

立法會
Legislative Council

LC Paper No. CB(3) 461/12-13

Ref : CB(3)/M/MM

Tel : 3919 3300

Date : 25 March 2013

From : Clerk to the Legislative Council

To : All Members of the Legislative Council

Council meeting of 27 March 2013

**Amendments to Dr Hon Priscilla LEUNG's motion on
"Improving property management and operation of owners' corporations"**

Further to LC Paper No. CB(3) 452/12-13 issued on 21 March 2013, Members are invited to note that the President has given permission for Hon Christopher CHUNG and Hon WU Chi-wai to move **revised amendments**. For Members' ease of reference, the terms of the original motion and of the motion, if amended in various scenarios, are set out in the **Appendix** (Chinese version only).

2. Details of the revised amendments proposed by the two Members and the scenario under which Hon Claudia MO will withdraw her amendment are provided in the table below:

	Mover of amendment	Wording of revised amendment set out in	Scenario(s) under which amendment will be <u>withdrawn</u>
(a)	2 nd amendment moved by Hon Claudia MO	--	If Hon WONG Kwok-hing's amendment has been passed

	Mover of amendment	Wording of revised amendment set out in	Scenario(s) under which amendment will be <u>withdrawn</u>
(b)	3 rd amendment moved by Hon Christopher CHUNG	Items 5 and 6 of the Appendix	--
(c)	4 th amendment moved by Hon WU Chi-wai	Items 8 to 12 of the Appendix	--

3. If any Member wishes to refer to the English translation of any of the wording in the Appendix, please contact Mr Randy YAN, Senior Council Secretary(3)4, at 3919 3328. The Secretariat will prepare the English translation of the required wording for reference by the Member concerned.

4. To economize on the use of paper, the Appendix which contains 12 scenarios will be **issued by e-mail** only. However, separate copies of the Appendix together with the relevant circular will be placed on the long wooden table facing the main entrance of the Ante Chamber, as well as the desks behind Hon LEUNG Yiu-chung's and Hon CHAN Han-pan's seats in the Chamber throughout the relevant Council meeting. If any Member wishes to obtain a personal copy, please contact Council Business Division 3 at 3919 3311.

5. In addition, the circulars issued on this motion (including this circular and its Appendix) are uploaded onto the Legislative Council website to facilitate Members' reference.

(Odelia LEUNG)
for Clerk to the Legislative Council

Encl. (Appendix issued by e-mail only)

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. 經王國興議員及鍾樹根議員修正的議案

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；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

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》，**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

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

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；**
- (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

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；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；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；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

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；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

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》，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。