

一九九九年六月二十九日
立法會民政事務委員會特別會議

大廈管理

沙田臨時區議會發展及房屋委員會主席李寶明先生講稿內容

沙田臨時區議會（區議會）曾於一九九九年七月三十一日討論「私人樓宇消防安全改善建議諮詢文件」。當時議員普遍關注大廈的消防安全問題，包括建議政府優先處理火警危險性高的建築物、優先清拆私人樓宇天台的僭建物，以及簡化運作程序和加強有關執法部門的聯繫等。

2. 區議會轄下發展及房屋委員會（委員會）於一九九九年二月二十三日會議席上，討論委員就沙田馬鞍山新港城第四期的個案而提出有關成立業主立案法團的質詢。在該個案中，雖然住宅的面積為商場的三倍，但業權份數較商場業主為少，難以成立業主立案法團。當日委員提出的意見如下：—

- (1) 由於大部分的大廈公契中，商業的業權份數往往多於住宅的業權份數，因此小業主在成立業主立案法團時多遇到不少困難。委員建議政府修改「建築物管理條例」中對業權份數的要求，甚或在賣地條款中規定發展商必須協助小業主成立法團，以保障小業主的利益。
- (2) 地政總署應全面檢討有關審批公契的程序，避免公契存在不公平的條款。
- (3) 對於商住大廈，當局應考慮讓商、住部分可分拆各自成立法團，以堵塞目前的漏洞。

3. 經討論後，委員會向地政總署正式提出建議，要求地政總署將來批核公契時必須按照公平客觀的原則，以樓面面積比例作為分配業權份數的標準。