

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(2)707/99-00號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB2/PL/HA

### 立法會民政事務委員會

#### 特別會議紀要

日 期 : 1999年6月29日(星期二)  
時 間 : 上午9時  
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 蔡素玉議員(主席)  
何俊仁議員(副主席)  
何秀蘭議員  
李永達議員  
涂謹申議員  
張永森議員  
梁劉柔芬議員  
程介南議員  
曾鈺成議員  
劉慧卿議員  
霍震霆議員  
羅致光議員

缺席委員 : 何承天議員  
馬逢國議員  
陸恭蕙議員  
黃宏發議員  
劉皇發議員  
鄭家富議員

出席公職人員 : 民政事務局副局長  
徐均平先生

民政事務局首席助理局長  
盧志偉先生

民政事務局助理局長  
莊永康先生

民政事務總署大廈管理組  
高級房屋事務經理  
余惠民先生

**應邀列席人士：**中西區臨時區議會

主席  
陳捷貴先生

社區建設及服務委員會主席  
梁永安先生

陳特楚先生

灣仔區臨時區議會

吳錦津先生

東區臨時區議會

江子榮先生

王國興先生

油尖旺臨時區議會

麥宜全先生

李景華先生

深水埗臨時區議會

梁櫈先生

九龍城臨時區議會

胡詠紀先生

詹勳憲先生

黃大仙臨時區議會

主席  
陳錦文先生

房屋事務委員會主席  
李德康先生

觀塘臨時區議會

主席  
侯瑞培先生

離島臨時區議會

余麗芬女士

北區臨時區議會

潘萱蔚先生

蘇西智先生

沙田臨時區議會

李寶明先生

林康華先生

荃灣臨時區議會

陳育文先生

葵青臨時區議會

房屋事務委員會關注私人樓宇工作小組主席  
徐生雄先生

屯門臨時區議會

工商業及勞工事務委員會主席  
陳有海先生

元朗臨時區議會

盧旭芬先生

**列席秘書** : 總主任(2)2  
李蔡若蓮女士

**列席職員** : 高級主任(2)6  
馬健雄先生

---

經辦人／部門

**I. 強制規定成立業主立案法團的建議及委任和終止委任大廈經理人所需的業權份數百分比**  
[立法會CB(2)2397/98-99(01)號文件]

開會序言

主席告知議員，是次會議的目的，是回應臨時區議會議員與立法會議員舉行會議時對私人樓宇的大廈管理質素所表達的關注。由於事務委員會在1999年4月12日的會議上，曾就《建築物管理條例》的修訂建議進行討論，是次會議將集中討論下列兩項事宜 —

- (a) 強制規定屬共有業權的新建樓宇成立業主立案法團；及
- (b) 委任和終止委任大廈經理人所需的業權份數百分比。

2. 主席表示，事務委員會曾邀請18個臨時區議會提名代表出席會議。她接著歡迎15個臨時區議會的代表出席會議，並邀請他們陳述意見。

各臨時區議會的意見

中西區臨時區議會  
[CB(2)2397/98-99(02)號文件]

3. 中西區臨時區議會主席陳捷貴先生支持強制規定屬共有業權的新建樓宇成立業主立案法團的建議，但條件是政府當局應讓新建樓宇已登記的業主在成立業主立案法團方面有一定的彈性和較長寬限期。他認為把委任大廈經理人所需的業權份數百分比定於30%至40%已屬足夠，對於嚴重違反管理合約的經理人，只要在業主立案法團的會議上有過半數票贊成即可終止其委任。他亦支持強制規定投購保險的建議，以及規定問題大廈的業主須改善其大廈的消防安全及聘請具足夠及有關經驗的大廈經理人。然而，業主立案法團的帳目如已受到充分監察，陳先生認為無需委聘合資格的會計師審核業主立案法團的帳目。

4. 鑑於政府所提供的支援不足，以及大部分業主並無管理業主立案法團方面的技術和法律知識，中西區臨時區議會的梁永安先生對於強制規定成立業主立案法團的建議有所保留。然而，他認為把委任經理人所需的業權份數百分比定為50%，以及規定由合資格的會計師審核業主立案法團的帳目是合理的做法。鑑於大廈管理和維修事宜時常引起紛爭和存在利益衝突，他建議政府當局為業主立案法團制訂守則時，廣泛徵詢公眾意見。然而，他認為對未能遵守建議規定的業主立案法團施加處罰未免過於嚴苛。他補充，強制規定就大廈的公用部分投購保險實屬必需，並應訂明保額。

5. 陳特楚先生不同意強制規定成立業主立案法團的建議，但並不反對在新建私人大廈成立業主立案法團。他對於欠缺針對不當使用大廈基金的大廈經理人採取行動的機制表示關注。至於大廈經理人的委任，他建議在為此目的召開的全體大會上，於表決時只要有過半數票同意便可就委任事宜作決定。至於終止委任的問題，他認為把所需的業權份數百分比定為50%實屬偏高，30%是較為合理的百分比。

**灣仔臨時區議會**  
[CB(2)2397/98-99(03)號文件]

6. 吳錦津先生向議員簡述灣仔臨時區議會的意見書，並著重指出部分業主立案法團在應付緊急維修方面所遇到的困難。灣仔臨時區議會建議，凡對居民的生命構成潛在危險的緊急情況，政府有關部門便應即時採取補救措施，其後再向有關方面討回費用。他表示，部分業主立案法團在籌集進行緊急工程所需的足夠資金時遇到困難，這種情況在部分單位的業權不清的大廈尤其普遍。灣仔臨時區議會亦建議政府容許業主決定是否成立負責管理其大廈的業主立案法團，但政府應向業主及業主立案法團(尤其是有問題的大廈)提供更多協助。

**東區臨時區議會**  
[CB(2)2343/98-99(01)號文件]

7. 東區臨時區議會的江子榮先生向議員簡述意見書的內容。他表示，東區臨時區議會曾就有關的立法建議進行民意調查，東區臨時區議會的議員對強制規定成立業主立案法團一事意見分歧。雖然部分支持該建議的議員認為建議有助改善大廈管理的質素，但亦有部分其他議員指出在實施方面的困難，例如會議所需的法定人數和會議地點等規定。東區臨時區議會有若干議員建

議，法例應訂明業主立案法團的成員在執行業主立案法團職能方面的法律責任限度。

8. 關於委任大廈經理人需要50%業權份數的規定，東區臨時區議會的王國興先生表示，由於每幢大廈的情況可能各有不同，東區臨時區議會的議員對此事並無共識。

**油尖旺臨時區議會**  
[CB(2)2397/98-99(04)及(05)號文件]

9. 油尖旺臨時區議會的麥宜全先生向議員講述意見書[CB(2)2397/98-99(04)號文件]的內容。雖然油尖旺臨時區議會原則上支持強制規定新建大廈成立業主立案法團，但擔心業主立案法團會被擁有大廈公用部分(例如商場和停車場)的發展商所控制。該意見書建議政府當局就管理大廈公用部分的業權份數如何攤分制訂指引。關於大廈經理人的任免事宜，油尖旺臨時區議會建議業主立案法團在註冊為法團後的一年內，與管理公司另行簽訂管理協議。油尖旺臨時區議會的議員認為，由發展商指定的首份經理人合約的年期有時長達10年，如此對業主並不公平。他們贊成，即使管理服務合約仍未屆滿，但若有過半數業主同意，亦可終止有關合約。

10. 油尖旺臨時區議會的李景華先生向事務委員會提述其發言要點[CB(2)2397/98-99(05)號文件]。他表示支持強制規定私人大廈成立業主立案法團的建議，並促請政府積極提供協助，例如就成立業主立案法團的程序提供意見，以及提供開會場地等。他亦要求政府向舊式的6層大廈提供更多協助。

**深水埗臨時區議會**

11. 深水埗臨時區議會的梁櫻先生對於強制規定成立業主立案法團的建議表示有所保留，因為許多業主缺乏管理業主立案法團所需的知識。他亦促請政府提供足夠指引和協助，以便業主立案法團執行其職能，例如大廈工程的招標程序。他補充，部分業主立案法團曾投訴民政事務總署所提供的支援不足。

**九龍城臨時區議會**  
[CB(2)2343/98-99(02)號文件]

12. 九龍城臨時區議會的胡詠紀先生及詹勳憲先生表示支持強制規定新建私人大廈成立業主立案法團的建議，以及委任經理人需要50%業權份數的現行規定。他們認為政府亦應鼓勵現有大廈的業主組織業主立案法團，

以及向民政事務總署批撥更多資源，以便該署協助業主成立業主立案法團。

**黃大仙臨時區議會**  
[CB(2)2536/98-99(01)號文件]

13. 黃大仙臨時區議會的李德康先生表示，他並未有時間諮詢黃大仙臨時區議會，故只可就此事陳述其個人意見。他並不支持強制規定成立業主立案法團的建議。他認為，業主能夠在登記業權後的一年內成立業主立案法團的機會不大。他認為不應強迫業主成立業主立案法團，而有關的法律規定在執行方面會有困難。關於大廈經理人的委任事宜，他屬意降低現時50%業權份數的規定。然而，他表示支持強制規定投保以及由合資格的會計師審核業主立案法團帳目的建議。

**觀塘臨時區議會**  
[CB(2)2416/98-99(01)號文件]

14. 觀塘臨時區議會的侯瑞培先生向議員提述意見書的內容。他表示，由於業主立案法團的成員均以義務性質提供服務，他們許多並無關於大廈管理方面的知識，因此，除非民政事務總署可提供足夠資源，以支援業主立案法團的持續運作，觀塘臨時區議會並不贊成強制規定成立業主立案法團。關於經理人的任免事宜，他表示，觀塘臨時區議會並不贊成為所有類別的大廈訂立固定的業權份數百分比。他補充，政府應考慮簡化成立業主立案法團以及罷免成員的法定程序。

**離島臨時區議會**

15. 離島臨時區議會的余麗芬女士認為政府應向業主立案法團的成員提供足夠訓練，並持續監察業主立案法團的工作。

**北區臨時區議會**

16. 北區臨時區議會的潘萱蔚先生表示，北區臨時區議會在1998年8月6日的會議上曾討論有關消防安全和大廈管理的事宜。由於發展商通常持有相當部分的業權份數，因而導致私人大廈的業主難以取得50%的業權份數，以便召開委任經理人的會議，北區臨時區議會的議員對此表示關注。鑑於業主立案法團成員的責任重大，大部分業主不願成為業主立案法團的成員。他對於房屋署拒絕為北區一個屋邨的業主召開成立業主立案法團的會議表示失望。潘先生補充，北區臨時區議會對於如何監察根據公契委任的大廈經理人的表現亦表關注。

17. 北區臨時區議會的蘇西智先生支持強制規定成立業主立案法團，但對於向業主立案法團施加過多法律責任有所保留。他建議民政事務總署向個別業主立案法團持續提供更多協助，並考慮承擔大廈經理人的發牌和委任工作。

**沙田臨時區議會**

[CB(2)2416/98-99(02) 號文件 及 CB(2)2343/98-99(03) 文件]

18. 沙田臨時區議會的李寶明先生表示，沙田臨時區議會曾於1999年2月23日討論馬鞍山新港城中心第四期成立業主立案法團的問題。發展商作為公用部分和商場的業主，通常持有大部分業權份數，政府應修訂法例，規定發展商協助住宅單位的小業主成立業主立案法團。沙田臨時區議會建議地政總署覆核公契的內容，以免出現公用部分的業權份數分配不公的情況。他們亦建議政府考慮把大型混合發展項目劃分為商住兩部分，以便住宅單位的業主可自組業主立案法團，管理該發展項目的住宅部分。

19. 沙田臨時區議會的林康華先生認為，應修訂《建築物管理條例》第4及5條，以處理公契中現存的漏洞及不公平條文。新港城中心第四期的個案已顯示發展商可利用公契，保留超出合理水平的相當部分業權份數，從而左右成立業主立案法團的事宜。就此，他促請政府當局審核新發展項目的公契內容，並考慮制定適當的法例，以保障住宅單位業主的利益。他希望各政府部門對於各地方行政區在大廈管理方面的問題有更深入的了解。

**荃灣臨時區議會**

[CB(2)2397/98-99(07) 號文件]

20. 荃灣臨時區議會的陳育文先生向議員簡述意見書的內容。荃灣臨時區議會部分議員對於某些業主立案法團的成員可能存在不良行為表示關注。他指出，在缺乏有效監察機制的情況下，某些別有用心的人可操控業主立案法團，例如非法佔用公用地方、與維修保養公司串通，以及盜用屬於法團的款項。他指出，根據現時的會議法定人數規定，只要有10%業權份數便可召開會議，如此一來，單位數目不多的小型大廈的管理事務容易被一小撮業主立案法團成員所操控。因此，他促請政府當局加強宣傳業主立案法團的職能及業主的權利，長遠而言應檢討法例及訂立監察機制，以便監察業主立案法團的工作。

葵青臨時區議會  
[CB(2)2397/98-99(08)號文件]

21. 葵青臨時區議會的徐生雄先生重點指出意見書所提出的下列意見——

- (a) 政府應主動向業主立案法團提供更多協助，以處理大廈管理問題(包括清除違例搭建物)；
- (b) 問題大廈在組織業主立案法團和進行業主立案法團工作的困難特別大，政府應調撥較多人手和資源，以處理關乎該等大廈的違例搭建物問題；及
- (c) 雖然市民普遍支持強制規定私人大廈的業主須為涉及其大廈公用部分的責任購買保險，但政府當局應就非法搭建物所引起意外的責任問題提供指引。

屯門臨時區議會  
[立法會CB(2)2649/98-99號文件]

22. 屯門臨時區議會的陳有海先生表示，屯門臨時區議會仍未討論有關的立法建議，他只可就此事提出其個人意見。他認為政府向業主立案法團提供的支援不足，以及對大廈管理的重要性缺乏足夠認識。他建議政府設立專門部門，負責實施立法建議，包括在全港推行強制成立業主立案法團的規定。由於大部分發展商仍持有私人大廈大部分業權份數，他建議降低業主任免大廈經理人所需的業權份數百分比。

元朗臨時區議會

23. 盧旭芬先生以元朗臨時區議會議員的身份表達意見。他表示，規定新建大廈在一年內成立業主立案法團的建議不切實際，因為要售出大部分住宅單位，並完成業權的登記手續通常需要數年時間。他認為，把任免大廈管理服務公司所需的業權份數定為50%的現有法律規定，可能與強制規定成立業主立案法團的建議互相矛盾。他亦建議政府向民政事務總署調撥更多資源，以便向業主立案法團的成員提供有關大廈管理的訓練。關於強制投購保險一事，他認為政府應澄清火險及公共責任保險的保額是否應按照個別大廈的情況而定。

24. 主席感謝15個臨時區議會的代表出席會議表達意見。

與政府當局進行討論

25. 議員察悉逸意居業主委員會已提交一份意見書，該意見書只限事務委員會的委員閱覽。

26. 民政事務局首席助理局長回應主席時表示，政府的政策是鼓勵私人大廈成立業主立案法團，以管理本身的物業。政府近年已調撥更多資源用於協助成立業主立案法團的工作。他亦提出以下各點，以回應各臨時區議會議員所表達的意見。

成立業主立案法團

27. 民政事務局首席助理局長表示，在諮詢過18個臨時區議會及有關的專業團體後，政府現傾向透過在公契納入有關條文，建議新建私人大廈的業主“自動”而非“被強制”成立業主立案法團。政府當局承認，成立業主立案法團並不是達致良好大廈管理的唯一途徑。即使新建大廈的公契已訂明成立業主立案法團，以及／或訂明專業物業管理的設立，該幢大廈的業主仍可選擇應否及何時根據公契成立業主立案法團。另一可行方法是，待《建築物管理條例》第3、3A及4條被修訂後，各業主可展開根據該等條文自動成立的業主立案法團的工作。修訂法例的建議不會對現有大廈具有追溯效力。政府當局會繼續鼓勵現有大廈的業主根據《建築物管理條例》成立業主立案法團。

實務守則

28. 民政事務局首席助理局長告知議員，當局將會發表一份由消防處、建築署、機電工程署及民政事務總署共同制定的有關大廈管理和維修標準的實務守則，供各私人大廈的業主立案法團和業主遵守。由於各業主立案法團已須遵守規管大廈及消防安全的現行法例，政府當局傾向不會懲罰不遵守該守則的業主立案法團。然而，政府當局如發現任何大廈存在嚴重違反該守則的情況，會將之列為問題大廈，並會向該等大廈實施強制性管理。

對問題大廈實施強制性管理

29. 民政事務局首席助理局長表示，民政事務局局長將獲賦權，為該等被消防處或區議會界定為問題大廈，而又未能按照規定，採取各項大廈管理措施，以改善其消防安全標準的大廈委任一名大廈經理人。政府當局將從憲報刊登的合資格大廈經理人名單中挑選有關的

大廈經理人，並會向有關的業主追收所招致的管理及行政費用。

#### 終止大廈經理人的服務所需的50%業權份數

30. 民政事務局首席助理局長提到政府當局答覆程介南議員在1999年5月12日立法會會議上的口頭質詢時，解釋了把業主立案法團終止大廈經理人的服務所需的業權份數百分比定為50%的背景和理據。他表示，政府當局曾於1991年就《多層建築物(業主法團)(修訂)條例草案》的擬稿徵詢公眾意見，當局已審慎考慮過公眾在諮詢期間就業權百分比所表達的不同意見。雖然市民在當時所建議的百分比介乎33%至75%，但多數意見認為，只要有合共持有不少於業權份數50%的業主同意便應可以終止經理人的委任。政府當局因而對條例草案作出修訂，把有關業權份數的規定由三分之二更改為50%，以平衡業主和大廈經理人的利益。條例草案於1993年經修訂後獲得通過。實踐已證明該項法例發揮效用，迄今共有137個業主立案法團藉此成功終止大廈經理人的服務，不成功的個案只有7宗。

#### 公契內的不公平條文

31. 對於有評論認為，部分公契載有對業主不公平的條文，民政事務局首席助理局長指出，公契是發展商與大廈發展項目內各個業主所訂立的私人合約，由於政府並非立約的一方，因此政府不宜介入。政府已就《建築物管理條例》作出修訂，使公契內訂明關於永久聘用某大廈經理人或禁止私人大廈成立業主立案法團的條款不再有效。然而，政府無意干涉發展商、店舖東主和單位業主之間就規管業權份數百分比和大廈管理費用的攤分所訂立的條款。民政事務局首席助理局長表示，準業主在簽訂買賣合約前應小心研究公契的條文。

#### 向業主立案法團提供的援助

32. 高級房屋事務經理(大廈管理組)表示，民政事務總署除協助業主召開成立業主立案法團的會議外，亦會繼續密切監察業主立案法團的運作情況，並會就大廈管理事宜提供專業意見。當局為此已在15個臨時區議會成立大廈管理統籌小組，向業主立案法團和業主提供技術方面的意見。當局亦已在油麻地開設首間大廈管理資源中心，就大廈管理及維修事宜向大廈業主及業主立案法團免費提供範圍廣泛的初步專業意見。當局即將分別在中區及荃灣開設多兩間大廈管理資源中心。此外，民政

事務總署將繼續就涉及大廈管理的立法和程序事宜為業主立案法團和業主定期舉辦研討會和簡介會。

33. 程介南議員察悉，共有7個業主立案法團未能成功終止對各自大廈經理人的委任，他詢問這是否因難以獲得所需的50%業權份數所致。他亦向臨時區議會的代表索取其他類似個案的資料。他表示，以往的法例通常著眼於為租戶而非業主提供保障，但隨著越來越多人成為本身居所的業主，政府應檢討現行法例，以確保有關條文對各方均屬公平。

34. 民政事務局首席助理局長回應時表示，在7宗涉及業主立案法團未能成功終止大廈經理人的委任的個案當中，4宗是由於得不到持有足夠業權份數的業主同意所致，兩宗是由於舉行會議時法定人數不足，其餘一宗則已由有關的業主立案法團及經理人解決。他指出，合共持有不少於30%或20%業權份數的業主可分別根據《建築物管理條例》第3A條或第4條，向民政事務局局長或土地審裁處申請發出命令，召開委任管理委員會的會議。

35. 東區臨時區議會的王國興先生回應程介南議員時指出，成立業主立案法團或終止對經理人的委任需要50%業權份數的規定不切實際。他表示，北角兩幢較舊及住戶較多的大廈因得不到持有足夠業權份數的業主同意，結果無法成立業主立案法團。另一幢大廈因大部分業權由同一名業主持有，在成立業主立案法團時遇到類似問題。他告知議員，在臨時區議會議員的調解下，北角兩幢綜合用途(商業／住宅)樓宇的經理人同意依照超過40%業主的意願辭職。他補充，部分業主團體亦在代表超過50%業權份數的業主及其代表出席的會議上，在表決時藉過半數票同意，通過委聘經理人及負責維修工程的承建商的決議。

36. 深水埗臨時區議會的梁櫻先生表示，深水埗部分舊式大廈只有一名業主，未得其同意便無法成立業主立案法團。雖然若干舊式大廈已藉民政事務局局長或土地審裁處根據《建築物管理條例》發出的命令，成立業主立案法團，但該等業主立案法團在有需要時，仍無法符合終止大廈經理人的委任所需的50%業權份數此一規定。

37. 中西區臨時區議會的陳捷貴先生表示，解散管理委員會只需獲得20%業權份數，但要終止大廈經理人的委任卻需獲得50%業權份數，相比之下，後者的比率實在高得不合理。中西區臨時區議會的陳特楚先生亦有同樣的關注，原因是部分業主立案法團因未能獲得足夠業權

份數而無法終止對大廈經理人的委任。他認為，對於舊式大廈的業主而言，有關的註冊費亦屬過高。

38. 東區臨時區議會的江子榮先生指出，置業人士在簽署買賣合約時，實難以明白公契內的條文，故亦難以拒絕接納任何不平等的條文。因此，他促請政府當局提供標準的公契條文，供地產發展商依循及置業人士參考。

39. 油尖旺臨時區議會的李景華先生指出，政府當局在提出對《建築物管理條例》的改善建議時，應平衡發展商、物業業主及大廈經理人三方的利益。由於臨時區議會議員最為熟知本區的情況，他們應提供更多資料和意見，以協助政府當局擬定有關建議。

40. 副主席回應臨時區議會議員的關注時指出，雖然政府的政策是鼓勵大廈業主成立業主立案法團，但現行法例和機制(例如50%業權份數的規定)卻為此帶來困難。他指出，許多新建樓宇的公契訂有不平等的條款，發展商藉佔有公共地方保留相當大比例的業權份數，但卻無需繳付管理費。位於沙田和屯門的部分新建樓宇，其發展商利用公契保留50%業權份數，並委聘其選擇的經理人，委任期長達10年。亦有個案涉及擁有大多數業權份數的單一業主不顧超過四成業主的意願，阻撓更換經理人的要求。他因此促請政府當局在大廈管理方面訂出更為連貫的政策，並提供可行的另類選擇，以保障小業主的利益。關於現有大廈經理人委聘合約的續訂事宜，他建議，業主立案法團及業主亦應就提早終止經理人的委任一事訂明具體的條款。

41. 民政事務局首席助理局長回應時表示，法例已就委聘大廈經理人訂定不同的機制，但終止經理人的委任則只有一個機制。由於終止機制運作良好以及能有效解決此方面的糾紛，政府當局無意修改關於終止經理人的委任的條文。

42. 劉慧卿議員提及一位臨時區議會議員對部分業主立案法團成員的不當行為的評論，例如“抬底交易”及盜用屬於法團的款項等。由於住戶較多的大廈所涉及的管理費甚可觀，她關注當局應訂立更為有效的管理機制，藉以規管業主立案法團及經理人的工作，並提高這方面的透明度。

43. 出席會議的一位臨時區議會議員亦促請政府當局考慮設立更有效的機制，以協助和監督業主立案法團的工作。一位臨時區議會的代表建議，所有公契應由政

府審批，以確保當中的條文對有關各方均屬公平。臨時區議會部分其他代表指出，許多業主立案法團的成員並無會計工作的經驗，不懂如何審核大廈經理人的帳目。結果時常引致訴訟，令小業主負擔額外開支。該等代表除要求當局設立法定規管機制外，亦要求民政事務總署向業主立案法團提供更多有關會計、採購程序及管理核數方面的訓練及支援。為防止業主立案法團的款項被盜用，一位臨時區議會的代表建議透過立法，規定大廈經理人或業主立案法團須定期向業主提交有關的帳目報表。

44. 劉慧卿議員支持旨在加強業主立案法團及大廈經理人工作的問責性及透明度的措施，但鑑於對資源的影響，她認為不宜由政府負責審核業主立案法團的帳目。她建議，應鼓勵擁有大廈管理或業主立案法團運作經驗的業主參與業主立案法團的工作。副主席對於大廈經理人的委聘及其效用表示關注。他建議可在有關的守則內加入採購及招標方面的指引，以防止不當行為及加強業主立案法團及經理人的問責性，從而令業主可監察有關款項的運用情況。有關這方面的投訴可交由廉政公署調查。鑑於居於私人樓宇的市民超過200萬，他認為，使業主立案法團的成員掌握管理樓宇的知識和技能甚為重要。他重申，政府應擔當一個更為積極的角色，並撥出更多資源向業主提供協助，而就管制問題樓宇及發牌管制大廈經理人方面可採用分級制度。

45. 涂謹申議員認同該等議員所表達的關注，並質疑政府因何不願實施管制措施，以監察大廈經理人的工作表現。他促請政府設立一個全港性大廈管理諮詢委員會，以了解公眾意見，並從改善大廈管理的長遠角度，協調各項改善措施。

46. 民政事務局首席助理局長回應時表示，政府正考慮採取措施，改善私人大廈的管理質素及業主立案法團成員在大廈管理方面的水平。他強調，業主立案法團是由其成員管理的法人團體。政府會繼續提供協助和支援，幫助業主管理本身的樓宇及監督所聘用的經理人。政府的一貫立場是，應由業主本身及有關的業主立案法團負責監察其所聘任的經理人的工作表現。倘若懷疑存在非法行為或貪污情況，可向警方或廉政公署舉報，以便進行調查。關於政府的新措施及向業主立案法團所提供的支援，民政事務局首席助理局長重申，民政事務總署開設的首個大廈管理資源中心已投入運作，就招標及法律事宜向業主提供免費的初步專業意見。當局會在不久的將來開設更多該類中心。此外，當局亦會為業主立案法團舉辦全港性及地區性的大廈管理研討會。

47. 關於監察物業經理人的事宜，民政事務局首席助理局長表示，當局已向立法會提交《房屋經理註冊條例草案》，該條例草案關乎房屋經理的註冊及紀律管制事宜。為實施強制成立業主立案法團的建議，政府將會諮詢有關的專業團體，並會在憲報刊登符合資格的屋邨經理的名冊。至於涂謹申議員有關設立一個全港性委員會的提議，民政事務局首席助理局長回應時表示，當局已於1998年3月成立由民政事務局局長擔任主席的中央防火督導委員會，負責統籌各部門及地區團體的工作，以便在私人大廈推廣防火安全。除來自相關的政策局及部門的政府官員外，該委員會亦有7名非官方成員。由於良好的大廈管理與大廈的防火安全息息相關，中央防火督導委員會已大致涵蓋以往由鍾沛林先生領導的委員會所承擔的職責範圍。政府亦曾於1998年年中，就“私人樓宇消防安全建議”諮詢文件進行公眾諮詢及徵求18個臨時區議會的意見，目前正著手把有關建議付諸實行。

48. 主席在總結討論時，要求政府當局考慮各方在檢討《建築物管理條例》的會議上提出的意見及建議。民政事務局首席助理局長回應時表示，當局會因應不斷變化的情況和要求，不時檢討《建築物管理條例》。政府當局計劃在1999/2000年度，向立法會提交修訂《建築物管理條例》的條例草案。該項條例草案的主要目的是實施於去年的公眾諮詢後就改善私人大廈防火安全事宜提出的各項建議，連同涉及強制性購買保險及由合資格會計師審核業主立案法團及大廈經理人帳目的技術修訂。他向議員保證，政府當局會不時檢討《建築物管理條例》，而就新修訂提出的建議可留待1999/2000年度處理。

## II. 其他事項

49. 主席要求議員於1999年7月2日前就修訂報告擬稿提出意見，該報告擬稿會包含是次會議的討論內容。

50. 議員察悉，下次會議將於1999年7月12日緊接與福利事務委員會就“一校一社工”的建議舉行的聯席會議之後舉行，屆時會討論檢討太平紳士制度的事宜。

51. 議事完畢，會議於下午12時20分結束。

立法會秘書處  
1999年12月21日