

當局對孖士打律師行意見書的回應

目的

本文載述當局對孖士打律師行在 2014 年 10 月 14 日就《物業管理服務條例草案》(“《條例草案》”)提交的意見書內，有關以下事項的回應：

- (a) 應修訂《條例草案》以包括特定的豁免，令《條例草案》不適用於由有聯繫公司對另一公司所提供的物業管理服務；
- (b) 《條例草案》的現行草擬是否反映《條例草案》只適用於受公契規管發展項目的政策目標；及
- (c) 《條例草案》是否只適用於大廈實際的經理人而非指明經理人。

由有聯繫公司對另一公司所提供的物業管理服務

2. 根據《條例草案》第 2 條，物業管理公司(物管公司)指經營提供物業管理服務業務的業務實體(不論是公司、合夥或獨資經營)。公司是否需要領取物管公司牌照，取決於：

- (a) 該公司是否經營提供《條例草案》所定義的物業管理服務；
- (b) 該公司是否在管理《條例草案》第 2 條“物業”一詞所定義的一個或以上的發展項目；及
- (c) 《條例草案》第 7 條下的任何例外情況是否適用於該公司。

3. 當局認為就某一公司對同一公司集團內的另一公司擁有或持有的物業提供物業管理服務的情況，不需要作為《條例草案》第 6 條的例外情況。

單一擁有權大廈的豁免

4. 為劃定《條例草案》的適用範圍，《條例草案》將“物業”一詞界定為《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)中的“建築物”。按照《條例》，“建築物”指 —

- (a) 包括地庫或地下停車場在內共有 2 層或多於 2 層的建築物，單位數目不限；
- (b) 該建築物所在的土地；及
- (c) 以下的其他土地(如有的話) —
 - (i) 與該建築物或土地屬同一擁有權者；或
 - (ii) 與根據《條例》第 3、3A、4 或 40C 條委出管理委員會或與申請委出管理委員會有關時，由任何人為該建築物各單位的業主及佔用人的共同使用、享用及利益(不論是否獨有)而擁有或持有者。

5. 《條例》另把上文第 4(a)段的“單位”，界定為公契所提述建築物內的任何處所，不論公契以單位或其他名稱描述，也不論該處所乃用作居所、店鋪、廠房、辦公室或任何其他用途，而該處所的業主，相對於同一座建築物其他各個部分的業主或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者。

6. 憑藉“單位”的定義，“物業”一詞的定義所涵蓋的大廈，僅限於擁有有效公契的大廈。

指明經理人及實際經理人

7. 一如上文第 2 段解釋，除非《條例草案》第 7 條內其中一條例外情況適用，某公司為包括在“物業”一詞所定義的發展項目經營提供物業管理服務業務，將受《條例草案》的發牌制度規管，而不論公契有否或如何描述該公司。

民政事務總署
2014 年 10 月