

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)2091/13-14號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/BC/7/13

《物業管理服務條例草案》委員會 第一次會議紀要

日期：2014年6月11日(星期三)
時間：上午8時45分
地點：立法會綜合大樓會議室2

出席委員：謝偉銓議員 (主席)
胡志偉議員, MH (副主席)
涂謹申議員
王國興議員, BBS, MH
李慧琼議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
張國柱議員
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
毛孟靜議員
何俊賢議員
易志明議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
郭偉强議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
何秀蘭議員
黃毓民議員

出席公職人員： 議程第II項

民政事務總署署長
陳甘美華女士, JP

民政事務總署副署長(2)
陳積志先生, JP

民政事務總署助理署長(5)
梁嘉盈女士

律政司高級助理法律草擬專員
林少忠先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)2
梁淑貞女士

列席職員 : 助理法律顧問3
盧志邦先生

高級議會秘書(2)6
蘇淑筠小姐

議會事務助理(2)2
張毅敏小姐

經辦人／部門

I. 選舉主席及副主席

選舉主席

法案委員會在席委員中於立法會排名最先的涂謹申議員主持主席的選舉。他邀請委員提名法案委員會主席的人選。

2. 葉國謙議員提名謝偉銓議員，該項提名獲陳健波議員附議。謝偉銓議員接受提名。由於沒有其他提名，涂謹申議員宣布謝偉銓議員獲選為法案委員會主席。謝議員繼而接手主持會議。

選舉副主席

3. 主席邀請委員提名法案委員會副主席一職的人選。涂謹申議員提名胡志偉議員，該項提名獲陳健波議員附議。胡志偉議員接受提名。由於並無其他提名，胡志偉議員獲選為法案委員會副主席。

II. 與政府當局舉行會議

(HAD HQ CR/20/3/5(C)、立法會CB(3)583/13-14、LS53/13-14及CB(2)1761/13-14(02)至(05)號文件)

4. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

因應所作討論而須採取的跟進行動

5. 委員(包括副主席、王國興議員及郭偉強議員)就物業管理人提出了不同的關注意見，包括物業管理人的人手供求情況、物業管理人(第1級)和物業管理人(第2級)在學歷和專業資歷方面的擬議發牌準則，以及提供職業／專業培訓，讓物業管理人為全面實施《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")的發牌制度作好準備。法案委員會要求政府當局就下述各項提供估算數字——

政府當局

- (a) 將受擬議發牌制度規管的現職物業管理人的總人數及其所持學歷和專業資格；
- (b) 在該等現職物業管理人中，符合正式牌照發牌準則並可在過渡期內直接申請擬議物業管理人(第1級)牌照或物業管理人(第2級)牌照的人數分別為何；及
- (c) 實施新規管制度後對兩個級別的持牌物業管理人的未來市場需求。

III. 其他事項

下次會議日期

6. 法案委員會同意在2014年7月9日(星期三)上午8時30分於立法會綜合大樓會議室3舉行下次會議。

(會後補註：為免與財務委員會於2014年7月9日舉行的特別會議撞期，法案委員會定於2014年7月9日舉行的會議其後已告取消。)

邀請公眾人士發表意見

7. 法案委員會又同意在2014年7月23日(星期三)上午聽取公眾人士就條例草案發表意見。委員亦同意，法案委員會會就此在立法會網站登載公告及向18區區議會發出邀請信。

8. 議事完畢，會議於上午10時42分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2014年7月21日

**《物業管理服務條例草案》委員會
會議過程**

日期：2014年6月11日(星期三)
時間：上午8時45分
地點：立法會綜合大樓會議室2

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
議程第I項 —— 選舉主席及副主席			
000109 - 000208	涂謹申議員 葉國謙議員 陳健波議員 謝偉銓議員	選舉主席	
000209 - 000404	主席 涂謹申議員 陳健波議員 胡志偉議員	選舉副主席	
議程第II項 —— 與政府當局舉行會議			
000405 - 001557	主席 政府當局	政府當局就《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")作出簡介[立法會參考資料摘要 — 檔案編號：HAD HQ CR/20/3/5(C)]	
001558 - 002328	主席 王國興議員 政府當局	<p>王國興議員表示支持政府當局引入規管制度以提升物業管理行業的服務質素及專業水平。鑒於擬成立的物業管理業監管局(下稱"監管局")將肩負發牌機構的職能，並會負責處理針對持牌物業管理公司及持牌物業管理人所提出的投訴，當局必須確保就監管局主席及成員所作委任不會引起是否有涉及利益衝突的關注。他亦關注下述事宜：提供職業／專業培訓以協助現職物業管理人為全面實施發牌制度作好準備。</p> <p>政府當局表示，監管局會由主席、副主席及不多於18名普通成員組成，而該等成員須為來自下述3個類別的人士 ——</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 從事物業管理服務的個人，將佔監管局普通成員約四分之一；</p> <p>(b) 在與物業管理、一般行政或消費者事務的相關範疇具備經驗的個人，亦將佔監管局普通成員約四分之一；及</p> <p>(c) 其他獲行政長官認為適合獲委任為成員的個人，將佔監管局普通成員最少一半。</p> <p>政府當局進一步表示 ——</p> <p>(a) 條例草案獲通過後，政府當局會制訂附屬法例，述明物業管理公司及物業管理人的詳細發牌準則、申請牌照所需的資料及文件、牌照費及徵款的款額，以及有否任何類別人士或文書可獲豁免繳付徵款；</p> <p>(b) 政府當局建議在主體法例和附屬法例制定後，設立3年的過渡期。在過渡期結束後，未獲發牌的物業管理公司及物業管理人，將不獲准在行業內提供服務；及</p> <p>(c) 為方便具有經驗但正式資歷水平較低的物業管理人適應新設的發牌制度，具經驗而且符合某些基本要求的物業管理人在過渡期內將獲發臨時牌照。他們在取得臨時牌照後，將准予在3年內修畢所需的持續專業發展課程，完成課程後便可在其臨時牌照屆滿時獲發正式牌照。</p>	
002329 - 002820	主席 鍾樹根議員 政府當局	<p>鍾樹根議員詢問物業管理公司和物業管理人的發牌要求，政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 相關附屬法例將會訂明詳細發牌準則，而物業管理公司須符合</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>所有發牌準則(例如持有物業管理人員牌照的董事和僱員的最低人數要求),以及該公司是否適宜持有物業管理公司牌照(例如公司是否正在清盤或受清盤令所規管、曾否有相關罪行的定罪紀錄、其董事是否適當)等;</p> <p>(b) 根據政府當局的初步構思,一間物業管理公司最少須有一名董事是持牌物業管理人員,以及最少須有3名僱員持有物業管理人員牌照,而其中一人(可以是全職或兼職僱員)須持有物業管理人員(第1級)牌照;</p> <p>(c) 在物業管理人員方面,相關發牌準則包括學歷、專業資格、工作年資,以及該人是否適合持有物業管理人員牌照(例如該人是否屬精神紊亂的人、曾否有相關罪行的定罪紀錄等);及</p> <p>(d) 持牌物業管理人員(第1級)須符合的資歷要求,高於持牌物業管理人員(第2級),前者可自稱為"註冊專業物業經理",而後者可自稱為"持牌物業管理主任"。監管局會與業界組織和本地專上學院聯繫,確保為物業管理人員提供足夠培訓課程,以符合發牌要求。</p>	
002821 - 003303	主席 易志明議員 政府當局	<p>政府當局回應易志明議員的詢問時表示 ——</p> <p>(a) 進行公眾諮詢期間,大部分意見均支持為該行業引入發牌制度,認為此舉有助提升行業的專業地位。然而,有委員對為物業管理公司實施單一級別發牌制度的建議表示關注,因為此舉或會對中小型物業管理公司不利,影響它們的生存空間;</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 為確保向不同規模的物業管理公司提供公平競爭的環境和避免引起標籤效應，政府當局認為單一級別的發牌制度是適當的。政府當局進一步表示，物業管理公司的發牌要求不會太嚴苛，以確保中小型物業管理公司不會在市場內被淘汰，以致由大型物業管理公司壟斷市場；及</p> <p>(c) 雖然牌照費的實際金額會在立法工作的較後階段才釐定，但相關金額將不會高。因此，物業管理公司應無須為此擔心，而物業管理公司將費用轉嫁予物業業主的可能性亦應很低。</p>	
003304 - 003910	主席 副主席 政府當局	<p>副主席關注到在實施擬議發牌制度後，兩個級別的持牌物業管理人的人手供求情況。他要求政府當局在這方面提供估算數字。他又關注到條例草案獲制定後，物業管理公司在履行《建築物管理條例》(第344章)各項有關大廈管理的法定要求方面的權力和責任。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 物業管理公司及物業管理人在協助業主妥善管理物業方面擔當重要角色。《建築物管理條例》為業主立案法團(下稱"法團")的成立提供法律框架，以便大廈能獲有效管理。法團可決定是否聘用物業管理公司協助其執行職務或履行《建築物管理條例》賦予的權力。條例草案如獲制定成為條例，與《建築物管理條例》將會有密切的相互影響；及</p> <p>(b) 根據擬議規管制度，所有物業管理公司及物業管理人均須遵從法例所訂要求及監管局所發出的操守守則。監管局將獲賦予權</p>	政府當局須提供資料(請參閱會議紀要第5(c)段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>力，就針對物業管理公司／物業管理人在履行條例草案所訂職能方面提出的投訴進行調查。</p> <p>在回應副主席就監管局職員的職務和責任所提出的問題時，政府當局表示，該60名職員的職務包括(但不限於)處理牌照申請、處理投訴及專業發展。</p>	
003911 - 004318	主席 毛孟靜議員 政府當局	<p>毛孟靜議員關注到長遠而言監管局在財政上是否可以維持，因為監管局屬自負盈虧的法定機構，經費來自牌照費和就每宗售賣轉易契徵收的小額定額徵款(約200元至350元)。</p> <p>政府當局回應時表示，當局預計監管局每年的經常開支約為3,000萬元，其中三分之一靠牌照費收入應付，餘下三分之二則來自就每宗不動產售賣轉易契所徵收的定額徵款。</p> <p>毛孟靜議員詢問是否可以對《建築物管理條例》作出改善，政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 《建築物管理條例》提供法律框架讓業主成立法團，並且按照法例的規定做好大廈管理工作；</p> <p>(b) 《建築物管理條例》在2007年完成對上一次修訂。為使《建築物管理條例》與時並進，以及回應公眾的關注，政府當局於2011年委任了《建築物管理條例》檢討委員會(下稱"檢討委員會")，負責找出常見的大廈管理問題，研究如何藉修訂《建築物管理條例》解決或紓減有關問題，並就如何落實建議，以加強法團運作和保障業主的權益，向當局提供建議；</p> <p>(c) 檢討委員會在其中期報告中提出了初步研究結果。就因為對</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>《建築物管理條例》各項規定有不同詮釋而引致爭議的大廈管理問題，檢討委員會建議就最佳做法提供指引，以助更清楚了解《建築物管理條例》的規定。當局已於2013年因應檢討委員會的建議發表有關指引；及</p> <p>(d) 政府當局正在跟進檢討委員會的建議，目標是在今年較後時間就《建築物管理條例》各項修訂建議諮詢持份者和公眾人士。</p>	
004319 - 005127	主席 葉國謙議員 政府當局	<p>葉國謙議員表示支持政府當局引入發牌制度以規管物業管理行業。</p> <p>政府當局回應葉國謙議員的詢問時表示，下述各類別實體將不受發牌制度規管，故無需領取物業管理公司牌照 ——</p> <p>(a) 提供單一服務的公司，例如只提供清潔或保安服務的公司；</p> <p>(b) 自行管理物業的法團或其他形式的業主組織；</p> <p>(c) 自行為物業提供物業管理服務的業主，但有關業主須為個別人士，而且沒有為牟利而向其他物業提供任何物業管理服務；及</p> <p>(d) 政府和房屋委員會。</p> <p>政府當局以香港房屋協會為例，以示在擬議發牌制度下，該協會將屬於須領取物業管理公司牌照的法定機構。</p>	
005128 - 005607	主席 陳健波議員 政府當局	<p>在回應陳健波議員就政府當局檢討《建築物管理條例》的時間所提出的問題時，政府當局表示，政府當局的計劃是於2014年年底或之前就檢討委員會有關改善《建築物管理條例》的建議進行公眾諮詢，繼而會整合所接獲的意見，並於2015年制訂未來路</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>向。若認為修訂法例確有需要，而且實際可行和可取，政府當局會着手準備和草擬修訂條例草案，以落實已獲社會各方達成共識的建議。</p>	
005608 - 010129	<p>主席 郭偉強議員 政府當局</p>	<p>郭偉強議員表示支持擬議規管制度，並關注到擬議發牌制度對現職物業管理人就業前景的影響，尤其是對具有實際經驗但未有接受正式培訓的物業管理人的影響。</p> <p>政府當局重申，現職物業管理人會獲提供3年過渡期，讓他們作好準備，以過渡至新的發牌制度。物業管理人在過渡期內取得臨時牌照後，將准予在3年內修畢所需的持續專業發展課程，讓他們能於臨時牌照屆滿時取得申領正式牌照所需的資格。監管局會與業界組織和本地專上學院聯繫，確保為物業管理人提供足夠而適當的持續專業發展課程。</p>	
010130 - 011000	<p>主席 王國興議員 政府當局</p>	<p>主席及王國興議員要求當局提供資料，說明將受擬議發牌制度規管的現職物業管理人的總人數及其所持學歷和專業資格；以及該等現職物業管理人中符合正式牌照發牌準則並可在過渡期內直接申請擬議物業管理人(第1級)牌照或物業管理人(第2級)牌照的人數分別為何。王議員希望可盡早為現職物業管理人舉辦持續專業發展課程，最好是在實施新發牌制度之前。</p> <p>政府當局回應時表示，由於現時並無物業管理人強制發牌制度，故當局無法在現階段就物業管理人數目提供準確估算，亦無法就他們的資歷提供詳細分項資料。按照香港房屋經理學會最近進行的一項調查，該學會估計相關從業員中約有4 000人符合成為持牌物業管理人(第1級)的資格，另有約7 500人符合持牌物業管理人(第2級)的資格。</p>	<p>政府當局須提供資料(請參閱會議紀要第5(a)及(c)段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>王國興議員關注到物業管理人的發牌準則，政府當局回應時強調，政府當局無意就發出物業管理人牌照訂立高門檻，以致損害現職物業管理人的就業機會。</p>	
011001 - 011708	<p>主席 副主席 政府當局</p>	<p>副主席對就持牌物業管理人作為僱員提供免責辯護的條例草案第61條表示關注，他擔心該條文會留有足夠空間，使物業管理人得以不遵從根據《建築物管理條例》第44條發出的有關工作守則，以及相關政府部門就實現有效管理和保養大廈所發出的最佳做法指引。</p> <p>政府當局表示，擬議的免責條文是以其他條例的相若條文為藍本，例如《建築物管理條例》第29A條、《版權條例》(第528章)第119A條及《一手住宅物業銷售條例》(第621章)第79條。按照該項條文，因作出某作為或沒有作出某作為而被控犯違紀行為的持牌物業管理人，如能證明他是真誠地並以合理方式及按照其僱主或代表其僱主的人給予他的指示而行事，即為免責辯護。政府當局強調，所有持牌物業管理人均須遵從法例所訂的要求及監管局所發的操守守則。違反規定者，可遭監管局紀律處分，例如撤銷或暫時吊銷牌照，以及其他如譴責、警告、罰款等制裁。</p>	
011709-012128	<p>主席 易志明議員 政府當局</p>	<p>易志明議員詢問哪類別實體不受擬議發牌制度規管，政府當局就此作出闡釋。</p>	
012129-012854	<p>主席 李慧琼議員 政府當局</p>	<p>李慧琼議員就下述事宜表達意見：條例草案的目的，以及在發牌制度開始運作後，持牌物業管理公司／物業管理人理應具備的專業水平及責任感。</p> <p>政府當局表示，相關附屬法例及監管局發出的操守守則會訂明物業管理公司及物業管理人的詳細發牌準則。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
012855-013359	主席 陳健波議員 政府當局	就當局建議豁免自行管理物業的法團及其他形式的業主組織不受發牌制度規管，陳健波議員關注到此舉會否造成予人迴避法例規管的漏洞。依他之見，政府當局應規定獲豁免法團或業主組織可管理物業單位數目的上限，藉以訂明可獲豁免的情況為何。	
013400 - 014055	主席 郭偉強議員 政府當局	郭偉強議員就下述事宜的查詢及政府當局的回應：兩個級別的物業管理人牌照的發牌準則、取得物業管理人牌照所需的資歷要求、提供職業／專業培訓，藉以讓現職物業管理人為全面實施發牌制度作好準備，以及在引入新規管制度後，估計人手供應及對兩個級別的持牌物業管理人的未來市場需求。	政府當局須提供資料(請參閱會議紀要第5段)
014056-014729	主席 李慧琼議員 政府當局	討論下述事宜：為協助提升物業管理人服務質素和專業水平所推行的措施，例如修讀持續專業發展課程的要求；取得兩個級別物業管理人牌照所需的最低學歷／專業資歷和工作經驗的要求。	
014730 - 015525	主席 副主席 政府當局	副主席認為政府當局應強制規定所有持牌物業管理公司和物業管理人須履行《建築物管理條例》訂明的法定要求，以及遵從有關工作守則和大廈管理方面的最佳做法指引。條例草案應有條文清楚訂明此規定，使其在條例草案獲通過時成為主體法例的重要部分。 政府當局回應時表示，規管物業管理行業諮詢委員會將在下一階段工作中詳細商議此事，並會因應律政司的意見研究副主席的建議。	
015526 - 015553	梁家傑議員 主席	梁家傑議員關注到擬議規管制度會否導致大型物業管理公司壟斷市場。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015554 - 015757	主席 政府當局	舉行下兩次會議的日期；以及邀請公眾人士發表意見。 主席作出結語。	

立法會秘書處
議會事務部2
2014年7月21日