

方國珊

主席

Fong Kwok Shan, Christine

Chairlady

香港中區

立法會道 1 號

立法會綜合大樓

立法會民政事務委員會

檔案編號: CAP/OC/2015-2016/L0064

黎少芝

秘書

Lai Siu Chee, Alice

Secretary

立法會民政事務委員會

主席及各委員：

李幫庭

委員

Lee Pong Ting, Paul

Committee Member

劉康強

委員

Lau Hong Keung

Committee Member

羅偉立

委員

Law Wai Lap

Committee Member

麥玉珍

委員

Mak Yuk Chun

Committee Member

## 民政事務委員會 2017 年 5 月 4 日會議

### 檢討《建築物管理條例》意見書

就民政事務總署於 2015 年發出的「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，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。

此外，本會認為在計算公契經理人酬金的公式中，不應該計算一些不涉及公契經理人任何增值服務的開支項目，如屋苑的電費、水費支出等。本會認為上述支出需計算經理人酬金並不合理，因此如實施新安排，應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**

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。

# 首都業主附屬委員會

## The Capitol Owners Sub-Committee

將軍澳康城路一號日出康城首都三樓首都客務處

The Capitol Guest Service Centre, Level 3, The Capitol, LOHAS Park, 1 Lohas Park Road, Tseung Kwan O

電話(Tel) : 3699 3300

傳真(Fax) : 3695 0400

方國珊

主席

Fong Kwok Shan, Christine

Chairlady

黎少芝

秘書

Lai Siu Chee, Alice

Secretary

李幫庭

委員

Lee Pong Ting, Paul

Committee Member

劉康強

委員

Lau Hong Keung

Committee Member

羅偉立

委員

Law Wai Lap

Committee Member

麥玉珍

委員

Mak Yuk Chun

Committee Member

### 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，並引用專業團體作監管。

### 5) 小型工程監管

要求管理公司就屋苑進行小型工程時，加強有效管理招標程序透明度，以防止圍標情況發生。

首都業主附屬委員會主席



方國珊

2017年5月4日