

《物業管理服務條例草案》委員會

**因應2015年1月12日會議席上所作討論
而須採取的跟進行動一覽表**

1. 有意見認為，政府當局應考慮有何方法縮短由《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")獲制訂成為法例至《建築物管理條例》(第344章)(當局正就該條例進行公眾諮詢)的修訂建議獲得通過之間這段"空窗期"，防止有人迴避條例草案第7條所訂定有關"自行管理"的例外情況。政府當局同意考慮有何方法回應上述關注，並會向法案委員會匯報。
2. 部分委員對建有大量物業單位而屬"自行管理"的大廈／屋苑的管理水準提出關注，政府當局就此承諾研究各種可行方案以釋除上述關注，並會向法案委員會匯報。
3. 部分委員關注到，物業管理公司或因受業主立案法團(下稱"法團")所施壓而作出屬違紀行為的作為或不遵守物業管理業監管局(下稱"監管局")將發出的操守守則。有建議認為當局應制訂機制，以供物業管理公司舉報由法團所作出但對物業管理公司遵守相關法定要求可能造成影響的任何決定／作為，例如物業管理公司在法團周年大會會議上提交報告或向有關當局匯報。法案委員會要求政府當局回應上述建議。
4. 考慮到將要提交的附屬法例數目，以及它們的複雜性、重要性和爭議性及將會造成的長遠影響，部分委員關注到，根據《釋義及通則條例》(第1章)第34條所訂定先訂立後審議的程序，立法會議員能否在該程序下的緊迫時限內完成審議該等附屬法例。有建議認為，當局應盡早向相關事務委員會提供與條例草案有關的附屬法例擬稿，以便在附屬法例刊憲前由該事務委員會或專門為此而成立的小組委員會對擬稿進行研究／詳細審議。法案委員會要求政府當局考慮及回應上述建議。
5. 關於條例草案第4(d)條，委員察悉政府當局承諾考慮將該條文的範圍擴大至涵蓋不遵守第21(2)(a)、(b)、(c)或(d)條及第24(1)(b)(ii)或(iii)條所訂規定的情況。法案委員會要求政府當局亦考慮將第4(d)條的涵蓋範圍擴大至包括未有遵從第36(1)(b)(i)、(ii)或(iii)條所訂規定的情況。

6. 法案委員會法律顧問指出，以條例草案第5(1)條現時的草擬方式而言，監管局根據該條文發出操守守則的權力，僅限於指明在條例草案第4(a)條下攸關在專業方面是否有失當或疏忽行為的事宜。依他之見，倘若該等操守守則亦擬處理其他事宜，例如可能損及該專業的聲譽的罪行(第4(e)(i)條)或持牌人的責任(例如有關帳目結算的事宜)(第16條)，當局便應考慮擴大第5(1)條的涵蓋範圍及修改第5條的標題。他進一步指出，以現時的方式草擬的條例草案並無條文賦權監管局發出作業守則。法案委員會要求政府當局：(a)考慮法案委員會法律顧問提出的上述意見，並提供書面回應；及(b)提供更詳盡的資料，說明就擬根據條例草案第5條公布的操守守則的內容及涵蓋範圍。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年2月4日