



民生無小事-344章修訂建議之四邨聯會意見書

Tang May Yin

to:

joey_wk_cheng@had.gov.hk, ftsang@legco.gov.hk, pid@legco.gov.hk,

dojinfo@doj.gov.hk

12/05/2017 13:50

Hide Details

From: Tang May Yin

《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”

聯會就上述修訂認為除了法團外，還要適用於業委會；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！

聯會為求完善法案，茲提出下列意見以供考慮：

1. 法團及業委會必須在不少於中止合約前18個月與公契經理人討論及制訂新管理合約後由業主大會確認！
2. 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！
3. 一經業主大會通過轉換管理公司，要適時進行招標和經業主大會議決；以備新舊公司有足夠時間交接！
4. 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) 反對2017年最新修訂建議第24項中"公契經理人酬金只降低至總開支的上限20%(即支付總開支之8%公契經理人酬金)",

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！應降低至5%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，絕不能只適用發展中項目！
2. 聯會更對建議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，肯定是無誠意的假諮詢，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免收酬金。
4. 聯會更建議無論屋苑任何項目，若外聘了專業人士管理，則物業管理公司不得就該等項目收取經理人酬金！

現聯會強烈要求，上述"公契經理人委任及'酬金"之各項修訂一定要納入344章〔附表7〕〔公契強制性條款〕內（已諮詢律師意見），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！

(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！例如1000戶以上單位的大型屋苑金額應定于1000萬以上才屬大維修工程項目，或經審計過去3年平均每年總開支50%或以上。

此外，歷時2年多的344章諮詢文件，今年26/4民政署舉辦有關的簡佈會及4/5立法會民政事務委員會舉辦公聽會，聯會屋苑的法團及業委會均未被區內民政主任通知，以致錯失多次陳述意見的機會！—民政事務委員會及民政署各部門之間的溝通，跟進及與地區組織的聯繫是否失衡？！—當中實在需要檢討及有向聯會解釋的必要！謝謝！

沙田帝琴灣凱弦居法團主席
伍占美先生

沙田雅典居業委會主席
羅偉成先生

沙田駿景園業委會主席
郭覺源先生

沙田帝堡城業委會主席
吳鄧美賢女士