

本會檔號 Our Ref.: 170504/LR/59/SC/18

來函檔號 Your Ref.:

立法會民政事務委員會  
馬逢國主席暨全體委員

**立法會 CB(2)1383/16-17(10)號文件**  
**LC Paper No. CB(2)1383/16-17(10)**

## 有關《建築物管理條例》(第344章)檢討回應

特區政府就《建築物管理條例》進一步作出檢討及修訂，完善大廈管理，做法值得支持。然而本會認為修訂建議仍有改善空間，並提出意見如下：

### 1. 涉及大型維修工程的業主大會法定人數百分比

修訂建議提出，將通過「大型維修工程」決議的業主大會法定人數百分比由 10%提高至 20%；同時，20%會議法定人數中，需要至少有 10%業主親自出席，本會對此建議有保留。

有關建議的確可以讓業主有效監察法團運作，維護小業主權益，避免投票結果被少數人操控。但有法團向本會反映增加法定人數百分比或會導致業主大會有流會風險，尤其是大型屋苑。因此，本會認為不可以「一刀切」形式設立，並建議當局可考慮以大、中、小型屋苑制定不同法定人數標準，以符合實際需要。

### 2. 防止委任代表文書（授權書）被濫用

修訂建議提及不同的方法減少法團會議不當使用或濫用委任代表文書。本會認為諮詢文件中提及的建議，未足以解決現存問題，例如：家人代簽授權書、填寫獲授權人先後次序有異、沒有足夠時間核實授權書等，有關建議未有針對此等現有問題對症下藥，形同虛設，本會期望當局應持續收集民意研究如何防止委任代表文書被濫用。本會同時建議可再降低每人可持業主人數的委任代表文書百分比，以鼓勵更多業主親自出席會議。

### 3. 為小型屋苑或舊式單幢樓宇提供長期政策支援

據悉，當局正推行「大廈管理專業顧問服務計劃」，及「舊樓業主立案法團津貼計劃(第二期)」，為有需要小型屋苑或單棟樓宇提供協助，本會肯定計劃帶來的作用，尤其對「三無大廈」或舊式單幢樓宇效果更為顯著，但本會認為當局應為這類樓宇制訂長期政策支援。就黃大仙區而言，部份小型屋苑或單幢樓宇無經濟能力聘任管理公司、法團成立後運作停頓、甚至有不少業主不在港、業主逝世由代理人處理物業、法團文書能力有限等問題層出不窮。成立法團、

凝聚業主通力合作已困難重重，更遑論要求這類樓宇落實執行第 344 章中的各項細節。本會認為當局是責無旁貸，政策上應必要為這類樓宇提供長期支援，例如會前諮詢服務、協助文書處理、撰寫會議紀錄、聯絡各業主等，以中間人角色協調，循序漸進地幫助理順大廈的管理工作，第 344 章才可有效執行。

#### 4. 增加大廈管理的支援

由於大廈管理涵蓋的工作範疇廣泛並且複雜，本會建議當局加強民政事務處聯絡主任人手及提供專業培訓，成為「專職專責」模式，讓他們可在處理大廈管理糾紛方面提供更適切的支援。

#### 5. 為法團主席設定任期上限

修訂建議並未就「法團主席任期上限」著墨，但坊間卻有不少議論，有指法團主席沒有任期上限，對鼓勵小業主積極參與法團事務沒有幫助，同時更容易釀成「有機心人士」壟斷法團。本會認為，法團主席的任期上限亦屬可議之列，但為免「有機心人士」壟斷法團損害小業主利益而又可鼓勵更多小業主願意參與法團工作，本會認為法團主席可按屋苑單位多寡來分開處理，例如可豁免小型屋苑或單幢樓宇法團主席任期上限，但中、大型屋苑需訂明任期上限。

我們認為以上建議能夠進一步完善條例，並期望政府當局能夠接納意見，使條例更能維護小業主權益。

順頌  
台安！



2017年5月4日