

立法會：《建築物管理（修訂）條例草案》二讀

以下為民政事務局局長何志平今日（四月二十七日）在立法會會議上動議二讀《建築物管理（修訂）條例草案》致辭全文：

主席女士：

我謹動議二讀《2005年建築物管理（修訂）條例草案》。

本條例草案的主要目的，是使委出管理委員會的程序更為合理、協助業主立案法團執行職務和行使權力，以及保障業主的權益。

自從政府當局在一九七〇年制定《多層建築物（業主法團）條例》，為大廈管理工作和業主立案法團的事務設立法律框架後，市民大眾對有關問題的關注程度與日俱增。為了進一步改善現行的《建築物管理條例》，以配合時代的轉變，同時令業主更容易遵行有關的規定，我們參考了多年來在大廈管理事務上所累積的實際經驗以及有關的案例，擬備了《建築物管理（修訂）條例草案》。

香港仔添喜大廈事件實屬不幸。然而，從正面的角度來看，事件的確令業主更關注大廈的管理和維修狀況，以及明白到為大廈的公用部分購買第三者風險保險是何等重要和迫切。其實，政府當局在制定《2000年建築物管理（修訂）條例》時，已增訂了一項條文，規定所有法團均須就建築物的公用部分，與保險公司訂立第三者風險保單，並須令有關的保單維持有效。為實施這項新條文，我們已在本條例草案中加入有關的規例草案擬稿，詳細列出強制法團投購第三者風險保險的規定。

在與保險業界詳細磋商後，我們現建議有關的保單須承保對第三者身體受傷及死亡所負的法律責任，而每宗事故的最低保額不得少於1,000萬元。這項規定會在附屬法例獲通過後十二個月後生效。我們會大力鼓勵法團及業主在條例正式生效前盡快做妥大廈維修工作。同時，我們也會與房屋及規劃地政局、屋宇署、市區重建局、香港房屋協會緊密合作，協助樓宇進行更新改善工程。

除有關保險的規定外，本條例草案也包含其他修訂。我現在說明當中一些比較重要的建議。

根據現行的《建築物管理條例》第3條，妥為召開的業主會議可按照公契委出管理委員會；如果沒有公契，又或公契並未訂明有關委出管理委員會的規定，則由合計擁有份數不少於30%的業主決議委出。現行的條文可能會令人產生疑問，不知道應根據大廈公契還是《建築物管理條例》成立法團。因此，我們現建議在條例中清楚訂明，要成立《建築物管理條例》所規定的管理委員會，業主須遵照條例訂明的程序行事，而非按照公契辦理。

另一項令人關注的事宜，是有關業主委任代表出席業主會議的程序。現行條例並沒有詳細訂明有關委任代表的規定，因而令業主之間出現爭議。我們在條例草案中建議訂明業主必須在舉行業主會議24小時前向法團遞交委託書，讓法團有充足時間整理和核對有關的資料；以及在條例中加入委託書的標準格式，讓法團和業主有所依循。

另一方面，本條例草案也着力加強對法團和大廈經理人（即物業管理公司）在財政安排上的要求。我們會在條例中訂明，如法團和大廈經理人要作出價值超過200,000元或相等於法團每年預算的20%的採購，便須以招標方式取得。如招標的價值超過法團每年預算的20%，便須由法團藉業主大會的決議，予以通過。此外，我們也建議規定經理人須就管理大廈所收取的款項開立一個或多個以法團為戶名的獨立信託或客戶戶口。這些建議修訂都有助於加強對業主權益的保障。

此外，為確保法團的法律責任不會轉嫁給個別管理委員會委員，我們建議在條例中加入新的條文，訂明法團管理委員會委員如真誠地行事，則無須因為對法團或代表法團所作出的行為或造成的錯失而承擔個人法律責任。我們希望有關的修訂能鼓勵更多業主參與大廈管理事務。

剛才我提過香港仔添喜大廈事件。我知道議員及市民都非常關心此事，因此，我希望藉這個機會向大家交代一下最新的發展。在香港房屋協會的協助下，所有添喜大廈業主都享有特別貸款安排，以應付有關的民事責任。由周永新教授擔任主席的評核小組，已客觀地考慮了所有業主的貸款申請。結果，全部住宅單位的業主都獲推薦批給二十萬元免息貸款，還款年期由一年至終生不等。香港房屋協會已於本星期初透過代表律師向業主發出有關貸款協議文件。在此，我謹多謝香港房屋協會仗義幫忙。此外，香港調解會的陳炳煥先生及鄭會圻先生以調解的方式，協助債權人和添喜大廈的小業主打開溝通之門，並協助雙方本着互諒互讓、和衷共濟的精神，就清還債務和解除業主的法律責任問題達成共識，相信可在短期之內解決已纏繞超過十年的問題。我在此亦特別感謝有關的立法會議員和區議員在這事件上給予的協助。

本條例草案的內容，已在立法會民政事務委員會內予以充分討論，而公眾也在諮詢期內提出了很多寶貴的意見。我要特別感謝物業管理業界、各個有關的專業團體及機構就條例草案內容所提出的真知灼見。我衷心希望有關的建議能夠盡快落實，為業主帶來方便。在此，我懇請各位議員支持通過本條例草案。

多謝主席女士。

完

二〇〇五年四月二十七日（星期三）