

《建築物管理條例》檢討 公眾諮詢 摘要



《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。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)對《條例》進行全面檢討。在參考檢討委員會的建議後，我們現提出多項法例修訂建議及事項，諮詢公眾的意見。

對於如何改善《條例》的條文，我們持開放態度，並希望公眾特別就下列建議提出意見：

與大型維修工程有關的糾紛

為確保投票表決大型維修工程的業主立法團(法團)會議有相當比例的業主出席，可考慮以下建議：

法定人數和票數百分比

- 把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
- 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%。

“大型維修工程”的定義

- 考慮如何在《條例》下界定“大型維修工程”。方案包括：超過法團每年預算總額某個百分比(或某幾個百分比)的工程，或把門檻定為每個單位的業主須為工程支付的金額。

會議通知

- 須在會議舉行至少21天前送交每名業主。
- 須以顯眼文字載列“提示”，說明將於法團會議作出的決定，可能導致每名業主須分擔超逾指明金額的開支。

招標過程

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

應業主要求召開法團業主大會

為確保法團會議得以迅速召開，可考慮修訂《條例》，以：

- 規定管理委員會(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
- 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。

偽造的委任代表文書和不當做法

為盡量減少在法團會議不當使用或濫用委任代表文書，可考慮以下建議：

收集委任代表文書

- 規定管委會秘書/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。
- 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。

請將書面意見經以下途徑遞交：

電郵：bm_consultation@had.gov.hk

傳真：2575 1009

郵寄：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



- 收集箱應由鎖匙保管人在他人見證下開啓。
- 只接受委任代表文書正本。
- 每份委任代表文書表格應印上法團會議日期。
- 容許管委會秘書/召集人親自把委任代表文書的收據交給業主，從而有多一個途徑確認收到該文書。

核實委任代表文書

- 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。
- 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

下列措施旨藉降低門檻和收緊成為召集人的資格，保障業主成立法團的權利：

成立法團所需的總共擁有份數百分比和釐定業主的份數

- 應否降低《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%。
- 應否相應降低《條例》第3A條和第4條所訂門檻(例如分別降至10%和5%)，或《條例》第3條所訂門檻降至20%後，是否仍需要保留《條例》第3A條和第4條。
- 作出一項技術性修訂，以清楚訂明在計算支持成立法團的份數比例時，沒有投票權的份數不會計入總共擁有份數的總數內。

召集人的資格

- 加入下列召集人資格準則：
 - 一 在獲委任時並非未獲解除破產的破產人，或未曾於過去五年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第6章)所指的自願安排的人；
 - 一 未曾於過去五年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過三個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)。

終止委任公契經理人

下列措施會降低業主終止委任公契經理人的門檻：

- 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%。
- 把公契經理人的委任期限於五年。
- 如實施新安排，應否同時適用於新和現有的發展項目，還是只適用於新發展項目。

公契經理人的酬金

下文載列為降低大型發展項目的公契經理人酬金比率，以及提高計算酬金的透明度而可考慮採用的方法：

- 每年按指明的百分比(如0.5%)降低公契經理人酬金比率的上限。
- 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開支項目(例如電費、水費等)。

- 就公契經理人的總部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，說明總部服務費如何由各發展項目分攤。
- 就大型發展項目(如超過300、500、700和1 000個等住宅單位和車位的發展項目)的公契經理人酬金，設定額外級別和較低的上限。
- 如實施新安排，應否同時適用於新和現有的發展項目，還是只適用於新發展項目。

現誠邀市民就上述建議發表意見，以及就可否和如何改進《條例》的其他條文提出其他建議。有關意見可於二零一五年二月二日或之前以書面送交民政事務總署：

地址： 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

傳真號碼： 2575 1009

電郵地址： bm_consultation@had.gov.hk

諮詢文件全文可於各區民政事務處諮詢服務中心索取，或於民政事務總署大廈管理網頁 www.buildingmgt.gov.hk 下載。

民政事務總署
二零一四年十一月