

**2013年3月27日的立法會會議**  
**梁美芬議員就**  
**“改善物業管理及業主立案法團運作”**  
**動議的議案**

**經毛孟靜議員、鍾樹根議員及胡志偉議員修正的議案**

長久以來，不少住宅屋苑就物業管理問題出現連串紛爭，當中有些是因為大地產商以第一手業主身份，透過控制屋苑公共地方業權，欺壓小業主，令其無法成立業主立案法團，有些則是由於業主立案法團運作缺乏有效監管，導致官司不斷，甚至貪腐違法的情況叢生，部分屋苑即使成立了業主立案法團，但由於大地產商以第一手業主身份，控制屋苑主要業權，令居民無法更換大地產商擁有的管理公司；就此，本會促請當局檢討現行《建築物管理條例》，以改善修訂公契的機制，並務求令涉及物業管理的紛爭，可以更合理、更有效地解決；為加強保障小業主及租客權益、提高樓宇管理效率，以及解決‘一廈多法團’及‘多廈一法團’衍生的樓宇管理問題等，政府應增撥資源，設立一站式平台，協助小業主及租客獲得不同部門提供的支援；政府亦應採取以下措施：

- (一) 設立大廈管理審裁處，將現時土地審裁處處理與《建築物管理條例》有關的案件轉至大廈管理審裁處處理；
- (二) 檢討民政事務總署轄下地區大廈管理聯絡小組聯絡主任的角色、人手及工作量；
- (三) 確保民政事務總署妥善履行《建築物管理條例》賦予的權力；
- (四) 設立修改不合理公契條款的機制，以協助業主更有效管理樓宇；及
- (五) 積極研究設立審批機制，讓小業主在分公契的情況下有權處理涉及分公契的樓宇管理問題。