

中西區臨時區議會議員就
「強制規定成立業主立案法團的建議及委任和終止委任大
廈經理所需的份數」提交的書面意見

陳捷貴先生（主席）

同意兩項建議，強制性成立業主立案法團及對有關問題大廈要求聘用管理公司。處理應靈活點，有一定寬限期給業主自行解決、協商、籌組，不過政府有關部門應多予輔助。

區艷龍女士

小型樓宇業主立案法團的帳目亦應由合資格的會計師審計，因為法例應一視同仁。

陳財喜先生

修訂的方向值得支持，法例之修訂之外，對大廈管理支援及工作的部門，應該重新整合，作出統籌。

陳特楚先生

A. 強制規定成立“業主立案法團”（以下簡稱“法團”）：

本人原則上同意鼓勵成立“法團”，不應以行政手段“強制”成立。不反對在新落成的大廈規定成立“法團”。現時市民普遍對法團及管理委員會工作認識不深，政府專責大廈法團的民政事務處職員對大廈管理知識薄弱，未能給予各大廈所需的專業支援，勉強成立“法團”可能會引致委員會主席及委員會成員因工作上的問題而集體辭職。本人覺得政府急切需要的是堵塞 BMO 法例漏洞對物業管理公司，如工作上違反 BMO 第 344 章內附表 5・6・7 規定的罰則及執法問題。

B. 委任和終止委任大廈經理所需的份數：

現時 BMO 附表 7 第 7 段內容市民難以理解，應盡早處理。“委任與終止”的方案應分開處理，委任經理人可藉合法程序召開的業主大會以大多數票數通過便可。終止委任經理人在某些大廈會遇到困難，特別是有單一業主擁有超越 30% 業權份數，故此本人覺得應定於不少於 30% 業權份數而不是 50% 表決通過便有效。

張有洪先生

- (a) 大廈必須超過一定單位數量方有此需要，如果是單位很少，則無此必要。建議：30 個單位以上方受此管制。
- (b) 大廈管理問題十分複雜，就算成立法團，如果委員們不合作，也不一定能解決問題，而且如果無人肯做委員，因為要負責任，則政府又如何處理？建議：如果人數不夠或無人肯做，則民政事務處可代為執行，但在迫不得已下。
- (c) 大廈開支及購買保險必須有一套監管制度，防止貪污。有關保險公司可申請入一名單，而所有保費劃一公價，由法團自由選擇。
- (d) 大廈維修標準，以最低可接受之標準，不能最高或奢侈。

鄭麗琼女士

- (a) 建議民政事務局負責處理市民對管理公司的投訴，並制定對管理公司的指引，可公開譴責及將管理公司評級，以分數決定其質素。
- (b) 法團應購保險，政府應規定最低保額。
- (c) 被授權者應被視為出席者。
- (d) 業主身分有變時，業主應向法團秘書登記方可投票。
- (e) 管理權（即繳交管理費）與業權比例應為一比一。

鍾蔭祥先生

本人認為強制成立業主立案法團的建議很難執行，因為假如大廈內沒有人願意擔任法團工作，那麼如何執行呢？除非有人願意擔任法團工作，則可以考慮免去規定業主份數之要求。

對委任和終止大廈經理所需的份數，本人認為可以分開處理，委任要合法之業主大會人數之份數，而終止委任則可由大廈法團委員會決定，無須業主大會通過。

熊永達先生

本人不反對有關建議，惟

- (a) 法例必須訂明民政事務署必須協助有關業主成立法團。
- (b) 政府有關部門應成立一個專責支援業主立案法團管理委員會的跨部門組織，協助法團進行管理工作。

林乾禮先生

支持各大廈成立業主立案法團，但政府要提出充足資源給有關部門，例如民政事務處，讓他們可以提供協助給各法團。

葉國謙先生及楊位款先生

規定新建樓宇自動／必須成立業主法團

本人在現階段不表贊同。政府目前對業主支援嚴重不足，而市民對大廈管理的意識亦十分薄弱。故此，除非當局能為業主提供足夠的援助，以及市民的管理意識有所提升，否則有關建議不應予以施行。