

(中譯本)

民政事務總署
香港灣仔軒尼詩道一百三十號
修頓中心二十九、三十及三十一樓



Home Affairs Department

29th, 30th and 31st Floors,
Southern Centre,
130 Hennessy Road,
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref. HAD HQ CR/20/3/5(C)

來函檔號 Your Ref. LS/B/19/13-14

電話 Tel.: 2835 2228

傳真 Fax.: 2575 1009

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
法律事務部
助理法律顧問3
盧志邦先生

傳真號碼：2877 5029

盧先生：

物業管理服務條例草案

謝謝你 2014 年 5 月 21 日的來信。我們就你的問題的回覆載列於附件 1和附件 2。

民政事務總署署長

(梁嘉盈 梁嘉盈 代行)

2014 年 6 月 6 日

副本送：

律政司	(經辦人：林少忠先生	(傳真號碼：2869 1302)
	林慧珠女士	(傳真號碼：3543 0390)
	卓芷穎女士	(傳真號碼：2869 1302))

對助理法律顧問就《條例草案》條文所提意見的回應

釋義(第 2 條)

- 1.和 2. 把“物業”一詞界定為《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)中的“建築物”，目的是劃定《物業管理服務條例草案》(《條例草案》)的適用範圍。我們的政策意向，是只把涉及公用部分的共有業權以及訂有有效公契的多層大廈，納入發牌制度的規管範圍。

按照《條例》，“建築物”指 —

- (a) 包括地庫或地下停車場在內共有 2 層或多於 2 層的建築物，單位數目不限；
- (b) 該建築物所在的土地；以及
- (c) 以下的其他土地(如有的話) —
 - (i) 與該建築物或土地屬同一擁有權者；或
 - (ii) 與根據《條例》第 3、3A、4 或 40C 條委出管理委員會或與申請委出管理委員會有關時，由任何人為該建築物各單位的業主及佔用人的共同使用、享用及利益(不論是否獨有)而擁有或持有者；

《條例》另把“單位”界定為公契所提述建築物內的任何處所，不論公契以單位或其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店鋪、廠房、辦公室

或任何其他用途，而該處所的業主，相對於同一座建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者。

現行《條例》可適用於獨立屋宇屋苑，例如振輝花園和葡萄園，已有根據《條例》成立的業主立案法團。

從上文可見，訂有有效公契的多層式發展項目，受《條例草案》中“物業”的定義涵蓋。物業管理公司(物管公司)如負責管理獨立屋宇屋苑及/或由多層大廈和獨立屋宇組成的物業發展項目，而有關的項目受“物業”的定義涵蓋，將會受到《條例草案》下的發牌制度規管。

3. 物管公司的定義可涵蓋非牟利及慈善機構。我們不擬把非牟利或慈善機構豁除於發牌制度所涵蓋範圍之外。

4. 《條例草案》中的物業管理人的定義包含兩個主要元素：

(a) 在物管公司擔當管理或督導角色；以及

(b) 與物管公司所提供的物業管理服務有關。

任何人如管理或督導其他提供“物業管理服務”的員工，符合準則(a)和(b)，則受發牌規管。有關人士是否受發牌規定規管，並非按其職銜(例如“總保安主任”或“高級保安主任”)而判定，而是取決於其工作是否符合準則(a)和(b)及物業管理人的定義。

另一方面，負責擬備物管公司資產負債表的高級

會計師，或負責物管公司員工招聘事宜的高級人力資源經理，由於沒有直接參與向物業提供“物業管理服務”的事宜，並不符合準則(b)，因此不受發牌規管。

物業管理服務(第 3 條和附表 1)

- 5.(a) 物業管理需要多方面的專業知識。參照香港資歷架構所訂物業管理行業的能力標準，《條例草案》附表 1 列出七個服務類別。訂定這些類別的用意是互不相容的。
- 5.(b) “應用法律”是香港資歷架構所訂物業管理行業能力標準下的其中一個主要職能範疇。物業管理有時候會涉及關乎物業管理的法律服務，例如草擬合約。

禁止無牌活動(第 2 部)

- 6.(a)及(b) 我們同意第 6(2)(c)和(3)(c)條亦應適用於有人以中文和英文以外的語文將自己描述為“註冊專業物業經理”或“持牌物業管理主任”的情況。我們會考慮闡述第 6(2)(c)和(3)(c)條，加入條文禁止使用以任何語文表達，與“註冊專業物業經理”或“持牌物業管理主任”十分相似的名銜，並足以欺騙或誤導別人相信該人為持牌物業管理人(第 1 級)或持牌物業管理人(第 2 級)。
7. 香港房屋委員會(房委會)根據《房屋條例》(第 283 章)成立，並透過房屋署為其執行機構，管理公共屋邨。公共屋邨大多由單一業主擁有，並不受《條例》下“建築物”的定義涵蓋。房屋署職員的僱用受公務員事務規例規管，不同職級人員的學歷/專業及工作經驗要求將與發牌的要求相若。此

外，房委會備有完善的內部指引，監察其物業管理質素。鑑於房委會所管理的屋邨業權結構，而房委會亦有完善的內部指引，我們認為適宜豁免房委會及其僱員，無須受發牌制度規管。

香港房屋協會(房協)，負責管理不同房屋計劃所興建的物業，包括夾心階層住屋、市值發展項目、市區重建項目及租住房屋單位等。一些由房協所管理的房屋項目屬共有業權。鑑於房委會與房協所管理的房屋項目業權結構有別，我們認為對兩個機構安排不同，做法合理。

我們在制訂發牌制度豁免安排時已諮詢房協，並得悉房協擬按發牌制度領取牌照。

8.(a) 第 7(2)條豁免的效果，是如果物管公司受該條涵蓋，第 6(2)(a)和 6(3)(a)條則不適用於有關物管公司的物業管理人。

8.(b) 《條例草案》第 3(1)條訂明，物業管理業監管局(監管局)可藉規例，將屬附表 1 所列服務類別的服務，訂明為物業管理服務。第 7(2)條訂明，只提供單一服務的公司，無需領取牌照。

除了立法會參考資料摘要第 5 段所提的例子外，監管局可把園藝工作訂明為“物業所處環境的管理”類別下的物業管理服務。監管局亦可把升降機和自動梯的保養訂明為“物業的維修、保養及改善”類別下的物業管理服務。只提供該等單一服務的公司，無需領取牌照。

9. 業主組織或個別業主如聘用持牌物管公司或持牌物業管理人為其物業提供物業管理服務，均無須領取牌照。

違紀行為和操守守則(第 4 和 5 條)

- 10.(a) 不遵從根據第 24(1)(b)(ii)或(iii)條發出的傳票以按要求作出證供或提供資料或文件，會構成違紀行為。我們會考慮擴大第 4(d)條的涵蓋範圍。
- 10.(b) 不遵從根據第 21(2)(a)、(b)、(c)或(d)條發出的通知，會構成違紀行為。我們會考慮擴大第 4(d)條的涵蓋範圍。
- 11.及 12. 我們同意監管局應有權發出操守守則，指明斷定何種刑事罪行會損及專業的聲譽的條件。我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂。
13. 鑑於操守守則十分重要，我們同意應規定監管局將其刊憲。監管局亦可以其他方式公布操守守則，例如將其上載監管局網站。我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂。

牌照續期申請(第 10 條)

14. 我們同意有需要載明監管局在牌照有效期屆滿前仍未對牌照續期申請作出決定的情況。我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂。

登記冊(第 13 條)

15. 我們已就監管局須在其網站公布的資料，徵詢規管物業管理行業諮詢委員會(諮詢委員會)的意見。諮詢委員會雖贊同持牌人就違紀行為或《條例草案》所訂刑事罪行的定罪紀錄應讓公眾知悉，但認為在網站公布該等資料，會影響有關持牌人的生計。經考慮諮詢委員會的意見，《條例草案》訂明於網上提供的登記冊，不包括持牌人的

定罪紀錄詳情，而公眾可在監管局辦事處查閱這些詳情。

持牌人的責任(第 4 部)

16. 我們正考慮有關事項，並會盡快回覆。

調查和紀律事宜(第 5 部)

17. 我們同意投訴如屬微不足道、瑣屑無聊、無理取鬧，或不是真誠作出的，監管局可拒絕調查。我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂。
18. 第 19(3)條訂明，有關指引可按監管局認為適當的任何方式公布。我們認為無需修訂。
- 19.(a) 我們同意第 21 條應規定將以電子形式儲存的資料轉為紙張上的書面形式。我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂。
- 19.(b) 我們同意《條例草案》對“文件”的提述(包括第 21、24 和 26 條，以及附表 3 第 22 條)應明文載述包括電子文件或以電子形式記錄的資料。我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂。
- 19.(c) 我們同意第 21(6)(a)(ii)條應包括“董事或高級人員”。我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂。
- 20.(a) 我們需要更多時間諮詢法律意見並考慮有關事項。我們會盡快回覆。
- 20.(b) 監管局可藉發出新聞公報、舉行記者會、上載其網站等發表公開譴責。我們認為無需在法例中明

確列出發表途徑。

21. 我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂，以訂明根據第 25(1)及(2)條所作出的命令按照第 25(4)條生效，即使有根據第 25(6)條提出撤銷、更改或暫停執行該命令的申請，亦不受影響。
- 22.(a) 任何人向監管局或紀律委員會作出證供，均應享有免導致自己入罪的特權。我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂。
- 22.(b) 我們正考慮有關事項，並會盡快回覆。

上訴(第 6 部)

23. 民政事務局局長(下稱“局長”)會委任來自不同界別並具合適知識和經驗的個人為上訴委員團的成員。監管局成員不得獲委任成為上訴委員團成員。就每宗上訴的聆訊，上訴委員團的主席會由委員團委出 1 名個人擔任上訴審裁小組主席，以及 2 名個人擔任上訴審裁小組成員。有關安排旨在確保該上訴委員團的獨立性和公正性。我們並不打算在《條例草案》中列明上訴委員團成員的背景和資歷要求。
24. 根據第 6 部出席上訴審裁小組的各方、證人、大律師、律師及其他人士應得到的保障，等同假使該聆訊是於原訟法庭進行的民事法律程序該人便會享有的特權及豁免權。我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂。

監管局(第 7 部和附表 3)

25. 監管局發出操守守則和關於投訴的指引的權力，擬定用意是可轉授的。我們在二零一二年七月四日立法會民政事務委員會會議上，諮詢該委員會的事項包括監管局的組織架構(立法會CB(2)2372/11-12(01)號文件)。監管局可將其發出操守守則的權力轉授予專業發展委員會，並將發出關於投訴的指引的權力轉授予紀律委員會。
26. 我們在草擬第 48(1)條時，我們參考過其他訂有類似條文的法例。在應用上，如有合理理由懷疑某物管公司曾作出可能損及物業管理行業聲譽甚至威脅公眾安全的缺德行為，行政長官可向監管局作出指示，採取所需的行動。
- 關於附表 3 第 5 條，舉例來說，如某監管局成員在香港或其他地方被裁定觸犯刑事罪行並被判處監禁，他可能因定罪而無法繼續參與監管局的工作。在此情況下，行政長官可考慮引用其權力，將該成員免職，使監管局能有效地執行其職能。
- 上述例子並未盡列所有事例。行政長官會因應實際情況，考慮是否引用其權力。
- 27.(a) 我們會考慮參照《通訊事務管理局條例》(第 616 章)(《通訊局條例》)第 10(5)(c)條，對《條例草案》進行所需的修訂。
- 27.(b) 我們會考慮參照《通訊局條例》第 11(3)條，對《條例草案》進行所需的修訂。
- 27.(c) 相關通知“發出”的日期，應以發送該通知的日期為準。我們的政策意向是，無論成員是否收到通

知，有關通知均會被視為已“發出”。

由於成員會有充分時間(14 天)提出將擬議決議提交會議考慮的要求，我們認為無須就不同發出通知的方式(例如通過郵寄、傳真或其他電子方式)，制定不同的日期。

- 27.(d) 我們會考慮參照《通訊局條例》第 12(3)條，對《條例草案》進行所需的修訂。
- 27.(e) 為施行第 16(1)(a) 條，“罰款”(英文本為“penalties”)是指包括根據第 25(1)(b)條作出紀律制裁命令而施加的罰款(英文本為“fine”)，以及根據第 55(1)(a)條，就未有繳付徵款而施加的罰款(英文本為“penalty”)。為求簡明，我們會考慮將英文本第 25(1)(b)條和附表 2 的“fine”改作“penalty”。
- 27.(f) 我們認為無需明確規定監管局的僱員等不會獲得豁免。
- 27.(g) 我們同意周年報告必需包含根據第 23 條進行的所有紀律聆訊的概述。我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂。
- 27.(h) 為保留靈活性，我們認為無需指明局長須將周年報告和經審計帳目提交立法會省覽的時限。
- 27.(i) 審計署署長的報告擬定須提交立法會會議省覽。立法會主席會安排把報告提交立法會省覽。我們會考慮參照《香港教育學院條例》(第 444 章)，對《條例草案》進行所需的修訂。

27.(j) 我們認為無需規定附表 3 第 23(9)條受正文第 46(9)條約束。

持牌物業管理人作為僱員的免責辯護(第 61 條)

28.-30. 我們正就有關事項諮詢法律意見以供考慮，並會盡快回覆。

對助理法律顧問就《條例草案》中文文本所提意見的回應

詳題

1. “Property management services”指提供的服務，故在草案中採用“物業管理服務”作為中文對應詞。

至於物業管理業監管局(監管局)(即“the Property Management Services Authority”)的中英文名稱，我們已徵詢規管物業管理行業諮詢委員會(諮詢委員會)的意見。由於監管局負責規管物業管理業，諮詢委員會認為現行表述方式更恰當反映監管局的性質。

釋義(第 2 條)

2. 我們會考慮刪除英文文本“company”的定義中“otherwise”一字。

物業管理公司和物業管理人的領牌(第 3 部)

3. 我們會考慮在第 11(2)(a)(ii)、(b)(iii)和(c)(iv)，以及(4)(a)(ii)和(b)(iii)條所載的“債務重整”後加入“協議”，以求行文一致。
4. 我們會考慮將第 13(7)條的“及”改為“或”。

持牌人的責任(第 4 部)

5. 第 16(3)(d)條就物業管理公司與其客戶之間的利益衝突，訂定條文，因此以“利益衝突”作為英文文本“conflict of interest”的中文對應詞。另一方面，第 45(1)條的文意是關於記錄已披露的利害關係的登記冊，故如《競爭條

例》(第 619 章)附表 5 第 29 條般，以“利害關係登記冊”作為“Register of interests”的中文對應詞。

紀律事宜(第 5 部)

6. 第 21(2)(a)條的中文文本界定“相干事宜”，是為使其後的段落更易於閱讀。由於相應的英文文本結構不同，因此無須有類似的定義。
7. 按照《牛津簡明英語詞典》(第 10 版)，“readily”可指“容易得到或取得；伸手可及”(easily available or obtained; within reach)或“即時、快速或迅速”(immediate, quick or prompt)。同一英文字在不同法例的中文對應詞可以不同，視乎該字在某特定法例的文意而定。就《條例草案》第 21(5)(a)條而言，用意是跟從《競爭條例》(第 619 章)第 41(6)(a)條的涵義，而該條的用字與本條相似。
8. 我們會考慮在第 21(6)(a)(ii)條中“合夥人”一詞後加上“的任何其他人”。
9. 採用“要求對象”一詞是為了使條文更易於閱讀。這做法亦用於《公司條例》(第 622 章)中要求某人提供資料或解釋的條文(見第 865(1)、872(1)和 876(1)條)。

物業管理業監管局(第 7 部)

10. 第 41(b)和(c)條是關於監管局就“物業管理業專業”擔當的職能，因此用“物業管理業”來提述此專業或行業。

雜項條文(第 9 部)

11. 按照《現代漢語詞典》，“職分”指“職務上應盡的部分”。第 61(d)條提述的情況，是物業管理人不能夠憑藉其職務作出或影響關乎某作為或某不作為的決定。因此，我們認為“職分”是英文文本的適當對應詞。此外，“職

分”亦是《版權條例》(第 528 章)第 118(3B)條中“in a position to”的對應詞。

附表 3

12. 我們會考慮把附表 3 第 19(1)條中的“審計”修訂為“審核”。
13. 我們會考慮把附表 3 第 23(1)條修訂為“紀律事宜”。

附表 4

14. 我們會考慮刪除附表 4 第 4(1)(a)條中對“申請”的首項提述。