

政府對《物業管理服務條例草案》委員會
在二零一五年二月九日和二十七日會議上
所提事項作出的回應

目的

本文件載列當局就《條例草案》委員會委員在二零一五年二月九日和二十七日會議上提出的關注事項的回應。

牌照續期程序

2. 在《條例草案》委員會二零一五年二月九日會議上，委員就牌照續期的時間和程序提出寶貴建議。我們完全明白物業管理公司(物管公司)和物業管理人牌照續期安排的重要性，因為這對持牌人的生計以及其管理的屋邨／大廈有直接影響。我們同意續期程序應在切實可行範圍內盡快展開，以便物業管理業監管局(監管局)有充足時間處理申請。

3. 我們在《條例草案》委員會上次會議上，已向委員簡報對牌照續期程序的初步構思，詳情如下：

- (a) 物業管理人牌照及物管公司牌照的續期申請，應分別在牌照期滿前三至六個月內及牌照期滿前六至九個月內提出。就後者而言，由於監管局在處理時須考慮更多因素，因此提出申請的時間亦較早。

監管局如在規定時間內沒有收到物管公司的續期申請，會主動通知由該物管公司管理的屋邨／大廈的業主立案法團(法團)及／或個別業主，以早作準備。

- (b) 與其他發牌制度的安排相類似，《物業管理服務條例草案》(《條例草案》)會訂定條文，若持牌人已在規

定時間內提交續期申請，其牌照會持續有效，直至監管局就申請有所決定為止。

(c) 我們建議賦權監管局，視乎個案的實際情況，向牌照續期申請被拒的物管公司發出短期豁免(如三至六個月)，在豁免期內，讓其繼續為原有的法團和業主提供服務，並協助他們聘請新的服務提供者。

(d) 我們建議賦權監管局，可視乎個案的實際情況，酌情處理在規定時間後或牌照期滿後提出的牌照續期申請。

4. 視乎委員對上述建議安排的意見，我們會與律政司商議，考慮就《條例草案》提出適當的委員會審議階段修正案(修正案)。

牌照號碼

5. 我們原則上同意每名持牌人應獲配一個專屬的牌照號碼，號碼不應重複使用。監管局在日後處理牌照申請時，將考慮這項建議。

其他草擬事宜

第 13 條

6. 《條例草案》第 8(2)條訂明，物管公司牌照可向公司、合夥或以獨資經營人身分經營業務的個人發出。我們同意，就第 13(2)(h)條而言，有需要澄清《罪犯自新條例》(第 297 章)第 2 條只適用於屬自然人的物管公司。我們會考慮就《條例草案》提出適當的修正案。

7. 第 13(7)條的主要目的，是保障物業管理人而非物管公司的私隱。我們會考慮就《條例草案》提出適當的修正案，使物管公司的定罪紀錄可供在互聯網閱悉，而物業管理人的定罪紀錄則只供在監管局辦事處查閱。此外，任何人均不得從登記冊取得有關物業管理人定罪紀錄的副本。

第 15 條

8. 我們認為，第 15 條現時的草擬方式，可在限制監管局的酌情權，以及容許監管局在為發出牌照而施加準則時有某程度的彈性，兩者之間，取得平衡。由監管局訂立的附屬法例在制定前，曾經立法會審議。我們在早前的回應中亦承諾，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。

9. 我們認為，在第 15(2)(a)條，為清晰起見，較宜保留“有關人士”（以及英文本提述的“the person”）的提述，以訂明有關的要求是適用於相關的人士（即申請物管公司／物業管理人牌照或物管公司／物業管理人牌照續期的人士）。

第 16 條

10. 我們同意，如物管公司所持牌照被暫時吊銷、撤銷或不獲續期，該物管公司有責任通知其客戶。我們會與律政司商議，考慮如何實施擬議規定最為恰當。

土地審裁處處理大廈管理個案的程序、平均輪候時間和平均法律費用

11. 依據《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)，土地審裁處(審裁處)獲賦權就建築物管理糾紛作出裁決，其中涉及詮釋和執行《條例》和公契的條文，委任或解散管理委

員會，以及召開業主大會等事宜。司法機構表示，大廈管理個案所涉各方一般須經過三個主要階段：

- (a) 第一階段：提交申請；
- (b) 第二階段：排期審訊；以及
- (c) 第三階段：審訊。

第一階段：提交申請

12. 申請人如欲申請有關大廈管理個案的命令，必須向審裁處司法常務官(司法常務官)提交申請通知書，並把通知書的副本送達答辯人。

13. 除非答辯人已經提交反對通知書，申請人必須於申請通知書送達後三天內，向司法常務官提交誓章或非宗教式誓詞。

14. 答辯人如欲反對申請，他必須於申請通知書送達後21天內，向司法常務官提交反對通知書，並把反對通知書的副本送達申請人。

15. 如答辯人已經提交反對通知書，或提交的期限已過但沒有提交反對通知書，申請所涉任何一方在給予其他各方通知後，可以向司法常務官申請為申請排期聆訊。

16. 審裁處在收到排期審訊的申請後，會安排由法官進行指示聆訊以作出指示。法官在該聆訊中，會確定訴訟各方之間尚未解決的問題，並向訴訟各方作出指示以準備審訊，例如頒令存檔、送達證人陳述書和有關文件，以及為案件編排審訊日期，並探討可否進行調解。在此之前以及在此期間，審裁處或會進行非正審聆訊，以考慮各項事宜，例如加入成為共同答辯人的申請、延期存檔和／或送達有關文件的

事宜、任何一方要求就已向司法常務官提交的任何文件提供更詳盡清楚的詳情的申請，以及緊急禁制令的申請等。

17. 此階段所需時間的長短會因應每宗案件而有所不同，視乎多項因素而定，包括案件的複雜程度、訴訟各方準備證人陳述書和／或專家報告的進度，法律程序所涉及的申請人／答辯人數目，以及調解所需時間等。

18. 就二零一四年提呈的大廈管理個案而言，由提交申請至排期審訊所需的時間，包括進行非正審聆訊和指示聆訊的時間，平均為 108 天，當中大部分用於訴訟各方準備案件審訊，以及考慮／參與調解。

第二階段：排期審訊

19. 就民事案件而言，包括建築物管理個案在內，由排期到審訊日期(由案件已準備就緒可以進行審訊至審訊日之間的時間)，即視為案件的輪候時間。就土地審裁處排期於二零一四年審訊的建築物管理個案而言，平均輪候時間為 30 天，較為此類個案所定的目標(即 90 天)短得多。

第三階段：審訊

20. 在二零一四年，聆訊每宗建築物管理個案需時約半天至七天，平均時間為 1.09 天。

21. 就經審裁處作出裁決的大廈管理糾紛，有關業主所需承擔的平均法律費用，司法機構表示並無有關資料。

民政事務總署
二零一五年三月