立法會
Legislative Council

立法會CB(2)774/14-15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
第六次會議紀要

日　期　：**2015年1月12日(星期一)**
時　間　：**下午4時30分**
地　點　：**立法會綜合大樓會議室2A**

出席委員　：胡志偉議員, MH (副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
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
葉國謙議員, GBS, JP
毛孟靜議員
何俊賢議員
易志明議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
郭偉强議員

缺席委員　：謝偉銓議員, BBS (主席)
涂謹申議員
張國柱議員
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
麥美娟議員, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

出席公職人員： 議程第I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(4)
郭偉勳先生, JP

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

議會事務助理(2)2
張毅敏小姐

經辦人／部門

I. 與政府當局舉行會議
(立法會CB(2)556/14-15(01)及(02)、CB(3)583/13-14、CB(2)1761/13-14(02)至(04)、CB(2)2014/13-14(01)、CB(2)2189/13-14(01)、CB(2)22/14-15(03)及(04)、CB(2)82/14-15(02)和CB(2)191/14-15(03)號文件)

由於主席未能出席是次會議，故由副主席主持會議的討論。

2. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件A**)。

經辦人／部門

3. 法案委員會討論2014年11月25日上次會議的續議事項及繼續逐項審議《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")的條文(立法會CB(3)583/13-14號文件)。

4. 法案委員會審議條例草案第4及5條。

5. 法案委員會察悉 ——

(a) 鑒於業主立案法團(下稱"法團")決定由聘用物業管理公司改為"自行管理"對大廈管理有重要影響，政府當局會建議修訂《建築物管理條例》(第344章)，規定該決定須得到在法團業主大會上通過的決議支持；

(b) 政府當局會考慮將條例草案第4(d)條的範圍擴大至涵蓋不遵守第21(2)(a)、(b)、(c)或(d)條，第24(1)(b)(ii)或(iii)條及第36(1)(b)(i)、(ii)或(iii)條所訂規定的情況；及

(c) 鑒於操守守則十分重要，政府當局會對條例草案作出所需修改，規定擬設的物業管理業監管局須將操守守則刊憲。

政府當局須作出的跟進行動

政府當局 6. 法案委員會要求政府當局就委員及法案委員會法律顧問所提出的事項(載於**附件B)**提供書面回應。

II. 其他事項

下次會議日期

7. 副主席提醒委員，法案委員會將於2015年2月9日(星期一)上午10時45分舉行下次會議，繼續逐項審議條例草案的條文。

經辦人／部門

8. 議事完畢，會議於下午6時07分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年2月3日

附件A

《物業管理服務條例草案》委員會
第六次會議過程

日　期　：　2015年1月12日(星期一)
時　間　：　下午4時30分
地　點　：　立法會綜合大樓會議室2A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000057 - 000158	副主席	副主席致開會辭	
2014年11月25日上次會議上的續議事項			
000159 - 000956	副主席 政府當局	政府當局簡介其對委員在2014年11月25日會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)556/14-15(02)號文件)。	
000957 - 001106	副主席 易志明議員 政府當局	易志明議員對下述事宜的查詢及政府當局的回應：(a)某一公司對同一公司集團內的另一公司擁有或持有的物業提供物業管理服務的情況；及(b)關於為方便具有經驗但正式資歷水平較低的物業管理人取得物業管理人牌照而設的持續專業發展課程，有關課程的詳細安排(例如最低出席要求)為何。	
001107 - 001414	副主席 陳健波議員 政府當局	法案委員會察悉，鑒於業主立案法團(下稱"法團")決定由聘用物業管理公司改為"自行管理"對大廈管理有重要影響，政府當局會建議修訂《建築物管理條例》(第344章)，規定該決定須得到在法團業主大會上通過的決議支持(立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第5段)。 陳健波議員重申其意見，認為應為在《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")下法團或業主組織可無需申領牌照而"自行管理"的物業單位數目設定上限。他關注到若有屬"自行管理"的大廈／屋苑內物業單位數目非常眾多，該等大廈／屋苑的管理水準可能有欠理想。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		政府當局回應時表示，當局明白委員對建有大量物業單位而屬"自行管理"的大廈／屋苑的管理水準感到關注。政府當局承諾研究各種可行方案，包括修訂條例草案，以釋除委員在這方面的關注。	**政府當局須向法案委員會匯報(請參閱附件B第2段)**
001415 - 001634	副主席 易志明議員 政府當局	易志明議員詢問政府當局會推行甚麼措施以加強支援屬"自行管理"的大廈／屋苑。政府當局表示，民政事務總署將推出新的針對性支援措施，特別支援"自行管理"並有多於500個單位的大廈／屋苑，以確保該等大廈／屋苑得到妥善管理。	
001635 - 002003	副主席 政府當局	副主席認為，政府當局應考慮有何方法縮短由條例草案獲制訂成為法例至《建築物管理條例》的修訂建議獲得通過之間這段"空窗期"，防止有人迴避條例草案第7條所訂定有關"自行管理"的例外情況。 政府當局表示，民政事務總署設有警報機制，以確認和跟進法團正擬選擇"自行管理"大廈的可能個案。政府當局同意考慮有何方法回應委員對"空窗期"的關注，並會向法案委員會匯報。 易志明議員認為當局應調配資深的聯絡主任負責向正考慮"自行管理"大廈的法團提供專門支援和外展服務。政府當局回應時表示，當局會調配資深的聯絡主任支援該等法團。此外，各區民政事務專員及民政事務總署總部在有需要時亦會提供其他協助。	**政府當局須作出回應(請參閱附件B第1段)**
002004 - 002351	副主席 政府當局 助理法律顧問3	關於建議修訂《建築物管理條例》，以規定法團如選擇"自行管理"大廈而不聘用任何物業管理公司或物業管理人，有關決定須獲業主會議通過決議支持，副主席詢問為何不能對條例草案作出相應修訂，政府當局就此作出解釋。政府當局強調，條例草案的	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		政策意圖並非要規管業主或法團，法團及其管理委員會的行為和運作受《建築物管理條例》的相關條文規管。 法案委員會法律顧問表示，條例草案第7條就旨在禁止無牌活動的第6條訂明例外情況，故有理由可對第7條動議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，收窄有關某物業的業主、法團或業主組織"自行管理"的擬議例外情況的適用範圍，只要有關修正案被認為是與條例草案的詳細內容(而非基本原則)有關便可。他指出，在條例草案的釋義部分內有以其他條例(包括《建築物管理條例》及《公司條例》(第622章))作為相互參照。	
002352 - 002916	副主席 葉國謙議員 助理法律顧問3 政府當局	葉國謙議員關注到建有大量物業單位而屬"自行管理"的大廈／屋苑的管理水準。他認為條例草案應處理這個問題。 法案委員會法律顧問回應葉議員的提問時解釋，法案委員會或個別議員建議的修正案是否可根據《議事規則》的相關規定提交，概由立法會主席決定。雖然修正案必須與法案的主題及有關條文的主題相關，但旨在改變法案主題的擬議修正案將不會獲准提出。	
002917 - 003858	副主席 政府當局 葉國謙議員	副主席詢問是否確有需要就條例草案第2條有關"業主組織"的定義保留彈性(立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第21段)。政府當局對此作出闡釋。 討論並非按《建築物管理條例》或大廈公契成立的業主組織有否任何法律依據管理其大廈／屋苑及收取管理費。	
003859 - 004640	副主席 助理法律顧問3 政府當局	法案委員會法律顧問要求當局澄清政府當局會如何修訂《建築物管理條例》,以落實下述規定:法團如選擇"自行管理"大廈而不聘用任何物業管理	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		公司或物業管理人，有關決定須獲業主會議通過決議支持。政府當局回應時表示，當局正就《建築物管理條例》的檢討進行公眾諮詢。政府當局在考慮收集到的意見後會就未來路向提出建議，當中會包括上述修訂建議(立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第5段)。 法案委員會法律顧問要求當局澄清，何人會被視作與物業管理公司提供物業管理服務有關的管理／督導人員而須領取物業管理人牌照(立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第8段)，以及當局會否在附屬法例及擬設物業管理業監管局(下稱"監管局")將頒布的操守守則中列明物業管理公司及物業管理人的詳細發牌要求。政府當局對此作出回應。 政府當局回應法案委員會法律顧問時解釋，提供多於一個類別或次類別的物業管理服務的物業管理公司須領取牌照。各類別預期會提供的服務詳述於立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第11至17段。 法案委員會法律顧問對下述事宜的查詢及政府當局的相關回應：當局建議如何修訂條例草案，以列明只有提供物業管理服務以獲取金錢或其他財務回報的實體，才須領取物業管理公司牌照。法律顧問建議，為避免有漏洞，有關修訂須明確訂明該等回報屬貨物或服務的各種情況(立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第18段)。 政府當局確認，"經營提供物業管理服務業務"等同"作為物業管理公司而行事"(立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第19段)。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
逐項審議條例草案的條文			
004641 - 004704	副主席	法案委員會以藍紙條例草案作為輔助，繼續逐項審議條例草案的條文(立法會CB(3)583/13-14號文件)	
004705 - 005155	副主席 助理法律顧問3 政府當局	<u>第4條 —— 違紀行為</u> 委員察悉政府當局承諾考慮將條例草案第4(d)條的範圍擴大至涵蓋不遵守第21(2)(a)、(b)、(c)或(d)條及第24(1)(b)(ii)或(iii)條所訂規定的情況。法案委員會要求政府當局亦考慮將第4(d)條的涵蓋範圍擴大至包括未有遵從第36(1)(b)(i)、(ii)或(iii)條所訂規定的情況。 副主席認為，條例草案應訂明，如不遵守《建築物管理條例》的條文，即屬干犯違紀行為。 政府當局表示，監管局會發出指引及操守守則，以規管物業管理公司及物業管理人或為他們提供指導。	**政府當局須予考慮及提供書面回應(請參閱附件B第5段)**
005156 - 011232	副主席 李慧琼議員 政府當局 葉國謙議員 郭偉强議員	委員詢問"持牌人"的涵義及政府當局的回應。 政府當局闡釋條例草案訂明的投訴處理機制，包括監管局、紀律委員會及上訴審裁小組的聆訊。 政府當局解釋，在監管局將發出的操守守則中訂明哪些作為或不作為可被視作違紀行為，這樣做有何好處。 委員(李慧琼議員、葉國謙議員及郭偉强議員)關注到，物業管理公司或因受法團所施壓而作出屬違紀行為的作為或不遵守《建築物管理條例》或監管局將發出的操守守則。有建議認為當局應制訂機制，以供物業管理公司舉報由法團所作出但對物業管理公司遵守相關法定要求可能造成影響的任何決定／作為，例如物業管理公	**政府當局須考慮此建議及作出回應(請參閱附件B第3段)**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		司在法團周年大會會議上提交報告或向有關當局匯報。	
011233 - 012138	副主席 政府當局 葉國謙議員 助理法律顧問3	副主席察悉，當條例草案通過後，政府當局會提交附屬法例，範圍涵蓋各項事宜，包括物業管理公司及物業管理人的詳細發牌準則，以及監管局的詳細運作安排。考慮到將要提交的附屬法例數目，以及它們的複雜性、重要性和爭議性及將會造成的長遠影響，他關注到，根據《釋義及通則條例》(第1章)第34條所訂定先訂立後審議的程序，立法會議員能否在該程序下的緊迫時限內完成審議該等附屬法例。 政府當局表示，當局初步的構思是分批向立法會提交與條例草案有關的附屬法例。 有建議認為，當局應盡早向相關事務委員會提供與條例草案有關的附屬法例擬稿，以便在附屬法例刊憲前由該事務委員會或專門為此而成立的小組委員會對擬稿進行研究／詳細審議。	**政府當局須予以考慮及作出回應(請參閱附件B第4段)**
012139 - 012456	副主席 政府當局 助理法律顧問3	委員跟進查詢"持牌人"的涵義。	
012457 - 012955	副主席 政府當局 助理法律顧問3	<u>第5條 —— 關於第4條的操守守則</u> 法案委員會法律顧問指出，以條例草案第5(1)條現時的草擬方式而言，監管局根據該條文發出操守守則的權力，僅限於指明在條例草案第4(a)條下攸關在專業方面是否有失當或疏忽行為的事宜。依他之見，倘若該等操守守則亦擬處理其他事宜，例如可能損及該專業的聲譽的罪行(第4(e)(i)條)或持牌人的責任(例如有關帳目結算的事宜)(第16條)，當局便應考慮擴大第5(1)條的涵蓋範圍及修改	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		第5條的標題。他進一步指出，以現時的方式草擬的條例草案並無條文賦權監管局發出作業守則。法案委員會要求政府當局考慮法案委員會法律顧問提出的上述意見，並提供書面回應。	**政府當局須提供書面回應(請參閱附件B第6段)**
012956 - 013718	副主席 助理法律顧問3 政府當局 葉國謙議員	委員察悉，鑒於操守守則十分重要，政府當局承諾會對條例草案作出所需修改，規定監管局須將操守守則刊憲。監管局亦會透過其他額外渠道公布操守守則，例如將操守守則上載至其網站。 因應副主席提出的查詢，政府當局解釋，將由監管局發出的操守守則或對操守守則作出的修訂，都並非附屬法例。法案委員會要求政府當局提供更詳盡的資料，說明就擬根據條例草案第5條公布的操守守則的內容及涵蓋範圍。 法案委員會法律顧問回應葉國謙議員的查詢時表示，在香港，附屬法例一般會在憲報的法律公告部分刊登，而非附屬法例的文書會在憲報的政府公告部分刊登。儘管操守守則不擬作為附屬法例，但某些條例設有機制，藉以將操守守則／作業守則提交予立法會，供議員審議。	**政府當局須提供所要求的資料(請參閱附件B第6段)**
013719 - 013826	副主席	下次會議日期及結語。	

立法會秘書處
議會事務部2
2015年2月3日

附件B

《物業管理服務條例草案》委員會

因應2015年1月12日會議席上所作討論而須採取的跟進行動一覽表

1. 有意見認為，政府當局應考慮有何方法縮短由《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")獲制訂成為法例至《建築物管理條例》(第344章)(當局正就該條例進行公眾諮詢)的修訂建議獲得通過之間這段"空窗期"，防止有人迴避條例草案第7條所訂定有關"自行管理"的例外情況。政府當局同意考慮有何方法回應上述關注，並會向法案委員會匯報。

2. 部分委員對建有大量物業單位而屬"自行管理"的大廈／屋苑的管理水準提出關注，政府當局就此承諾研究各種可行方案以釋除上述關注，並會向法案委員會匯報。

3. 部分委員關注到，物業管理公司或因受業主立案法團(下稱"法團")所施壓而作出屬違紀行為的作為或不遵守物業管理業監管局(下稱"監管局")將發出的操守守則。有建議認為當局應制訂機制，以供物業管理公司舉報由法團所作出但對物業管理公司遵守相關法定要求可能造成影響的任何決定／作為，例如物業管理公司在法團周年大會會議上提交報告或向有關當局匯報。法案委員會要求政府當局回應上述建議。

4. 考慮到將要提交的附屬法例數目，以及它們的複雜性、重要性和爭議性及將會造成的長遠影響，部分委員關注到，根據《釋義及通則條例》(第1章)第34條所訂定先訂立後審議的程序，立法會議員能否在該程序下的緊迫時限內完成審議該等附屬法例。有建議認為，當局應盡早向相關事務委員會提供與條例草案有關的附屬法例擬稿，以便在附屬法例刊憲前由該事務委員會或專門為此而成立的小組委員會對擬稿進行研究／詳細審議。法案委員會要求政府當局考慮及回應上述建議。

5. 關於條例草案第4(d)條，委員察悉政府當局承諾考慮將該條文的範圍擴大至涵蓋不遵守第21(2)(a)、(b)、(c)或(d)條及第24(1)(b)(ii)或(iii)條所訂規定的情況。法案委員會要求政府當局亦考慮將第4(d)條的涵蓋範圍擴大至包括未有遵從第36(1)(b)(i)、(ii)或(iii)條所訂規定的情況。

6. 法案委員會法律顧問指出，以條例草案第5(1)條現時的草擬方式而言，監管局根據該條文發出操守守則的權力，僅限於指明在條例草案第4(a)條下攸關在專業方面是否有失當或疏忽行為的事宜。依他之見，倘若該等操守守則亦擬處理其他事宜，例如可能損及該專業的聲譽的罪行(第4(e)(i)條)或持牌人的責任(例如有關帳目結算的事宜)(第16條)，當局便應考慮擴大第5(1)條的涵蓋範圍及修改第5條的標題。他進一步指出，以現時的方式草擬的條例草案並無條文賦權監管局發出作業守則。法案委員會要求政府當局：(a)考慮法案委員會法律顧問提出的上述意見，並提供書面回應；及(b)提供更詳盡的資料，說明就擬根據條例草案第5條公布的操守守則的內容及涵蓋範圍。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年2月3日