

立法會 CB(2)1383/16-17(07)號文件
LC Paper No. CB(2)1383/16-17(07)

就建築物條例 344 的修訂和聽証會上的見解，本人就內容提出意見，希望有助於貴處再深入的考慮：

1. I. 1. 在聽証會上聽到有關場地難覓的聲音，這個只是技術上的問題，是可以解決的，不應該用此理由反對法定人數由百分之十提升到二十。本人的屋苑安排就是利用同步視頻在會所內發放到多個功能房間的大屏幕上，好讓業主不謹可以參與整個會議的進行，同時間不謹可以作出發言，更可以在現場投票。至於有與會人仕提出大屋苑難以召集足夠業主人數開會是邏輯上互相矛盾的，大屋苑不是有更多的业主嗎，因為大維修涉及龐大金錢支出，理應出席人數比一般業主大會更多，如出席業主出席不多，只是管委會在宣傳工作做得不足。
2. I. 4. 利益申報關係範圍應該伸展至到管委會委員/物業管理公司的直轄親屬。當投票有利益衝突發生時，有關人仕不應該作出投票或避席。
3. II. 8. 委托文書代表的信應該由獨立第三方如會計師/律師等等處理，授權書的開啓也應該由獨立第三方在場監察。
4. II. 10. 因為不少委托文書的業主是把其單位租了出去，甚少返回屋苑閱讀或接觸通告，提議管委會在開會後把委托書的投票結果和其委托書如何投票直接交給各位業主保存，單是張貼展示名單是不足夠，因為有能引起业主們的爭議。
5. III. 12. 分開委托文書記錄只是投票之後發生的事，對投票的認受性是沒有幫助的，業主在未能了解委托書和其投票的內容而作出委托是無效的，管委會是有責任提供足夠有關的資料和詳情給予委托人作出委托前的考慮。

其它提議：

1. 就 344 章，貴處應該就大維修所做的基本項目工程作出指引，如外牆，渠管的更換等等，假如不在此範圍內的項目但管位會提出需再大維修同時進行的話，理應指明這是額外工程，舉例如擴建會所，加大地積比率，或改變車路等等。
2. 大維修的收款時間應該安排在大會通過後的大維修成本數字才開始徵收。
3. 因為大維修工程涉及大量的金錢，理應有獨立的監察委員會作出監察，此委員會是居民投票選出來，做的只是大維修的監察和匯報業主却而沒有執行能力。

其它貴處提出的 344 建議修訂，本人沒有意見。

Regards,
Sam Chan ..