

立法會當值議員
就有關沙田愉田苑的維修事宜
與“一羣沙田愉田苑業主”舉行會議

立法會當值議員李鳳英議員，以及應邀出席議員吳靄儀議員、劉慧卿議員和鄭家富議員曾於2006年2月23日會晤與“一羣沙田愉田苑業主”(下稱“申訴團體”)。

申訴團體的意見

2. 在會議席上，申訴團體主要表達了對其屋苑業主立案法團的各項不滿。不過，議員已清晰告知申訴團體的代表，有鑒於立法會申訴制下，議員接受並處理市民對政府措施或政策不滿而提出的申訴，議員不會處理私人糾紛，故議員將不會處理申訴團體對法團的不滿。申訴團體亦表示得悉立法會議員正在審議《2005年建築物管理(修訂)條例草案》(下稱“條例草案”)，故希望將以下意見向議員反映：

(a) 委託書

申訴團體引述愉田苑以往曾發生的不愉快經驗，多是環繞懷疑偽造的委託書發生。團體指稱，事件中一位業主將懷疑偽造委託書的案件帶到土地審裁處，但卻不幸敗訴，令他需負上沉重法律訴訟費用。故申訴團體請議員在審閱條例草案時，多加注意有關委託書的事宜。

(b) 對管理委員會的保障

申訴團體表示，得悉政府在條例草案中提議在條例第IV部加入以下條文——

“29A. 對管理委員會委員的保障

- (1) 管理委員會委員如真誠地行事，則無須為法團或代表法團的任何人——
 - (a) 在行使或本意是行使本條例授予法團的權力時；或
 - (b) 在執行或本意是執行本條例委以法團的職責時，

所作出的作為或造成的錯失，承擔個人法律責任。

(2) 第(1)款授予管理委員會委員的保障，不影響法團須為有關作為或錯失而承擔的法律責任。”。

3. 申訴團體認為難以客觀標準評定何為“真誠”。故團體請議員在審閱條例草案時亦應就此點多加討論，以期作出合理的修訂。

政府當局的回應

4. 政府較早前已就申訴團體的要求提供回應，現載於附錄，以供參閱。

議員的意見

5. 議員在聽畢此申訴後，認為應將申訴團體的以上意見轉交《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會傳閱及備悉。

立法會秘書處
申訴部
2006年2月24日



本函檔號： () in HD(H)H/YN 11/38/2
Our Ref.

圖文傳真： 2647 1930
Fax.

來函檔號： CP/C 64/2006
Your Ref.

電話： 2698 1266
Tel.

日期：
Date

香港中區
長臣道八號
立法會大樓
立法會秘書處秘書長
(經辦人：陳李湘雯女士)

陳女士：

關於沙田愉田苑的維修事

謝謝 2 月 8 日來信，謹覆如後。

多年以來，政府致力鼓勵私人大廈業主組織業主立案法團、自己管理好自己的物業。1993 年通過的《建築物管理條例》(香港法例第 344 章)，清楚列明法團的權責和運作規矩，普遍地補充了芸芸大廈公契的灰色地帶。

房委會居者有其屋計劃下所建成的居屋苑，是私人物業的一種，計劃自 1980 年開始推行，至今超過 25 年。早期的居屋，業主不能在購買日起計的 10 年內，自由變賣他的物業，1996 年 6 月 1 日，此限制縮短為 5 年，2005 年 5 月 26 日，再縮短為 2 年。隨著政策不斷放寬，居屋在自由市場的交易激增，今天的居屋苑，大都已经融入私人物業市場，成為地地道道的私人屋邨，順理成章，屋邨的大廈管理工作，自然落在業主身上，房委會在這方面所扮演的輔助角色，已經沒有了。

由於前述形勢的變遷及居屋業主對自主大廈管理的認知日深，房委會居屋小組在 1999 年 7 月 29 日，決定推動一系列的鼓勵性及減少倚賴性措施，藉以扶掖居屋業主早日成立業主立案法團，從而達到自主自管之目標。業主在組成業主立案法團後，根據大廈公契及《建築物管理條例》自行管理屋苑，代表業主執行有關居屋公用部份的控制、管理及行政事宜，包括決定大廈維修保養、購買保險等等。一方面可以提高屋苑管理質素並節省支付予房委會的監管費，更可以加強業主對屋苑的歸屬感，真正的當家作主，使管理工作更具彈性和靈活性。

愉田苑建於 1982 年，有 7 座住宅大廈及非住宅單位（包括停車場、舖位、幼稚園、空格等等）。初期由房委會依據大廈公契作為屋苑的經理人執行管理。1992 年起，屋苑業主可在物業市場中公開發售或出租。由於入伙已多年，業主對屋苑管理的運作已有相當的認識，愉田苑業主立案法團於 2000 年 3 月成立，同年 8 月 1 日接管愉田苑(附件 1)。從此，屋苑內一切公用地方及設施的管理，均由法團自行全權負責。多年來，法團依據大廈公契及《建築物管理條例》的規定，執行管理工作，行之有效。

管理私人大廈的權力，主要來自它們的大廈公契和《建築物管理條例》。因此，法團的管理委員會擁有領導業主制訂維修方針，制定大廈維修計劃、招標、審標、選標，進而在業主大會議決等等，依法執行。這是目前私人大廈的管理制度。況且，《建築物管理條例》要求管理委員會在處理管理／維修事務時，應遵守申報利益的要求，因此，從法例及制度的角度看來，是有保證的。

為了改善居住環境，樓宇內的設施，都應有適當的維修保養，這是法團及眾業主的最基本責任。愉田苑業主立案法團經多年議論，決定為屋苑進行大規模維修工程。根據《建築物管理條例》，法團在挑選維修服務時，須遵守該條例第 20A 條及 44 條的工作守則，招標承辦。據了解，愉田苑業主立案法團已依據《建築物管理條例》，就維修事進行招標，繼而在去年 6 月 10 日及 11 月 18 日召開業主大會，正式通過大維修議案。

維修工程，須由註冊承建商負責進行，並由認可人士負責監工。一般的大廈維修工程，是可豁免向建築事務監督申請審批，如果涉及與更改結構有關的工程，根據《建築物條例》(香港法例第 123 章)，必須事先獲得建築事務監督的批准，才可動工。目前，房屋署獲屋宇署授權，按照《建築物條例》，監管「居者有其屋」及「租者置其屋」大廈。就愉田苑的維修事，房屋署獨立審查組已接獲法團聘任的認可人士為加裝排水喉管而須在外牆開孔的申請(附件 2)，批核程序，正在進行中。

2005年12月29日，法團主席要求房委會依據愉田苑公契第6(a)(ii)條的規定，按不可分割業權份數的比例，折算所須負擔的維修費用。公契第6(a)(ii)條規定，遇屋苑的維修費不足，需要集資應付時，所有業主得以他們擁有的不可分割業權份數比例，一同承擔實際費用。愉田苑的總業權份數為29,761份，房委會佔385份，亦即1.29%。基於公契的原則，房委會同意依據規定承擔責任，承擔折算後房委會應付的費用，共972,378元。

法團的權力，源自業主大會的決議。據悉，應百份之五的愉田苑業主要求，法團主席已安排於2月17日召開業主大會，跟進該等業主提出有關大維修的問題。

若你對上述回覆仍有任何查詢，請致電2694 4351與本信代行人或電2694 4320與副房屋事務經理黃榮漢先生聯絡。

房屋署署長

(張鶴飛



代行)

逕附件

副本送： 助理署長(屋邨管理)(二)
物業管理總經理(大埔、北區、沙田及西貢)
高級房屋事務經理(沙田及馬鞍山)
屋宇保養測量師/獨立審查組(七)
宣傳經理/投訴及查詢(一)

2006年2月15日



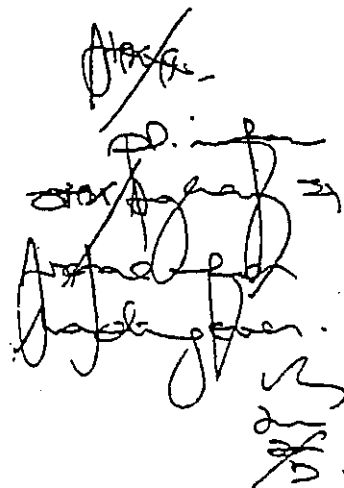
愉田苑業主立案法團

THE INCORPORATED OWNERS OF YUE TIN COURT

新界沙田銀城街 11-23 號

11-23 Ngan Shing Street, Shatin, N.T.

香港房屋委員會
新界沙田博康邨
街市平台
博康邨辦事處
房署事務經理
陳漢生先生



陳先生：

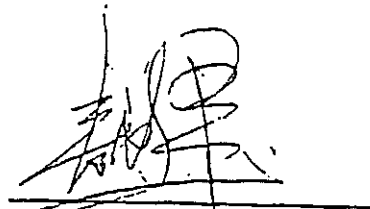
本苑已於零零年二月十三日舉行成立業主立案法團議案，多謝各住戶鼎力支持得以成功通過第一屆管理委員會。

首先本管理委員會多謝 貴署過往代本苑監管「康業服務有限公司」之服務。為了解各業主/住戶對「康業」之服務意見，本會已於二零零零年四月十七日發出全苑問卷諮詢居民意見，並於四月二十六日彙總結果。是次有效回票共 433 張，而最多票數為選擇 1 (共 202 票)，即以現時條款繼續聘用「康業」。

本會亦於四月二十八日之會議正式通過繼續聘用「康業」為本苑之管理經理人。現特函通知 貴署本會將於本年 8 月 1 日收回本苑之管理權。


多謝合作！

愉田苑業主立案法團
管理委員會



主席 麥炳輝

愉田苑業主立案法團
管理委員會



秘書 胡嘉玲

二零零零年四月二十九日



房屋署 Housing Department

獨立審查組 Independent Checking Unit

本函檔號：(30) in HD(ICU)EBT1-2/044(NT) III 傳真：2762 9230

電話：3162 0526

新界沙田愉田苑
 愉詳閣 603 室
 愉田苑大維修關注組
 第一聯絡人梁敏儀小姐

Post-It* Fax Note	7871	Date	9-2-06	# of pages	1
To	H.F. Chang	From	Ms/ = CU 7 / Mr. R. Ho		
Co./Dept.	Hm/Tenancy (GhaTin Centre)	Co.	Housing Dept		
Phone #	269 44351	Phone #	3162 0526		
Fax #	26 47 1930	Fax #	2762 9230		

梁小姐：

維修工程工作的開展問題、公開信

本署^(註)接到貴關注組的公開信，現有以下回應。

一般的維修大廈工程是可豁免向建築事務監督申請及審批的工程，但如果涉及與更改結構有關的工程，根據《建築物條例》必須事先獲得建築事務監督的審批及同意才可動工。

本署在二〇〇六年一月十一日收到貴苑法國聘請的認可人士就有關在外牆上開孔工程的申請。有關的開孔工程，因為要穿過結構牆，所以屬於要向建築事務監督申請及獲得批准及同意才可進行的工程。

審批所需的時間大概六十天，審批的結果大約在二〇〇六年三月中的時間會以書面通知該認可人士及將審批結果的副本郵寄給貴苑法國。

如有任何查詢，可致電與本人聯絡。

建築事務監督
 房屋署屋宇保養測量師/獨立審查組(七)

(黃昌文



代行)

日期：二〇〇六年二月一日

(註)：房屋署已獲屋宇署授權，按照建築物條例監督「居者有其屋」及「租者有其屋」大廈。