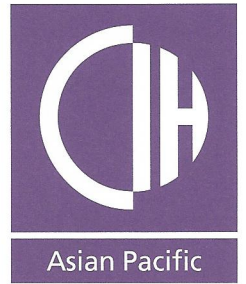


[傳真: 2575 1009]

致: 香港灣仔軒尼詩道 130 號
修頓中心 31 樓
民政事務總署
第五科



**英國特許房屋經理學會亞太分會
就《建築物管理條例》(第 344 章) 檢討諮詢文件之意見**

英國特許房屋經理學會亞太分會 (www.cih.org.hk) 早於 1966 年在香港成立。本會作為首個在本港成立的房屋管理專業學會，經過近半個世紀努力，在國際及海內外業界得到廣泛認同。目前總會會員遍佈世界各地，人數約 22,000 名，包括本會會員超過 2,600 名。

為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要和情況，政府於 2011 年成立之《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》) 檢討委員會(檢討委員會)對《條例》進行全面檢討。該委員會曾於 2013 年 3 月發表中期報告；及此，檢討委員會已完成檢討，並提出一系列建議，藉此希望改善大廈管理的法律和行政框架及回應近年市民提出與大廈管理有關的主要事項。

本會歡迎檢討委員會對《條例》完成檢討及民政事務總署於 2014 年 11 月 11 日發表《建築物管理條例》(第 344 章) 檢討 — 諮詢文件，鼓勵市民及業主就該文件之建議提出意見。為進一步搜集本會會員對諮詢文件的意見，本會於 2014 年 12 月 6 日聯同香港房屋經理學會邀請檢討委員會主席鍾沛林律師與兩會會員舉行座談會；席間會員就諮詢文件建議均踴躍發表意見。再者，本會更於 2014 年 12 月底至 2015 年 1 月中為會員進行意見調查，近百會員回應並就諮詢議題提出意見。

www.cih.org.hk

Chartered Institute of Housing
Asian Pacific Branch

Units 2709-2711, Shui On Centre,
6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong.

T (852) 2356 8680 F (852) 2356 7332
E apb@cih.org.hk

Incorporated by Royal Charter Registered Charity no. 244 067/R

Learn with us. Improve with us. Influence with us.



INVESTOR IN PEOPLE

綜合上述意見交流、調查及內部討論，本會認為檢討委員會提出之建議能夠有效提高大廈業主對關乎大廈管理運作而有重大影響事項上的關注程度，並能積極鼓勵更多業主參與其決策過程。本會亦支持檢討委員會就相關建議措施增加召開法團業主大會及招標過程之透明度。惟本會並不贊成進一步降低業主終止委任公契經理人及成立法團所需的業權份額的門檻。最後，本會支持檢討委員會就大型維修工程有關的糾紛之建議，惟認為該等措施未能有效打擊或杜絕圍標活動。

甲：終止委任公契經理人

1. 本會認為除極少數個別例子，現時 50% 業權的門檻行之有效；近 80% 於本會意見調查的回應中亦表示該門檻應保持不變；因此，不贊成降低終止委任公契經理人的門檻，由總共擁有份數的 50% 降至 30%。本會認為百分之五十的門檻乃根據簡單多數原則行事，現時之門檻可避免其餘百分之七十的大多數業權反被少數業權（如 30%）控制，以及造成業主間不必要之分裂及矛盾；此原則與現時只需 30% 業權便可成立業主立案法團一事的性質不同。
2. 雖然本會意見調查中對於應否為委任公契經理人劃定委任期限的正反意見參半，本會原則上支持將其委任期限劃定，期限長短應由業界各持份者繼續就此議題提出意見，共同商議出一個較為合適的期限。就大型分期發展項目而言，可以其最後一期發展完成後起計並以最終立法通過之期限為止，藉以保持發展項目在管理上之延續性。本會認為此建議應同時適用於新和現有的發展項目。
3. 在較多情況下，如業主滿意公契經理人的服務時，均希望維持雙方關係不變。本會認為在委任公契經理人期限完結後，業主應有最後決定權是否仍然保留公契經理人的身份，而不需規定在其委任期限完結後，硬性剝奪其身份而轉為管理代理人。

乙：成立法團及應業主要求召開法團業主大會

1. 本會不贊成降低《條例》第 3 條所訂成立法團的門檻，由總共擁有份數的 30% 降至 20%，本會意見調查結果亦反映超過 70% 回應支持此意見；因此，本會並不贊成降低現時《條例》第 3A 條和第 4 條所訂之門檻；與此同時，贊成保留《條例》第 3A 條及第 4 條不變。
2. 本會贊成以清楚訂明在計算支持成立法團的份數比例時，不需計算沒投票權的份數入總共擁有份數的總數內，藉此更準確反映業主意向。
3. 為確保法團會議得以迅速召開，本會贊同建議規定管理委員會主席須把業主提出的討論事項列為議程的優先處理項目；以及當管委會主席一職出缺時之一系列建議，確保法團會議可順利召開。

丙：與大型維修工程有關的糾紛

1. 在考慮到大廈管理上其他較為重要的決策事項時，專業物管經理必須平衡公平原則及其可操作性及一致性，加上本會意見調查結果反映超過 70% 回應支持；因此，本會贊同建議將法團會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10% 提高至 20%，但不贊成把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由 50% 提高至 75%（本會意見調查結果近 60% 回應不支持）。
2. 本會認為較難為“大型維修工程”作一簡單界定，但可就超過法團每年預算總額某個百分比（如 50% 或以上）的工程作參考。由於本港私人發展物業種類繁多，規模大小不一，涉及的工程內容亦不一定與基本樓宇安全及衛生有關，本會認為不適宜把每個單位的業主須為工程支付的金額作為參考門檻。
3. 本會贊成就會議通知及招標過程之建議，藉以提高決策過程之透明度。

丁：偽造的委任代表文書和不當做法

1. 為盡量減少在法團會議不當使用或濫用委任代表文書，本會贊成就收集委任代表文書之建議。就“三無”大廈而言，可考慮其他適合及較靈活之處理方法，如邀請當區區議員協助。
2. 在核實委任代表文書方面，任何不清晰及可能出現糾紛的情況，應在會議舉行前釐清；因此，本會贊成在會議舉行至少 24 小時前，在大廈顯眼處展示遞交了委任代表文書的單位清單。就此，檢討委員會應考慮建議委任代表文書亦需於在會議舉行至少 36 小時前提交法團秘書核實。惟本會不贊成此清單需張貼直至會議後七天為止，避免不必要之爭拗沒完沒了及影響已作的決議之有效性。

英國特許房屋經理學會亞太分會執行委員會希望《建築物管理條例》(第 344 章) 檢討委員會及民政事務總署認真考慮上述意見，共同為本港房屋管理服務及物業管理專業的持續改善作出努力。如有任何查詢，歡迎與本人及本會秘書處 (電話: 2356 7332) 聯絡。



英國特許房屋經理學會亞太分會
執行委員會主席 吳光銘

2015 年 1 月 31 日