

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(2)2356/13-14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 第二次會議紀要

日期：2014年7月23日(星期三)  
時間：上午9時  
地點：立法會綜合大樓會議室1

出席委員：謝偉銓議員, BBS (主席)  
胡志偉議員, MH (副主席)  
涂謹申議員  
石禮謙議員, GBS, JP  
王國興議員, BBS, MH  
何秀蘭議員, JP  
陳健波議員, BBS, JP  
張國柱議員  
梁家傑議員, SC  
黃毓民議員  
毛孟靜議員  
易志明議員  
梁志祥議員, BBS, MH, JP  
麥美娟議員, JP  
郭偉強議員  
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

列席議員：陳家洛議員

缺席委員：李慧琼議員, JP  
葉國謙議員, GBS, JP  
何俊賢議員

**出席公職人員：** 議程第I及II項

民政事務總署署長  
陳甘美華女士, 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

律政司政府律師  
卓芷穎女士

**應邀出席者：** 議程第I項

公民黨

執委  
楊岳橋先生

個別人士

離島區會議員  
容詠嫦女士

香港房屋經理學會

會長  
葉志明先生

房屋經理註冊管理局

主席  
陳志球博士

香港物業管理公司協會

會長  
譚國榮先生

大中華物業管理學會

會長  
馮國雄博士

峰華邨業主立案法團

主席  
黃錦棠先生

富多來新邨(第一期)業主立案法團

主席  
劉明森先生

皇家特許測量師學會

設施管理及管理諮詢專業組主席  
梁進源先生

香港設施管理學會

會務總監  
陳巨星博士

英國特許房屋經理學會亞太分會

專業實務委員會主委  
趙善雄先生

香港測量師學會

物業設施管理組前主席  
楊文佳先生

工黨

代表  
趙恩來先生

個別人士

李少英女士

宏景花園關注組

代表  
梁立新先生

香港鐵路有限公司

物業支援經理  
馮翠珊女士

全港業主反貪腐反圍標大聯盟

發言人  
林卓廷先生

民主黨

房屋政策副發言人  
尹兆堅先生

個別人士

文志華先生

香港物業管理聯會

副會長  
黃健平先生

自由黨青年團

成員  
楊浩泉先生

香港地產行政師學會

執行委員  
陳志強先生

**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. 與團體代表及政府當局舉行會議**

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

2. 法案委員會聽取22名與會團體代表／個別人士(見**附件**)發表意見，並察悉由沒有出席會議的其他個別人士提交的4份意見書(立法會CB(2)2089/13-14(03)及(04)和CB(2)2116/13-14(04)及(05)號文件)。

政府當局須採取的跟進行動

- 政府當局
3. 法案委員會要求政府當局以書面就團體代表對下述事宜表達的意見和關注作出綜合回應——
- (a) 《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")的各個政策範疇(載於**附錄I**);及
  - (b) 條例草案各項具體條文(以表列形式載於**附錄II**)。

### **II. 與政府當局舉行會議**

(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/5(C)、立法會CB(3)583/13-14、LS53/13-14、CB(2)1761/13-14(02)至(04)、CB(2)2014/13-14(01)及CB(2)1965/13-14(01)號文件)

- 政府當局
4. 法案委員會要求政府當局就委員提出的下述事宜作出書面回應——

- (a) 鑒於某些類別的實體(例如自行管理物業的業主立案法團和其他形式的業主組織；或自行為物業提供物業管理服務而且屬個別人士及沒有為牟利而向其他物業提供任何物業管理服務的業主)不會受發牌制度規管，因而無需領取物業管理公司牌照，委員要求當局提供資料，說明估計共有多少幢樓宇是由該等實體／人士管理，以及估計共有多少幢樓宇是"三無"大廈，沒有任何形式的業主組織及沒有聘用物業管理公司；及
- (b) 委員察悉，條例草案附表1載列物業管理服務類別，而"關乎物業的一般管理服務"是該附表界定的7類服務之一。有意見認為，上述界定有欠明確，並建議政府當局優化相關措辭，清楚訂明所指的服務範圍。

### **III. 其他事項**

5. 議事完畢，會議於正午12時結束。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2014年9月29日

**《物業管理服務條例草案》委員會  
第二次會議過程**

日期：2014年7月23日(星期三)  
時間：上午9時  
地點：立法會綜合大樓會議室1

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<b>議程第I項 —— 與團體代表及政府當局舉行會議</b>			
000137 - 000701	主席	主席致開會辭	
000702 - 001004	主席 公民黨楊岳橋先生	陳述意見 (立法會CB(2)2116/13-14(01)號文件)	
001005 - 001328	主席 離島區議會議員 容詠嫦女士	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(01)號文件)	
001329 - 001658	主席 香港房屋經理學會 葉志明先生	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(02)及(03)號 文件)	
001659 - 001940	主席 房屋經理註冊管理局 陳志球博士	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(03)及(04)號 文件)	
001941 - 002250	主席 香港物業管理公司 協會譚國榮先生	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(03)及(05)號 文件)	
002251 - 002620	主席 大中華物業管理學會 馮國雄博士	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(06)號文件)	
002621 - 002940	主席 峰華邨業主立案法團 黃錦棠先生	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(07)號文件)	
002941 - 003252	主席 富多來新邨(第一期) 業主立案法團 劉明森先生	陳述意見 (立法會CB(2)2089/13-14(01)號文件)	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003253 - 003459	主席 皇家特許測量師學會 梁進源先生	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件)	
003500 - 003814	主席 香港設施管理學會 陳巨星博士	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(03)及 CB(2)2089/13-14(02)號文件)	
003815 - 004128	主席 英國特許房屋經理 學會亞太分會 趙善雄先生	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(03)及(08)號 文件)	
004129 - 004426	主席 香港測量師學會 楊文佳先生	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(03)及(09)號 文件)	
004427 - 004736	主席 工黨趙恩來先生	對《物業管理服務條例草案》(下稱"條 例草案")表示支持，尤其支持為物業 管理公司實施發牌制度的建議，認為 此舉有助杜絕物業管理公司違反專 業道德或不當的行為。	
004737 - 005118	主席 李少英女士	對透過設立法定發牌制度規管物業 管理公司的建議表示支持，並認為新 設的物業管理業監管局(下稱"監 管局")內應有物業業主的代表(立法會 CB(2)2155/13-14(01)號文件)。	
005119 - 005426	主席 宏景花園關注組 梁立新先生	陳述意見 (立法會CB(2)2116/13-14(02)號文件)	
005427 - 005441	主席 香港鐵路有限公司 馮翠珊女士	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(10)號文件)	
005442 - 005755	主席 全港業主反貪腐 反圍標大聯盟 林卓廷先生	陳述意見 (立法會CB(2)2116/13-14(03)號文件)	
005756 - 010114	主席 民主黨尹兆堅先生	對條例草案表示支持，並建議政府當 局 ——	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a) 應規定持牌物業管理公司及物業管理人須遵從當局根據《建築物管理條例》(第344章)就實現有效大廈管理和保養所發出的相關工作守則；</p> <p>(b) 應盡早制訂供物業管理公司及物業管理人遵從的操守守則擬稿及展開諮詢立法會及公眾的程序；</p> <p>(c) 應確保提供足夠的職業／專業培訓，讓現職物業管理人為發牌制度的全面實施作好準備；及</p> <p>(d) 鑒於監管局會有60名職員，應考慮監管局是否亦可提供支援服務，協助業主立案法團(下稱"法團")及業主委員會履行管理大廈的責任。</p>	
010115 - 010434	主席 文志華先生	根據條例草案第7條，自行管理物業的法團及其他形式的業主組織將會在發牌制度涵蓋範圍之外，文志華先生關注到此條文會否造成予人迴避法例規管的漏洞。他建議政府當局應訂明可獲豁免的情況為何，並就獲得豁免的法團或業主組織可管理的物業單位數目設定上限(例如不超過40個單位)。	
010435 - 010742	主席 香港物業管理聯會 黃健平先生	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(11)號文件)	
010743 - 011124	主席 香港地產行政師學會 陳志強先生	陳述意見 (立法會CB(2)2060/13-14(12)號文件)	
011125 - 012909	主席 政府當局	<p>政府當局就團體代表表達的意見和關注作出下述綜合回應 ——</p> <p>(a) 條例草案的目的是透過成立監管局引入法定發牌制度，規管及管制物業管理公司及物業管理人提供物業管理服務的事宜；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 附屬法例會訂明物業管理公司及物業管理人的詳細發牌準則。政府當局制訂有關細節(包括豁免安排)時，會考慮各持份者及規管物業管理行業諮詢委員會的意見；</p> <p>(c) 為協助消費者在發牌制度下掌握充分資料以選擇物業管理公司，持牌物業管理公司必須向監管局提供若干主要資料，以便監管局上載於網站，讓公眾查閱。監管局將備存物業管理公司和物業管理人的登記冊，並會提供該等登記冊予公眾查閱。登記冊會刊載物業管理公司及物業管理人觸犯違紀行為或刑事罪行的定罪紀錄；</p> <p>(d) 由於物業管理公司與物業業主之間的爭拗往往與財務管理事宜有關，附屬法例和操守守則會指明有關為客戶擬備預算以及保存財務報表等事宜的具體要求。物業管理公司有法定責任向客戶披露指明的資料，包括任何可預見的利益衝突；</p> <p>(e) 在監管局的組成方面，其主席和成員須由行政長官委任。為使監管局能有效及公正地履行其角色和職責，監管局的組成將適當地涵蓋代表不同類別持份者的人士(包括物業管理人)，務求平衡地保障業界、從業員、業主和公眾的利益；</p> <p>(f) 監管局會獲授權主動展開調查，亦可在接獲投訴後進行調查。上訴委員團將予設立，以處理因監管局的決定感到受屈的人所提出的上訴。條例草案第6部訂明須設立上訴委員團及上訴審裁小組以聆訊該等上訴，訂明上訴審裁小</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>組在聆訊上訴時可行使的權力，以及相關罪行；</p> <p>(g) 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，以期讓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。在過渡期間，具經驗而且符合某些基本要求的物業管理人將獲發臨時牌照。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，完成課程後便可在臨時牌照屆滿時獲發正式牌照。然而，政府當局不排除監管局除安排持續專業發展課程外，亦會作出其他安排，協助具經驗的物業管理人符合發牌要求；</p> <p>(h) 持牌物業管理人(第1級)須符合的資歷要求，高於持牌物業管理人(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，確保為物業管理人提供足夠培訓課程，以符合發牌要求；</p> <p>(i) 引入新規管制度旨在提升物業管理行業的服務質素及專業水平，並非要扼殺中小型物業管理公司的生存空間或將該等公司逐出市場；</p> <p>(j) 就部分團體代表對大廈維修保養工程可能出現圍標情況的關注，應當注意的是，香港警務處、廉政公署、民政事務總署、市區重建局及香港房屋協會一直緊密合作，推行措施防範圍標活動。《競爭條例》禁止任何反競爭行為；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(k) 《建築物管理條例》對上一次修訂是在2007年。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。檢討委員會在其中期報告中提出了初步研究結果。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> <p>法案委員會要求政府當局對團體代表就(a)條例草案各個政策範疇；及(b)條例草案各項具體條文分別提出的意見和關注事項，提供書面回應。</p>	<p><b>政府當局須提供書面回應(請參閱會議紀要第3段)</b></p>
012910 - 013034	<p>主席 自由黨青年團 楊浩泉先生</p>	<p>對條例草案表示支持，但關注到擬議發牌制度對具備經驗但教育程度較低的現職物業管理人的就業前景的影響，並建議在要求那些臨近退休年齡的物業管理人完成持續專業發展課程及取得正式牌照方面，容許若干彈性。</p>	
013035 - 013512	<p>主席 易志明議員 政府當局</p>	<p>易志明議員對下述事宜的查詢及政府當局的解釋 ——</p> <p>(a) 條例草案通過後對物業管理人的持續專業發展要求；及</p> <p>(b) 法團須予遵從的大廈管理維修標準，以及就成立法團和進行大廈管理維修方面向業主提供的支援和協助。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013513 - 013940	主席 王國興議員	王國興議員認為，《建築物管理條例》存有漏洞／灰色地帶，令部分業主難以成立法團及委聘管理公司管理其大廈。因此，監管局的組成應平衡所有各方的利益，尤其是業主的利益。立法會參考資料摘要(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/5(C))所載政府當局的現行建議是恰當的。	
013941 - 014408	主席 毛孟靜議員 政府當局	對於毛孟靜議員的查詢，政府當局的回應是，有關各方會探討是否可以在監察投標工作方面提供"一站式服務"，以防範圍標情況。	
014409 - 014825	主席 陳健波議員 大中華物業管理學會 馮國雄博士	<p>就當局建議豁免自行管理物業的法團或其他形式的業主組織受發牌制度規管，陳健波議員贊同部分團體代表的意見，認為政府當局應就獲得豁免的法團或業主組織可予管理的物業單位數目設定上限。</p> <p>陳健波議員促請政府當局檢討《建築物管理條例》。依他之見，《建築物管理條例》應訂立罰則條文，確保各方遵從該條例及根據該條例第44條發出的相關工作守則。就馮國雄博士在口頭陳述時提出"業主過度參與"大廈管理工作的問題，陳議員請馮博士闡明他對該問題的意見。</p>	
014826 - 015253	主席 張國柱議員 全港業主反貪腐 反圍標大聯盟 林卓廷先生	<p>張國柱議員提出下述意見及關注事項</p> <hr/> <p>(a) 舊式單幢唐樓的業主或難以聘請持牌物業管理公司提供物業管理服務；</p> <p>(b) 《建築物管理條例》如有任何漏洞，政府當局應藉是次為物業管理行業設立法定發牌制度以規管物業管理公司及物業管理人而進行的立法工作，一併堵塞該等漏洞；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 就與物業管理相關的專業團體，部分團體代表建議豁免對該等團體現有成員的發牌要求，此事須予審慎研究。</p> <p>林卓廷先生闡釋他認為《建築物管理條例》有何主要不足而須予以處理的地方，例如該條例並無罰則條文處理不遵守某些法定要求的情況。</p>	
015254 - 020419	<p>主席 副主席 房屋經理註冊管理局 陳志球博士 全港業主反貪腐 反圍標大聯盟 林卓廷先生 香港房屋經理學會 葉志明先生 李少英女士 香港物業管理公司 協會譚國榮先生 離島區議會議員 容詠嫦女士</p>	<p>副主席重申其意見，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，以及遵從根據《建築物管理條例》第44條發出的相關工作守則和各有關政府部門就大廈管理和保養方面所發出的最佳做法指引。依他之見，條例草案內應有條文清楚訂明此規定，使有關規定在條例草案獲通過時成為主體法例的組成部分。</p> <p>林卓廷先生對副主席的意見表示支持。然而，陳志球博士、葉志明先生及譚國榮先生認為無需在此條例草案加入該項條文，因為物業管理公司及物業管理人須遵守不同條例就建造及建築、樓宇安全及大廈管理所訂的規定。</p>	
020420 - 021231	<b>休息</b>		
<b>議程第II項 —— 與政府當局舉行會議</b>			
021232 - 021605	<p>主席 政府當局</p>	<p>簡略介紹政府當局對2014年6月11日會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)1965/13-14(01)號文件)。</p>	
021606 - 022114	<p>主席 王國興議員 政府當局</p>	<p>王國興議員對下述事宜的查詢及政府當局的回應：監管局的組成及物業管理人的發牌要求。政府當局表示，當局會先諮詢業界，然後為詳細的發牌準則定稿及提交附屬法例予立法會審議。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
022115 - 022806	主席 副主席 政府當局	<p>副主席詢問政府當局會否在相關附屬法例中訂立條文，規定持牌物業管理人最多只可受某指定數目的物業管理公司僱用。他又詢問當局會否就獲得豁免的法團或業主組織可予管理的物業單位數目設定上限。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 附屬法例會訂明物業管理公司及物業管理人的詳細發牌準則，而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。此外，一間物業管理公司最少須有3名僱員持有物業管理人牌照，而其中一人(可以是全職或兼職僱員)須持有物業管理人(第1級)牌照。物業管理人(第1級)牌照的持有人在任何一個時間內只可同時受不多於3間物業管理公司僱用；及</p> <p>(b) 舊式單幢唐樓的業主現時可能是透過法團或其他形式的業主組織自行管理物業，為免不必要地增添他們的經濟壓力，政府當局不會強制規定所有物業業主均須委聘物業管理公司。政府當局預期，新設的規管制度實施後，物業管理公司及物業管理人的服務質素和專業水平將會有所提升，促使市民更加意識到聘用合資格物業管理公司是何其重要。</p>	
022807 - 023402	主席 張國柱議員 政府當局	<p>鑒於某些類別的實體(例如自行管理物業的法團和其他形式的業主組織；或自行為物業提供物業管理服務而且屬個別人士及沒有為牟利而向其他物業提供任何物業管理服務的業主)會在發牌制度規管範圍之外，因而無需領取物業管理公司或物業管理人牌照，張國柱議員要求當局提供資料，說明估計共有多少幢樓宇是由該等實體／人士管理，以及估計現時共有多少幢樓宇是"三無"大廈，沒有</p>	<p><b>政府當局須以書面提供資料(請參閱會議紀要第4(a)段)</b></p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>任何形式的業主組織及沒有聘用物業管理公司。</p> <p>政府當局表示，目前全港約有40 000幢私人大廈，當中約20%(即約8 000幢)是由法團或其他形式的業主／居民組織管理，並無聘用物業管理公司。</p> <p>政府當局回應張國柱議員進一步的提問時表示 ——</p> <p>(a) 條例草案的政策目標與《建築物管理條例》的政策目標並不相同。《建築物管理條例》提供法律框架讓物業業主成立法團，並且按照法例的規定做好大廈管理工作，而條例草案則旨在設立物業管理公司及物業管理人的規管制度。物業管理公司及物業管理人一旦受聘，在協助業主妥善管理大廈及履行《建築物管理條例》訂明的業主職責方面即會擔當重要角色。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；</p> <p>(b) 為使《建築物管理條例》與時並進及回應公眾的關注，檢討委員會已提交兩份報告及就改善《建築物管理條例》的措施作出建議。政府當局正在跟進檢討委員會的各項建議，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；及</p> <p>(c) 關於在條例草案加入規定，要求物業管理公司／物業管理人遵從根據《建築物管理條例》發出的相關工作守則和各有關政府部門就大廈管理和保養所發出的最佳做法指引，考慮到此舉或有可能造成不確定的情況，當局必須審慎研究這項建議的可行性及影響。</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
023403 - 024319	主席 副主席 政府當局	<p>主席就下述事宜表示關注 ——</p> <p>(a) 對於該8 000幢由業主"自行管理"而沒有聘用任何物業管理公司的私人大廈，政府當局將採取甚麼措施確保／提升該等大廈的管理水平；</p> <p>(b) 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。由於當局仍未就物業管理公司內須分別持有第1級牌照和第2級牌照的物業管理人數目作出規定，業界在現階段難以評估相關人手供求情況；及</p> <p>(c) "提供單一服務的公司"的定義，該等公司將會獲得豁免，不受物業管理公司的擬議單一級別發牌制度所規管。</p> <p>副主席就下述事宜提出的查詢及政府當局的回應 ——</p> <p>(a) 限定物業管理人(第1級)牌照的持有人在任何一個時間內只可同時在不多於3間物業管理公司服務的理據；及</p> <p>(b) 就訂明物業管理公司及物業管理人的詳細發牌準則制訂附屬法例的時間表。</p>	
024320 - 025030	主席 張國柱議員 政府當局	<p>主席及張國柱議員建議，與其限定物業管理人(第1級)牌照持有人可以同時服務的物業管理公司數目，政府當局應考慮在持牌物業管理人可以提供的物業管理服務方面設定限制，例如限定個別物業管理人可以管理的屋苑總樓面面積或物業單位數目。</p> <p>張國柱議員查詢現時有多少幢樓宇沒有獲得任何形式的管理，政府當局回應時表示，現時約有6 000幢樓宇(主要是舊式或單幢式唐樓)沒有成立</p>	<p><b>政府當局須以書面提供資料(請參閱會</b></p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>法團或任何形式的業主／居民組織，亦無聘請物業管理公司(即所謂的"三無"大廈)。</p> <p>張議員關注到如何改善大廈管理質素，政府當局回應時表示，為協助私人大廈(尤其是舊式大廈)的業主／居民履行其大廈管理職責，民政事務總署一直致力透過下述措施建立良好的大廈管理文化 ——</p> <p>(a) 透過大廈管理專業顧問服務計劃，為1 200幢"三無"大廈提供免費的一站式專業顧問服務；</p> <p>(b) 招募業主和居民擔任"三無"大廈的居民聯絡大使，推廣更妥善管理大廈；及</p> <p>(c) 與香港測量師學會、香港工程師學會及香港建築師學會等3個專業學會合作，推行"顧問易"大廈維修諮詢服務試驗計劃，為有需要的法團提供專業及度身訂造的意見和支援，協助法團聘請顧問公司／認可人士，以開展大廈維修工程。</p>	<p><b>議紀要第4(a)段)</b></p>
025031 - 025145	主席	<p>關於載列物業管理服務類別的條例草案附表1，主席察悉，"關乎物業的一般管理服務"是該附表界定的7類服務之一。他認為該界定有欠明確，並建議政府當局優化相關措辭，清楚訂明所指的服務範圍。</p>	<p><b>政府當局須考慮有關意見及作出回應(請參閱會議紀要第4(b)段)</b></p>
025146 - 025801	主席 梁家傑議員 政府當局	<p>梁家傑議員建議，在研究修訂《建築物管理條例》方面，政府當局應考慮加強對物業業主和法團的支援，以協助他們履行大廈管理職責。可行措施包括(a)成立大廈管理審裁處，負責審理大廈管理糾紛；及(b)設立資料庫，儲存有關大廈管理問題個案引起的糾紛，以供公眾互相分享經驗。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 民政事務總署已設有專題網站，提供最新和詳盡的大廈管理資訊，包括大廈管理的相關法例、常見大廈管理問題的實用資料、教育和宣傳材料，以及民政事務總署的各項措施和向業主提供的支援服務等；及</p> <p>(b) 由於監管局將兼具發牌及推動業界發展的雙重職能，相信監管局會致力推廣下述理念：樓宇只要管理得宜而且持之以恆，便可保障樓宇安全及維持樓宇價值。</p>	
025802 - 030017	主席 副主席 政府當局	<p>副主席促請政府當局加快制訂關於物業管理公司及物業管理人詳細發牌準則的立法建議，以便盡早納入附屬法例之內，最好在立法會夏季休會結束後便提交。</p> <p>政府當局表示，當局的目標是在條例草案獲通過後，為附屬法例定稿並提交予立法會。政府當局制訂有關細節時會考慮各持份者(包括立法會)的意見。</p>	
030018 - 030050	主席	主席作出總結。	

立法會秘書處  
議會事務部2  
2014年9月29日

## 《物業管理服務條例草案》委員會

2014年7月23日的會議

## 團體代表／個別人士提出的意見和關注事項摘要

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
<b>(a) 對條例草案的一般意見</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 英國特許房屋經理學會亞太分會</li> <li>● 公民黨</li> <li>● 民主黨</li> <li>● 大中華物業管理學會</li> <li>● 房屋經理註冊管理局</li> <li>● 自由黨青年團</li> <li>● 東區區議會議員楊位醒先生</li> <li>● 香港物業管理公司協會</li> <li>● 香港設施管理學會</li> <li>● 香港測量師學會</li> <li>● 富多來新邨(第一期)業主立案法團</li> <li>● 峰華邨業主立案法團</li> <li>● 全港業主反貪腐反圍標大聯盟</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表支持設立發牌制度以規管物業管理公司及物業管理人的建議，並認為就物業管理公司及物業管理人實施強制發牌制度，可以提升專業水平及保障業主的權益。</li> <li>● 有團體代表關注到擬議發牌制度對具備經驗但教育程度較低的現職物業管理人的就業前景的影響，並建議對那些臨近退休年齡的物業管理人在完成持續專業教育課程及取得正式牌照方面容許若干彈性。</li> <li>● 有意見認為，物業管理公司只是以業主或業主組織的代理此身份行事，因此，業主、業主組織及相關人士亦應受條例草案規管。</li> <li>● 有團體代表建議，政府應規定持牌物業管理公司及持牌物業管理人遵從當局根據《建築</li> </ul>	

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
	<p>物業管理條例》(第344章)就實現有效大廈管理和保養所發出的相關工作守則。物業管理業監管局(下稱"監管局")應懲處行事時蓄意違反《建築物管理條例》的物業管理公司。有團體代表又建議，進行招標程序時應規定物業管理公司須披露資料，說明該公司是否有任何聯營公司或董事／高層管理人員參與投標，以避免任何利益衝突。</p>	
<b>(b) 物業管理公司申領牌照</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港物業管理聯會</li> <li>● 富多來新邨(第一期)業主立案法團</li> <li>● 香港物業管理公司協會</li> <li>● 東區區議會議員楊位醒先生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表贊同下述意見：就物業管理公司實施單一級別的強制發牌制度，可避免引起標籤效應。對於自行為物業提供物業管理服務而沒有聘用物業管理公司或物業管理人的業主組織，團體代表亦支持發牌規定對該等業主組織為物業提供物業管理服務的情況並不適用。</li> <li>● 有意見認為，為推廣和支援大廈管理服務，政府應成立基金資助自行管理大廈的業主組織，以及資助那些沒有聘用物業管理公司為物業提供物業管理服務的業主。</li> </ul>	

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有建議認為，對於自行為物業提供物業管理服務而沒有聘用物業管理公司或物業管理人的業主組織，由該等業主組織所聘請負責在提供物業管理服務方面擔任監督角色的員工應無須領取牌照。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港物業管理聯會</li> <li>● 香港物業管理公司協會</li> <li>● 香港測量師學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表察悉，監管局有權訂明持有物業管理公司牌照須符合的準則，而當中可包括以下準則：有關人士有足夠數目的董事及僱員屬持牌物業管理人。團體代表認為，物業管理公司聘用持物業管理人(第1級)牌照及物業管理人(第2級)牌照的員工數目，須與其管理物業單位數目的比例相符。</li> <li>● 有意見認為，應規定物業管理公司須委聘一名持牌物業管理人(第1級)擔任全職董事或高層管理人員。該物業管理公司應指定至少一名持有物業管理人(第1級)或物業管理人(第2級)牌照的僱員負責由該物業管理公司所管理的某一物業的大廈管理工作。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公民黨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表認為應規定物業管理公司須披露其公司資料，例如公司背景、公司規模及其聯營公司等，使業主能掌握充分資料以選擇物</li> </ul>	

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
	業管理公司。	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 文志華先生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表建議，對於自行為物業提供物業管理服務而沒有聘用物業管理公司或物業管理人的業主組織，政府當局應訂明在何種情況下發牌規定對該等業主組織為物業提供物業管理服務的情況不適用，以及就有關業主組織可予管理的物業單位數目設定上限(例如不超過40個單位)。</li> </ul>	
<b>(c) 物業管理人(第1級)牌照的發牌準則</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 英國特許房屋經理學會亞太分會</li> <li>● 大中華物業管理學會</li> <li>● 香港地產行政師學會</li> <li>● 房屋經理註冊管理局</li> <li>● 香港房屋經理學會</li> <li>● 香港測量師學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 部分團體代表同意，物業管理人(第1級)牌照的持有人須具備：(a)學歷 —— 持有大學程度或專業文憑學歷；(b)專業資格 —— 持有由認可專業房屋管理學會頒發的專業會員資格；及(c)有關的工作經驗 —— 必須具備不少於5年與房屋管理有關的工作經驗。有建議認為，應清楚訂明專業資格的定義。另有建議認為，應向物業管理人提供豁免，只要他們達到一定的條件，即可無須符合學歷要求，以免對現職從業員造成不利影響。</li> <li>● 有意見認為，物業管理人的發牌準則應與對專業物業經理的一般市場要求相符。在大部</li> </ul>	

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
	<p>分政府的物業及設施管理服務標書中，對屋苑／物業經理的最低要求是在取得資格後有一定年期的工作經驗。為與此基準相符，有團體代表認為，物業管理人(第1級)牌照的持有人須具備與政府標書所訂要求相稱的類似專業地位。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港物業管理聯會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表建議，在條例草案制定成為法例前已經營物業管理公司不少於5年的人士，即符合資格申請物業管理人(第1級)牌照，並應獲豁免學歷及考試要求。然而，該名人士如無物業管理相關科目的學位，則須修讀一定時數的相關課程，但無需考試。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 英國特許房屋經理學會亞太分會</li> <li>● 香港地產行政師學會</li> <li>● 香港房屋經理學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表認為，對於那些在物業管理行業具備豐富工作經驗並已晉升高層但無所需學歷的物業管理人，日後成立的監管局應向他們發出永久的物業管理人(第1級)牌照，以挽留業內的資深從業員。</li> </ul>	
<b>(d) 物業管理人(第2級)牌照的發牌準則</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港物業管理聯會</li> <li>● 香港設施管理學會</li> <li>● 香港房屋經理學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有團體代表建議，新加入物業管理行業而且於業內工作經驗少於3年的物業管理人由於較少涉及督導職務，所以應無須領取物業管</li> </ul>	



團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
	<p>理人牌照。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 另有團體代表建議，物業管理人如具備相關證書或同等學歷，並已修畢一定時數的相關持續專業發展課程，即可獲發物業管理人(第2級)牌照，無需再參加任何考試。至於具備督導工作經驗但並無所需學歷的物業管理人，他們在按其業內年資修畢一定時數的持續專業發展課程後，即可獲發物業管理人(第2級)牌照，無須再參加任何考試。</li> <li>● 亦有建議認為當局應增設一個"見習牌照"級別，發給並無申領物業管理人(第2級)牌照所需資格的人士，讓他們有機會加入物業管理行業。"見習牌照"最初應為期3年，並可由監管局運用酌情權再延期最多3年。</li> </ul>	
<b>(e) 監管局的組成和職能</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 英國特許房屋經理學會亞太分會</li> <li>● 香港地產行政師學會</li> <li>● 房屋經理註冊管理局</li> <li>● 東區區議會議員楊位醒先生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表建議當局增加物業管理人或相關專業團體成員擔任監管局及其轄下各紀律小組(例如調查委員會、上訴委員團及上訴審裁小組)成員的比例。他們認為此舉有助監管局更清楚瞭解業界運作，以及協助紀律小組以公平恰當的方式處理投訴個案。團體代表就監</li> </ul>	

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港物業管理公司協會</li> <li>● 香港房屋經理學會</li> <li>● 香港測量師學會</li> </ul>	<p>管局及其轄下紀律小組內物業管理人／相關專業團體成員代表所佔比例提出了不同的建議，由佔成員人數三分之一至一半不等。</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港物業管理聯會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表注意到，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——(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；(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(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。團體代表建議，監管局最少應有一半成員屬於(a)類別，而屬於(b)及(c)類別的人士則各佔監管局成員的四分之一。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港地產行政師學會</li> <li>● 香港房屋經理學會</li> <li>● 香港測量師學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 部分團體代表建議在上訴程序中引入調解機制。另有團體代表建議設立轉介機制，讓監管局在有需要時透過機制將個別個案轉介予其他政府部門(例如廉政公署及香港警務處)跟進。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 大中華物業管理學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表建議讓物業管理公司及物業管理人</li> </ul>	

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
	可向監管局提出針對業主組織及業主的投訴。	
<ul style="list-style-type: none"> <li>民主黨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>團體代表建議政府當局考慮監管局會否提供支援服務，協助業主立案法團(下稱"法團")及法團的管理委員會履行管理大廈的責任。</li> </ul>	
<b>(f) 過渡期</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>香港物業管理聯會</li> <li>香港設施管理學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有意見認為應提供6年的過渡期，但另有意見認為，條例草案建議提供36個月的過渡期屬合理安排。</li> </ul>	
<b>(g) 臨時牌照</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>香港設施管理學會</li> <li>香港測量師學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有意見認為，現時已在經營的物業管理公司和現職物業管理人如能符合發牌準則，應獲發正式牌照而非臨時牌照。</li> </ul>	
<b>(h) 罰則</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>全港業主反貪腐反圍標大聯盟</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>團體代表建議監管局考慮引入扣分制度，並嚴懲參與圍標活動的物業管理公司及物業管理人，藉作出命令撤銷其所持牌照。</li> </ul>	

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港物業管理聯會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表建議，監管局如作出命令撤銷物業管理公司的牌照，應有3個月上訴期讓有關物業管理公司提出上訴。在上訴期間，有關物業管理公司的牌照仍屬有效，以確保該公司仍能運作，維持對客戶提供的服務。</li> </ul>	
<b>(i) 牌照費</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港測量師學會</li> <li>● 香港地產行政師學會</li> <li>● 香港房屋經理學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表就牌照費水平提出不同意見。有意見認為牌照費不應高於相關專業團體的會費。</li> <li>● 有建議認為，持牌物業管理公司、持牌物業管理人(第1級)及持牌物業管理人(第2級)每年的牌照費應分別訂為2,200元、400元及200元。</li> </ul>	
<b>(j) 為從業員提供培訓</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 英國特許房屋經理學會亞太分會</li> <li>● 房屋經理註冊管理局</li> <li>● 皇家特許測量師學會</li> <li>● 香港物業管理公司協會</li> <li>● 香港設施管理學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表建議政府向學術機構提供更多資助，以開辦更多與物業管理有關的課程。向物業管理人或有志以物業管理為職業的人士提供直接資助，可鼓勵他們提升為大廈作出安全優質管理方面的學歷資格。</li> </ul>	

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港房屋經理學會</li> <li>● 香港測量師學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有意見認為，當局盡早公布有關的培訓／過渡安排，可紓減現職物業管理人的憂慮，尤其是那些擔憂自己是否符合資格領取物業管理人牌照的現職物業管理人。</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 香港物業管理聯會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表建議政府成立基金，以資助及補償從業員和公司因條例草例獲制定實施所帶來的金錢損失。團體代表初步建議政府資助物業管理人持續專業發展課程學費的100%，其中60%付予僱員，另外40%付予僱主。</li> </ul>	
<b>(k) 諮詢持份者</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 英國特許房屋經理學會亞太分會</li> <li>● 民主黨</li> <li>● 房屋經理註冊管理局</li> <li>● 皇家特許測量師學會</li> <li>● 香港物業管理聯會</li> <li>● 香港物業管理公司協會</li> <li>● 香港設施管理學會</li> <li>● 香港房屋經理學會</li> <li>● 香港測量師學會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 團體代表注意到，附屬法例將就發牌制度訂定多項細節，例如發牌準則和有關為客戶擬備預算及保存財務報表等事宜的具體要求。他們認為當局擬備附屬法例及相關操守守則時，應盡早全面諮詢各持份者。</li> </ul>	

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
<b>(I) 其他事宜</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>香港鐵路有限公司</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>團體代表就條例草案提出多項關注意見，並要求當局就若干假設情況作出澄清，相關詳情載於其意見書（請參閱立法會CB(2)2060/13-14(10)號文件）。</li> </ul>	

**團體名稱／個別人士姓名**

**意見書(立法會文件編號)**

英國特許房屋經理學會亞太分會	立法會CB(2)2060/13-14(08)號文件；及 立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件
公民黨	立法會CB(2)2116/13-14(01)號文件
大中華物業管理學會	立法會CB(2)2060/13-14(06)號文件
香港地產行政師學會	立法會CB(2)2060/13-14(12)號文件
房屋經理註冊管理局	立法會CB(2)2060/13-14(04)號文件；及 立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件
東區區議會議員楊位醒先生	立法會CB(2)2089/13-14(04)號文件
香港鐵路有限公司	立法會CB(2)2060/13-14(10)號文件
皇家特許測量師學會	立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件
香港物業管理聯會	立法會CB(2)2060/13-14(11)號文件
香港物業管理公司協會	立法會CB(2)2060/13-14(05)號文件；及 立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件

**團體名稱／個別人士姓名**

**意見書(立法會文件編號)**

香港設施管理學會

立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件；及  
立法會CB(2)2089/13-14(02)號文件

香港房屋經理學會

立法會CB(2)2060/13-14(02)號文件；及  
立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件

香港測量師學會

立法會CB(2)2060/13-14(09)號文件；及  
立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件

峰華邨業主立案法團

立法會CB(2)2060/13-14(07)號文件

富多來新邨(第一期)業主立案法團

立法會CB(2)2089/13-14(01)號文件

全港業主反貪腐反圍標大聯盟

立法會CB(2)2116/13-14(03)號文件



**《物業管理服務條例草案》委員會  
2014年7月23日的會議**

**團體代表／個別人士對條例草案各項具體條文的意見**

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
<b>第1部 —— 導言</b>		
<b>第2條 —— 釋義</b>		
離島區議會議員容詠嫦女士	<ul style="list-style-type: none"> <li>物業管理人是指在某物業管理公司中擔任管理或監督角色的個人。物業管理人的定義不應限於高級管理層，而應在發牌機制下，把定義擴展至負責提供物業管理服務的人士。建議把該定義擴大至指所有代表某物業的管理公司的人士。</li> </ul>	
<b>第5條 —— 關於第4條的操守守則</b>		
香港房屋經理學會(下稱"房屋經理學會")、房屋經理註冊管理局、香港物業管理公司協會(下稱"物業管理公司協會")、皇家特許測量師學會(下稱"特許測量師學會")、	<ul style="list-style-type: none"> <li>應就操守守則作出清楚界定，並聚焦於專業物業管理方面的做法而非營運事宜。無論在任何情況下，操守守則都不可與普通法有抵觸。可參考現有物業管理專業團體的相關做法，因應業界情況擬訂合理和切實可行的操守守則，讓日後的物業管理業監管局(下稱"監管局")</li> </ul>	

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
香港設施管理學會(下稱"設施管理學會")、英國特許房屋經理學會亞太分會及香港測量師學會(下稱"測量師學會")的聯署意見書	<p>可以依循；及</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 操守守則應就持牌物業管理人(第1級)及持牌物業管理人(第2級)訂立不同的標準，對持牌物業管理人(第1級)的標準應訂於較為嚴格的水平。</li> </ul>	
<b>第2部 —— 禁止條文</b>		
<b>第7條 —— 第6條的例外情況</b>		
宏景花園關注組	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第7(3)及7(4)條 —— 該兩條條文只應適用於單位數目少於100個的物業，如某物業有逾100個單位，則其業主組織／業主必須聘請持牌物業管理公司或持牌物業管理人為該物業提供物業管理服務。業主組織或業主如擬為物業提供物業管理服務，須透過在業主大會上獲業主不少於30%的票數通過決議作出有關決定。</li> </ul>	
房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第7(3)及7(4)條 —— 有需要澄清該項豁免是否適用於由單一業主為管理其物業而成立的物業管理公司。此外，受僱於這類物業管理公司的物業管理人應獲豁</li> </ul>	

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書	免，無須持有物業管理人牌照。	
<b>第3部 —— 物業管理公司及物業管理人的領牌</b>		
<b>第12條 —— 公布持牌人名單</b>		
離島區議會議員容詠嫦女士	<ul style="list-style-type: none"> <li>建議除監管局有權公布持牌物業管理公司及物業管理人名單外，應規定物業管理公司在大廈內當眼位置張貼及定期更新其派駐在屋苑的所有物業管理人的名單，並清楚列明有關持牌人士是持牌物業管理人(第1級)抑或持牌物業管理人(第2級)。</li> </ul>	
<b>第13條 —— 登記冊</b>		
房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書	<ul style="list-style-type: none"> <li>第13(2)(f)及15(2)(a)條 —— 當局應訂立清晰指引，列明在符合物業管理公司牌照要求方面，相對於某物業管理公司負責管理的住宅單位數目或商業／工業處所／其他設施的面積而言，該物業管理公司須招聘的持牌物業管理人(第1級)及持牌物業管理人(第2級)的比例；</li> <li>第13(2)(g)條 —— 物業管理公司管理的</li> </ul>	

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
	<p>物業組合不時會有變動(無論是否基於本身意願)，這情況在物業管理行業內十分常見。故此，建議物業管理公司在下一次為其物業管理公司牌照續期時或在一段合理時間內，才須就物業管理公司登記冊提交最新資料，以免因未有即時更新有關變動的資料而被入罪；</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 如物業管理公司接獲監管局通知其物業管理公司牌照不獲續期、或遭撤銷或暫時吊銷，在這種最嚴重情況下，該物業管理公司轄下所有物業組合的管理合約即告無效，管理服務亦須終止。這會對有關大廈或業主造成損害性的影響，而物業管理公司本身亦有面對索償之虞。建議當局給予充裕的通知期，讓受影響大廈的業主能有充足時間與其他物業管理公司簽訂新管理合約；</li> <li>● 如該物業管理公司是某些大廈的大廈公契(下稱"公契")經理人，則對大廈／業主造成的影響會較上文所述更甚，因為在相關新發展中可能仍有很多潛在問題需要該公契經理人跟進。若仍未成立業主委員會或業主立案法團，業主便會受到極大影響。建議給予有關物業管理公</li> </ul>	

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
	<p>司(即公契經理人)及受影響大廈業主更長的通知期，因為該等業主須遵從《建築物管理條例》(第344章)的規定，在公契經理人離任前為大廈聘請新的物業管理公司；及</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 第13(3)(d)及13(4)(d)條 —— 第一級別物業管理人或會擔任屬單一發展商附屬公司的數間物業管理公司的董事。有需要訂定第一級別物業管理人持牌人可登記為董事的物業管理公司牌照的數目。</li> </ul>	
<p><b>第15條 —— 關於第3部的規例</b></p>		
<p>房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第13(2)(f)及15(2)(a)條 —— 當局應訂立清晰指引，列明在符合物業管理公司牌照要求方面，相對於某物業管理公司負責管理的住宅單位數目或商業／工業處所／其他設施的面積而言，該物業管理公司須招聘的第一級別及第二級別物業管理人的比例；</li> <li>● 第15(2)(a)條 —— 物業管理公司牌照如因轉換董事或相關董事級人員出缺而受影響，應設立寬限期讓有關公司更換董事，以免其物業管理公司牌照被即時撤</li> </ul>	

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
	<p>銷或暫時吊銷；及</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 第15(2)(b)(i)條 —— 應就第一級別及第二級別物業管理人訂定學歷、專業資格及相關工作經驗方面的要求。</li> </ul>	
<b>第4部 —— 持牌人的責任</b>		
<b>第16條 —— 持牌物業管理公司有責任向客戶提供資料</b>		
<p>離島區議會議員容詠嫦女士</p> <p>香港鐵路有限公司</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 未有就"客戶"(client)一詞作出定義。建議以"業主"一詞取代"客戶"，因為任何業主均應享有閱覽所獲提供資訊的權利，而客戶不應只限為業主委員會；</li> <li>● 就第4部訂明須予提供的資料，應有一項確保就所提供資料更新紀錄的要求及通知業主有最新資訊可供閱覽的規定。關於物業管理公司須提供的資料是指物業管理公司本身的預算和帳目，抑或指物業管理公司所管理屋苑的預算和帳目，或是兩者皆是，此點亦不清晰。有關規定至少應涵蓋由物業管理公司以信託形式營運的業主基金；及</li> <li>● 此外，亦建議規定物業管理公司如為某</li> </ul>	

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
	<p>發展商的附屬公司，便須披露一切與該發展商及其附屬公司的關聯方交易紀錄。</p>	
<p>房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書</p> <p>香港鐵路有限公司</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第16(3)條 —— 財務文件只應指與個別相關客戶的大廈管理帳目有關的文件。</li> </ul>	
<p><b>第17條 —— 持牌人有責任於訂明事宜變更時作出通知</b></p>		
<p>房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第17(1)條 —— 物業管理人牌照持牌人如暫時失業或基於各種原因而暫停工作，其物業管理人牌照應繼續有效，直至牌照屆滿時為止。</li> </ul>	

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
<b>第5部 —— 紀律事宜</b>		
<b>第18至20條</b>		
<p>房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第18(1)及(2)條 —— 對就投訴進行的初步審查程序表示深切關注，並強調投訴制度不可被人濫用，應以妥當公平的方式進行審查程序；</li> <li>● 第19條 —— 應就處理投訴訂定清晰指引及程序。可參考物業管理專業團體及其他持牌機構採用的現行有效機制，以緩解投訴人與有關物業管理公司或物業管理人之間的衝突／對立；</li> <li>● 第20條 —— 業界不少行事方式和困境均涉及人事、樓宇、環境、甚至法規。調查員必須是經驗豐富的物業管理從業員，具備物業管理的專業知識，可以就投訴提供公平合理的意見；及</li> <li>● 犯事者服刑後應可再獲發物業管理人牌照。</li> </ul>	



團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
<b>第6部 —— 上訴</b>		
<b>第32及34條</b>		
<p>房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 第32及34條 —— 上訴委員會(由1名主席及11名其他成員組成)及上訴審裁小組(由來自上訴委員會的1名主席及兩名其他成員組成)的大部分成員應來自物業管理行業，以便能作出公平的裁決。上述成員組合獲若干專業的紀律審裁團／小組普遍採用，例如執業會計師(40%是與業界有關的成員)、醫生(86%)及大律師(58%)等；及</li> <li>● 第32(2)條 —— 由於上訴委員會(包括上訴審裁小組)會獨立於監管局或該局就聆訊違紀事宜所設立的任何常設委員會之外，而條例草案訂明上訴審裁小組所作的決定屬終局決定，上訴委員會或監管局的成員不應推翻上訴審裁小組所作的決定。</li> </ul>	
<b>第7部及附表3 —— 物業管理業監管局及附表3</b>		
<p>房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 附表3第2部第2及3條 —— 行政長官在委任監管局成員時，須確保(a)最少一半</li> </ul>	

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
<p>理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書</p>	<p>普通成員屬第III類人士；及(b)盡可能有半數其他普通成員屬第I類人士，而另一半屬第II類人士。有意見認為，相對於第II類人士(即不屬第I類人士的個人，並因具備物業管理、一般行政或消費者事務方面的經驗，而獲行政長官認為具備物業管理服務的知識)，監管局的另一半普通成員應大部分屬第I類人士(即從事物業管理服務的個人)。</p>	
<p><b>第9部 —— 雜項條文</b></p>		
<p><b>第61條 —— 持牌物業管理人作為僱員的免責辯護</b></p>		
<p>房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第61(c)及61(d)條 —— 大部分業主、業主委員會或業主立案法團的成員雖為外行人，但他們在處理、管理及管有其物業方面擁有絕對權力。因此，由他們就其所作決定造成的任何後果承擔責任，亦屬合理。有建議認為，應為物業管理公司及物業管理人增加一項免責辯護，訂明如有物業管理公司或物業管理人是按照業主委員會或業主立案法團給予的指示作出某作為或沒有作出某作為，而儘管已提出相反的專業建議，但有關業</li> </ul>	

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
	主委員會或業主立案法團仍強迫或施加不當影響令該物業管理公司或物業管理人遵從其指示，即可以此作為免責辯護。	

#### 附表4 —— 過渡性條文

<p>房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 臨時個人牌照的效用應與正式的第一級別或第二級別物業管理人牌照相同。</li> <li>● 第1(5)條 —— 如有確實理據提供，3年的期限應予延長。</li> <li>● 物業管理人直至1990年代才有大學學位程度的專業學術訓練。有不少經驗豐富的物業管理人已晉升為物業管理公司高層行政人員，正為物業管理行業作出寶貴貢獻，但他們或未能符合任何物業管理人牌照的資格準則。建議採取不溯既往的安排，豁免該等聲譽良好的物業管理人，向他們發出一次性的永久第一級別物業管理人牌照。</li> <li>● 當局應作出更佳策劃，確保條例草案制定成為法例後，市場上不會出現人手大幅減少的情況。為此，有需要為臨時牌</li> </ul>	
--	--	--

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
	<p>照延期，以及設立實用的全面專業發展制度為物業管理人牌照續期。關於全面專業發展制度，可參考物業管理專業團體的相關情況。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 應為中小型物業管理公司提供特別照顧及過渡安排，讓它們能繼續在市場上生存。</li> </ul>	

**團體名稱／個別人士姓名**

**意見書(立法會文件編號)**

英國特許房屋經理學會亞太分會  
房屋經理註冊管理局  
皇家特許測量師學會  
香港物業管理公司協會  
香港設施管理學會  
香港房屋經理學會  
香港測量師學會

立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件

香港鐵路有限公司

立法會CB(2)2060/13-14(10)號文件

離島區議會議員容詠嫦女士

立法會CB(2)2060/13-14(01)號文件

宏景花園關注組

立法會CB(2)2116/13-14(02)號文件