

港九勞工社團聯會

THE FEDERATION OF HONG KONG
& KOWLOON LABOUR UNIONS



九龍深水埗大埔道 6-8 號福耀大廈 2 字樓
2/F., Fook Yiu Building, 6-8 Tai Po Road,
Kowloon, Hong Kong.
電話 Tel: 2776 7232, 2776 7242
傳真機 Fax: 2788 0600
電郵 E-mail: hkflu@netvigator.com
網址 Website: www.hkflu.org.hk

本會編號 OUR REF.:

來信編號 YOUR REF.:

香港中環
花園道 3 號
花旗銀行大廈 3 樓
立法會秘書處
《2005 年建築物管理 (修訂) 條例草案》委員會
(傳真: 2509 9055)

各位委員:

勞聯對《2005 年建築物管理 (修訂) 條例草案》的意見

立法會正在審議政府提交的《2005 年建築物管理 (修訂) 條例草案》，對規管大廈管理的法例作出多項修訂，包括規定所有業主立案法團須為大廈的公用部分購買最少 1 000 萬元的第三者保險。在加強樓宇管理、保障業主和公眾利益的前提下，港九勞工社團聯會 (下稱“勞聯”) 不反對透過修訂《建築物管理條例》，以完善有關法例。然而，這次修訂的內容似乎仍有很多具爭議、未盡完善的地方。為此，勞聯對條例草案的內容提出以下幾點意見和憂慮：

1. 投保第三者風險保險方面，雖然新修訂將強制法團投購第三者保險，但卻沒有要求保險公司承保附設在大廈的僭建物。對於現時為數不少仍有僭建物的樓宇而言，在僭建物問題仍未解決前，有關修訂將如何為此等樓宇的業主提供保障？強制法團和業主購買第三者保險的規定，對於這些有僭建物樓宇的意義何在？在強制投保的規定實施後，會否有樓宇因僭建物問題而沒有保險公司願意承保？即使有保險公司承保有僭建物的樓宇，保險公司會否為抵消風險而大幅提高保費水平，結果令法團和業主無法負擔？政府提出有關修訂時，如何在業主和公眾利益兩者間取得平衡？

港九勞工社團聯會

THE FEDERATION OF HONG KONG
& KOWLOON LABOUR UNIONS



九龍深水埗大埔道 6-8 號福耀大廈 2 字樓
2/F., Fook Yiu Building, 6-8 Tai Po Road,
Kowloon, Hong Kong.
電話 Tel: 2776 7232, 2776 7242
傳真機 Fax: 2788 0600
電郵 E-mail: hkflu@netvigator.com
網址 Website: www.hkflu.org.hk

本會編號 OUR REF:

來信編號 YOUR REF:

2. 當局有否評估新修訂實施後，對大廈業主立案法團的籌組和運作將有何影響；若有，當局如何避免新修訂可能造成的負面影響？
3. 本港多個地區，尤其是舊區，「高齡」樓宇可謂「隨處可見」，這些樓宇的業主又以長者居多。鑑於樓齡將直接影響投購第三者保險的保費水平，當局必須制訂具體措施，確保這些「高齡」樓宇的法團和業主，不會因為經濟問題而不能成功投保，同時亦不致令貧困的年老業主生活受到影響。
4. 本港許多樓宇至今仍未成立業主立案法團，加上大廈業權分散，過往要組織大廈內各業主就大廈維修等問題進行商討已非常困難，預計這方面將會為有關修訂條例的落實，帶來無可避免的影響。究竟政府能否提供足夠途徑，讓業主成功投購保險？這方面，勞聯建議，當局必須認真考慮有關問題，並且採取主動出擊的方法，例如成立跨部門工作小組，專責協助業權分散的大廈組織業主，以便落實有關法例的規定，為大廈投購第三者保險。
5. 條例草案建議：“管委會的委員如真誠地辦事，則他們對法團或代表法團所作出的行為或造成的錯失，無須承擔個人法律責任。”要界定委員是否「真誠地辦事」相信會有一定困難，政府可考慮在條列中就「真誠」等較難界定的字眼，加入客觀評估準則，避免將來可能出現的訴訟。此外，勞聯建議，在“管委會的委員如”後加入“在不抵觸現行法例的情況下”，以及在條例中訂明出任管理委員會委員的資格。
6. 法團和經理人的採購方面，應在涉及法團和經理人的採購規定中應加入條文，確保整個招標和審批過程都在高透明度的環境下進

港九勞工社團聯會
THE FEDERATION OF HONG KONG
& KOWLOON LABOUR UNIONS



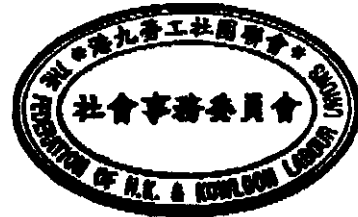
九龍深水埗大埔道 6-8 號福慶大廈 2 字樓
 2/F., Fook Yiu Building, 6-8 Tai Po Road,
 Kowloon, Hong Kong.
 電話 Tel: 2776 7232, 2776 7242
 傳真機 Fax: 2788 0600
 電郵 E-mail: hkflu@netvigator.com
 網址 Website: www.hkflu.org.hk

本會檔號 OUR REF:

來信檔號 YOUR REF:

行。至於大型屋苑的招標採購項目，涉及的金額應按屋苑的戶數而定。

最後，勞聯認為，政府必須廣泛聽取公眾意見，並且認真考慮社會大眾就建築物管理方面提出的各項意見，在盡量平衡各方面利益後，才將條例草案提交立法會通過。



港九勞工社團聯會
 社會事務委員會
 2005年6月17日