

立法會十四題：《建築物管理條例》

\*\*\*\*\*

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

問題：

經修訂後的《建築物管理條例》（第344章）第28條及《建築物管理（第三者風險保險）規例》（第344章附屬法例B），將於二〇一一年一月一日生效。該等條文規定所有業主立案法團（法團）須為大廈的公用部分及其財產購買第三者風險保險，並須保持該保單有效，若法團不遵從該規定，法團的管理委員會（「管委會」）委員須承擔責任，一經定罪，最高可被罰款五萬元。就此，政府可否告知本會：

（一）就上述條文進行的宣傳及推廣工作（包括民政事務處與法團溝通和接觸的次數和情況）為何；當局有否評估法團在遵從上述規定時可能面對的困難；若有，困難為何；有否研究並提供任何支援和協助；若否，原因為何，當局是否只顧修例，而未有顧及實際情況和提供不足夠的配套措施；及

（二）鑑於有業主指出，現時約有800多幢私人樓宇因集資困難或保費過高等問題，無法購買第三者風險保險，最終可能出現大量違法個案，甚至爆發管委會委員離職潮，當局有否了解相關情況，以及提供適切的協助（包括連繫大廈業主、協助集資和作中間人與保險公司和銀行商討等），藉以增加其購買第三者風險保險的機會；以及當局會否考慮暫緩執行有關罰則一年，讓法團有足夠時間購買第三者風險保險？

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五萬元。然而，管委會委員如能證明他們已盡了努力購買保險，即可以作為免責辯護。

就質詢的兩個部分，現答覆如下：

（一）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。

（二）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。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。

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上述安排，並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）