

《物業管理服務條例草案》委員會
2014年7月23日的會議

團體代表／個別人士對條例草案各項具體條文的意見

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
第1部 —— 導言		
第2條 —— 釋義		
離島區議會議員容詠嫦女士	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。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，把定義擴展至負責提供物業管理服務的人士。建議把該定義擴大至指所有代表某物業的管理公司的人士。	由於直接影響大廈的管理質素，很大程度取決於管理級和負責決策的階層，因此《條例草案》只要求在物管公司擔任管理或監督角色的從業員須領取牌照。
第5條 —— 關於第4條的操守守則		
香港房屋經理學會("房屋經理學會")、房屋經理註冊管理局、香港物業管理公司協會("物業管理公司協會")、皇家特許測量師學會("特許	應就操守守則作出清楚界定，並聚焦於專業物業管理方面的做法而非營運事宜。無論在任何情況下，操守守則都不可與普通法有抵觸。可參考現有物業管理專業團體的相關做法，因應業界情況擬訂合理和切實可行的操守守則，讓日	操守守則既會訂明持牌人應遵守的專業操守，亦會訂明持牌人就各項服務應肩負的責任和最佳做法。

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
測量師學會")、香港設施管理學會("設施管理學會")、英國特許房屋經理學會亞太分會及香港測量師學會("測量師學會")的聯署意見書	後的物業管理業監管局("監管局")可以依循；及 ● 操守守則應就持牌物業管理人(第1級)及持牌物業管理人(第2級)訂立不同的標準，對持牌物業管理人(第1級)的標準應訂於較為嚴格的水平。	● 我們會在草擬附屬法例和操守守則時跟進。

第2部 —— 禁止條文

第7條 —— 第6條的例外情況

宏景花園關注組	● 第7(3)及7(4)條 —— 該兩條條文只應適用於單位數目少於100個的物業，如某物業有逾100個單位，則其業主組織／業主必須聘請持牌物業管理公司或持牌物業管理人為該物業提供物業管理服務。業主組織或業主如擬為物業提供物業管理服務，須透過在業主大會上獲業主不少於30%的票數通過決議作出有關決定。	● 在公眾諮詢期間，我們大部分收到的意見均認為不應把自行管理大廈的法團納入規管架構，原因是： (i) 管委會委員以義務性質服務，如在發牌制度下須負上個人法律責任，並不公平； (ii) 他們管理的只是單幢式舊樓，單位數目少，管理上只需要一些基本知識，並不需要物管公司的高資格要求。 ● 在考慮是否就業主組織管理的物業單位數目設定上限時，除了要顧及上述的因素外，亦需要詳細研究設定上限可能帶來的影響，例如會否令很多有志投身法團工作的業主卻
---------	---	--

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
		步，會否變相令到一些原本因為低成本而打算自行管理物業的法團或業主，也必須聘請物管公司，從而加重他們的經濟負擔。 透過強制性的物管公司發牌制度，可為物管公司訂立最低資格的基準，藉此確保服務水平，並提升物管公司的質素。長遠而言，我們相信可鼓勵更多業主聘用物管公司。
房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書	第7(3)及7(4)條 —— 有需要澄清該項豁免是否適用於由單一業主為管理其物業而成立的物業管理公司。此外，受僱於這類物業管理公司的物業管理人應獲豁免，無須持有物業管理人牌照。	物管公司 - 根據《條例草案》，提供物業管理服務予「共有業權」大廈(即牽涉分散業權並有公契的大廈)的物管公司須領取牌照。 - 如果物業由單一業主擁有而不牽涉分散的業權，而有關建築物沒有公契，負責管理的物管公司則無須領取牌照。 - 現時《條例草案》有關業主自管的豁免只適用於個人(而非公司)的業主。 物管從業員 - 根據《條例草案》，“物業管理人”指在某物管公司中，就該公司提供的物業管理服務，

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
		擔任管理或監督角色的個人。 由於《條例草案》並未要求為單一業權並沒有公契的大廈提供服務的公司須領牌，因此，亦沒有強制要求受聘於有關公司的從業員必須領取牌照。
第3部 —— 物業管理公司及物業管理人的領牌		
第12條 —— 公布持牌人名單		
離島區議會議員容詠嫦女士	建議除監管局有權公布持牌物業管理公司及物業管理人名單外，應規定物業管理公司在大廈內當眼位置張貼及定期更新其派駐在屋苑的所有物業管理人的名單，並清楚列明有關持牌人士是持牌物業管理人(第1級)抑或持牌物業管理人(第2級)。	我們會考慮在操守守則加入有關規定。
第13條 —— 登記冊		
房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理	第13(2)(f)及15(2)(a)條 —— 當局應訂立清晰指引，列明在符合物業管理公司牌照要求方面，相對於某物業管理公司負責管理的住宅單位數目或商業／工業處所／其他設施的面積而言，該物業管	我們同意有關建議，並會在草擬操守守則時跟進。

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書	理公司須招聘的持牌物業管理人(第1級)及持牌物業管理人(第2級)的比例； ● 第13(2)(g)條 —— 物業管理公司管理的物業組合不時會有變動(無論是否基於本身意願)，這情況在物業管理行業內十分常見。故此，建議物業管理公司在下一次為其物業管理公司牌照續期時或在一段合理時間內，才須就物業管理公司登記冊提交最新資料，以免因未有即時更新有關變動的資料而被入罪； ● 如物業管理公司接獲監管局通知其物業管理公司牌照不獲續期、或遭撤銷或暫時吊銷，在這種最嚴重情況下，該物業管理公司轄下所有物業組合的管理合約即告無效，管理服務亦須終止。這會對有關大廈或業主造成損害性的影響，而物業管理公司本身亦有面對索償之虞。建議當局給予充裕的通知期，讓受影響大廈的業主能有充足時間與其他物業管理公司簽訂新管理合約； ● 如該物業管理公司是某些大廈的大廈公契("公契")經理人，則對大廈／業主造成的影響會較上文所述更甚，因為在相	● 我們同意有關建議。《條例草案》第17條賦權監管局可藉規例，訂明持牌人須就訂明事宜變更時作出通知。我們會在草擬有關規例時跟進有關建議。 ● 監管局在作出決定撤銷、暫時吊銷或不更新物管公司牌照時，會預留充分時間知會有關物管公司及受影響的業主。

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
	關新發展中可能仍有很多潛在問題需要該公契經理人跟進。若仍未成立業主委員會或業主立案法團，業主便會受到極大影響。建議給予有關物業管理公司(即公契經理人)及受影響大廈業主更長的通知期，因為該等業主須遵從《建築物管理條例》(第344章)的規定，在公契經理人離任前為大廈聘請新的物業管理公司；及 ● 第13(3)(d)及13(4)(d)條 —— 第一級別物業管理人或會擔任屬單一發展商附屬公司的數間物業管理公司的董事。有需要訂定第一級別物業管理人持牌人可登記為董事的物業管理公司牌照的數目。	● 就物管公司轄下持有物業管理人牌照的董事最低數目要求，我們初步建議，每間持牌物管公司須至少有1名董事持有物業管理人(第1或第2級)牌照。持牌董事所服務的物管公司數量不會受限制。 ● 我們在草擬附屬法例釐定詳細發牌條件時，會充分考慮規管物業管理行業諮詢委員會和其他持份者的意見。
第15條 —— 關於第3部的規例		
房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學	● 第13(2)(f)及15(2)(a)條 —— 當局應訂立清晰指引，列明在符合物業管理公司牌照要求方面，相對於某物業管理公司負責管理的住宅單位數目或商業／工業	● 我們會在草擬操守守則時跟進。

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書	處所／其他設施的面積而言，該物業管理公司須招聘的第一級別及第二級別物業管理人的比例； ● 第15(2)(a)條 —— 物業管理公司牌照如因轉換董事或相關董事級人員出缺而受影響，應設立寬限期讓有關公司更換董事，以免其物業管理公司牌照被即時撤銷或暫時吊銷；及 ● 第15(2)(b)(i)條 —— 應就第一級別及第二級別物業管理人訂定學歷、專業資格及相關工作經驗方面的要求。	● 我們會在草擬相關規例時考慮有關建議。 ● 我們會在相關規例中訂明有關要求。

第4部 —— 持牌人的責任

第16條 —— 持牌物業管理公司有責任向客戶提供資料

離島區議會議員容詠嫦女士 香港鐵路有限公司	● 未有就"客戶"(client)一詞作出定義。建議以"業主"一詞取代"客戶"，因為任何業主均應享有閱覽所獲提供資訊的權利，而客戶不應只限為業主委員會； ● 就第4部訂明須予提供的資料，應有一項確保就所提供資料更新紀錄的要求及通知業主有最新資訊可供閱覽的規定。關	● “客戶”指物管公司服務的對象，並不限於業主委員會。我們會在操守守則詳細列明如何確保業主獲得物管公司提供的資料。 ● 《條例草案》第16條指的是物管公司管理屋苑的帳目和資料。
-------------------------------------	--	---

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
	於物業管理公司須提供的資料是指物業管理公司本身的預算和帳目，抑或指物業管理公司所管理屋苑的預算和帳目，或是兩者皆是，此點亦不清晰。有關規定至少應涵蓋由物業管理公司以信託形式營運的業主基金；及 此外，亦建議規定物業管理公司如為某發展商的附屬公司，便須披露一切與該發展商及其附屬公司的關聯方交易紀錄。	《條例草案》第16條已訂明物管公司有責任向客戶提供該公司與其客戶之間的任何利益衝突。
房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書 香港鐵路有限公司	第16(3)條 —— 財務文件只應指與個別相關客戶的大廈管理帳目有關的文件。	《條例草案》第16(3)條規定，持牌物管公司向客戶提供資料須與有關公司向其客戶提供的物業管理服務有關。

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
第17條 —— 持牌人有責任於訂明事宜變更時作出通知		
房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書	第17(1)條 —— 物業管理人牌照持牌人如暫時失業或基於各種原因而暫停工作，其物業管理人牌照應繼續有效，直至牌照屆滿時為止。	《條例草案》第8(5)條訂明，牌照持續有效，直至牌照指明的期間結束為止。
第5部 —— 紀律事宜		
第18至20條		
房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書	- 第18(1)及(2)條 —— 對就投訴進行的初步審查程序表示深切關注，並強調投訴制度不可被人濫用，應以妥當公平的方式進行審查程序； - 第19條 —— 應就處理投訴訂定清晰指引及程序。可參考物業管理專業團體及其他持牌機構採用的現行有效機制，以緩解投訴人與有關物業管理公司或物業管理人之間的衝突／對立；	《條例草案》第18(2)條賦權監管局，如信納投訴基於錯誤理解或缺乏實質內容，無須為處理該投訴而進行調查。 《條例草案》第19條賦權監管局發出關於投訴的指引，監管局會在草擬有關指引時跟進。

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
	● 第20條 —— 業界不少行事方式和困境均涉及人事、樓宇、環境、甚至法規。調查員必須是經驗豐富的物業管理從業員，具備物業管理的專業知識，可以就投訴提供公平合理的意見；及 ● 犯事者服刑後應可再獲發物業管理人牌照。	● 監管局會委任合適的調查員。 ● 《條例草案》第9條訂明，監管局須信納申請人屬持有牌照的合適人選，方可發出牌照。第11條訂明監管局在斷定某人是否合適人選時須顧及的事項，當中包括該人是否曾被裁定犯違紀行為或《條例草案》所訂的刑事罪行。監管局在決定是否發出牌照時，會考慮個別個案的實際情況。
第6部 —— 上訴		
第32及34條		
房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理	● 第32及34條 —— 上訴委員團(由1名主席及11名其他成員組成)及上訴審裁小組(由來自上訴委員團的1名主席及兩名其他成員組成)的大部分成員應來自物業管	● 民政事務局局長在委任上訴委員團的主席及成員時，會委任適當背景的人士以確保公平、公正和獨立地處理每一宗個案。

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書	理行業，以便能作出公平的裁決。上述成員組合獲若干專業的紀律審裁團／小組普遍採用，例如執業會計師(40%是與業界有關的成員)、醫生(86%)及大律師(58%)等；及 ● 第32(2)條 —— 由於上訴委員團(包括上訴審裁小組)會獨立於監管局或該局就聆訊違紀事宜所設立的任何常設委員會之外，而條例草案訂明上訴審裁小組所作的決定屬終局決定，上訴委員團或監管局的成員不應推翻上訴審裁小組所作的決定。	● 《條例草案》第37(2)條訂明，上訴審裁小組所作的決定，屬終局決定。
第7部及附表3 —— 物業管理業監管局及附表3		
房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書	● 附表3第2部第2及3條 —— 行政長官在委任監管局成員時，須確保(a)最少一半普通成員屬第III類人士；及(b)盡可能有半數其他普通成員屬第I類人士，而另一半屬第II類人士。有意見認為，相對於第II類人士(即不屬第I類人士的個人，並因具備物業管理、一般行政或消費者事務方面的經驗，而獲行政長官認為具備物業管理服務的知識)，監管局的另一	● 監管局的成員會包括代表不同類別持份者的人士，務求在保障物業管理行業利益與維護業主和公眾利益之間，取得平衡。

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
	半普通成員應大部分屬第I類人士(即從事物業管理服務的個人)。	
第9部 —— 雜項條文		
第61條 —— 持牌物業管理人作為僱員的免責辯護		
房屋經理學會、房屋經理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書	第61(c)及61(d)條 —— 大部分業主、業主委員會或業主立案法團的成員雖為外行人，但他們在處理、管理及管有其物業方面擁有絕對權力。因此，由他們就其所作決定造成的任何後果承擔責任，亦屬合理。有建議認為，應為物業管理公司及物業管理人增加一項免責辯護，訂明如有物業管理公司或物業管理人是按照業主委員會或業主立案法團給予的指示作出某作為或沒有作出某作為，而儘管已提出相反的專業建議，但有關業主委員會或業主立案法團仍強迫或施加不當影響令該物業管理公司或物業管理人遵從其指示，即可以此作為免責辯護。	- 我們認為持牌物管公司及從業員有責任提醒業主及/或業主組織就有關大廈管理的法例要求。在裁定物管公司或從業員是否觸犯法例或操守守則時，法庭及/或監管局會考慮個別案件的實際情況。 《條例草案》第61條已為持牌物業管理人作為僱員提供免責辯護。如持牌物業管理人在其受僱期間，按其僱主的指示，作出或沒有作出某作為，如有關持牌物業管理人的職分並不能影響有關決定，並且真誠地以合理方式行事，即可作為免責辯護。
附表4 —— 過渡性條文		
房屋經理學會、房屋經	臨時個人牌照的效用應與正式的第一級	我們同意有關建議。

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
理註冊管理局、物業管理公司協會、特許測量師學會、設施管理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會及測量師學會的聯署意見書	別或第二級別物業管理人牌照相同。 ● 第1(5)條 —— 如有確實理據提供，3年的期限應予延長。 ● 物業管理人直至1990年代才有大學學位程度的專業學術訓練。有不少經驗豐富的物業管理人已晉升為物業管理公司高層行政人員，正為物業管理行業作出寶貴貢獻，但他們或未能符合任何物業管理人牌照的資格準則。建議採取不溯既往的安排，豁免該等聲譽良好的物業管理人，向他們發出一次性的永久第一級別物業管理人牌照。 ● 當局應作出更佳策劃，確保條例草案制定成為法例後，市場上不會出現人手大幅減少的情況。為此，有需要為臨時牌照延期，以及設立實用的全面專業發展制度為物業管理人牌照續期。關於全面專業發展制度，可參考物業管理專業團體的相關情況。 ● 應為中小型物業管理公司提供特別照顧及過渡安排，讓它們能繼續在市場上生	● 在主體條例和附屬法條制定後，會有三年過渡，讓現有的物管公司及從業員作準備，以順利過渡至新的發牌制度。在過渡期，具經驗且符合某些基本要求的物管從業員會獲發臨時牌照。他們會有三年時間修畢所需的持續專業教育課程，完成後便可在臨時牌照屆滿時獲發正式牌照。此外，監管局亦會考慮讓從業員提交論文或報告(類似與物管相關專業團體的做法)，以取代修畢持續專業教育課程的要求。 ● 如物管從業員在三年過渡期即將界滿時，方向監管局申請臨時牌照，共會有大約六年時間準備。我們認為他們應有充分時間作準備。 ● 我們建議為物管公司引入單一級別發牌制度，以避免標籤效應。另一方面，我們建議

團體代表／個別人士	團體代表／個別人士的意見	政府當局的回應
	存。	透過公開物管公司的資料(例如有關管理的物業數目或樓面面積)讓公眾查閱，讓消費者在掌握充分資料後作出選擇的目的。我們認為有關做法能夠取得適當的平衡，一方面為不同規模的物業管理公司提供公平競爭的環境，另一方面可有助消費者作出選擇。 ● 在主體條例和附屬法條制定後，會有三年過渡期，讓現有的物管公司作準備，以順利過渡至新的發牌制度。

團體名稱／個別人士姓名

意見書(立法會文件編號)

英國特許房屋經理學會亞太分會
房屋經理註冊管理局
皇家特許測量師學會
香港物業管理公司協會
香港設施管理學會
香港房屋經理學會
香港測量師學會

立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件

香港鐵路有限公司

立法會CB(2)2060/13-14(10)號文件

離島區議會議員容詠嫦女士

立法會CB(2)2060/13-14(01)號文件

宏景花園關注組

立法會CB(2)2116/13-14(02)號文件