

《建築物管理條例》檢討 公眾諮詢



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

背景

- 《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。
- 上一次修訂：2007年

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

背景

- 2011年：成立《建築物管理條例》
檢討委員會
 - 主席：鍾沛林律師
 - 成員：物業管理、法律、建築、工程界
別專業人士以及立法會議員
 - 增補委員：資深業主立案法團主席

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

背景

- 2013年：發表中期報告
- 兩份指引
 - 《委任代表出席業主立案法團大會》
 - 《應不少於5%的業主要求召開業主立案法團大會》



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

主要建議

- 〈1〉 關於大型維修工程的決策程序
- 〈2〉 收集和核實委任代表文書的規定
- 〈3〉 成立法團
- 〈4〉 公契經理人的委任和酬金



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈1〉大型維修工程

- 業主大會表決
- 現時規定：
 - 法定人數 – 業主總人數10%
 - 通過決議所需票數 – 出席會議過半數票數



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈1〉大型維修工程

- 在討論過程中加強業主的參與
 - 減少日後爭拗的機會
- 採納其中一項建議？
 - 法定人數 – 業主總人數20%？
 - 或
 - 通過決議所需票數 – 出席會議75%票數？



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈1〉大型維修工程

- 如何界定大型維修工程？

- 考慮因素：
 - 不應不合理地妨礙法團日常的採購(例如清潔、保安)
 - 如何處理必要的維修工程(例如按照政府命令進行的工程)

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

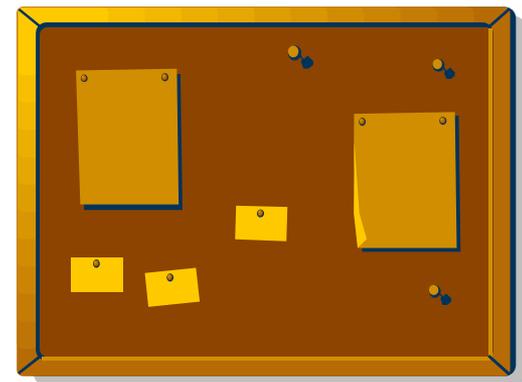
〈1〉大型維修工程 - 會議通知

- 現在規定：**14**天前
- 建議：提前至**21**天前
- 以顯眼文字載列“提示”：
 - 每名業主可能須承擔的開支

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈1〉大型維修工程 - 招標過程

- 在《條例》就招標過程附加額外的規定：
 - 在大廈顯眼處展示招標書
 - 讓業主查核招標文件



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈1〉大型維修工程 – 由5%業主要求召開大會

- 規定管委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



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈1〉管委會主席一職出缺以致未能召開業主大會

- 副主席召開業主大會
- 如沒有選出副主席
 - 管委會在指定時間內委任其中一名委員召開業主大會
- 如管委會未能委任委員
 - 召開業主大會的業主可在他們當中提名一名代表召開業主大會

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈2〉委任代表文書 - 收集

- 我們建議採取一系列措施以收緊安排，例如：
 - 在會議通知中清楚列明收集箱的**確實位置**，以及**開啓收集箱時間**
 - 收集箱應**雙重上鎖**，由兩名鎖匙保管人在他人見證下開啓

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈2〉委任代表文書 - 核實

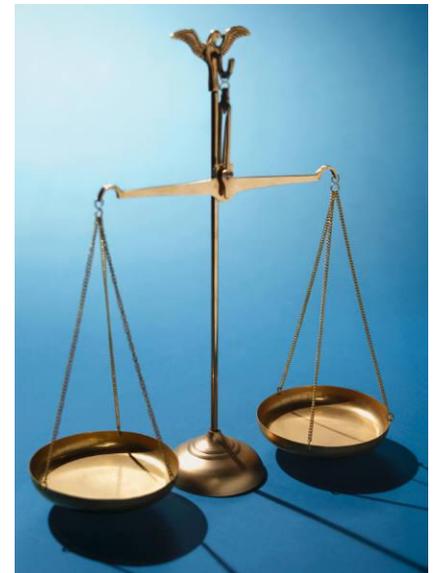
- 只接受委任代表文書的**正本**
- 在會議舉行至少**24小時前**，在大廈顯眼處展示送交了委任代表文書的單位的清單，直至會議後七天為止



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈3〉成立法團

- 成立法團的門檻
 - 考慮由總共擁有份數的30%降至 **20%**
- 考慮因素：
 - 利便業主成立法團
 - 法團成立後有足夠業主參與法團事務
- 兩者之間取得平衡



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

- 召集人在法團成立過程中擔當重要角色
- 需具備**誠信**
 - 加入召集人資格規定(參考現時適用於管委會委員的規定)
 - 不是破產人士
 - 過去五年沒有干犯判刑超過三個月的罪行

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈4〉終止委任公契經理人

- 讓業主能較靈活地終止委任表現欠佳的公契經理人，可考慮採用下列其中一個方案：
 - 把終止委任公契經理人所需的總共擁有一份數門檻由50%降至**30%**；或
 - 把公契經理人的委任期限於**五年**

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈4〉 終止委任公契經理人

- 為何需時五年？
 - 成立法團或業主委員會或委出業主代表
 - 委任新物管公司的招標程序
- 同時適用於新和現有發展項目？只適用於新發展項目？



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈4〉公契經理人的酬金

- 酬金上限現時由地政總署發出的《大廈公契指引》規限：

建築物的住宅單位和車位總數	酬金比率上限
不超過20	20%
21至100	15%
101或以上	10%

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

〈4〉公契經理人的酬金

■ 建議：

- 每年按指明的百分比降低公契經理人酬金比率的上限
- 為大型發展項目的公契經理人設定較低的酬金比率上限，例如，就有超過500、700和1 000個等住宅單位和車位的發展項目，設立不同的上限



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

- 在計算公契經理人酬金的公式中，不計電費及水費等項目
- 公契經理人須向業主提供詳細分項數字，說明總部/母公司服務費如何由各發展項目分攤
- 同時適用於新和現有發展項目？只適用於新發展項目？

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

總結

- 物業擁有權 → 權利和義務
- 業主共同參與 → 完善的大廈管理
- 政府角色
 - 提供與時並進的法律框架
 - 適切的措施支援業主管理大廈(“顧問易”計劃、大廈管理專業顧問服務計劃、大廈管理糾紛顧問小組)

《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

總結

- 諮詢18區區議會
- 會見相關團體



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

總結

- 誠邀公眾人士在2015年2月2日或之前，以書面發表意見。
- 我們會考慮諮詢期內所收到的意見，然後草擬《條例》修訂草案。



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢

謝謝