

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(3) 461/12-13號文件

檔 號 : CB(3)/M/MM

電 話 : 3919 3300

日 期 : 2013年3月25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

#### 就梁美芬議員“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21日發出立法會CB(3) 452/12-13號文件後，  
謹請議員注意，立法會主席已批准鍾樹根議員及胡志偉議員提出  
**經修改的修正案**。為方便議員參閱，原議案及議案在不同情況下  
經修正後的措辭載於**附錄**(只備中文本)。

2. 上述兩位議員經修改的修正案，以及毛孟靜議員在有關  
情況下撤回其修正案的詳情載於以下列表：

	動議修正案的 議員	經修改修正案 的措辭載於	在以下情況會 撤回修正案
(a)	<b>毛孟靜議員</b> (動議第二項修正案)	--	若王國興議員的 修正案獲得通過
(b)	<b>鍾樹根議員</b> (動議第三項修正案)	附錄第5及6項	--
(c)	<b>胡志偉議員</b> (動議第四項修正案)	附錄第8至12項	--

3. 如任何議員希望參閱附錄內任何措辭的英譯本，請致電3919 3328與高級議會秘書(3)4甄英龍先生聯絡，以便秘書處準備有關議員所需措辭的英譯本，以供參閱。

4. 為節省用紙，秘書處只會透過**電郵發放**該共有12個情況的附錄。然而，在有關立法會會議舉行的整段期間，該附錄連同相關通告的複本會分別放置在會議廳前廳內面向主要入口的長木桌上，以及會議廳內梁耀忠議員及陳恒鑽議員座位後的桌上。如議員希望索取複本自用，請致電3919 3311與議會事務部3聯絡。

5. 此外，就這項議案發出的通告(包括此通告及附錄)已上載立法會網站，供議員參閱。

立法會秘書

(梁慶儀代行)

連附件(附錄只透過電郵發放)

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**

鑑於長久以來，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**

鑑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

鑑於長久以來，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；**鑑於長久以來，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. 經王國興議員及鍾樹根議員修正的議案

鑑於長久以來**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；及
- (六) 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；以及改善修訂公契的機制。

註：王國興議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

鍾樹根議員的修正案以下加單橫線標示。

## 6. 經毛孟靜議員及鍾樹根議員修正的議案

鑑於長久以來，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》，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。

註：毛孟靜議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

鍾樹根議員的修正案以下加單橫線標示。

## 7. 經胡志偉議員修正的議案

鑑於長久以來自《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。

## 8. 經王國興議員及胡志偉議員修正的議案

~~鑑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；
- (六) 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；
- (七) 確保民政事務總署妥善履行《建築物管理條例》賦予的權力；
- (八) 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
- (九) 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。

註：王國興議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

胡志偉議員的修正案以下加單橫線標示。

## 9. 經毛孟靜議員及胡志偉議員修正的議案

鑑於長久以來，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；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。**

註：毛孟靜議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

胡志偉議員的修正案以下加單橫線標示。

## 10. 經鍾樹根議員及胡志偉議員修正的議案

**良好的大廈管理有賴政府的有效支援；**鑑於長久以來，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；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。

註：鍾樹根議員的修正案以**粗斜字體**標示。

胡志偉議員的修正案以下加單橫線標示。

## 11. 經王國興議員、鍾樹根議員及胡志偉議員修正的議案

~~鑑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；及
- (六) 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；以及改善修訂公契的機制；
- (七) 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；
- (八) 確保民政事務總署妥善履行《建築物管理條例》賦予的權力；
- (九) 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
- (十) 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。

註：王國興議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

鍾樹根議員的修正案以下加單橫線標示。

胡志偉議員的修正案以下加雙橫線標示。

## 12. 經毛孟靜議員、鍾樹根議員及胡志偉議員修正的議案

鑑於長久以來，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》，以

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。

註：毛孟靜議員的修正案以**粗斜字體**或刪除線標示。

鍾樹根議員的修正案以下加單橫線標示。

胡志偉議員的修正案以下加雙橫線標示。