

香港測量師學會就《2000年建築物管理(修訂)條例草案》致陳鑑林議員的函件

作為建築物管理和維修的專業團體，香港測量師學會(“該會”)擬從業界的角度陳述意見。該會對於簡述條例草案內容的立法會參考資料摘要第2(a)、2(b)及2(c)段所載的基本原則表示歡迎和支持。

建議的《大廈管理及維修工作守則》(“該守則”)

1. 關於該守則第7段，該會建議在“公用部分”一詞之前加入“由兩個或以上業主共同使用”一語。
2. 該守則第3.10.3段提到向業主提供公契的文本。該會建議在該段最後部分註明向業主同時提供公契的中英文本。
3. 該守則第5段的註釋2及3建議業主聘請合資格的建築專業人士和註冊建築承建商負責檢驗和維修工作，該會提議把該項建議定為法定規定。
4. 該會建議該守則以專業用語寫成，但須清楚和全面訂明有關大廈應如何達致可接受的管理和維修水平。此外，政府當局亦應為業主擬備一份指引，綜述大廈管理和維修在整體上的要求和準則，以便業主或業主立案法團(“業立法團”)根據指引監察其管理代理人的工作。就此，當局應進一步檢討該守則的格式和內容。

立法會參考資料摘要

5. 關於第6段，該會認為，管理委員會可能寧願自行管理其大廈而非交由管理代理人負責，因此應准許管理委員會委任維修顧問，對有問題的建築物進行復修工程。管理統籌委員會的成員應包括來自各個界別，並具有大廈維修經驗的專業人士。
6. 第7段賦權當局向土地審裁處申請，著令業主如並無成立業立法團，須聘請一名負責管理有關建築物的代理人，但此項安排可能令業主與代理人之間出現矛盾，較為恰當的做法是由政府直接委任管理代理人。鑒於有越來越多大廈成立業主立案法團，問題大廈的數目將相對減少，上述建議不應對政府造成長遠負擔。
7. 關於第8段，政府應就建築物的維修訂明較嚴格的規定，建築物管理委員會必須聘請測量師和屋宇裝備工程師等有經驗的專業人士進行建築物維修工作。

8. 第10段建議把召開業主會議所需的法定人數降低至佔業主數目的10%，該會認為會產生下列問題：

- (a) 建議的10%較現行法例規定解散管理委員會所需的20%還要低；
- (b) 對擁有相對較多業權份數的業主不公平；
- (c) 為操控業主法團的會議，業主可能設法取得住宅、商舖，以及車位的業權；
- (d) 在確定業主的實際數目方面有實際困難，尤其是大型的綜合建築物，因為同一業主可能同時擁有多個單位。

該會建議把委任業主法團管理委員會的法定人數百分比訂於不少於解散管理委員會所需的百分比(即20%)，而計算法定人數時應以業權份數而非業主數目為單位。

9. 第13段規定業主法團須購買第三者保險但並無訂明保額。該會建議應訂明最低保額。

10. 第15段建議把刊登召開業主會議通知的報章的數目由兩份減至1份。該會建議當局應編制一份清單，載列核准的讀者人數較多的報章名稱，供業主選擇，有關的通知須以中英兩種語文在報章刊登。

其他建議

11. 鑒於政府當局建議降低召開業主會議的法定人數，該會認為應就有關事宜以掛號郵遞的方式向所有業主發出通告，以免有關會議被一小撮人控制。

12. 該會建議成立建築物管理條例檢討委員會，以監察日後對《建築物管理條例》所作修訂的執行情況，檢討委員會的成員須包括物業管理和維修行業的代表。

2000年3月3日

M1645