

《物業管理服務條例草案》委員會

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

(截至2015年10月27日的情況)

(A) 附屬法例將會涵蓋的事宜及事項

項目 編號	事宜／事項	相關文件／會議
1.	在《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")通過後，將就以下事項訂立3組附屬法例—— (a) 屬條例草案附表1所列服務類別的物業管理服務、物業管理公司和物業管理人的發牌準則、條例草案所訂持牌物業管理公司須向客戶提供的訂明資料及相關費用(將由物業管理業監管局(下稱"監管局")訂立)； (b) 聆訊上訴的程序(將由民政事務局局長訂立)¹；及 (c) 徵款金額和相關事宜。	政府當局就2015年1月12日及2015年3月24日兩次會議席上所提事項作出的回應(立法會 CB(2)776/14-15(02) 及 CB(2)1269/14-15(02) 號文件)

¹ 民政事務局局長會考慮是否需要在附屬法例中訂明上訴委員團及上訴審裁小組成員披露利害關係的要求及程序等。

(B) 操守守則將會涵蓋的事宜及事項

項目編號	說明	相關文件／會議
1.	持牌人應遵守的專業操守。	政府當局對團體代表就條例草案所提意見作出的回應(立法會CB(2)22/14-15(03)號文件)
2.	有哪些作為或不作為可被視作違紀行為，包括違反條例草案的規定、操守守則，以及《建築物管理條例》(第344章)和其他相關條例所訂立的若干規定。	2015年1月12日及2月9日兩次會議的紀要(立法會CB(2)774/14-15及CB(2)987/14-15號文件)
3.	訂明一個時限，規定持牌人須在該時限內就先前向監管局提交的詳情的任何變更以訂明方式，將訂明事宜的任何變更，以書面通知監管局。	2015年2月27日會議的紀要(立法會CB(2)1113/14-15號文件)
4.	有關物業管理公司為客戶或代客戶收取或持有的款項方面的規定。	(請參閱立法會CB(2)2014/13-14(01)號文件附件第16段)

(C) 行政指引²將會涵蓋的事宜及事項

項目編號	說明	相關文件／會議
1.	物業管理公司在日常作業中應遵守的各項具體規定，包括(a)妥當備存與其管理職責相關的紀錄及文件，以及當它們停止為客戶提供服務時，須在訂明期限內將該等紀錄及文件移交予新的物業管理公司；(b)物業管理公司及物業管理人有責任提醒業主及／或業主組織("法團")有關大廈管理方面的法例要求；(c)持牌人有責任將先前向監管局提交的詳情的任何變更通知監管局；(d)物業管理公司有責任告知其客戶或準客戶該公司牌照將會屆滿的日期；(e)如物業管理公司所持牌照被暫時吊銷、撤銷或不獲續期，該物業管理公司有責任通知其客戶；及(f)有關為客戶擬備預算、備存財務報表等具體規定。	2015年2月9日及27日和6月29日三次會議的紀要(立法會CB(2)987/14-15、CB(2)1113/14-15及CB(2)2052/14-15號文件) 政府當局就2015年2月9日及27日兩次會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)1094/14-15(02)號文件第10段)
2.	第1級和第2級持牌物業管理人與其所管理的單位數目及面積的比例。	團體代表／個別人士就2014年7月23日的會議提出的意見和關注事項摘要(立法會CB(2)22/14-15(02)號文件) 政府當局對團體代表就條例草案所提意見作出的回應(立法會CB(2)22/14-15(03)號文件)

² 據政府當局所述，遵守監管局發出的若干行政指引(例如第1及2項)會是物業管理公司／物業管理人的發牌條件之一。因此，若未有遵守該等行政指引，即屬違反發牌條件，並可根據條例草案第4(b)條予以紀律處分。

項目編號	說明	相關文件／會議
3.	向監管局舉報任何懷疑違規行為(包括法團所提涉及違反《建築物管理條例》、條例草案和操守守則規定的無理要求)。監管局在考慮任何對有關持牌物業管理公司所作投訴時，須顧及此等舉報。	政府當局就2015年1月12日會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)776/14-15(02)號文件)
4.	處理投訴的程序，當中涵蓋多項事宜，包括在提供調查員所要求的資料或文件方面，如何才算是合理時限，以及如何定出須在何時及何地提供資料或文件。	2015年3月24日會議的紀要(立法會CB(2)1361/14-15號文件)
5.	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。	政府當局就2015年3月24日會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)1269/14-15(02)號文件)
6.	就上訴展開聆訊的時限方面的服務承諾。	2015年3月24日會議的紀要(立法會CB(2)1361/14-15號文件)
7.	何種事宜可於監管局或紀律委員會席前聆訊，以及如何進行該等聆訊。	2015年4月21日會議的紀要(立法會CB(2)1577/14-15號文件)
8.	監管局就取得物業管理人牌照方面擬採用的評核準則及機制。	2015年4月21日會議的紀要(立法會CB(2)1577/14-15號文件)

立法會秘書處
議會事務部2
2015年10月27日