

立法會十一題：《建築物管理（第三者風險保險）規例》

以下為今日（十一月十七日）在立法會會議上甘乃威議員的提問和民政事務局局長曾德成的書面答覆：

問題：

根據《建築物管理（第三者風險保險）規例》（第344章附屬法例B）的規定，在明年一月一日起，所有業主立案法團（「法團」）必須為大廈的公用部分及法團財產購買第三者風險保險，並須保持該保單有效，每份保單的單一事故承保額，不得少於1,000萬元。就此，政府可否告知本會：

（一）按區議會分區劃分，現時全港有多少幢成立了法團的大廈，是否知悉當中有多少幢大廈的法團已購買了第三者風險保險，有多少仍未購買；

（二）按區議會分區劃分，現時全港有多少幢樓齡30年或以上的大廈，當中有多少幢已成立法團，有多少幢仍未成立法團，是否知悉原因為何，以及有多少幢於過去兩年取消法團的註冊；

（三）政府成立的跨專業工作小組，曾向多少個法團提供專業意見；就工作小組所知，當中有多少個法團現時仍未購買第三者風險保險、是否知悉為何仍未購買、工作小組曾提供甚麼協助予它們、為何仍未能幫助它們成功購買第三者風險保險、工作小組打算提供哪些進一步的措施，讓它們於明年一月一日或之前，成功購買第三者風險保險；

（四）工作小組是否知悉，現時仍未購買第三者風險保險的法團的管理委員會（「管委會」）有否委員有意退任或解散法團，以免於規例生效後，會因未能成功投保而觸犯法例；及

（五）在明年一月一日後，當局會否立即向仍未購買第三者風險保險的法團及其管委會委員作出檢控；如不會，將考慮甚麼客觀條件而給予寬限期，以及寬限期為期多久？

答覆：

主席：

強制業主立案法團（法團）為大廈公用部分及法團財產購買第三者風險保險

(保險)，旨在減低一旦意外發生業主所面對的風險，同時為公眾提供更好的保障。

立法會在二〇〇七年通過《建築物管理條例》(條例)第28條的修訂及《建築物管理(第三者風險保險)規例》(規例)。政府在二〇〇八年十二月諮詢立法會民政事務委員會後，宣布將有關法例的生效日期定為二〇一一年一月一日，以便法團有足夠時間為建築物購買保險。

規例規定保單承保的第三者風險法律責任，須包括法團就大廈公用部分及法團財產而對第三者身體受傷或／及死亡所負的法律責任。每份保單就每宗事故的承保額，不得少於一千萬元。

有關法例實施後，法團如未有按規定購買保險，即屬違法，一經定罪，管理委員會(管委會)的每名委員可處罰款5萬元。然而，管委會委員如能證明他們已盡了努力購買保險，可作為免責辯護。

就質詢的五個部分，現答覆如下：

(一)截至本年九月三十日，有關已成立法團的樓宇購買保險在六個舊樓較集中的地區分布數目如下：

	已購買保險的 樓宇數目	尚未購買保險的 樓宇數目	總數
中西區	1 4 6 3	9 1	1 5 5 4
灣仔區	1 1 5 7	3 6	1 1 9 3
九龍城區	1 2 9 3	1 0 9	1 4 0 2
深水埗區	9 7 0	1 3 0	1 1 0 0
油尖旺區	1 2 7 8	1 4 7	1 4 2 5
荃灣區	3 9 7	4 9	4 4 6
其他地區	8 9 8 4	1 9 3	9 1 7 7
	— — — — —	— — —	— — — — —
總數	1 5 5 4 2	7 5 5	1 6 2 9 7

(二)現時全港約有17,000幢樓齡30年或以上的大廈，其中約有四成已成立業主立案法團。我們未有按區議會分區及樓齡對法團的數目作劃分統計。土地註冊處處長所備存的法團登記冊顯示，過去兩年共有6個法團，涉及14幢樓

宇申請取消其註冊。除了成立法團，私人大廈的業主也可選擇成立其他居民組織如業主委員會，或聘請物業管理公司，協助大廈業主處理日常的大廈管理和維修工作。

據我們了解，樓齡高的樓宇成立法團方面的數字偏低，主要原因是該類樓宇的業主多是長者和基層市民，但礙於經濟能力或其他原因，對自己所住大廈的維修管理感到有心無力。此外，也有部分業主抱着等待收購重建的心態，不願意就大廈的維修與管理付出金錢。再者，這類大廈有不少業權不清的情況，而部分業主選擇透過代理把單位出租，難以聯絡。

有見及此，我們已聯同香港房屋協會和四個物業管理專業團體，於本年四月推行一項名為「大廈管理專業服務」的試驗計劃，為期一年，以群組形式為舊樓單位的業主免費提供專業的物業管理意見及跟進服務。我們將汲取試驗計劃的經驗，並會與物業管理業界研究將來可行的合作模式。

(三) 各區民政事務處(民政處)一直以來採取積極措施，鼓勵及協助法團購買保險。我們主動逐一聯絡有關的法團，按法團的情況及需要提供一籃子協助，包括向業主推廣保險的重要性，提供購買保險的資料，以及協助法團召開會議商討購買保險的事宜等。

據我們了解，保險公司在接獲法團投保的要求後，一般會根據多項因素進行風險評估，例如樓齡、是否有僭建物、大廈的維修和保養狀況及其索償紀錄等。因此，保險公司是否承保，以及保費水平，是量化風險的指標。我們知道一些樓齡高或有違例建築的大廈法團，可能遇到投保被拒或保費高的情況。針對這些個案，我們已積極向有關法團介紹各種樓宇維修貸款及資助計劃，鼓勵法團進行維修，改善樓宇的狀況，讓法團在進行所需的維修工程後，以較低的保費投保。

經過上述民政處的努力，截至今年九月止，已購買保險的法團大廈已有 1 5, 5 4 2 幢，佔總數 9 5 . 4 %。尚未購買第三保的法團大廈約為 7 5 0 幢，佔總數 4 . 6 %，其中約 3 0 %尚未購買保險的法團表示其大廈正在進行維修，待維修後便會購買保險；而接近 2 0 %的法團正向保險公司索取報價。

(四) 及 (五) 我們知悉有個別仍未購買保險的法團的管委會委員，對法例生效後，可能會因未能成功投保而觸犯法例表示關注。為進一步釋除法團和業主對有關法例的疑慮，民政事務總署已於本月初發信通知所有法團，表示若法團為大廈購買保險時遇上困難，只要按下述的步驟，證明法團已積極盡力嘗試投保，我們在法例生效後，不會即時對法團提出檢控：

第一，法團應立即聯絡各區民政處，我們會向業主提供購買保險的資料，以及協助法團召開會議商討購買保險的事宜等。

第二，遇有法團投保被拒的個案，我們會把個案轉介予香港保險業聯會提供協助。我們亦會向法團提供獲香港保險業聯會授權承保大廈第三保的保險公司的名冊，以及香港專業保險經紀協會所提供的保險顧問公司名單，以幫助法團順利購買保險。

第三，在了解投保被拒的原因後，如果舊樓法團在組織維修工作上需要協助的話，我們會安排物業管理專業人士提供一站式大廈管理服務，包括協助法團補選委員空缺，使法團能正常運作，就如何改善大廈維修狀況提出建議及協助進行招標，以及協助法團申請政府和其他支援機構的各種貸款資助計劃等，讓法團在合理的時間內能夠成功購買保險。

民政事務總署亦已發信給所有法團，邀請他們出席總署聯同香港保險業聯會在本月下旬舉辦的新一輪地區講座，解答尚未購買保險的法團和業主的問題。

完

2010年11月17日（星期三）