

致：東區區議會
規劃、工程及房屋委員會

關注太古城外牆權責問題

要求改善屋苑公共部分的信託指引

近日有關太古城外牆權責問題，引發市民對屋苑管理權責的關注。

我們查閱資料所得，根據香港政府於 1987 年 10 月發出的指引，當局要求各大廈應由一個「以所有業主共同利益為依歸的信託人」(Trustee for and on behalf of all Owners) 成為物業管理人，而大廈的公用部份（包括大廈外牆）亦需由此信託人所擁用及管理。

此項指引在 2006 年修改時仍被保留至今，惟此指引的訂立，旨在讓屋苑管理逐步交由業主立案法團而訂，故並無詳細例明如何監督信託人如何履行「以所有業主共同利益為依歸」，尤其是有不少 1987 年前舊契下的屋苑，及/或現時發展商利用停車場及會所等佔用較多業權的新屋苑，均未能成立業主立案法團。即使勉強成立法團，發展商往往利用超過一半業權分數影響屋苑管理。

加上 1993 年由「多層建築物（大廈法團）條例」過渡至現時的「建築物管理條例」時，廢除了有關發展商對屋苑管理權力的 2A 條，但同時卻免去了發展商的管理責任。為了改善這類屋苑的管理權責，我們有必要討論是否需要修改有關指引及法例漏洞。

現要求部門回答以下問題：

1. 詳細解釋當時「多層建築物（大廈法團）條例」2A 條的立法背景及立法原意。
2. 在 1993 年廢除「多層建築物（大廈法團）條例」2A 條後，有甚麼現行的法例和措施可保障那些未能（或未有）成立法團，管理信託人仍為發展商及/或轄下物業管理公司的屋苑小業主的屋苑管理權力？
3. 如何監督及量度有關信託人在執行屋苑管理人的工作時，有否確切以所有業主共同利益為依歸？

東區區議員： 趙家賢 曹漢光
梁淑楨 梁兆新 陳啓遠 曾健成 古桂耀 呂志文 黎志強

2011 年 2 月 27 日