

## 《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會

## 條例草案審議工作的進展

(截至2006年2月23日)

## I. 條例草案所載的建議

	事宜	情況
1.	委出管理委員會(下稱“管委會”)及其委員和擔任職位者	<p>政府當局會提出委員會審議階段修正案(下稱“修正案”),在《建築物管理條例》中訂明以“得票最多者當選”投票制,委出個別管委會委員,亦即得票最多者會獲委任為管委會委員。</p> <p>政府當局會提出修正案,把《建築物管理條例》中“majority”一字的中譯本修改為“過半數”,並清楚訂明棄權票和廢票不應計算在內。</p> <p>委員認為應讓業主靈活地依從公契中關於管委會的組成的合理條文行事。政府當局回應此項意見時建議就條例草案第23(d)(i)條(《建築物管理條例》附表2新的第2(1)(a)段)及條例草案第23(g)(ii)條(《建築物管理條例》附表2新的第5(2)(a)段)的英文本提出修正案,訂明在業主會議上,業主須從業主當中(from amongst the owners),而非“從他們當中”(from amongst themselves)委出管委會委員。<u>政府當局的回覆會在日後討論[立法會CB(2)833/05-06(01)號文件]</u>。</p> <p>政府當局為方便業主委任委員填補管委會的職位空缺,免令管委會無法運作而提出的修訂建議,會在日後討論[立法會CB(2)1182/05-06(01)號文件]。</p>
2.	管委會委員就業主立案法團(下稱“法團”)的決定所須承擔的個人法律責任	政府當局會提出修正案,訂明管委會委員須真誠而合理地行事,方可根據擬議新的第29A條獲得保障。

	事宜	情況
3.	管委員委員的資格	法案委員會並無就條例草案此方面的建議作詳細討論。
4.	委任代表	<p>委員同意，《建築物管理條例》不應容許業主在委託書上作出投票指示或更改委託書的法定格式。</p> <p>政府當局會提出修正案，修正《建築物管理條例》附表3，規定管委會秘書須在收到業主遞交的委託書後，在業主會議舉行之前把回條放入有關業主的信箱，以示認收，並在舉行業主會議的整段期間，於舉行會議地點的當眼處，張貼已委任代表的單位資料。</p> <p>政府當局會考慮把遞交委託書的絕對期限定為業主會議前48小時。</p>
5.	終止委任經理人	政府當局會提出修正案，訂明《建築物管理條例》附表7第7段所訂的終止委任經理人機制，應適用於首名經理人(即公契經理人)，以及法團其後委任並與其簽訂沒有訂明終止委任機制的合約的合約經理人。
6.	法團及經理人採購供應品、貨品及服務	政府當局的回覆會在日後討論 —— <a href="#">立法會CB(2)2617/04-05(05)號文件</a> 。
7.	法團及經理人的財政安排	<p>法案委員會並無就條例草案此方面的建議作詳細討論。</p> <p>關於經理人須就管理大廈所收取的款項，開立及維持一個或多個以法團為戶名的獨立信託／客戶戶口這項新規定，政府當局已獲請考慮就這項規定訂立罰則條文。</p>
8.	投購第三者風險保險	<p>法案委員會並無就條例草案此方面的建議作詳細討論。</p> <p>政府當局已獲請考慮成立一個類似香港出口信用保險局的法定機構，為那些因有僭建物而無法購得保險的樓宇，以及那些沒有成立法團的樓宇，作出保險安排。</p>

	事宜	情況
9.	民政事務局局長轉授權力和責任	法案委員會並無就條例草案此方面的建議作詳細討論。
10.	管委會的組成和程序／法團的會議及程序	<p>政府當局會提出修正案，訂明管委會主席須在接獲不少於5%的業主的的要求後14天內發出會議通知，並在28天內舉行會議。</p> <p><u>委員曾就業主要求法團主席召開法團業主大會的權利提出其他事宜，政府當局就該等事宜作出的回覆會在日後討論[立法會CB(2)222/05-06(02)號文件]。</u></p> <p><u>委員曾就管委會主席的權力及主席在有利益衝突的情況下主持業主會議是否恰當提出若干事宜，政府當局就該等事宜作出的回覆會在日後討論[立法會CB(2)222/05-06(01)號文件]。</u></p>

## II. 條例草案未有涵蓋的建議

	事宜	情況
1.	法團的借款權	政府當局的新建議會在日後討論 —— <u>立法會CB(2)1049/05-06(01)號文件。</u>
2.	終止委任公契經理人的現行規定	政府當局已獲請考慮把終止委任公契經理人的現行規定，降低為須獲得合計擁有份數30%的業主同意。
3.	在獨立屋宇所組成的屋苑(下稱“獨立屋宇屋苑”)成立法團	<p>政府當局已獲請考慮以“理論上擁有的份數”此一概念來釐定份數基準，以解決有關在獨立屋宇屋苑成立法團方面，不存在不可分割業權份數的問題。當局亦獲請考慮獨立屋宇屋苑的公用部分(該等部分由發展商擁有)會否納入《建築物管理條例》所界定“建築物”一詞的涵義的範圍內。</p> <p><u>有待政府當局就上述要求作出回覆。</u></p>

	事宜	情況
4.	設立大廈管理審裁處	政府當局已承諾將有關設立擬議大廈管理審裁處的建議轉達房屋及規劃地政局，該局現正就樓宇管理及維修第二輪諮詢工作，徵詢公眾意見。
5.	對物業管理公司的規管	政府當局已告知法案委員會其會分兩個階段進行研究，探討設立規管物業管理業界的制度是否可行，而政府當局不能在現階段就何時會作出決定訂出時間表。
6.	修改公契條文的機制	政府當局已承諾與律政司、地政總署及土地註冊處磋商，對有關事宜進行研究，並向民政事務委員會作出匯報。

### III. 將會討論的其他文件

	文件編號	事宜
1.	立法會CB(2)222/05-06(03)號文件	政府當局就大廈管理專業團體的意見作出的回應。
2.	立法會CB(2)342/05-06(01)號文件	政府當局回應公眾人士的意見。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2006年3月6日