

《2000年建築物管理(修訂)條例草案》
法案委員會參考資料

《建築物管理條例》(第 344 章)

前言

《2000年建築物管理(修訂)條例草案》法案委員會擬於三月九日召開的第三次委員會會議邀請有關專業團體及機構出席發表意見。法案委員會秘書於三月二日來信邀請政府回應該等專業團體的意見。以下是政府對香港房屋經理學會、香港測量師學會、香港物業管理公司協會及地下鐵路公司的書面意見的回應。

香港房屋經理學會二零零零年三月一日來信

2. 該會三月一日來信夾附了該會聯同英國特許屋宇經理學會香港分會及香港物業管理公司協會於去年八月十九日及十二月二日呈交給政府的意見。以下是政府對三會所呈意見的回應。

為公共地方購買"全保"

3. 本條例草案建議修訂《建築物管理條例》第 28 條，規定業主法團必須為其大廈各部份(包括公用地方及該法團的財產)與保險公司訂立符合各相關規定的第三者風險保險單。此外，根據建議條例的第 28(3)條，業主法團可自行決定向保險公司投購火險及其他保險，以保障法團本身的利益。我們認為在法例第 344 章的範圍內，除上述的強制購買第三者保險外，不須強制業主法團購買保障自身利益的保險單，這應由法團自行決定。

規定由專業會計師就法團賬目核數

4. 政府同意有關建議。條例草案建議修訂法例第 27(1A)條，規定多於 50 個物業單位組成的法團賬目，必須經專業會計師核數。

新落成建築物無需自動成立業主法團

5. 政府同意有關建議。我們同意成立業主法團並非達至良好大廈管理的唯一途徑。《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》的主旨並非強制業主成立法團，而是為有意成立法團的業主提供法例機制，使其較為容易成立法團。

成立業主法團所需業權分數

6. 在《建築物管理條例》下，業主可根據第 3、3A 或第 4 條的不同業權分數規定，成立業主法團。現行條例自 1993 年實施以來，曾有不少業主法團以低於 50% 的業權分數成立。條例草案建議在法案生效後，新建成的樓宇業主將以業主人數為基準，以較低百分比之法定人數召開會議並成立業主法團。

強制性管理下之收取費用

7. 管理及維修私人物業，是業主的責任。故此，所有有關開支須由業主承擔。如業主未能履行支付管理開支的責任，物業管理人可有最少兩個途徑追討欠款。第一，物業管理人可根據現行法例，入稟區域法院或小額錢債法院，追討欠款。第二，如物業管理人是根據建議的第 40C 條由土地審裁處下令委任，該等命令會根據第 40D 條列明物業管理人的報酬及開支。不付款的業主會觸犯土地審裁處命令，可被控蔑視法庭。

物業管理人的資格

8. 我們已接納有關的建議，並修改了正擬訂的物業管理人名單資格規定。現時的規定建議內已有足夠的彈性，讓較小規模的物業管理公司可以積極參予強制性大廈管理。

大廈管理工作守則

9. 有關大廈管理的工作守則與樓宇安全的法例性質並不相同。擬議的工作守則會以淺易的文筆向一般市民清楚解釋大廈管理及維修方面的準則。該守則並非法定的標準，違反守則並不直接違法，以免造成雙重檢控的情況。各有關部門仍會繼續執行其負責的法例，如《建築物條例》或《消防安全條例》。

大廈管理資源中心

10. 我們同意學會有關大廈管理資源中心的作用的見解。當局會不時分析資源中心處理的個案及資料，以作日後參考及改善《建築物管理條例》之用。

《建築物管理條例》檢討委員會

11. 現時，由民政事務局局長任主席的中央防火督導委員會在改善大廈管理及消防安全方面的工作範圍已包括檢討有關法例的條文。現時的修訂條例草案亦是由中央防火督導委員會統籌及源於一九九八年有關防火安全改善建議的公眾諮詢。

設立協商調停機制，化解紛爭

12. 現時有關大廈管理方面的紛爭，已有協商調解機制，並運作良好。遇有大廈管理的糾紛，各區民政處一般會從中協商，調停有關人等的紛爭，免卻對簿公堂。民政事務

處在各區成立多年，亦協助業主組織業主法團，在一般情形下該處的意見會受到尊重，成功調解紛爭，這是一個多年來行之有效的機制。若各方需要諮詢專業意見，可以往民政事務總署的大廈管理資源中心，取得所需資料或約見諮詢有關專業人仕。

香港測量師學會二零零零年三月三日來信

13. 我們多謝學會所提出的意見及其對條例草案理念的支持。以下是我們就該會建議的回應。下文的回應按照該會來信內建議段落的次序。

擬議的大廈管理工作守則

14. 在《建築物管理條例》第 2 條內"公用部份"的定義已指明不包括任何指定專供某一業主使用、佔用或享用的部分。故此，附表 1 第 7 條所指的洗手間及廁所並不包括在任何單位內只供其業主使用的洗手間或廁所。因此，我們認為附表 1 第 7 條並無含糊不清，無須修改。

15. 我們接納修改工作守則第 3.10.3 條的建議。

16. 我們認為若該建築物的管理有效及已上軌道，並無必要以法例強制規定業主法團必須聘請合資格的建築專業人士或註冊建築承建商負責。在強制性管理的情形下，受土地審裁處或業主法團所委任的物業管理人，應參考及落實工作守則有關聘請合資格的建築專業人士或註冊建築承建商的條文。

17. 我們於上文回應香港房屋經理學會的意見時表示，擬議的工作守則並非法定標準，違反守則並不直接違法，避免工作守則和有關樓宇安全的法例有所重疊，造成雙重檢控的情況。樓宇安全的專業標準和要求會在相關樓宇安全的法例內頒佈。各有關部門會繼續執行其負責的法例，如《建築物條例》或《消防安全條例》。而擬議的工作守則會以淺易的文筆向一般市民清楚列明大廈管理及維修方面的一般準則。

立法會資料參考摘要

18. 我們強調，強制性大管理可說是改善大廈管理的最後一著。在這種情況下，我們認為再任由業主法團自行處理而非聘請專業物管理人管理，並不保證能改善有關大廈的管理維修及安全情況。我們於上文指出，受委任的物業管理人應參考及落實聘請專業建築人士以改善有關大廈的管理及維修。至於各區的大廈管理統籌委員會，其成員包括各有關專業部門代表，他們有足夠的專業知識評估是否應向民政事務局局長建議對某一大廈實施強制性管理。

19. 法案委員會於二月二十五日的第一次會議上，我們曾一再指出私人樓宇的大廈管理及維修，是業主的共同責任。業主們必須認識大廈管理的重要，積極參與，履行責任。故此，在強制性管理的情形下，我們建議由當局下令有關的業主法團自行委任物業管理人，作出改善。若該樓宇未有成立業主法團，政府會向法院申請頒佈命令，由業主委任物業管理人。我們認為若政府直接委任物業管理人，原則上並不恰當。政府不能亦不宜直接介入管理私產。況且，直接介入會減低業主切實負責管理他們的私產的動力，並會削弱執行強制性大廈管理的成功機會。

20. 現在正訂定中的物業管理人名單，加入名單的準則與房屋署公共屋邨認可物業管理公司名單的準則大致相同。如上文所述，受委任的物業管理人應參考及落實聘請建築專業人士協助他們的工作。

21. 我們曾在提交法案委員會第2次會議討論文件第2至第7段詳細解釋有關以業主人數10%為法定人數，可以召開會議決定是否委任管理委員會的建議之來由及理念，故不在此重覆。我們希望指出這建議建基於鼓勵及方便業主成立業主法團的理念，無需與解散管理委員會的會議法定人數掛鉤。此外，我們要澄清這10%的規定只是業主們第一次召開會議的會議法定人數，以決定是否委任管理委員會，並組成業主法團。其後的法團運作，會根據現行規定，以業權分數來投票。故此這百分之十的規定並不會對擁有大量業權分數的業主不公平。從此引申，我們認為該等業主似無必要以不

同的付屬公司名義持有業權分數來增加業主數目，以達到增加在業主法團影響力的目的。以業主人數的百分比作為法團會議的法定人數的規定，已存在於現行條例，如附表 3 第 1(2) 條及第 5 條。條例草案有關 10% 法定人數的規定並不帶來特別的難題。我們於附表 1 列出了根據條例計算業主人數的方法，以供參考。

22. 我們會根據條例草案第 12 條，制訂有關法團購買第三者保險的法定規例。規例會訂明第三者保險的最低投保額。

23. 委任管理委員會的任何業主會議，是須要按現行條例第 5(2) 條及第 5(3) 條的規定，通知有關業主。在報章上刊登通知只是其中的一種方法。現時當局已於憲報刊登一份指定報章名單，名單包括了流通量廣的主要報章。上述第 5(2) 條及第 5(3)(a) 條所規定的方法，已可確保開會的通知能有效地送達有關業主。

其他建議

24. 如上文 21 段所解釋，建議的 10% 業主人數為法定人數只用於建樓宇第一次召開業主會議，決定是否委任管理委員會，並成立業主法團。所有通知須根據現行條例第 5(2) 條及第 5(3) 條送達有關業主。我們認為這些規定足夠並行之有效。

25. 有關對成立檢討委員會的回應，請見上文第 11 段回應香港房屋經理學會的類似意見。

香港物業管理公司協會二零零零年三月六日來信

26. 我們多謝該會對訂立大廈管理工作守則、強制性大廈管理及其他有關條例修訂的支持。該會對以 10% 的業主人數為法定人數，來召開業主會議，以決定是否委任管理委員會，並成立業主法團持不同意見。我們在上文第 21 段曾指出這規定只是一個法定人數規定，實際是否組成業主法團還需由業主自行投票議決。我們同意亦相信業主會認為組成

業主立案法團是一個重大決定，並不會倉促從事。

地鐵公司二月十日信件

27. 我們想指出 10%業主人數為法定人數的規定只適用於決定是否組成業主法團。在其後的法團運作上，事項決定都是以業權分數來計算投票。地鐵公司大型物業發展初期，地鐵公司作為大業主根據單一公契尚擁有大部份業權分數，可以在業主法團投票決議事項上發揮巨大影響力，保障權益。

28. 此外，地鐵公司作為公契的起草人，可以在公契上加上條款，規定一般業主在所有分期完成的物業發展建成之前，不得透過業主法團對未完成的餘下發展內的公共地方行使管理權或干擾該等發展過程。

29. 根據地鐵公司的建議，大型分期發展的物業的早期業主可能需要等待一段頗長的時間才可以組成業主法團。以地鐵公司所舉例的將軍澳 86 區發展來說，業主們可能需要等待高達十年的時間才可組成法團。我們認為如此限制業主組成法團，並不符合有關政策及公眾利益。條例草案建議以一個較低的業主人數要求，讓業主召開會議，決定是否組成法團，然後大業主可以於法團決議時行使投票權利，是一務實可行的解決問題方法。

民政事務局
二零零零年三月