

《物業管理服務條例草案》委員會

因應2014年11月4日會議席上所作討論
而須採取的跟進行動一覽表

1. 委員察悉現時由並無聘用物業管理公司或物業管理人的業主立案法團(下稱"法團")或其他形式的業主組織所管理的大廈的概況，有關資料載於立法會CB(2)191/14-15(02)號文件第2段。法案委員會要求政府當局按下表進一步列出有關分項數字——

單位數目	單幢式大廈 數目		管理超過一幢大廈的 法團或業主組織	
	(%)	大廈 數目	由法團／業主 組織管理在界 定範圍內物業 單位的比例 (%)	有關法團／業主 組織所管理大廈 的數目／樓宇幢 數
少於50個單位	82%		57%	
少於100個單位	94%		72%	
101至200個單位				
201至300個單位				
301至400個單位				
401至500個單位				
501至600個單位				
601至700個單位				
701至800個單位				
801至900個單位				
901至1 000個單位				
超過1 000個單位				

2. 對於現時有超逾500個單位並由法團或業主組織管理而無聘用物業管理公司或物業管理人的9所單幢式大廈／屋苑，法案委員會亦要求政府當局提供更多詳細資料，包括該等大廈的名稱、位置和樓齡、涉及的樓宇層數／幢數、大廈內住宅／物業單位的確實數目、各幢大廈由沒有聘用物業管理公司或物業管理人的法團或其他形式的業主組織開始管理的日期，以及所採用的管理形式等。

3. 《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")第7條就旨在禁止無牌活動的第6條訂明例外情況，委員仍然關注該項條文或會造

成漏洞，令業主、法團或其他形式的業主組織得以迴避法例規管。依部分委員之見，為堵塞相關漏洞，政府當局應規定法團如選擇"自行管理"大廈而不聘用任何物業管理公司或物業管理人，有關決定必須在業主會議上藉通過決議作出。委員建議修訂《建築物管理條例》(第344章)或條例草案，以訂明有關規定。法案委員會要求政府當局回應上述建議。

4. 委員關注到，條例草案第7(3)或(4)條預期由法團、業主組織或個別業主"自行管理物業"，但並無闡釋構成"自行管理物業"的情況為何。舉例而言，相關條文沒有清楚訂明"自行管理"是否可涵蓋租客及／或代理人代表業主管理物業的情況。法案委員會要求政府當局考慮是否需要在條例草案中清晰界定構成例外情況的相關條件。

5. 對於為在職物業管理人設計以便他們能符合日後發牌規定的持續專業發展課程，委員詢問有關課程的內容和詳細安排(例如在晚上或周末上課)，以及該等持續專業發展課程擬收取的費用。有建議認為，應提供有薪培訓假期或培訓津貼予在職物業管理人修讀持續專業發展課程。法案委員會要求政府當局考慮是項建議及作出書面回應。

立法會秘書處

議會事務部2

2014年11月20日