

觀塘區議會

九龍觀塘觀塘道392號創紀之城6期20樓05-07室

觀塘民政事務處

傳真：2174 6765

2152 2015



KWUN TONG DISTRICT COUNCIL

c/o Kwun Tong District Office
Unit 05-07, 20/F Millennium City 6,
392 Kwun Tong Road,
Kwun Tong, Kowloon
Fax: 2174 6765
2152 2015

Our Ref.

HAD KTDC/13/15/5

Your Ref.

立法會 CB(2)402/17-18(01)號文件
LC Paper No. CB(2)402/17-18(01)

致： 香港中區立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處議會事務部2
民政事務委員會
馬逢國主席, SBS, JP

馬主席：

有關改善大廈管理的建議

觀塘區議會屬下房屋事務委員會(下稱「委員會」)於2017年11月21日召開第十三次會議。委員在會議上與民政事務總署代表討論有關改善大廈管理的事宜，亦對《建築物管理條例》(第344章)的優化建議表達關注。

得悉立法會民政事務委員會將於11月27日會議就檢討及優化《建築物管理條例》(第344章)進行討論，本委員會現向貴會提交委員的綜合意見以供參考，詳情請參閱附件。

本委員會期望貴會考慮有關意見。如有查詢，請致電2171 7453與秘書李蕙雯女士聯絡。

觀塘區議會屬下
房屋事務委員會主席 柯創盛

( 代行)

連附件

副本分送： 觀塘民政事務處
房屋事務委員會全體委員

2017年11月24日

**第五屆觀塘區議會屬下房屋事務委員會
第十三次會議
2017年11月21日（星期二）
有關改善大廈管理的建議**

關注範疇	委員的綜合意見
<p>A. 改善委任代表文書</p>	<p>多名委員認為規定每人最多持有不多於業主人數 5% 的委任代表文書的建議在實際操作上有一定難度。被委任者往往難以監察委任代表文書數量何時超出 5% 的上限，同時亦難以說服有關委任者授權他人作代表。</p> <p>有委員則認為持有業主人數 5% 的委任代表文書的上限太高，已足以讓被委任者操控會議的決定，建議民政事務總署(民政總署)收緊上限。</p> <p>有委員建議應延長張貼送交了委任代表文書的單位的清單的時間，由民政總署建議的會議前 24 小時增至 48 小時。</p> <p>有委員認為必須進一步確保委任代表文書的真確性，建議規定業主一併提交聲明文件及身份證副本。</p>
<p>B. 提高業主大會法定人數及出席率</p>	<p>多名委員認為把通過「大型維修工程」決議的業主大會法定人數由 10% 提高至 20% 及規定至少 10% 的業主須親自出席業主大會的建議未能適用於全部大廈及屋苑。由於一些大型屋苑戶數眾多，法團難以鼓勵大量業主親自出席會議，當中亦欠缺能容納大量業主的會議場地。若把法定人數要求提高，流會的可能性亦會大大增加，建議民政總署慎重考慮有關建議。</p>

<p>C. 民政事務處職員的角色</p>	<p>有委員表示民政事務處（民政處）委派兼職職員出席業主大會，未能提供有用意見或充分協助業主大會順利進行，建議民政處應委派聯絡主任或其他專責人員出席，尤其當會議涉及「大型維修工程」決議。</p> <p>有委員亦建議賦予民政處職員作出裁決的權力，以處理會議上出現的爭議或明顯的違規。</p>
<p>D. 訂立業主大會會議的議決冷靜期</p>	<p>有委員建議訂立業主大會會議的議決冷靜期，尤其在業主大會上通過「大型維修工程」決議及與承建商簽約之間，讓未有出席會議的業主亦能得悉決議。期間，若法團收到一定數目的反動議，則須率先處理。</p>
<p>E. 其他相關建議</p>	<p>有委員建議應訂立相關指引，針對需要召開緊急會議及決議的情況。</p> <p>有委員反映有法團主席不依循須應 5% 業主要求召開業主大會的規定，建議民政總署制定相關措施及罰則，以協助解決法團沒有履行職務的問題。</p>