

立法會CB(2)689/14-15(11)號文件
LC Paper No. CB(2)689/14-15(11)

堵塞漏洞 遏止圍標 修訂《建築物管理條例》
關顧單幢樓小業主 修例考慮要全面

近年，本港接連爆出多宗屋苑天價維修爭議，小業主動輒要支付數以十萬元維修費。多個屋苑的業主及政黨成立「全港業主反貪腐反圍標大聯盟」，經過積極爭取，令政府終願提出修訂《建築物管理條例》，提高樓宇維修工程通過門檻，增加圍標難度，實在令人鼓舞。

另一方面，有單幢小型樓宇業主擔心，政府所提出的升高門檻的修訂並沒有考慮到他們的處境，可能令維修工程難以展開。

單幢小型樓宇本來業權數量少，而很多業主年邁，或已遷出樓宇，很少參與法團事務，缺乏業主擔任法團委員，舉行業主大會容易流會。有業主擔心，假如修例再提高通過工程門檻，展開工程會更困難。不少法團委員表示，每次搞維修工程都遇上集資和會議法定人數不足等困難，若議決大型維修工程的法團會議人數由現時的 10%增加至 20%；通過大型維修工程決議的票數比例由現時的 50%增加至 75%，恐怕次次關於維修工程的會議都流會，又或者議決不獲通過，結果招標多次都未能展開維修。

過往就曾經發生過沒有考慮單幢小型樓宇狀況，而令小業主飽受折磨的立法事例：2007 年實施的《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）規定，於 1987 年 3 月 1 日或之前建成的所有樓宇，要全面提升消防安全設備，包括設置消防喉轆系統等，違法可被判處鉅額罰款。然而，很多單幢小型樓宇因為建築結構和業權問題，不能加裝消防設施，而居民戶數少，亦難以集資設置昂貴的消防系統，結果遭消防處以檢控作威嚇，不斷催逼，令小業主在損失金錢和時間，精神亦受困擾。

前車可鑑，我們不想政府是次提出修訂《建築物管理條例》又一次以「一刀切」的思維，又一次為難單幢小型樓宇的小業主，把修例後不能展開維修工程的小業主推向法網。

我們收集了小業主們的意見，強烈建議政府修例應以若干戶數（八十戶至一百戶）為界線，戶數少於界線的樓宇的法團不用提高通過工程門檻。謝謝。