

向《物業管理服務條例草案》委員會提交的意見書

本人在此感謝各議員給我機會就《物業管理服務條例草案》發表意見。

作為愉景灣區議員，本人非常支持此條例草案。本人特別支持要求公司和管理人持牌的要求、此條例草案第 IV 部分有關物業管理公司提供資料的責任、以及此條例草案第 V 部分有關監管局因接到公眾人士書面投訴後作出調查的權力。

在此，本人就條例草案的適用範圍和定義提供以下意見。

第 1 部分：釋義

物業管理人是指在某物業管理公司中擔任管理或監督角色的個人。本人認為該定義過分狹隘，因為該定義只著眼在物業管理公司的內部架構，而沒有考慮物業管理人與業主之間中介人的角色。物業管理人的定義不應限於高級管理層，而應在發牌機制下，把定義擴展至提供物業管理服務的人士。就此，本人提議該定義應擴大至所有代表管理公司的人士。

以愉景灣為例，每一份大廈副公契 (Sub-Deed of Mutual Covenant) 均列明選出村業主委員會及主持會議的程序，亦列明物業管理公司可以委派代表出席及參與這些村業主委員會的會議。本人認為，為確保公平的選舉以及為業主提供專業物業管理服務，任何代表物業管理公司出席會議的人士理應為持牌物業管理人。

第 3 部分：印製持牌人名單

監管局除了不時公布物業管理公司及物業管理人名單外，本人亦建議物業管理公司應在大廈內當眼位置張貼及定期更新物業管理人及其駐守屋苑人員的名單，並清楚列明這些物業管理人是持有第 1 級抑或是第 2 級的牌照。

第 4 部分：持牌人的職責

本人歡迎有關要求物業管理公司提供某些資訊的規定。然而，本人對「客戶」(Client) 未有清楚定義表示關注。本人建議以「業主」取代「客戶」，因為業主應享有閱覽資訊的權利，而客戶不應只限於業主委員會。

在愉景灣，業主委員會由發展商及物業管理公司控制，原因是根據主大廈公契規定 (Deed of Mutual Covenant)，他們控制大多數業權。在此情況下，如果「客戶」被指為業主委員會，則客戶和物業管理人變相是指同一樣的東西，偏離訂立此條

例草案的原意。

再者，第 4 部分內應有一項確保記錄更新的要求，以及通知業主這些資訊的規定。另外，條例草案第 16 條(3)款的内容不清，我們不知由物業管理公司所提供的資料是否指物業管理公司的預算和賬目，抑或這些資料是指由物業管理公司管理的屋苑預算和賬目，又或者是否兩者皆是。因此，本條例草案應就此作出澄清。至少，有關規定應涵蓋由物業管理公司以信托形式營運的業主基金。

本人同時建議此條例草案 16 條(3)款規定物業管理公司如為發展商的子公司，物業管理公司則須要披露一切關聯方的交易記錄。

本人再次感謝各議員給我一個機會，發表對此條例草案的意見。

(此為中文譯本。如有歧義，則以英文版本為準)

離島區議會議員(愉景灣)

容詠嫻

2014 年 7 月 7 日