

問

本人是西灣河一個私人屋苑的業主立案法團（法團）主席，由於有很多業主不滿管理公司（公契經理人）的工作表現，管理委員會（管委會）遂決定終止公契經理人的委任，本人希望查詢有甚麼方法終止公契經理人的委任？

答

法團如要終止公契經理人的委任，可藉法團業主大會的決議終止其委任，但須符合以下條件：

- 決議須由過半數票通過；及
- 獲總共擁有份數不少於50%並有權投票的業主支持（有權投票指擁有份數並負有支付有關份數的管理開支的法律責任的業主）。
- 有關決議須訂有條文，規定給予一段不少於3個月的通知期；或不規定通知期，而規定將會與公契經理人訂立協議，向經理人支付代通知金，金額相等於在該通知期內經理人所應得的報酬。
- 在通過有關決議後，法團須在會議日期後的14天內以書面形式向公契經理人發出通知，終止公契經理人的委任。通知須附有終止委任的決議副本。

有獎問答遊戲

1. 法團是否擁有權力藉管理委員會會議的決議去終止經理人的委任？

- A. 有 B. 沒有

2. 法團藉業主大會的決議終止公契經理人的委任，除決議須要由過半數票通過，還須要獲總共擁有份數不少於多少百分比並有權投票的業主支持？

- A. 30% B. 50%

請圈出正確答案及填妥下列表格，並傳真至29675447或郵寄回香港西灣河太安街29號東區法院大樓1101室東區民政事務處，信封面請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期：2017年1月26日(星期四)，以郵戳為準。逾期遞交的表格將不獲考慮。

姓名： _____ 身份證號碼（首4位）： _____

地址： _____

日間聯絡電話： _____

- 只限於東區居住、就讀或工作的市民，並以個人名義參加。
- 每人只限遞交一份參加表格。
- 凡答中以上問答遊戲之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出十位得獎者，獎品為港幣100元書券。
- 有關比賽結果，主辦機構有最終的決定權，參賽者不得異議。
- 主辦機構保留更改規則及其他安排的權利，無須事先通知。
- 主辦機構將另行通知得獎者。

樓宇維修防貪系列



公正評標 避免議價



貪污舞弊的風險

- 在評標時偏袒某一個顧問或承建商，或在評標過程中更改評標準則。
- 接受一個不合理地高/低價的投標。

防止貪污舞弊的措施

委任一個由不同代表組成的評標小組評核標書，並要求小組成員申報利益衝突。

- 在開標前預先釐定評標準則，並知會所有被邀請的投標者。
- 評標準則可包括非價格因素，例如物料質素及工程經驗等。
- 開標後不應更改評標準則。
- 開標後亦應盡量避免議價。如需議價，須以公平、公開及公正為原則。
- 考慮聘請獨立顧問/測量師就工程費用預算和標價提供意見。

請登入《誠信優質樓宇管理》專題網站（網址：<http://www.bm.icac.hk/>）獲取更多有關《防止賄賂條例》及防貪措施資訊。

- 舉報貪污熱線：25 266 366（24小時）
- 誠信樓宇管理諮詢熱線：2929 4555



誠信優質樓宇管理

海濱發展及房屋管理工作小組

地址：香港西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：2886 6540

傳真：2967 5447

2017年1月
第71期
免費贈閱

法團終止經理人的委任及離任經理人的交接安排

法團終止經理人的委任

根據《建築物管理條例》（條例）附表7第7段，法團可以藉法團業主大會的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償。而有關決議須憑藉由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過，及獲總共擁有份數不少於50%並有權投票的業主支持。

上述的決議，只有符合以下條件下方有效力：

- 決議中訂有條文，規定須給予一段不少於3個月的通知期；或不規定通知期，而規定將會與公契經理人訂立協議，向經理人支付代通知金，金額相等於在該通知期內經理人所應得的報酬。
- 在通過有關決議後，法團須在會議日期後14天內以書面形式向公契經理人發出通知，終止公契經理人的委任。通知須附有終止委任的決議副本。
- 終止委任通知為書面形式，可以當面送交；或郵寄到經理人最後為人所知的地址。
- 如果委任某經理人（公契經理人除外）的合約並無關於終止委任的條款，則法團也可以用上述的機制終止有關合約經理人的委任。

有權投票指擁有份數並負有支付有關份數的管理開支的法律責任的業主。

注意，以上的機制只適用於終止公契經理人或合約經理人，而有關合約並無關於終止委任的條款。但如合約經理人的合約載有終止委任的條款，則法團必須按照有關條款行事，而不能以上述的機制終止合約經理人的委任。

離任經理人的交接安排

根據條例附表7第8段，不論經理人的委任因何原因而結束，經理人須履行以下責任：

- 在切實可行的範圍內盡快，而最遲在其委任結束日期的14天內，將屬於法團或業主，但在他管有下而與大廈管理有關的任何動產，送交業主委員會（如有的話）或接任的經理人。
 - ◆ 如果有關動產（例如：帳簿、帳項紀錄等）須用作擬備下一段提述的收支表及資產負債表，則經理人須在其委任結束日期的2個月內，把這些紀錄送交業主委員會（如有的話）或接任的經理人。
- 在其委任結束日期的2個月內：
 - ◆ 擬備收支表及資產負債表，並把該收支表及資產負債表交由業主委員會（如有的話）所指明的會計師審計。
 - 如無業主委員會或業主委員會並未指明，則交由經理人所選的會計師審計。
 - ◆ 將為了擬備收支表及資產負債表的帳簿、帳項紀錄、文據、文件及其他紀錄送交業主委員會（如有的話）或接任的經理人。

（資料摘錄自民政事務總署《建築物管理條例》（第344章）指南）

「海濱發展及房屋管理工作小組成員名單」

郭偉強議員（主席）	張國昌議員	洪連彬議員	林心廉議員	羅榮焜議員, MH	王志鍾議員	黃華發先生
何毅淦議員（副主席）	趙資強議員	古桂耀議員	梁國鴻議員	麥德正議員	黃建彬議員, BBS, MH, JP	陳曉晴女士（秘書）
鄭志成議員	趙家賢議員	黎志強議員	梁兆新議員	顏尊廉議員, MH	楊斯竣議員	
鄭達鴻議員	徐子見議員	林其東議員	梁穎敏議員	丁江浩議員	鄭仲恩女士	

大廈管理免費法律諮詢服務

在日常大廈管理工作上，業主不時遇到各種法律問題，例如對《建築物管理條例》及大廈公契的詮釋、業主立案法團的權責、維修費及管理費的分攤等。為協助業主及有關組織，民政事務總署與香港律師會合作，推行「大廈管理免費法律諮詢服務」（下稱「法律諮詢服務」），免費提供法律意見。

開展日期

2015年1月2日起。

服務對象

- 業主立案法團 / 業主委員會 / 互助委員會
- 業主 / 居民組織的管理委員會 / 執行委員會成員
- 業主 / 租客 / 佔用人

會見義務律師的地點及時間

地區	地點	時間
灣仔	灣仔軒尼詩道130號	逢星期一及星期四（公眾假期除外） （第一節：下午6時30分至7時15分） （第二節：下午7時30分至8時15分）
	修頓中心31樓	
	民政事務總署會議室	
油尖旺	九龍大角咀福全街6號	逢星期二及星期五（公眾假期除外） （第一節：下午6時30分至7時15分） （第二節：下午7時30分至8時15分）
	市建一站通資源中心會議室	

注意事項

- 如欲透過法律諮詢服務尋求法律意見，請到有關大廈所屬地區的民政事務處，遞交填妥的申請表格及預約。
- 為協助本署盡快處理申請，請遞交充足的資料及文件。若未能於指定時間內提交所需的資料或文件，本署有權拒絕有關申請。
- 每名申請人只可使用法律諮詢服務一次，會面限時45分鐘。
- 申請人最多可帶同三人與義務律師會面。
- 義務律師只會就個案提供口頭意見。
- 在下述情況下，申請將不會受理：
 - 申請人已獲法律援助署提供法律援助；
 - 申請人已聘請律師處理個案；
 - 申請人擬諮詢的問題已有同一大廈其他申請人提出。
- 申請人同意並明白，民政事務總署在任何情況下也毋須就法律諮詢服務或任何根據法律諮詢服務所給予的建議或意見，對申請人或其他人員上法律責任。

（資料摘錄自民政事務總署網頁）

大廈管理活動快訊

東區大廈管理訓練課程2016

由東區區議會規劃、工程及房屋委員會轄下海濱發展及房屋管理工作小組及港島東區大廈協會合辦，東區民政事務處協辦，東區區議會贊助的「東區大廈管理訓練課程2016」，已於2016年11月8、10、15及17日假鰂魚涌社區會堂舉行。是次訓練課程分別邀請了市區重建局、香港警務處、香港和解中心、屋宇署、香港測量師學會、廉政公署及香港律師會的代表講解有關大廈管理上不同範疇的課題。參加者反應熱烈，並踴躍向講者發問，課程成功向參加者推廣正確的大廈管理知識。



灣景園及新翠花園火警演習及防火講座



東區防火委員會分別於2016年11月12日及19日假上述地點舉行火警演習及防火講座。消防處除派代表即席指導居民在發生火警時應注意的事項外，並示範正確使用滅火筒等消防設施的方法，參加者反應良好。



活動預告

東區防火安全嘉年華

日期：2017年2月26日（星期日）
時間：下午2時30分至5時
地點：西灣河愛秩序灣公園

漁民休漁期三防安全宣傳活動

日期：2017年6月4日（星期日）
時間：下午2時30分至5時
地點：筲箕灣愛秩序灣社區會堂

查詢上述活動詳情，請致電 2886 6569。

業主同心 舊樓維修事半功倍

安興大廈是幢樓齡接近五十年的單幢式商住樓宇，大廈於1988年曾發生火警，雖經進行修葺，惟多年來牆面石屎嚴重剝落。透過2010年政府推出「樓宇更新大行動」（下稱「更新行動」），由市區重建局（下稱「市建局」）協助執行，法國業主及業主委員會（甘太）積極配合，無奈業主反應不一，業主委員會甘太秘書長甘太表示，大部分出租單位的業主都不太願意交錢維修；個別業主更表揚信言，以為法國假借維修名義斂財。業主大會經常未達法定人數而流會，遲遲無法討論及落實維修。後來，在甘太和其他委員努力奔走下，才勉強湊足法定人數，通過決議參與更新行動。

法國登報招標工程顧問公司，惟報價極為參差，由一萬元至二十八萬元不等，令甘太頭痛不已，不知如何選擇。「幸好市建局致函甘太，告知除了考慮價錢，還要參考認可人士（顧問公司過往負責的工程項目的表現和口碑等。」順利和諮詢顧問公司後，法國隨即進行籌組工程及招標主席，令招標一再延期。甘太坦言，當時一方面擔心遲遲未能聘請承造商，另一方面工程無限期延誤，感到很大壓力。



法國秘書長甘太表示，在更新行動完成後，業主變得團結及對法國增加信任。

「齊心事成！」開工發展樓宇的業主立案法團及支會，需要業主的響應及支持。安興大廈業主立案法團與法國維修工程顧問公司合作，在五年多時間內完成。

事件擱置五年，維修工程終於在去年年中動工，並於11月竣工。大廈外觀煥然一新，除翻新了外牆和樓梯間外，亦更換了污水渠，安裝了防火門等消防安全設備。甘太表示，「看到工人在大廈外牆搭棚一刻，非常感動！」業主們對維修均感滿意，彼此一段，業主變得團結及對法國增加信任。

「招標妥」坊友讚樓業主。市建局採取「樓宇更新大行動」的經驗，推出一項新的「招標妥」樓宇修復促進服務，以「三管齊下」的方式支援樓宇業主進行上合資格私人住宅/商住用途樓宇業主進行大廈維修，包括：

- 提供一套自助手冊、文件範本，以及招聘工程顧問及承建商須注意事項等；
- 安排專業人士以第三者身分就所需進行的維修工程一般範疇及費用估算提供獨立意見；
- 設立電子招標平台，供業主就招標承建商時使用，並以大角咀市建一站通作為收標地點，所有標書資料絕對保密，由獨立專業人士監察開標，減低招標過程程中受受操控或干預的風險。