

紅磡商業中心業主立案法團主席先生台啓

紅磡商業中心商場商戶(部份)聯署信

2008-08-18 13:01

致業主立案法團聯署信

主席、各理事及管理處經理大鑒、敬啟者：事緣近日管理處以阻礙通道、反大廈公契及法例為由，向多位商戶發出連串措詞強硬之通告及警告函件，其中論據及處事手法，實不敢苟同，特修函致 閣下諸君，以求澄清下述各點：

- 一、通告中所列二宗例子，皆屬無建物及工業意外，與置於店前商品，性質迥異，如依案例所示，首要任務，理應檢視現有保單投保是否完備，及檢查大廈結構是否安全，而非清場行動。
- 二、管理處強調措施一視同仁，惟多年來所見，皆與事實不符，導致商戶間或明或暗之矛盾，更甚者是對大多數小商戶寸土必爭，但對某少數商戶之僱建物，甚至詳列公契上大段之公眾通道被圍禁，卻從未見任何實例及具體行動，管理處又是否曾作出適當行動，令承接物業之投資者得知，從而作出正確判斷外，更採取必要措施，更正如斯嚴重之違規行為？
- 三、各位執事先生女士們，能否交代此清場行動由醞釀、動議、討論、通過以至執行細節擬定之詳情？何以受影響商戶如此眾多之行動，竟不先作深入之公開討論，匆匆上馬，如何服眾？
- 四、管理處之執行人員，態度強橫僵化，聲稱按照公契，任何商戶，皆不能逾越一吋範圍，絕無妥協餘地，宗教裝置，亦無例外，上落貨物，則須事先知會申請，對一眾小商戶以如此嚴苛方式闡釋公契，拒絕商談合理使用之準則，並恫嚇不惜付諸法律，提出訴訟，如此濫用商戶支付管理費之血汗金錢來反告商戶，如何合乎公義？
- 五、各位執事先生女士及管理處管理人員，想皆見多識廣或飽學之士，比起商場內之零售商戶，當然不可同日而語，但零售行業自有特點，行外人單憑推論，即聲稱如商場整潔，地價便能提升，惟綜觀此商場，最整潔之一層，有價無市，最混亂之地面，卻有價有市，人流比其他樓層都更興旺，況且寫字樓具獨立出入通道，受商場影響絕無僅有，如此言論，是否借題發揮？
- 六、要提升物業價值，首要工作，實應提升人流及知名度，在不致損害現有商戶業務之原則下，引入更多具特色之商戶；其次與空置單位業主交換

2008-08-18 12:59

2008-08-18 13:00

市場信息，尋求以合理價錢，盡早租出所有空置單位，始能在本區外，吸引其他顧客，商戶收入提升，始有餘款重新裝飾佈置。

業立案法團成立至今，短短一年間，已作出多番貢獻，功勞有目共睹，是次行動，計劃以至執行細節，皆乏溝通，有欠週詳，未有充分討論及議前，謹請暫緩推行。如管理處一意孤行而法團不予否決，當被迫考慮激烈行動，包括以公開信形式，登於報端，則家人皆成輸家，非商場福，冒犯之處，還請見諒，謹此，敬請台安！

聯署商戶謹啟
公元 2008 年四月五

聯署商戶

629
me

454

663

21-3

B18

2A1

614

MAN MING HONG
文明
L: 2330314

801

YEE YEE COMPANY
怡怡布藝
HONG KONG

ISLON

8048

BPO
L:

WIDE RICH (YUEN SANG) COMPANY
鄭桂芳 第 2 頁 (共 4 頁)
Authorized Signature(s)

翠庭 GARDEN MEADOW
(Wholly owned by Bloom Art Flower Shop Ltd.)
Authorized Signature

2008-08-18 13:01

320



G6
05/果汗



美康時裝
Mei Long Fashion

[Signature]
Authorized Signature

Yo Yo B35

1000 2000

ART VIDEO CENTRE

B46 Sally

1000 2000

[Signature]



Cady 94A (Basement)



[Signature]
Ab2

2008-08-18 13:00

市場信息，尋求以合理價錢，盡量租出所有空置單位，始能在本區客
外，吸引其他顧客，商戶收入提升，始有餘款重新裝飾佈置。

業立案法團成立至今，短短一年間，已作出多番貢獻，功勞有目共睹，
是次行動，計劃以換取修補，皆之溝通，有欠週詳，未有充分討論及
議前，請請對後推行，如管理處一意孤行而法團不予否決，當被迫考慮更
激烈行動，包括以公開信形式，登於報端，則眾人皆成輸家，非商場之
福，冒犯之處一經研究，謹此，敬請台安!

聯署商戶謹啟
公元2008年四月五日

聯署商戶

金藝影視中心
GOLDEN ART VIDEO CENTRE

GOLDEN HOUSE

Authorised Signatures

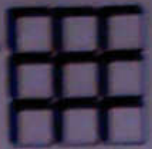
Authorised Signatures

亞太時裝
APAC TIME
APAC TIME
APAC TIME
APAC TIME
APAC TIME
APAC TIME
APAC TIME
APAC TIME
APAC TIME



Authorised Signature





caring.com

編號：IO/2008/03

致：紅磡商業中心各業主/商戶/租戶

有關：清理商場公眾地方之雜物

敬啟者：

為維護大廈公契及業主之整體利益，避免香港仔添喜大廈及旺角的新興大廈、國榮大廈因僭建物發生意外之事故在本中心出現(詳情參閱附後之案例資料)，本公司管理處特此向所有現凡佔用公眾地方之業主/商戶/租戶發出鄭重警告：所有擺放在公眾地方之雜物/貨品，其實質與僭建物相同，不但違反大廈公契，而且由於阻礙正常通道，一旦出現走火逃生或追捕賊匪時，有途人或顧客或工作人員被該等雜物/貨品絆倒而導致意外傷亡時，本公司/管理處及業主立案法團，實屬難辭其咎，而最終直接受害的是本中心所有業主的利益。有鑒於此，本公司/管理處對於全面徹底地清理所有佔用公眾地方擺放之雜物/貨品，現已到了一個不得不處理，絕不容再等閒視之的地步。今次的行動將會「一視同仁」，採取同時同步同等同樣的處理方式。本公司/管理處敬請各業主/商戶/租戶認真閱讀附後的有關香港仔及旺角的兩座大廈因僭建物發生意外事故時管理公司/業主立案法團及全體業主承擔鉅額賠償之相關案例，明白到現時商場公眾地方擺放雜物之危害性及嚴重性，理解並支持本公司/管理處即將對所有佔用公眾地方之雜物採取「一視同仁」的清理行動。

SAVILLS

Guardian Property Management Limited
信安物業管理有限公司

1/F, Olympia One, 1111 King's Road, Tsim Sha Tsui, Hong Kong
香港九龍彌敦道1111號太古中心壹樓7樓
Tel: 電話 2572 1888 Fax: 傳真 2587 3888

www.savillsguardian.com.hk

2008-08-18 13:05



這次清理行動將會是一場有實質性的行動，本公司/本處絕不會「避重就輕」或「走過場」。敬請所有業主/商戶/租戶不要抱有任何不切實際的幻想或僥倖心理。

本公司/管理處亦同時對於支持及配合今次清理行動之所有業主/商戶/租戶深表謝意。

如各業主/商戶/租戶對上述事宜有任何查詢或欲作出討論，歡迎於日間辦公時間內致電 2334 4393 與本人直接聯絡及作出相關安排。

紅磡商業中心管理處
經理



吳海清 謹啓
二零零八年三月二十日

副本致： 法團管委會主席
法團管委會秘書
法團管委會司庫
法團管委會各委員
法團幹事

2008-08-18 13:06



www.hkpo.com

2008年08月18日

香港新聞 本地新聞 國際新聞 體育新聞 娛樂新聞 生活新聞 社會新聞 專訊 論壇 網壇 影視 通訊 廣告 查詢

香港新聞 本地新聞 國際新聞 體育新聞 娛樂新聞 生活新聞 社會新聞 專訊 論壇 網壇 影視 通訊 廣告 查詢

2008 年全國「兩會」特輯

新聞地圖 > 文匯首頁 > 評論

【0801】 【0802】 【0803】 【0804】

業主立案法團與賣拆拆建地

【2007-10-29】 業主立案法團與賣拆拆建地

8年前旺角一宗女小童被圍欄大廈簷篷物剝落的凶案擊中而亡，終審法院日前裁定大廈業主立案法團同樣須為意外作出賠償。今天判決提醒大廈業主立案法團必須定期檢查維修大廈，對於大廈的簷篷物更不能坐視不管。如果拋棄身事外態度，寄望簷篷物業主自行負責，只會埋下隱患。萬一發生意外將難逃法律責任。屋宇署亦要積極協助業主立案法團，提高清潔大廈簷篷物的成效，保障業主立案法團和市民的利益與安全。

早在94年圍欄大廈進行外牆防水工程時，當時的業主立案法團主席曾去由各單位，要求業主做好各自單位的保養工作，以策安全。顯然，法團是認為向業主作出提醒已算盡責。至於執行與否，則是業主的責任。法團無能為力。正因為法團對清潔簷篷物責任存有誤解，才為今日惹禍上身埋下伏筆。本港法例要求法團負責強制業主拆除簷篷物，因此，法團以沒有充分法律支援，即使發現有簷篷物但業主不配合拆卸亦無可奈何，並不能成為開脫責任的理由。只是暴露法團對自己所負的法律責任認識不足。添置大廈、新興大廈天文數字的賠償案已是前車之鑒。本案再次向全港的大廈業主立案法團、業主乃至租客敲響警鐘，對大廈的管理維修不可掉以輕心，需要及時消除隱患。

本港舊屋林立，大廈非法簷篷物遍佈，不但有礙觀瞻，影響市容，更是危及市民和遊客生命安全的「定時炸彈」。大廈業主立案法團固然對賣拆拆建地負有法定責任。屋宇署作為負責清潔簷篷物的專責部門，更需要為法團提供實時必要的協助。屋宇署應該及時向有關業主發出警告信，從而採取相應的措施盡早「拆彈」。倘若以簷篷物未有即時危險為由拒絕法團的求助，則等於陷法團負法律責任和巨額賠償的風險之中，這是不負責的行為。

本案中責任人包括大廈業主立案法團、租客以及新業主。但是建造簷篷物的舊業主未有需要承擔任何責任。這無疑鼓勵建造簷篷物的業主在出售、出租物業時隱藏樓宇狀況，將有關責任推卸給別人。對此，為彰顯法律的公平、公正，當局應該考慮如何追究簷篷物建造者的法律責任。
(文匯社評)

發表評論

廣告

新聞地圖 > 文匯首頁 > 評論

- 新聞地圖
- 中國城市
 - 內地客
 - 香港旅遊購物
 - 第一屆全國網絡媒體山賽行

文匯 點點調查

- 這批新樓宇的門面全由私人企業主負責，令到政府工作極為困難。政府應否介入？
- ◎ 九大類預防止價格標準適快上漲
 - ◎ 擴大就業，提高實際執行就業創法例的綜合效果
 - ◎ 廉租屋、經濟房，用來解決城內低收入群眾自住困難
 - ◎ 香港醫療衛生體制改革
 - ◎ 其他

點點調查

文匯 點點調查

中國城市

內地客 香港旅遊購物

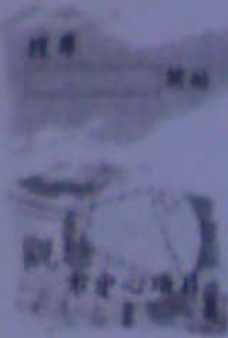
中國政壇新星

第一屆全國網絡媒體山賽行

2008-08-18 13:06



- 本會簡介
- 規章及章程
- 新屋交收
- 樓宇管理
- 房屋安全
- 文物保育
- 房屋糾紛處理
- 樓宇維修及保養
- 裝修及電力
- 居住環境
- 權力制衡



當局力制私樓法團買第三單 添喜變添債 2500萬賠償轉嫁小業主 • 你有做，我幫手

• 大廈購買第二份責任保險有冇好處？

「一次意外，剷起纏綿，債務上身。」這些痛苦遭遇，其實屢見不鮮。

失修造成外 業主責難逃

香港仔添喜大廈的小業主，九四年因未有妥善管理及保養大廈公眾地方，不但要為由該年起的維修維修劇負責，賠償十四名死者家屬，最近更因同案中其他被告清盤或失聯，被同一被告要求分擔腳下的賠償責任，估計高達二千五百萬元的賠款及訟費，結果大廈立法團被法院頒令清盤，小業主們在慘劇發生十年後須再為意外負上巨債。

旺角新興大廈的小業主，九一年因未有妥善管理大廈，迅速排走破壞外牆牆面，導致一名小童正在爬出外牆修理水管時墜下致四肢癱瘓，被法院裁定須承擔法律及賠償責任，攤分高達二千五百多萬元賠償。

這些並非別人的故事，對全港的舊樓業主而言，噩夢隨時發生在自己身上，原因是不少舊樓如上述三幢大廈一樣，未有購買公眾責任保險。

第三者保險承保管理疏忽責任

公眾責任保險，即常稱的第三者責任保險，通常由大廈的業主立法團或管理公司購買，以承保業主或管理公司的疏忽管理大廈公用部分，引致第三者傷亡或財物損失的賠償責任。

保險公司在承保大廈的公眾責任保險時，通常會評估大廈的樓齡，用途(商業、住宅或商住)、管理情況、結構、過去的事故紀錄等。現時全港二千多幢樓齡逾三十年的舊樓中，由於有不少未設有業主立法團，大廈管理欠佳，保險公司一般不會承保，但即使大廈已設立法團，倘若大廈有舊樓物，保險公司也不大願意承保(雖然四年前已通過法例強制法團買公眾責任保險，但未訂生效日期)，就算願意，承保範圍也不會包括由舊樓物釀成的意外責任，小業主最終也會「上身」。

大廈欠管理難投保

小業主必須明白，除了本身擁有的單位外，也同時與其他業主共同擁有大廈的公用部分，亦要履行由此而產生的責任。小業主倘若繼續死搬硬套心態，只關心自己的單位，未有組織法團，管理公眾地方的管理，反對維修保養大廈，甚至安頓結構安全胡亂搭建，致大廈未能獲承保公眾責任保險，可能有一天，你的物業會突然不再是資產，而是負債。

發表日期：06/07/2005

← 返回 1 頁

2008-08-18 13:06