立法會
Legislative Council

立法會CB(2)557/14-15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
第五次會議紀要

日　期　：2014年11月25日(星期二)
時　間　：上午10時45分
地　點　：立法會綜合大樓會議室2B

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
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
易志明議員
麥美娟議員, JP
郭偉强議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

缺席委員　：李慧琼議員, JP
張國柱議員
謝偉俊議員, JP
黃毓民議員
毛孟靜議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP

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
(立法會CB(2)307/14-15(01)及(02)、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A**)。

經辦人／部門

2. 法案委員會討論上次會議的續議事項及繼續逐項審議《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")的條文(立法會CB(3)583/13-14號文件)。

3. 法案委員會審議條例草案第2及3條和附表1。

政府當局須作出的跟進行動

政府當局 4. 法案委員會要求政府當局就委員所提出的事項(載於**附件B)**提供書面回應。

II. 其他事項

下次會議日期

5. 主席表示，他會再編排會議，繼續逐項審議條例草案的條文，而委員稍後會獲告知相關會議安排。

(*會後補註*：應政府當局的要求，並經主席同意，法案委員會下次會議訂於2015年1月12日(星期一)下午4時30分舉行，以便政府當局有足夠時間採取跟進行動回應委員在是次會議席上提出的事項及關注。秘書處在2014年12月2日發出立法會CB(2)358/14-15號文件，告知委員上述會議安排。)

6. 議事完畢，會議於下午12時46分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年1月7日

附件A

《物業管理服務條例草案》委員會
第五次會議過程

日　期　：　2014年11月25日(星期二)
時　間　：　上午10時45分
地　點　：　立法會綜合大樓會議室2B

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000157 - 000304	主席	主席致開會辭	
000305 - 000930	主席 政府當局	政府當局簡介其對委員在2014年11月4日會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)307/14-15(02)號文件)。	
000931 - 001451	主席 副主席 政府當局	主席及副主席關注到《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")第2條中"業主組織"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》(第344章)或大廈公契(下稱"公契")成立)"，更適當的做法是列出所有可能形式的業主組織，以免日後在這方面出現任何不明朗情況。	**政府當局須予考慮及提供書面回應(請參閱附件B第7(a)段)**
001452 - 001629	主席 政府當局	主席詢問民政事務總署會推出哪些新訂的針對性支援措施，特別支援"自行管理"並有多於500個單位的大廈及屋苑，以確保該等大廈及屋苑得到妥善管理。政府當局就此作出闡釋。	
001630 - 002233	主席 副主席 政府當局	副主席重申其意見，認為政府當局應規定業主立案法團(下稱"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。 政府當局解釋在《建築物管理條例》中所訂定終止委任公契經理人或合約經理人的法定程序，以及就監察法團有意選擇"自行管理"時所設的警報機制。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002234 - 003406	主席 梁家傑議員 政府當局 陳健波議員	梁家傑議員關注到條例草案第2條中"業主組織"的定義範圍廣闊，以及就條例草案第6條下禁止無牌活動規定所建議的例外情況可能造成漏洞，可能會促使物業業主／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。梁議員及陳健波議員均支持副主席的建議，即規定法團如選擇"自行管理"大廈，有關決定必須在業主會議上藉通過決議作出。 關於現時由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數目分別為何，當中包括根據《建築物管理條例》註冊的法團、根據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。 陳健波議員建議，法團、業主組織或個別業主根據條例草案第7條可管理的物業單位數目上限應定為1 800個單位。如此一來，現時屬自行管理的大廈／屋苑便不會受擬議發牌制度所影響。他表示，政府當局如拒絕接納其建議，他會動議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，以達致上述效果。 政府當局強調，條例草案的政策意圖並非要規管業主或法團，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》的相關條文規管。儘管如此，政府當局願意在現時進行的《建築物管理條例》檢討中，考慮是否能因應委員的意見和關注事項作出改進。	**政府當局須予考慮及提供書面回應(請參閱附件B第7(a)段)** **政府當局須提供進一步資料(請參閱附件B第1段)**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
003407 - 004814	主席 副主席 政府當局	副主席重申，他要求政府當局在條例草案中清楚訂明，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。他要求政府當局考慮其建議，並述明可如何在《建築物管理條例》下推展該建議，以及是否亦須對條例草案作出相若修訂。他繼而要求，如無須對條例草案作相若修訂，則請政府當局提供相關的理由和理據。副主席表示，若政府當局不贊同該做法，他會考慮動議修正案，以取得他建議達致的效果。 陳健波議員質疑政府當局為監察法團運作而對《建築物管理條例》條文提出的改善建議會否取得成效，因為不遵守《建築物管理條例》不會受到刑事制裁。 政府當局回應時表示，根據《建築物管理條例》，提供虛假的陳述或資料即屬干犯刑事罪行。然而，由於業主擔任管委會成員屬自願性質，他們會認為在《建築物管理條例》下對他們施加過多刑事制裁的做法有欠公平。施加過多刑事制裁或會令業主不願參與其大廈的管理事務。	**政府當局須提供回應(請參閱附件B第2段)**
繼續逐項審議條例草案的條文			
004815 - 004922	主席	法案委員會以藍紙條例草案作為輔助，繼續逐項審議條例草案的條文(立法會CB(3)583/13-14號文件)	
004923 - 005144	主席 政府當局 助理法律顧問3	<u>第2條 —— 釋義</u> *"物業"一詞的定義* 政府當局表示，現行《建築物管理條例》可適用於獨立屋宇屋苑，例如振輝花園和葡萄園，已有根據《建築物管理條例》成立的法團。至於訂有有效公契的多層式發展項目，則受條例草案中"物業"的定義涵蓋。物業管理	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		公司如負責管理獨立屋宇屋苑及／或由多層大廈和獨立屋宇組成的物業發展項目，而有關的項目受"物業"的定義涵蓋，將會受到條例草案下的發牌制度規管。	
005145 - 005235	主席 政府當局	*"上訴審裁小組"一詞的定義*	
005236 - 005927	主席 政府當局 助理法律顧問3 副主席 葉國謙議員 何秀蘭議員	*"公司"一詞的定義* 助理法律顧問3指出，在"公司"的定義中，"incorporated or otherwise established"字詞的中文對應文本是"成立或設立"。"otherwise"一字在中文本中並無對應字詞。政府當局表示，當局會考慮在"公司"定義的英文本中刪去"otherwise"。 副主席質疑，在中文本中使用"及"字連接(a)及(b)段，法人團體是否須同時符合(a)及(b)段所述的涵義。政府當局表示，所作定義的效力旨在使該定義包括符合(a)段所述涵義的法人團體，以及包括(b)段所述涵義的法人團體。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。	**政府當局須提供回應／所要求的資料(請參閱附件B第7(b)段)**
005928 - 010140	主席 政府當局	*"公契"、"主席"、"成員"、"行政總裁"、"局長"及"委員會"等字詞的定義*	
010141 - 011433	政府當局 主席 助理法律顧問3 副主席 何秀蘭議員 葉國謙議員	*"物業管理人"、"物業管理人(第1級)牌照"及"物業管理人(第2級)牌照"等字詞的定義* 助理法律顧問3指出，"物業管理人"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"。鑒於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，以及為方便委員審議條例草案，	**政府當局須提供回應／進一步的資料(請參閱附件B第3段)**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		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"。 副主席及何秀蘭議員建議，法案委員會或有需要舉行另一次公聽會，以聽取在職物業管理人表達他們對擬議發牌規定的意見。葉國謙議員認為，由於法案委員會業經聽取團體代表的意見，故無需在現階段決定安排舉行另一次公聽會。主席表示，他備悉委員對有關建議的意見。	
011434 - 011628	主席 政府當局 助理法律顧問3 何秀蘭議員	*"物業管理公司"一詞的定義* 助理法律顧問3表示，物業管理公司會指"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)"。他較早前曾要求政府當局澄清"業務"一詞是否擬涵蓋提供該等服務但並非藉此獲取收益或報酬的非牟利機構或慈善團體。據政府當局所述，物業管理公司的定義可涵蓋非牟利及慈善機構，而政府當局不擬把非牟利或慈善機構豁除於發牌制度所涵蓋範圍之外。 政府當局回應何秀蘭議員的詢問時表示，發牌制度亦擬適用於香港房屋協會和香港鐵路有限公司。有鑒於此，何秀蘭議員請法案委員會法律顧問考慮(若然適用)條例草案有否任何條文以其現時草擬方式而言，會與《香港鐵路條例》(第556章)的相關條文有不一致之處。	
011629 - 012448	主席 政府當局 助理法律顧問3	*"物業管理公司牌照"、"物業管理服務"、"持牌人"、"持牌物業管理人"、"持牌物業管理人(第1級)"及"持牌物業管理人(第2級)"等字詞的定義*	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		政府當局表示，禁止無牌活動的規定會適用於下述情況:將自己描述為"註冊專業物業經理"或"持牌物業管理主任",因而足以欺騙或誤導別人相信該人為持牌物業管理人(第1級)或持牌物業管理人(第2級)。一如擬議第15(1)(c)及(2)(b)條所規定，物業管理業監管局(下稱"監管局")可藉規例，訂明持有物業管理人(第1級)牌照或物業管理人(第2級)牌照的準則。	**政府當局須就兩級物業管理人牌照的發牌規定提供資料(請參閱附件B第3段)**
012449 - 012630	主席 政府當局	*"持牌物業管理公司"、"紀律委員會"、"副主席"、"牌照"及"業主"等字詞的定義*	
012631 - 013138	主席 政府當局 副主席 何秀蘭議員	*"業主組織"一詞的定義* 副主席重申其意見，認為與其把該詞界定為"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)"，更適當的做法是列出所有可能形式的業主組織，以免日後在這方面出現任何不明朗情況。	**政府當局須予考慮及提供書面回應(請參閱附件B第7(a)段)**
013139 - 013300	主席 政府當局	*"違紀行為"、"監管局"及"《舊有公司條例》"等字詞的定義*	
013301 - 013440	主席 助理法律顧問3 政府當局	助理法律顧問3指出，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，向其客户提供該等資料。由於條例草案未有對"客戶"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。	**政府當局須予考慮及提供書面回應(請參閱附件B第7(c)段)**
013441 - 015222	主席 政府當局 葉國謙議員 助理法律顧問3 何秀蘭議員 副主席	<u>第3條及附表1 —— 物業管理服務</u> 政府當局表示 —— (a) 物業管理需要多方面的專業知識。參照香港資歷架構所訂物業管理行業的能力標準，附表1列出	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		7個物業管理服務類別。訂定這些類別的用意是互不相容的；及 (b) 第3條訂明，監管局可藉規例，將屬附表1所列服務類別的服務，訂明為物業管理服務。監管局可在某類別下訂明多於一種服務。 委員關注到每個界定服務類別會如何再進一步細分，以及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。政府當局答應在法案委員會下次會議上，提供當局有關每個類別下會有何種服務的初步構思，以及就委員關注的事項作出澄清。	**政府當局須提供書面回應(請參閱附件B第5段)**
015223 - 020152	主席 涂謹申議員 政府當局 助理法律顧問3 何秀蘭議員 葉國謙議員 副主席	涂謹申議員及副主席認為，專業團體及議員辦事處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，應無須為此領取物業管理公司牌照，因為雙方之間沒有合約關係。 政府當局表示，條例草案第6(1)條訂明，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或聲稱是持牌物業管理公司。助理法律顧問3指出，根據條例草案第2條，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)"。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。 法案委員會又要求政府當局就助理法律顧問3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。	**政府當局須作出澄清(請參閱附件B第6段)** **政府當局須提供書面回應(請參閱附件B第4段)**

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
020153 - 020249	主席	主席作出總結。	

立法會秘書處
議會事務部2
2015年1月7日

附件B

《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