

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1550/04-05(01)號文件

檔 號：CB2/BC/8

《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

政府當局對《建築物管理條例》提出的修訂建議

目的

本文件旨在載述民政事務委員會與《建築物管理條例》檢討工作小組委員會過往就政府當局對《建築物管理條例》提出的修訂建議進行的討論。

政府當局對《建築物管理條例》提出的修訂建議

2. 在立法會上屆任期，民政事務委員會成立了一個小組委員會，與政府當局磋商關於檢討《建築物管理條例》的事宜。在與小組委員會多番商討後，政府當局於2003年發出文件，載述《建築物管理條例》的修訂建議，以徵詢公眾意見。政府當局在2003年11月28日的事務委員會會議上，向事務委員會匯報該次公眾諮詢的結果，並在會議席上向事務委員會講述有哪些建議會納入《2005年建築物管理(修訂)條例草案》內(與管理委員會委員資格有關的修訂建議除外)。小組委員會亦曾在2004年2月6日、3月4日及4月29日舉行3次會議，討論該等建議。

3. 政府當局表示，對《建築物管理條例》提出的修訂建議，旨在協助業主立案法團(下稱“法團”)執行職務和行使權力、使委出管理委員會的程序更為合理，以及為業主提供更大的保障。政府當局的建議與下列範疇有關：

- (a) 管理委員會委員就法團所作決定的個人法律責任；
- (b) 法團向政府申請貸款，以遵從法定通知和命令；
- (c) 法團終止公契經理人的委任；
- (d) 委出管理委員會，以及委任管理委員會的成員和擔任職位者；

- (e) 法團採購及選用供應品、貨品及服務；
- (f) 個別業主向法團索取若干大廈管理文件副本的權利；及
- (g) 委任代表。

事務委員會與小組委員會過往進行的討論

委出管理委員會

4. 政府當局建議修訂《建築物管理條例》第3(2)條，訂明根據該條例成立的管理委員會，只可由合計擁有份數不少於30%的業主決議委任，而該決議必須在同一會議上以多數票通過。為免令業主無所適從，不知道應按《建築物管理條例》還是按有關公契委出管理委員會，政府當局建議刪除《建築物管理條例》附表2(有關管理委員會的組織及工作程序)所有對公契的提述。

5. 政府當局最初建議規定現時按照公契所訂程序成立的管理委員會，在現屆管理委員會於隔年的法團周年大會上退職後，須遵從經修改的《建築物管理條例》的規定。鑒於委員關注到該等管理委員會未必有充分時間遵行經修改的規定，經考慮此點後，政府當局同意該等管理委員會應只在第二次隔年的法團周年大會上進行換屆時，才須遵從有關規定¹。

6. 政府當局建議在《建築物管理條例》中訂明，凡根據第3(1)(c)條由合計擁有不少於5%份數的業主召開的業主會議，應由這些業主互相選出一人為主持，而該人亦應根據該條例第5(1)(b)條的規定，負責把會議通知送達業主。部分委員關注到，該建議安排或會引致一個問題，就是可能會有多於一批這樣的業主。他們建議政府當局考慮委任一名能獲得合計擁有不少於5%份數的業主支持的人士，負責主持為委出管理委員會而召開的業主會議²。

業主委任代表

7. 政府當局建議在《建築物管理條例》附表3第4段加入一小段，藉以提供委託書的範本予法團及業主依循。委員對此建議表示支持。為免引起不必要的爭拗，有委員建議在《建築物管理條例》中載列委託書的單一標準格式，並讓業主可選擇其委任的代表有權還是無權在業主會議上，就所考慮的決議案投票³。

¹ 根據條例草案第35條，過渡期是在有關條文生效日期後的一段4年的期間。

² 條例草案第4(a)條修訂《建築物管理條例》第3(1)(c)條，訂明委出管理委員會的業主會議，可由總共擁有份數不少於5%的業主委任召開該會議的業主召開。

³ 條例草案第22條訂明授權代表分別出席委出管理委員會的業主會議或法團會議並代表業主投票的文書表格。

8. 政府當局亦建議把送交委託書的最後限期定為業主會議舉行前24小時。部分委員認為時間不夠，並建議將送交委託書的時限延長至業主會議舉行前48小時⁴。

9. 政府當局建議，管理委員會主席應獲賦權決定有問題的委託書是否有效。鑒於委員擔心管理委員會主席可能會濫用權力，政府當局後來建議賦權管理委員會決定有問題的委託書是否有效。但有些委員對此項修改後的建議仍有保留。他們建議把這項工作交由獨立的第三方負責。部分委員又建議在業主會議舉行前，應把有委任代表的業主名單張貼於有關大廈的當眼處和會議場地的入口處。

採購及選用供應品、貨品及服務

10. 政府當局經考慮各方人士在公眾諮詢期間所提出的意見後，就法團和大廈經理人採購及選用供應品、貨品及服務方面，把其建議修改如下：

- (a) 所採購或選用的任何供應品、貨品及服務的價值如超過200,000元(原有建議為100,000元)，或超過法團每年預算的20%(原有建議為10%)，有關款額以較小者為準，須以招標方式取得；及
- (b) 所採購或選用的任何供應品、貨品及服務的價值如超過法團每年預算的20%(原有建議為10%)，須由法團藉業主大會通過的決議，決定是否接納。

11. 部分委員認為，《建築物管理條例》應給法團留有彈性，可在緊急情況下安排緊急的維修工作或委聘律師，而無須按規定經過招標程序及在業主會議上獲得通過。政府當局答允草擬修訂條例草案，容許法團訂定一份緊急事宜清單，所列事宜無須按《建築物管理條例》規定的採購程序處理，但該份清單必須在業主大會上獲得通過。

為法團開立帳戶

12. 為加強《建築物管理條例》對大廈經理人的財政安排作出的規定，政府當局建議規定大廈經理人須就管理大廈所收取的款項，開立及維持一個或多個以法團為戶名的獨立戶口。政府當局又建議規定大廈經理人在每一段連續3個月的期間後的1個月內，除了就該期間擬備法團的收支概算表外，亦須擬備資產負債表，以說明該期間的資產情況。

13. 委員對政府當局的建議表示支持。然而，對於是否應在《建築物管理條例》中加入罰則條文，以及施加甚麼罰則才恰當，委員意見分歧。一位委員認為，對違反財務管理新規定的行為處以罰款會較恰當，但另一委員卻支持施加監禁刑罰，因為此舉可產生阻嚇作用。

⁴ 條例草案建議把送交委託書的最後限期定為業主會議舉行前24小時。

終止公契指明的經理人的委任

14. 委員察悉，政府當局經考慮各方人士在公眾諮詢期間提出的意見後，將會重新研究放寬法團在公契所訂的指明管理期限過後，終止委任公契指明的經理人的現行規定，亦即不再由合計擁有不可分割業權份數不少於50%的業主通過決議，而改為以簡單多數票通過決議，便可終止有關經理人的委任。

15. 部分委員指出，小組委員會幾乎達致一致意見，認為當局有需要改變終止委任公契經理人的現行機制，因為大型屋苑的法團要終止公契經理人的委任，很難取得持有不可分割業權份數不少於50%的業主的支持。他們建議把通過決議所需的最低標準由50%減至30%⁵。

有關文件

16. 過往就政府當局對《建築物管理條例》提出的修訂建議進行討論的各份有關文件載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部2
2005年5月13日

⁵ 政府當局在條例草案的立法會參考資料摘要第41段中指出，由於業界、專業團體和一些業主對該建議提出強烈反對，因此該建議並無納入條例草案內。

**《 2005年建築物管理(修訂)條例草案 》
相關文件一覽**

立法會 CB(2)1753/00-01(03)號文件 —— 政府當局就“業主立案法團根據《建築物管理條例》(第344章)購買第三者責任保險”提供的文件
[<http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/papers/1753c03.pdf>]

立法會 CB(2)1775/00-01(01)號文件 —— 《2000年建築物管理(修訂)條例草案》委員會2000年3月30日會議的紀要摘錄
[<http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/papers/1775c01.pdf>]

立法會 CB(2)1957/02-03(01)號文件 —— 政府當局就“民政事務總署為解決大廈成立業主立案法團的有關糾紛而提供的支援服務”提供的文件
[<http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/ha/papers/ha0509cb2-1957-1c.pdf>]

立法會 CB(2)2049/02-03(01)號文件 —— 民政事務總署就建議修訂《建築物管理條例》(第344章)發出的諮詢文件及小冊子
[<http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/ha/papers/ha0613cb2-2049-1c-scan.pdf>]

立法會 CB(2)422/03-04號文件 —— 《建築物管理條例》檢討工作小組委員會報告
[<http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/ha/papers/ha1128cb2-422c.pdf>]

立法會 CB(2)430/03-04(01)號文件 —— 政府當局就“有關建議修訂《建築物管理條例》(第344章)的諮詢結果”提供的文件
[<http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/ha/papers/ha1128cb2-430-1-c.pdf>]

立法會 CB(2)912/03-04號文件 —— 民政事務委員會2003年11月28日會議的紀要
[<http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/ha/minutes/ha031128.pdf>]

立法會 CB(2)1193/03-04(01)號文件 —— 政府當局就2004年2月6日會議提供的文件
[http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/papers/ha_bmo0206cb2-1193-1c.pdf]

立法會 CB(2)1518/03-04(01)號文件 —— 政府當局就“《建築物管理條例》(第344章)檢討工作小組委員會”提供的文件
[http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/papers/ha_bmo0304cb2-1518-1c.pdf]

立法會CB(2)1518/03-04(02)號文件 —— 立法會秘書處擬備的《建築物管理條例》修訂建議摘要

[\[http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/papers/ha_bmo0304cb2-1518-2c.pdf\]](http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/papers/ha_bmo0304cb2-1518-2c.pdf)

立法會CB(2)2149/03-04(01)號文件 —— 政府當局就“《建築物管理條例》檢討工作小組委員會”提供的文件

[\[http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/papers/ha_bmo0429cb2-2149-1c.pdf\]](http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/papers/ha_bmo0429cb2-2149-1c.pdf)

立法會CB(2)2151/03-04號文件 —— 《建築物管理條例》檢討工作小組委員會2004年2月6日會議的紀要

[\[http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/minutes/bm040206.pdf\]](http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/minutes/bm040206.pdf)

立法會CB(2)2152/03-04號文件 —— 《建築物管理條例》檢討工作小組委員會2004年3月4日會議的紀要

[\[http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/minutes/bm040304.pdf\]](http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/minutes/bm040304.pdf)

立法會CB(2)2226/03-04(01)號文件 —— 政府當局就“委託書建議標準格式”提供的文件

[\[http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/papers/ha_bmo0429cb2-2226-1c.pdf\]](http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/papers/ha_bmo0429cb2-2226-1c.pdf)

立法會CB(2)2226/03-04(02)號文件 —— 張宇人議員提交的文件，當中載述對《建築物管理條例》修訂建議的意見

[\[http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/papers/ha_bmo0429cb2-2226-2c.pdf\]](http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/papers/ha_bmo0429cb2-2226-2c.pdf)

立法會CB(2)3065/03-04號文件 —— 前《建築物管理條例》(第344章)檢討工作小組委員會的最後報告

[\[http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/reports/habmocb2-3065c.pdf\]](http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/reports/habmocb2-3065c.pdf)

立法會CB(2)3207/03-04號文件 —— 《建築物管理條例》檢討工作小組委員會2004年4月29日會議的紀要

[\[http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/minutes/bm040429.pdf\]](http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/ha/ha_bmo/minutes/bm040429.pdf)

立法會CB(2)196/04-05(01)號文件 —— 政府當局就“添喜大廈事件：就樓宇的僭建物所引致或涉及公用部分的法律責任或申索，為有關樓宇業主提供保障的措施”提供的文件

[\[http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ha/papers/ha1112cb2-196-1c.pdf\]](http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ha/papers/ha1112cb2-196-1c.pdf)