

2000年建築物管理(修訂)條例草案

主旨

1. 地鐵公司提交書面意見書給草案委員會，是希望表達本公司對2000年建築物管理(修訂)條例草案第三條(b)及立法會草案參考資料摘要第十段的一些意見。按草案第三條(b)及參考資料摘要第十段，若此草案通過成為法例，物業發展內小部份(百分之十)的業主，不論在此物業發展是否已經全部完成，將可以代表全部的業主作出管理上的決定。

整體上支持此草案

2. 整體而言，地鐵公司全力支持此草案的精神，以便改善落成後物業的管理，同時簡化新落成樓宇中管理委員會及業主立案法團的成立過程。這修訂案對於提高管理及維修的水平，實向前邁進了一大步，在香港樓宇日漸老化的環境下，甚為需要。

有關草案第三條(b)的憂慮

3. 可是，地鐵公司對於草案存有憂慮，因草案內容並未有考慮大型及綜合發展物業的複雜性，其中特別以正在分期發展或興建中的項目為甚。

舉例：將軍澳86區

4. 以本公司將軍澳86區為例，計劃共分十四期，根據同一批地契約，於十至十二年內完成。

在整個發展完成後，86區將包括21,500個住宅單位、商場、廣闊的休憩地方及各項政府設施。同時，該物業發展並包括大量的公用地方，例如公用的道路、公園及其他康樂設施，其中部份將由地鐵公司建造，餘下的會由負責86區各分期的聯營發展商負責。

長遠的影響

5. 草案若得以通過，管理委員會獲委任後便可成立業主立案法團。管理委員會的委任是由業主根據該目的召開會議，經出席業主投票而以多數票通過委任決議，會議的法定人數只需不少於業主人數的百分之十。

6. 對大型的物業發展的影響，以86區為例：

- (a) 在物業發展全部完成前，管理委員會及業主立案法團可按法例成立，此等組織的職權範圍廣泛包括整個發展地段，然而，86區大部份地區仍處於建造期；及
- (b) 此等組織的決策具有約束力，可能影響到公用地方，而該等公用地方，可能分佈在不同的建造期及分階段完成。

在這個情形下，組織的決策與物業發展程序可能出現矛盾，導至地鐵公司無法履行政府批地契約條件的責任。

- 7. 假如86區管理委員會/業主立案法團成立後，對在初期設計或興建中的部份公用地方所預計的管理費用提出異議，便可能導至建造程序延誤。
- 8. 地鐵公司86區的構思，是計劃提供一個優質設計的生活環境。地鐵公司分享政府建造美好家園的目標，在設計86區時，是要使其成為與保護環境互相配合和以人為本的市鎮，為居民、行人提供更多的空間和優質生活的居住環境。
- 9. 在整體物業發展完成前，把公用地方的管理決策權交由小業主掌握，此長遠構思將難於達成。

總結

- 10. 地鐵公司認為，若屋邨仍在建築期間和預計將分期竣工，則直至整個物業發展完成和獲發整個物業發展的滿意紙前，不應成立業主立案法團。

地鐵公司

二〇〇〇年三月七日