

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1113/14-15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 第八次會議紀要

日期：2015年2月27日(星期五)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室2

出席委員：謝偉銓議員, BBS (主席)
胡志偉議員, MH (副主席)
石禮謙議員, GBS, JP
王國興議員, BBS, MH
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
何俊賢議員
易志明議員
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, JP
郭偉強議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

缺席委員：涂謹申議員
何秀蘭議員, JP
李慧琼議員, JP
張國柱議員
梁家傑議員, SC

出席公職人員： 議程第I項

民政事務總署署長(署任)
陳積志先生, JP

民政事務總署助理署長(4)
郭偉勳先生, JP

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8
易永健先生

助理法律顧問5
鄭喬丰女士

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)903/14-15(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**)。

2. 法案委員會聽取政府當局就委員在2015年2月9日法案委員會會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)903/14-15(02)號文件)，並繼續逐項審議《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. 法案委員會完成審議條例草案第11至17條。

4. 法案委員會察悉，政府當局會考慮就條例草案第4部提出委員會審議階段修正案，賦權物業管理業監管局就物業管理公司代其客戶收取或持有的款項頒布規定。

政府當局須作出的跟進行動

政府當局

5. 法案委員會要求政府當局就委員及法案委員會法律顧問所提出的事項(載於**附件B**)提供書面回應。

II. 其他事項

下次會議日期

6. 委員察悉，法案委員會將於2015年3月24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。

7. 議事完畢，會議於下午12時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年3月23日

《物業管理服務條例草案》委員會
第八次會議過程

日期：2015年2月27日(星期五)
時間：上午10時45分
地點：立法會綜合大樓會議室2

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000455 - 000558	主席	主席致開會辭	
2015年2月9日上次會議的續議事項			
000559 - 001250	主席 政府當局	政府當局簡介其對委員在法案委員會2015年2月9日會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)903/14-15(02)號文件)。 政府當局表示,經考慮委員在2015年2月9日會議上表達的意見後,當局已就物業管理公司牌照和物業管理人牌照的續期申請訂定詳細程序,包括申請時間;何時和如何告知物業管理公司的客戶物業管理業監管局(下稱"監管局")決定不將有關物業管理公司的牌照續期;在監管局就續牌申請作出決定前期滿的牌照應否持續有效,直至監管局有所決定為止;以及監管局應否有酌情決定權,接納在牌照期滿後才提出的牌照續期申請。	政府當局須以書面闡釋擬議修訂的詳情(請參閱附件B第1段)
逐項審議《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")的條文			
001251 - 001654	主席 政府當局	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) <u>第3部 —— 物業管理公司及物業管理人的領牌</u> <u>第11條 —— 何人就第9及10條而言適合持牌</u>	
001655 - 002451	主席 副主席 政府當局 葉國謙議員	副主席關注到,不獲續牌或被監管局撤銷牌照而停止營業的物業管理公司,其董事可能會不擇手段,利用新的公司名稱及商業登記繼續經營。政	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		府當局表示，為消除物業管理公司透過"空殼公司"繼續經營的可能性，條例草案第11(2)條規定，為施行第9(2)(a)(i)及10(2)(a)(i)條，在斷定某人是否屬持有物業管理公司牌照的合適人選時，監管局須顧及一套準則，包括就公司而言，"該公司是否曾被裁定犯刑事罪行(本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實"(條例草案第11(2)(b)(iv)條)及"該公司是否每名董事均屬與該公司提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選"(條例草案第11(2)(b)(vi)條)。條例草案第11(4)條進一步訂明用以斷定某公司董事是否屬與該公司提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選的準則。 政府當局回應主席及副主席的查詢時表示，除非監管局信納申請人屬持有物業管理公司牌照或物業管理人牌照的合適人選，以及申請人符合持有相關牌照的所有訂明準則，否則一定不會發出牌照。監管局會採用此發牌準則評核個別申請是否適合獲發給牌照。	
002452 - 002850	主席 政府當局 副主席 葉國謙議員	第12條 —— 公布持牌人名單 委員察悉，按照條例草案第12條的規定，監管局須不時藉於憲報刊登的公告，公布持牌人名單(包括其姓名或名稱，以及牌照號碼)。 葉國謙議員及副主席建議，每名持牌人應獲編配一個獨有的牌照號碼，即使原有持牌人日後停止以物業管理公司／物業管理人的身份行事及不再向監管局註冊，其牌照號碼也不應再被使用。	政府當局須考慮此項建議，並向法案委員會匯報(請參閱附件B第2段)

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002851 - 003209	主席 政府當局	<i>第13條 —— 登記冊</i> 委員察悉，監管局須備存物業管理公司登記冊、物業管理人(第1級)登記冊及物業管理人(第2級)登記冊。該等登記冊會公開予公眾查閱。	
003210 - 003541	主席 副主席 政府當局	副主席詢問，持牌人須否在某個時限內將先前向監管局提交的詳情的任何變更通知監管局。政府當局表示，監管局會在操守守則內訂明一個時限，而持牌人須在該時限內將相關詳情的任何變更通知監管局。按照條例草案第17(1)條的規定，持牌人須以訂明方式，將訂明事宜的任何變更，以書面通知監管局。 主席建議，監管局應規定持牌人須在建築物的當眼位置張貼告示，將相關變更通知物業業主／住客。	
003542 - 005443	主席 葉國謙議員 政府當局 梁志祥議員 副主席	鑒於條例草案第13(2)(i)條規定物業管理公司登記冊須就每間持牌物業管理公司載有"監管局認為適當的任何其他詳情"，葉國謙議員詢問按何理據賦予監管局如此廣泛權力，並關注到監管局日後決定把其認為適當的任何其他詳情納入登記冊時，會否將相關決定告知立法會。 政府當局表示 —— (a) 一如條例草案第13(3)(f)及(4)(f)條分別就物業管理人(第1級)登記冊及物業管理人(第2級)登記冊所作規定，條例草案第13(2)(i)條旨在為監管局提供更大彈性，使其可因應社會情況的變更，提供可能對市民有用／令市民感興趣的資料；及 (b) 條例草案規定監管局須每年向民政事務局局長(下稱"局長")呈交(i)帳目報表、(ii)核數師報告及(iii)在相關財政年度的活動的報	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		告。局長應安排將所接獲的文件提交立法會省覽。 就梁志祥議員及副主席所提出的關注，政府當局回應時澄清條例草案第13(2)(a)至(h)條與第(2)(i)款、條例草案第13(3)(a)至(e)條與第(3)(f)款，以及條例草案第13(4)(a)至(e)條與第(4)(f)款分別有何關係，並重申有需要給予監管局較大彈性，讓其豐富各登記冊的內容，以供公眾查閱。	
005444 - 010754	主席 助理法律顧問8 政府當局 毛孟靜議員 葉國謙議員 副主席	法案委員會要求政府當局考慮法案委員會法律顧問就條例草案第13條的草擬方式提出的下述建議／意見，並提供書面回應 —— (a)關於條例草案第13(2)(h)條，建議修訂該條文現行的草擬方式，例如將條文分為兩部分，使條文更清晰闡明《罪犯自新條例》(第297章)第2條如何適用於在監管局將予備存的物業管理公司登記冊中披露持牌物業管理公司定罪紀錄的事宜； (b)條例草案第13(7)條規定，透過互聯網或類似的電子網絡提供的物業管理公司登記冊、物業管理人(第1級)登記冊及物業管理人(第2級)登記冊的內容，不得包括第(2)(h)、(3)(e)或(4)(e)款所述的持牌人定罪紀錄的詳情。該條文的目的是保障物業管理人(他們均為自然人)的私隱，而非保障物業管理公司的私隱。政府當局澄清，當局注意到有些業務實體可以是獨資經營者，又或以合夥形式經營。法案委員會要求政府當局考慮是否有需要修訂條例草案第13(7)條，將第(2)(h)款從第13(7)條的適用範圍中剔除；及 (c)法案委員會要求政府當局亦考慮是否有需要修訂條例草案第	政府當局須予考慮及提供書面回應(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
		13(8)條，使該條文所述的"登記冊的整份或部分的複本"不得包括第(3)(e)或(4)(e)款所述的持牌人定罪紀錄的詳情。 就毛孟靜議員提出的查詢，政府當局解釋，任何根據《罪犯自新條例》第2條被視為"已失去時效"的定罪紀錄均不應予以披露。鑒於《罪犯自新條例》第2條所提供的保障只適用於"自然人"，條例草案第13(2)(h)條應只適用於透過業務實體以獨資經營者或合夥形式提供物業管理服務的個別人士，不應適用於屬有限公司的物業管理公司。	
010755 - 011141	主席 政府當局 毛孟靜議員	第14條 —— 關乎申請牌照或牌照續期的罪行 毛孟靜議員就下述事宜的查詢及政府當局的相關解釋：在擬議第(1)(b)款內的"罔顧"，"屬虛假或具誤導性"及"要項"等用詞的涵意，以及該等用詞如何應用於現實生活情況。	
011142 - 011629	主席 政府當局 葉國謙議員	第15條 —— 關於第3部的規例 主席及葉國謙議員認為，在條例草案第15(2)(a)條，"有關人士(the person)"一詞或屬多餘冗贅，並令讀者產生混淆。法案委員會要求政府當局考慮是項意見，然後向法案委員會匯報。	政府當局須予考慮及提供書面回應(請參閱附件B第5段)
011630 - 011837	主席 謝偉俊議員 政府當局	鑒於條例草案第15條賦權監管局制訂關於第3部的規例，包括持有物業管理公司牌照或物業管理人牌照須符合的準則(條例草案第15(1)(c)、(2)(a)及(2)(b)條)，而條例草案第11條則訂明監管局在決定某人是否適合持有牌照時須考慮的因素，謝偉俊議員關注到，條例草案第15條按其現行草擬方式，會否賦予監管局過大酌情權在批出牌照方面施加額外／	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
		更嚴格的準則，以及立法會會否有機會審議該等將由監管局提出的準則。法案委員會要求政府當局回應委員是項關注。	
011838 - 012054	主席 政府當局	政府當局回應主席的查詢時表示，一如條例草案第15(2)(a)條所規定，就物業管理公司牌照而言，可包括以下準則："有關人士有足夠數目的董事及僱員屬持牌物業管理人"。若董事的數目降至低於監管局根據第(2)(a)款所規定的數目，或會導致物業管理公司牌照被撤銷或暫時吊銷。	
012055 - 012612	主席 政府當局 毛孟靜議員 副主席	<u>第4部 —— 持牌人的責任</u> <u>第16條 —— 持牌物業管理公司有責任向客戶提供資料</u> 委員察悉，根據條例草案第16條，持牌物業管理公司須向其客戶提供監管局所訂明的資料。 政府當局回應毛孟靜議員的查詢時表示，條例草案訂有一個投訴處理機制，藉以處理多項事宜，包括為處理投訴而進行調查及在監管局席前進行聆訊。為避免投訴處理機制被濫用，監管局如信納根據條例草案收到的投訴是基於錯誤理解的，或缺乏實質內容，可無須為處理該投訴而進行調查。 條例草案第16(3)條列述持牌物業管理公司須向其客戶提供的訂明資料或文件。政府當局回應副主席的查詢時表示，持牌物業管理公司須向個別客戶提供與其物業管理服務相關的資料或文件。	
012613 - 012822	主席 葉國謙議員 政府當局	政府當局回應葉國謙議員的查詢時表示 —— (a) 條例草案第16(1)條訂明，持牌物業管理公司須擬備訂明資料，並	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		須以訂明方式，向其客戶提供該等資料；及 (b) 條例草案第16(2)條為一項賦權條文，使監管局可為施行第(1)款而藉規例訂明資料及方式。	
012823 - 013204	主席 助理法律顧問8 政府當局 毛孟靜議員 副主席	法案委員會法律顧問建議，由於政府當局較早前已同意持牌物業管理公司有責任告知其客戶有關監管局不將其牌照續期或將其牌照予以撤銷的意向，政府當局應考慮是否有需要就條例草案16(3)條動議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，規定物業管理公司須適時地向其客戶提供該等資料。	政府當局須予考慮及以書面回應(請參閱附件B第6段)
013205 - 013720	主席 王國興議員 政府當局	王國興議員認為，應規定持牌物業管理公司為其每名客戶分別備存帳戶及財務紀錄。 政府當局表示，有關為客戶擬備預算、備存財務紀錄及報表等具體規定會在附屬法例及監管局將會發出的操守守則內訂明。持牌物業管理公司向客戶提供訂明資訊的時限及方式均須符合若干規定。	
013721 - 013801	主席 政府當局	第17條 —— 持牌人有責任於訂明事宜變更時作出通知	
013802 - 013907	主席 助理法律顧問8 政府當局	法案委員會法律顧問指出，根據條例草案第16條，持牌物業管理公司須向其客戶提供帳目及財務報表。然而，在物業管理公司代其客戶收取或持有款項方面，則並無任何規定。他建議而政府當局答允會考慮就條例草案第4部動議修正案，賦權監管局就物業管理公司及／或物業管理人代其客戶收取或持有的款項頒布規定。	
013908 - 014536	主席 王國興議員 政府當局 梁志祥議員	王國興議員查詢而政府當局確認，持牌人須以訂明方式將訂明事宜的任何變更以書面通知監管局(條例草案第17(1)條)，而監管局將會發出的操	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		守守則會規定持牌人把相關變更適時地通知其客戶。 梁志祥議員詢問，當局以往有否設定時限，規定持牌人將先前向監管局提交的詳情的任何變更通知監管局。政府當局重申，監管局會在操守守則內訂定時限，規定持牌人須在該時限內將相關詳情的任何變更通知監管局。政府當局進一步表示，操守守則會清楚訂明物業管理公司的職責，包括妥當備存與其管理職責相關的紀錄及文件，以及當它們停止為客戶提供服務時，須在訂明期限內將該等紀錄及文件移交予新的物業管理公司。	
014537 - 014641	主席 葉國謙議員	主席作出總結。	

立法會秘書處
議會事務部2
2015年3月23日

《物業管理服務條例草案》委員會

因應2015年2月27日會議席上所作討論 而須採取的跟進行動一覽表

1. 政府當局表示，經考慮委員在2015年2月9日會議上表達的意見及諮詢律政司後，當局同意就《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")動議委員會審議階段修正案(下稱"修正案")，以回應委員對物業管理公司牌照和物業管理人牌照續期申請程序的關注，包括申請時間；何時和如何告知物業管理公司的客戶物業管理業監管局(下稱"監管局")決定不將有關物業管理公司的牌照續期；在監管局就續牌申請作出決定前期滿的牌照應否持續有效，直至監管局有所決定為止；以及監管局應否有酌情決定權，接納在牌照期滿後才提出的牌照續期申請。法案委員會要求政府當局以書面闡釋擬議修訂的詳情。
2. 鑒於條例草案第12條規定，監管局須不時藉於憲報刊登的公告，公布持牌人名單(包括其姓名或名稱，以及牌照號碼)，委員建議每名持牌人應獲編配一個獨有的牌照號碼，即使原有持牌人日後停止以物業管理公司／物業管理人的身份行事及不再向監管局註冊，其牌照號碼也不應再被使用。政府當局同意考慮此項建議，並於稍後向法案委員會匯報。
3. 法案委員會要求政府當局考慮法案委員會法律顧問就條例草案第13條的草擬方式提出的下述建議／意見，並提供書面回應 ——
 - (a) 關於第13(2)(h)條，建議修訂該條文現行的草擬方式，例如將條文分為兩部分，使條文更清晰闡明《罪犯自新條例》(第297章)第2條如何適用於在監管局將予備存的物業管理公司登記冊中披露持牌物業管理公司定罪紀錄的事宜；
 - (b) 第13(7)條規定，透過互聯網或類似的電子網絡提供的物業管理公司登記冊、物業管理人(第1級)登記冊及物業管理人(第2級)登記冊的內容，不得包括第(2)(h)、(3)(e)或(4)(e)款所述的持牌人定罪紀錄的詳情。該條文的目的是保障物業管理人(他們均為自然人)的

私隱，而非保障物業管理公司的私隱。政府當局澄清，當局注意到有些業務實體可以是獨資經營者，又或以合夥形式經營。法案委員會要求政府當局考慮是否有需要修訂第13(7)條，將第(2)(h)款從第13(7)條的適用範圍中剔除；及

- (c) 法案委員會要求政府當局亦考慮是否有需要修訂第13(8)條，使該條文所述的"登記冊的整份或部分的複本"不得包括第(3)(e)或(4)(e)款所述的持牌人定罪紀錄的詳情。

4. 委員察悉，條例草案第15條賦權監管局制訂關於第3部的規例，包括持有物業管理公司牌照或物業管理人牌照須符合的準則(第15(1)(c)、(2)(a)及(2)(b)條)，而條例草案第11條則訂明監管局在決定某人是否適合持有牌照時須考慮的因素。委員關注到，第15條按其現行草擬方式，會否賦予監管局過大酌情權在批出牌照方面施加額外／更嚴格的準則，以及立法會會否有機會審議該等將會由監管局提出的準則。法案委員會要求政府當局回應委員是項關注。

5. 亦有意見認為，在條例草案第15(2)(a)條，"有關人士(the person)"一詞或屬多餘冗贅，並令讀者產生混淆。法案委員會要求政府當局考慮是項意見，然後向法案委員會匯報。

6. 條例草案第16條規定，持牌物業管理公司須向其客戶提供將由監管局所訂明須予提供的資料。由於政府當局較早前已同意持牌物業管理公司有責任告知客戶有關監管局不將其牌照續期或將其牌照予以撤銷的意向，法案委員會要求政府當局考慮是否有需要就16(3)條動議修正案，規定物業管理公司須向客戶提供該等資料。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年3月23日