

## 立法会十四题：《建筑物管理条例》

\*\*\*\*\*

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

问题：

经修订后的《建筑物管理条例》（第344章）第28条及《建筑物管理（第三者风险保险）规例》（第344章附属法例B），将于二〇一一年一月一日生效。该等条文规定所有业主立案法团（法团）须为大厦的公用部分及其财产购买第三者风险保险，并须保持该保单有效，若法团不遵从该规定，法团的管理委员会（「管委会」）委员须承担责任，一经定罪，最高可被罚款五万元。就此，政府可否告知本会：

（一）就上述条文进行的宣传及推广工作（包括民政事务处与法团沟通和接触的次数和情况）为何；当局有否评估法团在遵从上述规定时可能面对的困难；若有，困难为何；有否研究并提供任何支持和协助；若否，原因为何，当局是否只顾修例，而未有顾及实际情况和提供不足够的配套措施；及

（二）鉴于有业主指出，现时约有800多幢私人楼宇因集资困难或保费过高等问题，无法购买第三者风险保险，最终可能出现大量违法个案，甚至爆发管委会委员离职潮，当局有否了解相关情况，以及提供适切的协助（包括连系大厦业主、协助集资和作中间人与保险公司和银行商讨等），藉以增加其购买第三者风险保险的机会；以及当局会否考虑暂缓执行有关罚则一年，让法团有足够时间购买第三者风险保险？

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／及死亡所负的法律责任。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五万元。然而，管委会委员如能证明他们已尽了努力购买保险，即可以作为免责辩护。

就质询的两个部分，现答复如下：

（一）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。

（二）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 15,542 幢，占总数 95.4%。尚未购买第三保的法团大厦约为 750 幢，占总数 4.6%，其中约 30% 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 20% 的法团正向保险公司索取报价。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，我们会把这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。

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上述安排，并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）