

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2015/04-05號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/BC/8/04

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會 會議紀要

日期：2005年6月2日(星期四)
時間：下午2時30分
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：涂謹申議員(主席)
何俊仁議員
吳靄儀議員
周梁淑怡議員, GBS, JP
曾鈺成議員, GBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
蔡素玉議員
鄭家富議員
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李國英議員, MH
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

缺席委員：劉秀成議員, SBS, JP
譚香文議員

出席公職人員：參與議程第II項的討論

民政事務總署

署理民政事務總署署長
鄒耀南先生

民政事務總署助理署長(4)
張馮泳萍女士

律政司

高級政府律師
林少忠先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)2
戴燕萍小姐

列席職員 : 助理法律顧問4
林秉文先生

高級議會秘書(2)2
麥麗嫻女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

[立法會CB(2)1707/04-05號文件]

2005年5月17日上次會議的紀要獲得確認通過。

II. 與政府當局舉行會議

[立法會CB(2)1550/04-05(03)、CB(2)1709/04-05(01)
至(04)、CB(2)1726/04-05(01)及CB(2)1762/04-05(01)
號文件]

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於
附件)。

政府當局 3. 政府當局獲請就委員提出的下列事項提供資料
及作出回應：

在獨立屋宇所組成的屋苑成立業主立案法團

- (a) 解釋為何丁屋羣及銅鑼灣豪園的業主雖然並非有關屋苑的共同擁有人，卻獲准成立業主立案法團(下稱“法團”)；如有其他例子，亦請提供該等例子的詳情；

- (b) 提供下述事項的資料和數據：
- (i) 獨立屋宇所組成的屋苑(下稱“獨立屋宇屋苑”)有意成立法團，但因《建築物管理條例》第39條規定業主的業權份數須按照不可分割業權份數釐定而未能成立法團的概況；
 - (ii) 此類獨立屋宇屋苑曾發生多少宗與大廈管理有關的糾紛，以及該等糾紛的性質；及
 - (iii) 政府當局就該等糾紛採取的跟進行動；
- (c) 考慮一項建議：只要獨立屋宇屋苑的業主共同擁有一項公用設施，例如會所，該等業主即當作擁有不可分割業權份數，《建築物管理條例》因而亦適用於該屋苑；
- (d) 考慮一項建議：賦權民政事務局局長向法庭申請頒令在任何獨立屋宇屋苑成立法團；
- (e) 一如政府當局在是次會議上所作的承諾，當局應在法案委員會審議該條例草案的同時，對獨立屋宇屋苑成立法團在法律上所構成的問題展開研究，並盡快就此提出立法建議；

在地區執行大廈管理職務的人手資源分配

- (f) 說明在地區執行大廈管理職務的人手資源分配準則；
- (g) 提供各區的社區幹事編制方面的資料；

立法會秘書處申訴部處理的與大廈管理有關的投訴個案

- (h) 說明該等投訴個案所反映的問題，在多大程度上會透過條例草案的條文規定而得到解決，以及當中有哪些問題是條例草案未能解決的；

委任代表

- (i) 考慮一項建議：(條例草案第22條所訂)擬議委任代表的表格應作出修改，以便可在表格內指明有關代表對每項決議的投票取向；
- (j) 考慮除了擬議委任代表的表格外，由業主委託的執業律師所發出的授權書，是否亦可獲接納；及
- (k) 解決委員關注的問題：擬議委任代表表格的格式，未能照顧業主只委任代表出席會議，但該名代表並不代業主投票的情況。

III. 其他事項

下次會議日期

4. 委員察悉，下次會議將於2005年6月14日(星期二)下午4時30分舉行。

會見團體代表的會議

5. 委員同意在定於6月25日舉行的會議上，與公眾人士及區議會的代表會晤。委員亦同意在2005年6月30日舉行另一次會議，與大廈管理專業團體的代表會晤。

立法會秘書處

6. 事務委員會要求立法會秘書處製備海報，張貼於各區民政事務處的佈告板，邀請市民就條例草案提出意見及出席在2005年6月25日舉行的會議。事務委員會亦要求政府當局將這個消息轉達各分區委員會。

政府當局

7. 議事完畢，會議在下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2005年6月21日

**《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會
會議過程**

日期：2005年6月2日(星期四)

時間：下午2時30分

地點：立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 - 001129	主席 政府當局	政府當局簡介題為“在獨立屋宇所組成的屋苑成立業主立案法團”的文件。 [立法會CB(2)1709/04-05(01)號文件]	
001130 - 001817	何俊仁議員 政府當局 主席	要求當局解釋為何丁屋羣的業主雖然並非整個屋苑的共同擁有人，卻獲准成立業主立案法團(下稱“法團”)。	政府當局須作書面回應(會議紀要第3(a)段)
001818 - 002221	周梁淑怡議員 主席 政府當局	促請政府當局對獨立屋宇所組成的屋苑(下稱“獨立屋宇屋苑”)成立法團在法律上所構成的問題展開研究，並盡快就此提出立法建議。	
002222 - 002720	王國興議員 政府當局 主席	要求提供下述事項的資料和數據： — 獨立屋宇屋苑有意成立法團，但因《建築物管理條例》第39條規定業主的業權份數須按照不可分割業權份數釐定而未能成立法團的概況； — 此類獨立屋宇屋苑曾發生多少宗與大廈管理有關的糾紛，以及該等糾紛的性質；及 — 政府當局就該等糾紛採取的跟進行動。	政府當局須作書面回應(會議紀要第3(b)段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002721 - 003307	蔡素玉議員 政府當局	建議政府當局考慮盡快對有關法例作進一步修訂,以解決很多現時存在而條例草案未有處理的大廈管理問題。	
003308 - 003814	劉慧卿議員 主席 政府當局	政府當局是否因人手問題,以致未能在現階段對獨立屋宇屋苑成立法團在法律上所構成的問題展開研究。	政府當局須作書面回應(會議紀要第3(e)段)
003815 - 005014	余若薇議員 政府當局 主席 助理法律顧問4 何俊仁議員	是否有任何可行方法,使獨立屋宇屋苑的業主亦會在《建築物管理條例》“業主”的定義範圍內,以及解釋為何銅鑼灣豪園的業主雖然並非整個屋苑的共同擁有人,卻獲准成立法團。	政府當局須作書面回應(會議紀要第3(a)段)
005015 - 005741	鄭家富議員 政府當局 主席	政府當局承諾在法案委員會審議條例草案的同時,對獨立屋宇屋苑成立法團在法律上所構成的問題展開研究,並盡快就此提出立法建議。	政府當局須作書面回應(會議紀要第3(e)段)
005742 - 005831	陳偉業議員	要求政府當局考慮一項建議,賦權民政事務局局长向法庭申請頒令在任何獨立屋宇屋苑成立法團。	政府當局須作書面回應(會議紀要第3(d)段)
005832 - 005902	主席	政府當局提供的關於地區大廈管理聯絡小組及大廈管理資源中心的資料。 [立法會CB(2)1709/04-05(02)號文件]	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005903 - 011323	王國興議員 主席 政府當局 秘書 余若薇議員 劉慧卿議員 劉健儀議員	要求政府當局提供下列額外資料： — 說明在地區執行大廈管理職務的人手資源分配準則；及 — 各區的社區幹事編制。	政府當局須作書面回應(會議紀要第3(f)及(g)段)
011324 - 011413	吳靄儀議員 主席	立法會秘書處申訴部處理的與大廈管理有關的投訴個案。 [立法會CB(2)1726/04-05(01)號文件] 要求政府當局說明該等投訴個案所反映的問題，在多大程度上會透過條例草案的條文規定而得到解決，以及當中有哪些問題是條例草案未能解決的。	政府當局須作書面回應(會議紀要第3(h)段)
011414 - 011511	主席 王國興議員	下次會議日期及2005年6月25日和6月30日的會議安排。	
011512 - 011712	主席 秘書	要求立法會秘書處製備海報，張貼於各區民政事務處的佈告板，邀請市民就條例草案提出意見及出席在2005年6月25日舉行的會議。此外，亦要求政府當局將這個消息轉達各分區委員會。	秘書 政府當局須將有關消息轉達各分區委員會

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011713 - 015754	主席 政府當局 陳偉業議員 王國興議員 何俊仁議員 劉慧卿議員 鄭家富議員 梁國雄議員 劉健儀議員	在委任代表方面，要求政府當局： <ul style="list-style-type: none"> — 考慮一項建議：(條例草案第22條所訂)擬議委任代表的表格應作出修改，以便可在表格內指明有關代表對每項決議的投票取向； — 考慮除了擬議委任代表的表格外，由業主委託的執業律師所發出的授權書，是否亦可獲接納；及 — 解決委員關注的問題：擬議委任代表表格的格式，未能照顧業主只委任代表出席會議，但該名代表並不代業主投票的情況。 	政府當局須作書面回應(會議紀要第3(i)、(j)及(k)段)

立法會秘書處
 議會事務部2
 2005年6月21日

**Proceedings of the Bills Committee on
Building Management (Amendment) Bill 2005
on Thursday, 2 June 2005 at 2:30 pm
in Conference Room A of the Legislative Council Building**

Time marker	Speaker	Subject	Action required
000000 - 001129	Chairman Admin	Briefing by the Administration on the paper entitled "Incorporation of owners of house developments" [LC Paper No. CB(2)1709/04-05(01)]	
001130 - 001817	Mr Albert HO Admin Chairman	Request for explanation as to why owners of small house developments (丁屋羣), despite not being co-owners of the whole development, had been approved to form owners' corporations (OCs).	Admin to provide a written response (para. 3(a) of the minutes)
001818 - 002221	Mrs Selina CHOW Chairman Admin	The Administration was urged to commence study on the legal implications of the incorporation of owners of house development and in this connection, put up legislative proposals as soon as possible.	
002222 - 002720	Mr WONG Kwok-hing Admin Chairman	Request for information and data on – - an overview of the house developments which had intended to form OCs but could not do so due to the requirement of determining owners' shares on the basis of undivided shares imposed under section 39 of the Building Management Ordinance (BMO); - the numbers and nature of disputes relating to building management which had occurred in these house developments; and - actions taken by the Administration in following up these disputes.	Admin to provide a written response (para. 3(b) of the minutes)
002721 - 003307	Miss CHOY So-yuk Admin	The Administration was suggested to consider introducing further amendments to the legislation as soon as possible to resolve many existing building management problems which were not addressed by the Bill.	
003308 - 003814	Ms Emily LAU Chairman Admin	Whether it was due to the manpower problem that the Administration was unable to commence study on the legal implications of the incorporation of owners of house development at the present stage.	Admin to provide a written response (para. 3(e) of the minutes)

Time marker	Speaker	Subject	Action required
003815 - 005014	Ms Audrey EU Admin Chairman ALA4 Mr Albert HO	Whether or not there were possible ways to enable owners of house developments to come within the definition of “owner” under BMO and to explain why owners of Fontana Gardens in Causeway Bay, despite not being co-owners of the whole development, had been approved to form an OC.	Admin to provide a written response (para. 3(a) of the minutes)
005015 - 005741	Mr Andrew CHENG Admin Chairman	The Administration undertook that alongside the scrutiny of the Bill, it would commence study on the legal implications of the incorporation of owners of house development and in this connection, put up legislative proposals as soon as possible.	Admin to provide a written response (para. 3(e) of the minutes)
005742 - 005831	Mr Albert CHAN	The Administration was requested to consider a suggestion that the Secretary for Home Affairs should be empowered to apply to the Court for order of formation of OCs in any house developments.	Admin to provide a written response (para. 3(d) of the minutes)
005832 - 005902	Chairman	Information provided by the Administration on District Building Management Liaison Teams and Building Management Resources Centres. [LC Paper No. CB(2)1709/04-05(02)]	
005903 - 011323	Mr WONG Kwok-hing Chairman Admin Clerk Ms Audrey EU Ms Emily LAU Ms Miriam LAU	Request for the following additional information to be provided by the Administration- - to explain the basis on which the manpower resources for building management duties in districts was allocated; and - establishment of Community Organisers in each district.	Admin to provide a written response (para. 3(f) & (g) of the minutes)
011324 - 011413	Ms Margaret NG Chairman	Complaint cases relating to building management handled by the Complaints Division of the Legislative Council Secretariat. [LC Paper No. CB(2)1726/04-05(01)] The Administration was requested to explain the extent to which the problems as reflected by these complaint cases would be addressed by the provisions of the Bill and which of them would not be addressed by the Bill.	Admin to provide a written response (para. 3(h) of the minutes)
011414 - 011511	Chairman Mr WONG Kwok-hing	Date of next meeting and arrangements for the meetings on 25 and 30 June 2005.	

Time marker	Speaker	Subject	Action required
011512 - 011712	Chairman Clerk	The LegCo Secretariat was requested to produce a poster, for posting on the notice boards of District Offices, to invite members of the public to give views on the Bill and attend the meeting on 25 June 2005. The Administration was also requested to relay the message to the Area Committees.	The Clerk. Admin to relay the message to the Area Committees
011713 - 015754	Chairman Admin Mr Albert CHAN Mr WONG Kwok-hing Mr Albert HO Ms Emily LAU Mr Andrew CHENG Mr LEUNG Kwok-hung Ms Miriam LAU	On the appointment of proxy, the Administration was requested to – - consider a suggestion that the proposed proxy form (under clause 22 of the Bill) be amended in such a way that it could be specified in the form how the proxy was to vote on each of the resolutions; - consider whether an authorisation letter issued by a legal practitioner appointed by an owner would also be acceptable other than the proposed proxy form; and - address the concern that the format of the proposed proxy form would not cater for a situation in which the owner only appointed a proxy to attend the meeting but not to vote.	Admin to provide a written response (para. 3(i), (j) & (k) of the minutes)

Council Business Division 2
Legislative Council Secretariat
 21 June 2005