



# Housing Express

October 2012

房管專訊

Publication of Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch  
英國特許房屋經理學會亞太分會刊物

**精益求精，擴闊領域**  
**Striving for excellence, expanding Horizons**



# 《建築物管理條例的修訂》

鍾沛林律師  
太平紳士  
2012年8月

建築物管理條例(香港法例第344章)訂定於1960年,當時名稱為「多層大廈(業主立案法團)條例」(344章),後於1993年修訂為「建築物管理條例」,其後曾於1995年及2007年期間作出多次修訂,皆是因時制宜,顯示香港政府對建築物管理的重視,旨在提供一個有效的法律架構,以方便建築物的業主成立業主立案法團(“法團”)並就建築物的管理及相關事宜訂定法律條文。

從「多層大廈(業主立案法團)條例」改為「建築物管理條例」(“條例”)是有其原因:原的名稱著重於「多層大廈」及「業主立案法團」,令人印象是該法例只與多層的大廈及法團有關,而對別墅、平房、單層式的建築物或沒有法團的多層大廈無關。1993年的修訂包圍廣泛,部份加入的法律條文,尤其是條例的第VI A部份及附表7,旨在作為公契的強制性條文,此等條文如與公契的條文有衝突,以條例為準,間接修改了每份公契的內容,令建築物管理有關的持份者的權利義務更覺公平及在管理上得以改善。故此條例不單適用於已成立法團的建築物。其實部份條文亦適用於有公契而未成立業主立案法團的建築物。

2007年作出的修訂令條例更進一步切合當時的需要,範圍包括供應品及服務的招標程序、對管理委員會委員的保障、業主查閱帳目的權利、強制性第三者保險及管理與維修的工作守則等。

雖然條例經過多番修訂,隨著社會情況的改變,市民對建築物安全的關注,建築物的業主、佔用人及其他持份者對建築物管理的期望的增加,政府收到各方面表達的訊息及意見,就條例再作出檢討,故於2011年委任了《建築物管理條例檢討委員會》(“委員會”)就條例作出檢討並向政府提出建議,修改條例有關條文。本人獲委為委員會的主席,成員包括與法團、建築物管理有關經驗的專業人士、現任或曾任法團管理委

員會成員及立法會議員等。委員會正就政府所收集得到市民、法團及其他組織提交給委員會的議題及意見詳細討論,向政府提交報告及建議。

委員會會作出討論的題目,我相信各界在過去數年是有所認知的,例如:公契經理人的終止;公契經理人的薪酬;法團成立的程序;業主大會的法定人數;授權書的安排;管理委員會委員的宣誓;5%業主要求召開業主大會;法團責任可否有限;支取津貼的管理委員會委員人數等。

委員會將各方意見針對現在相關條文,作出分析而提供建議。委會的建議相信會透過修訂條例或強化現已存在的實務指引及指南去落實。

委員會未來的工作將會聚焦處理一些較複雜的問題或進行深化研究,希望今年內可向政府提出建議,祈望於2013年尾向立法會提出修訂草案。



# 「自願樓宇評審計劃」

香港房屋協會  
自願樓宇評審計劃組  
2012年10月



樓宇失修是香港一個長期存在的問題。預防勝於治療，政府於2003年及2005

年經過兩輪公眾諮詢後，決定修訂《建築物條例》，強制樓宇定期進行檢驗和維修，以長遠解決樓宇失修問題。經立法會審議和通過後，屋宇署已於2012年6月30日開始實施「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」。

香港房屋協會（簡稱“房協”）為配合政府推行兩項強制計劃，從2006年開始籌備，並得到業界的支持和協助，於2012年7月17日正式推行「自願樓宇評審計劃」（計劃），為已有良好管理的樓宇在強制樓宇檢驗外提供另一選擇；並期望透過正面的確認，鼓勵業主主動妥善管理及適時保養維修其物業，令香港整體樓宇管理質素得以提高。為了增加計劃的公信力、吸引力及透明度，房協邀請屋宇署代表、民政事務總署代表及來自各個建築、測量、工程、環保及物業管理界別的專業學會和機構代表積極參與制定計劃的評審機制。

在推行計劃前，房協曾先後進行了三次模擬評審。在得到香港物業管理公司協會及其會員管理公司的支持下，總共有78幢樓宇參與模擬評審。經過多次修訂及優化，房協於2012年5月開始推展計劃，舉辦「自願樓宇評審計劃」評審員培訓課程及接受評審員註冊，並於7月起接受樓宇認證申請。全港有樓宇管理的私人住宅及綜合用途（商住）樓宇，不限樓齡，均可參加。

本計劃透過全面及嚴謹的樓宇評審，向保持良好管理及保養的樓宇頒發卓越證書及各類優質獎章，包括「樓宇管理優質獎章」，「樓宇保養維修優質獎章」/「樓宇保養維修傑出優質獎章」及「環保意識優質獎章」。而取得卓越證書的樓宇，可獲屋宇署認可符合「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」（公用部分的窗戶）的要求，免卻於相關檢驗週期內被揀選為「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」的目標樓宇進行強制檢驗。

計劃的樓宇評審分為樓宇安全及樓宇管理兩大部分。樓宇安全的評審範圍包括外部構件及其他實體構件、結構構件、消防安全構件、排水系統、違例建築物及窗戶構件（公用部分）等六大元素。至於樓宇管理方面，評審範圍涵蓋樓宇保養、樓宇管理、環境保護及增值等四大元素。

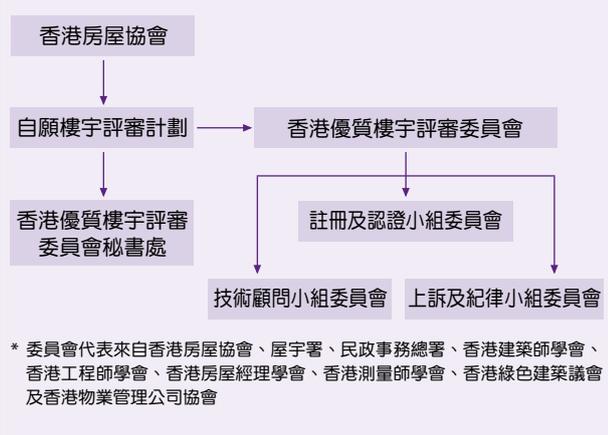
評審員須按樓宇在評審時的狀況，進行一次性的檢驗及評審過往樓宇管理保養維修的記錄。雖然計劃不設

評審週期，但房協鼓勵樓宇業主定期安排樓宇進行評審，藉以確保樓宇處於妥善管理及適時維修的狀態，並可維持計劃的卓越證書及優質獎章的榮耀。

此外，樓齡達30年或以上的樓宇成功獲認證後，若業主希望持續獲屋宇署認可符合「強制驗樓計劃」的要求，便須最少每隔10年為樓宇進行一次評審；如要持續獲屋宇署認可符合「強制驗窗計劃」（公用部分）的要求，則須最少每隔5年進行一次評審。

計劃在房協成立的「香港優質樓宇評審委員會」及其下三個小組委員會督導下運作，並由委員會秘書處負責執行日常的工作。

## 自願樓宇評審計劃的行政架構



為開展這項計劃，房協於2012年5月及6月先後舉行了兩次大型簡介會，聯同屋宇署代表向業界講解由屋宇署推行的「強制驗樓計劃」及「強制驗窗計劃」及由房協推行的「自願樓宇評審計劃」的詳細內容，並鼓勵相關的樓宇專業人士註冊成為「註冊檢驗人員」及「自願樓宇評審計劃」評審員。兩次簡介會共有600多名相關的專業人士參加。

房協在過去幾個月亦分別舉辦了多班為期一天的培訓課程，吸引了超過500多名專業人士參與。直到9月底為止，已有超過250名具備相關專業資格的人士註冊成為計劃之不同類別的評審員，包括為數不少的註冊專業房屋經理。

各界人士欲進一步了解詳情，可查閱計劃的簡介單張及網頁(<http://vbas.hkhs.com>)。如有任何查詢，可致電熱線 8108 0108 及電郵至 [vbasenquiry@hkhs.com](mailto:vbasenquiry@hkhs.com) 與「香港優質樓宇評審委員會」秘書處聯絡。

# HOUSING EXPRESS

**Joint Legal Talk on Recent Court Cases**  
12/05/2012 City University of Hong Kong



**Visit to EcoPark**  
02/06/2012 EcoPark



**CIH Annual Conference & Exhibition**  
12-14/06/2012 Manchester Central, UK



**Property Management Forum – Chengdu**  
28/06/2012 Chengdu



**IVE Student Awards Reception cum Career Day**  
16/06/2012 IVE



**Seminar on "Equal Opportunity Legislation including Recent Court Cases on Discrimination & Sexual Harassment"**  
01/09/2012 City University of Hong Kong



**Beijing Housing Forum**  
21-24/07/2012 Beijing



**Seminar of Macao Housing Bureau**  
16/09/2012 Macau



**Commercial Property Forum**  
22/09/2012 Shenzhen

