

西貢民政事務處就 SKDC(HPDC)文件第 112/20 號的回應

西貢區議會轄下房屋及規劃發展委員會
主席梁里先生

梁主席：

有關議員動議：要求民政事務署及房委會代表積極介入，
盡快召開彩明苑業主立案法團大會及管理委員會會議，並要求房屋及規劃發展委員會就房委會代表未有盡力協助召開會議一事向申訴專員公署立案

就上述議員動議，西貢民政事務處(民政處)謹回覆如下：

因應 2019 新型冠狀病毒疫情，政府呼籲市民在可行情況下盡量減少社交接觸，包括盡量留在家中，避免社交聚會等，以加強防止病毒在社區傳播。在疫情影響下，民政處理解部分業主立案法團（法團）在安排召開業主大會時可能會遇到困難，例如未能租借適合的會議場地。倘若法團因疫情關係未能按《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》) 的規定舉行會議，管理委員會(管委會)應將暫時未能召開會議的實際情況，盡快通知各業主，讓業主知悉有關詳情，並在疫情過後，盡快召開相關業主大會。此外，法團如有文件(例如經審計的財務報表及會計師報告等)打算於業主大會上提交，建議法團可以先安排將這些文件張貼於屋苑的當眼處或合適的地方，讓業主省覽，以增加法團運作的透明度，及減低因延後業主大會對法團工作的影響。

就業主大會的安排，《條例》附表 3 第 1 (1) (b) 段規定，法團須在第一次或前一次業主周年大會後不早於 12 個月，但不遲於 15 個月，召開一次業主周年大會。根據本處記錄，彩明苑法團上次舉行業主周年大會的日期為 2019 年 7 月 24 日。因此，法團按《條例》規定須於 2020 年 10 月 24 日或之前舉行業主周年大會。

此外，《條例》附表 3 第 1 (2) 段亦規定，在不少於 5%的業主要求下，管委會主席須在收到要求後 14 天內，就業主指明的事宜召開法團的業主大會，並在收到要求後的 45 天內舉行該業主大會。據了解，彩明苑法團於今年 4 月 14 日接獲不少於 5%業主要求召開特別業主大會後，已安排於 5 月 24 日召開相關會議，惟最終因原訂會議場地不能使用，因而未能如期舉行。據悉法團已於屋苑內張貼通告，告知業主有關取消會議的安排。

至於有關管委會會議的安排，《條例》附表 2 第 7 段規定，管委會須最少每 3 個月舉行一次會議。據了解，管委會曾計劃於 2020 年 6 月 19 日或之前舉行管委會會議，惟因未能借用場地而無法舉行。就此，本處曾經建議法團借用民政事務總署(民政總署)轄下的社區會堂舉行有關會議。惟其後因疫情轉趨嚴峻，社區會堂於 7 月 15 日起暫停開放而未能借出。本處已於社區會堂重新開放後聯絡彩明苑法團及屋苑管業處，就借用場地舉行業主大會及管委會會議提供協助。

就彩明苑的個案，民政處一直有聯絡不同持份者，當中包括法團管委員、個別業主以及屋苑管業處等，並向他們提供有關大廈管理的資訊及協助，包括會應邀派員出席業主大會等。民政處會繼續與彩明苑各持份者保持密切的聯繫，積極向他們提供適切的協助。如有需要，本處可協助法團申請由民政總署與香港律師會合作推行的“大廈管理免費法律諮詢服務”，以預約方式免費提供口頭的法律意見。

西貢民政事務處
二零二零年九月