

灣仔區大廈業主立案法團互助委員會委員聯席會議的信頭

CB(2)1606/00-01(04)號文件

敬啟者：

由灣仔區大廈組織的『灣仔區大廈業主立案法團、互助委員會委員聯席會議』（以下簡稱：“聯席會議”）成立於一九九八年，目的是團結區內大廈業主立案法團委員及互助委員會委員互相交流大廈管理之經驗；增強居民對大廈管理的認識，使他們更熱心參與有關的事務，從而改善區內的生活環境及加強區內業主溝通的機會，建立和睦的鄰舍關係，對所居大廈和地區產生歸屬感。

而灣仔區為一個以舊式單幢私人大廈為主的社區，就公契所載的不公平條例，使大廈在成立業主立案法團後仍要面對很多困難。就以下個別個案所面對的問題，希望向工作小組委員會提出及反映：

以往的大廈在業主立案法團尚未被政府大力推行之時，有不少舊式樓宇都有「一樓兩公契」的情況，原因是樓宇在建築之時跨越兩個或以上的地段，每一地段就出現一份公契。由於民政事務處方面，一份公契就等如一個業主立案法團，故此在「一樓兩公契」之下，必然導致該幢樓宇出現兩個業主立案法團，而且各自依照所根據的公契做事，導致行政混亂，業主無所適從。尤其當這些大廈需要作出決定時，例如大廈維修、財務問題、聘用大廈管理員、聘請大廈管理公司、購買保險及其他對外洽商問題等等，法團之間往往就各自利益問題不能協調，而使問題一拖再拖。就如軒尼詩道 38-46 號的新基大廈為例，同一幢大廈有兩份公契，故此要面對很多問題。

故此，希望立法會方面能就此問題討論，並提出相應的解決方法。現時，此等舊式樓宇的立案法團可向土地審裁處申請修改公契，惟需要全體業主，即百分之百業權同意才能進行。但實際上，有業主可能在大會時不在港或未能出席會議，若要全體業主一致通過修改公契，幾乎不可能。因此希望政府在此問題上予以放寬，如只需全體業權的百分之七十五，就能讓法團向土地審裁處申請將公契合併。此舉對舊區居民在大廈管理的問題上，將有莫大的幫助。

就以上之問題，如檢討工作小組委員會在日後需要“聯席會議”的成員出席會議陳述意見，歡迎致電 2598 1590 與鍾小姐聯絡。

此致
立法會《建築物管理條例》檢討工作小組
委員會秘書

灣仔區大廈業主立案法團
互助委員會委員聯席會議 謹啟
二零零一年五月十八日