



## 公民黨就「檢討《建築物管理條例》」的意見書

根據政府統計顯示，截止 2016 年 3 月底，全港總共有超過 10 000 個業主立案法團。而《建築物管理條例》（香港法例第 344 章）便是規管法團行為守則的相關重要法律依據，因此該《條例》的修訂及執行必然會影響眾多業主的權益。公民黨多年來不斷要求政府當局檢討《條例》，堵塞漏洞、防止圍標及改善法團管理，可惜政府事隔 10 年才再次就條例內的條文作實質修改，以回應坊間要求改善條例的聲音。對於是次當局終於踏出第一步，公民黨認為雖然是姍姍來遲，但只有無奈接受。我們認為政府今次提出的建議內容方向雖然尚算正確，但力度不足，未能充分全面回應社會的訴求。

### 有關大型維修工程的定義及冷靜期

因應政府推行強制驗樓計劃，有不少屋苑在政府發出驗樓令前已自行進行相關檢查及維修，因而令不少不法之徒藉大維修工程機會乘虛而入，惡意圍標，巧取豪奪市民的血汗錢。因此公民黨認為加設「大型維修工程」層級是必須的。

由於過往有不少大維修爭拗都是源於業主對大維修業主大會的認受性不足，因此在設立「大型維修工程」這個層級後，可以提高業主們的警覺性，驅使他們更加踴躍參與大維修業主大會，從而提高該次會議的參與人數及認受性，有助減少日後的爭拗。

另外，公民黨亦建議應該為屬於「大型維修工程」的決議訂下一個合理的冷靜期。由於以往有不少個案是縱使小業主有足夠的票數推翻原有決議，但因為業主立案法團已經和相關公司簽訂合約，小業主礙於要作出鉅額賠償而有所顧慮，只能夠繼續執行早前因資訊不足而做出的決定。因此，如果能讓居民有機會在得到最新資訊後可以從新作出選擇，亦可以減少屋苑內部的紛爭；與此同時，亦要限制相關冷靜期使用的次數。

### 有關通過大型維修決議業主大會的法定人數

**[www.civicparty.hk](http://www.civicparty.hk)**

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : [contact@civicparty.hk](mailto:contact@civicparty.hk)

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.  
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.

有關利用大維修製造圍標，詐騙業主金錢的個案，除了競爭事務委員會及廉政公署要加強執法外，居民的積極參與亦是另一個令不法之徒知難而退的方法。因為只要參與表決的人數夠多，不法之徒可以控制結果的可能性便愈低。

公民黨歡迎政府當局採納我們的建議，把需要表決大型維修工程決議的業主大會法定人數提升到業主人數的 20%。但對於門檻中需要由最少 10%業主人數親身出席的這個建議，公民黨對此持審慎態度。由於現時大多數成功召開會議的出席人數都只是僅僅超過業主人數的 10%，符合法定人數門檻，因此政府未來必須要盡力向市民宣傳業主應該盡責任出席相關的業主大會，防止流會的情況發生，以免浪費居民的時間以及金錢。

### 要求設立樓宇維修監管局

公民黨要求政府盡快設立樓宇維修監管局。建議樓宇維修監管局的職能包括為樓宇維修市場引入註冊制度，強制工程顧問公司及承建商註冊才能承接相關工程。同時亦要求賦予樓宇維修監管局法定職能，能夠制定相關維修指引或具法定效力的工作守則，對於違反指引或工作守則的顧問公司及承建商，可以施加懲罰如公開譴責或暫時吊銷牌照。此舉有助規管樓宇維修市場質素，防止業界害群之馬影響整個樓宇維修業界的聲譽，亦可為市民提供一個客觀的指標去選擇適當的顧問公司或承建商。

### 委任代表文書（授權票）

現行的委任代表文書制度，多年來一直為人詬病，事實上有不少人士透過不誠實的手法騙取業主的委任代表文書。其中更有不法分子試圖冒認個別業主簽名，以圖製造獲得相關業主委任代表參與會議的假象。

因此，公民黨曾在 2015 年向政府建議應在業主大會會議召開前 48 小時詳細列出下述 2 個清單：

1. 已經簽署委任代表文書的單位清單；

**[www.civicparty.hk](http://www.civicparty.hk)**

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : [contact@civicparty.hk](mailto:contact@civicparty.hk)

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.  
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.

## 2. 獲委任人士所持有的委任代表文書數目的清單。

以上 2 個清單可以讓所有單位的業主查核自己的委任代表文書有沒有「被簽署」；其次，亦可以使到持有獲委任的人士名稱透明化，讓所有業主知道何人持有一定數目的委任代表文書。

公民黨歡迎政府採納我們上述的建議。並進一步訂明如有任何人士持有 5%或以上業主人數或業權總和 5%以上的委任代表文書，就必須披露相關人士的名稱。公民黨要求政府當局規定業主立案法團必須在大會召開前 48 小時在當眼處張貼上述 2 個清單，以便業主有充足時間查核自己有否在不知情下被不法分子繳交了委任代表文書。

### 增加主管當局職能，可以解散管理委員會

政府建議修訂法例，賦予主管當局可以在不少於 5%的業主要求下，解散沒有履行職責的管委會，並委任管理人負責主持法團會議以重選管委會，以及在業主根據《條例》選出新的管委會前監察法團運作。由於政府當局未有提供更多關於上述機制實際執行的細節，因此公民黨在現階段對上述建議持審慎態度。

我們憂慮，如果以業主人數的 5%作為門檻會否過低。我們明白現時條例已經包含其他方法處理解散管委會的事宜，然程序繁複，費時失事，令業主飽受折磨。但我們亦同時擔心賦予民政事務署過大權力，在沒有其他權力制衡之下可以解散管委會。

### 增設法團會前諮詢服務及解決大廈管理爭議服務

公民黨歡迎政府正面回應民政事務署願意走多一步服務居民。希望「法團會前服務」可以有效協助法團在會前有更全面、更充足的支援，亦希望可以一改過去多年來民政事務署在處理屋苑管理問題糾紛時的左閃右避態度，希望推出上述服務是主管當局痛改前非的第一步。

就「解決大廈管理爭議服務」，公民黨認為縱使方向正確，但依然未能正面回應土地審裁處收費高昂、排期時間過長、過程繁複、人手不

**[www.civicparty.hk](http://www.civicparty.hk)**

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : [contact@civicparty.hk](mailto:contact@civicparty.hk)

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.  
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.

足的問題。政府當局應該增加審裁處的資源和人手數目，方為治本的方法。

公民黨認為，《條例》的修訂應該在充分諮詢各個持分者後盡快納入根據《條例》第 44 條所發出的《工作指引》，並盡快向立法會提交相關條例草案，令相關修訂早日成為法例，使現時千瘡百孔的《建築物管理條例》可以得以修補，令全港千千萬萬的業主可以得到更全面以及更優質的屋苑管理及保障，做到真正的「安居樂業」。

公民黨

2017 年 5 月

**[www.civicparty.hk](http://www.civicparty.hk)**

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : [contact@civicparty.hk](mailto:contact@civicparty.hk)

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.  
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.