

## 立法会：《建筑物管理（修订）条例草案》二读

\*\*\*\*\*

以下为民政事务局局长何志平今日（四月二十七日）在立法会会议上动议二读《建筑物管理（修订）条例草案》致辞全文：

主席女士：

我谨动议二读《2005年建筑物管理（修订）条例草案》。

本条例草案的主要目的，是使委出管理委员会的程序更为合理、协助业主立案法团执行职务和行使权力，以及保障业主的权益。

自从政府当局在一九七〇年制定《多层建筑物（业主法团）条例》，为大厦管理和业主立案法团的事务设立法律框架后，市民大众对有关问题的关注程度与日俱增。为了进一步改善现行的《建筑物管理条例》，以配合时代的转变，同时令业主更容易遵行有关的规定，我们参考了多年来在大厦管理事务上所累积的实际经验以及有关的案例，拟备了《建筑物管理（修订）条例草案》。

香港仔添喜大厦事件实属不幸。然而，从正面的角度来看，事件的确令业主更关注大厦的管理和维修状况，以及明白到为大厦的公用部分购买第三者风险保险是何等重要和迫切。其实，政府当局在制定《2000年建筑物管理（修订）条例》时，已增订了一项条文，规定所有法团均须就建筑物的公用部分，与保险公司订立第三者风险保单，并须令有关的保单维持有效。为实施这项新条文，我们已在本条例草案中加入有关的规例草案拟稿，详细列出强制法团投购第三者风险保险的规定。

在与保险业界详细磋商后，我们现建议有关的保单须承保对第三者身体受伤及死亡所负的法律赔偿责任，而每宗事故的最低保额不得少于1,000万元。这项规定会在附属法例获通过后十二个月后生效。我们会大力鼓励法团及业主在条例正式生效前尽快做妥大厦维修工作。同时，我们也会与房屋及规划地政局、屋宇署、市区重建局、香港房屋协会紧密合作，协助楼宇进行更新改善工程。

除有关保险的规定外，本条例草案也包含其他修订。我现在说明当中一些比较重要的建议。

根据现行的《建筑物管理条例》第3条，妥为召开的业主会议可按照公契委出管理委员会；如果没有公契，又或公契并未订明有关委出管理委员会的规定，则由合计拥有份数不少于30%的业主决议委出。现行的条文可能会令人产生疑问，不知道应根据大厦公契还是《建筑物管理条例》成立法团。因此，我们现建议在条例中清楚订明，要成立《建筑物管理条例》所规定的管理委员会，业主须遵照条例订明的程序行事，而非按照公契办理。

另一项令人关注的事宜，是有关业主委任代表出席业主会议的程序。现行条例并没有详细订明有关委任代表的规定，因而令业主之间出现争议。我们在条例草案中建议订明业主必须在举行业主会议24小时前向法团递交委托书，让法团有充足时间整理和核对有关的资料；以及在条例中加入委托书的标准格式，让法团和业主有所依循。

另一方面，本条例草案也着力加强对法团和大厦经理人（即物业管理公司）在财政安排上的要求。我们会在条例中订明，如法团和大厦经理人要作出价值超过200,000元或相等于法团每年预算的20%的采购，便须以招标方式取得。如招标的价值超过法团每年预算的20%，便须由法团藉业主大会的决议，予以通过。此外，我们也建议规定经理人须就管理大厦所收取的款项开立一个或多个以法团为户名的独立信托或客户户口。这些建议修订都有助于加强对业主权益的保障。

此外，为确保法团的法律责任不会转嫁给个别管理委员会委员，我们建议在条例中加入新的条文，订明法团管理委员会委员如真诚地行事，则无须因为对法团或代表法团所作出的行为或造成的错失而承担个人法律责任。我们希望有关的修订能鼓励更多业主参与大厦管理事务。

刚才我提过香港仔添喜大厦事件。我知道议员及市民都非常关心此事，因此，我希望藉这个机会向大家交代一下最新的发展。在香港房屋协会的协助下，所有添喜大厦业主都享有特别贷款安排，以应付有关的民事责任。由周永新教授担任主席的评核小组，已客观地考虑了所有业主的贷款申请。结果，全部住宅单位的业主都获推荐批给二十万元免息贷款，还款年期由一年至终生不等。香港房屋协会已于本星期初透过代表律师向业主发出有关贷款协议文件。在此，我谨多谢香港房屋协会仗义帮忙。此外，香港调解会的陈炳焕先生及郑会圻先生以调解的方式，协助债权人和添喜大厦的小业主打开沟通之门，并协助双方本着互谅互让、和衷共济的精神，就清还债务和解除业主的法律责任问题达成共识，相信可在短期之内解决已缠绕超过十年的问题。我在此亦特别感谢有关的立法会议员和区议员在这事件上给予的协助。

本条例草案的内容，已在立法会民政事务委员会内予以充分讨论，而公众也在谘询期内提出了很多宝贵的意见。我要特别感谢物业管理业界、各个有关的专业团体及机构就条例草案内容所提出的真知灼见。我衷心希望有关的建议能够尽快落实，为业主带来方便。在此，我恳请各位议员支持通过本条例草案。

多谢主席女士。

完

二〇〇五年四月二十七日（星期三）