

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)316/15-16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 第十五次會議紀要

日期：2015年10月28日(星期三)
時間：上午8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)
涂謹申議員
王國興議員, BBS, MH
李慧琼議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
梁家傑議員, SC
何俊賢議員, BBS
易志明議員, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
何秀蘭議員, JP
張國柱議員
謝偉俊議員, JP
毛孟靜議員
郭偉强議員

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

律政司高級助理法律草擬專員
林少忠先生

律政司署理高級政府律師
卓芷穎女士

列席秘書 : 總議會秘書(2)6
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

議會秘書(2)6
黃家松先生

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)86/15-16(01) 至 (05) 、
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**)。

在上次會議提出的事宜

2. 法案委員會聽取政府當局簡介其對委員在2015年7月6日法案委員會會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)86/15-16(01)及(02)號文件)。

委員會審議階段修正案擬稿

3. 主席請委員注意，立法會秘書處擬備了兩份文件予委員參考，該兩份文件分別是"曾討論的主要關注事項及政府當局所作回應的摘要"及"有關在物業管理業監管局擬發出的附屬法例／操守守則／行政指引內將予處理的事項的摘要"(立法會CB(2)86/15-16(04)及(05)號文件)。

4. 考慮到委員是在今次會議舉行之前一天才收到政府當局就《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿(立法會CB(2)86/15-16(03)號文件)，以及須讓委員有多些時間研究政府當局所提出的修正案擬稿，委員同意按照主席提出的建議，讓是次會議在審議政府當局就條例草案第2及4(d)條所提出的修正案擬稿後，較原定會議時間提早結束。

5. 政府當局向委員詳細闡述政府當局的文件，當中載有政府當局就條例草案提出的修正案。據政府當局所述，提出該等修正案是為了回應法案委員會在先前各次會議上所討論的事宜。

6. 委員對條例草案第2及4(d)條的修訂建議並無提出疑問。

政府當局須採取的跟進行動

政府當局

7. 政府當局獲請提供文件，列出(a)委員就條例草案表示關注而政府當局認為無須提出修正案的事宜；及(b)政府當局的相關考慮因素／理由。

II. 其他事項

下次會議日期

8. 主席提醒委員，法案委員會下次會議將於2015年11月10日(星期二)下午2時30分舉行。法案委員會在下次會議會繼續討論政府當局所提出的修正案。
9. 議事完畢，會議於上午9時27分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年11月19日

**《物業管理服務條例草案》委員會
第十五次會議過程**

日期： 2015年10月28日(星期三)
時間： 上午8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
000255 - 000632	主席	主席致開會辭。	
000633 - 000908	主席 政府當局	政府當局簡介其對2015年7月6日會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)86/15-16(01)號文件)。	
000909 - 001055	主席 李慧琼議員 政府當局	<p>就政府當局對2015年7月6日會議席上所提事項作出的回應，李慧琼議員關注到，《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")第46(1)條"應披露利害關係"的定義(當中可包括例如夫婦、親戚及朋友等人際關係)可能過於廣闊，令物業管理業監管局(下稱"監管局")成員難以遵從在會議上披露利害關係的程序。她詢問當局會否提供任何指引予監管局成員參考。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a)類似的規定亦見於其他條例，例如《競爭條例》(第619章)附表5第30條及《通訊事務管理局條例》(第616章)第14條；及</p> <p>(b)日後成立的監管局會就會議上披露利害關係的程序發出指引，以供監管局成員參考。</p>	
001056 - 001917	主席 政府當局 王國興議員 陳健波議員 副主席	考慮到委員是在今次會議舉行之前一天才收到政府當局就條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿(立法會CB(2)86/15-16(03)號文件)，以及須讓委員有多些時間研究政府當局所	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>提出的修正案擬稿，委員同意按照主席提出的建議，讓是次會議在審議政府當局就條例草案第2及4(d)條所提出的修正案擬稿後，較原定會議時間提早結束。</p> <p>應王國興議員的要求，政府當局答應提供文件，列出(a)委員就條例草案表示關注而政府當局認為無須提出修正案的事宜；及(b)政府當局的相關考慮因素／理由。</p>	<p>政府當局須作出跟進(請參閱會議紀要第7段)</p>
001918 - 002649	主席 政府當局	<p>政府當局簡介其提出的修正案擬稿(立法會CB(2)86/15-16(03)號文件)。提出該等修正案是為了回應法案委員會在先前各次會議上所討論的事宜。簡而言之，該等修正案關乎下述3個主要範疇——</p> <p>(a) 會加入新的第7(4A)條，訂明如業主組織決定選擇"自行管理"而不聘用任何物業管理公司，該等決定必須經業主組織成員大會通過決議，否則有關業主組織不會獲豁免領取物業管理公司牌照；</p> <p>(b) 會加入新的第7(4B)條，訂明業主組織或業主不能自行管理包含1 500個單位或以上的物業；及</p> <p>(c) 會對第10條作出修訂，以完善牌照續期程序如下——</p> <p>(i) 物業管理人牌照及物業管理公司牌照的續期申請，應分別在牌照期屆滿前3至6個月內及6至9個月內提出；</p> <p>(ii) 持牌人如已在規定時間內申請續期，牌照會持續有效，直至監管局就申請作出決定為止；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(iii) 監管局如沒有在規定時間內收到物業管理公司的續期申請，會主動通知該物業管理公司所管理物業的業主或業主組織；</p> <p>(iv) 監管局可視乎情況，酌情處理在規定時間後，但在該牌照的有效期限屆滿前提出的牌照續期申請。在此情況下，監管局可徵收費用及施加其他條件，並在有需要時可延展該牌照的有效期限不超過6個月；及</p> <p>(v) 就牌照續期申請被拒的物業管理公司，在監管局徵收的費用獲繳付的前提下，以及在監管局施加的條件規限下，監管局可將該牌照的效力延長不超過6個月。</p> <p>政府當局又表示，就第31條有關"導致自己入罪"的條文應否適用於監管局、紀律委員會及上訴審裁小組聆訊的問題，政府當局正進一步諮詢律政司的意見，稍後會再向法案委員會匯報。</p>	
002650 - 003105	主席 陳健波議員 政府當局	<p>陳健波議員對政府當局建議在條例草案加入新的第7(4A)及7(4B)條表示支持。他詢問在擬議新增第7(4B)條內的"單位"的定義為何，尤其是泊車位會否被計入該1 500個單位之內。</p> <p>條例草案第7(3)條訂明，如某物業的業主組織沒有聘用物業管理公司或物業管理人提供物業管理服務，則條例草案並不禁止該組織為該物業提供該服務；條例草案第7(4)條訂明，條例草案並不禁止某物業的1名或多於1名業主在以下情況下為該物業提供物業管理服務：該名或該</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>等業主沒有聘用物業管理公司，以及提供物業管理服務的該名(該等)業主是個人。陳議員關注到，部分業主、業主立案法團(下稱"法團")或其他形式的業主組織可能會利用就條例草案第6條(禁止無牌活動)建議的例外情況所可能造成的漏洞，並詢問當局會否向違規的業主／業主組織採取任何執法行動。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 在擬議新訂的條例草案第7(4B)條中，"單位"("flat")一詞的定義與該詞在《建築物管理條例》(第344章)內的定義相同，即"公契所提述建築物內的任何處所，不論公契以單位或其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店鋪、廠房、辦公室或任何其他用途，而該處所的業主，相對於同一座建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者"。因此，如大廈公契(下稱"公契")已分配業權份數予某個泊車位，有關的泊車位便會被納入"單位"的定義之內；及</p> <p>(b) 建議在條例草案加入新的第7(4A)及7(4B)條，可堵塞就自行管理物業所建議的例外情況可能會造成的漏洞。條例草案制定成為法例後，當局會因應個別情況考慮對任何違規行為採取執法行動。</p>	
003106 - 004425	主席 副主席 政府當局	<p>副主席表示支持就條例草案第7條提出的修訂，訂明法團如選擇"自行管理"大廈而不聘用任何物業管理公司，有關決定必須在業主大會上藉通過決議作出。</p> <p>副主席重申其意見，認為當局應對條例草案作出修訂，強制規定所有</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>持牌物業管理公司和物業管理人必須履行《建築物管理條例》所訂的法定要求，並須遵守及遵從相關公契的規定。他認為政府當局藉日後成立的監管局發出操守守則以處理此事，並非可取的做法。他表示，他會研究如何在條例草案中處理此事，並會考慮若政府當局決定不就落實上述強制規定提出修正案，他是否就此而提出修正案。</p> <p>政府當局回應時表示 ——</p> <p>(a) 物業管理公司作為香港的實體組織，必然要遵守香港所有法律，包括《建築物管理條例》。在一項法例中加入條文，概括地強制規定遵行另一項香港法例，此做法既無必要，亦不常見；</p> <p>(b) 除《建築物管理條例》外，亦有多項法例與物業管理相關(例如《建築物條例》(第123章)及《消防安全(建築物)條例》(第572章)等)。如果條例草案只特別提述《建築物管理條例》，便會令公眾感到混淆，不明白為何物業管理公司無須遵從其他法例，並可能造成其他意想不到的法律後果。然而，在條例草案中鉅細無遺地臚列該等法例，既不切實可行，亦不符合法律草擬慣例；</p> <p>(c) 《建築物管理條例》旨在規管法團的操守及程序。雖然物業管理公司應協助法團及業主遵行《建築物管理條例》的規定，但《建築物管理條例》的條文並不直接適用於物業管理公司；及</p> <p>(d) 當局認為由日後成立的監管局在操守守則中訂明持牌人須遵照法例履行職責，而違反有關規定則會導致觸犯違紀行為，是恰當的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		做法。按此安排，當可妥當處理副主席所提出的關注事宜。	
004426 - 005138	主席 葉國謙議員 政府當局	葉國謙議員提出下述意見 —— (a) 他讚許政府當局提出修正案以回應委員提出的關注事項；及 (b) 他認為物業管理公司／物業管理人必須遵從《建築物管理條例》所訂的法定要求及公契的相關規定，此點甚為重要，但他亦認同政府當局的觀點，覺得無須進一步修訂條例草案以達致該效果。	
005139 - 005305	主席 李慧琼議員 政府當局	李慧琼議員詢問，政府當局有否就關乎"自行管理"物業及物業管理公司／物業管理人牌照續期程序的修訂建議進一步諮詢業界。 政府當局回應時表示 —— (a) 因應公眾諮詢期間收到的意見及各方提出的關注，條例草案建議，法團或其他類別的業主／居民組織如自行管理其物業而沒有聘用物業管理公司，便不受擬議的發牌制度所規管。經考慮委員在先前各次會議上提出的意見和關注後，政府當局就自行管理物業提出進一步的修訂建議，該等修訂建議載於政府當局提交的修正案擬稿。政府當局認為，該等修訂建議已在自行管理物業的各項不同意見之間取得平衡；及 (b) 就物業管理公司／物業管理人牌照續期程序提出的修訂建議可進一步利便業界，而政府當局預期業界會歡迎該等修訂。	
005306 - 005435	主席 政府當局 葉國謙議員	在審議政府當局提出的修正案擬稿時，建議採用"修訂標明文本"(立法會CB(2)86/15-16(03)號文件 附件B)作為依據。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005436 - 005543	主席 政府當局 助理法律顧問8	<i>條例草案第2條的擬議修正案</i> 委員並無就相關修訂建議提出疑問。	
005544 - 005637	主席 政府當局	<i>條例草案第4條的擬議修正案</i> 委員並無就相關修訂建議提出疑問。	
005638 - 005748	主席	下次會議日期。 主席作出總結。	

立法會秘書處
議會事務部2
2015年11月19日