

立法會參考資料摘要

《物業管理服務條例》 (第 626 章)

《2018 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》

《物業管理服務(徵款)規例》

引言

民政事務局局長(局長)現訂立以下附屬法例：

- A (a) 根據《物業管理服務條例》(《物管條例》)第 1(2) 條訂立載於 附件 A 的《2018 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》(《生效公告》)，以實施《物管條例》第 8 部；以及
- B (b) 根據《物管條例》第 62 條訂立載於 附件 B 的《物業管理服務(徵款)規例》(《徵款規例》)，以訂明須就《物管條例》下的徵款適用文書繳付的徵款款額，以及豁免某些人士，使其無須繳付徵款。

理據

物業管理業監管局(監管局)的財務安排

2. 監管局是《物管條例》第 42 條下成立的法人團體，其主要職能是(i)透過發牌照予物業管理公司及物業管理人，規管及管制在香港提供物業管理服務；(ii)推動物業管理業專業行事持正，並提高該專業的能力及專業性；以及(iii)維持和提升物業管理業專業的地位。

3. 監管局屬自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費及徵款。

4. 監管局預算其年度經常開支將由二零一九至二零財政年度約 3,300 萬元增至二零二四至二五財政年度約 3,800 萬元。為應付監管局的經常開支，按其財政規劃，牌照費應訂於每年可帶來約 1,200 萬元至 1,400 萬元收入的水平¹，而徵款則應訂於每年可帶來約 2,800 萬元收入的水平。由於徵款及牌照費的相關附屬法例尚未制定，立法會財務委員會在二零一七年十一月批准從貸款基金撥出一筆為數 2,200 萬元的承擔額，以應付監管局的成立及初期的營運經費。

徵款的款額

C 5. 《物管條例》第 8 部訂明徵收徵款的規定(相關條文載於附件 C)，而該部尚待實施。根據《物管條例》第 53 條，徵款適用文書指根據《印花稅條例》(第 117 章)附表 1 第 1(1) 類可予徵收印花稅的售賣轉易契。在徵款適用文書下的承讓人，有法律責任繳付徵款。

6. 在《物管條例》第 62(a) 條下，局長可藉規例訂明須就徵款適用文書繳付的徵款款額。根據近年售賣轉易契數目的統計資料，預計售賣轉易契的每年平均數目²為約 80 000 份。

7. 因此，我們建議把須就徵款適用文書繳付的徵款款額訂於 350 元，以期帶來每年約 2,800 萬元收入。

豁免徵款

8. 《物管條例》第 62(b) 條訂明，局長可藉規例訂定條文，將任何類別人士或文書豁除於《物管條例》第 8 部的適用範圍之外。我們

1 根據《物管條例》第 15 條，監管局可藉規例訂明牌照申請所須繳付的費用及須就發出牌照而繳付的費用。這些費用的實際金額會在主體法例的相關條文生效後釐定，而這些費用會顧及稍後在附屬法例列明的詳細要求。

2 稅務局提供過往財政年度的售賣轉易契數目如下：

財政年度	售賣轉易契數目
二零一三至一四	75 453
二零一四至一五	95 304
二零一五至一六	82 800
二零一六至一七	81 319

的政策是當《印花稅條例》提供印花稅的豁免，便無須繳付《物管條例》下的徵款。換言之，《物管條例》的徵款制度下的豁免應與《印花稅條例》下的相同。據此，我們建議《印花稅條例》第 41 和 43(1) 條所述類別的人士，例如政府、以公職人員身份行事的人、外交代表、領事館官員等，可獲豁免繳付徵款。

實施《物管條例》第 8 部和《徵款規例》

9. 收取徵款措施應盡快推行，使監管局能獲取穩定的收入來源以應付開支及達至持續財政自給。為了預留時間透過包括推行宣傳在內的措施，讓公眾和相關持份者熟悉收取徵款的安排，現建議《物管條例》第 8 部和《徵款規例》經立法會進行先訂立後審議的程序後自二零一八年七月一日起實施。

收取徵款的安排

10. 根據《物管條例》第 55 條，徵款須由監管局，或由印花稅署署長或根據《印花稅條例》第 3 條委任並獲印花稅署署長書面授權的助理署長代監管局收取。為此，監管局會按《物管條例》第 56 條與印花稅署署長訂立收取和傳送徵款的協議。收取徵款的安排與徵收印花稅的安排非常相似，稅務局轄下印花稅署會在須繳付徵款的售賣轉易契呈交稅務局加蓋印花時，代監管局收取徵款。稅務局因收取徵款而引致的任何費用，須向監管局悉數收回。

規例

11. 《生效公告》和《徵款規例》的主要條文列明如下：

- (a) 《生效公告》— 訂明二零一八年七月一日為《物管條例》第 8 部開始實施的日期；
- (b) 《徵款規例》—
 - (i) 第 1 條訂明《徵款規例》自二零一八年七月一日起實施；
 - (ii) 第 2 條訂明在《徵款規例》下“徵款適用文書”的釋義；
 - (iii) 第 3 條訂明須就徵款適用文書繳付的徵款款額(即 350 元)；以及

- (iv) **第 4 條**訂明任何人如根據《印花稅條例》的相關條文，無須就某徵款適用文書繳付印花稅，可獲豁免於《物管條例》第 8 部的適用範圍之外。

立法程序時間表

12. 有關《生效公告》和《徵款規例》的立法程序時間表如下：

刊登憲報	二零一八年二月二十三日
提交立法會以進行先訂立 後審議的程序	二零一八年二月二十八日
開始生效日期	二零一八年七月一日

建議的影響

13. 建議符合《基本法》的規定，包括有關人權的條文，亦不會影響《物管條例》現有的約束力。建議對生產力、環境、可持續發展、性別議題及競爭均無影響，對家庭亦無重大影響。建議對財政和公務員事務及經濟方面的影響，載列於附件 D。

D

公眾諮詢

14. 我們在二零一六年審議《物業管理服務條例草案》時，曾就擬收取徵款徵詢法案委員會委員的意見。我們亦在二零一七年五月就監管局的財務安排(包括徵款水平)徵詢立法會民政事務委員會的意見。有關委員普遍支持建議。

宣傳

15. 我們會在二零一八年二月二十三日發出新聞稿，並會安排發言人回答查詢。宣傳措施會在二零一八年七月一日開始實施收取徵款前展開。

查詢

16. 如對本參考資料摘要有任何疑問，請向民政事務總署助理署長王秀慧女士(電話號碼：2835 2121)查詢。

民政事務局

民政事務總署

二零一八年二月

《2018 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》

1

《2018 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》

現根據《物業管理服務條例》(第 626 章)第 1(2)條，指定 2018 年 7 月 1 日為該條例第 8 部開始實施的日期。



民政事務處處長

2018 年 2 月 14 日

《物業管理服務(徵款)規例》

(由民政事務局局长根據《物業管理服務條例》(第 626 章)第 62 條訂立)

1. 生效日期
本規例自 2018 年 7 月 1 日起實施。
2. 釋義
在本規例中 ——
徵款適用文書 (leviable instrument) 具有本條例第 51 條所給予的涵義。
3. 徵款的款額
須就徵款適用文書繳付的徵款款額為 \$350。
4. 豁除於本條例第 8 部的適用範圍之外
如任何人根據《印花稅條例》(第 117 章)第 41 或 43(1)條，無須就某徵款適用文書繳付印花稅，則就該文書而言，本條例第 8 部不適用於該人。


民政事務局局长

2018 年 2 月 14 日

註釋

根據《物業管理服務條例》(第 626 章)第 53(1)條，一項訂明款額的徵款，須就徵款適用文書繳付。

2. 本規例 ——
 - (a) 訂明徵款的款額；及
 - (b) 豁免某些人士，使其無須繳付徵款。

《物業管理服務條例》(第 626 章)的相關條文

第 8 部

徵款

51. 第 8 部的釋義

在本部中—

承讓人 (transferee) 就某徵款適用文書而言，指根據該文書獲轉讓有關不動產的人，或有關不動產根據該文書而歸屬的人；

售賣轉易契 (conveyance on sale) 具有《印花稅條例》(第 117 章)第 2(1) 條給予該詞的涵義；

署長 (Collector) 指根據《印花稅條例》(第 117 章)第 3 條委任的印花稅署署長；

徵款適用文書 (leviable instrument) 指須根據第 53(1) 條予以徵收徵款的文書；

繳款限期 (payment period) 就須就某徵款適用文書而繳付的徵款而言，指第 54(3) 條規定的繳付該徵款的限期。

52. 第 8 部的適用範圍

本部適用於不動產的售賣轉易契。

53. 徵款適用文書

- (1) 一項訂明款額的徵款，須就以下文書而繳付—
 - (a) 售賣轉易契；及
 - (b) 根據《印花稅條例》(第 117 章)附表 1 第 1(1) 類可予徵收印花稅的文書。

- (2) 某文書是否符合第(1)(a)及(b)款的描述的問題，須按照《印花稅條例》(第 117 章)斷定。

54. 繳付徵款

- (1) 在徵款適用文書下的承讓人，有法律責任繳付須就該文書而繳付的徵款。
- (2) 為施行第(1)款，如在有關文書下，有多於 1 名承讓人，該等承讓人須負共同及各別的法律責任繳付徵款。
- (3) 徵款須在有關文書簽立後的 30 日內繳付。

55. 收取徵款

- (1) 徵款須由以下人士收取—
 - (a) 監管局；或
 - (b) 由以下人士代監管局收取—
 - (i) 署長；或
 - (ii) 根據《印花稅條例》(第 117 章)第 3 條委任，並獲署長書面授權的助理署長。
- (2) 收取的徵款，並不成為政府一般收入的一部分。

56. 收取和傳送徵款的協議

- (1) 監管局與署長可為以下事宜，訂立協議—
 - (a) 署長代該局收取徵款；及
 - (b) 署長將有關徵款傳送予該局。
- (2) 根據第(1)款訂立的協議，並非附屬法例。

57. 未有繳付徵款

- (1) 如須就某徵款適用文書而繳付的徵款，並未在繳款限期內繳付，在不局限監管局在追討該徵款方面具有的任何其他補救的情況下，該局可—

- (a) 就未有繳付徵款，施加罰款；及
 - (b) 發出證明書，證明—
 - (i) 該徵款及罰款已到期，並須向監管局繳付；及
 - (ii) 該證明書指明的人，有法律責任繳付該徵款及罰款。
- (2) 有關證明書須載有行政總裁的姓名，如行政總裁的姓名已印在或簽在該證明書上，該證明書即屬有效。
- (3) 監管局須向受有關證明書影響的人，送達該證明書的複本。
- (4) 送達有關證明書的複本可用的方式，是面交送達予有關人士，或透過將該複本送往或郵寄至該人最後為人所知的郵遞地址、居住、業務或受僱地點。
- (5) 除非相反證明成立，否則以郵遞方式寄送的證明書複本，須推定為在收件人經一般郵遞程序應接獲該複本之日的翌日送達。

58. 罰款

- (1) 就第 57(1)(a) 條而言—
- (a) 在有關徵款適用文書下的承讓人，有法律責任繳付罰款；及
 - (b) 罰款的款額為—
 - (i) (如徵款在繳款限期屆滿後的 1 個月內繳付)徵款款額的雙倍；
 - (ii) (如徵款在繳款限期屆滿後的 1 至 2 個月內繳付)徵款款額的 4 倍；或
 - (iii) (如屬任何其他情況)徵款款額的 10 倍。
- (2) 為施行第(1)(a)款，如在有關文書下，有多於 1 名承讓人，該等承讓人須負共同及各別的法律責任繳付罰款。

59. 徵款及罰款的證明書

- (1) 如監管局根據第 57(1)(b) 條，就徵款及罰款發出證明書，而該證明書按照第 57 條送達，則本條適用。
- (2) 除非相反證明成立，否則在任何法律程序中，有關證明書即為其證明的事實的證據。
- (3) 凡徵款及罰款是就某處所或土地而產生的，在有關徵款及罰款全數討回之前，監管局可隨時將有關證明書，針對該處所或土地，在土地註冊處註冊。
- (4) 就《土地註冊條例》(第 128 章)而言，證明書視作影響處所或土地的文書，並可在土地註冊處註冊。
- (5) 證明書一經註冊，有關徵款及罰款—
 - (a) 可向在土地註冊處登記冊中看似是有關處所或土地的擁有人的人追討；及
 - (b) 構成對有關處所或土地的法定押記，而該押記就該處所或土地賦予監管局相同的權力及補救，猶如該局是普通形式的按揭契據下的承按人，具有出售、出租和委任接管人的權力。
- (6) 儘管有《土地註冊條例》(第 128 章)第 3(1)及 5 條的規定，如有關證明書屬妥為註冊，該證明書自註冊當日的翌日起，享有優先權。
- (7) 根據第(5)(b)款產生的押記，就對該押記不知情，並就有關處所或土地付出有值代價的真誠購買人或承按人屬無效，亦不會使該人根據該款而負上法律責任。
- (8) 在追討徵款及罰款後，監管局須向土地註冊處遞交適當的清償註冊摘要，以抵銷根據第(3)款註冊的證明書。

60. 追討徵款及罰款

監管局可將須根據本部繳付的徵款或罰款的款額，作為拖欠該局的民事債項予以追討。

61. 監管局減免及退還的權力

凡有一

- (a) 須就徵款適用文書而繳付的徵款或罰款，監管局可減免其全部或部分；或
- (b) 已就徵款適用文書而繳付的徵款或罰款，監管局可退還其全部或部分。

62. 關於第 8 部的規例

局長可藉規例一

- (a) 訂明須就徵款適用文書而繳付的徵款的款額；
- (b) 為將任何類別人士或文書豁除於本部的適用範圍之外，訂定條文；及
- (c) 概括而言為更有效地施行本部，訂定條文。

對財政和公務員事務及經濟的影響

對財政和公務員事務的影響

物業管理業監管局(監管局)根據《物業管理服務條例》第 42 條成立，屬自負盈虧的法定機構。徵款會透過稅務局轄下的印花稅署代監管局收取。收取的徵款並不成為政府一般收入的一部分。

2. 收取徵款所帶來的額外工作會由稅務局以現有資源承擔。稅務局因收取徵款而引致的任何額外費用，須向監管局悉數收回。

對經濟的影響

3. 擬就每份文書徵收的徵款款額(即 350 元)，相較相關物業交易的總成本而言應為微不足道，而置業者亦應應付裕餘。因此，建議應不會對物業市場及宏觀經濟帶來任何顯著影響。監管局擬議實施的發牌制度，以徵款和牌照費提供財政支持，主要會令業主受惠，因為妥善的大廈管理可幫助物業保值。