

## 立法会二题：《建筑物管理（修订）条例》

\*\*\*\*\*

以下为今日（十一月十七日）在立法会会议上汤家骅议员的提问和民政事务局局长曾德成的答复：

问题：

《建筑物管理（修订）条例》（《修订条例》）于二〇〇七年八月一日正式生效。本人得悉，该《修订条例》生效至今，业主立案法团（法团）与业主及管理公司之间的纷争，固然未有减少，近来更越来越多市民投诉各区民政事务处未能有效协助他们解决涉及《建筑物管理条例》（第334章）的争议。就此，政府可否告知本会：

（一）《修订条例》生效以来，每年各民政事务处共接获分别由业主及法团提出与《建筑物管理条例》有关的事宜，要求民政事务处以中介者身分解释、介入或调解的个案数目为何，并按个案的进度或结果（即已获解决或已调解、未能解决、撤销求助、尚待解决，以及当事人自行入禀法院或向其它政府部门投诉）表列分项数字；

（二）针对更换经理人的法定程序所引起的问题，特别是法团会因未能在其会议上得到拥有份数不少于50%的业主通过决议终止其经理人的委任，因而长期无法解雇表现不理想的经理人，政府会否进一步修订《建筑物管理条例》；若会，何时进行；若否，原因为何；及

（三）针对洋房类物业因为业权的释义未能成立法团，以致该等业主的权益不获集体保障的问题，政府会否修订《建筑物管理条例》，把洋房类物业纳入该条例；若会，何时进行；若否，原因为何？

回复：

主席：

《建筑物管理（修订）条例》主要目的是进一步就业主立案法团（法团）管理委员会的任命和组成、以及改善法团的运作订定条文。修订草案经法案委员会详细审议后，在二〇〇七年四月获立法会通过，并在同年八月一日生效。

行政长官在刚发表的《施政报告》提出，政府将采取多项措施，加强私人楼宇的管理，当中包括研究再修订《建筑物管理条例》（条例），以确保大厦不会

因为管理不善而威胁到住客或公众的安全，必要时有效地强制有关业主或法团聘用物业管理公司。同时，我们也会检讨条例中的其它条文，以完善大厦管理的法律架构。我们已经着手筹组工作小组，进行检讨条例的工作。

就质询的三个部分，现答复如下：

(一) 民政事务总署一直积极协助及支持法团，令他们能有效处理大厦的管理事宜，包括应邀派员列席会议，处理有关大厦管理的查询，并就根据条例召开会议的程序、以及涉及采购、维修、财务管理等程序提供意见。若业主、法团、管理公司之间出现纷争，我们会视乎情况及需要把个案转介至香港房屋协会辖下的物业管理咨询中心，让业主和法团寻求专业的意见。

各区民政事务处（民政处）接获要求处理有关大厦管理的纠纷的个案数字如下：

二〇〇七年 (由七月起)	二〇〇八年 -----	二〇〇九年 -----	二〇一〇年 (至九月底)
9 5 1 宗	1 7 6 8 宗	1 5 9 0 宗	1 3 3 0 宗

至于提问中要求将这些宗数的处理作分类列举，我们现在暂无完整数字，有些业主未必将处理的过程，全部向民政处报告。

据我们了解，大部分有关大厦管理的纠纷都源自业主对条例规定的不同理解。就此，民政处职员会按照条例的相关条文，或参照过往的案例向他们提供意见。这些个案大都可以通过沟通及协调而获得解决。

如果争议持续，而各方也愿意尝试透过调解处理纠纷，民政事务总署会介绍他们参加一个由该署联同香港调解会及香港和解中心推行的调解计划，免费接受专业的调解服务。截至目前为止，这项计划已接办十九宗个案，主要涉及维修费和管理费摊分方面的争议，当中有三宗个案在调解后签署了和解协议。

此外，由二〇〇九年七月一日开始，土地审裁处就建筑物管理案件推行了一个新计划，目的为使土地审裁处能够更迅速有效地处理案件，具体安排包括：透过自动和书面指示和核对清单作更积极的案件管理，以及鼓励有关各方采用调解作为另类排解纠纷的程序。为了支持计划下的调解工作，司法机构在土地审裁处成立了建筑物管理调解统筹主任办事处。市民在向土地审裁处提出诉讼之前或以后，如愿意尝试调解，该统筹主任办事处会提供信息及查询服务；调解服务则由

司法机构以外的私人执业调解员提供。

(二)我们知道有些业主及法团对物业管理公司的服务水平未能满意，希望透过更换经理人，得到更妥善的服务。因此，在上次修订条例的时候，针对一些较旧的公契没有订明任何终止委任经理人的机制问题，我们在条例中加入了新条文，订明在上述情况下，法团可召开业主大会，藉投票或委派代表投票以过半数通过，以及获总共拥有份数不少于50%的业主支持决议，发出通知终止公契经理人的委任，而无需给予补偿。条例订明只有拥有份数并有需要缴交管理费用的业主，才有权就终止经理人的决议投票。我们认为此项条文应已平衡了业主与发展商和公契经理人之间的权益。

我们乐意听取公众及议员的意见，就应否调整条例对终止公契经理人的委任的业权份数，在即将展开的检讨工作进行研究。

(三)政府在一九七〇年制订《多层建筑物(业主法团)条例》时，主要目的是提供一个机制，让拥有不可分割业权份数的多层大厦业主成立法团，从而更妥善管理大厦的公用部分。《多层建筑物(业主法团)条例》在一九九三年改称为《建筑物管理条例》。条例为多层大厦业主提供一个法律架构进行大厦管理。

近年有些独立屋宇屋苑的业主要求政府提供类似的法例架构，让他们集体管理屋苑，但把管理多层大厦的概念，套用于管理独立屋宇屋苑未必可行。因为独立屋宇屋苑的业主是每个地段的唯一拥有人，他们不会与其它业主共同拥有屋苑的土地或物业，也不会像多层大厦的业主拥有不可分割业权份数。独立屋宇屋苑内被视为公用部分的地方，其实只供业主使用，其业权仍由发展商所拥有。因此，管理和维修这些公用部分的责任仍由发展商承担。

多层大厦的单位跟独立屋宇屋苑在业权结构、拥有权性质、以及管理方式上有基本的分别。据我们了解，有些独立屋宇屋苑已经成立业主委员会，就屋苑的管理和维修事宜与建筑物经理人紧密合作。我们会在检讨条例时，研究如何加强独立屋宇屋苑管理的事宜。

多谢主席。

完

2010年11月17日(星期三)