

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)238/14-15(04)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會
2014年11月17日的會議

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

《建築物管理條例》檢討

目的

本文件旨在就《建築物管理條例》(第344章)(下稱"《條例》")的檢討提供背景資料，並重點概述民政事務委員會(下稱"事務委員會")委員就有關建築物管理事宜所提出的主要關注事項。

背景

《條例》檢討

2. 《條例》提供法律框架讓業主成立業主立案法團(下稱"法團")，並且按照法例的規定做好大廈管理工作。《條例》的上一次修訂在2007年完成。為使《條例》與時並進，以及回應公眾的關注，民政事務局局長於2011年1月委任了《建築物管理條例》檢討委員會(下稱"檢討委員會")，負責找出常見的大廈管理問題，研究如何藉修訂《條例》解決或紓減該等問題，並就如何落實建議，以加強法團運作和保障業主的權益，向政府提供建議。

3. 事務委員會在2013年5月28日會議上討論民政事務總署提供的檢討委員會中期報告及其他大廈管理措施時，委員察悉檢討委員會將關乎《條例》的常見大廈管理事宜歸納為下述3類

- (a) 關於因各方對《條例》的規定有不同詮釋而產生爭議的事宜，檢討委員會建議就最佳做法提供指引。為此，當局已發表兩份分別題為《委任代表出席業主立案法團大會》和《應不少於5%的業主要求召開業主立案法團大會》的指引；
- (b) 關於複雜性相對較低的事宜，檢討委員會確定了《條例》中若干可作修訂之處，以改善現行安排，當中包括：(i)規定管理委員會(下稱"管委會")委員在獲委任後就其資格只須作出書面申報，以取代在監誓員面前宣誓的規定；(ii)為委出管委會而計算不可分割份數的總數時，不計算在業主會議沒有投票權的份數；及(iii)在《條例》訂明優先讓業主擔任管委會秘書和司庫的職位；及
- (c) 至於牽涉複雜的財務、法律或業權影響的事宜，檢討委員會已在中期報告中提出初步研究結果，以供在下一階段工作進一步研究。該等事宜包括終止委任大廈公契(下稱"公契")經理人、公契經理人的酬金、由獨立屋組成的屋苑成立業主立案法團事宜，以及與公契有關的事宜等。

4. 委員察悉，除上述3類事宜外，檢討委員會亦研究了其他一些有關大廈管理的事宜，包括法團會議的法定人數、設立樓宇事務審裁處作為另一機制解決糾紛，以及追討管理費和維修費。

其他大廈管理措施

5. 委員察悉，除檢討《條例》外，政府當局亦正制訂發牌制度以規管物業管理行業¹，並推行多項措施支援業主和居民，尤其是住在所謂"三無大廈"²的業主和居民。該等措施包括大廈

¹ 《物業管理服務條例草案》於2014年5月7日提交予立法會，現正由《物業管理服務條例草案》委員會進行審議。

² "三無大廈"指沒有成立法團、沒有任何形式的業主／居民組織，以及沒有聘請物業管理公司的大廈。

管理專業顧問服務計劃³、居民聯絡大使計劃⁴、大廈管理糾紛顧問小組⁵及舊樓業主立案法團津貼計劃⁶。

6. 民政事務局局長在2014年1月24日作出政策簡報時，委員察悉民政事務總署會推行兩項與大廈管理有關的新措施，即“顧問易”計劃⁷和第二期大廈管理專業顧問服務計劃⁸。

委員的關注事項

7. 委員在事務委員會2013年5月及2014年1月兩次會議上就此事提出的主要關注事項綜述於下文各段。

《條例》檢討

終止委任公契經理人

8. 委員深切關注到，業主不滿意公契經理人的表現及希望挑選新的服務提供者時，在終止委任該等公契經理人方面遇到困難。據政府當局所述，終止委任公契經理人是檢討委員會曾進行初步分析的數個事項之一。檢討委員會曾研究不同的方案，包括把終止委任公契經理人的門檻由50%的業主份數降至30%、訂立公契經理人獲委任的時限，以及規定以公開招標甄選

³ 根據是項計劃，民政事務總署在2011年11月委託兩家物業管理公司，為1 200幢樓齡30年或以上的“三無大廈”的業主提供專設的一站式專業顧問及支援服務。

⁴ 當局在2011年11月推出居民聯絡大使計劃，從“三無大廈”招募業主／租客，協助政府部門聯絡其所居住大廈的居民，共商日常大廈管理、保安和消防安全等事宜。

⁵ 為協助業主和法團解決大廈管理糾紛，尤其是持久和難以解決的個案，民政事務總署在2011年10月成立了顧問小組，為各區民政事務處轉介的個案提供中肯而具權威的意見。顧問小組由不同背景的專業人士組成，包括律師、會計師、測量師和物業經理。

⁶ 民政事務總署推出是項津貼計劃，自2012年10月起由關愛基金提供為期3年的資助。在是項計劃下，估計有4 300幢舊樓符合資格，可以實報實銷的方式申請資助，上限為實際支出的50%，總額最高為20,000元，資助項目計有：法團向土地註冊處提交文件以供註冊或存案的費用，就大廈公用部分購買第三者風險保險的支出，就消防及電力設備定期進行例行檢查的支出，以及每年一次清理走火通道的支出。

⁷ “顧問易”是一項大廈維修諮詢服務試驗計劃，透過與香港測量師學會、香港工程師學會及香港建築師學會等3個專業學會合作，為有需要的法團提供專業及度身訂造的意見和支援，協助法團聘請顧問公司／認可人士，以開展大廈維修工程。

⁸ 當局會在是項計劃下委聘專業物業管理公司，為1 200幢樓齡三十年以上及低租值“三無大廈”的業主，提供一站式及貼身的意見和支援，協助業主組織法團，改善大廈管理，以及協助業主開展維修大廈和申請相關資助。獲委聘的物業管理公司，亦會協助在這些大廈內招募居民聯絡大使，以聯絡居住在同一大廈的住戶，共商大廈管理事務、保安及消防安全等事宜，並與政府相關部門就大廈管理事宜，保持密切聯繫。

其後的物業管理服務提供者。檢討委員會會進一步研究不同方案在法律和運作方面的影響，然後才就日後的工作路向提出建議。

與公契有關的事宜

9. 委員深切關注到在若干大型私人屋苑居住的業主在籌組法團及業主委員會管理物業方面遇到困難，原因是物業發展商在相關公契內訂立了不公平的條款。委員亦關注到部分公契包含對個別業主不公平的條款，例如在業主和發展商之間不公平分配管理份數和不可分割份數。

10. 據政府當局所述，公契是發展商、公契經理人與大廈業主之間的私人契約，而公契的某一方不得未經所有其他方同意而單方面修改公契的任何條款。然而，在《1993年多層建築物(業主法團)(修訂)條例》頒布後，《多層建築物(業主法團)條例》加入了"第VIA部公契"(下稱"第VIA部")，訂明了若干適用於已具備有效公契的建築物的規定。《多層建築物(業主法團)條例》於1993年更名為《建築物管理條例》。《條例》第34C(2)條規定，第VIA部凌駕於與其有抵觸的任何公契或其他協議，確保任何公契條款均會公平。此外，地政總署發出的《大廈公契指引》規定，如不根據建築樓面面積而按其他基準分配不可分割業權份數和管理份數，則必須令法律諮詢及田土轉易處信納採用其他基準不會導致妨礙或阻撓法團的組成。

設立另一機制解決糾紛

11. 委員關注到現行解決糾紛機制的成效，並促請政府當局認真探討有哪些方案可快速處理大廈管理糾紛。有意見認為，政府當局應在民政事務總署內設立一個特別支援組，協助有關各方解決糾紛。另有意見認為，政府當局應考慮在法院體制內設立樓宇事務審裁處作為另一個解決糾紛的機制。

12. 政府當局表示，檢討委員會曾充分考慮設立樓宇事務審裁處的建議。然而，由於建築物管理個案往往牽涉複雜的擁有權事宜和財務糾紛，所以很難找出簡單的個案可交由擬議的樓宇事務審裁處解決。即使個案只涉及小額款項，但若牽涉公用部分的擁有權，其性質亦可能非常複雜，而且或會相應影響日後的個案。此外，不滿仲裁結果者仍可向上級法院上訴，這將不能達致縮短處理個案時間的目的。故此，成立專責的樓宇事務審裁處未必可帶來預期的效益。政府當局會繼續推廣採用土

地審裁處建築物管理案件試驗計劃下提供的建築物管理調解服務，作為另一個機制解決該等糾紛。

向法團及業主提供的協助

13. 委員深切關注到很多物業業主或租客(尤其是居於"三無大廈"的業主或租客)在進行大廈管理及維修保養方面都需要協助，並促請政府當局加強現時對該等大廈所提供的支援。委員亦關注到政府當局有否調配足夠的聯絡主任人手在民政事務總署總部及18區地區大廈管理聯絡小組中負責大廈管理職務。

14. 政府當局回應時表示，當局清楚知道有些物業業主或法團對如何開展大廈維修保養工程感到困難重重，並一直致力培養良好大廈管理文化。當局推行"顧問易"計劃，以期為有需要的物業業主和法團提供專業及度身訂造的意見／支援，協助他們聘請顧問公司／認可人士，以開展大廈維修保養工程。民政事務總署會在適當情況下，於每年的資源分配工作中爭取人手資源，加強聯絡主任的編制以應付增加的工作量。

在立法會會議上通過的相關議案

15. 立法會在2013年3月27日的會議上通過由梁美芬議員就"改善物業管理及業主立案法團運作"所動議，並經毛孟靜議員、鍾樹根議員及胡志偉議員修正的議案。該議案的措辭載於**附錄I**。

最新發展

16. 政府當局會在2014年11月17日的會議上向事務委員會簡介就《條例》提出的修訂建議，而有關大廈管理的事宜亦會在該次會議上討論。

相關文件

17. 相關文件、已通過的議案及在立法會會議上提出的質詢一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部2
2014年11月13日

2013年3月27日的立法會會議
梁美芬議員就
“改善物業管理及業主立案法團運作”
動議的議案

經毛孟靜議員、鍾樹根議員及胡志偉議員修正的議案

長久以來，不少住宅屋苑就物業管理問題出現連串紛爭，當中有些是因為大地產商以第一手業主身份，透過控制屋苑公共地方業權，欺壓小業主，令其無法成立業主立案法團，有些則是由於業主立案法團運作缺乏有效監管，導致官司不斷，甚至貪腐違法的情況叢生，部分屋苑即使成立了業主立案法團，但由於大地產商以第一手業主身份，控制屋苑主要業權，令居民無法更換大地產商擁有的管理公司；就此，本會促請當局檢討現行《建築物管理條例》，以改善修訂公契的機制，並務求令涉及物業管理的紛爭，可以更合理、更有效地解決；為加強保障小業主及租客權益、提高樓宇管理效率，以及解決‘一廈多法團’及‘多廈一法團’衍生的樓宇管理問題等，政府應增撥資源，設立一站式平台，協助小業主及租客獲得不同部門提供的支援；政府亦應採取以下措施：

- (一) 設立大廈管理審裁處，將現時土地審裁處處理與《建築物管理條例》有關的案件轉至大廈管理審裁處處理；
- (二) 檢討民政事務總署轄下地區大廈管理聯絡小組聯絡主任的角色、人手及工作量；
- (三) 確保民政事務總署妥善履行《建築物管理條例》賦予的權力；
- (四) 設立修改不合理公契條款的機制，以協助業主更有效管理樓宇；及
- (五) 積極研究設立審批機制，讓小業主在分公契的情況下有權處理涉及分公契的樓宇管理問題。

**《建築物管理條例》檢討
相關文件**

委員會	會議日期	議案／質詢／文件
立法會	2013年3月27日	"改善物業管理及業主立案法團運作"議案的措辭 議案進度報告
民政事務委員會	2013年5月28日 (議程第V項)	會議議程 會議紀要 政府當局提供的跟進文件，當中載述有關《建築物管理條例》(第344章)中凌駕於與其有抵觸的大廈公契條款的具體條文(立法會CB(2)1459/12-13(01)號文件
	2014年1月24日 (議程第I項)	會議議程 會議紀要
立法會	2014年7月2日	會議過程正式紀錄第11595至11599頁(劉慧卿議員就"處理業主與管理委員會在樓宇保養維修工程方面的衝突"提出的書面質詢)
	2014年10月29日	胡志偉議員就"改善建築物管理的措施"提出的書面質詢