



民主黨立法會議員辦事處
Democratic Party Legislative Councillors' Office

香港中區立法會道一號

立法會綜合大樓9樓909-914室

Room 909-914, 9/F, Legislative Council Complex,
1 Legislative Council Road, Central, Hong Kong

電話 Tel: 2537 2319

傳真 Fax: 2537 4874

《物業管理服務條例草案》委員會主席

謝偉銓議員，BBS

謝主席：

就《物業管理服務條例草案》提出的委員會審議階段修正案擬稿

因應委員會早前對《物業管理服務條例草案》(下稱「條例草案」)審議時的討論，本人擬計劃於全體委員會審議階段就條例草案的第4、5及61條提出修正案，並希望尋求委員會成員的支持，以委員會名義提出載於附錄的修正案。

本人擬備的修正案涉及條例草案的三項條文，包括：a)第4條，界定持牌人的違紀行為；b)第5條，關於第4條提及的操守守則；及c)第61條，有關持牌人以僱員身份作為免責辯護的規定，以下本人將簡介修正案的內容。

第4條 違紀行為

在去年的委員會會議，以及今年1月12日本委員會進行逐條審議時，本人均提出要求政府在界定持牌人的違紀行為時，將持牌人違反大廈公契或《建築物(管理)條例》(第344章)列為違紀行為，政府於會議上的回應是認為「監管局會發出指引及操守守則，以規管物業管理公司及物業管理人或為他們提供指導。」，並表示將於提交附屬法例(即第15(1)(c)條及15(2)條指明的持牌準則)時處理。

本人及委員會成員均曾多次要求，既然根據第15(1)(c)條及15(2)條提述的持牌準則的附屬法例對公眾及本委員會衡量規管持牌人的成效至為重要，政府應盡早將擬議附屬法例條文提交予本委員會參考，以便委員會了解委員的關注或要求是否反映在有關的條文上，然而至今本委員會仍未收到任何有關該附屬法例的文本。

本人必須指出，根據第15(1)條訂明的附屬法例屬「先訂立，後審

議」。換句話說，假若通過原訂的條文，而政府屆時又未有在附屬法例部份寫入委員有關要求，委員便會受制於有限時間(最多只有 7 星期時間)或有限範圍(因應政府對詳題的定義)，或未能提出有關的修正案。本人認為，既然公眾、政府及本委員會在政策方向上認同持牌物業管理公司的行事不應干犯有關建築物的大廈公契及《建築物(管理)條例》，本人建議在第 4 條加入新訂的 4(c)及 4(d)條，清楚訂明有關要求。

第 5 條 關於第 4 條的操守守則

擬議的修正案與第 4 條類似，不同之處是將持牌人遵從有關建築物的大廈公契及《建築物(管理)條例》放置在操守守則之內。日後監管當局在制訂或更新操守守則時，須因應修訂條文的要求，指明持牌人的行事不能違反建築物的大廈公契及《建築物(管理)條例》，否則屬違反操守守則，有可能會因應條文第 4(a)條而觸犯違紀行為。

補充一點，如擬議的第 4 條的修正案獲接納或通過，本人會考慮撤回對第 5 條的修訂。

第 61 條 持牌物業管理人作為僱員的免責辯護

本人認為，第 61(a)條的寫法未能反映持牌人本身曾盡一切努力以避免干犯本條例草案內的規定，因此本人建議修訂第 61(a)條，訂明除非該持牌人已證明他已採取一切合理的措施和已作出所有應盡的努力以避免觸犯違紀行為，才可引用此條作為免責辯護，有關寫法亦載於《建築物能源效益條例》(第 610 章)第 50 條、《消費品安全條例》(第 456 章)第 24 條。

敬請 閣下及委員備悉及考慮以上的建議，謝謝。



立法會議員 胡志偉謹啟

2015 年 11 月 9 日

副本送：《物業管理服務條例草案》委員會秘書及全體委員

附錄一
Appendix I

《物業管理服務條例草案》

委員會審議階段

由胡志偉議員動議的修訂

<u>條次</u>	<u>建議修正案</u>
4	<p>刪除第 4 條，代以 —</p> <p>“4. 違紀行為</p> <p>就本條例而言，持牌人如有以下情況，即屬犯違紀行為 —</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 在專業方面有失當或疏忽行為；(b) 違反施加於該人的牌照的條件；(c) 違反有關建築物的公契中適用於該人的規定；(d) 違反《建築物(管理)條例》(第 334 章)適用於該人的規定；(e) 違反本條例中適用於該人的規定；(f) 無合理辯解而沒有 —<ul style="list-style-type: none">(i) 遵從第 21(2)條所指的通知；或(ii) 遵從第 24(1)(b)或 36(1)(b)條所指的傳票；”。(g) 在香港或其他地方被裁定犯刑事罪行，而該項罪行 —<ul style="list-style-type: none">(i) 可能損及物業管理服務專業的聲譽；及(ii) 可處監禁 (不論該人是否被判處監禁)。”。
5	<p>刪除第(1)款，代以 —</p> <p>“(1) 監管局可發出操守守則，守則須載有監管局認為對施行第 4 條屬適當的任何實務指示。</p> <p>(1A) 在不局限第(1)款的原則下，有關操守守則可 —</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 為施行第 4(a)條，指明符合以下說明的事宜 —<ul style="list-style-type: none">(i) 監管局認為，該等事宜攸關裁斷持牌人的行為違反有關建築物的大廈公契或《建築物(管理)條例》(第 344 章)；(ii) 監管局認為，該等事宜攸關裁斷持牌人在專業方面有失當或疏忽行為的問題；及(b) 為施行第 4(e)條，指明監管局認為可能損及物業管理服務專業的聲譽的罪行。”。

61 刪除第(a)款，代以—
“(a) 該人證明他已採取一切合理的措施和已作出所有應盡的努力以避
免觸犯違紀行為。”。

附錄二
Appendix II

Property Management Services Bill

Committee Stage

Amendments to be moved by the Hon. Wu Chi Wai

<u>Clause</u>	<u>Amendment Proposed</u>
4	<p>By deleting clause 4 and substituting —</p> <p>“4. Disciplinary offences</p> <p>For the purposes of this Ordinance, a licensee commits a disciplinary offence if the licensee—</p> <ul style="list-style-type: none">(a) commits misconduct or neglect in a professional respect;(b) contravenes a condition imposed on the licensee’s licence;(c) contravenes a requirement in the deed of mutual covenant in respect of the building that is applicable to the licensee;(d) contravenes a requirement in Building Management Ordinance (Cap. 344) that is applicable to the licensee;(e) contravenes a requirement in this Ordinance that is applicable to the licensee;(f) without reasonable excuse, fails to —<ul style="list-style-type: none">(i) comply with a notice under section 21(2); or(ii) comply with a summons under section 24(1)(b) or 36(1)(b);”.(g) is convicted in Hong Kong or elsewhere of a criminal offence that —<ul style="list-style-type: none">(i) may bring the profession of property management services into disrepute; and(ii) is punishable with imprisonment (whether or not the licensee was sentenced to

imprisonment).

5 By deleting subclause (1) and substituting —

“(1) The Authority may issue codes of conduct containing any practical guidance that it considers appropriate for the purposes of section 4.

(1A) Without limiting subsection (1), the codes of conduct may specify —

(a) for the purposes of section 4(a), the matters that —

(i) the Authority considers to be relevant to determining an act committed by a licensee contravened the deed of mutual covenant in respect of the building or Building Management Ordinance (Cap. 344);

(ii) the Authority considers to be relevant to determining the question of misconduct or neglect committed by a licensee in a professional respect; and

(b) for the purposes of section 4(e), the criminal offences that the Authority considers may bring the profession of property management services into disrepute.”.

61 By deleting subclause (a) and substituting —

“(a) the PNP showed that he took all reasonable steps and exercised all due diligence to avoid committing a disciplinary offence; ”.