

《物業管理服務條例草案》委員會

因應2014年11月25日會議席上所作討論 而須採取的跟進行動一覽表

1. 關於現時由業主立案法團(下稱"法團")或其他形式的業主組織管理而沒有聘用物業管理公司的8 425幢大廈，政府當局答應提供補充資料，說明現正"自行管理物業"的各種形式的業主組織的數目分別為何，當中包括根據《建築物管理條例》(第344章)註冊的法團、根據大廈公契(下稱"公契")成立的業主委員會，以及由大廈居民組成並獲豁免受《社團條例》(第151章)規管的互助委員會等。
2. 有建議認為，如法團決定由聘用物業管理公司管理大廈改為"自行管理物業"，有關決定須獲法團業主大會藉通過決議予以支持，以防可能出現迴避發牌制度規管的情況。法案委員會要求政府當局考慮是項建議，並述明可如何在《建築物管理條例》下推展該建議，以及是否亦須對《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")作出相若修訂。如無須對條例草案作相若修訂，則請提供相關理由及理據。
3. 在條例草案第2條中，"物業管理人(property management practitioner)"的定義是"在某物業管理公司中，就該公司提供的物業管理服務，擔任管理或監督角色的個人"。委員關注到持牌物業管理人(第1級)與持牌物業管理人(第2級)各自應負的職責為何。為方便委員審議條例草案，政府當局答允在法案委員會下次會議上，提供當局有關持牌物業管理人(第1級)與持牌物業管理人(第2級)發牌規定及其分別所負責職務範圍方面的初步構思，以及考慮是否有需要在條例草案中界定何謂"管理或監督角色"。
4. 法案委員會又要求政府當局就法案委員會法律顧問提出的下述查詢提供書面回應：持牌物業管理公司的內部律師或負責符規事務的人員會否符合物業管理人的擬議定義而須領取物業管理人牌照。
5. 就《條例草案》附表1列出的7個物業管理服務類別，委員關注到每個界定服務類別會如何再進一步細分。委員亦關注到，專業團體及議員辦事處等在沒有領取牌照的情況下就大廈管理向法團或業主組織提供免費顧問服務或法律意見，在條例草案下會否

構成罪行。法案委員會要求政府當局提供：(a)對每個類別下會有何種服務的初步構思；及(b)就委員關注的事宜作出澄清。

6. 關於上文第5項，委員察悉，條例草案第2條訂明，物業管理公司"指經營提供物業管理服務業務的業務實體(不論是公司、合夥或獨資經營)"。條例草案第6條則規定，任何人如無物業管理公司牌照，不得"作為物業管理公司而行事"。法案委員會要求政府當局澄清"提供物業管理服務"與"作為物業管理公司而行事"兩者的涵義有否任何差異。

7. 法案委員會要求政府當局考慮委員及法案委員會法律顧問就若干條文提出的下述觀察所得／意見——

- (a) 有委員關注到在條例草案第2條中，"業主組織(owners' organization)"的定義範圍是否過於廣闊。有建議認為，與其把該用詞界定為"獲授權代表該物業所有業主行事的組織(不論該組織是否根據《建築物管理條例》或公契成立)"，政府當局應考慮列出所有可能形式的業主組織會否更為適當，以免日後在這方面出現任何不明朗情況；
- (b) 在"公司(company)"的定義中，中文本是用"及"字作為(a)段與(b)段之間的連接詞。政府當局獲請：(i)考慮是否有需要斟酌中、英兩個文本的對應用詞，確保當中所擬寫的定義一致；及(ii)提供在其他法例中使用"及"字連接由"包括"一詞引伸的連串段落的例子；及
- (c) 第16條規定持牌物業管理公司須擬備訂明資料，並須以訂明方式，向其客戶提供該等資料。由於條例草案未有對"客戶(clients)"一詞作出界定，令人關注到"客戶"是否指法團、業主組織、個別業主及／或租客。法案委員會要求政府當局考慮是否有需要在條例草案第2條或第16條中加入"客戶"的定義。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年1月7日