

西貢區議會
房屋及規劃發展委員會

「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」

房屋署的回應

香港房屋委員會（房委會）一直以來鼓勵業主參與屋苑管理事務和提倡業主自主，並鼓勵業主以屋苑的整體利益為依歸，以保障所有業主的權益及確保屋苑管理的質素和成效。在有需要時，房委會代表會在出席相關法團會議時就法團事務和屋苑管理表達意見，並鼓勵法團及物業管理公司與其他持份者保持溝通。

將軍澳彩明苑是 2001 年落成的「可租可買計劃」屋苑，彩明苑業主立案法團（法團）自 2002 年開始接收了屋苑的管理權，法團現時聘用了「佳定物業管理有限公司」（管業處）根據【建築物管理條例】（條例）及按大廈公契條款執行屋苑的整體日常工作。除法例規定必須經由業主大會議決的事項外，法團的日常事務主要由管理委員會（管委會）負責，管委會須按條例定期舉行會議，討論及處理屋苑管理事務。

根據彩明苑管委會記錄，管委會曾於 2020 年 4 月 14 日接獲不少於 5% 的業主要求召開特別業主大會，其後管委會安排於 2020 年 5 月 24 日在將軍澳皇冠假日酒店舉行大會，但酒店於 2020 年 5 月 14 日通知法團表示因《預防及控制疾病（禁止羣組聚集）規例》無法提供場地，因此大會無法如期舉行。法團當時已張貼通告，告知業主有關的情況。

此外，彩明苑管委會原定於 2020 年 6 月 19 日或之前須召開的管委會會議。由於屋苑另一業主「領展」不再提供以往法團用作開會的場地予法團使用和受疫情影響，在徵詢律師意見後，管委會通過會議無法進行，並會物色合適的場地召開會議。法團亦發出通告，向業主公告此事。其後管業處再安排在 2020 年 7 月底於健彩社區會堂舉行會議，惟因疫情自 7 月初變得持續嚴峻，社區會堂於 7 月 15 日起暫停開放，因此會議未能如期舉行。在未能召開會議期間，業主如對屋苑管理有任何意見，可向管業處反映。

至於向土地審裁處提出申請要求該處按條例命令業主召開會議以委任管理委員會的建議，由於彩明苑業主周年大會須於短期內到期舉行，屆時周年大會亦須選出下屆管委會委員，因此房委會認為現時並不適宜向土地審裁處提出申請要求。

總括而言，因受疫情持續影響及其他未能預見的因素，相關的會議未能如期舉行。房委會代表會繼續與法團保持聯繫，跟進儘快召開管委會會議及業主周年大會。

房屋署
2020 年 9 月