

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)662/14-15(02)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會
2015年1月24日的特別會議

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

"《建築物管理條例》檢討"公眾諮詢

目的

本文件旨在就《建築物管理條例》(第344章)(下稱"《條例》")的檢討提供背景資料，並重點概述民政事務委員會(下稱"事務委員會")委員就題為"《建築物管理條例》檢討"的公眾諮詢文件(下稱"諮詢文件")所提出的主要關注事項。

背景

2. 《條例》提供法律框架讓業主成立業主立案法團(下稱"法團")，並且按照法例的規定做好大廈管理工作。《條例》的上一次修訂在2007年完成。為使《條例》與時並進，以及回應公眾的關注，民政事務局局長於2011年1月委任了《建築物管理條例》檢討委員會(下稱"檢討委員會")，負責就《條例》進行全面檢討。政府當局曾在2013年5月28日會議上向事務委員會簡介檢討委員會的中期報告。

3. 政府當局在2014年11月17日會議上向事務委員會簡介諮詢文件時告知委員，鑒於檢討委員會的建議，諮詢文件列述了多項立法建議和行政措施建議，這些建議或有助回應近年市民提出的主要關注事項，包括大型維修工程所引起的糾紛、在法團會議上委任代表文書的使用，以及大廈公契(下稱"公契")經理人的委任和酬金等。公眾諮詢工作為期12周，由2014年11月11日至2015年2月2日。

委員的關注事項

4. 委員就諮詢文件提出的主要關注事項綜述於下文各段。

與大型維修工程有關的圍標活動和糾紛

防止出現圍標情況

5. 委員認為，在大廈維修方面出現圍標情況，問題癥結在於法團及業主欠缺策劃大廈維修工程的專門知識，他們並質疑政府當局的現行措施是否足以協助業主／法團防止出現圍標情況。有意見認為，該等措施必須藉相應修訂《條例》以作配合。委員促請政府當局處理圍標問題，並按適當情況參考香港房屋協會及市區重建局的樓宇更新大行動。有建議認為政府當局應設立"中央資料庫"，蒐集市場上不同維修項目的收費及顧問／承辦商過往的表現等資料，以供業主或法團在計劃大廈維修工程時參考。

6. 政府當局表示，當局會繼續採取多管齊下的方法，包括立法、執法，以及向業主提供支援和協助，防止出現圍標情況。為滿足業主在進行大廈維修工程方面的特別需要，民政事務總署推行了多項大廈管理措施，包括"顧問易"大廈維修諮詢服務計劃及第二期大廈管理專業顧問服務計劃，並於民政事務總署總部設有專責科別及在18區民政事務處設有地區大廈管理聯絡小組。在執法方面，警方和廉政公署會繼續進行適當的調查及執法工作，以打擊與大型維修工程有關的非法活動。

鼓勵業主更多參與推展大型維修工程

7. 委員察悉，諮詢文件提出兩個鼓勵業主更多參與推展大型維修工程的方案，即(a)把投票表決有關決議的法團會議所需的法定人數提高；或(b)把通過決議所需的投票份數百分比提高。有委員擔心，如把通過相關決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由50%提高至75%，法團將極難開展大廈維修工程。然而，另有意見認為，該兩個擬議方案均有好處，可令業主就進行大廈維修工程凝聚共識。委員亦關注到可如何在《條例》中界定"大型維修工程"。

8. 政府當局表示，當局認為兩個擬議方案均屬切實可行，可在業主就進行大型維修工程達成決定前鼓勵他們廣泛參與。當局提出該兩個方案供市民考慮，並會因應在諮詢期內收集所得意見，決定採納哪一個方案。

執法

9. 部分委員認為，由於民政事務總署推出的各項計劃只提供諮詢服務，若管理委員會(下稱"管委會")沒有履行《條例》所訂的職責，又或管委會委員在行事上故意疏忽／作出不合理的決定，導致個別業主有所損失，該等計劃便難以處理物業業主所面對問題。這些委員認為應在《條例》內訂定刑事制裁，以發揮阻嚇作用，防止相關人士(包括管委會委員)違反《條例》的規定。

10. 政府當局表示，《條例》旨在提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。根據《條例》，土地審裁處具有司法管轄權，可聆訊及裁決任何關於詮釋和執行《條例》條文的法律程序。雖然現時全港約有10 000個法團，但涉及違反《條例》條文的舉報個案為數不多。由於業主擔任管委會委員屬義務性質，他們大多認為，如要負上刑事法律責任，對他們並不公平。

成立法團

11. 委員表示支持把《條例》第3條所訂成立法團的門檻由總共擁有份數的30%降至20%的建議，因為此舉可緩減為成立法團而收集足夠百分比的業權份數時所遇到的困難。然而，委員強調不應強制規定成立法團，因為不同的大廈／屋苑涉及不同數目的物業單位，對不同大廈／屋苑的物業業主而言，他們的需要亦各有差異。

12. 政府當局表示，成立法團是對大廈作出有效管理的方法之一。業主亦可按其具體需要、意向和大廈的實際情況，選擇成立其他類型的業主組織，包括業主委員會、互助委員會或其他居民協會。

與公契及公契經理人有關的事宜

13. 委員關注到有業主在籌組法團及業主委員會方面遇到困難，原因是物業發展商在一些舊式公契內訂立了不公平的條款。此類問題的一個例子是，在業主和發展商之間不公平分配不可分割份數和管理份數，讓發展商可能擁有大量不可分割份數，但只須支付小額管理開支。委員促請政府當局考慮在《條例》內引入"用者自付"的原則，以便可就綜合發展項目分開住宅部分與商用部分的帳目和預算。

14. 據政府當局所述，大廈最低幾個樓層是食肆或店鋪，而其上各樓層是住宅單位的情況並不罕見。在該等情況下，業主須負共同責任以管理和維修一些公用而不可分割的設施，例如水缸、污水渠和排水渠。

15. 委員深切關注到業主在終止委任公契經理人方面遇到困難。對於把終止委任公契經理人所需的總共擁有份數門檻由50%降至30%的建議，以及把公契經理人的委任期限於5年的建議，部分委員表示支持。然而，有委員關注到把終止委任公契經理人所需的總共擁有份數門檻降至30%，或會導致出現下述矛盾現象：先前獲總共擁有份數不少於50%的業主支持委任公契經理人的決定，被總共擁有份數30%的業主藉決議推翻。

最新發展

16. 事務委員會將於2015年1月24日舉行的特別會議上，聽取團體代表就諮詢文件表達意見。

相關文件

17. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年1月22日

**"《建築物管理條例》檢討"公眾諮詢
相關文件**

委員會	會議日期	議案／質詢／文件
立法會	2013年3月27日	"改善物業管理及業主立案法團運作"議案的措辭 議案進度報告
民政事務委員會	2013年5月28日 (議程第V項)	會議議程 會議紀要 政府當局提供的跟進文件，當中載述有關《建築物管理條例》(第344章)中凌駕於與其有抵觸的大廈公契條款的具體條文(立法會CB(2)1459/12-13(01)號文件)
立法會	2014年7月2日	會議過程正式紀錄第11595至11599頁(劉慧卿議員就"處理業主與管理委員會在樓宇保養維修工程方面的衝突"提出的書面質詢)
	2014年10月29日	會議過程正式紀錄第665至669頁(胡志偉議員就"改善建築物管理的措施"提出的書面質詢)
民政事務委員會	2014年11月17日 (議程第IV項)	會議議程 會議紀要