

《物業管理服務條例草案》委員會

曾討論的主要關注事項及政府當局所作回應的摘要

(截至2015年10月23日的情況)

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
---	有意見認為，政府當局應強制規定所有持牌物業管理人和物業管理公司須履行《建築物管理條例》(第344章)訂明的法定要求，以及遵從有關工作守則和大廈管理方面的最佳做法指引。《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")應有條文清楚訂明此規定，使其在條例草案獲通過時成為主體法例的重要部分(請參閱立法會CB(2)2091/13-14及CB(2)2356/13-14號文件)。	在操守守則內將會處理此事(請參閱"有關在物業管理業監管局擬發出的附屬法例／操守守則／行政指引內將予處理的事項的摘要")。	沒有
---	有意見認為，政府當局應規定業主立案法團(下稱"法團")如選擇"自行管理"大廈而不聘用任何物業管理公司，有關決定必須在業主會議上藉通過決議作出，以及應修訂《建築物管理條例》或條例草案，以訂明有關規定(請參閱立法會	政府當局會建議修訂《建築物管理條例》，規定該決定須得到在法團業主大會上通過的決議支持(請參閱立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第5段)。	政府當局正予以考慮

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的 委員會審議階段修 正案(下稱"修正 案")擬稿
	CB(2)367/14-15號文件的附件及立法會 CB(2)557/14-15 號文件附件 A)。 有意見認為，政府當局應考慮有何方法縮短由條例草案獲制訂成為法例至《建築物管理條例》的修訂建議獲得通過之間這段間隙，防止有人迴避條例草案第7條所訂定有關"自行管理"的例外情況(請參閱立法會CB(2)774/14-15號文件附件A)。	政府當局會徵詢律政司的意見，研究可否就條例草案提出適當的修正案，以進行擬議修訂(請參閱立法會 CB(2)776/14-15(02) 號文件第3段)。	
第2條 —— 釋義	有委員關注到在條例草案第2條中，"業主組織(owners' organization)"的定義範圍是否過於廣闊。有建議認為，與其把該用詞界定為"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》或大廈公契成立)"，由政府當局列出所有可能形式的業主組織會更為適當，以免日後在這方面出現任何不明朗情況(請參閱立法會CB(2)557/14-15號文件附件A)。	政府當局認為就第2條有關"業主組織(owners' organization)"的定義保留彈性，使不同類別的業主組織於發牌制度實施後能夠繼續自行管理其物業，是較為可取的做法(請參閱立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第21段)。	沒有

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
	第16條規定持牌物業管理公司須擬備訂明資料，並須以訂明方式，向其客戶提供該等資料。由於條例草案未有對"客戶"一詞作出界定，令人關注到"客戶"是否指法團、業主組織、個別業主及／或租客。法案委員會要求政府當局考慮是否有需要在條例草案第2條或第16條中加入"客戶"的定義(請參閱立法會CB(2)557/14-15號文件附件A)。	就條例草案第16條，政府當局認為"客戶(clients)"應包括支付或負有支付管理開支責任的業主。政府當局會考慮對條例草案作出所需修訂(請參閱立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第24段)。	將由政府當局提出
	根據第2條，"物業管理人"的定義是"在某物業管理公司中，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"。有關注意見認為，"管理或監督"的涵義並不清晰。政府當局獲請澄清或闡明何謂管理或監督角色，以及職員須晉升至甚麼監督層級後才符合資格擔當監督角色(請參閱立法會CB(2)2189/13-14(01)號文件第2.5至2.7段)。	政府當局的初步構思，是物業管理公司在申請牌照時，須向物業管理業監管局(下稱"監管局")遞交其組織架構圖。監管局會在考慮持牌物業管理人(第1級)和持牌物業管理人(第2級)人數與物業管理公司管理的物業組合(例如須管理的單位數目或面積)的最合適比例後，在牌照指明擔任哪些職位的人應持有物業管理人(第1級)或物業管理人(第2級)牌照，以作為持牌條件。擔任訂有持牌規定職位的僱員應持有所須級別的牌照，這類僱員的總	沒有

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的 委員會審議階段修 正案(下稱"修正 案")擬稿
		數須與物業管理公司管理的物業組合相應，以確保有足夠的管理／督導人員監督大廈管理。物業管理公司管理在持牌條件中的物業組合、組織架構或擔任有關職位的人如有變動，該公司應在指定時間內通知監管局。總括而言，某人是否須要領取物業管理人牌照，將視乎所擔任的職位在物業管理公司遞交監管局的組織架構圖上指明屬何種職位而定(請參閱立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第8段)。	
第4條 —— 違紀行為	---	政府當局答允考慮將第4(d)條的範圍擴大至涵蓋沒有遵從下述規定的情況 —— ◆ 監管局根據第24(1)(b)(ii)或(iii)條發出傳票要求某人作出證供或提供資料或文件； ◆ 根據第21(2)(a)至(d)條發出的調查員通知；或	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
		◆ 上訴審裁小組根據第36(1)(b)條發出傳票，要求某人以證人身份出席聆訊、作出證供或提供資料或文件。 (請參閱立法會CB(2)774/14-15號文件附件A、立法會CB(2)776/14-15(02)號文件第10段及立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第10(a)及(b)段)。	
第5條 —— 關於第4條的 操守守則	有意見指出，以第5(1)條現時的草擬方式而言，監管局根據該條文發出操守守則的權力，僅限於指明在第4(a)條下攸關在專業方面是否有失當或疏忽行為的事宜。倘若該等操守守則亦擬處理其他事宜，例如可能損及該專業的聲譽的刑事罪行(第4(e)(i)條)或持牌人的責任(例如有關帳目結算的事宜)(第16條)，當局便應考慮擴大第5(1)條的涵蓋範圍及修改第5條的標題。此外，以現時的方式草擬的條例草案並無條文賦權監管局發出作業守則(請參閱	政府當局同意應擴大第5(1)條的涵蓋範圍，以處理可能損及專業聲譽的罪行和持牌人的責任等事宜。當局會考慮就條例草案動議修正案(請參閱立法會CB(2)776/14-15(02)號文件第10段)。 政府當局進一步表示，鑒於操守守則十分重要，當局同意應規定監管局將該等守則刊憲。監管局亦可以其他方式公布操守守則，例如將守則上載監管局網站。政府當局會考慮對條例草案進行所需修訂。(請	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的 委員會審議階段修 正案(下稱"修正 案")擬稿
	立法會CB(2)774/14-15號文件附件A)。	參閱立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第13段)。	
第6條 —— 禁止無牌活動	---	政府當局同意第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。政府當局會考慮闡述第6(2)(c)和(3)(c)條，加入條文禁止以任何語文將自己描述為"註冊專業物業經理"或"持牌物業管理主任"或任何類似的名稱或名銜，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)(請參閱立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第6(a)及(b)段)。	將由政府當局提出
第7條 —— 第6條的例外 情況	委員對第7條表示關注，該條文訂明，第6條的禁止無牌活動規定不會適用於自行為其物業提供物業管理服務而沒有聘用物業管理公司或物業管理人的業主組織或個別業主。有建議認為，應在條例草案第7(3)條下就個別業主、法團或其他形式的業主組織可自行管理的物業	政府當局承諾研究各種可行方案，包括修正條例草案(例如不容許建築物的單位超過特定數目的法團"自行管理")，以釋除委員的關注(請參閱立法會CB(2)776/14-15(02)號文件第5段)。	有待政府當局告知

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
	單位數目設定上限，藉此堵塞擬議例外情況可能造成的漏洞(請參閱立法會CB(2)300/14-15號文件的附件和立法會CB(2)367/14-15號文件的附件)。 關於法團、業主組織或個別業主根據條例草案第7條可管理的物業單位數目上限，有建議認為有關上限應定為1 800個單位(請參閱立法會CB(2)557/14-15號文件)。		
	有意見指出，政府當局擬只令涉及公用部分的共有業權及訂有有效大廈公契(下稱"公契")的多層大廈受發牌制度所規管。有建議認為下述情況應豁除於條例草案適用範圍之外：(a)某物業發展某部分的唯一擁有人，並無涉及公用部分的共有業權，及(b)在沒有分拆業權的情況下擁有商業單位的兩名擁有人(任何一名或該兩名擁有人)(請參閱立法會CB(2)2189/13-14(01)號文件)。	據政府當局所述，當局的政策意圖是令涉及公用部分的共有業權及訂有有效公契的多層大廈受發牌制度所規管。管理共有業權及訂有有效公契的大廈的物業管理公司須為此申領物業管理公司牌照。	沒有

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的 委員會審議階段修 正案(下稱"修正 案")擬稿
第10條 —— 牌照續期申請	第10(1)(a)條規定，牌照的續期申請須在該牌照的有效期屆滿前的2個月內向監管局提出。有建議認為，當局應考慮將牌照續期申請的2個月期限延長(例如延長至6個月)，讓持牌人得以繼續經營及維持業務穩定(請參閱立法會CB(2)987/14-15號文件附件A)。	政府當局在2015年2月27日會議上告知法案委員會當局對牌照續期程序的初步構思。關於申請為物業管理人牌照及物業管理公司牌照續期，有關申請應分別在牌照期滿前3至6個月內及牌照期滿前6至9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。政府當局建議賦權監管局，視乎個案的實際情況，向牌照續期申請被拒的物業管理公司發出短期豁免(如3至6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。政府當局並建議賦權監管局，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。政府當局會與律政司商議，考慮就條例草案提出適當的修正案。	將由政府當局提出
第13條 —— 登記冊	---	政府當局同意，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業管理公司。政府當局會考慮就條例草案提出適當的修正案(請	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的 委員會審議階段修 正案(下稱"修正 案")擬稿
		參閱立法會CB(2)1113/14-15號文件附件A第4頁及立法會CB(2)1094/14-15(02)號文件第6段)。	
	---	對於委員就第13(7)條提出的關注，政府當局回應表示，第13(7)條的主要目的，是保障物業管理人而非物業管理公司的私隱。當局會考慮就條例草案提出修正案，使物業管理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(請參閱立法會CB(2)1094/14-15(02)號文件第7段及立法會CB(2)1761/13-14(03)號文件)。	將由政府當局提出
	法案委員會要求政府當局考慮是否有需要修訂第13(8)條，使該條文所述的"登記冊的整份或部分的複本"不得包括第(3)(e)或(4)(e)款所述的持牌人定罪紀錄的詳情(請參閱立法會CB(2)1113/14-15號文件附件A)。	政府當局會考慮提出修正案，規定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(請參閱立法會CB(2)1094/14-15(02)號文件第7段及立法會CB(2)1761/13-14(03)號文件)。	有待政府當局告知

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的 委員會審議階段修 正案(下稱"修正 案")擬稿
第15條 —— 關於第3部的 規例	第15(1)(c)條訂明，監管局有權訂立各種規定，包括物業管理公司持有牌照須符合的準則，而當中可包括以下準則：有關申請公司須有足夠數目的董事及僱員屬持牌物業管理人。 香港律師會(下稱"律師會")指出，實際上，管理公司經常是由母公司所持有。為節省成本及透過多個物業發展項目攤分資源，母公司的職員或會不時被借調到不同物業執行職務，使每個物業項目均能獲得法律意見、人力資源招聘協助等，而無需為每個物業聘任內部律師或人力資源經理。這種做法有助盡量減低管理成本，從而降低管理費用，符合業主利益。政府當局獲請澄清，借調的職員會否被視為第15條所指的僱員。若會被視為僱員，其受僱人數將如何計算方符合第15條的規定(請參閱立法會CB(2)2189/13-14(01)號文件)。	政府當局表示，條例草案第2條將物業管理人定義為在某物業管理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。監管局在提出物業管理公司的發牌準則時會參考律師會的建議。	沒有

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
第16條 —— 持牌物業管理公司有責任向客戶提供資料	根據第16條，持牌物業管理公司須向其客戶提供監管局所訂明的訂明資料。由於政府當局已同意持牌物業管理公司有責任告知客戶有關監管局不將其牌照續期或將其牌照予以撤銷的意向，法案委員會要求政府當局考慮是否有需要就16(3)條動議修正案，規定物業管理公司須向客戶提供該等資料(請參閱立法會CB(2)1113/14-15號文件附件A)。	在行政指引內將會處理此事(請參閱"有關在物業管理業監管局擬發出的附屬法例／操守守則／行政指引內將予處理的事項的摘要")。	沒有
	有關注意意見認為第16(3)條的用詞似乎過於空泛，因為有關條文賦權業主取閱物業管理公司的所有簿冊和紀錄，而該等簿冊和紀錄不但涉及相關物業發展項目，亦涉及其他由同一物業管理公司所管理／進行而與該物業發展完全無關的其他物業發展或業務項目。此外，對於為提供訂明資料所需承擔費用的事宜，第16條似乎亦未有提述(請參閱立法會CB(2)2189/13-14(01)號文件第4段)。	政府當局表示，條例草案第16條的用意是要求持牌物業管理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。當局會考慮對條例草案動議所需的修正案，更清晰反映該條的用意(請參閱立法會CB(2)22/14-15(04)號文件)。 據政府當局所述，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	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的 委員會審議階段修 正案(下稱"修正案") 擬稿
		例。《建築物管理條例》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。《建築物管理條例》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。政府當局會參考《建築物管理條例》的類似條文，考慮動議所需的修正案(請參閱立法會CB(2)22/14-15(04)號文件)。	
第4部(第16及17條)——持牌人的責任	根據第16條，持牌物業管理公司須向其客戶提供帳目及財務報表。然而，在物業管理公司為客戶或代客戶收取或持有款項方面，則並無任何規定。有建議認為政府當局應考慮就條例草案第4部動議修正案，賦權監管局就物業管理公司及／或	政府當局已建議擴大第5(1)條的涵蓋範圍，以處理例如持牌人的責任等事項，而在操守守則內將會處理此事(請參閱"有關在物業管理業監管局擬發出的附屬法例／操守守則／行政指引內將予處理的事項的摘要")。	沒有

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
	物業管理人為客戶或代客戶收取或持有的款項頒布規定(請參閱立法會CB(2)1113/14-15號文件附件A)。		
第18條—— 監管局的調查權力	關於第18(2)條，有意見指出其他法例亦訂有相若的條文，例如《個人資料(私隱)條例》(第486章)(下稱"《私隱條例》")(即關於"對由投訴引發的調查的限制"的第39條)，並建議當局參考《私隱條例》第39(1)(b)及(c)條，清楚訂明若有關投訴是匿名者作出的，又或投訴人的身分無法識辨或無法尋獲投訴人，則監管局可拒絕為處理根據第18(1)(b)條所收到的投訴進行調查。《私隱條例》第39(2)條訂明，如個人資料私隱專員信納有投訴屬微不足道、瑣屑無聊、無理取鬧，或不是真誠作出的，他可拒絕進行或決定終止由投訴引發的調查(請參閱立法會CB(2)1361/14-15號文件附件A)。	政府當局表示如根據第18(1)(b)條收到的投訴屬微不足道、瑣屑無聊、無理取鬧、不是真誠作出的、匿名、重複，或有關投訴人不能被識別或追查，監管局可拒絕對該投訴進行調查。依政府當局之見，第18(2)條目前的草擬方式，已足以賦權監管局不須處理此類投訴(請參閱立法會CB(2)1269/14-15(02)號文件第2段)。	沒有

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
	第18(4)條規定，監管局在決定對某持牌人的行為進行調查後，須在切實可行的範圍內，盡快將被調查的事宜的實質內容，以書面通知該人。部分委員認為，在第18(4)條內訂明一個時限，規定監管局須在該時限內而非"在切實可行的範圍內盡快"通知有關持牌人，會是較可取的做法(請參閱立法會CB(2)1361/14-15號文件附件A)。	政府當局認為，為保留彈性而在條例草案中使用"在切實可行的範圍內，盡快"的語句而非指明確實時限，實屬恰當。監管局會在其服務承諾中訂明通知被調查的持牌人的時限(請參閱立法會CB(2)1269/14-15(02)號文件第3段)。	沒有
第20及21條 —— 委任調查員和取得資料及文件的權力	委員關注到，監管局為進行調查，可藉書面委任任何人擔任調查員，而所委任的調查員會獲賦予權力，以取得攸關有關調查的資料及文件。他們詢問當局會否訂立指引，以規管監管局就調查員所作出的委任及調查員在執行職務方面的權力和責任(請參閱立法會CB(2)1361/14-15號文件)。	政府當局表示，就委任調查員及調查員取得資料及文件的權力(第20及21條)，監管局會發出行政指引，指明調查員的資格標準、關於調查員取得的資料及文件的保密規定、調查員如何避免利益衝突，以及監管局存留和銷毀經調查取得資料的政策和程序等事項(請參閱立法會CB(2)1269/14-15(02)號文件第4段)。 政府當局認為，監管局可自行酌情就該等事宜發出行政指引。	沒有

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的 委員會審議階段修 正案(下稱"修正 案")擬稿
	---	政府當局答允考慮就下述條例草案條文提出修正案—— (a) 條例草案對"文件"的提述(包括第21、24及36條和附表3第22條)應清楚說明包括電子文件或藉電子方法記錄的資料； (b) 第21(5)(b)條亦應規定以電子形式儲存的資料須複製為紙張上的書面形式；及 (c) 第21(6)(a)(ii)條應包括對公司的董事或高級人員的提述，以涵蓋被要求提供資料的人是公司的情況。 (請參閱立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第19(a)至(c)段)。	將由政府當局提出
第24條—— 監管局的聆訊	---	政府當局會考慮對第24(1)條提出修正案，以落實賦權監管局聽取及考慮任何資料(不論是透過口頭證供、書面陳述、文件或其他東西，	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
		即使該資料在民事或刑事法律程序中不會被接納為證據亦然)，藉此與第36(1)(d)條建議賦予上訴審裁小組的權力看齊(請參閱立法會CB(2)1577/14-15號文件第6(a)段及立法會CB(2)2014/13-14(01)號文件附件第20(a)段)。	
第25條—— 紀律制裁命令	法案委員會要求政府當局考慮就條例草案提出修訂，清楚說明根據第25(1)或(2)條作出的命令，其執行(即第25(4)條)不應受根據第25(6)條向監管局就撤銷、更改或暫停執行該等命令所作出的申請影響(請參閱立法會CB(2)1577/14-15號文件第6(b)段)。	政府當局答允考慮就條例草案動議修正案，以訂明即使監管局已收到根據第25(6)條提出撤銷、更改或暫停執行按第25(1)或(2)條作出的命令的申請，該命令按照第25(4)條，仍然生效(請參閱立法會CB(2)1269/14-15(02)號文件第5段及立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第21段)。 政府當局又表示，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	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的 委員會審議階段修 正案(下稱"修正 案")擬稿
		加的罰款(英文本為"penalty")。為求簡明，政府當局會考慮將英文本第25(1)(b)條和附表2標題的"fine"改作 "penalty"(請參閱立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第27(e)段)。	
第30及31條 —— 豁免權及 導致自己入罪	據觀察所得，第5部有關豁免權和免導致自己入罪的特權的條文(第30及31條)在第6部未見再出現。	政府當局答允考慮就條例草案提出修正案，以清楚闡明下述政策原意：任何一方、證人、大律師、律師及或任何其他根據第6部到上訴審裁小組席前的人所獲保障的特權及豁免權，等同於假使該上訴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。當局會對條例草案作出所需修訂，使第5部有關豁免權和免導致自己入罪的特權的條文(第30及31條)亦會適用於在上訴審裁小組席前進行的上訴(請參閱立法會CB(2)1612/14-15(02)號文件第4段及立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第22(a)段)。	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
	---	政府當局亦答允考慮就下述條例草案條文提出修正案—— (a) 在第31(1)條的"指明作為"的定義中加入"在監管局或紀律委員會席前作供"，令任何人根據第5部向監管局或紀律委員會作出證供，均會享有免導致自己入罪的特權；及 (b) 修訂第31(4)條，使第31(4)(a)條所訂的例外情況會適用於第28條及第39條所訂的罪行(例如有關的人在紀律聆訊及上訴中作出屬虛假或具誤導性的證供)。 (請參閱立法會CB(2)1577/14-15號文件第6(c)段及立法會CB(2)2014/13-14(01)號文件附件第22(b)段)。	將由政府當局提出
	法案委員會建議政府當局考慮對條例草案提出修訂，把第31(4)(c)條納入第31(4)(b)條之下，以避免重	政府當局會考慮對條例草案動議修正案，使第31(4)(b)及(c)條(兩項條文均與作假證供罪有關)不會重複	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
	複冗贅，因為該兩項條文均與作假證供罪有關(請參閱立法會CB(2)1577/14-15號文件附件A)。	(請參閱立法會CB(2)1985/14-15號文件第3(b)段及立法會CB(2)1612/14-15(02)號文件第7段)。	
第36條—— 上訴審裁小組 的聆訊	---	政府當局表示，任何一方、證人、大律師、律師及或任何其他根據第6部到上訴審裁小組席前的人所獲保障的特權及豁免權，等同於假使該上訴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。為清楚闡明這項政策意圖，政府當局會考慮對條例草案動議修正案，令第36(1)(d)條更清晰易讀及容易理解(請參閱立法會CB(2)1577/14-15號文件附件A及立法會CB(2)1612/14-15(02)號文件第8段)。	將由政府當局提出
	關於第36(3)條，有建議認為政府當局應考慮在條例草案中清楚訂明，上訴程序的任何一方可要求聆訊或其任何部分以非公開形式進行，而上訴審裁小組主席有權在諮詢有關	由於條例草案第24(4)條訂有類似第36(3)條的條文，政府當局會考慮對條例草案該部分作出相應的修訂(請參閱立法會CB(2)1612/14-15(02)號文件第8段)。	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
	各方後就是否允許該項要求作出決定(請參閱立法會CB(2)1985/14-15號文件第3(d)段)。		
	有建議認為，為確保對上訴各方而言程序均屬公正，政府當局應提高在第36(6)(b)條下現時所建議對並非持牌人的人沒有遵從根據第36(4)條作出的命令時所處以的罰則(即公開譴責該人)。	政府當局表示，當局認為公開譴責違規的非持牌人士，是合適和相稱的做法(請參閱立法會CB(2)1612/14-15(02)號文件第9至12段)。	沒有
第32至39條	依委員之見，政府當局應考慮在條例草案第6部加入一項條文，清楚說明上訴審裁小組是否亦有權就在其席前進行聆訊所招致的費用及開支作出命令，一如第25(2)條就紀律聆訊所規定的情況，以及澄清第25(2)條的"費用及開支"的含意是否涵蓋在紀律程序及聆訊中所招致的律師費／法律費用(請參閱立法會CB(2)1688/14-15號文件附件A)。	政府當局同意，條例草案第6部應賦權上訴審裁小組，可就上訴聆訊而招致的費用及開支作出命令。當局會考慮對條例草案動議修正案(請參閱立法會CB(2)1612/14-15(02)號文件第14段)。	將由政府當局提出
第46條——披露利害關係	委員關注到，第46(1)條就"應披露利害關係"("disclosable interest")所訂定義的涵蓋範圍相當狹隘，並無包	尚待政府當局作出回應。	有待政府當局告知

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
	含"利益衝突"的概念。法案委員會要求政府當局檢討和考慮應否對條例草案作出修訂，以回應委員對下述事宜的關注：(i)"disclosable interest"的定義現時的草擬方式有否清楚反映相關立法原意，即委員在會議期間遇到出現實際或潛在利益衝突的情況時，必須披露該利益的性質；及(ii)有需要將其中文對應文本"應披露利害關係"優化為"應披露利益關係"，因為"disclosable interest"的定義現時的草擬方式似乎只涵蓋"實質好處"(請參閱立法會CB(2)2053/14-15號文件第6(a)段及附件)。		
附表1——物業管理服務	關於載列物業管理服務類別的條例草案附表1，委員察悉，"關乎物業的一般管理服務"是該附表界定的7類服務之一。部分委員認為該界定有欠明確，並建議政府當局優化相關措辭，清楚訂明所指的服務範圍(請參閱立法會CB(2)2356/13-14號文件的附件)。	政府當局指出，根據條例草案第3條，監管局獲賦權可藉規例，在每個類別下訂明各種服務。政府當局認為宜在附表1保留"關乎物業的一般管理服務"，讓監管局可在此類別下訂明不屬其他類別的各種服務(請參閱立法會CB(2)22/14-15(01)號文件)。	沒有

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的 委員會審議階段修 正案(下稱"修正 案")擬稿
	委員關注到專業團體或議員辦事處是否須要領取物業管理公司牌照，以向業主組織提供免費諮詢服務或法律意見。	政府當局會考慮在條例草案列明只有提供物業管理服務以獲取金錢或其他財務回報的實體，才須領取物業管理公司牌照(請參閱立法會CB(2)556/14-15(02)號文件第18段)。	將由政府當局提出
附表3—— 物業管理業監 管局	關於附表3第3條"委任條款"，當局告知委員，有關政策原意是賦權行政長官可以決定提供象徵式的酬金或津貼予監管局成員。委員對採用"薪酬"一詞提出關注(請參閱立法會CB(2)2052/14-15號文件第3(a)段)。	政府當局會考慮參考其他法例(包括《精神健康條例》(第136章))，修訂條例草案附表3第3條，以其他合適的措詞(例如"酬金")，以取代"薪酬"一詞(請參閱立法會CB(2)1788/14-15(02)號文件第10段)。	將由政府當局提出
	關於附表3第6條"署理主席"，委員認為即使主席暫時不在香港，在某些情況下他／她亦可透過電話、視像會議或其他電子方式，執行主席的職能(請參閱立法會CB(2)2052/14-15號文件第3(b)段)。	政府當局會與律政司研究對條例草案提出修正案，賦權監管局主席，當他／她暫時不在香港時，他／她可視乎實際情況，決定是否需要安排署理主席，暫代他／她執行主席的職能(請參閱立法會CB(2)1788/14-15(02)號文件第12段)。	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
	有意見關注到監管局個別成員如按附表3第9(2)條所述透過電子方式參與監管局的會議，監管局會制訂甚麼保障以確保會議的保密性不會因此而受到危害。	政府當局會考慮參照《通訊事務管理局條例》(第616章)第10(5)(c)條，動議修正案以確保若有監管局個別成員按第9(2)條所述透過電子方式參與監管局的會議，會議的保密性不會受到危害(請參閱立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第27(a)段)。	將由政府當局提出
	---	政府當局會考慮就條例草案提出修正案，訂明根據條例草案附表3第13(1)條提出的決議，可以一份或多於一份文件的形式作出，而每份該等文件須採用相同的格式，並由一名或多於一名監管局成員簽署(請參閱立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第27(b)段)。 對於條例草案附表3擬議第13(1)(c)條，政府當局會考慮參照《通訊事務管理局條例》第12(3)條，動議修正案以訂明根據第13(1)(c)條獲	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
		得批准的書面決議，如其後在第13(4)條所訂的14日限期內被要求提交會議考慮，該決議即告無效(請參閱立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第27(d)段)。	
	---	對於條例草案附表3擬議第20(2)條，政府當局同意周年報告必需包含根據條例草案第23條進行的所有紀律聆訊的概述。政府當局會考慮就附表3第20(2)條動議修正案(請參閱立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第27(g)段)。	將由政府當局提出
	---	對於擬議第22(3)條，政府當局表示，審計署署長的報告擬必須提交立法會會議省覽，並會由立法會主席安排把報告提交立法會省覽。政府當局會考慮參照其他條例，對第22(3)條動議修正案以述明上述安排(請參閱立法會CB(2)1761/13-14(04)號文件附件1第27(i)段)。	將由政府當局提出

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的委員會審議階段修正案(下稱"修正案")擬稿
	---	為避免疑問，政府當局會就條例草案動議修正案，清楚訂明附表3第23(9)條亦不得抵觸條例草案第46(9)條。第46(9)條旨在規管監管局轄下委員會成員在會議上披露利害關係及該等會議有關委員會成員披露利害關係的程序(請參閱立法會CB(2)2053/14-15號文件第3(a)段及立法會CB(2)1848/14-15(02)號文件第2段)。	將由政府當局提出
附表4—— 過渡性條文	在政府當局表示附表4第2(4)(c)條中的"違紀行為"指條例草案第4條所界定的違紀行為後，委員要求政府當局考慮是否需要清楚訂明擬議第2(4)(c)條中"違紀行為"的涵義(請參閱立法會CB(2)2052/14-15號文件附件A)。	由於條例草案第4條已界定何謂違紀行為，政府當局認為無須在附表4第2(4)(c)條再次訂立界定"違紀行為"的條文(請參閱立法會CB(2)1848/14-15(02)號文件第10段)。	沒有

條例草案條次	關注事項	政府當局所作回應	對條例草案提出的 委員會審議階段修 正案(下稱"修正 案")擬稿
	---	政府當局會考慮動議修正案，修訂附表4第2(7)條，訂明監管局根據第5部獲賦予的紀律制裁權力及條例草案第61條所訂的免責辯護，亦適用於根據附表4發出的臨時物業管理人牌照的持有人(請參閱立法會CB(2)2052/14-15號文件第5(b)段)。	將由政府當局提出

立法會秘書處
議會事務部2
2015年10月23日