

《建築物管理條例》(第 344 章)檢討

目的

本文件旨在向委員概述民政事務總署(民政署)在二零一四年十一月十一日發出，有關《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)檢討的公眾諮詢文件。

背景

2. 業主羣策羣力，熱誠參與，對大廈管理至為重要，尤其是涉及公用地方的多層大廈。《條例》提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。《條例》一方面旨在提供有效的法律框架以讓業主立案法團(法團)有秩序地運作，另一方面則避免過度干預業主管理私人物業的自主權，務求在兩者之間取得平衡。為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要和情況，政府成立了《建築物管理條例》檢討委員會(檢討委員會)，就《條例》進行全面檢討。

3. 鑑於檢討委員會的建議，民政署擬備了公眾諮詢文件，當中列述多項立法建議和行政措施建議，這些建議或有助回應近年市民的主要關注事項，例如大型維修工程所引起的糾紛、在法團會議上委任代表文書的使用、公契經理人的委任和酬金等。諮詢工作為期十二周，由二零一四年十一月十一日至二零一五年二月二日。

公眾諮詢文件所載主要建議

鼓勵業主更多參與大型維修工程的實施事宜

(I) 法團會議的法定人數

4. 隨著本港需要進行大型維修或翻新工程的舊樓有所增加，業主之間就大型維修工程而引起的糾紛亦愈來愈多。有指這些工程的招標涉及圍標活動。執法機構已採取多管齊

下的策略防止非法活動的出現。另一方面，有意見要求收緊有關法團會議通過大型維修工程決議的規定。為確保進行這類工程的決定是經業主詳細討論和廣泛參與後才作出，可考慮採用下列其中一個方案：

- (a) 把法團會議的法定人數佔業主總人數的百分比由 10% 提高至例如 20%；或
- (b) 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% 提高至例如 75%。

上述兩個方案均須修訂《條例》，如決定提高通過決議的門檻，應考慮如何在《條例》中界定“大型維修工程”。

(II) 法團會議通知

5. 為進一步加強業主參與，我們建議修訂《條例》，訂明投票表決大型維修工程的法團會議，須在會議舉行至少 21 天前(而非現時 14 天通知期)向所有業主送交會議通知。會議通知須以顯眼文字載列“提示”，說明將於法團會議所作的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支。此外，我們建議在《條例》就招標過程附加規定，以提高透明度和利便業主監察，例如在大廈顯眼處展示招標書的副本，以及讓業主查核招標文件等。

(III) 法團主席辭職

6. 《條例》附表 3 第 1(2)段訂明，在不少於 5% 的業主要求下，管理委員會(管委會)主席須就該等業主所指明的事宜召開法團業主大會。有指當一些感到不滿的業主要求管委會主席召開業主大會，重新討論進行大型維修工程的決定時，管委會主席卻蓄意在議程加入多個不相關的項目，以致只餘很少時間討論業主所提出的項目，甚至須押後至較後會議才處理。另有指當管委會主席辭職後，管委會拒絕按照《條例》所訂補選機制填補空缺，致令法團會議無法召開。

7. 為回應上述關注事項，我們邀請公眾就下列建議提出意見：

- (a) 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；以及
- (b) 規定管委會主席一職出缺時，副主席應代主席召開業主大會；如沒有選出副主席，管委會應委任其中一名委員召開業主大會；以及如管委會未能委任委員召開業主大會，要求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。

收緊收集和核實委任代表文書的規定

8. 對於未能親自出席法團會議投票的業主，《條例》容許他們委任代表。有指某些管委會主席、管委會秘書或業主會議召集人在收集和核實委任代表文書時做法不當，例如沒有理據而拒絕接受有效的委任代表文書或裁定委任代表文書無效。亦有指有人使用偽造的委任代表文書。為回應該等關注事項，我們建議採取一系列措施以收緊有關安排，包括：

- (a) 管委會秘書/召集人須在會議通知中清楚列明委任代表文書收集箱的確實位置，以及開啓收集箱以查核和點算委任代表文書的時間；
- (b) 委任代表文書收集箱應雙重上鎖，放在大廈顯眼處，每個箱的兩條鎖匙應分別由管委會秘書/召集人和一個第三方保管，由兩名鎖匙保管人在他人見證下開啓；
- (c) 只接受委任代表文書的正本；
- (d) 除了將收據留在訂立委任代表文書的業主的單位內或放入該單位的信箱內，藉以確認收到該文書外，應容許管委會秘書/召集人一個額外途徑，親自把委任代表文書的收據交給業主；
- (e) 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；以及

- (f) 管委會主席/召集人應在每份委任代表文書註明文書作廢的原因，並容許業主代表和獲委任的第三方查閱作廢的委任代表文書，以及就作廢的文書提出具有理據的上訴。

成立法團

9. 根據《條例》第 3(1)(c)條，持有總共擁有份數不少於 5%的業主，可為委出管委會和成立法團而委任他們其中一人召開業主會議。委出管委會和成立法團的決議，須在會議上以過半數票通過，以及獲總共擁有份數不少於 30%的業主支持。

10. 牽涉大量業主的大型屋苑和發展商擁有大額業權份數的屋苑，在為成立法團而收集足夠百分比的份數時，往往遇到困難。我們務須求取平衡，一方面利便成立法團，另一方面確保該決定獲業主普遍支持。就此，我們邀請公眾就把成立法團的門檻由總共擁有份數的 30%降至 20%的建議，提供意見。

11. 召集人在成立法團的過程中擔當重要角色。為確保召集人的誠信，我們建議加入召集人資格準則，這些準則與《條例》附表 2 第 4(1)段所訂現時適用於管委會委員的準則相近。

公契經理人的委任和酬金

(I) 終止委任公契經理人

12. 根據《條例》附表 7 第 7(1)段，終止委任公契經理人的決議，須於法團業主大會以過半數票通過，並獲總共擁有份數不少於 50%的業主支持。雖然有意見認為現行規定可確保大廈管理的穩定性，但亦有業主強烈要求放寬規定，讓業主能較靈活地終止委任表現欠佳的公契經理人。

13. 為回應業主關注的事項，現就以下兩個方案徵詢公眾意見：

- (a) 把終止委任公契經理人所需的總共擁有份數門檻由 50% 降至 30%；或
- (b) 把公契經理人的委任期限於五年，詳細程序如下：
 - (i) 公契經理人獲委任後首一至兩年，須協助業主成立法團，或委出業主委員會，或委出一名業主與下任服務提供者簽署合約；
 - (ii) 在委任公契經理人後第三至五年，可由總共擁有份數 30% 的業主通過決議，藉公開招標委任新的服務提供者；以及
 - (iii) 如業主在第五年後決定續用現有經理人，可與該經理人議定新合約條款(包括委任期、酬金等)並與其簽訂新合約。

(II) 公契經理人的酬金

14. 公契經理人的酬金受地政總署法律諮詢及田土轉易處發出的《大廈公契指引》所管限。有些業主關注到，現行機制把酬金比率與支出總額掛鉤，會誘使公契經理人花費更多以增加酬金。他們亦關注公契經理人收費透明度不足。

15. 鑑於上述關注事項，現請公眾就以下建議提出意見：

- (a) 每年按指明的百分比降低公契經理人酬金比率的上限，因為隨着公契經理人為發展項目服務而累積了經驗，其服務和間接開支成本可能會減少；
- (b) 為大型發展項目的公契經理人設定較低的酬金比率上限，因為該等經理人應能取得規模經濟效益。例如，就有超過 300、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；
- (c) 在計算公契經理人酬金的公式中，不計一些不涉及

公契經理人任何增值服務的指明開支項目(例如電費、水費等)；以及

- (d) 就公契經理人的總部或母公司招致的某些開支項目(例如公契經理人的會計師收取的服務費，而該會計師為多於一個發展項目服務)，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。

由於上述建議或會對公契經理人的酬金水平帶來重大影響，因此如實施有關安排，應考慮該等安排應否同時適用於新和現有發展項目，還是只適用於新發展項目。

其他事項

16. 諮詢文件除了探討以上涉及政府當局提出立法建議的主要事項，亦列述多項經檢討委員會研究的事項，包括與公契有關的事宜、獨立屋宇屋苑的管理等。這些事項於諮詢文件第五章列述。

徵詢意見

17. 請委員就公眾諮詢文件中列述的建議提出意見。我們會考慮諮詢期內所收到的意見，然後制訂最終建議。

民政事務總署