

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1577/14-15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 第十次會議紀要

日期：2015年4月21日(星期二)
時間：下午2時30分
地點：立法會綜合大樓會議室2A

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
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
麥美娟議員, JP
郭偉强議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

缺席委員：涂謹申議員
何俊賢議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP

出席公職人員： 議程第I項

民政事務總署署長(署任)
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)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)1269/14-15(01) 及 (02) 、
CB(2)1248/14-15(01) 及 (02) 、 CB(2)1275/14-15(01) 、
CB(2)1284/14-15(01) 及 (02) 、 CB(2)1297/14-15(01) 及
(02) 、 CB(2)1298/14-15(01) 、 CB(2)1307/14-15(01) 、
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. 法案委員會察悉下列在2015年4月14日至20日期間接獲的意見書／聯署意見書，該等意見書就《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")表達意見，尤其是關於持牌物業管理人的學歷及專業資格規定方面 ——

- (a) 一名市民於2015年4月8日提交的意見書 [立法會 CB(2)1248/14-15(01)號文件]；
- (b) 7個物業管理學會和協會於2015年4月13日提交的聯署意見書 [立法會 CB(2)1248/14-15(02)號文件]；
- (c) 香港理工大學建築及房地產學系於2015年4月10日提交的意見書 [立法會 CB(2)1275/14-15(01)號文件]；
- (d) 香港城市大學公共政策學系於2015年4月15日提交的意見書 [立法會 CB(2)1284/14-15(01)號文件]；
- (e) 香港大學專業進修學院人文及法律學院於2015年4月15日提交的意見書 [立法會 CB(2)1284/14-15(02)號文件]；
- (f) 香港大學房地產及建設系於2015年4月16日提交的意見書 [立法會 CB(2)1297/14-15(01)號文件]；
- (g) 香港大學城市規劃及設計系於2015年4月17日提交的意見書 [立法會 CB(2)1297/14-15(02)號文件]；及
- (h) 香港城市大學專業進修學院於2015年4月20日提交的意見書 [立法會 CB(2)1307/14-15(01)號文件]。

3. 法案委員會聽取政府當局簡介其就上述意見書／聯署意見書中所提事項作出的回應(立法會CB(2)1298/14-15(01)號文件)。
4. 法案委員會亦討論2015年3月24日上次會議的續議事項(立法會CB(2)1269/14-15(01)及(02)號文件)。
5. 法案委員會繼續逐項審議條例草案的條文，並由條例草案第26條審議至第36(6)條(立法會CB(3)583/13-14號文件)。
6. 政府當局答允考慮就下述條例草案條文提出委員會審議階段修正案 ——
 - (a) 關於第24(1)條，物業管理業監管局(下稱"監管局")將獲賦權聽取及考慮任何資料(不論是透過口頭證供、書面陳述、文件或其他東西，即使該資料在民事或刑事法律程序中不會被接納為證據亦然)，藉此與第36(1)(d)條建議賦予上訴審裁小組的權力看齊；
 - (b) 關於第25條，澄清即使監管局已收到根據第25(6)條撤銷、更改或暫停執行按第25(1)或(2)條作出的命令的申請，該命令按照第25(4)條，仍然生效；
 - (c) 在第31(1)條的"指明作為"的定義中加入"在監管局或紀律委員會席前作供"；
 - (d) 修訂第31(4)條，使第31(4)(a)條所訂的例外情況會適用於條例草案第28條及第39條所訂的罪行(例如有關的人在紀律聆訊及上訴中作出屬虛假或具誤導性的證供)；及
 - (e) 為清楚闡明下述政策原意：任何一方、證人、大律師、律師及或任何其他根據第6部到上訴審裁小組席前的人所獲保障的特權及豁免權，等同於

假使該上訴是於原訟法庭進行的民事法律程序，該人便會享有的特權及豁免權，當局會對條例草案作出所需修訂，使第5部有關豁免權和免導致自己入罪的特權的條文(條例草案第30及31條)亦會適用於在上訴審裁小組席前進行的上訴。

政府當局須作出的跟進行動

政府當局 7. 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

8. 委員察悉，法案委員會將於2015年5月4日(星期一)下午4時30分舉行下次會議，繼續逐項審議條例草案的條文。

9. 議事完畢，會議於下午4時37分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年5月28日

**《物業管理服務條例草案》委員會
第十次會議過程**

日期：2015年4月21日(星期二)

時間：下午2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
000508 - 000621	主席	主席致開會辭。	
<i>政府當局對2015年4月14日至20日期間接獲的意見書中所提事項作出的回應</i>			
000622 - 001320	主席 政府當局	政府當局簡介其對法案委員會在2015年4月14日至20日期間接獲的意見書／聯署意見書中所提事項作出的回應，並重點介紹物業管理人的擬議發牌規定及過渡安排(立法會CB(2)1298/14-15(01)號文件)。	
001321 - 003102	主席 王國興議員 葉國謙議員 政府當局 毛孟靜議員	<p>委員(包括王國興議員、毛孟靜議員、葉國謙議員及主席)對物業管理人(第1級)的擬議發牌規定表示關注，尤其關於學歷及專業資格規定方面。</p> <p>王國興議員要求政府當局應繼續與7個專業學會／協會溝通，以釋除它們的疑慮及回應它們對立法會CB(2)1298/14-15(01)號文件第4段所載有關物業管理人(第1級)的擬議發牌準則的關注。</p> <p>政府當局回應葉國謙議員時表示，在過渡期內，具有經驗但未能符合所有發牌規定(例如學歷)的物業管理人若能符合若干基本要求(例如工作年資)，會獲發臨時牌照，以便他們可繼續提供物業管理服務。該等物業管理人將准予在3年內完成獲物業管理業監管局(下稱"監管局")認可的持續專業發展課程，在修畢課程後便可獲發正式牌照。監管局會參考相關專業團體的做法，並會考慮接納資深物業管理人提交論文或報告，以取代完成持續專業發展課程的要求。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		政府當局回應主席就提供物業管理相關課程事宜表達的關注時表示，監管局會與相關專業團體及大專院校合作，確保為物業管理人提供足夠訓練機會，以符合發牌要求。	
003103 - 003800	主席 副主席 政府當局	<p>副主席查詢 ——</p> <p>(a) 規管物業管理行業諮詢委員會(下稱"諮詢委員會")就立法會CB(2)1298/14-15(01)號文件第4段載述的物業管理人擬議發牌準則所進行的商議工作，包括諮詢委員會、其轄下的小組委員會或工作小組就持牌物業管理人(第1級)和持牌物業管理人(第2級)在學歷、專業資格及工作年資各項基線要求方面進行討論並達成一致意見的相關會議；及</p> <p>(b) 本地大專院校所舉辦學士或同等程度的物業管理相關課程每年的畢業生人數。</p>	政府當局須提供所要求的資料(請參閱附件B第1段)
003801 - 005520	主席 何秀蘭議員 政府當局 葉國謙議員 謝偉俊議員 毛孟靜議員	<p>何秀蘭議員及謝偉俊議員就下述事宜的跟進查詢及政府當局的相關回應：對具有經驗但未能符合學歷規定的物業管理人過渡至新設的發牌制度的擬議過渡安排。</p> <p>主席及葉國謙議員詢問，申請人如非監管局所指明的物業管理相關專業團體的成員，監管局會進行甚麼專業評核(例如面試)，以評定該人是否符合相關的專業資格規定。政府當局表示，監管局會確保在其進行的評核中，所採用的標準會與專業團體採用的標準相若，並會由一個在監管局轄下成立的獨立評核小組進行專業評審，而小組成員則來自相關範疇及監管局秘書處的職員。</p> <p>政府當局回應主席及何秀蘭議員所提出的關注時表示，當局會致力確保監管局進行的評核是客觀和公平，並</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>與取得物業管理人(第1級)或物業管理人(第2級)牌照所須符合的標準一致。物業管理人的詳細發牌準則會在附屬法例內訂明，而監管局擬採用的評核準則及機制的詳情則會在行政指引內提供。</p> <p>毛孟靜議員對下述事宜的進一步查詢及政府當局的相關解釋："具經驗的物業管理人"的定義，以及在過渡安排下有否其他評核工具，可供具經驗的物業管理人取得正式牌照。</p>	
2015年3月24日上次會議的續議事項			
005521 - 005801	主席 秘書	<p>委員察悉政府當局就委員在2015年3月24日法案委員會上次會議上所提事項作出的回應，詳情載於政府當局的文件(立法會CB(2)1269/14-15(02)號文件)。</p> <p>應梁家傑議員在上次會議上提出的要求，法案委員會秘書就下述事宜提供資料：在審議《競爭條例草案》期間，競爭委員會根據《競爭條例》(第619章)須予擬備的指引草擬本有否提供予相關的法案委員會審議。委員察悉，當局曾以草擬本形式向《競爭條例草案》委員會提交行為守則指引的框架大綱，但該草擬本屬臨時性質，以方便委員審議《競爭條例草案》，對競爭委員會並無約束力。</p>	
逐項審議《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")的條文			
005802 - 010321	主席 助理法律顧問8 政府當局 葉國謙議員	<p>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)</p> <p>第25條 —— 紀律制裁命令</p> <p>委員察悉，條例草案第25(1)(b)條規定，在條例草案第23條所指的聆訊完結時，監管局如信納條例草案第18(1)(a)(i)或(ii)條所述的事宜已就持牌人而證明，監管局可針對該持牌人，作出施加罰款(款額不超過條例</p>	政府當局須提供書面回應(請參閱附件B第2段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		草案附表2所指明者)的命令。法案委員會法律顧問指出，在主體條例的附表而不在主體條例訂明罰款金額的做法並不常見。法案委員會要求當局提供資料，說明使用附表指定罰款金額背後的理據為何，以及有否其他訂有相若性質罰款條文的法例採用了相同的草擬方式。	
010322 - 010410	主席 政府當局	第26條 —— 紀律委員會聆訊	
010411 - 010443	主席 政府當局	第27條 —— 傳票	
010444 - 011555	主席 政府當局 毛孟靜議員 謝偉俊議員 助理法律顧問8	第28條 —— 關乎紀律聆訊的罪行 毛孟靜議員查詢在條例草案第28(1)(a)條內的"要項"的定義，政府當局就此作出解釋。 謝偉俊議員詢問，監管局的聆訊(條例草案第24條)與紀律委員會聆訊(條例草案第26條)兩者有何分別，包括將由監管局和紀律委員會聆訊的事宜、導致舉行聆訊的情況、監管局的聆訊將有多少名監管局成員參與，以及紀律委員會的成員組合。對於政府當局建議提供靈活性，讓監管局決定何種事宜可於監管局或紀律委員會席前聆訊，以及如何進行該等聆訊，謝偉俊議員表示有保留，因為當中會產生太多不明朗因素。他認為應在條例草案而非監管局將予頒布的相關指引及／或工作守則內列明該等事宜。	政府當局須提供書面回應(請參閱附件B第3(a)段)
011556 - 011642	主席 政府當局	第29條 —— 撤銷或暫時吊銷牌照的效力	
011643 - 012806	主席 政府當局 毛孟靜議員 助理法律顧問8 葉國謙議員	第30條 —— 豁免權 毛孟靜議員及葉國謙議員詢問，根據甚麼理據在條例草案中加入有關豁免權和免導致自己入罪的特權的條	政府當局須提供所要求的資

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
	謝偉俊議員	文(條例草案第30及31條)、條例草案第30及31條擬分別提供甚麼保障,以及當中所述豁免權和免導致自己入罪的特權會如何適用及對誰適用。就個別人士在調查或聆訊中所享有的特權及豁免權,等同於假使該調查或聆訊是於原訟法庭進行的民事法律程序,該人便會享有的特權及豁免權,有委員要求政府當局提供例子,說明個別人士在原訟法庭的法律程序中可享有甚麼特權及豁免權。	料(請參閱附件B第3(b)段)
012807 - 013111	主席 政府當局 助理法律顧問8	<p><i>第31條 —— 導致自己入罪</i></p> <p>經考慮法案委員會法律顧問所提出的意見後,政府當局表示會考慮就下述條例草案條文提出委員會審議階段修正案(下稱"修正案") ——</p> <p>(a) 在第31(1)條的"指明作為"的定義中加入"在監管局或紀律委員會席前作供";及</p> <p>(b) 修訂第31(4)條,使第31(4)(a)條所訂的例外情況會適用於條例草案第28條及第39條所訂的罪行(例如有關的人在紀律聆訊及上訴中作出屬虛假或具誤導性的證供)。</p>	
013112 - 013406	主席 政府當局 謝偉俊議員	謝偉俊議員建議,應考慮對條例草案提出修正案,把第31(4)(c)條納入第31(4)(b)條之下,以避免重複冗贅,因為該兩項條文均與作假證供罪有關。	政府當局須考慮該建議(請參閱附件B第3(c)段)
013407 - 013825	主席 王國興議員 政府當局 助理法律顧問8 葉國謙議員	<p><i>第6部 —— 上訴</i></p> <p><i>第32條 —— 上訴委員會</i></p> <p>王國興議員關注到上訴委員會成員及為聆訊上訴而設立的上訴審裁小組成員申報利益的規定。政府當局表示,監管局會在附屬法例內訂明關於申報利益的規定。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
013826 - 014431	主席 政府當局 王國興議員 助理法律顧問8	<i>第33條 —— 針對決定等提出上訴</i> 政府當局回應主席的查詢時表示，當局會考慮就條例草案提出所需修正案，澄清即使監管局已收到根據第25(6)條撤銷、更改或暫停執行按第25(1)或(2)條作出的命令的申請，該命令按照第25(4)條，仍然生效。	
014432 - 014706	主席 政府當局 葉國謙議員	<i>第34條 —— 上訴審裁小組</i> 葉國謙議員就下述事宜作出的查詢及政府當局的相關回應：對於(a)在同一時間內可以成立多少個上訴審裁小組及(b)上訴委員團成員可同時在多少個上訴審裁小組擔任成員，當局有否設定限制。	
014707 - 014745	主席 政府當局	<i>第35條 —— 聆訊的日期、時間及地點</i>	
014746 - 015617	主席 政府當局 葉國謙議員	<i>第36條 —— 上訴審裁小組的聆訊</i> 葉國謙議員建議政府當局應考慮改善條例草案第36(1)(d)條，使條文更清晰可讀及易於理解。 政府當局表示，任何一方、證人、大律師、律師及或任何其他根據第6部到上訴審裁小組席前的人所獲保障的特權及豁免權，等同於假使該上訴是於原訟法庭進行的民事法律程序，該人便會享有的特權及豁免權。為清楚闡明這項政策意圖，政府當局會考慮對條例草案提出所需修正案，使第5部有關豁免權和免導致自己入罪的特權的條文(條例草案第30及31條)亦會適用於在上訴審裁小組席前進行的上訴。	政府當局須考慮該建議(請參閱附件B第3(d)段)
015618 - 020457	主席 謝偉俊議員 政府當局 葉國謙議員 助理法律顧問8	對於條例草案第36(1)(d)條，謝偉俊議員關注到上訴審裁小組的權力會過於廣闊，因為上訴審裁小組有權接受及考慮任何資料，即使有關資料在民事或刑事訴訟程序中不會獲得接納。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>就謝議員提出的關注，政府當局表示，一如在先前一次會議上所述，當局會考慮對條例草案第24(1)條提出修正案，以落實賦權監管局聽取及考慮任何資料(不論是透過口頭證供、書面陳述、文件或其他東西，即使該資料在民事或刑事法律程序中不會被接納為證據亦然)，藉此與條例草案第36(1)(d)條建議賦予上訴審裁小組的權力看齊。</p> <p>謝偉俊議員建議當局應考慮在條例草案第36(3)條清楚訂明，上訴程序的任何一方可要求聆訊或其任何部分以非公開形式進行，並由上訴審裁小組主席在諮詢有關各方後決定是否允許該項要求。</p>	<p>政府當局須考慮該建議(請參閱附件B第3(e)段)</p>
020458 - 020721	<p>主席 謝偉俊議員 政府當局</p>	<p>謝偉俊議員認為，為確保對上訴各方而言程序均屬公正，政府當局應考慮提高在條例草案第36(6)(b)條下現時所建議對並非持牌人的人沒有遵從根據第36(6)(4)條作出的命令時所處以的罰則(即公開譴責該人)。</p>	<p>政府當局須考慮該意見(請參閱附件B第3(f)段)</p>
020722 - 020758	<p>主席</p>	<p>主席作出總結。</p>	

立法會秘書處
議會事務部2
2015年5月28日

《物業管理服務條例草案》委員會

**因應2015年4月21日會議席上所作討論
而須採取的跟進行動一覽表**

1. 法案委員會要求政府當局就下述事宜提供資料 ——
 - (a) 規管物業管理行業諮詢委員會(下稱"諮詢委員會")就物業管理人擬議發牌準則進行的商議工作，包括諮詢委員會、其轄下小組委員會或工作小組就持牌物業管理人(第1級)和持牌物業管理人(第2級)在學歷、專業資格及工作年資各項基線要求方面進行討論並達成一致意見的相關會議；及
 - (b) 本地大專院校所舉辦學士或同等程度的物業管理相關課程每年的畢業生人數。

2. 《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")第25(1)(b)條規定，在條例草案第23條所指的聆訊完結時，物業管理業監管局(下稱"監管局")如信納，條例草案第18(1)(a)(i)或(ii)條所述的事宜已就持牌人而證明，監管局可針對該持牌人，作出施加罰款(款額不超過條例草案附表2所指明者)的命令。法案委員會法律顧問指出，在主體條例的附表而不在主體條例訂明罰款金額的做法並不常見。法案委員會要求當局提供資料，說明使用附表指定罰款金額背後的理據為何，以及有否其他訂有相若性質罰款條文的法例採用了相同的草擬方式。

3. 法案委員會亦要求政府當局 ——
 - (a) 解釋監管局的聆訊(條例草案第24條)與紀律委員會聆訊(條例草案第26條)兩者有何分別，包括將由監管局和紀律委員會聆訊的事宜、導致舉行聆訊的情況、監管局的聆訊將有多少名監管局成員參與，以及紀律委員會的成員組合；
 - (b) 就於條例草案中加入有關豁免權和免導致自己入罪的特權的條文(條例草案第30及31條)提供理據，並述明在擬備條例草案時，條例草案第30及31條擬分別提供甚麼保障，以及當中所述豁免權和免導致自己入罪的

特權會如何適用及對誰適用。此外，就個別人士在調查或聆訊中所享有的特權及豁免權，等同於假使該調查或聆訊是於原訟法庭進行的民事法律程序，該人便會享有的特權及豁免權，提供例子說明個別人士在原訟法庭的法律程序中可享有甚麼特權及豁免權；

- (c) 考慮委員的下述建議：對條例草案作出修訂，把條例草案第31(4)(c)條納入第31(4)(b)條之下，以避免重複冗贅，因為該兩項條文均與作假證供罪有關；
- (d) 考慮改善條例草案第36(1)(d)條，使條文更清晰易讀及容易理解；
- (e) 關於條例草案第36(3)條，考慮在條例草案中清楚訂明，上訴程序的任何一方可要求聆訊或其任何部分以非公開形式進行，並由上訴審裁小組主席在諮詢有關各方後決定是否允許該項要求；及
- (f) 考慮委員的下述意見：為確保對上訴各方而言程序均屬公正，應考慮提高在條例草案第36(6)(b)條下現時所建議對並非持牌人的人沒有遵從根據第(4)款作出的命令時所處以的罰則(即公開譴責該人)。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年5月28日