

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)367/14-15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 第四次會議紀要

日期：2014年11月4日(星期二)
時間：上午10時45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)
涂謹申議員
石禮謙議員, GBS, JP
王國興議員, BBS, MH
何秀蘭議員, JP
李慧琼議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
毛孟靜議員
易志明議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

缺席委員：張國柱議員
梁家傑議員, SC
黃毓民議員
何俊賢議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
郭偉強議員

出席公職人員： 議程第I項

民政事務總署副署長(2)
陳積志先生, JP

民政事務總署助理署長(5)
梁嘉盈女士

律政司高級助理法律草擬專員
林少忠先生

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3
盧志邦先生

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

(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/5(C)、立法會
CB(3)583/13-14、LS53/13-14、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) 及
CB(2)191/14-15(01)至(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**)。

因應所作討論而須採取的跟進行動

2. 委員察悉政府當局對2014年10月15日法案委員會會議上所提事項作出的回應(立法會CB(2)191/14-15(02)號文件)，包括該文件第2段所述由並無聘用物業管理公司的業主立案法團(下稱"法團")或其他形式的業主組織所管理的大廈的概況。政府當局回應一名委員的查詢時提供下述資料：在"101個單位或以上"類別內的6%單幢式大廈按不同範圍(每級範圍增加100個單位)劃分的確實數目

<u>單位數目</u>	<u>單幢式大廈數目</u>
101至200個單位	282
201至300個單位	70
301至400個單位	18
401至500個單位	15
501個單位或以上	9

政府當局又表示，在香港過去10年所有新發展的私人大廈中，只有一幢大廈是由沒有委聘任何物業管理公司的法團"自行管理"。

政府當局 3. 政府當局的文件(立法會CB(2)191/14-15(02)號文件)第2段載有資料，說明現時由並無聘用物業管理公司的法團或其他形式的業主組織所管理的大廈的概況。法案委員會要求政府當局以表列方式就有關資料提供詳細分項數字。

政府當局 4. 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的9座單幢式大廈，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。

5. 《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，有關決定必須在業主會議上藉通過決議作出。有建議認為，應修訂《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。

政府當局

6. 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。

政府當局

7. 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提供書面回應。

政府當局

8. 委員又察悉，政府當局已就孖士打律師行2014年10月14日意見書內所提關注事項／問題作出書面回應。主席建議法案委員會在逐項審議條例草案的條文時，才討論上述意見書(立法會CB(2)82/14-15(02)號文件)及政府當局的相關回應(立法會CB(2)191/14-15(03)號文件)，委員表示贊同。

逐項審議條例草案的條文

9. 法案委員會開始逐項審議條例草案的條文。應主席之請，政府當局與委員詳細研究條例草案各項條文(立法會CB(3)583/13-14號文件)。法案

經辦人／部門

委員會進行審議工作，並審議至條例草案第2條內"物業"的定義。

II. 其他事項

下次會議日期

10. 主席提醒委員，法案委員會將於2014年11月25日(星期二)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。

11. 議事完畢，會議於下午12時47分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2014年11月28日

《物業管理服務條例草案》委員會
第四次會議過程

日期：2014年11月4日(星期二)
時間：上午10時45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												
000845 - 001130	主席	主席致開會辭													
001131 - 001844	政府當局	政府當局簡介其對委員在2014年10月15日會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)191/14-15(02)號文件)。													
001845 - 002417	主席 陳健波議員 政府當局	就立法會CB(2)191/14-15(02)號文件第2段所述關於由並無聘用物業管理公司的業主立案法團(下稱"法團")或其他形式的業主組織所管理的大廈的概況，陳健波議員詢問在"101個單位或以上"類別內的6%單幢式大廈的分布情況／詳細分項數字。政府當局對此作出闡釋。委員察悉該等單幢式大廈按不同範圍(每級範圍增加100個單位)劃分的確實數目，詳情如下 <table><thead><tr><th><u>單位數目</u></th><th><u>單幢式大廈數目</u></th></tr></thead><tbody><tr><td>101至200個單位</td><td>282</td></tr><tr><td>201至300個單位</td><td>70</td></tr><tr><td>301至400個單位</td><td>18</td></tr><tr><td>401至500個單位</td><td>15</td></tr><tr><td>501個單位或以上</td><td>9</td></tr></tbody></table> 陳議員重申其對《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")第7條(該項條文就旨在禁止無牌活動的第6條訂明例外情況)的關注，並強調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。他要求政府當局就其文件(立法會	<u>單位數目</u>	<u>單幢式大廈數目</u>	101至200個單位	282	201至300個單位	70	301至400個單位	18	401至500個單位	15	501個單位或以上	9	政府當局須提供所要求的資料(請參閱會議紀要第3段)
<u>單位數目</u>	<u>單幢式大廈數目</u>														
101至200個單位	282														
201至300個單位	70														
301至400個單位	18														
401至500個單位	15														
501個單位或以上	9														

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		CB(2)191/14-15(02)號文件)第2段所載資料提供詳細分項數字。 政府當局表示，在香港過去10年所有新發展的私人大廈中，只有一幢大廈是由沒有委聘任何物業管理公司的法團"自行管理"。	
002418 - 003111	主席 王國興議員 政府當局	王國興議員認為，擬議成立的物業管理業監管局(下稱"監管局")內應有物業管理人的代表，政府當局確認，監管局的成員組合會適當涵蓋不同類別的持份者(包括物業管理人)，以期在保障業界、從業員、業主和市民大眾各方利益之間取得平衡。 關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，主席及王議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。王議員建議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。	政府當局須予考慮及提供書面回應(請參閱會議紀要第7段)
003112 - 003742	主席 葉國謙議員 政府當局	就政府當局建議發牌制度將不適用於自行為其物業提供物業管理服務而沒有聘用任何物業管理公司或物業管理人的法團、業主組織或個別業主，葉國謙議員表示關注。葉議員察悉現時有9座單位數目超逾500個並由法團或業主組織管理而無聘用物業管理公司的單幢式大廈，他要求政府當局就該等大廈提供更多詳細資料，包括大廈的名稱、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。	政府當局所要求的資料(請參閱會議紀要第4段)
003743 - 004355	主席 副主席 政府當局	副主席就下述事宜提出的意見／查詢，以及政府當局的相關回應 ——	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(a) 就旨在禁止無牌活動的條例草案第6條所建議的例外情況可能會造成漏洞，有需要予以堵塞； (b) 政府當局就提交訂明物業管理公司及物業管理人詳細發牌準則的附屬法例所建議的時間安排為何；及 (c) 對於舊式單幢唐樓或由並無聘用物業管理公司的法團或其他形式的業主組織所管理的大廈，政府當局擬向其業主提供哪些優化支援服務／措施，以提升其物業管理服務水平。	
004356 - 005017	主席 陳健波議員 政府當局	陳健波議員重申其下述關注：就條例草案第6條所建議的例外情況可能會造成漏洞，而依他之見，建議的例外情況會促使物業業主和法團選擇"自行管理"大廈而不聘用物業管理公司負責物業管理工作。陳議員認為政府當局應就法團或業主組織可管理的物業設定單位數目上限。他表示，政府當局如拒絕接納其建議，他會為此動議委員會審議階段修正案。 政府當局表示，條例草案的立法原意並非規管業主或法團，法團及其管理委員會(下稱"管委會")的行為和運作受《建築物管理條例》(第344章)的相關條文規管。	
005018 - 005240	主席 鍾樹根議員 政府當局	鍾樹根議員認為政府當局須制訂及頒布操守守則予持牌物業管理公司及持牌物業管理人遵守。政府當局回應時表示，所有持牌物業管理公司及持牌物業管理人均須遵守相關法例及監管局將予發出的相關操守守則的規定。違反相關規定或會導致被監管局紀律處分，例如撤銷或暫時吊銷牌照，以及其他如譴責、警告、罰款等制裁。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
005241 - 005733	主席 葉國謙議員 政府當局	葉國謙議員贊同陳健波議員的意見，並關注到如所管理的大廈／屋苑內有數目龐大的住宅／物業單位，業主、法團或其他形式的業主組織在不聘用物業管理公司而自行管理物業時所面對的困難。當局或需考慮推行若干措施，以確保該等業主、法團或其他形式的業主組織能妥善管理大廈。	
005734 - 010252	主席 副主席 政府當局	副主席認為，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，有關決定必須在業主會議上藉通過決議作出。他建議修訂《建築物管理條例》或條例草案，以訂明該項規定。 政府當局解釋成立法團及終止委任大廈公契(下稱"公契")經理人的法定程序。	政府當局須回應該項建議(請參閱會議紀要第5段)
010253 - 011643	主席 陳健波議員 政府當局 副主席 葉國謙議員	政府當局的文件(立法會CB(2)191/14-15(02)號文件)第2段載有資料，說明現時由並無聘用物業管理公司的法團或其他形式的業主組織所管理的大廈的概況。陳健波議員要求當局就相關資料提供詳細分項數字(按每級範圍增加100個單位提供分項數字)。 委員(包括副主席、陳健波議員及葉國謙議員)重申，他們關注到就條例草案第6條所建議的例外情況可能會造成漏洞，並可能會促使物業業主和法團選擇"自行管理"大廈而不聘用物業管理公司負責物業管理工作。 政府當局表示，條例草案的目的旨在落實多項事宜，包括引入法定發牌制度以規管及管制物業管理公司所提供的物業管理服務。政府當局提交條例草案，並無意圖強制規定物業業主和法團聘用物業管理公司或將業主和法團納入發牌制度規管。政府當局重申，法團及其管委會的行為和運作	政府當局須提供所要求的資料(請參閱會議紀要第3段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		受《建築物管理條例》的相關條文規管。	
011644 - 012522	主席 何秀蘭議員 政府當局 副主席	何秀蘭議員關注到，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。她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。 副主席重申他較早前所提建議，即規定法團如決定選擇"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會議上藉通過決議作出，而政府當局須為此就條例草案提出修正案。 政府當局解釋成立法團的法定程序及終止委任公契經理人的現行機制。政府當局現正檢討《建築物管理條例》及研究降低終止委任公契經理人的門檻的建議，以期令有關機制更為靈活。	政府當局須提供書面回應(請參閱會議紀要第6段)
012523 - 013320	主席 易志明議員 政府當局 陳健波議員	易志明議員就物業管理人的發牌要求和過渡安排作出的查詢及政府當局的相關回應。 就陳健波議員的查詢，政府當局澄清，提供單一服務的公司(例如只提供清潔或保安服務的公司)不會受條例草案所規管，故無須領取物業管理公司牌照。陳議員關注到物業管理公司會否將業務分拆，以避免受條例草案規管。 政府當局回應時表示，當局在2011年就擬議規管制度諮詢公眾時，大多數回應者均支持就物業管理公司引入發牌制度以規管該等公司各個工作範疇，藉此提高其行業的專業性。政府當局看不到有任何誘因會令物業	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		管理公司作出分拆業務之舉。	
<u>逐項審議條例草案的條文</u>			
013321 - 013702	主席 政府當局	法案委員會以藍紙條例草案作為輔助，逐項審議條例草案的條文(立法會CB(3)583/13-14號文件)	
013703 - 014224	主席 政府當局 李慧琼議員 助理法律顧問3	<u>條例草案的詳題</u> 李慧琼議員對下述事宜的查詢及政府當局的相關回應：應否在條例草案的詳題清楚列明監管局兼具發牌及推動業界發展此雙重職能。政府當局表示，條例草案第7部(第41條)(藍紙條例草案第C2804頁)已詳細列明監管局各項主要職能，包括推動和提高專業性及維持和提升物業管理業專業的地位。	
014225 - 014519	主席 政府當局 李慧琼議員	<u>條例草案第1部</u> <u>第1條 —— 簡稱及生效日期</u>	
014520 - 020214	主席 政府當局 何秀蘭議員 李慧琼議員 葉國謙議員	<u>第2條 —— 釋義</u> <u>"物業"一詞的定義</u> 政府當局表示，把"物業"一詞界定為《建築物管理條例》中的"建築物"，目的是劃定條例草案的適用範圍。政府當局的政策意向是只把涉及公用部分的共有業權及訂有有效公契的多層大廈，納入發牌制度的規管範圍。 何秀蘭議員認為，在條例草案中完整列出"物業"一詞的定義，而非提述該詞是指《建築物管理條例》第2條所界定的"建築物"，在使用上會較為方便。 政府當局回應時表示，條例草案如獲制定成為條例，與《建築物管理條例》將會有密切的相互影響。有鑒於此，當局認為以《建築物管理條例》就"建築物"所訂定義作為相互參照，以確保	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		使用該詞時清楚明晰、精確無誤，是較為恰當的做法。此做法與其他若干法律文書採用的現行草擬方式一致。 政府當局回應李慧琼議員的查詢時表示，沒有涉及公用部分的共有業權及並無訂有公契的大廈，並不符合條例草案中"物業"的定義。	
020215 - 020255	主席	下次會議日期及結語。	

立法會秘書處
 議會事務部2
 2014年11月28日