

當局對香港律師會意見書的回應

目的

香港律師會(律師會)在 2014 年 8 月 6 日的意見書，詳述其對《物業管理服務條例草案》(“《條例草案》”)的意見。本文載述當局的回應。

定義

物業管理服務

- 2.2 《條例草案》第 7(2)條的豁免條文的效力是，第 6(2)(a)和(3)(a)條不適用於第 7(2)條所描述的物業管理公司(“物管公司”)屬下的物業管理從業員(“物管從業員”)。
- 2.3 物業管理需要多方面的專業知識。《條例草案》附表 1 以香港資歷架構下的物業管理行業《能力標準說明》為藍本，列出七個物業管理服務類別。根據香港資歷架構，“應用法律”是物業管理的職能範疇之一。《條例草案》附表 1 所載類別包括“關乎物業管理的法律服務”，因為物業管理有時涉及關乎物業管理的法律服務，例如草擬合約。
- 2.4 《條例草案》第 3(1)條訂定，物業管理業監管局(“監管局”)可藉規例，將屬《條例草案》附表 1 所列的服務類別的服務，訂明為物業管理服務。物管公司在《條例草案》中界定為“經營提供物業管理服務(“物業管理服務”在《條例草案》中界定為根據《條例草案》第 3(1)條訂立的規例訂明的任何服務)業務的業務實體(不論是公司、合夥或獨資經營)”。除非物管公司提供單一服務，否則必須領取牌照。因此，只提供單一服務的公司，無須領取物管公司牌照。

物業管理人

2.6 及 2.7 《條例草案》中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。

任何人管理或督導其他員工提供物業管理服務而符合準則(a)和(b)，須受發牌規管。按此，負責擬備物管公司資產負債表的會計師，或負責物管公司員工招聘事宜的人力資源經理，但並沒有管理或督導任何直接參與向物管公司客戶提供物業管理服務事宜的前線員工，並不符合準則(b)，因此不須受發牌規管。

第 6 條禁止條文的例外情況

- 3.2 按照《條例草案》第 2 條，“業主組織”就某物業而言，指獲授權代表該物業所有業主行事的組織(不論該組織是否根據《建築物管理條例》(第 344 章)(“《條例》”)或公契成立)，例子包括業主委員會和互助委員會。
- 3.3 我們知悉律師會的意見，並會諮詢律政司的意見，考慮是否將建議的例外情況包括在《條例草案》第 7(4)條。

獲得資料的權利

- 4.2、
4.3 和
4.4 《條例草案》第 16 條的用意是要求持牌物管公司就其向客戶提供的物業管理服務，以訂明方式，向該客戶提供有關的訂明資料。該等資料擬只限於與相關發展項目有關的資料。我們會考慮對《條例草案》進行所需的修訂，更清晰反映該條的用意。

《條例草案》第 16(2)條訂定，監管局可藉規例

就提供資料而訂明需提供的資料及方式。監管局在草擬規例時，會顧及包括物管公司承擔的開支應否公開等事宜。

第 16(2)條以現時的措辭，沒有賦權監管局就提供訂明資料所需承擔費用事宜訂立規例。《條例》附表 7 第 1(7)段訂定，如有任何業主以書面要求經理人向他提供任何預算草案、預算或修訂預算的副本，則經理人在收取合理的複印費後，須向該業主提供副本一份。《條例》附表 7 第 2(5)段訂定，經理人須准許任何業主在任何合理時間查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表，以及在收取合理的複印費後，向任何業主提供該名業主所要求的紀錄或文件的副本。我們會參考《條例》的類似條文，考慮對法例進行所需修訂。

《條例草案》第 16 條有關披露資料的規定是以上述《條例》附表 7 第 1(7)段及第 2(5)段為藍本。

訂明持有牌照須符合的準則

- 5.3 《條例草案》第 2 條將物管從業員定義為在某物管公司中就該公司提供的物業管理服務，擔任管理或監督角色的個人。我們會參考律師會的意見，考慮應否修訂《條例草案》，以更清晰界定在什麼情況下某個人會被視為第 15 條所指的僱員。

附屬法例和指引

- 6 我們會在草擬附屬法例時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。我們會盡快公布附屬法例所載的相關詳情。

就轉易契交易所徵收的徵款

- 7 監管局將為自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費以及就每份售賣轉易契所徵收的一個很少的定額徵款(約 200 元至 350 元)，該等轉易契是根據《印花稅條例》(第 117 章)附表 1 第 1(1)類，可予徵收印花稅的。以現行價格估計，監管局每年的經常開支約為 2,700 萬元至 3,000 萬元。估計每年來自牌照費的收入約為 1,200 萬元至 1,400 萬元，來自徵款的收入約為 1,400 萬元至 1,800 萬元。

我們認為牌照費應定於物管公司和物業管理人都可負擔的水平，以免他們會試圖把財政負擔轉嫁給私人物業業主及租客。不過，如果監管局單靠牌照費，難以確保能夠財政自足。因此，我們建議就每份不動產售賣轉易契徵收定額徵款，以為監管局提供主要經費來源。

我們認為實施物業管理行業發牌制度主要是讓業主受惠，因為大廈管理與維修妥善，可保持或提升物業價值。故此，由業主支付規管制度的部分開支是合理的。

我們知悉部分業主沒有聘用物管公司管理大廈。不過，我們相信長遠而言，這些業主也會因實施發牌制度而受惠，因為這會提升物業管理行業的服務水平，從而鼓勵更多業主聘用物管公司管理大廈。

我們認為擬議就每宗交易的定額徵款(約 200 元至 350 元)是置業者足可承擔的款額，不會增加財政負擔。

雖然徵收徵款與徵收印花稅不同並各別獨立，其收費安排將與印花稅十分相近，並且簡單而直接。稅務局轄下印花稅署會在售賣轉易契提交稅務局加蓋印花時，代監管局收取徵款。

民政事務總署
2014 年 10 月