

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)987/14-15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 第七次會議紀要

日期：2015年2月9日(星期一)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室2B

出席委員：謝偉銓議員, BBS (主席)
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
謝偉俊議員, JP
梁家傑議員, SC
毛孟靜議員
何俊賢議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

缺席委員：涂謹申議員
張國柱議員
易志明議員
郭偉强議員

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8
易永健先生

助理法律顧問5
鄭喬丰女士

高級議會秘書(2)8
譚桂玲女士

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)776/14-15(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)

法案委員會進行商議工作(會議過程索引
載於**附件A**)。

2. 法案委員會討論政府當局就委員在2015年1月12日上次會議席上所提關注事項及查詢作出的回應(立法會CB(2)776/14-15(02)號文件)，並繼續逐項審議《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)。

3. 法案委員會審議條例草案第6至10條。

4. 法案委員會察悉，政府當局會考慮闡述條例草案第6(2)(c)和(3)(c)條，加入條文禁止任何人以任何語文將自己描述為"註冊專業物業經理"或"持牌物業管理主任"或任何類似的名稱或名銜，並足以欺騙或誤導其他人相信該人為持牌物業管理人(第1級)或持牌物業管理人(第2級)。

政府當局須作出的跟進行動

政府當局

5. 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

6. 主席提醒委員，法案委員會將於2015年2月27日(星期五)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。

7. 議事完畢，會議於下午12時38分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年3月9日

**《物業管理服務條例草案》委員會
第七次會議過程**

**日 期： 2015年2月9日(星期一)
時 間： 上午10時45分
地 點： 立法會綜合大樓會議室2B**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000230 - 000344	主席	主席致開會辭	
<i>2015年1月12日上次會議的續議事項</i>			
000345 - 001250	主席 政府當局	政府當局簡介其對委員在法案委員會2015年1月12日會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)776/14-15(02)號文件)。	
001251 - 001759	主席 陳健波議員 政府當局	陳健波議員察悉並支持政府當局文件第6至9段載述的擬議機制，以供物業管理公司舉報業主立案法團(下稱"法團")所作決定／作為影響其遵從法定規定的情況。陳議員詢問，除由土地審裁處審理外，有否其他解決糾紛的機制，可供物業業主、法團和物業管理公司解決彼此之間的建築物管理糾紛，政府當局對此作出回應。	
001800 - 002233	主席 毛孟靜議員 政府當局	毛孟靜議員質疑擬議機制的成效，政府當局回應時表示，當局會確保有適當的制衡。擬予設立的物業管理業監管局(下稱"監管局")會確保所有投訴均以公平、公正和獨立的方式處理，而根據《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")，監管局如信納有關投訴是基於錯誤理解或缺乏實質內容，該局可決定無須為處理該投訴而進行調查。	
002234 - 002746	主席 副主席 政府當局	副主席對下述事宜的查詢及政府當局的相關回應 —— (a) 監管局將予發出的操守守則會清楚訂明哪些作為或不作為可被視作違紀行為，包括違反條例草	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>案、操守守則，以及《建築物管理條例》(第344章)和其他相關條例所訂立的規定；及</p> <p>(b) 物業管理公司、法團和業主羣策羣力，衷誠合作，對妥善管理大廈至為重要。政府當局非常鼓勵物業管理公司、法團和業主透過溝通解決爭議。</p>	
002747 - 003056	主席 陳健波議員 政府當局	<p>陳健波議員指出，物業業主及法團現時可就建築物管理糾紛個案入稟土地審裁處尋求仲裁。他關注到，雖然物業業主如認為法團的選舉與《建築物管理條例》有所抵觸，可就相關個案入稟土地審裁處，但在土地審裁處能審理有關個案前，當局或已發出法團的註冊證書。他要求當局就下述事宜提供詳細資料或統計數據：(a)土地審裁處就建築物管理糾紛個案作出審理和判決所涉及的仲裁程序；(b)該類個案平均需等候多久才獲土地審裁處審理；及(c)在經由土地審裁處仲裁的建築物管理糾紛中，相關物業業主平均須承擔多少法律費用。主席及陳議員提出關注意見，認為土地審裁處須確保建築物管理糾紛(尤其是涉及成立法團的糾紛)適時獲得審理及解決。</p>	政府當局須提供所要求的資料(請參閱附件B第1段)
003057 - 003423	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) 物業管理公司在執行《建築物管理條例》、條例草案和大廈公契的條文及監管局所發出操守守則的規定方面擔當甚麼角色；</p> <p>(b) 何時向立法會提交與條例草案有關的附屬法例，以及政府當局分批提交該等附屬法例的計劃；及</p> <p>(c) 在條例草案的規管制度內建立的投訴／調解／上訴機制為何。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003424 - 003957	主席 謝偉俊議員 政府當局	<p>謝偉俊議員對物業管理公司舉報法團所作決定／作為影響其遵從法定規定的機制表示關注，因為該機制或會導致法團與物業管理公司之間出現更多衝突。</p> <p>政府當局表示，法團或業主有時或會無意中要求物業管理公司執行某些可能違反《建築物管理條例》、條例草案或操守守則的工作。持牌物業管理公司具有提供物業管理服務的專業知識，應告知有關法團和業主採用《建築物管理條例》、條例草案和操守守則規定的恰當做法。</p>	
003958 - 004429	主席 葉國謙議員 政府當局	<p>葉國謙議員要求當局澄清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。政府當局表示，除指明在條例草案第4(a)條下攸關在專業方面是否有失當或疏忽行為的事宜外，政府當局亦同意條例草案第5(1)條的涵蓋範圍應予擴大，以處理各種事宜，例如可能損及該專業的聲譽的罪行和持牌人的責任等。</p>	
004430 - 005045	主席 何秀蘭議員 政府當局	<p>政府當局回應何秀蘭議員的詢問時表示 ——</p> <p>(a) 條例草案中並無條文規定物業管理公司須向監管局舉報法團任何懷疑違規的行為；及</p> <p>(b) 根據規管制度，個別業主可向監管局提出針對其物業管理公司的投訴。如有違反法例及相關操守守則的規定，或會導致有關公司被監管局紀律處分，例如撤銷或暫時吊銷牌照。</p>	
005046 - 005547	主席 麥美娟議員 政府當局	<p>就麥美娟議員提出的查詢，政府當局表示監管局會發出作業守則，清楚訂明物業管理公司的各項責任，包括妥善保存與其管理職責有關的紀錄及文件，以及在終止服務前將該等紀錄及文件移交予新聘任的物業管理公司。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		政府當局進一步表示，持牌物業管理公司具有提供物業管理服務的專業知識，應告知有關法團和業主要採用《建築物管理條例》、條例草案和操守守則規定的恰當做法。	
<u>逐項審議條例草案的條文</u>			
005548 - 005635	主席 政府當局	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)	
005636 - 005745	主席 政府當局	<p><u>第2部 —— 禁止條文</u></p> <p><u>第6條 —— 禁止無牌活動</u></p> <p>委員察悉，條例草案第6條規定，任何人如在沒有所需牌照的情況下，以物業管理公司或物業管理人的身份行事，即屬犯罪。</p>	
005746 - 010310	主席 葉國謙議員 政府當局 助理法律顧問8 何秀蘭議員	<p>葉國謙議員詢問循公訴程序定罪與循簡易程序定罪兩者之間的差別。政府當局表示，違例者可被當局循簡易程序或公訴程序檢控，視乎罪行的嚴重性而定，而罪行的嚴重性則由檢控官決定。政府當局又表示，第6級罰款的金額為10萬元。</p> <p>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"。</p> <p>政府當局回應法案委員會法律顧問時同意，條例草案第6(2)(c)及(3)(c)條亦應適用於任何人以中文和英文以外的語文將自己描述為"註冊專業物業經理"或"持牌物業管理主任"的情況。當局會考慮闡述條例草案第6(2)(c)和(3)(c)條，加入條文禁止任何人以任何語文將自己描述為"註冊專業物業經理"或"持牌物業管理主任"或任何類似的名稱或名銜，並足以欺騙或誤導其他人相信該人為持牌物業管理人(第1級)或持牌物業管理人(第2級)。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
010311 - 010824	主席 政府當局 何秀蘭議員 助理法律顧問8	<p><u>第7條 —— 第6條的例外情況</u></p> <p>政府當局確認，如某物業管理公司的業務，不涉及提供屬多於一個類別或(如某類別下有多於一種服務)屬多於一種服務的物業管理服務，則禁止條文不適用於該公司。條例草案附表1列出7個物業管理服務類別。訂定這些類別的用意是互不相容的。</p> <p>何秀蘭議員關注到，收集和循環再造家居廢物會否被視為不同種類的服務，政府當局承諾，監管局在訂定每個界定服務類別下有何種服務時，會考慮何議員的意見。</p> <p>政府當局回應法案委員會法律顧問時表示，公職人員以公職人員身份提供物業管理服務，將不受物業管理人發牌制度規管。"公職人員"的定義將以《釋義及通則條例》(第1章)所載定義為依據。</p>	
010825 - 012230	主席 何秀蘭議員 政府當局 葉國謙議員 助理法律顧問8	<p><u>第3部 —— 物業管理公司及物業管理人的領牌</u></p> <p><u>第8條 —— 物業管理服務牌照</u></p> <p>何秀蘭議員及葉國謙議員關注到，為何物業管理公司／物業管理人(第1級)／物業管理人(第2級)牌照的有效期不得超過自發出牌照的日期起計的36個月，政府當局對此作出解釋。政府當局表示，為免在牌照屆滿時物業管理公司須中斷提供物業管理服務，持牌人有責任為其牌照申請續期。任何經營提供物業管理服務業務的實體如未持有物業管理公司牌照，即屬犯罪。</p> <p>主席詢問何人須領取物業管理人牌照，政府當局對此作出闡釋(立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第8段)。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>葉國謙議員關注到，物業管理公司能否與法團簽訂合約期超逾其牌照有效期的服務合約。法案委員會法律顧問回應葉議員的詢問時表示，法團與物業管理公司簽訂服務合約時，可在服務合約中訂明，物業管理公司如未能為其牌照續期，有關管理服務協議即告終止，藉以保障法團的利益。</p> <p>何秀蘭議員認為，應在相關操守守則、作業守則或附屬法例中清楚述明持牌物業管理公司有責任告知其客戶或準客戶該公司牌照將會屆滿的日期。政府當局承諾採取該做法，並表示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。監管局亦會向公眾發布有關物業管理公司牌照／續期牌照發出日期的資料。</p>	
012231 - 012932	主席 政府當局 何秀蘭議員	<p><i>第9條 —— 申請牌照</i></p> <p>政府當局表示，監管局屬自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費及就每宗物業轉易交易徵收的小額定額徵款(約200元至350元)。政府當局認為，物業管理公司牌照費的可接受水平為每年6,000元左右，而物業管理人牌照費的可接受水平則為每年400元(第2級)至1,200元(第1級)左右。</p> <p>何秀蘭議員關注到物業管理人(尤其是物業管理人(第2級)牌照持有人)的負擔能力，並認為物業管理公司及物業管理人每年的牌照費，應與處理物業管理公司及物業管理人分別提交的牌照申請或牌照續期申請所需工作和人手相稱。</p>	
012933 - 013951	主席 政府當局 葉國謙議員 謝偉俊議員	<p><i>第10條 —— 牌照續期申請</i></p> <p>葉國謙議員詢問，為何牌照的續期申請須在該牌照的有效期限滿前2個月內向監管局提出(即條例草案第10(1)(a)條)，政府當局就此作出解</p>	政府當局須考慮此建議及提供書面回

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>釋。葉議員建議，當局應考慮將牌照續期申請的2個月期限延長(例如延長至6個月)，讓持牌人得以繼續經營及維持業務穩定。</p> <p>謝偉俊議員詢問，在關乎牌照續期申請的條例草案第10(2)條，英文文本中因何採用"must"一字而不用"may"。依他之見，採用"must"一字對監管局運用酌情權為物業管理公司牌照或物業管理人牌照續期方面會造成太大限制。政府當局答應考慮此意見，並於會後提供書面回應。</p>	<p>應(請參閱附件B第2段)</p> <p>政府當局須考慮此意見及提供書面回應(請參閱附件B第3段)</p>
013952 - 014410	主席 助理法律顧問8 政府當局	<p>法案委員會法律顧問要求當局澄清條例草案第10條對下述情況是否適用——</p> <p>(a) 針對監管局就個別牌照的續期申請作出決定前該牌照有效期已告屆滿的情況，當局是否應在條例草案中訂明，如任何牌照的有效期將於監管局就該牌照的續期申請作出決定前屆滿，則除非有關申請已被撤回，或該牌照已遭撤銷或暫時吊銷，否則在監管局就有關申請作出決定前，該牌照仍維持有效；</p> <p>(b) 條例草案第10(1)及(2)條按其現行草擬方式，會否賦予監管局酌情權接納在牌照有效期屆滿後就相關牌照提出的續期申請；及</p> <p>(c) 條例草案第10(7)條訂明，監管局如決定不將牌照續期，須在自作出該決定的日期起計的21日內，藉向申請人發出書面通知而將該決定通知申請人及說明作出該決定的理由。鑒於牌照不獲續期對物業管理公司及其現有客戶有重大影響，當局是否應在條例草案中規定持牌人須在獲知監管局不將其牌照續期的決定後，立即將有關決定告知其客戶。第10(1)(a)</p>	<p>政府當局須以書面作出回應(請參閱附件B第4段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		條就牌照續期申請所訂的2個月期限若予延長，當中所規定的21日通知期會否作相應修訂，以便有關物業管理公司的客戶有足夠時間聘用另一間持牌物業管理公司。	
014411 - 015326	主席 謝偉俊議員 政府當局 何秀蘭議員	謝偉俊議員及何秀蘭議員認為，應給予監管局更大靈活性處理過早／過期提交的牌照申請或牌照續期申請。 關於物業管理人牌照，何秀蘭議員關注到物業管理人能否在牌照到期日過後為牌照續期，抑或必須重新申請牌照。依她之見，個別從業員若於暫停工作一段長時間後提交物業管理人牌照申請，則只要他們繼續符合持有該牌照所須符合的所有訂明準則，監管局便應視其申請為"牌照續期申請"而非"重新申請"。	
015327 - 015559	主席	下次會議日期及主席作出總結。	

立法會秘書處
議會事務部2
2015年3月9日

《物業管理服務條例草案》委員會

因應2015年2月9日會議席上所作討論 而須採取的跟進行動一覽表

1. 委員察悉，物業業主及業主立案法團(下稱"法團")現時可就建築物管理糾紛個案入稟土地審裁處尋求仲裁。有委員關注到，雖然物業業主如認為法團的選舉與《建築物管理條例》(第344章)有所抵觸，可就相關個案入稟土地審裁處，但在土地審裁處能審理有關個案前，當局或已發出法團的註冊證書。法案委員會要求政府當局就下述事宜提供詳細資料或統計數據：(a)土地審裁處就建築物管理糾紛個案作出審理和判決所涉及的仲裁程序；(b)該類個案平均需等候多久才獲土地審裁處審理；及(c)在經由土地審裁處仲裁的建築物管理糾紛中，相關物業業主平均須承擔多少法律費用。
2. 條例草案第10(1)(a)條規定，牌照的續期申請須在該牌照的有效期屆滿前的2個月內向物業管理業監管局(下稱"監管局")提出。就此，有建議認為，當局應考慮將牌照續期申請的2個月期限延長(例如延長至6個月)，讓持牌人得以繼續經營及維持業務穩定。法案委員會要求政府當局考慮是項建議，並提供書面回應。
3. 有委員詢問，在關乎牌照續期申請的條例草案第10(2)條，英文文本中因何採用"must"一字而不用"may"。有意見認為，採用"must"一字對監管局運用酌情權為物業管理公司牌照或物業管理人牌照續期方面會造成太大限制。法案委員會要求政府當局考慮此項意見，並提供書面回應。
4. 法案委員會亦要求政府當局以書面就法案委員會法律顧問所提出下述關乎條例草案第10條是否適用的情況作出澄清 ——
 - (a) 針對監管局就個別牌照的續期申請作出決定前該牌照有效期已告屆滿的情況，當局是否應在條例草案中訂明，如任何牌照的有效期將於監管局就該牌照的續期申請作出決定前屆滿，則除非有關申請已被撤回，或該牌照已遭撤銷或暫時吊銷，否則在監管局就有關申請作出決定前，該牌照仍維持有效；

- (b) 條例草案第10(1)及(2)條按其現行草擬方式，會否賦予監管局酌情權接納在牌照有效期屆滿後就相關牌照提出的續期申請；及
- (c) 條例草案第10(7)條訂明，監管局如決定不將牌照續期，須在自作出該決定的日期起計的21日內，藉向申請人發出書面通知而將該決定通知申請人及說明作出該決定的理由。鑒於牌照不獲續期對物業管理公司及其現有客戶有重大影響，當局是否應在條例草案中規定持牌人須在獲知監管局不將其牌照續期的決定後，立即將有關決定告知其客戶。第10(1)(a)條就牌照續期申請所訂的2個月期限若予延長，當中所規定的21日通知期會否作相應修訂，以便有關物業管理公司的客戶有足夠時間聘用另一間持牌物業管理公司。

立法會秘書處

議會事務部2

2015年3月9日