

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1985/14-15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 第十二次會議紀要

日期：2015年6月8日(星期一)
時間：下午4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)
石禮謙議員, GBS, JP
王國興議員, BBS, MH
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
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：涂謹申議員
何秀蘭議員, JP
毛孟靜議員
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

民政事務總署助理署長(4)
郭偉勳先生, JP

民政事務總署高級政務主任(4)
黃文忠先生

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)1612/14-15(01) 及 (02) 、
CB(2)1646/14-15(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. 法案委員會聽取政府當局簡介下述事宜

- (a) 當局對委員在2015年5月4日法案委員會會議上所提事項作出的回應(立法會CB(2)1612/14-15(01)及(02)號文件);及
- (b) 當局對香港物業管理聯會有限公司在2015年5月11日提交的意見書中所提關注事項作出的回應(立法會CB(2)1646/14-15(01)及(02)號文件)。

3. 法案委員會察悉，因應委員在2015年4月21日會議上提出的意見，政府當局會考慮對《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")動議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，藉以 ——

- (a) 使向上訴審裁小組提供資料及作證的人士所享有的特權及豁免權，等同於假使該調查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；
- (b) 避免條例草案第31(4)(b)條與第31(4)(c)條出現重複冗贅，因為該兩項條文均與作假證供罪有關；
- (c) 改善條例草案第36(1)(d)條，使條文更清晰易讀及容易理解；及
- (d) 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。由於條例草案第24(4)條亦就規管物業管理業監管局(下稱"監管局")的聆訊訂有類似的條文，政府當局會考慮對條例草案該部分作出相應修訂。

4. 法案委員會繼續逐項審議條例草案的條文(立法會CB(3)583/13-14號文件)，並完成審議條例草案第7部第47及48條和附表3第1至22條。

5. 政府當局回應法案委員會法律顧問的觀察所得／查詢時表示，當局會考慮對條例草案附表3動議下述修正案——

- (a) 對於擬議第9(2)條，當局會考慮參照《通訊事務管理局條例》(第616章)第10(5)(c)條，動議修正案以確保若有監管局個別成員按第9(2)條所述透過電子方式參與監管局的會議，會議的保密性不會受到危害；
- (b) 對於擬議第13(1)(c)條，當局會考慮參照《通訊事務管理局條例》第12(3)條，動議修正案以訂明根據第13(1)(c)條獲得批准的書面決議，如其後在第13(4)條所訂的14日限期內被要求提交會議考慮，該決議即告無效；
- (c) 對於擬議第20(2)條，政府當局同意周年報告必需包含根據條例草案第23條進行的所有紀律聆訊的概述。政府當局會考慮就第20(2)條動議修正案；及
- (d) 對於擬議第22(3)條，政府當局表示，審計署署長的報告擬必須提交立法會會議省覽，並會由立法會主席安排把報告提交立法會省覽。政府當局會考慮參照其他條例，對第22(3)條動議修正案以述明上述安排。

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. 主席提醒委員，法案委員會將於2015年6月29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。

8. 議事完畢，會議於下午6時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年8月3日

**《物業管理服務條例草案》委員會
第十二次會議過程**

日期： 2015年6月8日(星期一)
時間： 下午4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
000742 - 000829	主席	主席致開會辭。	
<i>2015年5月4日上次會議的續議事項</i>			
000830 - 001759	主席 政府當局 副主席	<p>政府當局簡介其對委員在法案委員會2015年5月4日會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)1612/14-15(01)及(02)號文件)。</p> <p>法案委員會察悉，因應委員在2015年4月21日會議上提出的意見，政府當局會考慮對《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")動議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，藉以——</p> <p>(a)落實凡任何人向上訴審裁小組或根據條例草案第20條委任的調查員作出證供，該人所享有的特權及豁免權，等同於假使該調查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；</p> <p>(b)避免條例草案第31(4)(b)條與第31(4)(c)條出現重複冗贅，因為該兩項條文均與作假證供罪有關；</p> <p>(c)改善條例草案第36(1)(d)條，使條文更清晰易讀及容易理解；及</p> <p>(d)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</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>後決定是否允許該項要求。由於條例草案第24(4)條亦就規管物業管理業監管局(下稱"監管局")的聆訊訂有類似的條文，政府當局會考慮對條例草案該部分作出相應修訂。</p>	
<p>政府當局對香港物業管理聯會有限公司意見書中所提事項作出的回應</p>			
001800 - 002256	<p>主席 政府當局</p>	<p>政府當局簡介其對香港物業管理聯會有限公司在2015年5月11日提交的意見書中所提關注事項作出的回應(立法會CB(2)1646/14-15(01)及(02)號文件)。</p>	
002257 - 004008	<p>主席 副主席 政府當局</p>	<p>副主席對中小型物業管理公司在發牌制度實施後的生存空間表示關注。他擔心中小型物業管理公司會因為須符合持牌物業管理人資格的僱員未有達到所需數目而在市場內被淘汰，以致大型物業管理公司壟斷市場。法案委員會要求政府當局就下述事宜提供資料——</p> <p>(a) 將物業管理公司分為三類(即大型、中型及小型物業管理公司)所採用的準則；及</p> <p>(b) 估計在條例草案制訂成為法例後，在該三類物業管理公司中，能完全符合發牌準則並可向監管局登記的公司的數目及其所佔比例。</p> <p>關於為具有經驗但未能符合發牌所需學歷要求的物業管理人過渡至新設發牌制度所建議的過渡安排，副主席詢問有關安排實際上會如何運作，政府當局就此作出回應。政府當局重申，當局會在主體法例和附屬法例獲制訂通過後提供3年過渡期。過渡期結束後，未獲發牌的物業管理公司及物業管理人將不獲准在行業提供服務。擬議過渡安排可容許具相當經驗但未能完全符合發</p>	<p>政府當局須提供的資料(請參閱附件B第1段)</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>牌要求的物業管理人取得臨時牌照。他們符合若干規定後(例如修讀持續專業發展課程以達到所要求的專業水平)，便會獲發給正式牌照。監管局會與業界組織和本地專上學院保持緊密聯繫，確保為物業管理人提供足夠的培訓機會，以符合發牌要求。</p> <p>政府當局回應副主席進一步的查詢時表示，一如在先前的會議上作出的承諾，當局會分批提交與條例草案有關的附屬法例，並會在切實可行範圍內盡早向相關的立法會事務委員會提交附屬法例草擬本，以供參閱。至於操守守則及行政指引，政府當局會在綱領草擬本備妥後，將有關草擬本提交法案委員會參閱。政府當局進一步表示，鑒於各界強烈要求盡早實施擬議的發牌制度，當局建議採用先訂立後審議的程序處理根據條例草案制訂的附屬法例。</p>	
<i>逐項審議條例草案的條文</i>			
004009 - 004359	主席 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><u>第7部——物業管理業監管局</u></p> <p><u>第47條 —— 監管局轉授權力</u></p> <p>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：監管局可以設立的委員會(不論是否作為常設委員會而設立)的數目及該等委員會的成員組合。</p>	
004400 - 004505	主席 政府當局	<u>第48條 —— 行政長官的指示</u>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
004506 - 004537	主席 政府當局	<p><u>條例草案附表3</u></p> <p><i>第1條 —— 釋義</i></p>	
004538 - 005427	主席 政府當局 葉國謙議員	<p><i>第2條 —— 監管局成員的委任</i></p> <p>主席轉述部分業界團體代表的下述意見：監管局內應有更多成員是屬於從事物業管理服務的個人("第I類人士")。政府當局表示，監管局會由代表條例草案附表3擬議第2(2)條所述3類個人的委員所組成，以期在保障行業利益與業主及普羅大眾的利益之間取得平衡。雖然"第III類人士"(即獲行政長官認為適合獲委任為成員的個人)在監管局普通成員中將佔最少一半，但其他普通成員會有一半是"第I類人士"，而另一半則是"第II類人士"(即因具備物業管理、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的個人)。</p> <p>政府當局回應葉國謙議員的查詢時解釋附表3擬議第2(4)條的"普通成員的人數如在任何時間為奇數，則該人數須視為已增加1人"語句在委任監管局成員時會如何應用。由於附表3第2(3)(a)條規定最少一半普通成員須屬第III類人士，附表3第2(4)條的目的，是當普通成員的人數為奇數時，方便計算成員人數。政府當局回應葉議員進一步的問題時表示，附表3擬議第11(2)條規定，主持監管局會議的成員有權投普通票，如支持及反對某動議的票數均等，則該成員亦有權投決定票。</p>	
005428 - 005819	主席 謝偉俊議員 政府當局	謝偉俊議員察悉，條例草案第48條規定，行政長官如信納，就監管局執行其任何職能而向該局發出書面指示，是合乎公眾利益的，則可如此行事。他詢問第48條有何目的，並要求當局提供資料，說明上述條	政府當局須提供的資料(請參閱附件B)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		文是否以監管其他規管機構的相若條文為藍本；若然，過往有否由行政長官指示規管機構執行任何指定職能的個案(包括舉例說明)。	第2段)
005820 - 012002	主席 政府當局 葉國謙議員 王國興議員 梁家傑議員	<p><i>第3條 —— 委任條款</i></p> <p>葉國謙議員詢問監管局的資金來源，以及政府會否在監管局錄得虧損時向該局提供撥款。政府當局表示，監管局將會是自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費和就每宗售賣轉易契徵收的小額定額徵款。</p> <p>政府當局回應王國興議員的查詢時表示，條例草案附表3擬議第3(1)條訂明，每名監管局成員的任期須為該成員的委任函指明的不超過3年的任期，但每名成員均有資格再獲委任。在委任監管局成員時，政府當局會遵照政府有關委任諮詢及法定組織成員的一般指引，包括"六年任期"和"六個委員會"等規定。根據該兩項規定，任何人都不能在同一時間出任超過6個諮詢及法定組織的職位，而在同一諮詢及法定組織服務的總年期不得多於6年。諮詢及法定組織成員可收取酬金或津貼，相關安排由個別諮詢及法定組織自行決定。</p> <p>政府當局回應梁家傑議員的詢問時表示，條例草案並無特定條文述明委任監管局主席及副主席的準則。</p> <p>政府當局回應梁家傑議員進一步的查詢時表示，監管局將作為法人團體成立。將監管局清盤的呈請可向法院提出。</p> <p>葉國謙議員關注到條例草案附表3擬議第3條中使用"薪酬"一詞是否恰當。他及主席要求政府當局 ——</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(a)就監管局成員的委任條款方面，檢討保留"薪酬"一詞是否恰當；及</p> <p>(b)就附表3第3(2)及(3)條的"薪酬"一詞，述明在根據香港法例成立或委任的規管機構在委任成員方面，其他條例是否亦常有使用該詞。</p> <p>政府當局表示，向監管局成員支付的薪酬及／或津貼，較為類似就其為監管局服務而提供的象徵式酬金。</p>	<p>政府當局須向法案委員會匯報（請參閱附件B第3段）</p>
012003 - 012109	主席 政府當局	<p>第4條 —— 監管局成員辭職</p> <p>第5條 —— 免職</p>	
012110 - 012553	主席 政府當局 葉國謙議員	<p>第6條 —— 署理主席</p> <p>第7條 —— 僱用職員等的權力</p> <p>附表3擬議第6條訂明，"如主席於任何期間暫時不在香港，或因任何其他原因，暫時不能執行主席的職能，則副主席須在該期間內署任主席"。對於此項條文，葉國謙議員質疑，若監管局主席暫時不在香港，是否定必需要作出署任安排。他認為互聯網日趨普及，科技發展亦一日千里，監管局主席即使不在香港，仍可透過互聯網科技履行主席的角色及職能。法案委員會要求政府當局檢討附表3擬議第6條。</p>	<p>政府當局須考慮委員的意見及向法案委員會匯報（請參閱附件B第4段）</p>
012554 - 013001	主席 政府當局 葉國謙議員 助理法律顧問5	<p>第8條 —— 會議的一般程序</p> <p>第9條 —— 會議法定人數</p> <p>鑒於根據附表3擬議第9(2)條，監管局成員可透過電話、視像會議或其他電子方式參與監管局的會議，法案委員會要求政府當局因應附表</p>	<p>政府當局須考慮委員的意見及向法案</p>

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>3第9(2)條檢討附表3第6條的規定是否恰當。</p> <p>政府當局回應法案委員會法律顧問對附表3擬議第9(2)條的觀察所得時表示，當局會考慮參照《通訊事務管理局條例》(第616章)第10(5)(c)條，對條例草案動議修正案，藉以確保若有監管局個別成員按第9(2)條所述透過電子方式參與監管局的會議，會議的保密性不會受到危害。</p>	委員會匯報(請參閱附件B第4段)
013002 - 013143	主席 政府當局	<p>第10條 —— 會議的主持成員</p> <p>第11條 —— 會議上投票表決</p> <p>第12條 —— 會議紀錄</p>	
013144 - 013800	主席 政府當局 葉國謙議員 助理法律顧問5	<p>第13條 —— 書面決議</p> <p>葉國謙議員就下述事宜的查詢及政府當局的相關回應：使用書面決議作出決定，以及要求將擬根據附表3第13(1)條作出的決議提交監管局會議考慮的機制／程序。</p> <p>政府當局回應法案委員會法律顧問的觀察所得時表示，當局會考慮參照《通訊事務管理局條例》第12(3)條，對條例草案動議修正案，訂明根據擬議第13(1)(c)條獲得批准的書面決議，如其後在第13(4)條所訂的14日限期內被要求提交會議考慮，該決議即告無效。</p>	
013801 - 013902	主席 政府當局	<p>第14條 —— 決定不因委任欠妥等而失效</p> <p>第15條 —— 財政年度</p>	
013903 - 014107	主席 政府當局 葉國謙議員	<p>第16條 —— 資金</p> <p>政府當局回應葉國謙議員的查詢時表示，除擬議第16(2)(a)條訂明的投</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		資方式外，監管局可以財政司司長批准的其他投資方式運用該局不屬局方即時需要的任何資金進行投資。	
014108 - 014259	主席 政府當局	第17條 —— 監管局無須繳稅 第18條 —— 帳目 第19條 —— 監管局委任核數師	
014300 - 015024	主席 政府當局 助理法律顧問5 梁家傑議員	第20條 —— 周年報告 政府當局回應法案委員會法律顧問的意見時表示，當局同意周年報告必需包含根據條例草案第23條進行的所有紀律聆訊的概述。政府當局會考慮對附表3第20(2)條動議修正案。 梁家傑議員及主席認為，關於監管局、紀律委員會或上訴審裁小組聆訊的個案，以及監管局、紀律委員會或上訴審裁小組作出的決定／商議對物業管理公司、物業管理人、物業業主及業主立案法團可能極具參考價值。梁議員建議監管局設立資料庫以備存相關裁決紀錄，並將當中保存的資料提供予公眾查閱。	政府當局須考慮這項建議及向法案委員會匯報（請參閱附件B第5段）
015025 - 015128	主席 政府當局	第21條 —— 將周年報告及經審計帳目提交立法會省覽	
015129 - 015331	主席 政府當局 助理法律顧問5	第22條 —— 審計署署長的審核 政府當局回應法案委員會法律顧問的查詢時表示，審計署署長的報告擬必須提交立法會會議省覽，並會由立法會主席安排把報告提交立法會省覽。政府當局會考慮參照其他條例，對第22(3)條動議修正案。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
015332 - 015511	主席 葉國謙議員	下次會議日期。	

立法會秘書處
議會事務部2
2015年8月3日

《物業管理服務條例草案》委員會

因應2015年6月8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)將物業管理公司分為三類(即大型、中型及小型物業管理公司)所採用的準則；及(b)估計在《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")制訂成為法例後，在該三類物業管理公司中，能完全符合發牌準則並可向物業管理業監管局(下稱"監管局")登記的公司的數目及其所佔比例。
2. 條例草案第48條訂明，行政長官如信納，就監管局執行其任何職能而向該局發出書面指示，是合乎公眾利益的，則可如此行事。委員詢問第48條有何目的，並要求當局提供資料，說明上述條文是否以監管其他規管機構的相若條文為藍本；若然，過往有否由行政長官指示規管機構執行任何指定職能的個案(包括舉例說明)。
3. 關於條例草案附表3擬議第3條，委員要求政府當局(a)就監管局成員的委任條款方面，檢討保留"薪酬"一詞是否恰當及(b)就附表3第3(2)及(3)條的"薪酬"一詞，述明在根據香港法例成立或委任的規管機構在委任成員方面，其他條例是否亦常有使用該詞。
4. 關於附表3擬議第6條，部分委員質疑，若監管局主席暫時不在香港，是否定必需要作出署任安排。該等委員認為，互聯網日趨普及，科技發展亦一日千里，監管局主席即使不在香港，仍可透過互聯網科技履行主席的角色及職能。鑒於根據附表3擬議第9(2)條，監管局成員可透過電話、視像會議或其他電子方式參與監管局的會議，法案委員會要求政府當局因應附表3第9(2)條檢討附表3第6條的規定是否恰當。
5. 有建議認為，監管局應設立資料庫，備存監管局、紀律委員會或上訴審裁小組所聆訊個案的裁決紀錄，並將當中保存的資料提供予公眾查閱。委員要求政府當局考慮這項建議，並向法案委員會匯報。