

高練賢測計師行就《2000年建築物管理(修訂)條例草案》致何承天議員的意見書

本行擬指出《建築物管理條例》(“該條例”)(第344章)中兩個有欠妥善之處。閣下如表同意，謹請代為向立法會提出，並納入建議的修訂條例草案內。

(1) 管理委員會的組成方式

從該條例的內容得知，持有有關物業不分割份數的業主，方可成為管理委員會的委員。然而，該條例並無明確訂明，管理委員會的委員當中，須有一名代表租客權益的委員。

鑑於該條例並無明文規定，管理委員會的委員須屬持有有關物業不分割份數的業主，因而出現業主立案法團／管理委員會的主席既非有關物業的業主，亦非該物業的租客此一怪異現象。

本行建議在該條例的第1部加入一項新定義，訂明管理委員會的委員指持有某幢建築物的不分割合法權益的業主，但一名根據第15(1)條獲委任的租客代表則屬例外。

(2) 公用部分的定義

根據該條例所訂的“公用部分”的定義，某些根據公契並不屬公用部分的範圍亦受該定義的規限，例如與某單位相連的露台，該露台實際上只可經有關的單位進入。因此，按照該條例的現行草擬方式，建築物的某些範圍在無意之中被劃為公用部分。如此一來，該條例對建築物的某些部分施加不合理的詮釋，而有關的詮釋與公契所訂的合法內容背道而馳，此舉不單只對擁有和鄰近該“公用部分”不分割份數的人不利，亦對有關建築物的管理委員會／業主立案法團同樣不利。

為糾正上述不妥善之處，本行建議把“公用部份”的定義修訂為：

- “(a) 在土地註冊處註冊的文書所指明或指定供有關建築物的業主或住客使用、佔用或享用的某些部分；
- “(b) 附表1指明的部分，但獲上述(a)項所提述的文書豁免的部分除外。”

上述修正建議雖屬輕微，但有助解決一些實施困難，並可改善物業的管理質素。本行相信該等修正建議會在整體上對香港的建築物管理帶來益處。