

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)2366/06-07號文件

檔 號：CB2/SS/8/06

2007年7月6日內務委員會會議文件

《2007年建築物管理(費用調整)規例》小組委員會報告

目的

本文件旨在匯報《2007年建築物管理(費用調整)規例》(下稱"修訂規例")小組委員會的商議工作。

背景

2. 《建築物管理條例》(第344章)旨在為大廈業主提供法律架構，方便他們成立業主立案法團，妥善管理大廈。第344章第41條訂明，"行政長官會同行政會議可就以下事項訂立規例：

- (a) 根據本條例向土地註冊處處長提交文件以供註冊或存案之用而應付的費用；
- (b) 查閱如此註冊或存案的文件或取得其副本而應付的費用；及
- (c) 根據本條例發出證書的應付費用。"

3. 《建築物管理(費用)規例》(第344章，附屬法例A)(下稱"主體規例")載列上述條例項下由土地註冊處向公眾提供的各項服務(例如為新成立的業主立案法團(下稱"法團")發出註冊證書)的費用。

《2007年建築物管理(費用調整)規例》

4. 修訂規例由財經事務及庫務局局長憑藉《建築物管理條例》第41條而根據《釋義及通則條例》(第1章)第29A條訂立，旨在將主體規例的舊有附表廢除，由新附表取代，以便劃一把附表所訂明應付予土地註冊處處長的所有8個收費項目調高20%。現行及建議的收費載於附錄I。

5. 據政府當局所述，調整主體規例所訂的費用，是每年一度的工作，以逐步達致收回十足成本的目標。費用的增幅一般按照財經事務及庫務局提出的下列指引釐定：

- (a) 現時收回成本比率低於目標40%的收費，每次調高20%，以期在7年內達致收回十足成本的目標；
- (b) 現時收回成本比率介乎40%至70%的收費，每次調高15%，以期在3至7年內達致收回十足成本的目標；及
- (c) 現時收回成本比率高於70%的收費，每次調高10%或以下，以期在1至3年內達致收回十足成本的目標。

在調低收費方面，政府當局會把收費一次過下調至收取全部成本的水平。

6. 修訂規例將於2007年11月1日生效。

小組委員會

7. 在2007年6月15日的內務委員會會議上，議員成立了小組委員會，負責研究該項修訂規例。小組委員會由周梁淑怡議員擔任主席，與政府當局舉行了一次會議。小組委員會的委員名單載於**附錄II**。

小組委員會的商議工作

小組委員會的立場

8. 委員普遍支持該項修訂規例，因為當局是按"用者自付"的原則提出調整收費的建議，而建議增幅不大，對民生並無任何影響。委員所提出的各項事宜綜述於下文各段。

調整費用的理據

9. 政府當局告知小組委員會，根據政府的政策，政府收取的費用，一般應定於足以收回提供有關貨品或服務的全部成本的水平。委員察悉，按2006-2007年度的價格水平計算，發出法團註冊證書的十足成本為5,738元，但現時就此項服務所建議的收費水平僅為1,300元。譚香文議員詢問當局釐定收費增幅水平的理據為何。

10. 政府當局解釋，由於自1998年起已凍結收費，作為在當時經濟不景氣下減輕市民負擔的一項措施，因此，收費項目的十足成本與收費水平兩者之間存在很大差距。考慮到市民大眾的負擔能力和接受程度，政府當局並不建議把收費一次過增加至收取全部成本的水平。自上次在2006年1月調整有關費用後，政府已就主體規例所訂明的收費項目，進行新一輪的成本檢討工作。檢討結果顯示，由於規例所訂大

部分收費項目的收回成本比率為35%或以下，政府當局建議按照上文第5段所載由財經事務及庫務局提出的指引，在2007年劃一把主體規例所訂明的收費項目調高20%。政府當局預期需要9至10年時間，才能達致收回十足成本的目標。

調整收費對市民大眾的影響

11. 對於委員問及政府當局就費用調整建議所進行的諮詢工作，政府當局回應時解釋，在主體規例所訂明的8個收費項目當中，最主要的項目是為法團發出註冊證書的費用，而這項費用只需在成立法團時繳付一次。因此，現有法團將不受調整收費建議的影響。增加收費對未有成立法團的大廈業主所造成的影響將會相當輕微，因為香港房屋協會自2005年起已根據一項樓宇管理及維修的計劃，向每個法團給予3,000元的資助，用以支付領取註冊證書的費用，以及因成立法團而招致的其他相關行政費用。該筆資助足以支付擬議的收費增幅。

12. 政府當局亦指出，就發出法團更改名稱後的修訂註冊證書增加的收費，只會對公眾造成輕微的影響，因為鮮有法團會更改其名稱。與物業交易的土地查冊有關的其餘收費項目所涉及的金額亦相當低。

推行提高效率的措施

13. 委員認為政府當局應推行提高效率的措施，例如利用現代科技和精簡工作程序，以期盡量減低所涉的成本。

14. 政府當局告知委員，土地註冊處多年來一直推行各種提高效率的措施和方法，例如集中在金鐘政府合署提供註冊服務、印發常見問題便覽和小冊子以利便申請程序，以及簡化工作程序。在計算各項收費項目的成本時，透過提高效率節省的成本已計算在內。舉例而言，為法團發出註冊證書的十足成本已由1997年的逾9,000元減至現時5,738元的水平。

建議

15. 小組委員會建議支持上述修訂規例。

徵詢意見

16. 謹請議員察悉小組委員會的商議工作。

立法會秘書處
議會事務部2
2007年7月5日

現時根據《建築物管理條例》(第344章)應付予土地註冊處處長的費用及成本

《建築物管理(費用)規例》 (第344A章)	十足成本 (按二零零六 至零七年度 的價格水平計算)	現時的收費	建議的收費	增加款額	增幅 (以百分比計算)	二零零六至 零七年度 估計個案數目	每年增加 的收入	收回十足成 本所需年期
1. 發出法團註冊證書	\$5,738	\$1,080	\$1,300	\$220	20%	323	\$71,060	9
2. 發出法團註冊證書副本	\$124	\$66	\$79	\$13	20% (註 1)	350	\$4,550	4
3. 發出法團更改名稱後的修訂註冊證書	\$922	\$155	\$185	\$30	20%	6	\$180	10
4. 發出法團更改名稱後的修訂註冊證書副本	\$85	\$66	\$79	\$13	20% (註 1)	8	\$104	2
5. 根據《建築物管理條例》(條例)的規定向土地註冊處處長(處長)提交文件以供註冊或存案	\$228	\$48	\$58	\$10	20%	3 669	\$36,690	9
6. 查閱處長備存的法團登記冊或法團根據條例向處長提交的文件	\$34	\$12	\$14	\$2	20%	1 757	\$3,514	6
7. 發出第 6 項所提述登記冊或文件的副本或摘要(不足一頁作一頁計)	\$74	\$12	\$14	\$2	20%	9 956	\$19,912	10
8. 第 7 項所提述任何副本或摘要由處長核證	\$129	\$36	\$43	\$7	20%	290	\$2,030	7

註 1 第 2 和第 4 項費用現時的收回成本比率為 53%及 78%。按照財經事務及庫務局的指引，這兩項費用應分別調高 15%及 10%。不過，由於兩項費用均收費很低，調高 10%、15%或 20%，都不會有太大分別(差額由 3 元至 6 元不等)。因此，我們建議劃一把所有費用調高 20%。

《2007年建築物管理(費用調整)規例》小組委員會

委員名單

主席 周梁淑怡議員, GBS, JP

委員 蔡素玉議員, JP
石禮謙議員, SBS, JP
余若薇議員, SC, JP
王國興議員, MH
李永達議員
黃定光議員, BBS
劉秀成議員, SBS, JP
譚香文議員

(合共 : 9位議員)

秘書 戴燕萍小姐

法律顧問 黎順和小姐

日期 2007年7月