

政府當局對《物業管理服務條例草案》委員會
在二零一五年一月十二日會議上
所提事項作出的回應

目的

本文件旨在應《條例草案》委員會委員在二零一五年一月十二日會議上的要求而提供補充資料。

“自行管理”的大廈／屋苑

2. 業主立案法團(法團)決定不再聘用物業管理公司(物管公司)改為“自行管理”，對大廈管理既重要又影響顯著，因此我們已向《條例草案》委員會承諾，將會建議修訂《建築物管理條例》(第 344 章) (《條例》)，規定該決定須得到在法團業主大會上通過的決議支持。

3. 鑑於有委員關注，應收窄制定《物業管理服務條例草案》(《條例草案》)與通過《條例》擬議修訂之間的時間“間隙”，我們會徵詢律政司的意見，研究可否就《條例草案》提出適當的委員會審議階段修正案(《修正案》)，以進行擬議修訂。

4. 我們完全理解，委員關注單位數目眾多的“自行管理”大廈／屋苑的管理水平。然而，我們認為，要求該等法團根據《條例草案》領取物管公司牌照，並不切實可行。舉例來說，物管公司須符合嚴謹的發牌準則，包括持有物業管理人牌照的董事和員工的最低人數。法團將無法滿足這些嚴格的發牌條件。

5. 我們在《條例草案》委員會的上次會議上，承諾考慮其他可行方案以全面回應委員關注的事項，包括就《條例草案》提出《修正案》(例如不容許建築物的單位超過特定數目的法團“自行管理”)。我們正與律政司積極商討，稍後會向委員會匯報有關建議的詳情。

物管公司舉報法團所作決定／作為影響其遵從法定規定的機制

6. 有委員關注到，法團或會指示物管公司執行某些工作，而該等工作可能不符合《條例》或《條例草案》，或物業管理業監管局(監管局)發出的操守守則的規定。

7. 物管公司、法團和業主羣策羣力，衷誠合作，對妥善管理大廈至為重要。我們非常鼓勵物管公司、法團和業主透過溝通解決爭議。法團或業主有時或會無意中要求物管公司執行某些可能不符合《條例》、《條例草案》或操守守則的工作。持牌物管公司具有提供物業管理服務的專業知識，應告知有關法團和業主按《條例》和《條例草案》規定的恰當做法。我們相信大部分法團和業主都會接受物管公司的專業意見。

8. 如法團或業主堅持，物管公司可循一些有效途徑適時通知其他業主，例如在大廈顯眼處張貼通告，或把信件投進業主信箱，使業主能按照《條例》採取適當行動。物管公司亦可嘗試在下次業主大會匯報法團的不當行為。

9. 我們同意持牌物管公司可向監管局舉報任何懷疑違規行為(包括法團所提涉及違反《條例》、《條例草案》和操守守則規定的無理要求)，以作記錄。我們建議在操守守則訂明此安排，而監管局在考慮任何對有關持牌物管公司所作投訴時，須顧及此等舉報。

第 4 條和第 5 條

10. 我們同意應擴大第 4(d)條的涵蓋範圍，包括不遵守第 21(2)(a)、(b)、(c)；24(1)(b)(ii)、(iii)和 36(1)(b)(i)、(ii)、(iii)條的規定。我們亦同意應擴大第 5(1)條的涵蓋範圍，以處理可能損及專業聲譽的罪行和持牌人的責任等事宜。我們會考慮就《條例草案》提出所需《修正案》。

附屬法例和操守守則

11. 我們初步認為，在《條例草案》通過後，需就以下事項訂立三組附屬法例：

- (i) 屬《條例草案》附表 1 所列服務類別的物業管理服務、物管公司和物業管理人的發牌準則、《條例草案》所訂持牌物管公司須向客戶提供的訂明資料以及相關費用；
- (ii) 聆訊上訴的程序；以及
- (iii) 徵款金額和相關事宜。

12. 考慮到附屬法例的重要性和複雜程度，我們將分批提交與《條例草案》有關的附屬法例，並會在切實可行範圍內盡早向相關事務委員會提交附屬法例草擬本，以供參閱。

13. 至於操守守則，《條例草案》第 5(1)條賦權監管局向物管公司和物業管理人發出操守守則。我們正借鑑相關專業團體現行的操守／工作守則，擬備操守守則綱領，供日後成立的監管局參考。在綱領草擬本備妥後，我們會將有關草擬本提交《條例草案》委員會參閱。

民政事務總署
二零一五年二月