

《物業管理服務條例草案》委員會

因應2015年2月9日會議席上所作討論 而須採取的跟進行動一覽表

1. 委員察悉，物業業主及業主立案法團(下稱"法團")現時可就建築物管理糾紛個案入稟土地審裁處尋求仲裁。有委員關注到，雖然物業業主如認為法團的選舉與《建築物管理條例》(第344章)有所抵觸，可就相關個案入稟土地審裁處，但在土地審裁處能審理有關個案前，當局或已發出法團的註冊證書。法案委員會要求政府當局就下述事宜提供詳細資料或統計數據：(a)土地審裁處就建築物管理糾紛個案作出審理和判決所涉及的仲裁程序；(b)該類個案平均需等候多久才獲土地審裁處審理；及(c)在經由土地審裁處仲裁的建築物管理糾紛中，相關物業業主平均須承擔多少法律費用。
2. 條例草案第10(1)(a)條規定，牌照的續期申請須在該牌照的有效期限屆滿前的2個月內向物業管理業監管局(下稱"監管局")提出。就此，有建議認為，當局應考慮將牌照續期申請的2個月期限延長(例如延長至6個月)，讓持牌人得以繼續經營及維持業務穩定。法案委員會要求政府當局考慮是項建議，並提供書面回應。
3. 有委員詢問，在關乎牌照續期申請的條例草案第10(2)條，英文文本中因何採用"must"一字而不用"may"。有意見認為，採用"must"一字對監管局運用酌情權為物業管理公司牌照或物業管理人牌照續期方面會造成太大限制。法案委員會要求政府當局考慮此項意見，並提供書面回應。
4. 法案委員會亦要求政府當局以書面就法案委員會法律顧問所提出下述關乎條例草案第10條是否適用的情況作出澄清 ——
 - (a) 針對監管局就個別牌照的續期申請作出決定前該牌照有效期已告屆滿的情況，當局是否應在條例草案中訂明，如任何牌照的有效期將於監管局就該牌照的續期申請作出決定前屆滿，則除非有關申請已被撤回，或該牌照已遭撤銷或暫時吊銷，否則在監管局就有關申請作出決定前，該牌照仍維持有效；

- (b) 條例草案第10(1)及(2)條按其現行草擬方式，會否賦予監管局酌情權接納在牌照有效期屆滿後就相關牌照提出的續期申請；及
- (c) 條例草案第10(7)條訂明，監管局如決定不將牌照續期，須在自作出該決定的日期起計的21日內，藉向申請人發出書面通知而將該決定通知申請人及說明作出該決定的理由。鑒於牌照不獲續期對物業管理公司及其現有客戶有重大影響，當局是否應在條例草案中規定持牌人須在獲知監管局不將其牌照續期的決定後，立即將有關決定告知其客戶。第10(1)(a)條就牌照續期申請所訂的2個月期限若予延長，當中所規定的21日通知期會否作相應修訂，以便有關物業管理公司的客戶有足夠時間聘用另一間持牌物業管理公司。

立法會秘書處
議會事務部2
2015年2月24日