

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(2)300/14-15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 第三次會議紀要

日期：2014年10月15日(星期三)  
時間：上午8時30分  
地點：立法會綜合大樓會議室3

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  
王國興議員, BBS, MH  
何秀蘭議員, JP  
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  
謝偉俊議員, JP  
梁家傑議員, SC  
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

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP  
黃毓民議員  
何俊賢議員

**出席公職人員：** 議程第II項

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

律政司政府律師  
卓芷穎女士

**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

議會秘書(2)2  
黃家松先生

議會事務助理(2)2  
張毅敏小姐

---

經辦人／部門

**I. 逾期參加委員會的申請**

(立法會CB(2)2355/13-14(01)號文件)

法案委員會接納謝偉俊議員逾期參加委員會的申請。

## 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)、CB(2)22/14-15(01)至(04)及CB(2)2189/13-14(01)號文件)

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

3. 委員察悉，對於2014年7月23日會議席上所提事項及團體代表就《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")的政策範疇和各項具體條文所表達的意見和關注，政府當局已提供書面回應。委員又察悉，政府當局亦以書面對香港律師會(下稱"律師會")在2014年8月6日提交的意見書作出了回應。

4. 主席建議，為方便作聚焦討論，法案委員會在開始逐項審議條例草案的條文時，才會討論政府當局對團體代表就條例草案各項具體條文表達的意見和關注及對律師會意見書所分別作出的書面回應。委員並無異議。

### 因應所作討論而須採取的跟進行動

5. 委員對條例草案第7條表示關注，該條文訂明，條例草案第6條的禁止無牌活動規定不會適用於自行為其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或個別業主。有建議認為，應在條例草案第7(3)條下就業主立案法團(下稱"法團")或其他形式的業主組織可自行管理的物業單位數目設定上限。委員要求政府當局 ——

政府當局

- (a) 詳細分析(i)現時由並無聘用物業管理公司或物業管理人而自行管理其物業的法團或其他形式的業主組織所管理的8 500幢大廈的概況(包括大廈的規模和涉及的物業單位數目);及(ii)在進行諮詢期間就擬議發牌制度應否適用於自行管理大廈而沒有聘用物業管理公司的法團或其他形式的業主組織此

問題所接獲的意見；及

(b) 回應上述建議。

政府當局 6. 另有建議認為，為挽留物業管理行業內富經驗的從業員，政府當局應考慮採取不溯既往的安排，向富經驗的在職物業管理人發出永久物業管理人牌照，無須他們取得所需學歷或修畢有關的持續專業發展課程。委員要求政府當局就是項建議作出書面回應，並示明除修畢持續專業發展課程外，有否任何其他方案，以協助現有物業管理人過渡至新發牌制度。

政府當局 7. 有意見認為，就物業管理公司實施單一級別發牌制度的建議或不利於促進物業管理行業的市場競爭和健康發展。鑒於市場上有各種不同物業需要不同類型的物業管理服務，有建議認為政府當局應考慮為物業管理公司引入多級發牌制度。委員要求政府當局考慮上述意見及建議，並提供書面回應。

政府當局 8. 委員又要求政府當局提供詳細資料，說明沒有任何形式管理的所謂“三無”大廈的業主現時可獲得甚麼協助。

### III. 其他事項

#### 下次會議日期

9. 主席提醒委員，法案委員會下次會議將於2014年11月4日(星期二)上午10時45分舉行。

10. 主席表示，若法案委員會在下次會議上完成對條例草案政策範疇的討論，便會開始逐項審議條例草案的條文。

11. 議事完畢，會議於上午10時03分結束。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2014年11月18日

**《物業管理服務條例草案》委員會  
第三次會議過程**

日期：2014年10月15日(星期三)  
時間：上午8時30分  
地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000246 - 000303	主席	主席致開會辭。	
<i>議程第I項 —— 逾期參加委員會的申請</i>			
000304 - 000339	主席	委員接納謝偉俊議員逾期參加委員會的申請(立法會CB(2)2355/13-14(01)號文件)。	
<i>議程第II項 —— 與政府當局舉行會議</i>			
000340 - 000958	主席 政府當局	政府當局就因應2014年7月23日會議席上所作討論而提出的事項作出的回應(立法會CB(2)22/14-15(01)至(03)號文件),以及就香港律師會意見書內所提關注事項/問題作出的回應(立法會CB(2)22/14-15(04)號文件)	
000959 - 002104	主席 王國興議員 政府當局 葉國謙議員	<p>王國興議員認為,對於擬議的物業管理人發牌要求,以及建議供現有物業管理人作好準備以過渡至新發牌制度的期限,許多在職物業管理人表示深切關注。他建議法案委員會考慮舉行另一次公聽會,讓在職物業管理人表達他們對《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")的意見。</p> <p>政府當局說明條例草案的目的及有關物業管理人發牌要求的初步建議。政府當局認為,建議的3年過渡期應足以讓在職物業管理人作好準備以過渡至新發牌制度。在2011年就擬議規管制度進行公眾諮詢時,大部分意見均支持建議的3年過渡期,並強烈要求盡早實施擬議的發牌制度。政府當局在決定過渡期應為期多久時,已致力適當平衡不同持份者的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>利益。擬議成立的物業管理業監管局(下稱"監管局")會與相關的專業團體和專上院校合作，確保提供足夠培訓予物業管理人以符合發牌規定。</p> <p>主席及葉國謙議員提出反建議，表示可由委員邀請有關各方(包括在職物業管理人)提交書面意見予法案委員會考慮。委員未有就此事提出任何進一步意見。</p> <p>葉國謙議員表示支持盡早落實條例草案，以提升物業管理行業的服務質素及專業水平。他查詢立法會CB(2)22/14-15(01)號文件第3段所載有關大廈管理的統計數字，政府當局就此作出闡釋。</p>	
002105 - 002721	主席 副主席 政府當局	<p>副主席對下述事宜的查詢及政府當局的相關回應 ——</p> <p>(a) 政府當局就提交訂明物業管理人及物業管理公司詳細發牌準則的附屬法例的擬議時間表；</p> <p>(b) 現有物業管理人的估計數目，以及在引入新設的規管制度後，市場未來對兩個級別的持牌物業管理人的需求；及</p> <p>(c) 實施物業管理公司發牌制度後，物業管理行業的發展趨勢。</p>	
002722 - 004345	主席 陳健波議員 政府當局 易志明議員 鍾樹根議員	<p>對於當局建議發牌制度將不適用於自行為其物業提供物業管理服務而沒有聘用任何物業管理公司或物業管理人的業主組織或個別業主，委員(包括陳健波議員、易志明議員及鍾樹根議員)深切關注此舉會否造成予人迴避法例規管的漏洞。依陳議員之見，政府當局應就業主立案法團(下稱"法團")或業主組織可予管理的物業單位數目設定上限。他表示，若政府當局拒絕考慮他的建議，他會提出委員會審議階段修正案(下稱"修正</p>	<p>政府當局 須考慮 委員的 意見及 回應有 關建議(請</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>案"),藉以在條例草案第7條下限制可自行管理物業單位的數目。</p> <p>政府當局回應時表示,本港合共約有40 000幢大廈,當中約8 500幢屬法團或其他形式的業主組織自行管理的物業。該等由法團或業主組織管理的大廈大部分屬單位數目不多的單幢式舊樓。當局就擬議規管制度進行公眾諮詢時,所接獲的大部分意見均認為不應把自行管理物業的法團或業主組織納入規管架構,因為管理委員會(下稱"管委會")委員以義務性質服務,如在發牌制度下須負上個人法律責任,對他們並不公平。</p> <p>易志明議員關注到擬議發牌制度對具有經驗但教育程度較低的在職物業管理人的就業前景的影響。他建議為挽留物業管理行業內富經驗的從業員,政府當局應考慮採取不溯既往的安排,向富經驗的在職物業管理人發出永久物業管理人牌照,無須他們取得所需學歷或修畢有關的持續專業發展課程。鍾樹根議員表示支持易議員的建議。</p>	<p>參閱會議紀要第5段)</p> <p>政府當局須提供書面回應(請參閱會議紀要第6段)</p>
004346 - 004858	主席 張國柱議員 政府當局	<p>張國柱議員詢問,對於5 900幢沒有任何形式管理的"三無"大廈(即沒有法團、居民組織或物業管理公司的大廈),當局有何措施協助該等大廈改善大廈管理質素。政府當局回應時表示,民政事務總署近年一直致力透過各項措施建立良好的大廈管理文化,包括透過大廈管理專業顧問服務計劃為"三無"大廈提供免費的一站式專業顧問服務,以及招募業主和居民擔任"三無"大廈的居民聯絡大使,推廣更妥善的大廈管理。</p>	<p>政府當局須以書面提供詳細資料(請參閱會議紀要第8段)</p>
004859 - 010026	主席 郭偉強議員 政府當局 麥美娟議員	<p>郭偉強議員申報他是東區區議會議員。他認為應規定物業管理公司披露/向監管局提供諸如所管理物業組合及聘用持牌物業管理人數目等詳</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>細資料，協助公眾／物業業主掌握充分資料以便選擇物業管理公司。他及麥美娟議員關注到擬議的發牌制度對具有經驗但教育程度較低的在職物業管理人的就業前景的影響。委員詢問，除修畢持續專業發展課程外，有否任何其他方案協助現有物業管理人過渡至新發牌制度。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 為了讓公眾能夠選擇適合他們屋苑或大廈需要的物業管理公司，其中一項發牌規定是持牌物業管理公司需要向監管局定期提供最新資料。監管局會將有關資料上載至局方的專設網站，以供市民參考；及</p> <p>(b) 具經驗且符合一定基本要求的物業管理人在過渡期內會獲發臨時牌照。他們會有3年時間修畢所需的持續專業發展課程，完成後便可在臨時牌照屆滿時獲發正式牌照。監管局亦會考慮讓物業管理人提交論文或報告(類似相關專業團體的做法)，以替代修畢持續專業發展課程的要求。</p>	<p><b>政府當局須提供書面回應(請參閱會議紀要第6段)</b></p>
010027 - 010540	主席 陳健波議員 政府當局	<p>陳健波議員申報利益，表示他是某大型屋苑的法團的管委會主席，該屋苑約有2 700個單位。他重申其意見，認為應在條例草案第7條下就可自行管理物業單位的數目設定上限。</p> <p>他要求政府當局詳細分析(a)現時由並無聘用物業管理公司或物業管理人而自行管理其物業的法團或其他形式的業主組織所管理的8 500幢大廈的概況(包括大廈的規模和涉及的物業單位數目)；及(b)在進行諮詢期間就擬議發牌制度應否適用於自行管理大廈而沒有聘用物業管理公司的法團或其他形式的業主組織此問題所接獲的意見。</p>	<p><b>政府當局須以書面提供詳細資料(請參閱會議紀要第5段)</b></p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
010541 - 011115	主席 易志明議員 政府當局	易志明議員察悉並關注到，就物業管理公司實施單一級別發牌制度的建議會否對中小型物業管理公司的生存造成不良影響，以致最終影響到物業管理行業的市場競爭和健康發展。鑒於市場上有各種不同物業需要不同類型的物業管理服務，他建議政府當局應考慮為物業管理公司引入多級發牌制度。	<b>政府當局是須考慮是／建議及提供書面回應(請參閱會議紀要第7段)</b>
011116 - 011605	主席 謝偉俊議員 政府當局	謝偉俊議員對下述事宜的查詢及政府當局的相關澄清：哪些人士和實體符合條例草案對物業管理人和物業管理公司所訂的定義，因而會需要領取物業管理人牌照或物業管理公司牌照。	
011606 - 012241	主席 毛孟靜議員 政府當局 謝偉俊議員	委員關注到條例草案第7條可能會令擬議的發牌制度出現漏洞，該條文訂明，條例草案第6條的禁止無牌活動規定不會適用於自行為其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或個別業主。	
012242 - 012642	易志明議員 政府當局	易議員詢問日後成立的監管局會如何處理源自錯誤理解或缺乏實質內容的投訴。政府當局回應時表示，監管局會確保以公平、公正和獨立的方式處理所有投訴個案。上訴委員團將予設立，以處理由感到受屈的人所提出的上訴。投訴如屬微不足道、瑣屑無聊、無理取鬧，或並非真誠作出，監管局可拒絕調查。政府當局會考慮提出修正案，為監管局拒絕調查投訴提供理據。	
012643 - 013256	主席 政府當局 易志明議員	主席認為，如政府當局維持其就物業管理公司引入擬議的單一級別發牌制度的立場，或可考慮規定物業管理公司須聘用若干數目的持牌物業管理人，而相關人數須與公司的業務範圍／規模相稱。儘管有關物業管理公司及物業管理人的發牌準則會在條例草案獲通過後提交的附屬法例中	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		訂明，但鑒於委員深切關注各項事宜(包括上述發牌準則)，他要求政府當局提供有關該等發牌準則等等詳細資料，以備回應委員在法案委員會日後的會議上提出的進一步查詢。	
013257 - 013507	主席	下次會議日期及結語。	

立法會秘書處  
議會事務部2  
2014年11月18日