

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1502/15-16(04)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會
2016年5月17日的會議

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

檢討《建築物管理條例》

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。因應檢討委員會的建議，諮詢文件列述了多項立法建議和行政措施建議¹。據政府當局所述，該等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。當局於2014年11月11日至2015年2月2日期間進行了為期12周的公眾諮詢。

委員的主要關注事項

3. 政府當局在2014年11月17日會議上向事務委員會簡介上述諮詢文件。事務委員會又於2015年1月24日舉行了特別會

¹ 關於諮詢文件所述的主要建議，請參閱政府當局就事務委員會2014年11月17日會議提供的文件[立法會CB(2)238/14-15(03)號文件]。

議，聽取團體代表陳述意見。委員提出的主要意見和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

4. 部分委員認為，在大廈維修工程計劃方面出現圍標情況，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(下稱"房協")及市區重建局(下稱"市建局")的樓宇更新大行動。

5. 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、第二期大廈管理專業顧問服務計劃，以及"大廈管理免費法律諮詢服務"等。廉政公署(下稱"廉署")、香港警務處(下稱"警務處")、民政事務總署、市建局及房協一直攜手合作，致力為法團和業主提供防貪資訊，並就樓宇維修工程的招標提供指引。此外，民政事務總署總部設有專責科別，而在18區民政事務處亦設有地區大廈管理聯絡小組，為法團和業主提供支援及外展服務。在執法方面，警務處和廉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。

6. 為提高大型維修工程招標過程的透明度，部分委員建議當局應設立"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和評估維修開支時參考。政府當局表示，廉署已委聘獨立學術機構，分析在樓宇更新大行動下已完成的維修工程項目的費用，以及探討建立有關資料庫供市民參考的可行性。有關結果預計可於2015年年初公布。

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。部分委員認為，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，尤其是當發展商因為擁有樓宇發展項目的公用部分和設施而控制大百分比的份數。然而，另有意見認為，該兩個擬議方案均具有令業主就進行大廈維修工程凝聚共識的優點。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。當局會因應在諮詢期內收集所得意見，決定採納哪一個方案。然而，該兩個方案並不擬同時付諸實行。

執法及刑事制裁

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調解和諮詢服務，若法團的管理委員會(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圍標情況及物業業主所面對的種種問題。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。《條例》訂有罰則條文，處理有關法團不遵守註冊規定(即第10、11及12條)、作出虛假的陳述或提供虛假的資料(即第36條)、法團未有備存恰當的帳簿或帳項紀錄等(即第27條)，以及法團不遵從就有關建築物的公用部分及該法團的財產投購第三者風險保險的規定(即第28條)等情況。執法機關會對涉嫌不遵從《條例》的個案進行調查，並會視乎每宗個案的情況採取適當的跟進行動。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。據政府當局所述，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，他們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，而物業業主的需要亦各有不同。

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。

收集和核實委任代表文書

13. 《條例》訂明，委任代表文書須在會議至少48小時前送交管委會的秘書。為了讓相關業主有更多時間查看送交了委任代表文書的單位的清單，部分委員建議上述48小時的限期應予延長。政府當局表示會考慮這項建議，但須視乎擬議時間調整對法團運作有何影響。

與公契有關的事宜

14. 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，強制規定須分開綜合發展項目住宅部分與商用部分的帳目和預算。部分其他委員亦建議政府當局應考慮制訂標準公契條文，讓物業發展商予以依循。

15. 據政府當局所述，在某些情況下，分開綜合發展項目住宅部分與商用部分的帳目和預算可能會有實際困難，例如最低幾個樓層設有食肆和店鋪，而其上各樓層是住宅單位的情況，有關各方共用如水缸、污水渠和排水渠等公用設施。業主須負共同責任以管理和維修該等公用而不可分割的設施。公契須獲地政總署批准，並須符合規管發展商、業主和公契經理人職權範圍的《大廈公契指引》的規定。至於有關統一公契條文的建議，政府當局會將委員的關注意見轉交地政總署考慮。當局又指出，公契是簽訂公契各方之間的私人契約，而公契任何一方均不得在未經其他各方同意下，單方面修改公契任何條款。

終止委任公契經理人

16. 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。

負責執行與大廈管理有關職務的聯絡主任人手情況

17. 委員詢問民政事務總署轄下參與大廈管理職務的聯絡主任的人手狀況及為他們所提供的訓練，政府當局回應時表示，現時在民政事務總署總部及18區民政事務處的地區大廈管理聯絡小組內約有120名聯絡主任參與大廈管理職務，專責為法團和業主提供支援及外展服務。除在職培訓外，民政事務總署亦經常為執行與大廈管理有關職務的人員舉辦培訓課程，以增加他們在大廈管理方面的知識和處理業主之間所起糾紛的能力。有關培訓範疇包括管理多層大廈的相關法律事宜、研習與大廈管理相關的法庭案例，以及研習《條例》的條文。部分委員認為，聯絡主任的角色和人手均應予以加強，藉以為業主提供更專責和聚焦的支援服務，協助業主履行管理責任。

最新發展

18. 政府當局將於2016年5月17日舉行的下次會議上，向事務委員會簡介其諮詢結果及為改善大廈管理而將會採取的行政措施。

相關文件

19. 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
2016年5月13日

**檢討《建築物管理條例》
相關文件**

委員會	會議日期	文件
立法會	2013年3月27日	有關"改善物業管理及業主立案法團運作"的議案 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73至77頁
	2014年10月29日	會議過程正式紀錄第67至71頁
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
	2015年1月24日 (議程第I項)	會議議程 會議紀要
立法會	2015年6月10日	有關"加強監管私人樓宇維修及保養工程"的議案 議案進度報告
	2016年3月2日	會議過程正式紀錄第89至94頁