

立法會

Legislative Council

立法會CB(3) 452/12-13號文件

檔 號： CB(3)/M/MM

電 話： 3919 3300

日 期： 2013年3月21日

發文者： 立法會秘書

受文者： 立法會全體議員

2013年3月27日的立法會會議

就“改善物業管理及業主立案法團運作”議案 提出的修正案

繼於2013年3月14日發出的立法會CB(3) 432/12-13號文件，有4位議員(王國興議員、毛孟靜議員、鍾樹根議員及胡志偉議員)已分別作出預告，會在2013年3月27日的立法會會議上，分別就梁美芬議員的“改善物業管理及業主立案法團運作”議案動議修正案。按照立法會主席指示，議員各自提出的修正案將會按所交來的原有措辭印載在立法會議程上。

2. 立法會主席會命令就上述議案及各項修正案進行合併辯論。為協助議員就有關的議案及修正案進行辯論，本人現列出以下程序，供議員在辯論時遵循：

- (a) 立法會主席請梁美芬議員發言及動議她的議案；
- (b) 立法會主席就梁美芬議員的議案提出待議議題；
- (c) 立法會主席請有意動議修正案的4位議員按以下次序發言，但在此階段不得動議修正案：
 - (i) 王國興議員；
 - (ii) 毛孟靜議員；

- (iii) 鍾樹根議員；及
- (iv) 胡志偉議員；
- (d) 立法會主席請官員發言；
- (e) 立法會主席邀請其他議員發言；
- (f) 立法會主席批准梁美芬議員就各項修正案第二次發言；
- (g) 立法會主席再次請官員發言；
- (h) 按照《議事規則》第34(5)條，立法會主席決定請該4位議員依上文(c)段所載的次序分別動議修正案。立法會主席請王國興議員就議案動議修正案，並隨即就王國興議員的修正案提出待議及待決議題，付諸表決；
- (i) 在表決完畢王國興議員的修正案後，立法會主席會處理其餘3項修正案；及
- (j) 在處理完畢所有修正案後，立法會主席會請梁美芬議員發言答辯。接着，立法會主席會就梁美芬議員的議案或其經修正的議案(視乎情況而定)提出待決議題，付諸表決。

3. 現將原議案及議案若經修正後的措辭載列於**附錄**，方便議員參照。

立法會秘書

(梁慶儀代行)

連附件

2013年3月27日的立法會會議
“改善物業管理及業主立案法團運作”議案辯論

1. 梁美芬議員的原議案

鑒於長久以來，不少住宅屋苑就物業管理問題出現連串紛爭，當中有些是因為小業主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，本會促請當局檢討現行《建築物管理條例》，務求令涉及物業管理的紛爭，可以更合理、更有效地解決。

2. 經王國興議員修正的議案

~~鑒於長久以來~~ **私人多層大廈管理長久以來都是社區內其中一個最複雜的議題**，不少住宅屋苑就 **因**物業管理問題出現連串紛爭，當中有些是因為小業主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 **有**貪腐違法的情況叢生**出現**；**就此**，本會促請當局檢討現行《建築物管理條例》，務求令涉及物業管理的紛爭，可以更合理、更有效地解決；**具體措施應包括：**

- (一) **加快發牌規管物業管理公司的立法進度，盡快將條例草案呈交立法會審議；**
- (二) **於民政事務總署下就物業管理糾紛個案提供早期及專門的大廈管理調解服務，以及早解決糾紛，同時研究建議成立專責處理所有涉及建築物管理訴訟的審裁處；**
- (三) **檢視新批住宅用地的賣地條款標準或準則，限制發展商在計算屋苑的商場、停車場等設施及私家道路後的總業權不可超過50%，從而令小業主可成立業主立案法團，減少發展商在物業管理上的獨裁或控制；**
- (四) **盡快就《競爭條例》落實工作，並加強業主立案法團對涉及物業管理的反競爭行為的意識，如合謀定價或圍標等，使《競爭條例》正式生效時可杜絕相關行為；及**
- (五) **大幅增加民政事務總署處理大廈管理的前線人手，而該等人手應與各區民政事務處所服務的多層私人樓宇數目相配**

合，包括增加各區大廈管理的聯絡主任數目及資源，從而為業主立案法團提供更深入和仔細的專業支援。

註：王國興議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

3. 經毛孟靜議員修正的議案

鑒於長久以來，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》，務求令涉及物業管理的紛爭，可以更合理、更有效地解決。

註：毛孟靜議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

4. 經鍾樹根議員修正的議案

良好的大廈管理有賴政府的有效支援；鑒於長久以來，不少住宅屋苑就物業管理問題出現連串紛爭，當中有些是因為小業主無法成立業主立案法團，**有些是因為大廈公契的不合理安排**，有些則是由於業主立案法團運作缺乏有效**支援及監管**，導致**爭拗或官司不斷**，甚至貪腐違法的情況叢生；**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**，本會促請當局**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**；以及檢討現行《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。

註：鍾樹根議員的修正案以**粗斜字體**標示。

5. 經胡志偉議員修正的議案

鑒於長久以來**自《2005年建築物管理(修訂)條例》生效以來**，不少住宅屋苑就物業管理問題**仍**出現連串紛爭，當中有些是因為小業主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，**反映該條例無助解決業主與業主立案法團之間或業主與物業管理公司之間的紛爭**，

同時民政事務總署亦未能提供所需的幫助；就此，本會促請當局採取以下措施：

- (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；
- (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；及
- (六) 全面檢討現行《建築物管理條例》，務求令涉及物業管理的紛爭，可以更合理、更有效地解決。

註：胡志偉議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。