

就《建築物管理條例 344》的檢討建議

就「建築物管理條例」(第 344 章)檢討諮詢文件，本會就經理人酬金、公眾地方維修責任及公契經理人方面有以下意見：

1) 公契經理人酬金

現時大型屋苑的經理人酬金多以開支的某個百分比計算，屋苑開支越大，經理人收取的酬金越多，龐大的利益驅使經理人沒節制地花費。本會認為經理人酬金制度須改革，應下調經理人酬金比率或以定額的酬金取代，並容許業主委員會根據經理人的服務質素調整應得的酬金。

貴署發表的建築物管理條例檢討報告，建議隨著公契經理人累積經驗，應以每年按指明（如 0.5%）的百分比，逐年降低經理人酬金。檢討報告中有超過七成回應人士表明，大型住宅發展項目的經理人酬金比率上限應調低。本會建議香港的大型物業管理公司（如港鐵等）應及早調整經理人酬金計算方式，在物業管理界建立榜樣。

在計算經理人酬金的公式中，本會認為不應從代繳費用或任何增值服務開支（例如電費、水費、電話費、差餉、地租、物業稅等）中抽取，並同時適用於新和現有的發展項目。

2) 公眾地方維修責任

不少私人屋苑的地契列明發展商須興建 24 小時行人通道、行車路予公眾使用，但發展商往往要小業主承擔該公眾地方的維修責任。地政總署及民政事務總署更常常助長奸商壓榨小業主，本會建議政府該禁止發展商在單方面制訂大廈公契時，把住宅項目的公用地方管理維修費用轉嫁小業主。

3) 終止委任公契經理人

現時的新屋苑落成，一般大廈公契內均指明由發展商擔任物業管理公司，即使物業管理質素差劣，發展商依然能夠長期盤據在該屋苑。為打破發展商其他的物業管理公司壟斷，本會建議應賦予法團、業委會、業主更換公契經理人的權力，進一步降低解僱經理人的門

檻，業主大會的法定出席人數下調至 2 成便可議決更換經理人，且適用於現有的屋苑。

本會建議委任經理人的服務年期以 2 年為主，同時付予業主權力，可提前終止委任公契經理人的合約。

4) 與大型維修工程有關的圍標和糾紛

本會建議強化民政事務署獨立監管的角色，增加資源、培訓及人手，加強對小業主對大型維修、合約招標及屋苑糾紛的支援，提供專業意見，並引入專業團體作監管，以配合警方及廉署打擊圍標工作。

5) 加強業委會及業主代表對小型工程及開支的監管角色

部分大型物業管理公司的採購開支比同行為高，本會要求加強屋苑小型保養、維修工程等招標程序的透明度，引入更多競爭，並加強業委會的監察及決策角色，並不只限於諮詢架構，防止圍標及枉花管理費。

港鐵往往以機密為由，拒絕向業委會提供屋苑開支的明細及單據，而總部向屋苑抽取的行政費也欠缺透明度，本會建議管理公司應向業委會提交各項屋苑開支的明細、攤分比率，確保小業主的管理費用得其所。

6) 修訂業主會議授權書的法定格式

業主大會授權書紛爭時有發生，本會建議會議委任代表的文書法定格式上應加入投票指引，提醒業主投票的注意事項、撤銷委任文書的方式，避免投票結果被操控，減少紛爭。

方國珊

方國珊
專業動力召集人
議員·工程師

張美雄

張美雄
議員

2017 年 5 月 2 日