

**立法會：《2005年建築物管理（修訂）條例草案》恢復二讀辯論（只有中文）**

\*\*\*\*\*

以下為民政事務局局長何志平今日（四月二十五日）在立法會會議上恢復《2005年建築物管理（修訂）條例草案》二讀辯論的致辭全文：

主席女士：

首先，我在此衷心感謝《2005年建築物管理（修訂）條例草案》的法案委員會主席涂謹申議員及其他委員，為這項條例草案所付出的時間和努力，以及今日十一位議員的發言。

條例草案在二〇〇五年四月在立法會首次二讀，其後經過接近兩年的審議，法案委員會一共舉行了五十一次會議，就條例草案的條文和大廈管理的各個範疇，作出詳細和深入的討論，並提出了許多寶貴的意見，使條例草案得以更為清晰，便利業主履行他們管理大廈的責任。

我們認為，法案委員會和個別委員提出的建議，大部分對加強大廈管理有正面的作用，因此，我們決定採納這些建議，並會在稍後全體委員會審議階段提出修正案。

正如我在本條例草案二讀時所說，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。條例草案所載列的建議，和我稍後提出的修正案，都是以此為出發點。我們希望藉著今次的修訂工作，進一步完善現行的《建築物管理條例》，特別是過去出現較多爭議的事項，例如委出管理委員會和委任管理委員會委員的程序、委託書的安排、法團和大廈經理人的採購和財政安排等。

主席女士，我希望藉此機會解釋一下，條例草案和我稍後提出的修正案中，有關這幾個範疇的建議。

第一，是有關委出管理委員會，以處理成立業主立案法團的問題。根據現行的《建築物管理條例》第3條，業主會議可按照公契的規定，委出管理委員會，和成立業主立案法團。如公契並未訂明有關規定，則按照條例的條文行事。現行的條文，可能會令人產生疑問，不知道應該根據大廈公契，還是《建築物管理條例》，成立業主立案法團。

因此，我們建議在條例中清楚訂明，要委出《建築物管理條例》所規定的管理委員會，業主必須遵照條例訂明的程序行事，而並非按照公契辦理。

在委出管理委員會後，業主便須在業主會議上，委任管理委員會委員。考慮到管理委員會的委員數目，可能會有十至二十人，如果每位委員的委任，都要取得過半數票的決議支持，實行上會有很大的困難。因此，我們將會提出修正案，參考《立法會條例》和《區議會條例》中的投票方法，讓法團在委任管理委員會委員時，採取“得票最多者當選”的投票制。同時，我們也會提出修正案，理順現行條例中，有關填補管理委員會委員空缺的方法。這些修訂可使法團的運作更為順暢。

第二，是有關委託書的事宜，剛才不少議員發言時，也提到這一點。現行的條例，並沒有詳細訂明委任代表出席業主大會的規定，因而令業主之間出現很多爭議。我們在條例草案中建議，訂明送交委託書的時限，並在條例中，加入委託書的法定格式，讓法團和業主可以有所依循。在審議條例草案期間，法案委員會建議，在條例中加入核准委託書的條文。我們接納法案委員會的建議，提出修正案，訂明秘書必須在收到委託書後，發出認收回條，以及在會議地點，張貼委任代表的單位資料，希望可以令委任代表的機制，更為公開、透明，減少業主之間的爭議。

第三，我們在條例草案中，建議加強有關法團和大廈經理人在採購方面的規定。如法團或大廈經理人要作出價值超過指定數額的採購，便必須以招標承投的方式進行，並交由業主大會通過決議，決定有關標書是否獲得接納。此外，我們也應法案委員會的要求，提出修正案，在條例中加入條文，訂明法團可以引用由業主大會通過的決議，廢止不符合條例規定的採購合約；而如果有人在不符合條例規定的情況下，訂立採購合約，便有可能須就合約所引致的申索，負上個人法律責任。

第四，有關法團和大廈經理人的財政安排方面，我們在條例草案建議，規定經理人必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。這可避免經理人把不同大廈的款項，存放於同一戶口，以便更有效地保障業主的權益。另外，我們也將會提出修正案，進一步規定，當法團根據條例需要聘請會計師審計財務報表，管理委員會便必須把經審計的財務報表，連同會計師報

告，提交法團省覽。我們也同意法案委員會的建議，提出修正案，訂明業主可以在符合條例的要求下，查閱單據、發票等，這些修訂，將有助提高法團在財政安排方面的透明度。

除了上述的建議外，政府的修正案，亦包括了一些關於法團運作和會議程序的修訂。這些修訂，可使法團的運作更為順暢。

另外，正如陳偉業議員、梁家傑議員、王國興議員、涂謹申議員和郭家麒議員指出，在法案委員會的討論過程中，很多委員希望能夠擴闊條例草案的範圍，處理諸如獨立屋宇屋苑成立法團，或修改公契等問題。但是，由於這些事項涉及複雜的法律問題，並會帶來重大的影響，必須小心研究，因此法案委員會也同意，不把有關事項納入條例草案的修訂範圍之內。我們將會與有關各方繼續研究該等事項，並在適當時候向民政事務委員會匯報。

除了條例草案的修訂以外，我了解不少議員對於法團投購第三者風險保險的安排都非常關注，因此，我希望借此機會談談有關規定。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，均須與保險公司訂立第三者風險保單。為了實施這項新條文，我們在2005年把現時這個條例草案提交立法會時，也一併提交了《建築物管理(第三者風險保險)規例》的草擬本，詳細列出強制法團投購第三者風險保險的規定。而法案委員會在審議條例草案的同時，也曾經仔細討論有關規例，並就此提出了不少寶貴的意見。在《2005年建築物管理(修訂)條例草案》通過以後，我們會盡快把第三者風險保險規例提交立法會，以期早日實施強制法團投購保險的規定，為業主和公眾人士提供更好的保障。

剛才，王國興議員、涂謹申議員、蔡素玉議員、郭家麒議員和譚香文議員提到，就物業管理公司設立發牌制度的問題。我們理解議員的關注。政府現階段對這問題持開放態度。為了能夠掌握更多有關的資料，我們現正對規管物業管理公司這個課題，進行分階段研究。在第一個階段的研究中，我們會就三個範疇進行資料收集和分析，分別是：本港物業管理行業的運作和概況、海外當局（包括內地）規管物業管理行業的方式和情況，以及本港規管其他行業的經驗。第一個階段的研究，將會在今年六月左右完成。待首階段的研究有結果後，我們會根據有關研究結果，考慮進行第二階段的研究，以評估是否需要設立規管制度。同時，我們也會向立法會民政事務委員會作匯報。

剛才，差不多所有議員都提及有關成立樓宇事務審裁處或仲裁處的問題。就這方面的建議，房屋及規劃地政局已經早前就有關樓宇管理和維修的公眾諮詢文件中，邀請公眾發表有關這方面的意見，而該局將於稍後時間公布有關諮詢結果。

最後，我想談談有關條例草案實施的問題。

正如涂謹申議員、蔡素玉議員和譚香文議員在發言時，提到宣傳和教育活動的重要，他們亦擔心市民未能適應條例的新規定。我們理解今次修訂工作的範圍，的確頗為廣泛，也就法團的運作，作出了很多的改動。因此，為了讓法團和業主有時間了解和適應新的規定，我們已與法案委員會取得共識，除了條例草案中有關法團投購第三者風險保險的修訂外，其餘條文，將於立法會通過這項條例草案後約三個月，即二〇〇七年八月一日，才開始實施。在條例草案通過以後，我們會馬上進行一連串宣傳活動，讓市民知悉新法例的安排，並會舉辦講座、派發小冊子和其他教育資料，讓法團和業主能夠對新法例規定，有更深入的認識。

主席女士，《2005年建築物管理(修訂)條例草案》的實施，將會進一步完善現行的《建築物管理條例》，讓法團能夠更有效地管理私人物業，為業主帶來保障及方便。我衷心希望，各位議員投票支持條例草案，以及政府提出的各項修正案。

多謝主席女士。

完

2007年4月25日(星期三)