

立法会：《2005年建筑物管理（修订）条例草案》恢复二读辩论（只有中文）

以下为民政事务局局长何志平今日（四月二十五日）在立法会会议上恢复《2005年建筑物管理（修订）条例草案》二读辩论的致辞全文：

主席女士：

首先，我在此衷心感谢《2005年建筑物管理（修订）条例草案》的法案委员会主席涂谨申议员及其他委员，为这项条例草案所付出的时间和努力，以及今日十一位议员的发言。

条例草案在二〇〇五年四月在立法会首次二读，其后经过接近两年的审议，法案委员会一共举行了五十一次会议，就条例草案的条文和大厦管理的各个范畴，作出详细和深入的讨论，并提出了许多宝贵的意见，使条例草案得以更为清晰，便利业主履行他们管理大厦的责任。

我们认为，法案委员会和个别委员提出的建议，大部分对加强大厦管理有正面的作用，因此，我们决定采纳这些建议，并会在稍后全体委员会审议阶段提出修正案。

正如我在本条例草案二读时所说，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。条例草案所载列的建议，和我稍后提出的修正案，都是以此为出发点。我们希望藉着今次的修订工作，进一步完善现行的《建筑物管理条例》，特别是过去出现较多争议的事项，例如委出管理委员会和委任管理委员会委员的程序、委托书的安排、法团和大厦经理人的采购和财政安排等。

主席女士，我希望藉此机会解释一下，条例草案和我稍后提出的修正案中，有关这几个范畴的建议。

第一，是有关委出管理委员会，以处理成立业主立案法团的问题。根据现行的《建筑物管理条例》第3条，业主会议可按照公契的规定，委出管理委员会，和成立业主立案法团。如公契并未订明有关规定，则按照条例的条文行事。现行的条文，可能会令人产生疑问，不知道应该根据大厦公契，还是《建筑物管理条例》，成立业主立案法团。

因此，我们建议在条例中清楚订明，要委出《建筑物管理条例》所规定的管理委员会，业主必须遵照条例订明的程序行事，而并非按照公契办理。

在委出管理委员会后，业主便须在业主会议上，委任管理委员会委员。考虑到管理委员会的委员数目，可能会有十至二十人，如果每位委员的委任，都要取得过半数票的决议支持，实行上会有很大的困难。因此，我们将会提出修正案，参考《立法会条例》和《区议会条例》中的投票方法，让法团在委任管理委员会委员时，采取“得票最多者当选”的投票制。同时，我们也会提出修正案，理顺现行条例中，有关填补管理委员会委员空缺的方法。这些修订可使法团的运作更为顺畅。

第二，是有关委托书的事宜，刚才不少议员发言时，也提到这一点。现行的条例，并没有详细订明委任代表出席业主大会的规定，因而令业主之间出现很多争议。我们在条例草案中建议，订明送交委托书的时限，并在条例中，加入委托书的法定格式，让法团和业主可以有所依循。在审议条例草案期间，法案委员会建议，在条例中加入核准委托书的条文。我们接纳法案委员会的建议，提出修正案，订明秘书必须在收到委托书后，发出认收回条，以及在会议地点，张贴委任代表的单位资料，希望可以令委任代表的机制，更为公开、透明，减少业主之间的争议。

第三，我们在条例草案中，建议加强有关法团和大厦经理人在采购方面的规定。如法团或大厦经理人要作出价值超过指定数额的采购，便必须以招标承投的方式进行，并交由业主大会通过决议，决定有关标书是否获得接纳。此外，我们也应法案委员会的要求，提出修正案，在条例中加入条文，订明法团可以引用由业主大会通过的决议，废止不符合条例规定的采购合约；而如果有人在不符合条例规定的情况下，订立采购合约，便有可能须就合约所引致的申索，负上个人法律责任。

第四，有关法团和大厦经理人的财政安排方面，我们在条例草案建议，规定经理人必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。这可避免经理人把不同大厦的款项，存放于同一户口，以便更有效地保障业主的权益。另外，我们也将提出修正案，进一步规定，当法团根据条例需要聘请会计师审计财务报表，管理委员会便必须把经审计的财务报表，连同会计师报

告，提交法团省览。我们也同意法案委员会的建议，提出修正案，订明业主可以在符合条例的要求下，查阅单据、发票等，这些修订，将有助提高法团在财政安排方面的透明度。

除了上述的建议外，政府的修正案，亦包括了一些关于法团运作和会议程序的修订。这些修订，可使法团的运作更为顺畅。

另外，正如陈伟业议员、梁家杰议员、王国兴议员、涂谨申议员和郭家麒议员指出，在法案委员会的讨论过程中，很多委员希望能够扩阔条例草案的范围，处理诸如独立屋宇屋苑成立法团，或修改公契等问题。但是，由于这些事项涉及复杂的法律问题，并会带来重大的影响，必须小心研究，因此法案委员会也同意，不把有关事项纳入条例草案的修订范围之内。我们将会与有关各方继续研究该等事项，并在适当时候向民政事务委员会汇报。

除了条例草案的修订以外，我了解不少议员对于法团投保第三者风险保险的安排都非常关注，因此，我希望借此机会谈谈有关规定。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，均须与保险公司订立第三者风险保单。为了实施这项新条文，我们在2005年把现时这个条例草案提交立法会时，也一并提交了《建筑物管理(第三者风险保险)规例》的草拟本，详细列出强制法团投保第三者风险保险的规定。而法案委员会在审议条例草案的同时，也曾经仔细讨论有关规例，并就此提出了不少宝贵的意见。在《2005年建筑物管理(修订)条例草案》通过以后，我们会尽快把第三者风险保险规例提交立法会，以期早日实施强制法团投保保险的规定，为业主和公众人士提供更好的保障。

刚才，王国兴议员、涂谨申议员、蔡素玉议员、郭家麒议员和谭香文议员提到，就物业管理公司设立发牌制度的问题。我们理解议员的关注。政府现阶段对这问题持开放态度。为了能够掌握更多有关的资料，我们现正对规管物业管理公司这个课题，进行分阶段研究。在第一个阶段的研究中，我们会就三个范畴进行资料收集和分析，分别是：本港物业管理行业的运作和概况、海外当局（包括内地）规管物业管理行业的方式和情况，以及本港规管其他行业的经验。第一个阶段的研究，将会在今年六月左右完成。待首阶段的研究有结果后，我们会根据有关研究结果，考虑进行第二阶段的研究，以评估是否需要设立规管制度。同时，我们也会向立法会民政事务委员会作汇报。

刚才，差不多所有议员都提及有关成立楼宇事务审裁处或仲裁处的问题。就这方面的建议，房屋及规划地政局已经早前就有关楼宇管理和维修的公众咨询文件中，邀请公众发表有关这方面的意见，而该局将于稍后时间公布有关咨询结果。

最后，我想谈谈有关条例草案实施的问题。

正如涂谨申议员、蔡素玉议员和谭香文议员在发言时，提到宣传和教育活动的重要，他们亦担心市民未能适应条例的新规定。我们理解今次修订工作的范围，的确颇为广泛，也就法团的运作，作出了很多的改动。因此，为了让法团和业主有时间了解和适应新的规定，我们已与法案委员会取得共识，除了条例草案中有关法团投购第三者风险保险的修订外，其余条文，将于立法会通过这项条例草案后约三个月，即二〇〇七年八月一日，才开始实施。在条例草案通过以后，我们会马上进行一连串宣传活动，让市民知悉新法例的安排，并会举办讲座、派发小册子和其他教育资料，让法团和业主能够对新法例规定，有更深入的认识。

主席女士，《2005年建筑物管理(修订)条例草案》的实施，将会进一步完善现行的《建筑物管理条例》，让法团能够更有效地管理私人物业，为业主带来保障及方便。我衷心希望，各位议员投票支持条例草案，以及政府提出的各项修正案。

多谢主席女士。

完

2007年4月25日（星期三）