

立法會法案委員會文件
《2000 年建築物管理(修訂)條例草案》

《建築物管理條例(第 344 章)》

引言

在二零零零年五月十七日的法案委員會會議上，議員審議過由政府提出的委員會審議階段修正案第六擬本後，並無提出反對。助理法律顧問也表示該修正案並沒有問題。不過，政府承諾會應議員的建議，考慮是否有可行的方法去處理香港地產建設商會在二零零零年五月十六日來信所表示關注的問題，並考慮香港律師會在二零零零年五月四日來信中所表達的意見。

香港地產建設商會(商會)

2. 當局於五月十五日 and 十八日與商會代表會面，討論他們所關注的問題。商會代表在五月十八日的會議上提出，由私營機構興建的建築物在召開業主會議以委任管理委員會時，新增條文第 3(3)條所載的方法，應待某一物業發展的所有建築物(包括分期發展的物業)均根據《建築物條例》(第 123 章)獲發入伙紙後，才能適用。對分期落成的物業發展而言，那些早期已入伙的業主仍可根據該條例第 3、3A 或第 4 條的規定，召開業主會議(即如委員會審議階段修正案所建議，因應情況而須擁有 30%、20% 或 10% 不可分割份數的規定)。除分期落成的物業發展外，是項建議不會影響其他建築物。

3. 當局經仔細考慮後，認為商會的建議可予接納，因為建議既可針對分期落成的物業發展的特殊情況，又不會使業主成立業主立案法團的權利和能力受到不適當的影響。因此，我們已在委員會審議階段修正案第七擬本中加入了新條款，落實有關建議。在這方面，我們將該委員會審議階段修正案的影響限於分期發展的物業。只得一期發展的物業及不需獲得入伙紙的物業(如居者有其屋及新界的丁屋)仍能根據新訂第 3(3)條的規定組織業主法團。

香港律師會

4. 當局曾於二零零零年五月二十二日與律師會轄下物業委員會的代表會面，就《建築物管理條例》及其條例草案交換意見。在是次會面中，我們向代表解釋了有關立法建議背後的政策考慮因素。我們結論認為政府可採納律師會提出的其中兩項建議。

5. 第一項修訂是有關就新加入的第 27(1A)條(規定單位數目為 50 個或以上的建築物須由專業會計師進行審計工作)和附表 2 第 1 段(決定管理委員會的委員人數)而言,“停車場”應否視作“單位”的問題。律師會認為,有關條文的立法意圖應予澄清,以免在法律上出現不明確的情況。當局對此表示贊同,並已在委員會審議階段修正案中加入新條文,訂明就條例第 27(1A)條和附表 2 第 1 段而言,在計算“單位”數目時,不應包括“車房、停車場或開敞式車房”。

6. 第二項修訂是有關根據新加入的第 40D(2)條,即由土地審裁處發出命令委任建築物管理代理人的建議。律師會認為,委任建築物管理代理人的任期並“無限定期間”是不合理的,因為這會導致所涉建築物在成立業主法團後也無法自行委任管理人。由於這項建議不會影響強制性管理計劃的運作,所以,我們認為建議可予接納。為此,我們已在委員會審議階段修正案的最新擬本中,建議刪除新加入的第 40D 條所提述的“無限定期間”的字眼。

民政事務局
二零零零年五月