法團業主大會	
現行法例	附表 3 第 1(2)條，在不少於 5%的業主要求下，管理委員會主席須在收到要求後 14 天內，就業主所指明的事宜召開法團的業主大會，並在收到要求後的 45 天內舉行該業主大會。	D9. 對於別有用心人士有機會濫用此條例，作為攻擊或挑戰法團管委會的管治手法，以達到其一己目的之行為。建議考慮修訂現行法例，就同一議題的指明事宜不可多次重覆提出，以免浪費業主們的金錢，及造成不必要的爭論，破壞社區和諧。
(iii)	偽造的委任代表文書和不當做法	
(a)	收集委任代表文書	
A10.	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、核數或律師)保管。	D10. 建議第三方由法例指定為民政事務處代表，以增加公信力及減少不必要的費用支出。
B12.	如接獲同一業主就同一次業主大會多於一份委任代表文書，管委會主席須向有關業主核實。	D11. 如法例規定由主席向有關業主核實委任代表文書，工作量難以評估；建議改為由管委會主席授權屋苑聘用的物業管理公司進行核實工作。
C7.	業主可在委任代表文書訂明投票指示。	D12. 如委任代表持有過百張委任代表文書，按照法例建議，個別業主可各自訂明投票指示，無疑增加委任代表的壓力。建議毋須就此進行立法，交由業主與可信任的委任代表自行協商。
C8.	委任代表文書須由代表加簽，讓代表知悉委任他的業主人數的百分比，而有關百分比不應多於業主人數的 5%。	D13. 如強制規定委任代表人數不應多於業主人數的 5%，無疑限制了業主們揀選可信任人士的自由。

《建築物管理條例》修訂建議

個人意見：竹園北邨業主立案法團主席溫育新先生

2017 年最新修訂建議		(D) 個人意見
(c)	行政措施	
A17.(i)	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。	D14. 建議第三方由法例指定為民政事務處代表,以增加公信力及減少不必要的費用支出。
A17.(v)	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。	D15. 文書上有獨有序號,增加了行政程序。 D16. 業主是否可如現時法例,使用自行下載符合法定格式的委任代表文書表格。
(IV)	妥善保存和傳閱紀錄	
C12.	法團業主大會的會議紀錄須把業主親自投票和委派代表投票的票數分開記錄。	D17. 如要將業主親自和委派代表投票的票數分開記錄,除了增加點算投票書的行政程序及時間外,在因應最新修訂建議 C10 項,或有可能構成記名投票的情況,對投票人士構成不必要的投票壓力,深化屋苑矛盾,甚或出現貪污舞弊的可能。
C13.	討論大型維修工程的管委會和法團的會議紀錄,須在有關會議日期後的 28 天內,派送到各大廈業主的信箱,或經電郵傳送至有關業主的電郵信箱。	D18. 建議採用於建築物的顯眼處展示會議紀錄的做法,支持環保以減少不必要的紙張浪費及節省行政成本。(註:本屋苑共有 5 千多名業主)
(VI)	沒有履行職責的管委會和主管當局的權力	
C16.	修訂《條例》,賦權主管當局可根據《條例》第 31 條,在不少於 5% 業主的的要求下,解散沒有履行職責的管委會,並委任管理人(i)主持法團會議以重選管委會,以及(ii)在業主根據《條例》選出新的管委會前監察法團運作。	D19. 建議更清楚地釐定沒有履行職責的定義,例如何謂之「使公用部份和法團財產維持良好合用的狀況,並保持清潔」,或「在公用部分設置並保養草地、園圃及遊樂場」等,以免因此引起居民與管委會間不必要的紛爭。 D20. 管委會的成立,實由業主們於業主大會上決議通過揀選,很多時候甚或多於 5%的業主意向;如將法例修訂,由 5%業主的的要求解散沒有履行職責的管委會,未必符合整體業主們的主流意向。建議按照現行法例,解散管委會的決議保留於業主大會上由業主們投票決定。