

私家路累小業主變人肉提款機



條例限制無法成立業主法團 5億元水管工程無話事權

宏福苑大火折射出人性光輝，同時也暴露了制度上的短板。元朗錦繡花園早前爆出5億元全屋苑食水管大維修工程的爭議，在小業主及輿論壓力下，管理公司最終以「維護社區和諧」為由暫時煞停工程，但探扒事件背後，卻反映出香港《建築物管理條例》（第344章）下的最大漏洞——私家路不受該《條例》保障。

建於私家路上的錦繡花園由於無權成立法定的業主立案法團，故日常公共設施維修、管理均由發展商及其聘用的管理公司把持，小業主淪為俎上肉。多

名小業主向香港文匯報反映，長期以來屋苑因為無法成立法團制衡發展商，

令小業主權益被壓榨，每次有維修工程，小業主話語權、知情權最少，卻要承擔最多的工程費用。更要命的是工程項目沒完沒了，連最卑微的聘請獨立第三方評估工程是否必須做等訴求也被拒諸門外，「我哋係小業主，唔係人肉提款機！」

●香港文匯報記者 文禮願

《建築物管理條例》賦權小業主成立法定的業主立案法團，以管理屋苑公用部分，惟《條例》只適用於公契已訂明業主於公用部分擁有「不可分割份數」的屋苑，而1977年起入伙的元朗錦繡花園，發展商於售樓時以屋連地皮的方式售出，公用部分業權則自行保留（即私家路），業主們因為未獲分配「不可分割份數」，因此不能引用《條例》成立業主立案法團監管管理公司。

私家路變三不管 業主任割

根據資料，錦繡花園的發展商（俊業集團）以公用部分擁有權獲得屋苑52%業權，成為大業主；由於所持的業權最多，故屋苑的公共設施維修方案，只須取得大業主即發展商同意便能獲得通過。

今次事件的爭論點就是屋苑長期以來出現原因不明的漏水問題，十年間涉及逾億元水費，水務署因無法找到源頭，公帑要為這筆億元水費埋單。事件複雜點就是牽涉到私家地問題——水務署未能進入屋苑內的私家地段水管作進一步檢測，只能在錦繡花園大閘外40呎的公家路段安裝水錶測試漏水情況，被居民質疑測試的覆蓋面未夠全面，難以找出漏水真相（見右圖）。而面對居民訴求，水務署始終以「不會參與私人管道的檢測」為由拒絕進入，並一度向居民表達，若解決方案未能如期開展，將會調低屋苑內供水系統的水壓，以減低漏水情況。

小業主夾錢最多權益最少

小業主周女士向香港文匯報反映，由於發展商手握大比數業權，而管理公司又由發展商聘用，故小業主過去一直無議價能力。今次水管維修工程，管理公司未經小業主表決同意，便決定採用5億元的工程方案。她說：「這個方案是怎樣挑選出來的？有無進行公開招標？我們通通不知情。我們向管理公司追問，對方竟以『機密』為由拒絕披露。」最令小業主氣結的是，手握52%業權份額的發展商只需承擔3%工程費，「我們小業主無決策權、無話語權、無知情權，



錦繡花園路段圖



● 小業主對於屋苑維修工程沒有話語權與決定權，卻須承擔主要工程費用，感到十分無奈。

香港文匯報記者萬霜靈攝

權益最少，但界錢最多，每戶要夾9萬至11萬元，咁算公平嗎？」

小業主曾要求聘用獨立第三方為水管進行詳細檢查，以敲定最佳維修方案，但最終也被拒。周女士表示，業主最擔心是天價工程只是噩夢開端，因為該屋苑早年亦曾集資進行水管維修工程，卻始終未能根治，「擔心今天夾5億

（元），明天夾8億（元），沒完沒了。而且我們屋苑在私家路上的設施多的是，連污水處理廠都話可能要維修，咁搞法有幾多錢都畀佢榨乾榨淨。」

私家路的存在為居民生活及公共設施管理帶來深遠影響，錦繡花園只是其中一個例子，全港多個地區均面臨類似困境，例如黃埔花園、太古城及海怡半島等大型屋苑的私家路段下方同樣鋪設供水喉管、排水渠等公共設施，一旦出現設施損壞或安全隱患，政府部門的介入往往受到限制。

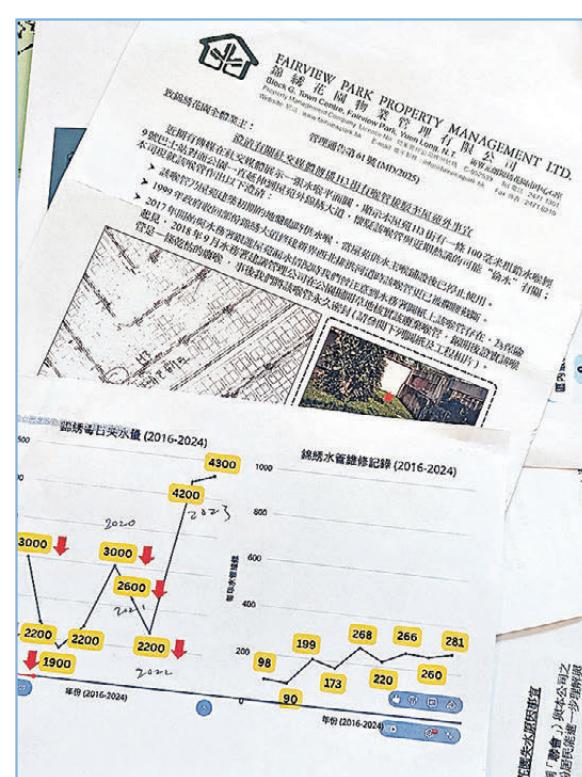
像錦繡花園這類不受《建築物管理條例》覆蓋的屋苑還有粉嶺康樂園等非多層大廈，動輒幾千名小業主無法引用《條例》成立業主立案法團，如遇上與管理公司或任何第三方的糾紛，難以團結起來保障小業主的共同利益，再加上香港並沒有集體訴訟制度，小業主更難以集體力量制衡對方。

本身是律師的立法會議員江玉歡表示，2005年立法會文件中曾討論過將這類屋苑納入《建築物管理條例》規管範圍，惟當時因種種原因（如屋的面積參差、難以分攤投票權分例）而遭擋置。

江玉歡指出，如今這些屋苑早已不再年輕，管理維修問題漸浮現，若仍只靠數十年前簽立的公契，恐怕像錦繡花園水管問題的類似事件會陸續發生，最終只會淪為民政事務總署、元朗民政事務處及物監局「三不管」地帶，業主無法透過法定機制監督管理公司日常運作及財務安排。

有錦繡居民表示，屋苑內的污水處理廠已使用多時，擔心將來進行優化工程，業主們又要夾一大筆錢。

香港文匯報記者萬霜靈攝



議員建議修例賦權政府主導維修

助於快速解決問題，亦可減少居民因訴訟而承受的經濟壓力。「管理公司應提高透明度，公開私家路段的維修計劃、費用分攤方案及相關資料，讓居民了解資金的使用情況，避免因信息不對稱引發不必要的誤解與矛盾。」

針對全港私家路段，江玉歡建議政府進行全面調查，了解其分布情況及管理現狀，並制定長遠規劃。例如，可考慮將部分私家路段收回公有，或設立專門的管理機構負責私家路段的維修與保養。

政府角色只能技術指導

本身是城市規劃師的立法會議員林筱魯指出，類似錦繡花園的屋苑管理糾紛核心在於私人物業的法律界限，政府部門在涉及私家路的問題上，通常僅能提供技術指導，難以直接介入。「無論是香港還是其他國家地區，私人物業的維修保養

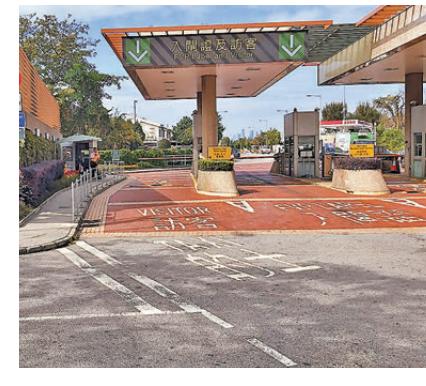
責任通常由業主承擔，政府的角色僅限於確保相關設施符合公共安全標準。」

他強調，私家路段的水管問題與多層大廈外牆的水管滲漏本質相同，均屬於私人物業範疇，政府的介入需要有明確的法理依據。

林筱魯指出，錦繡花園的糾紛不僅在於水管滲漏，更反映出居民與管理公司之間的信任危機。部分居民對管理公司委託的檢測結果存疑，認為應引入獨立第三方檢測機構進行獨立驗證。然而，由於現行法例未覆蓋此類私家路段，居民的訴求難以落實。「這是一個典型的民事糾紛，政府的角色應該是協助而非取代業主的責任。若居民對管理公司有不滿，只能考慮透過法律途徑解決。」他建議政府盡快檢討《建築物管理條例》，考慮將獨立屋及相關設施納入法例範疇，讓業主們成立法團，統一管理物業事務。



水務署：樂意提供第三方意見



●水務署過去多次在大閘外的公家路段作漏水測試。

香港文匯報記者文禮願攝

香港文匯報訊 水務署昨日回應香港文匯報查詢時表示，署方一直與錦繡花園管理公司緊密溝通，多次進行現場測試。該屋苑管理公司過往每年進行約150宗至300宗的爆喉或漏水點維修，遍佈屋苑各小區，並多次發現滲漏喉管出現嚴重鏽蝕。屋苑排水系統即使在沒有下雨的日子亦持續有水流，反映整個屋苑的公用供水喉管普遍存在滲漏的問題。

今年5月30日進行分區測試，結果顯示試點區域在完成更換工程後，沒有再發現明顯失水情況，而其他區域的失水則仍然嚴重。反映更換水管有效處理試點區域水管失水情況。該署已向管理公司表明屋苑失水問題必須解決，以免浪費珍貴的水資源，而內部供水水管的問題須由業主承擔責任。管理公司回應表示將檢討維修工程的策略，及研究可行方案解決失水問題，並與署方保持溝通尋求解決失水問題的方法。署方樂意提供進一步專業意見，包括由政府邀請專家就屋苑失水事宜提供第三方意見。



●水務署年前曾在攸望路安裝臨時水錶，測試錦繡花園大道的漏水情況。

香港文匯報記者文禮願攝

歷史遺留問題 共用私家路業權難搞

話你知

錦繡花園的私家路問題，反映了香港在城市規劃與基建管理上的歷史遺留問題，過去也有居民與管理公司因為私家路的管理發生糾紛，例如北角某私家路段被用作停車場，有關的管理問題引發居民投訴，最終需通過法律途徑解決。江玉歡說：「私家路問題不僅是個別屋苑的挑戰，更是全港城市管理的縮影。」惟有在政策與執行上做到公平、公正與透明，方能真正解決私家路問題，為市民提供更安全、更舒適的居住環境。

翻查資料，錦繡花園的私家路問題可追溯至1970年代的城市發展時期，當年香港的城市規劃與基建管理尚未完善，政府對公用設施的規管相對寬鬆，因此容許錦繡花園等屋苑發展商保留部分道路作為私家路，縱使私家路地下可能鋪砌了公家水管，也不用在發展完成後將私家路移交政府。江玉歡坦言：「這種安排在當時的法律框架下並不違法，但隨着時間推移，這些私家路逐漸成為居民與管理公司之間的矛盾焦點。」

香港的私家路可分為「一般私家街道」及「共用私家街道」。前者業權較為簡單，就是由該地段的擁有人或共用業主所負責；而後者業權則較為複雜，業權由數個地段的擁有人或共同業主所擁有。

回收私家街計劃2020年結束

由於私家路屬於私人所有，故業主有責任維修及妥善保養所有私家街道及其公共設施，包括交通標誌、路面標記、路拱、雨水及地面排水渠、暗渠、照明系統、交通燈及消防龍頭等。如確認個別私家街道需要進行維修，相關政府部門會通知土地業權人修正；如相關業主無法自行組織進行緊急環境改善工程，政府各部門則會按個別情況進行緊急維修工程，以確保公眾安全。

鑑於私家路業權複雜，很多都缺乏妥善管理，政府於1986年起實施「收回私家街計劃」（Private Street Resumption Programme）。1986至1995年間，政府將市區內共166條私家街列入收回計劃中；至2000年，其中70條街道已經收回並完成修葺，2020年12月正式結束該項收回計劃。