

立法会四题：大厦管理

以下为今日（二月十六日）在立法会会议上叶刘淑仪议员的提问和民政事务局局长曾德成的答复：

问题：

大型屋苑太古城部分住宅单位的业主向本人求助，指屋苑发展商自屋苑落成后一直是屋苑大厦外墙业权的拥有人，在1993年至1996年期间，即《建筑物管理条例》生效之后，发展商将屋苑不同期数的大厦外墙业权转让予其全资拥有并负责管理该屋苑的物业管理公司。根据土地注册处的资料，该管理公司现时为该屋苑大厦外墙业权拥有人。上述业主又指出，管理公司声称代表所有业主买入并代为托管该等大厦外墙业权，历年来外墙维修费用一直由所有单位业主摊分。就此，政府可否告知本会：

（一）有否研究，在没有成立业主立案法团的情况下，该管理公司可否代表所有业主买入并代为托管上述大厦外墙业权；若有研究，结果为何；

（二）有否研究，在现行法例下，上述情况的外墙维修费用应由该管理公司还是由所有业主承担，以及因上述外墙管理不善而引致的伤亡，应由该管理公司还是由所有业主负责赔偿；若有研究，结果为何；及

（三）鉴于本人得悉很多大型屋苑都有类似的管理权责问题，当局有何具体措施协助业主处理相关争议，以捍卫业主的合理权益？

答复：

主席：

多谢叶刘淑仪议员的提问。香港的多层大厦，尤其是组成大型屋苑的多幢大厦，牵涉众多利益不同的持份者，关乎市民切身利益。《建筑物管理条例》（第344章）（《条例》）为大厦管理提供一个法律框架，让业主可根据《条例》成立业主立案法团，更有效管理大厦。立法会2007年对《条例》进行了修订，进一步规范业主立案法团及其管理委员会的运作。

我们看到，凭现有《条例》，未足以完全涵盖大厦和屋苑所涉的业权和管理纷争。所以，我们成立了《建筑物管理条例》检讨委员会，上月已召开第一次会

议，着手就《条例》进行检讨工作。委员会及其增选委员包括立法会议员、相关行业的专业人士及资深的业主立案法团管理委员会成员。检讨委员会讨论了现时就大厦管理遇见的问题，当中包括涉及公契经理人及业主之间的权益事宜。委员会将会研究是否要再修订《条例》去解决这些问题。此外，委员会会就加强业主立案法团的运作，以及保障各业主的利益，向政府提出建议。

现就质询的三个部分，答复如下：

（一）关于太古城屋苑大厦外墙业权和管理问题的争议，民政事务总署（总署）和地区专员一直密切关注。由于现行《建筑物管理条例》并无条文说明管理公司能否代表业主买入并代为托管大厦外墙业权，有关问题就需要视乎大厦公契的相关条文，以及业主与管理公司之间是否有相关协议。

（二）大厦公契是业主、经理人和发展商之间的私人合约协议，当中应列明缔约各方的权利和责任，包括订明大厦的公用部分，以及相关维修费用的负担等。部分公契会订明外墙的业权和管理权。此外，《建筑物管理条例》亦有对维持物业及公用部分的责任作出规定。因此，就管理公司还是业主需要承担大厦外墙维修费及负上因为管理不善而引发伤亡的法律责任问题，必须考虑每宗事件的情况、适用的公契条文及相关法例，我们不能一概而论。

（三）大厦管理涉及众多不同的持份者，包括业主、租客、法团（或其它居民组织），以及物业管理公司等。各持份者之间如果未能有效沟通，或由于欠缺有关专业知识等原因，便有可能产生冲突和纠纷。总署一直协助及支持法团，帮助他们处理大厦的管理事宜，包括应邀列席会议，处理有关大厦管理的查询，并就根据条例召开的会议的程序、以及涉及采购、维修、财务管理等程序提供意见作为参考。

政府一直鼓励业主透过沟通或调解，解决大厦管理的纠纷，以寻求共赢的解决方案，同时减轻有关各方的财政负担。各区民政事务处处理有关大厦管理的查询和投诉，鼓励业主以积极的态度解决彼此的纷争，并转介有需要的业主到香港房屋协会辖下的十个物业管理咨询中心，免费约见律师，寻求专业法律意见。在民政事务总署的大厦管理联络小组的努力协调下，这些个案大都可以通过加强各方沟通而获得解决。如果争议各方愿意尝试透过调解处理纷争，总署会安排他们免费接受专业的调解服务。土地审裁处也为寻求调解人士提供免费咨询服务，并向有关人士提供合资格调解员名册。

刚才我已经讲到正在检讨是否要再修订《建筑物管理条例》，使之能够与时俱进，更切合社会实际需要。我们亦已经开始了对规管物业管理行业的咨询，至

下月中完成，根据所得意见，会研究立法规管，加强物业管理行业的专业性。相信这些都将会有助维护业主的合理权益。

多谢主席。

完

2011年2月16日（星期三）