

**新民黨
回應檢討《建築物管理條例》意見書**

私人大廈落成時間越久，需要的維修工程自然越來越多。本港不少大型私人屋苑亦在這幾年踏入二三十年左右的樓齡，一旦進行維修，動輒會涉及數千萬以至過億元的費用。龐大的利益，使各種糾紛，相繼浮現，出現圍標、偽造授權書等嚴重的問題，更可能破壞社區和諧及鄰里關係。新民黨認同政府需檢討《條例》，與時並進務求解決現業主以至法團所面對的各種問題。

現時政府建議將「大型維修工程」的定義，與法團前3年的經審計每年平均開支掛鈎，而非採用當初建議的法團每年預算作為基準。有關建議理應有助降低法團每年預算被刻意加大以提高合約價格上限的風險。但新民黨依然關注有法團或會利用法團原有儲備補貼業主需付金額，從而令工程繞過提高了門檻的決議。

過往，很多有關委任代表文書的糾紛源於管委會主席/召集人在收集和核實委任代表文書上有過大權力，很容易做出有利自己的決定而不受監管。新民黨贊同在各個關鍵之處加入第三方的參與，例如是收集箱的鎖匙保管、文書作廢的上訴機制，甚或是收集和核實文書的整個過程。故此，我們認為如何訂明揀選和委任第三方的詳細指引至為重要。可是，現時政府除了提議第三方應為調解員、核數師或律師，並未有深入解釋指引。

增加法團的透明度，加強披露與維修工程相關的各項諮詢理應能夠降低出現糾紛的風險。政府建議規定公契經理人/物業管理公司/管委會委員需妥善保存及傳閱管委會/法團會議紀錄以及保管招標文件，並需將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。新民黨期望上述建議有助鼓勵業主更積極參與屋苑管理事務。

2017年5月