

立法会十一题：《建筑物管理（第三者风险保险）规例》

以下为今日（十一月十七日）在立法会会议上甘乃威议员的提问和民政事务局局长曾德成的书面答复：

问题：

根据《建筑物管理（第三者风险保险）规例》（第344章附属法例B）的规定，在明年一月一日起，所有业主立案法团（「法团」）必须为大厦的公用部分及法团财产购买第三者风险保险，并须保持该保单有效，每份保单的单一事故承保额，不得少于1,000万元。就此，政府可否告知本会：

（一）按区议会分区划分，现时全港有多少幢成立了法团的大厦，是否知悉当中有多少幢大厦的法团已购买了第三者风险保险，有多少仍未购买；

（二）按区议会分区划分，现时全港有多少幢楼龄30年或以上的大厦，当中有多少幢已成立法团，有多少幢仍未成立法团，是否知悉原因为何，以及有多少幢于过去两年取消法团的注册；

（三）政府成立的跨专业工作小组，曾向多少个法团提供专业意见；就工作小组所知，当中有多少个法团现时仍未购买第三者风险保险，是否知悉为何仍未购买、工作小组曾提供甚么协助予它们、为何仍未能帮助它们成功购买第三者风险保险、工作小组打算提供哪些进一步的措施，让它们于明年一月一日或之前，成功购买第三者风险保险；

（四）工作小组是否知悉，现时仍未购买第三者风险保险的法团的管理委员会（「管委会」）有否委员有意退任或解散法团，以免于规例生效后，会因未能成功投保而触犯法例；及

（五）在明年一月一日后，当局会否立即向仍未购买第三者风险保险的法团及其管委会委员作出检控；如不会，将考虑甚么客观条件而给予宽限期，以及宽限期为多久？

答复：

主席：

强制业主立案法团（法团）为大厦公用部分及法团财产购买第三者风险保险

（保险），旨在减低一旦意外发生业主所面对的风险，同时为公众提供更好的保障。

立法会在二〇〇七年通过《建筑物管理条例》（条例）第28条的修订及《建筑物管理（第三者风险保险）规例》（规例）。政府在二〇〇八年十二月咨询立法会民政事务委员会后，宣布将有关法例的生效日期定为二〇一一年一月一日，以便法团有足够时间为建筑物购买保险。

规例规定保单承保的第三者风险法律责任，须包括法团就大厦公用部分及法团财产而对第三者身体受伤或／及死亡所负的法律責任。每份保单就每宗事故的承保额，不得少于一千万元。

有关法例实施后，法团如未有按规定购买保险，即属违法，一经定罪，管理委员会（管委会）的每名委员可处罚款5万元。然而，管委会委员如能证明他们已尽了努力购买保险，可作为免责辩护。

就质询的五个部分，现答复如下：

（一）截至本年九月三十日，有关已成立法团的楼宇购买保险在六个旧楼较集中的地区分布数目如下：

	已购买保险的 楼宇数目	尚未购买保险的 楼宇数目	总数
中西区	1 4 6 3	9 1	1 5 5 4
湾仔区	1 1 5 7	3 6	1 1 9 3
九龙城区	1 2 9 3	1 0 9	1 4 0 2
深水埗区	9 7 0	1 3 0	1 1 0 0
油尖旺区	1 2 7 8	1 4 7	1 4 2 5
荃湾区	3 9 7	4 9	4 4 6
其它地区	8 9 8 4	1 9 3	9 1 7 7
	— — — — —	— — —	— — — — —
总数	1 5 5 4 2	7 5 5	1 6 2 9 7

（二）现时全港约有17,000幢楼龄30年或以上的大厦，其中约有四成已成立业主立案法团。我们未有按区议会分区及楼龄对法团的数目作划分统计。土地注册处处长所备存的法团登记册显示，过去两年共有6个法团，涉及14幢楼

宇申请取消其注册。除了成立法团，私人大厦的业主也可选择成立其它居民组织如业主委员会，或聘请物业管理公司，协助大厦业主处理日常的大厦管理和维修工作。

据我们了解，楼龄高的楼宇成立法团方面的数字偏低，主要原因是该类楼宇的业主多是长者和基层市民，但碍于经济能力或其它原因，对自己所住大厦的维修管理感到有心无力。此外，也有部分业主抱着等待收购重建的心态，不愿意就大厦的维修与管理付出金钱。再者，这类大厦有不少业权不清的情况，而部分业主选择透过代理把单位出租，难以联络。

有见及此，我们已联同香港房屋协会和四个物业管理专业团体，于本年四月推行一项名为「大厦管理专业服务」的试验计划，为期一年，以群组形式为旧楼单位的业主免费提供专业的物业管理意见及跟进服务。我们将汲取试验计划的经验，并会与物业管理业界研究将来可行的合作模式。

（三）各区民政事务处（民政处）一直以来采取积极措施，鼓励及协助法团购买保险。我们主动逐一联络有关的法团，按法团的情况及需要提供一篮子协助，包括向业主推广保险的重要性，提供购买保险的数据，以及协助法团召开会议商讨购买保险的事宜等。

据我们了解，保险公司在接获法团投保的要求后，一般会根据多项因素进行风险评估，例如楼龄、是否有僭建物、大厦的维修和保养状况及其索偿纪录等。因此，保险公司是否承保，以及保费水平，是量化风险的指标。我们知道一些楼龄高或有违例建筑的大厦法团，可能遇到投保被拒或保费高的情况。针对这些个案，我们已积极向有关法团介绍各种楼宇维修贷款及资助计划，鼓励法团进行维修，改善楼宇的状况，让法团在进行所需的维修工程后，以较低的保费投保。

经过上述民政处的努力，截至今年九月止，已购买保险的法团大厦已有 1 5 , 5 4 2 幢，占总数 9 5 . 4 %。尚未购买第三保的法团大厦约为 7 5 0 幢，占总数 4 . 6 %，其中约 3 0 %尚未购买保险的法团表示其大厦正在进行维修，待维修后便会购买保险；而接近 2 0 %的法团正向保险公司索取报价。

（四）及（五）我们知悉有个别仍未购买保险的法团的管委会委员，对法例生效后，可能会因未能成功投保而触犯法例表示关注。为进一步释除法团和业主对有关法例的疑虑，民政事务总署已于本月初发信通知所有法团，表示若法团为大厦购买保险时遇上困难，只要按下述的步骤，证明法团已积极尽力尝试投保，我们在法例生效后，不会实时对法团提出检控：

第一，法团应立即联络各区民政处，我们会向业主提供购买保险的数据，以及协助法团召开会议商讨购买保险的事宜等。

第二，遇有法团投保被拒的个案，我们会把个案转介予香港保险业联会提供协助。我们亦会向法团提供获香港保险业联会授权承保大厦第三保的保险公司的名册，以及香港专业保险经纪协会所提供的保险顾问公司名单，以帮助法团顺利购买保险。

第三，在了解投保被拒的原因后，如果旧楼法团在组织维修工作上需要协助的话，我们会安排物业管理专业人士提供一站式大厦管理服务，包括协助法团补选委员空缺，使法团能正常运作，就如何改善大厦维修状况提出建议及协助进行招标，以及协助法团申请政府和其它支持机构的各种贷款资助计划等，让法团在合理的时间内能够成功购买保险。

民政事务总署亦已发信给所有法团，邀请他们出席总署联同香港保险业联会在本月下旬举办的新一轮地区讲座，解答尚未购买保险的法团和业主的问题。

完

2010年11月17日（星期三）