

前言

安居樂業，是香港人的共同夢想。如果有能力的話，大部分香港人都希望擁有自己的物業。不過，很多私人大廈的業主可能都不知道，自己名下物業所涵蓋的範圍，其實不限於自己居住的單位。當業主購入大廈內的一個單位時，同時也購入了有關大廈的公用部分。

舉例來說，陳氏一家三口居住在快樂花園38樓C座一個600呎的單位。陳先生和太太平日最喜歡的消閑活動，就是到屋苑的會所，享用桑拿和健身室等設施。他們的兒子是籃球健將，每天都會在屋苑內的露天籃球場和好友切磋球技。另外，陳氏一家每天使用的自來水，都是經由屋苑的供水系統、水管所供應；他們每天外出，都要乘搭大廈的升降機。還有，快樂花園本身也包括外牆、地基、柱和樑等結構。這些設施、設備和結構都是大廈的公用部分，由整個屋苑的所有業主共同擁有。

因此，雖然陳氏一家可能未有留意何謂大廈的“公用部分”，但事實上，他們每天也享用這些設施。常言道：有權便有責。每位業主不但要負責維修自己的單位，同時也要與其他業主一同承擔管理和維修公用部分的責任，使公用部分維持良好的狀況。如果因為公用部分管理不善或缺乏維修而導致任何意外，大廈的所有業主有可能需要負上共同及各別的責任。

香港地少人多，大部分市民都居住在多層大廈或由多座大廈組成的私人屋苑。一個屋苑，其實無異於一個小社區。要達至整個社區和諧協調，當中的業主和住客都需要共同參與。歸根究柢，睦鄰友愛，共同解決私人大廈的管理問題，是業主和住戶邁向安居樂業的一大前提。

為了促使大廈管理事務協調得宜，暢順有序，民政事務總署一直鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，例如業主立案法團（法團）。我們也通過制定《建築物管理條例》（第344章）（條例），為法團的成立和運作提供一個法律框架，讓業主能夠有所依循。

這本指南旨在以淺白的文字，簡述條例的主要條文，希望讓市民更加容易明白條例的規定。對有關法例的詮釋，應以條例原文為依歸。市民如對條例有任何查詢，可利用本署提供的有關服務，詳細資料載於附錄20。