

關注建築物管理條例修訂問題

民政事務總署的回覆：

中西區區議會
《建築物管理條例》(第 344 章)檢討—
進一步立法建議及行政措施

就中西區區議會就有關《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)的文件，民政事務總署(民政總署)樂意出席本年 5 月 18 日的會議，向議員介紹修訂《條例》的進一步立法建議及相關行政措施。就文件提及兩方面的問題，回應如下：

(1) 「大型維修工程」的定義

2014-2015 年《條例》檢討諮詢文件

2. 《條例》提供法律框架，讓業主組成及運作業主立案法團(法團)，以便他們履行有關管理大廈的責任。為確保《條例》能跟上社會變化，民政總署在 2014 年底至 2015 年初，就一系列對《條例》的修訂建議進行公眾諮詢。

3. 就「大型維修工程」的定義方面，諮詢文件建議可以考慮的可行方案包括把「大型維修工程」定為法團每年預算總額的某個百分比(或某幾個百分比)，或每個單位的業主須為工程支付的金額。

2016 年立法會民政事務委員會文件中的建議

4. 由於大型屋苑法團每年預算的金額龐大，因此「大型

維修工程」的定義不應佔每年預算過高的百分比；對於單幢物業或小型屋苑而言，有關法團每年預算的金額較少，因此「大型維修工程」的定義應佔每年預算較高的百分比，以免妨礙有關法團進行一般採購；另一方面，據我們所知，部分小型屋苑的法團並無制定每年預算，因此有關「大型維修工程」的定義亦應包括確實金額。

5. 考慮到公眾的意見以及不同規模住宅發展項目的實際情況，我們在 2016 年建議，以《條例》第 20A(2)條¹的規定為基礎，就「大型維修工程」的定義引入兩級制度，舉例而言：

- (a) 如建築物屬多於 100 個單位的大型屋苑，則「大型維修工程」的定義為法團每年預算的 40%；以及
- (b) 如建築物屬不多於 100 個單位的小型屋苑，則「大型維修工程」的定義為 100 萬元或法團每年預算的 2 倍，以較低者為準。

2017 年最新修訂建議

6. 我們已進一步研究和考慮議員和社會各界對「大型維修工程」定義的意見。鑑於法團的每年預算只屬估計數字，可能會有被刻意加大以提高合約價格上限的風險，藉此繞過「大型維修工程」的定義。為改善有關建議，我們進一步建議，將「大型維修工程」的定義，與法團前 3 年的經審計每年平均開支掛鉤，該等開支須是維修建議提出予法團作討論時的緊接前 3 年。由於經審核的財務報表反映過去及實際開支，而三年平均開支則更能反映法團支出的模式，此額外措施會有助避免每年預算被刻意加大。

7. 考慮到議員和社會各界認為部分屋苑可能單位眾多

¹ 《條例》第 20A(2)條規定，任何供應品、貨品或服務，如其價值超過或相當可能超過 20 萬元，或相等於法團每年預算的 20%(兩者以其較小者為準)，法團即須以招標承投方式取得。

(多於 500 個單位)，我們建議增加一個級別，並為每個級別訂定一個確實金額如下，以避免輕易繞過「大型維修工程」的定義：

- (a) 第一級：如建築物屬多於 500 個單位的大型屋苑(約佔現時所有法團數目 5%)，則「大型維修工程」的定義為 400 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 40%，以較低者為準；
 - (b) 第二級：如建築物屬於介乎 101 至 500 個單位的中型屋苑(約佔現時所有法團數目 15%)，則「大型維修工程」的定義為 200 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 70%，以較低者為準；以及
 - (c) 第三級：如建築物屬不多於 100 個單位的小型屋苑(約佔現時所有法團數目 80%)，則「大型維修工程」的定義為 100 萬元或以上，或法團在緊接維修建議提出前 3 年的經審計每年平均開支的 2 倍，以較低者為準。
8. 我們樂意聽取議員就有關如何界定「大型維修工程」的意見，包括大、中及小型屋苑單位數目、每個級別的確實金額，以及法團經審計每年平均開支的百分比等方面的意見，以進一步優化「大型維修工程」的定義。

(2) 宣傳工作

9. 我們現正進行一系列的公眾參與活動，以收集業主、法團及其他業主組織、物業管理公司以及其他持分者對《條例》修訂建議的意見。立法會民政事務委員會亦將於 5 月 4 日舉行特別會議，邀請有關人士就《條例》的修訂建議提出意見。

10. 我們已在今年農曆新年期間推出電視宣傳，鼓勵業主

積極參與法團業主大會。此外，我們亦已製作政府電視及電台宣傳短片並印製海報，鼓勵業主在法團商議重要事項時，應親身出席法團會議及投票，以保障自己的權益。有關宣傳短片已於3月底開始播放。

未來路向

11. 在仔細考慮到收到的意見後，我們會考慮如何進一步優化建議，以回應市民的關注，尤其是採購及委任代表文書的安排。由於修訂《條例》需時，我們會將與現行《條例》並無抵觸的建議納入《工作守則》，並鼓勵法團盡量採納。

（二零一七年五月二日收到）

中西區區議會秘書處

二零一七年五月