

一九九九年六月二十九日
立法會民政事務委員會特別會議
大廈管理
沙田臨時區議會發展及房屋委員會私人樓宇及居屋工作小組召集人林康華
先生講稿
內容

致：主席女士

本人為沙田臨時區議會發展及房屋委員會私人樓宇及居屋工作小組召集人，在這數年間舉辦了數個有關法團的座談會，邀請了多位專業人士及法團代表主講，會上討論到 344 章（建築物管理條例）存在不公平的情況，建議有關部門仔細研究。

本人綜合了以下的要點：

- 1) 「建築物管理條例」（即 344 條例），上次修訂於 1993 年 5 月，距今已 6 年，其間私人樓宇管理的問題上出現了不少新課題，顯示出 344 條例未能涵蓋或解決所有存在的問題，未能全面保障小業主的權益，因此已迫切地到了必須仔細檢討和作出必要修改的時候。
- 2) 其中一個突出的課題，就是一些大型的商住物業，發展商擁有商場的業權比例大於住宅小業主所擁有的業權總份數，而公契預早則已寫入未來成立的業主立案法團必須同時包括商住部份，致使成立法團如同虛設。
- 3) 馬鞍山新港城第四期便是一個好例子，業權總份數 223800 份
商場業權份數 116216 份，佔 51.9%
交通交匯處 6218 份，佔 2.8%
住宅業權份數 99466，佔 44.4%，由於發展商沒有出售商場單位，只有出租，一旦成立業主立案法團，發展商將擁有一半以上的業權份數，亦即掌握了大廈管理的話事權，小業主權益就如同檯板上的魚肉。
- 4) 不公平的例子如物業內共用設施、如穿梭電梯之保養費用，住宅業主要負擔 70% 之開支，發展商所擁有的商場部分只負責其餘 30%，但小業主莫奈之何。
- 5) 建議修改法例，設立特殊機制，如遇上述情況容許商住物業中住宅小業主可依法成立純住宅的業主立案法團，不必再受束縛於不平等公契。
- 6) 政府有關部門在審核發展商的發展計劃時，必須留意此類例子，在批地條款中注入限制，於大廈公契列明，使發展商不能操縱未來業主立案法團的大權。