

立法會參考資料摘要

《物業管理服務條例草案》

引言

A

在二零一四年四月十五日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**將載於附件 A 的《物業管理服務條例草案》(《條例草案》)提交立法會。

理據

2. 物業管理公司(物管公司)及物業管理從業員(物管從業員)¹在協助業主妥善管理物業方面，擔當重要角色。物業管理講求多方面的專業服務，例如一般管理服務、物業環境管理、大廈修葺與保養、財務和資產管理、設施管理、人力資源管理及法律服務。物管公司及物管從業員如有違反專業道德或不當行為，均會影響樓宇的安全和衛生水平。

3. 我們認為，實施強制發牌制度，以訂定物管公司及物管從業員的最低資歷要求，既可提升專業水平，又可促使市民更加意識到聘用合資格物管公司是何其重要，而此舉亦可促使市民明白，樓宇只要管理得宜而且持之以恆，便可保障樓宇安全，並且維持樓宇價值。透過賦權法定機構執行相關法例及發出操守守則，並向不遵從規定的物管公司及物管從業員作出紀律處分，便可達到這些目標。相關專業團體支

¹ 《條例草案》中稱為 "物業管理人"。

持為這個行業引入發牌制度，因為此舉有助提升行業的專業地位。

條例草案的主要元素

4. 條例草案具有以下主要元素。

(A) 向物管公司發牌

5. 條例草案就物管公司訂明單一級別的發牌制度。除提供單一服務的公司外，例如只提供清潔或保安服務的公司，所有向物業提供條例草案附表 1 所界定的物業管理服務的物管公司，均須領取牌照。條例草案內「物業」一詞的涵義，將界定為與《建築物管理條例》(第 344 章)中「建築物」一詞的涵義相同。自行管理物業的業主立案法團，或其他形式的業主組織，無須領取物業管理公司牌照。同樣地，由業主自行為物業提供物業管理服務，亦無須受發牌制度規管，但有關業主均須為個別人士，而且沒有為牟利而向其他物業提供任何物業管理服務。政府和房屋委員會亦不受發牌制度規管。

6. 物管公司必須符合所有發牌準則，包括持有物業管理人牌照的董事和僱員的最低人數要求，以及該公司是否適宜持有物管公司牌照(例如公司是否正在清盤或受清盤令所規管、曾否有相關罪行的定罪記錄、其董事是否適當)等。詳細的發牌準則會在附屬法例列明。為使消費者在單一級別發牌制度下掌握充分資料以選擇物管公司，持牌物業管理公司必須向物業管理業監管局(監管局)提供若干主要資料(例如管理的物業組合、聘用的持牌物業管理人的數目等)，以便監管局上載於網站，讓公眾查閱。

7. 所有持牌物管公司均須遵從法例所訂以及監管局所發的操守守則的要求。由於物管公司與業主之間的爭拗，往往與財務管理事宜有關，附屬法例和操守守則會指明有關為客戶擬備預算以及保存財務報表等事宜的具體要求。物管公司有法定責任向客戶披露指明的資料，並須遵從適用於委任

期行將結束時的某些規定(例如由離任的物管公司移交文件予接任的物管公司)，以確保新舊物管公司順利交接。物管公司如違反法例及操守守則的規定，可遭監管局紀律處分，例如撤銷或暫時吊銷牌照，以及其他如譴責、警告、罰款等制裁。

(B) 向物管從業員發牌

8. 條例草案為物管從業員訂立兩個級別的發牌制度。只有在提供物業管理服務方面擔當督導或管理職務的物管從業員，才會受發牌規管，前線人員無須領取物業管理人牌照。這個做法符合發牌制度的目的，即是要求提供服務的決策者必須確保服務質素。由於目前並沒有強制規定從業員必須先行註冊才可在有關行業提供服務，我們只能根據各專業團體提供的資料，粗略估計本港現時約有 10,000 名物管從業員。至於以公職人員的身分提供物業管理服務，則不受物管從業員發牌制度規管。

9. 物管從業員的發牌準則包括學歷、專業資格、工作年資，以及該人是否適合持有物業管理人牌照(例如該人是否屬精神紊亂的人、曾否有相關罪行的定罪記錄等)。第一級別物業管理人須符合的資歷要求，高於第二級別的物業管理人，前者可自稱為「註冊專業物業經理」，後者可自稱為「持牌物業管理主任」。這套分成兩個級別的發牌制度，可鼓勵物管從業員致力專業發展，從而提升至較高級別，同時繼續讓資歷較低者進入就業市場。

10. 所有持牌物業管理人均須遵從法例所訂的要求以及監管局所發的操守守則。違反規定者，可遭監管局紀律處分，例如撤銷或暫時吊銷牌照，以及其他如譴責、警告、罰款等制裁。

(C) 監管局

(a) 組成與角色

11. 監管局兼具發牌及推動業界發展的雙重職能，其主席和成員須由行政長官委任。監管局由主席、副主席及不多於 18 名成員組成，而該等成員將來自以下三個類別的人士：

- (i) 從事物業管理服務的人士；
- (ii) 在與物業管理相關範疇、一般行政或消費者事務方面具有經驗的人士；
- (iii) 行政長官認為是適合獲委任為成員的其他人士。

12. 監管局會備存物管公司和物管從業員的登記冊，供公眾查閱。該局會獲授權主動展開調查，亦可在接獲投訴後進行調查。上訴委員團將予設立，以處理因監管局的決定感到受屈的人所提出的上訴。監管局每年須向民政事務局局长(局長)提交帳目報表、核數師報告及周年報告。局長須安排該等文件提交立法會省覽。監管局會受《防止賄賂條例》(第 201 章)及《申訴專員條例》(第 397 章)規管。

(b) 經費安排

13. 監管局屬自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費以及就《印花稅條例》(第 117 章)根據附表 1 第 1(1)類可予徵收印花稅的每宗售賣轉易契而徵收的小額定額徵款(約 200 元至 350 元)。在徵款適用文書下的承讓人，有責任繳付就該文書而須繳付的徵款。收取徵款的安排與徵收印花稅的安排非常類似，而稅務局轄下印花稅署會在售賣轉易契呈交稅務局加蓋印花時，代監管局收取徵款。稅務局因監管局而引致的費用，須向監管局悉數收回。

14. 監管局可憑藉規例訂明牌照費，而局長則可憑藉規例訂明徵款的金額。牌照費和徵款的實際金額，會在立法工作的較後階段釐定，當中會顧及將在附屬法例列明的詳細發牌要求。

(D) 附屬法例及過渡安排

15. 當條例草案通過後，我們會提出附屬法例，範圍包括物管公司及物管從業員的詳細發牌準則、申請牌照時所需的資料及文件、牌照費及徵款的水平，以及獲豁免繳付徵款的人士及文書類別。我們建議，在主體法例和附屬法例制定後，設立三年的過渡期。在過渡期結束後，未獲發牌的物管公司及物管從業員，將不獲准在行業提供服務。有建議過渡期應予縮短，務求盡快全面實施強制發牌制度。然而，為使物管公司和物管從業員有足夠時間做好準備，以順利過渡至新設的發牌制度，我們認為三年的過渡期，實屬恰宜。

16. 為方便具有經驗但正式資歷水平較低的物管從業員適應新設的發牌制度，在過渡期間，具經驗而且符合某些基本要求的物管從業員將獲發臨時牌照。他們在取得臨時牌照後，將准予在三年內修畢所需的持續專業發展課程，完成課程後便可在臨時牌照屆滿時獲監管局發給正式牌照。已符合正式牌照發牌準則的物管從業員，亦可在過渡期間直接申請正式牌照。正式牌照和臨時牌照的詳細發牌準則，會在附屬法例分別訂明。

條例草案

17. 條例草案的主要條文如下：

- (a) 第 1 部 — 載有詮釋條例草案的定義詞；並訂明由監管局發出操守守則；
- (b) 第 2 部 — 規定某人如在沒有所需牌照的情況下，以物管公司或物業管理人的身分行事，即屬犯罪；並列載例外情況；

- (c) 第 3 部 — 列載物管公司和物業管理人牌照的申請程序及續期申請程序，以及相關罪行；列載準則，以斷定某人是否屬持有物管公司或物業管理人牌照的合適人選；以及訂明監管局須公布物管公司和物業管理人的登記冊及由監管局就相關事項訂立規例；
- (d) 第 4 部 — 列載有關向物管公司客戶提供資料，及在資料變更時須通知監管局的特定責任；
- (e) 第 5 部 — 訂明監管局的投訴處理機制、調查及聆訊程序、相關罪行，以及監管局作出紀律制裁命令的權力；
- (f) 第 6 部 — 訂明須設立上訴委員團及上訴審裁小組，以聆訊因監管局的決定而感到受屈的人所提出的上訴；訂明上訴審裁小組在聆訊上訴時可行使的權力，以及相關罪行；
- (g) 第 7 部 — 設立監管局；列載監管局的職能及權力，以及監管局與政府的關係；訂明監管局成員及其他人在根據條例草案執行職能時，無須為真誠地作出或沒有作出的作為承擔個人民事法律責任；以及訂明行政長官如信納就監管局執行其任何職能而言，向該局發出書面指示是合乎公眾利益的，則可如此行事；
- (h) 第 8 部 — 訂明徵款適用文書的範圍、繳付及收取徵款、追討徵款和罰款、監管局減免及發還就徵款適用文書而須繳付或已繳付的徵款或罰款的權力，以及局長就有關事宜訂立規例的權力；
- (i) 第 9 部 — 就雜項事宜訂定條文，當中包括持牌物業管理人作為僱員的免責辯護、監管局修訂附表 2 的權力和局長修訂附表 3 的權力；
- (j) 附表 1 — 列載物業管理服務的類別；

- (k) 附表 2 — 訂明監管局在紀律制裁命令中對持牌人可處以的最高罰款額；
- (l) 附表 3 — 載有關於監管局的組成、行政及財務方面的條文；
- (m) 附表 4 — 訂明三年過渡期內發出臨時物業管理人牌照的規定及監管局就有關事宜訂立規例的權力；及
- (n) 附表 5 — 修訂《防止賄賂條例》(第 201 章)及《申訴專員條例》(第 397 章)，使監管局受該兩條條例規管。

立法程序時間表

18. 立法程序時間表如下：

刊憲	二零一四年四月二十五日
首讀和開始二讀辯論	二零一四年五月七日
恢復二讀辯論、委員會 審議階段和三讀	容後通知

建議的影響

19. 建議對財政、公務員、經濟、環境和可持續發展的影響，載於附件 B。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對生產力和家庭沒有影響。

公眾諮詢

20. 我們於二零一零年十二月三日至二零一一年三月十五日舉行了為期三個月的公眾諮詢，以收集公眾對擬議發牌制度主要準則的意見。在諮詢期間，我們出席了立法會民政事務委員會於二零一一年二月十八日舉行的特別會議，以蒐

集相關團體及個別人士的意見。我們亦諮詢了 18 區區議會的大會或相關委員會的意見，而所有區議會對建議均表支持。此外，我們亦舉行了公眾諮詢會和聚焦小組會議。規管物業管理行業諮詢委員會(諮詢委員會)亦於二零一一年十二月成立，負責擬訂規管制度的細節。

21. 我們分別於二零一一年七月八日及二零一二年七月四日，諮詢立法會民政事務委員會對於擬議規管制度的主要準則及諮詢委員會工作進度的意見。我們已於二零一三年十二月十三日，向立法會民政事務委員會委員簡介條例草案所載的立法建議。對於當局的建議，議員大體上表示支持。

宣傳安排

22. 如有傳媒查詢，我們將會安排發言人答覆。

查詢

23. 如對本參考資料摘要有查詢，請致電 2835 2228 與民政事務總署助理署長(5) 梁嘉盈女士聯絡。

民政事務總署

二零一四年四月二十三日

《物業管理服務條例草案》

目錄

條次	頁次
第 1 部	
導言	
1. 簡稱及生效日期	1
2. 釋義	1
3. 物業管理服務	4
4. 違紀行為	4
5. 關於第 4 條的操守守則	4
第 2 部	
禁止條文	
6. 禁止無牌活動	6
7. 第 6 條的例外情況	6
第 3 部	
物業管理公司及物業管理人的領牌	
8. 物業管理服務牌照	8
9. 申請牌照	8

條次	頁次
10. 牌照續期申請	9
11. 何人就第 9 及 10 條而言適合持牌	10
12. 公布持牌人名單	14
13. 登記冊	14
14. 關乎申請牌照或牌照續期的罪行	17
15. 關於第 3 部的規例	17
第 4 部	
持牌人的責任	
16. 持牌物業管理公司有責任向客戶提供資料	19
17. 持牌人有責任於訂明事宜變更時作出通知	19
第 5 部	
紀律事宜	
18. 監管局的調查權力	20
19. 關於投訴的指引	20
20. 委任調查員	21
21. 取得資料及文件的權力	21
22. 關乎調查的罪行	22
23. 紀律聆訊	23

條次	頁次
24.	監管局的聆訊 23
25.	紀律制裁命令 25
26.	紀律委員會聆訊 26
27.	傳票 26
28.	關乎紀律聆訊的罪行 27
29.	撤銷或暫時吊銷牌照的效力 27
30.	豁免權 27
31.	導致自己入罪 28
第 6 部	
上訴	
32.	上訴委員團 30
33.	針對決定等提出上訴 30
34.	上訴審裁小組 31
35.	聆訊的日期、時間及地點 31
36.	上訴審裁小組的聆訊 31
37.	上訴審裁小組的決定 33
38.	關於聆訊上訴的規例 33
39.	關乎上訴的罪行 33

條次	頁次
第 7 部	
物業管理業監管局	
40.	設立監管局 34
41.	監管局的主要職能 34
42.	監管局的權力 34
43.	監管局並非特區政府的受僱人或代理人 35
44.	民事法律責任豁免權 35
45.	利害關係登記冊 35
46.	披露利害關係 37
47.	監管局轉授權力 38
48.	行政長官的指示 38
第 8 部	
徵款	
49.	第 8 部的釋義 40
50.	第 8 部的適用範圍 40
51.	徵款適用文書 40
52.	繳付徵款 41
53.	收取徵款 41

條次	頁次
54. 收取和傳送徵款的協議.....	41
55. 未有繳付徵款	41
56. 罰款	42
57. 徵款及罰款的證明書.....	43
58. 追討徵款及罰款	44
59. 監管局減免及退還的權力.....	44
60. 關於第 8 部的規例.....	44

第 9 部

雜項條文

61. 持牌物業管理人作為僱員的免責辯護.....	45
62. 已付費用不得退回.....	45
63. 修訂附表 2 及 3	45
64. 過渡性條文	45
65. 相關修訂	45
附表 1 物業管理服務.....	46
附表 2 最高罰款額.....	47
附表 3 物業管理業監管局.....	48
附表 4 過渡性條文.....	58

條次	頁次
附表 5 相關修訂.....	62

本條例草案

旨在

成立物業管理業監管局；就發牌照予經營提供物業管理服務業務的業務實體，以及就發牌照予從事提供物業管理服務業務的個人，訂定條文；規管及管制物業管理服務的提供；以及就相關事宜訂定條文。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《物業管理服務條例》。
- (2) 本條例自民政事務局局長以憲報公告指定的日期起實施。

2. 釋義

在本條例中 —

上訴審裁小組 (appeal tribunal)指根據第 34 條委出的上訴審裁小組；

公司 (company)具有《公司條例》(第 622 章)第 2(1)條給予該詞的涵義，並包括 —

- (a) 由任何其他條例或根據任何其他條例成立或設立的法人團體；及
- (b) 在香港以外地方成立或設立的法人團體；

公契 (deed of mutual covenant)具有《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條給予該詞的涵義；

主席 (Chairperson)指根據附表 3 第 2 條委任的監管局主席；

成員 (member)就監管局而言，指根據附表 3 第 2 條委任的監管局成員；

行政總裁 (Chief Executive Officer)指根據附表 3 第 7(1)(a)條委任的監管局行政總裁；

局長 (Secretary)指民政事務局局長；

委員會 (committee)就監管局而言，指根據附表 3 第 23(1)或(2)條設立的監管局委員會；

物業 (property)指《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條所界定的建築物；

物業管理人 (property management practitioner)指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；

物業管理人(第 1 級)牌照 (PMP (Tier 1) licence)指根據第 8(1)(b)條發出的物業管理人(第 1 級)牌照；

物業管理人(第 2 級)牌照 (PMP (Tier 2) licence)指根據第 8(1)(c)條發出的物業管理人(第 2 級)牌照；

物業管理公司 (property management company)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)；

物業管理公司牌照 (PMC licence)指根據第 8(1)(a)條發出的物業管理公司牌照；

物業管理服務 (property management service)指根據第 3(1)條訂立的規例訂明的任何服務；

持牌人 (licensee)指牌照的持有人；

持牌物業管理人 (licensed PMP)指 —

- (a) 持牌物業管理人(第 1 級)；或
- (b) 持牌物業管理人(第 2 級)；

持牌物業管理人(第 1 級) (licensed PMP (Tier 1))指物業管理人(第 1 級)牌照的持有人；

持牌物業管理人(第 2 級) (licensed PMP (Tier 2))指物業管理人(第 2 級)牌照的持有人；

持牌物業管理公司 (licensed PMC)指物業管理公司牌照的持有人；

紀律委員會 (disciplinary committee)指根據附表 3 第 23(1)條設立的常設委員會；

副主席 (Vice-chairperson)指根據附表 3 第 2 條委任的監管局副主席；

牌照 (licence)指 —

- (a) 物業管理公司牌照；
- (b) 物業管理人(第 1 級)牌照；或
- (c) 物業管理人(第 2 級)牌照；

業主 (owner)具有《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條給予該詞的涵義；

業主組織 (owners' organization)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)或公契成立)；

違紀行為 (disciplinary offence) — 見第 4 條；

監管局 (Authority)指由第 40 條設立的物業管理業監管局；

《舊有公司條例》 (former Companies Ordinance)具有《公司條例》(第 622 章)第 2(1)條給予該詞的涵義。

3. 物業管理服務

- (1) 監管局可藉規例，將屬附表 1 所列的服務類別的服務，訂明為物業管理服務。
- (2) 在規例中 —
 - (a) 監管局須參照附表 1 所列的服務類別，訂明服務；及
 - (b) 監管局可在某類別下訂明多於一種服務。

4. 違紀行為

就本條例而言，持牌人如有以下情況，即屬犯違紀行為 —

- (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) 違反本條例中適用於該人的規定；
- (d) 被傳召到監管局或紀律委員會席前作證人時，無合理辯解而沒有出席；或
- (e) 在香港或其他地方被裁定犯刑事罪行，而該項罪行 —
 - (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. 關於第 4 條的操守守則

- (1) 為施行第 4(a)條，監管局可發出操守守則，指明其認為攸關持牌人在專業方面是否有失當或疏忽行為的裁斷的事宜。
- (2) 持牌人不會僅因違反操守守則的條文，而招致民事或刑事法律責任。
- (3) 然而，在任何法律程序(不論該程序屬紀律處分、民事或刑事程序)中，如監管局、紀律委員會或法庭信納操守守則的條文攸關該程序中受爭議的事宜的裁斷 —
 - (a) 在該程序中，該等守則可獲接納為證據；及

- (b) 關於持牌人違反或沒有違反該守則的條文的證明，可作為有助於確立或否定該事宜的依據。
- (4) 監管局可修訂操守守則，在本條中提述操守守則，須解釋為包括提述經如此修訂的操守守則。
- (5) 操守守則以及對操守守則的修訂，可按監管局認為適當的任何方式公布。
- (6) 操守守則以及對操守守則的修訂，均非附屬法例。

第 2 部

禁止條文

6. 禁止無牌活動

- (1) 任何人如無物業管理公司牌照，不得 —
 - (a) 作為物業管理公司而行事；或
 - (b) 聲稱是持牌物業管理公司。
- (2) 任何人如無物業管理人(第 1 級)牌照，不得 —
 - (a) 以物業管理人的身分行事；
 - (b) 聲稱是持牌物業管理人(第 1 級)；或
 - (c) 將自己描述為“註冊專業物業經理”或“registered professional property manager”。
- (3) 任何人如無物業管理人(第 2 級)牌照，不得 —
 - (a) 以物業管理人的身分行事；
 - (b) 聲稱是持牌物業管理人(第 2 級)；或
 - (c) 將自己描述為“持牌物業管理主任”或“licensed property management officer”。
- (4) 任何人如違反第(1)、(2)或(3)款，即屬犯罪 —
 - (a) 一經循公訴程序定罪，可處罰款\$500,000 及監禁 2 年；或
 - (b) 一經循簡易程序定罪，可處第 6 級罰款及監禁 6 個月。

7. 第 6 條的例外情況

- (1) 第 6(1)(a)、(2)(a)或(3)(a)條不適用於 —
 - (a) 香港房屋委員會或以該會的僱員身分行事的僱員；或

- (b) 以公職人員身分行事的公職人員。
- (2) 如某物業管理公司的業務，不涉及提供符合以下說明的物業管理服務，則第 6(1)(a)、(2)(a)或(3)(a)條不適用於該公司 —
- (a) 屬多於一個根據第 3(1)條訂立的規例中的服務類別；或
- (b) (如在根據第 3(1)條訂立的規例中，某服務類別下有多於一種服務)屬多於一種服務。
- (3) 如某物業的業主組織沒有聘用物業管理公司或物業管理人提供物業管理服務，則第 6(1)(a)、(2)(a)或(3)(a)條並不禁止該組織為該物業提供該服務。
- (4) 在以下情況下，第 6(1)(a)、(2)(a)或(3)(a)條並不禁止某物業的 1 名或多於 1 名業主，為該物業提供物業管理服務 —
- (a) 該名或該等業主，沒有為該目的聘用物業管理公司或物業管理人；及
- (b) 提供物業管理服務的 1 名或多於 1 名業主 —
- (i) 是個人；及
- (ii) 沒有為牟利而為另一物業提供物業管理服務。
- (5) 第 6(1)(a)、(2)(a)或(3)(a)條並不禁止任何人為在香港以外的物業提供物業管理服務。
- (6) 第 6(2)條並不適用於根據附表 4 第 1(1)(a)條發出的臨時物業管理人(第 1 級)牌照的持有人。
- (7) 第 6(3)條並不適用於根據附表 4 第 1(1)(b)條發出的臨時物業管理人(第 2 級)牌照的持有人。

第3部

物業管理公司及物業管理人的領牌

8. 物業管理服務牌照

- (1) 監管局可應申請，發出 —
- (a) 物業管理公司牌照；
- (b) 物業管理人(第 1 級)牌照；或
- (c) 物業管理人(第 2 級)牌照。
- (2) 物業管理公司牌照，只可向公司、合夥或以獨資經營人身分經營業務的個人發出。
- (3) 物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照，只可向個人發出。
- (4) 牌照不得轉讓。
- (5) 牌照持續有效，直至該牌照指明的期間結束為止。
- (6) 根據第(5)款指明的期間，不得超過自發出牌照的日期起計的 36 個月。

9. 申請牌照

- (1) 牌照的申請，須 —
- (a) 以指明格式，向監管局提出；
- (b) 載有訂明資料；及
- (c) 附有訂明文件及申請費用。
- (2) 除非符合以下情況，否則監管局不得發出牌照 —
- (a) 監管局信納 —
- (i) 申請人屬持有該牌照的合適人選；及

- (ii) 申請人符合持有該牌照所須符合的所有訂明準則；及
- (b) 申請人已繳付就發出該牌照而訂明的費用。
- (3) 監管局可對牌照施加其認為適當的條件，包括訂明條件。
- (4) 監管局如決定不發出牌照，須在自作出該決定的日期起計的 21 日內，藉向申請人發出書面通知 —
 - (a) 將該決定通知申請人；及
 - (b) 說明作出該決定的理由。

10. 牌照續期申請

- (1) 牌照的續期申請，須 —
 - (a) 在該牌照的有效期限滿前的 2 個月內，以指明格式，向監管局提出；
 - (b) 載有訂明資料；及
 - (c) 附有訂明文件及申請費用。
- (2) 除非符合以下情況，否則監管局不得將牌照續期 —
 - (a) 監管局信納 —
 - (i) 申請人屬持有該牌照的合適人選；及
 - (ii) 申請人符合持有該牌照所須符合的所有訂明準則；及
 - (b) 申請人已繳付就發出經續期牌照而訂明的費用。
- (3) 監管局可對經續期牌照施加其認為適當的條件，包括訂明條件。
- (4) 經續期牌照不得轉讓。
- (5) 經續期牌照持續有效，直至該牌照指明的期間結束為止。

- (6) 根據第(5)款指明的期間，不得超過自發出經續期牌照當日起計的 36 個月。
- (7) 監管局如決定不將牌照續期，須在自作出該決定的日期起計的 21 日內，藉向申請人發出書面通知 —
 - (a) 將該決定通知申請人；及
 - (b) 說明作出該決定的理由。
- (8) 牌照可續期多於一次。

11. 何人就第 9 及 10 條而言適合持牌

- (1) 在本條中 —
高級人員 (officer) 具有《公司條例》(第 622 章)第 2(1)條給予該詞的涵義。
- (2) 為施行第 9(2)(a)(i)及 10(2)(a)(i)條，在斷定某人是否屬持有物業管理公司牌照的合適人選時，監管局須顧及以下各事項 —
 - (a) 就個人而言 —
 - (i) 該人是否屬未獲解除破產的破產人；
 - (ii) 在提出有關申請前的 5 年內，該人是否曾與其債權人訂立債務重整或債務償還安排；
 - (iii) 該人是否屬《精神健康條例》(第 136 章)第 2(1)條所指的精神紊亂的人，或該條所指的病人；
 - (iv) 該人是否曾被裁定犯刑事罪行(本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
 - (v) 該人是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
 - (vi) 該人是否是或曾是某物業管理公司的獨資經營人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒

- 絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；
- (vii) 該人是否是或曾是某物業管理公司的高級人員或合夥人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；
- (b) 就公司而言 —
- (i) 該公司是否正在清盤當中，或是否任何清盤令的標的；
- (ii) 是否有接管人已就該公司獲委任；
- (iii) 在提出有關申請前的 5 年內，該公司是否曾與其債權人訂立債務重整或債務償還安排；
- (iv) 該公司是否曾被裁定犯刑事罪行(本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
- (v) 該公司是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
- (vi) 該公司是否每名董事均屬與該公司提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選；
- (c) 就合夥而言 —
- (i) 該合夥中，是否有任何合夥人屬未獲解除破產的破產人；
- (ii) 該合夥中，是否有任何合夥人正在清盤當中，或是否任何清盤令的標的；
- (iii) 是否有接管人已就該合夥中任何合夥人獲委任；
- (iv) 在提出有關申請前的 5 年內，該合夥中，是否有任何合夥人曾與其債權人訂立債務重整或債務償還安排；

- (v) 該合夥中，是否有任何合夥人屬《精神健康條例》(第 136 章)第 2(1)條所指的精神紊亂的人，或該條所指的病人；
- (vi) 該合夥中，是否有任何合夥人曾被裁定犯刑事罪行(本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
- (vii) 該合夥中，是否有任何合夥人曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
- (viii) 該合夥中，是否有任何合夥人是或曾是某物業管理公司的獨資經營人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；
- (ix) 該合夥中，是否有任何合夥人是或曾是某物業管理公司的高級人員或合夥人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷。
- (3) 為施行第 9(2)(a)(i)及 10(2)(a)(i)條，在斷定某個人是否屬持有物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照的合適人選時，監管局須顧及以下各事項 —
- (a) 該人是否屬《精神健康條例》(第 136 章)第 2(1)條所指的精神紊亂的人，或該條所指的病人；
- (b) 該人是否曾被裁定犯刑事罪行(本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
- (c) 該人是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
- (d) 該人是否是或曾是某物業管理公司的獨資經營人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；

- (e) 該人是否是或曾是某物業管理公司的高級人員或合夥人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷。
- (4) 為施行第(2)(b)(vi)款，在斷定某公司董事是否屬與該公司提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選時，監管局須顧及以下各事項 —
 - (a) 就屬個人的董事而言 —
 - (i) 該董事是否屬未獲解除破產的破產人；
 - (ii) 在提出有關申請前的 5 年內，該董事是否曾與其債權人訂立債務重整或債務償還安排；
 - (iii) 該董事是否屬《精神健康條例》(第 136 章)第 2(1)條所指的精神紊亂的人，或該條所指的病人；
 - (iv) 該董事是否曾被裁定犯刑事罪行(本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
 - (v) 該董事是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
 - (vi) 該董事是否是或曾是某物業管理公司的獨資經營人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；
 - (vii) 該董事是否是或曾是某物業管理公司的高級人員或合夥人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；
 - (b) 就屬公司的董事而言 —
 - (i) 該董事是否正在清盤當中，或是否任何清盤令的標的；
 - (ii) 是否有接管人已就該董事獲委任；

- (iii) 在提出有關的申請前的 5 年內，該董事是否曾與其債權人訂立債務重整或債務償還安排；
- (iv) 該董事是否曾被裁定犯刑事罪行(本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
- (v) 該董事是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
- (vi) 該董事是否是或曾是另一間公司的高級人員，而該另一間公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該另一間公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷。

12. 公布持牌人名單

- (1) 監管局須不時藉於憲報刊登的公告，公布持牌人名單(包括其姓名或名稱，以及牌照號碼)。
- (2) 根據第(1)款刊登的公告，並非附屬法例。

13. 登記冊

- (1) 監管局須備存 —
 - (a) 物業管理公司登記冊；
 - (b) 物業管理人(第 1 級)登記冊；及
 - (c) 物業管理人(第 2 級)登記冊。
- (2) 物業管理公司登記冊須就每間持牌物業管理公司載有 —
 - (a) 該公司的名稱及地址；
 - (b) (如該公司根據《公司條例》(第 622 章)或《舊有公司條例》成立為法團)該公司成立為法團的日期；
 - (c) (如該公司並非根據《公司條例》(第 622 章)或《舊有公司條例》成立為法團)該公司根據《商業登記條例》(第

- 310 章)提出的登記申請述明的該公司開始經營業務的日期；
- (d) 該公司的牌照號碼；
 - (e) 發給該公司的牌照的有效期，及(如適用的話) —
 - (i) 該牌照獲續期的期間；及
 - (ii) 該牌照遭撤銷或暫時吊銷的日期；
 - (f) 該公司僱用的持牌物業管理人的數目(以人數範圍的形式表示)；
 - (g) 符合以下說明的住戶單位的數目(以數目範圍的形式表示) —
 - (i) 根據一份或多於一份公契，可用作住宅用途；及
 - (ii) 該公司為該等住戶單位提供物業管理服務；
 - (h) 除《罪犯自新條例》(第 297 章)第 2 條另有規定外，該公司就違紀行為或本條例所訂的刑事罪行的定罪紀錄(如有的話)；及
 - (i) 監管局認為適當的任何其他詳情。
- (3) 物業管理人(第 1 級)登記冊須就每名持牌物業管理人(第 1 級)載有 —
- (a) 該人的姓名；
 - (b) 該人的牌照號碼；
 - (c) 發給該人的牌照的有效期，及(如適用的話) —
 - (i) 該牌照獲續期的期間；及
 - (ii) 該牌照遭撤銷或暫時吊銷的日期；
 - (d) 一項陳述，述明該人是否持牌物業管理公司的董事；

- (e) 除《罪犯自新條例》(第 297 章)第 2 條另有規定外，該人就違紀行為或本條例所訂的刑事罪行的定罪紀錄(如有的話)；及
 - (f) 監管局認為適當的任何其他詳情。
- (4) 物業管理人(第 2 級)登記冊須就每名持牌物業管理人(第 2 級)，載有 —
- (a) 該人的姓名；
 - (b) 該人的牌照號碼；
 - (c) 發給該人的牌照的有效期，及(如適用的話) —
 - (i) 該牌照獲續期的期間；及
 - (ii) 該牌照遭撤銷或暫時吊銷的日期；
 - (d) 一項陳述，述明該人是否持牌物業管理公司的董事；
 - (e) 除《罪犯自新條例》(第 297 章)第 2 條另有規定外，該人就違紀行為或本條例所訂的刑事罪行的定罪紀錄(如有的話)；及
 - (f) 監管局認為適當的任何其他詳情。
- (5) 為第(6)款所指明的目的，監管局須提供物業管理公司登記冊、物業管理人(第 1 級)登記冊及物業管理人(第 2 級)登記冊，讓人免費查閱，登記冊須按以下方式提供 —
- (a) 於通常辦公時間內，在該局辦事處提供；
 - (b) 透過互聯網或類似的電子網絡提供；及
 - (c) 該局認為適當的任何其他方式提供。
- (6) 有關目的，是使公眾人士能確定以下各事項 —
- (a) 某業務實體是否屬持牌物業管理公司；
 - (b) 某名個人是否屬持牌物業管理人；
 - (c) 持牌物業管理公司或持牌物業管理人的詳情。

- (7) 為施行第(5)(b)款，透過互聯網或類似的電子網絡提供的物業管理公司登記冊、物業管理人(第 1 級)登記冊及物業管理人(第 2 級)登記冊的內容，不得包括第(2)(h)、(3)(e)或(4)(e)款所述的紀錄的詳情。
- (8) 任何人在繳付訂明費用後，可從監管局取得由該局根據本條備存的登記冊的整份或部分的複本。

14. 關乎申請牌照或牌照續期的罪行

- (1) 任何人如 —
 - (a) 在與申請牌照或牌照續期相關的情況下，向監管局提供在要項上屬虛假或具誤導性的任何資料或文件；及
 - (b) 知道該資料或文件在要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該資料或文件是否在要項上屬虛假或具誤導性，
即屬犯罪。
- (2) 任何人犯第(1)款所訂的罪行 —
 - (a) 一經循公訴程序定罪，可處罰款\$200,000 及監禁 1 年；
或
 - (b) 一經循簡易程序定罪，可處第 6 級罰款及監禁 6 個月。

15. 關於第 3 部的規例

- (1) 監管局可藉規例，訂明 —
 - (a) 牌照或牌照續期申請所須載有的資料，以及所須附有的文件；
 - (b) 牌照或牌照續期申請所須繳付的費用；
 - (c) 持有牌照須符合的準則；
 - (d) 須就發出牌照或經續期牌照而繳付的費用；
 - (e) 可對牌照或經續期牌照施加的條件；及

- (f) 須就第 13(8)條所指的複本而繳付的費用。
- (2) 第(1)(c)款所述的準則 —
 - (a) 就物業管理公司牌照而言，可包括以下準則：有關人士有足夠數目的董事及僱員屬持牌物業管理人；及
 - (b) 就物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照而言 —
 - (i) 可包括關乎有關人士的學歷、專業資格及有關的工作經驗的準則；及
 - (ii) 可對物業管理人(第 1 級)牌照，施加較嚴格的要求。

第 4 部

持牌人的責任

16. 持牌物業管理公司有責任向客戶提供資料

- (1) 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。
- (2) 為施行第(1)款，監管局可藉規例，訂明資料及方式。
- (3) 訂明資料可包括以下任何資料(與持牌物業管理公司向其客戶提供的物業管理服務有關者) —
 - (a) 該公司的預算草案、預算、修訂預算、簿冊、紀錄及帳目；
 - (b) 該公司的收支表及資產負債表；
 - (c) 該公司的財務紀錄及報表；
 - (d) 該公司與其客戶之間的任何利益衝突。

17. 持牌人有責任於訂明事宜變更時作出通知

- (1) 持牌人須以訂明方式，將訂明事宜的任何變更，以書面通知監管局。
- (2) 為施行第(1)款，監管局可藉規例，訂明事宜及方式。

第 5 部

紀律事宜

18. 監管局的調查權力

- (1) 在以下情況下，監管局可對持牌人的任何行為，進行調查 —
 - (a) 監管局有合理理由懷疑 —
 - (i) 該人犯了違紀行為；或
 - (ii) 該人不再符合持有該牌照所須符合的任何訂明準則；或
 - (b) 監管局收到針對該人的投訴，指稱有(a)(i)或(ii)段所述的事宜。
- (2) 監管局如信納，根據第(1)(b)款收到的投訴，是基於錯誤理解的，或缺乏實質內容，則該局無須為處理該投訴而進行調查。
- (3) 監管局如決定不為處理某投訴而進行調查，在作出該決定後，須在切實可行的範圍內，盡快藉向投訴人發出書面通知 —
 - (a) 將該決定通知投訴人；及
 - (b) 說明作出該決定的理由。
- (4) 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。

19. 關於投訴的指引

- (1) 為施行第 18(1)(b)條，監管局可發出指引，示明 —

- (a) 須以何種方式及形式，向該局作出投訴；及
- (b) 投訴所須載有的詳情。
- (2) 監管局可修訂有關指引，在本條中提述指引，須解釋為包括提述經如此修訂的該等指引。
- (3) 有關指引及對它們的修訂，可按監管局認為適當的任何方式公布。
- (4) 有關指引以及對它們的修訂，均非附屬法例。

20. 委任調查員

為進行第 18 條所指的調查，監管局可藉書面委任其任何僱員或任何其他人士擔任調查員。

21. 取得資料及文件的權力

- (1) 根據第 20 條委任的調查員，如有合理理由懷疑某人 —
 - (a) 管有或控制，或可能管有或可能控制攸關有關調查的資料或文件；或
 - (b) 可能在其他方面，能夠就有關調查協助該調查員，則本條適用。
- (2) 調查員可藉向有關的人發出書面通知，要求該人 —
 - (a) 將該關乎調查員合理地相信攸關該調查的事宜(相干事宜)的資料，提供予該調查員；
 - (b) 將關乎相干事宜的文件，或該文件的複本，提供予該調查員；
 - (c) 在指明時間及地點，面見調查員，並回答關乎相干事宜的問題；或
 - (d) 回應關乎相干事宜的書面問題。
- (3) 第(2)款所指的通知，須指明有關調查的對象事宜及目的。

- (4) 調查員亦可在上述通知內，指明 —
 - (a) 須在何時及何地，提供資料或文件；及
 - (b) 須以何種方式及形式，提供資料或文件。
- (5) 根據本條要求某人提供資料的權力，包括以下權力 —
 - (a) (如該資料並非以可閱讀形式記錄)要求將該資料的複本，以可見和可閱讀形式交出，或以能夠便捷地轉為可見和可閱讀形式的資料的形式交出；及
 - (b) (如該資料以電子形式儲存)要求就操作載有該資料的設備，提供指導。
- (6) 根據本條要求某人提供文件的權力 —
 - (a) 在該人提供該文件的情況下，包括以下權力 —
 - (i) 複製該文件或摘錄其內容；或
 - (ii) 要求該人(或是或曾是該人的僱員或合夥人)提供關於該文件的解釋或進一步詳情；及
 - (b) 在該人沒有提供該文件的情況下，包括要求該人盡其所知所述明該文件在何處的權力。

22. 關乎調查的罪行

- (1) 凡有通知根據第 21(2)條向某人發出，該人如無合理辯解而沒有遵從該通知的要求，即屬犯罪。
- (2) 任何人如 —
 - (a) 作出以下作為，充作遵從根據第 21(2)條向該人發出的通知的要求：提供任何資料、文件、回答、回應、解釋或詳情，或作出任何陳述，而該資料、文件、回答、回應、解釋、詳情或陳述在要項上屬虛假或具誤導性；及
 - (b) 知道該資料、文件、回答、回應、解釋、詳情或陳述在要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該資料、文件、回

答、回應、解釋、詳情或陳述是否在要項上屬虛假或具誤導性，

即屬犯罪。

(3) 任何人犯第(1)或(2)款所訂的罪行 —

(a) 一經循公訴程序定罪，可處罰款\$200,000 及監禁 1 年；或

(b) 一經循簡易程序定罪，可處第 6 級罰款及監禁 6 個月。

23. 紀律聆訊

(1) 在完成第 18 條所指的調查時，監管局如信納，有證據傾向證明第 18(1)(a)(i)或(ii)條就持牌人所述的事宜，可決定對該事宜進行聆訊。

(2) 有關事宜須 —

(a) 由監管局聆訊；或

(b) (如監管局有此指示)由紀律委員會聆訊。

(3) 監管局在決定進行聆訊後，須在切實可行的範圍內，盡快將該決定以書面通知有關持牌人。

24. 監管局的聆訊

(1) 監管局在根據第 23 條聆訊事宜時，具有以下各項權力 —

(a) 聽取經宣誓而作出的證供；

(b) 發出傳票，傳召任何人 —

(i) 以證人身分，出席該聆訊；

(ii) 作出證供；及

(iii) 提供由該人管有或控制的、可能攸關該聆訊的任何資料或文件；

(c) 訊問證人；

(d) 將該局認為證人因出席聆訊而合理地招致的開支，判給該證人。

(2) 在聆訊中，針對持牌人的案情，須由以下人士提出 —

(a) 投訴人或其法律代表；

(b) 行政總裁，或監管局就該聆訊而指派的該局任何其他僱員；或

(c) 監管局聘用的律師或大律師。

(3) 除第(4)款另有規定外，聆訊須公開進行。

(4) 在諮詢持牌人及投訴人(如有的話)後，監管局可藉命令，指示聆訊或其任何部分以非公開形式進行。

(5) 監管局如根據第(4)款作出命令，亦可藉命令，禁止或限制所有或任何出席聆訊的人，發布或披露 —

(a) 在該聆訊中提出的任何證據；或

(b) 在該聆訊中提供或獲接受為證據的任何資料或文件所載的任何事宜。

(6) 為施行第(4)款，監管局須考慮持牌人及投訴人(如有的話)的意見或私人利益，包括關於就享有特權而作的聲稱。

(7) 任何人如沒有遵從根據第(5)款作出的命令，監管局 —

(a) (如該人是持牌人)可針對該人，作出第 25(1)條描述的任何命令；或

(b) (如該人並非持牌人)可公開譴責該人。

(8) 聆訊的任何一方 —

(a) 在監管局作出的命令的規限下，可在聆訊進行期間在場；及

(b) 可 —

(i) 親身參與；

- (ii) 透過法律代表參與；或
 - (iii) 在監管局的同意下，透過任何其他人參與。
- (9) 為施行第(8)(b)(i)款，某公司如透過其任何董事參與，須視為親身參與。
- (10) 在不抵觸本條其他條文下，監管局可按其認為適當的任何方式，進行聆訊。

25. 紀律制裁命令

- (1) 在第 23 條所指的聆訊完結時，監管局如信納，第 18(1)(a)(i)或(ii)條所述的事宜已就持牌人而證明，該局可針對該持牌人，作出以下任何命令 —
- (a) 作出口頭警告或書面譴責的命令；
 - (b) 施加罰款(款額不超過附表 2 所指明者)的命令；
 - (c) 對有關牌照施加條件的命令；
 - (d) 更改該牌照的條件的命令；
 - (e) 在指明期間，或在指明事件發生之前，暫時吊銷該牌照的命令；
 - (f) 撤銷該牌照的命令。
- (2) 監管局如根據第(1)款，針對某持牌人作出命令，亦可命令該持牌人支付就有關聆訊而招致的費用及開支，不論該等費用或開支，是由該局招致，或由任何以證人身分出席有關聆訊的人招致。
- (3) 監管局如根據第(1)或(2)款，針對某持牌人作出命令，須 —
- (a) 在自作出命令當日起計的 21 日內，藉向該人發出書面通知 —
 - (i) 將該命令通知該人；及
 - (ii) 說明作出該命令的理由；及

- (b) 在憲報刊登關於該命令的公告。
- (4) 根據第(1)或(2)款作出的命令，在以下日期生效 —
- (a) 該命令的日期；或
 - (b) (如該命令指明一個較後的日期)該較後的日期。
- (5) 即使屬以下情況，第(4)款仍適用 —
- (a) 持牌人根據第 33 條，針對有關命令提交上訴通知書；
 - (b) 提交上訴通知書的時限，仍未屆滿；或
 - (c) 關於該命令的公告，仍未在憲報刊登。
- (6) 除第(7)款另有規定外，監管局可自行藉命令撤銷、更改或暫停執行根據第(1)或(2)款作出的命令，或應申請而如此行事。
- (7) 監管局在根據第(6)款作出命令前，須在合理可行的範圍內，確保本身信納該命令不會不公平地損害任何人。
- (8) 第(1)(b)及(2)款所述的罰款、費用及開支，可作為民事債項予以追討。

26. 紀律委員會聆訊

紀律委員會如根據第 23 條聆訊事宜，則第 24 及 25 條在經必需的變通後，適用於該委員會，一如該等條文適用於監管局。

27. 傳票

根據第 24(1)(b)條發出的傳票 —

- (a) 須符合指明格式；及
- (b) 須由以下人士簽署 —
 - (i) (如監管局聆訊有關事宜)主席；或
 - (ii) (如紀律委員會聆訊有關事宜)該委員會主席。

28. 關乎紀律聆訊的罪行

(1) 任何人如 —

- (a) 在第 23 條所指的聆訊中，作出證供或提供任何資料或文件，而該證供、資料或文件在要項上屬虛假或具誤導性；及
- (b) 知道該證供、資料或文件在要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該證供、資料或文件是否在要項上屬虛假或具誤導性，

即屬犯罪。

- (2) 凡有傳票根據第 24(1)(b)條向某人發出，該人如無合理辯解而沒有遵從該傳票，即屬犯罪。
- (3) 任何人犯第(1)或(2)款所訂的罪行 —
 - (a) 一經循公訴程序定罪，可處罰款\$200,000 及監禁 1 年；或
 - (b) 一經循簡易程序定罪，可處第 6 級罰款及監禁 6 個月。

29. 撤銷或暫時吊銷牌照的效力

根據第 24(7)(a)或 25(1)(e)或(f)條撤銷牌照或暫時吊銷牌照，不具有以下效力 —

- (a) 廢止或影響由持牌人訂立的協議、交易或安排，不論該協議、交易或安排是在撤銷或暫時吊銷之前或之後訂立的；或
- (b) 影響根據該協議、交易或安排產生的權利、義務或法律責任。

30. 豁免權

- (1) 凡任何人在與第 18 條所指的調查相關的情況下，向監管局或根據第 20 條委任的調查員作出證供，該人所享有的特權

及豁免權，等同於假使該調查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。

- (2) 在第(1)款中，提述作出證供，包括提述提供任何資料、文件、回答、回應、解釋或詳情，以及作出任何陳述。
- (3) 聆訊的任何一方、律師、大律師、證人或任何其他根據第 23 條出席監管局或紀律委員會聆訊的人所享有的特權及豁免權，等同於假使該聆訊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。

31. 導致自己入罪

(1) 在本條中 —

指明作為 (specified act)指根據本部 —

- (a) 提供資料；
- (b) 回答問題；或
- (c) 就某文件提供任何解釋或進一步詳情。
- (2) 任何人不得僅以作出指明作為可能會導致該人入罪為理由，而獲免於如此行事。
- (3) 如根據第 20 條委任的調查員要求某人(**要求對象**)作出指明作為，該調查員須確保要求對象已事先獲告知或提示第(4)款對以下事宜可獲接受為證據施加的限制 —
 - (a) 該調查員的要求；及
 - (b) 要求對象所提供的資料、回答、解釋或詳情(**主體事宜**)。
- (4) 儘管本條例有任何規定，在第(5)款指明的條件獲符合的情況下，調查員的有關要求，以及主體事宜，不得在刑事法律程序中接納為針對要求對象的證據，但如要求對象就主體事宜被控犯任何以下罪行，則就該項罪行而進行的刑事法律程序屬例外 —

- (a) 第 28 條所訂的罪行；
 - (b) 《刑事罪行條例》(第 200 章)第 V 部所訂的罪行；
 - (c) 作假證供罪。
- (5) 有關條件是 —
- (a) 主體事宜可能會導致要求對象入罪；及
 - (b) 要求對象在提供主體事宜前如此聲稱。
-

第 6 部

上訴

32. 上訴委員會

- (1) 為根據本部聆訊上訴，局長須委出一個由個人組成的委員會，該委員會由 1 名主席及 11 名其他成員組成。
- (2) 監管局成員不得根據第(1)款獲委任。

33. 針對決定等提出上訴

- (1) 任何人如因以下任何事宜而感到受屈，可針對該事宜提出上訴 —
 - (a) 不發出牌照或不將牌照續期的決定；
 - (b) 對牌照或經續期牌照施加條件的決定；
 - (c) 關於牌照或經續期牌照的有效期間的決定；
 - (d) 在根據第 23 條進行的聆訊中作出的裁斷；
 - (e) 監管局或紀律委員會根據第 24(7)(a)或 25(1)或(2)條作出的命令。
- (2) 任何人如欲根據第(1)款，針對某事宜提出上訴，須在以下限期內向局長提交書面通知 —
 - (a) (如屬第(1)(a)、(b)或(c)款所指的事宜)收到有關決定的通知後的 21 日內；
 - (b) (如屬第(1)(d)款所指的事宜)裁斷作出後的 21 日內；或
 - (c) (如屬第(1)(e)款所指的事宜)收到有關命令的通知後的 21 日內。

34. 上訴審裁小組

在有人根據第 33 條提交上訴通知書後，根據第 32(1)條委出的委員團主席，須在切實可行的範圍內，盡快從該委員團中委出一個由以下人士組成的上訴審裁小組，以聆訊上訴 —

- (a) 1 名個人，擔任該小組主席；及
- (b) 2 名個人，擔任該小組其他成員。

35. 聆訊的日期、時間及地點

上訴審裁小組主席，須 —

- (a) 擇定聆訊上訴的日期、時間及地點，使有關聆訊能夠在切實可行的範圍內，盡快展開；及
- (b) 在聆訊日期的 28 日之前，向上訴程序各方採用該主席所決定的格式，發出通知書，述明如此擇定的日期、時間及地點。

36. 上訴審裁小組的聆訊

(1) 上訴審裁小組在聆訊上訴時，具有以下各項權力 —

- (a) 聽取經宣誓而作出的證供；
- (b) 發出傳票，傳召任何人 —
 - (i) 以證人身分，出席聆訊；
 - (ii) 作出證供；及
 - (iii) 提供由該人管有或控制的、可能攸關該聆訊的任何資料或文件；
- (c) 訊問證人；
- (d) 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，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)；

- (e) 將該小組認為證人因出席聆訊而合理地招致的開支，判給證人。
- (2) 除第(3)款另有規定外，聆訊須公開進行。
- (3) 在諮詢上訴程序各方後，上訴審裁小組主席可藉命令，指示聆訊或其任何部分以非公開形式進行。
- (4) 上訴審裁小組主席如根據第(3)款作出命令，亦可藉命令，禁止或限制所有或任何出席有關聆訊的人，發布或披露 —
 - (a) 在該聆訊中提出的任何證據；或
 - (b) 在該聆訊中提供或獲接受為證據的任何資料或文件所載的任何事宜。
- (5) 為施行第(3)款，上訴審裁小組主席須考慮上訴程序各方的意見或私人利益，包括關於就享有特權而作的聲稱。
- (6) 任何人如沒有遵從根據第(4)款作出的命令，上訴審裁小組主席 —
 - (a) (如該人是持牌人)可針對該人，作出第 25(1)(a)、(b)、(e)及(f)條描述的任何命令；或
 - (b) (如該人並非持牌人)可公開譴責該人。
- (7) 聆訊的任何一方 —
 - (a) 在上訴審裁小組主席作出的命令的規限下，可在聆訊進行期間在場；及
 - (b) 可 —
 - (i) 親身參與；
 - (ii) 透過法律代表參與；或
 - (iii) 在上訴審裁小組主席的同意下，透過任何其他人參與。

- (8) 為施行第(7)(b)(i)款，某公司如透過其任何董事參與，須視為親身參與。
- (9) 在不抵觸本條其他條文和根據第 38 條訂立的規例下，上訴審裁小組主席可按其認為適當的任何方式，進行聆訊。

37. 上訴審裁小組的決定

- (1) 聆訊上訴的上訴審裁小組，可維持、更改或推翻該上訴所關乎的任何決定、裁斷或命令。
- (2) 上訴審裁小組所作的決定，屬終局決定。

38. 關於聆訊上訴的規例

局長可藉規例，訂明根據本部聆訊上訴的程序。

39. 關乎上訴的罪行

- (1) 任何人如 —
 - (a) 在上訴審裁小組的聆訊中，作出證供或提供任何資料或文件，而該證供、資料或文件在要項上屬虛假或具誤導性；及
 - (b) 知道該證供、資料或文件在要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該證供、資料或文件是否在要項上屬虛假或具誤導性，即屬犯罪。
- (2) 凡有傳票根據第 36(1)(b)條向某人發出，該人如無合理辯解而沒有遵從該傳票，即屬犯罪。
- (3) 任何人犯第(1)或(2)款所訂的罪行 —
 - (a) 一經循公訴程序定罪，可處罰款\$200,000 及監禁 1 年；或
 - (b) 一經循簡易程序定罪，可處第 6 級罰款及監禁 6 個月。

第 7 部

物業管理業監管局

40. 設立監管局

- (1) 現設立一個中文名稱為“物業管理業監管局”而英文名稱為“Property Management Services Authority”的法人團體。
- (2) 監管局 —
 - (a) 以其法團名稱，永久延續；
 - (b) 須為其本身製備法團印章；及
 - (c) 可以以其法團名稱起訴和被起訴。
- (3) 附表 3(載有在組成、行政及財務方面的條文)就監管局具有效力。

41. 監管局的主要職能

監管局的主要職能是 —

- (a) 透過發牌照予物業管理公司及物業管理人，規管及管制物業管理服務的提供；
- (b) 推動物業管理業專業行事持正，並提高該專業的能力及專業性；及
- (c) 維持和提升物業管理業專業的地位。

42. 監管局的權力

監管局如認為為執行其職能或就執行其職能作出任何事情，屬適當之舉，該局可作出該事情。

43. 監管局並非特區政府的受僱人或代理人

監管局並非特區政府的受僱人或代理人，亦不享有特區政府的任何地位、豁免權或特權。

44. 民事法律責任豁免權

(1) 凡本款所適用的人 —

- (a) 在執行或其本意是執行本條例之下的職能時；或
 - (b) 在行使或其本意是行使本條例之下的權力時，
- 真誠地作出或沒有作出任何作為，該人無須為該作為或不作為承擔民事法律責任。

(2) 第(1)款適用於 —

- (a) 監管局的成員；
- (b) 監管局轄下委員會的成員；
- (c) 監管局的人員或僱員；及
- (d) 根據服務合約為監管局提供服務的人。

(3) 第(1)款不影響監管局為上述作為或不作為而承擔的法律責任。

45. 利害關係登記冊

(1) 監管局成員須於下列時間，將其屬該局根據第(3)款決定的類別或種類的利害關係，向該局披露 —

- (a) 在該成員首次獲委任為該局成員時；
- (b) 在該成員獲委任後的每個公曆年開始時；
- (c) 在察覺到有先前並無根據本款披露的利害關係時；及
- (d) 在先前已根據本款披露的利害關係有所改變後。

(2) 如監管局轄下委員會的某成員並非該局成員，該成員須於下列時間，將其屬該局根據第(3)款決定的類別或種類的利害關係，向該局披露 —

- (a) 在該成員首次獲委任為該委員會成員時；
- (b) 在該成員獲委任後的每個公曆年開始時；
- (c) 在察覺到有先前並無根據本款披露的利害關係時；及
- (d) 在先前已根據本款披露的利害關係有所改變後。

(3) 為施行第(1)或(2)款，監管局可 —

- (a) 決定需要披露的利害關係的類別或種類；
- (b) 決定需要披露的利害關係的細節，以及該利害關係須以何種方式披露；及
- (c) 不時更改根據(a)或(b)段決定的事宜。

(4) 監管局須就第(1)或(2)款規定須作出的披露，備存一份登記冊。

(5) 凡某人按第(1)或(2)款的規定作出披露，監管局須將該人的姓名及披露的詳情，記錄在登記冊內，如該人作出進一步的披露，該局須將該項進一步披露的詳情，記錄在登記冊內。

(6) 監管局須藉以下方式，提供登記冊，讓人免費查閱 —

- (a) 於通常辦公時間內，在該局辦事處；
- (b) 透過互聯網或類似的電子網絡；及
- (c) 按該局認為適當的任何其他方式。

(7) 任何人在繳付訂明費用後，可從監管局取得登記冊的整份或部分的複本。

(8) 監管局可藉規例，訂明須就第(7)款所指的複本而繳付的費用。

46. 披露利害關係

(1) 在本條中 —

應披露利害關係 (disclosable interest) 指 —

- (a) 金錢利害關係(不論直接或間接)；或
 - (b) 個人利害關係，而該利害關係大於某人作為公眾一分子而有的利害關係。
- (2) 如監管局成員在該局會議所討論的任何事宜中，有應披露利害關係，則 —
- (a) 該成員須在該會議上，披露該利害關係的性質；及
 - (b) 該項披露須記錄在會議紀錄內。
- (3) 以下條文適用於根據第(2)款作出的披露 —
- (a) 如該項披露由主持會議的成員作出，則在有關討論進行時，該成員不得主持會議；
 - (b) 如過半數出席會議的其他成員提出要求，則有關成員(包括根據(a)段不主持會議者)須在有關討論進行時避席；
 - (c) 除非過半數出席會議的其他成員另作決定，否則有關成員(包括根據(a)段不主持會議者)不得就關乎所討論的事宜的決議投票，在計算會議的法定人數時，亦不得將該成員計算在內。
- (4) 如 —
- (a) 某事宜正根據附表 3 第 13 條，藉傳閱書面決議處理；及
 - (b) 某監管局成員在該事宜中，有應披露利害關係，
- 則該成員須披露該利害關係的性質，披露的方式，是將一份記錄該項披露的摘記，夾附於正在傳閱的文件內。

- (5) 為施行附表 3 第 13(1)(c)條，如某監管局成員根據第(4)款作出披露，除非主席另有指示，否則該成員的簽署(如有的話)不得計算在內。
- (6) 如根據第(4)款作出披露的成員是主席，則第(5)款所指的權力，須由副主席行使。
- (7) 如主席及副主席均根據第(4)款就同一事宜作出披露，則附表 3 第 13 條不適用於該事宜。
- (8) 監管局成員不遵守本條，並不影響監管局的任何程序的有效性。
- (9) 第(1)、(2)、(3)及(8)款適用於監管局轄下委員會成員，猶如在第(2)及(8)款中提述監管局，即提述該委員會。

47. 監管局轉授權力

- (1) 監管局可將其任何權力轉授予 —
- (a) 該局轄下委員會；
 - (b) 行政總裁；或
 - (c) 擔任該局指定的該局職位的人。
- (2) 然而，以下權力不得轉授 —
- (a) 第(1)款所賦予的轉授職能的權力；
 - (b) 附表 3 第 23 條賦予的設立委員會的權力；
 - (c) 本條例賦予的訂立規例的權力。
- (3) 如任何人本意是按照第(1)款所指的轉授行事，則除非相反證明成立，否則該人須推定為按照該轉授的條款行事。

48. 行政長官的指示

- (1) 行政長官如信納，就監管局執行其任何職能而向該局發出書面指示，是合乎公眾利益的，則可如此行事。

- (2) 監管局須遵從根據第(1)款發出的指示。
- (3) 本條並不使行政長官能夠對以下事項行使任何權力或控制權 —
 - (a) 監管局或該局轄下委員會所處理的個別申請或其他事宜；或
 - (b) 上訴審裁小組所處理的個別個案，或任何待決的個別個案。
- (4) 根據第(1)款發出的指示，並非附屬法例。

第 8 部

徵款

49. 第 8 部的釋義

在本部中 —

承讓人 (transferee) 就某徵款適用文書而言，指根據該文書獲轉讓有關不動產的人，或有關不動產根據該文書而歸屬的人；

售賣轉易契 (conveyance on sale) 具有《印花稅條例》(第 117 章) 第 2(1) 條給予該詞的涵義；

署長 (Collector) 指根據《印花稅條例》(第 117 章) 第 3 條委任的印花稅署署長；

徵款適用文書 (leviable instrument) 指須根據第 51(1) 條予以徵收徵款的文書；

繳款限期 (payment period) 就須就某徵款適用文書而繳付的徵款而言，指第 52(3) 條規定的繳付該徵款的限期。

50. 第 8 部的適用範圍

本部適用於不動產的售賣轉易契。

51. 徵款適用文書

(1) 一項訂明款額的徵款，須就以下文書而繳付 —

- (a) 售賣轉易契；及
 - (b) 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文書。
- (2) 某文書是否符合第(1)(a)及(b)款的描述的問題，須按照《印花稅條例》(第 117 章) 斷定。

52. 繳付徵款

- (1) 在徵款適用文書下的承讓人，有法律責任繳付須就該文書而繳付的徵款。
- (2) 為施行第(1)款，如在有關文書下，有多於 1 名承讓人，該等承讓人須負共同及各別的法律責任繳付徵款。
- (3) 徵款須在有關文書簽立後的 30 日內繳付。

53. 收取徵款

- (1) 徵款須由以下人士收取 —
 - (a) 監管局；或
 - (b) 由以下人士代監管局收取 —
 - (i) 署長；或
 - (ii) 根據《印花稅條例》(第 117 章)第 3 條委任，並獲署長書面授權的助理署長。
- (2) 收取的徵款，並不成為政府一般收入的一部分。

54. 收取和傳送徵款的協議

- (1) 監管局與署長可為以下事宜，訂立協議 —
 - (a) 署長代該局收取徵款；及
 - (b) 署長將有關徵款傳送予該局。
- (2) 根據第(1)款訂立的協議，並非附屬法例。

55. 未有繳付徵款

- (1) 如須就某徵款適用文書而繳付的徵款，並未在繳款限期內繳付，在不局限監管局在追討該徵款方面具有的任何其他補救的情況下，該局可 —
 - (a) 就未有繳付徵款，施加罰款；及

(b) 發出證明書，證明 —

- (i) 該徵款及罰款已到期，並須向監管局繳付；及
 - (ii) 該證明書指明的人，有法律責任繳付該徵款及罰款。
- (2) 有關證明書須載有行政總裁的姓名，如行政總裁的姓名已印在或簽在該證明書上，該證明書即屬有效。
- (3) 監管局須向受有關證明書影響的人，送達該證明書的複本。
- (4) 送達有關證明書的複本可用的方式，是面交送達予有關人士，或透過將該複本送往或郵寄至該人最後為人所知的郵遞地址、居住、業務或受僱地點。
- (5) 除非相反證明成立，否則以郵遞方式寄送的證明書複本，須推定為在收件人經一般郵遞程序應接獲該複本之日的翌日送達。

56. 罰款

- (1) 就第 55(1)(a)條而言 —
 - (a) 在有關徵款適用文書下的承讓人，有法律責任繳付罰款；及
 - (b) 罰款的款額為 —
 - (i) (如徵款在繳款限期屆滿後的 1 個月內繳付)徵款款額的雙倍；
 - (ii) (如徵款在繳款限期屆滿後的 1 至 2 個月內繳付)徵款款額的 4 倍；或
 - (iii) (如屬任何其他情況)徵款款額的 10 倍。
- (2) 為施行第(1)(a)款，如在有關文書下，有多於 1 名承讓人，該等承讓人須負共同及各別的法律責任繳付罰款。

57. 徵款及罰款的證明書

- (1) 如監管局根據第 55(1)(b)條，就徵款及罰款發出證明書，而該證明書按照第 55 條送達，則本條適用。
- (2) 除非相反證明成立，否則在任何法律程序中，有關證明書即為其證明的事實的證據。
- (3) 凡徵款及罰款是就某處所或土地而產生的，在有關徵款及罰款全數討回之前，監管局可隨時將有關證明書，針對該處所或土地，在土地註冊處註冊。
- (4) 就《土地註冊條例》(第 128 章)而言，證明書視作影響處所或土地的文書，並可在土地註冊處註冊。
- (5) 證明書一經註冊，有關徵款及罰款 —
 - (a) 可向在土地註冊處登記冊中看似是有關處所或土地的擁有人的人追討；及
 - (b) 構成對有關處所或土地的法定押記，而該押記就該處所或土地賦予監管局相同的權力及補救，猶如該局是普通形式的按揭契據下的承按人，具有出售、出租和委任接管人的權力。
- (6) 儘管有《土地註冊條例》(第 128 章)第 3(1)及 5 條的規定，如有關證明書屬妥為註冊，該證明書自註冊當日的翌日起，享有優先權。
- (7) 根據第(5)(b)款產生的押記，就對該押記不知情，並就有關處所或土地付出有值代價的真誠購買人或承按人屬無效，亦不會使該人根據該款而負上法律責任。
- (8) 在追討徵款及罰款後，監管局須向土地註冊處遞交適當的清償註冊摘要，以抵銷根據第(3)款註冊的證明書。

58. 追討徵款及罰款

監管局可將須根據本部繳付的徵款或罰款的款額，作為拖欠該局的民事債項予以追討。

59. 監管局減免及退還的權力

凡有 —

- (a) 須就徵款適用文書而繳付的徵款或罰款，監管局可減免其全部或部分；或
- (b) 已就徵款適用文書而繳付的徵款或罰款，監管局可退還其全部或部分。

60. 關於第 8 部的規例

局長可藉規例 —

- (a) 訂明須就徵款適用文書而繳付的徵款的款額；
- (b) 為將任何類別人士或文書豁除於本部的適用範圍之外，訂定條文；及
- (c) 概括而言為更有效地施行本部，訂定條文。

第 9 部

雜項條文

61. 持牌物業管理人作為僱員的免責辯護

如持牌物業管理人根據本條例作出某作為或沒有根據本條例作出某作為，而被控犯違紀行為，該人證明以下事宜，即為免責辯護 —

- (a) 該人真誠地並以合理方式行事；
- (b) 該人在其受僱期間，作出該作為或有該不作為；
- (c) 該人在其受僱期間，按照其僱主或代表其僱主的人給予該人的指示，而作出該作為或有該不作為；及
- (d) 在作出該作為或有該不作為時，該人的職分並不令該人能夠作出或影響關乎該作為或該不作為的決定。

62. 已付費用不得退回

已根據本條例繳付的費用，概不退回。

63. 修訂附表 2 及 3

- (1) 監管局可藉憲報公告，修訂附表 2。
- (2) 局長可藉憲報公告，修訂附表 3。

64. 過渡性條文

附表 4 指明的過渡性條文具有效力。

65. 相關修訂

附表 5 指明的成文法則現予修訂，修訂方式列於該附表。

附表 1

[第 3 條]

物業管理服務

第 1 欄 項	第 2 欄 服務類別
1.	關乎物業的一般管理服務。
2.	物業所處環境的管理。
3.	物業的維修、保養及改善。
4.	關乎物業的財務及資產管理。
5.	關乎物業的設施管理。
6.	關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理。
7.	關乎物業管理的法律服務。

附表 2 [第 25 及 63 條]

最高罰款額

\$300,000

附表 3 [第 2、40、
46、47 及 63
條]

物業管理業監管局

第 1 部

釋義

1. 釋義

在本附表中 —

普通成員 (ordinary member) 指根據本附表第 2 條委任的監管局普通成員。

第 2 部

監管局成員

2. 監管局成員的委任

(1) 監管局須由以下成員組成 —

- (a) 主席；
- (b) 副主席；
- (c) 不超過 18 名普通成員。

(2) 監管局每名成員，均須由行政長官從以下類別的個人中委任 —

- (a) 從事物業管理服務的個人(第 I 類人士)；

- (b) 不屬第 I 類人士的個人，並因具備物業管理、一般行政或消費者事務方面的經驗，而獲行政長官認為具備物業管理服務的知識(第 II 類人士)；
 - (c) 不屬第 I 類人士或第 II 類人士的個人，而獲行政長官認為適合獲委任為監管局成員(第 III 類人士)。
- (3) 行政長官在委任監管局成員時，須確保 —
- (a) 最少一半普通成員屬第 III 類人士；及
 - (b) 盡可能有半數其他普通成員屬第 I 類人士，而另一半屬第 II 類人士。
- (4) 為施行第(3)(a)款，普通成員的人數如在任何時間為奇數，則該人數須視為已增加 1 人。
- (5) 公職人員有資格獲委任為監管局成員。
3. 委任條款
- (1) 每名監管局成員的任期，須為該成員的委任函指明的不超過 3 年的任期，但每名成員均有資格再獲委任。
 - (2) 行政長官可決定監管局成員的委任條款(包括薪酬及津貼)。
 - (3) 監管局成員的薪酬及津貼，由監管局的資金支付。
4. 監管局成員辭職
- (1) 監管局成員可隨時藉向行政長官發出書面呈辭通知，辭任成員。
 - (2) 呈辭通知須由有關成員簽署。
 - (3) 呈辭通知 —
 - (a) 於行政長官接獲該通知的日期生效；或
 - (b) 如指明一個較後的生效日期，則於該較後日期生效。

5. 免職
- (1) 行政長官如認為，將某監管局成員免職，對監管局有效地執行其職能是可取的，則可將該成員免職。
 - (2) 如某監管局成員根據本條遭免職，行政長官須向該成員發出書面通知，將免職一事通知該成員。
6. 署理主席
- 如主席於任何期間暫時不在香港，或因任何其他原因，暫時不能執行主席的職能，則副主席須在該期間內署任主席。
- 第 3 部**
- 職員**
7. 僱用職員等的權力
- (1) 監管局可 —
 - (a) 委任其認為合適的人，擔任該局的行政總裁、其他人員或僱員；及
 - (b) 以服務合約，聘用該局認為執行其職能所需的人。
 - (2) 監管局可釐定 —
 - (a) 其職員的薪酬及其他僱用條件；及
 - (b) 按服務合約聘用的人的薪酬及其他聘用條件。
 - (3) 監管局可設立和維持供款或不需供款的計劃，以向其僱員或前度僱員及向他們的受養人支付退休福利、酬金或其他津貼。

第 4 部

會議

8. 會議的一般程序

- (1) 監管局會議須在主席或(如主席缺勤)副主席決定的時間及地點舉行。
- (2) 在不抵觸本附表的規定下，召開監管局會議的程序，以及在該等會議上處理事務的程序，須由監管局決定。

9. 會議法定人數

- (1) 監管局會議的法定人數是半數成員。
- (2) 在斷定是否達法定人數時，如某監管局成員(該成員)透過電話、視像會議或其他電子方式參與會議，而 —
 - (a) 該成員能聽到親身出席該會議的其他成員的發言；及
 - (b) 親身出席該會議的成員，能聽到該成員的發言，則該成員須視為出席該會議。

10. 會議的主持成員

監管局會議由以下人士主持 —

- (a) 主席；
- (b) (如主席缺勤)副主席；或
- (c) (如主席及副主席均缺勤)由出席的成員選出的其中 1 名成員。

11. 會議上投票表決

- (1) 除第(2)款另有規定外，每名出席監管局會議的監管局成員，在會議上均有 1 票。

- (2) 主持監管局會議的成員有權投普通票，如支持及反對某動議的票數均等，則該成員亦有權投決定票。
- (3) 主持監管局會議的成員，須要求每名出席該會議的成員示明該成員如何投票。
- (4) 顯示每名成員投票取向的投票結果，須記錄在會議紀錄中。
- (5) 在有法定人數出席的監管局會議上，如某決定獲所投票數的過半數票支持，該決定即屬監管局的決定。

12. 會議紀錄

監管局須備存其每次會議上進行的程序的會議紀錄，包括在該會議上作出的所有決定的紀錄。

13. 書面決議

- (1) 儘管某決議並非在監管局會議上通過，該決議如符合以下說明，即屬監管局的有效決議 —
 - (a) 該決議以書面作出；
 - (b) 關於該決議的妥善通知，已向監管局所有成員發出；及
 - (c) 監管局過半數成員透過信件、傳真或其他電子傳送方式，簽署或批准該決議。
- (2) 除第(3)款另有規定外，構成過半數成員的最後 1 名監管局成員簽署或批准本條所述的決議的日期，即為該決議的日期。
- (3) 如任何監管局成員藉致予主席的書面通知，要求將擬根據第(1)款作出的決議，提交監管局會議考慮，則該擬作出的決議須提交監管局會議。
- (4) 根據第(3)款提出的要求，須於第(1)(b)款所述的通知發出當日後的 14 日內提出。

14. 決定不因委任欠妥等而失效

監管局的決定不會僅因以下原因而失效 —

- (a) 該局任何成員的委任有欠妥之處；
- (b) 有該局成員的職位懸空；
- (c) 該決定在某會議上作出，而該局某成員沒有出席該會議；或
- (d) 該局遵循的程序有不當之處，但該不當之處並不影響該決定的理據。

第 5 部

財務條文

15. 財政年度

監管局的財政年度是 —

- (a) 自本條實施當日至其後的 3 月 31 日的期間；或
- (b) 在其後每一年的 3 月 31 日完結的 12 個月期間。

16. 資金

(1) 監管局的資金由以下各項組成 —

- (a) 以費用、徵款及罰款形式，由監管局收取的所有款項；及
- (b) 監管局就其目的而合法收取的所有其他款項及財產，包括利息及收入的累積。

(2) 不屬監管局就執行其職能而即時需要的任何資金，均可 —

- (a) 作定期、通知或儲蓄存款，存入某銀行的定期帳戶、通知存款帳戶或儲蓄帳戶，有關銀行由財政司司長為作該等存款的目的而一般地或就個別情況提名；或
- (b) 以財政司司長批准的方式，進行投資。

17. 監管局無須繳稅

- (1) 監管局無須根據《稅務條例》(第 112 章)課稅。
- (2) 為免生疑問，第(1)款不適用於由監管局的資金向該局成員支付的任何薪酬、福利或開支。

第 6 部

帳目、審計及周年報告

18. 帳目

(1) 監管局須 —

- (a) 備存帳目及其他紀錄，它們須準確地記錄和說明該局的財務交易，以及財務狀況；及
- (b) 確保於該局每個財政年度完結後的 3 個月內，或局長准許的較長限期內，擬備帳目報表。

(2) 上述帳目報表須真實而中肯地呈示 —

- (a) 監管局在有關財政年度完結時的事務狀況；及
- (b) 監管局在有關財政年度內的運作績效及現金流。

19. 監管局委任核數師

- (1) 監管局於本條實施的日期後，須在切實可行的範圍內，盡快委任核數師，審核該局的帳目報表。

- (2) 上述核數師於監管局每個財政年度完結後，須在切實可行的範圍內，盡快 —
- (a) 審計本附表第 18 條規定的帳目及帳目報表；及
 - (b) 向該局呈交關於該等報表的報告。

20. 周年報告

- (1) 監管局於其每個財政年度完結後，須在切實可行的範圍內，盡快(但無論如何須於其每個財政年度完結後的 6 個月內)擬備關於該局在該年度的活動的報告。
- (2) 上述報告須載有關於有關財政年度的以下資料 —
- (a) 監管局進行的調查的概述；
 - (b) 收到的投訴的摘要；
 - (c) 向上訴審裁小組提起的所有程序的概述。

21. 將周年報告及經審計帳目提交立法會省覽

- (1) 監管局於其每個財政年度完結後，須在切實可行的範圍內，盡快(但無論如何須於其每個財政年度完結後的 6 個月內)向局長呈交以下文件的複本 —
- (a) 根據本附表第 20 條擬備的該局的周年報告；
 - (b) 該局的帳目報表；
 - (c) 關於帳目報表的核數師報告。
- (2) 局長須安排將根據第(1)款收到的文件提交立法會省覽。

22. 審計署署長的審核

- (1) 審計署署長可就監管局的任何財政年度，對該局在執行其職能時，使用其資源是否合乎經濟原則及講求效率及效益，進行審核。

- (2) 為進行上述審核的目的，審計署署長可在所有合理時間 —
- (a) 全面和自由地取覽由監管局保管或控制的所有帳目、紀錄及文件；
 - (b) 複製該等帳目、紀錄及文件的全部或任何部分；及
 - (c) 要求持有該等帳目、紀錄或文件的人，或須為該等帳目、紀錄或文件負責的人，提供審計署署長認為必需的任何資料或解釋。
- (3) 審計署署長可就審核結果，向立法會主席提交報告。

第 7 部

委員會

23. 監管局可設立委員會

- (1) 監管局可設立一個常設委員會，以聆訊本條例第 5 部所指的違紀事宜。
- (2) 監管局亦可設立一個或多於一個委員會(不論是否屬常設委員會) —
- (a) 就該局轉介予該委員會的事宜(屬在該局的職能範圍內者)，向該局提供意見；及
 - (b) 執行該局轉授予該委員會的職能。
- (3) 委員會每名成員，均須由監管局委任。
- (4) 委員會須由最少 3 名成員組成。
- (5) 委員會成員可包括非監管局成員，但就常設委員會而言，其過半數成員須為監管局成員。
- (6) 委員會主席須為監管局成員。
- (7) 監管局設立委員會時，須以書面指明該委員會的職權範圍。

- (8) 監管局可藉書面通知，修訂委員會的職權範圍。
- (9) 在不抵觸監管局所發出的任何指示下，委員會可規管其本身的程序，包括決定其會議的法定人數。

附表 4

[第 7 及
64 條]

過渡性條文

1. 臨時物業管理人牌照

- (1) 監管局可應申請，發出 —
 - (a) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照；或
 - (b) 臨時物業管理人(第 2 級)牌照。
- (2) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照，只可向個人發出。
- (3) 根據本條發出的牌照，不得轉讓。
- (4) 根據本條發出的牌照持續有效，直至該牌照指明的期間結束為止。
- (5) 根據第(4)款指明的期間，不得超過自發出牌照當日起計的 36 個月。

2. 申請臨時物業管理人牌照

- (1) 在本條中 —
高級人員 (officer)具有《公司條例》(第 622 章)第 2(1)條給予該詞的涵義。
- (2) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照申請，須 —
 - (a) 在自本條開始實施的日期起計的 36 個月內提出；
 - (b) 以指明格式，向監管局提出；
 - (c) 載有訂明資料；及

- (d) 附有訂明文件及申請費用。
- (3) 除非符合以下情況，否則監管局不得發出臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照 —
 - (a) 監管局信納，申請人並不符合持有物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照所須符合的所有訂明準則，但 —
 - (i) 申請人屬持有其所申請的牌照的合適人選；及
 - (ii) 申請人符合持有其所申請的牌照所須符合的所有訂明準則；及
 - (b) 申請人已繳付就發出其所申請的牌照而訂明的費用。
- (4) 為施行第(3)(a)(i)款，在斷定有關申請人是否屬持有其所申請的牌照的合適人選時，監管局須顧及以下各事項 —
 - (a) 該人是否屬《精神健康條例》(第 136 章)第 2(1)條所指的精神紊亂的人，或該條所指的病人；
 - (b) 該人是否曾被裁定犯刑事罪行(本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
 - (c) 該人是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
 - (d) 該人是否是或曾是某物業管理公司的獨資經營人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；
 - (e) 該人是否是或曾是某物業管理公司的高級人員或合夥人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷。
- (5) 監管局可對根據本附表第 1 條發出的牌照，施加該局認為適當的條件，包括訂明條件。

- (6) 監管局如決定不發出臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照，須在自作出該決定的日期起計的 21 日內，藉向申請人發出書面通知 —
 - (a) 將該決定通知申請人；及
 - (b) 說明作出該決定的理由。
- (7) 本條例第 12 及 13 條在經必需的變通後，適用於持有根據本附表第 1 條發出的牌照的人，一如該等條文適用於持牌物業管理人。

3. 關於臨時物業管理人牌照的上訴

- (1) 任何人如因不發出臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照的決定而感到受屈，可提出上訴。
- (2) 本條例第 6 部在經必需的變通後，適用於根據第(1)款提出的上訴，一如該部適用於根據該部提出的上訴。

4. 關於附表 4 的規例

- (1) 監管局可藉規例，訂明 —
 - (a) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照申請或臨時物業管理人(第 2 級)牌照申請所須載有的資料，以及所須附有的文件；
 - (b) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照申請所須繳付的費用；
 - (c) 持有臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照須符合的準則；
 - (d) 須就發出臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照而繳付的費用；及
 - (e) 可對臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照施加的條件。

(2) 第(1)(c)款所述的準則 —

- (a) 可包括關乎有關申請人的學歷、專業資格及有關的工作經驗的準則；及
 - (b) 可對臨時物業管理人(第 1 級)牌照，施加較嚴格的要求。
-

附表 5

[第 65 條]

相關修訂

第 1 部

修訂《防止賄賂條例》(第 201 章)

1. 修訂附表 1(公共機構)

附表 1 —

加入

“127. 物業管理業監管局(包括任何根據《物業管理服務條例》(2014 年第 號)設立的委員會)。”。

第 2 部

修訂《申訴專員條例》(第 397 章)

2. 修訂附表 1(本條例適用的機構)

附表 1, 第 1 部 —

按筆劃數目順序加入

“物業管理業監管局。”。

摘要說明

本條例草案的主要目的，是規管及管制由物業管理公司及物業管理人員對物業管理服務的提供。

2. 本條例草案亦設立物業管理業監管局(監管局)。
3. 本條例草案載有 9 個部分及 5 個附表。

第 1 部(導言)

4. 草案第 1 條列出簡稱，並就生效日期訂定條文。
5. 草案第 2 條載有詮釋本條例草案的定義詞。
6. 草案第 3 條為物業管理服務的涵義訂定條文，並賦權監管局藉規例，將屬附表 1 所列的服務類別的服務訂明為物業管理服務。
7. 草案第 4 條列出甚麼構成違紀行為(例如，在專業方面有失當或疏忽行為)。
8. 草案第 5 條賦權監管局發出操守守則，指明其認為與斷定在專業方面是否有失當或疏忽行為有關的事宜。

第 2 部(禁止條文)

9. 草案第 6 條規定，某人如在沒有適當牌照的情況下，以物業管理公司或物業管理人的身分行事，或聲稱是持牌物業管理公司或持牌物業管理人，即屬犯罪。
10. 草案第 7 條列出草案第 6 條的例外情況。

第 3 部(物業管理公司及物業管理人的領牌)

11. 草案第 8 條賦權監管局向物業管理公司及物業管理人發出牌照。
12. 草案第 9 及 10 條為牌照的申請程序及續期申請程序，訂定條文。

13. 草案第 11 條列出監管局在斷定某人是否適合持牌時，須顧及的因素。
14. 草案第 12 及 13 條規定監管局在憲報公布持牌物業管理公司及持牌物業管理人名單，並備存持牌物業管理公司及持牌物業管理人登記冊。
15. 草案第 14 條訂定關乎申請發出牌照或牌照續期的罪行。
16. 草案第 15 條賦權監管局為第 3 部訂立規例。

第 4 部(持牌物業管理公司及持牌物業管理人的責任)

17. 草案第 16 條規定持牌物業管理公司向其客戶提供監管局訂明的資料。
18. 草案第 17 條規定持牌物業管理公司或持牌物業管理人，將監管局訂明的事宜的變更通知該局。

第 5 部(違紀事宜)

19. 草案第 18 條訂定，監管局可對持牌物業管理公司或持牌物業管理人的任何行為進行調查(不論是自行或在收到投訴的情況下)。
20. 草案第 19 條賦權監管局發出指引，示明須以甚麼方式及形式提出投訴。
21. 草案第 20 條賦權監管局為調查的目的而委任調查員。
22. 草案第 21 條就調查員的權力，訂定條文。
23. 草案第 22 條訂定關乎調查的罪行。
24. 草案第 23、24、26 及 27 條是關乎聆訊違紀事宜的程序條文。
25. 草案第 25 條列出在紀律聆訊後可作出的紀律制裁命令(包括撤銷或暫時吊銷牌照，以及施加罰款)。草案第 29 條為撤銷或暫時吊銷牌照的命令的效力，訂定條文。附表 2 指明最高罰款額。

26. 草案第 28 條訂定關乎紀律聆訊的罪行。

第 6 部(上訴)

27. 草案第 32 條規定民政事務局局長(局長)委出由個人組成的委員會，以聆訊根據第 6 部提出的上訴。

28. 草案第 33 條訂定，任何人如因任何指明事宜而感到受屈，可向局長提出上訴。

29. 草案第 34 至 38 條是關乎聆訊上訴的程序條文。

30. 草案第 39 條訂定關乎上訴的罪行。

第 7 部(監管局)

31. 草案第 40 條設立監管局。附表 3 載有關乎該局在組成、行政及財務方面的條文。

32. 草案第 41 條列出監管局的主要職能。該局的其他職能，包括發出操守守則，以及進行違紀調查及違紀聆訊。

33. 草案第 42 條列出監管局的權力。

34. 草案第 43 條述明監管局與特區政府的關係。

35. 草案第 44 條就監管局成員及其他人在執行監管局的職能時真誠地作出或沒有作出任何作為，訂定豁免權。

36. 草案第 45 及 46 條為監管局成員或該局轄下委員會的成員披露利害關係，訂定條文。

37. 草案第 47 條為監管局轉授權力，訂定條文。

38. 草案第 48 條訂定行政長官可就監管局執行其任何職能發出書面指示的情況。

第 8 部(徵款)

39. 草案第 49 條載有詮釋第 8 部的定義詞。

40. 草案第 50 條澄清第 8 部適用於不動產的售賣轉易契。

41. 草案第 51 條訂定，局長訂明的款額，須就徵款適用文書而繳付。該條亦解釋何謂徵款適用文書。

42. 草案第 52 條訂定何時及何人須繳付徵款。

43. 草案第 53 條訂定徵款須由監管局收取，或由印花稅署署長(署長)或助理署長代該局收取。

44. 草案第 54 條訂定，監管局及署長可為收取及傳送徵款，訂立協議。

45. 草案第 55 條賦權監管局就未有繳付徵款，施加罰款。

46. 草案第 56 至 58 條就徵款及罰款的追討，訂定條文。

47. 草案第 59 條賦權監管局減免或退還徵款或罰款。

48. 草案第 60 條賦權局長為第 8 部訂立規例。

第 9 部(雜項條文)

49. 草案第 61 條就關乎違紀行為的程序，為僱員訂定免責辯護。

50. 草案第 62 條訂定，已繳付的費用，概不退回。

51. 草案第 63 條就修訂附表 2 及 3，訂定條文。

52. 草案第 64 條應用附表 4，該附表載有過渡性條文。

53. 草案第 65 條應用附表 5，該附表載有對《防止賄賂條例》(第 201 章)及《申訴專員條例》(第 397 章)作出的相關修訂。

建議的影響

對財政及公務員的影響

監管局會以自負盈虧的形式運作，而經費將來自牌照費及對不動產售賣轉易契收取的徵款，因此不會令致政府須承擔長期的經常開支。我們預料，當新設的監管局全面運作後，會約有 60 名職員。監管局須租用商業樓宇作為辦事處。以現時價格而言，我們預計監管局每年的經常開支，約為 2,700 萬元至 3,000 萬元。

2. 每年從牌照費所得的收入，預計約有 1,200 萬元至 1,400 萬元，而每年從徵款所得的收入，將介乎 1,400 萬元至 1,800 萬元。成立初期所需的一筆貸款，約為 1,300 萬元至 1,500 萬元，以應付監管局的成立費用及初期的營運經費。我們會根據既定機制申請這筆成立貸款。然而，須注意的是，牌照費和擬議徵款的實際水平，須顧及到將會在附屬法例訂明的發牌準則，因此會在下一階段的立法工作釐定，而兩種收費的實際水平亦會影響監管局的收支，以及成立貸款所需的款項。

3. 法定發牌當局成立之前，如有由實施該項建議而帶來的任何新增工作量，將會由民政事務總署以現有資源承擔。

稅務局會在售賣轉易契呈交稅務局加蓋印花時，代監管局收取擬議徵款。如需要任何額外的資源，我們將會按既定程序申撥。鑑於監管局是自負盈虧的法定機構，稅務局因監管局而引致的費用，須向監管局悉數收回。

對經濟的影響

4. 新設的規管制度實施後，有關行業的服務質素和專業水平，預料會有所提升，而大廈因疏於管理和失修，以致危及公眾安全的危機，亦會有所減少，經濟成本亦會有所下降。雖然實施擬議措施會令公共開支以及該行業的遵辦成本相應增加，但大廈管理及維修質素、安全以至居住環境，將會有所改善。

5. 在公司層面實施擬議的單一級別發牌制度下，日後物管公司的資料將予公開，物管公司將會因而在服務質素及價格方面，互有競爭。

6. 擬議引入的物管從業員發牌制度，將可提升他們在該行業繼續服務的質素及專業水平。實施過渡安排，亦可使從業員順利過渡至新設的規管制度。

對環境的影響

7. 物業如果管理良好，實在有助減少家居污染物對環境的滋擾。近年，越來越多物管公司主動促進減廢及提升樓宇的能源效益。引入規管制度後，該行業的服務質素將有所改善，因而其更為用心盡責，締造舒適的生活環境，亦可鼓勵其持續發展，以配合住戶對綠色生活的追求。

對持續發展的影響

8. 建議對可持續發展無顯著影響。建議將有助提升物業管理的專業水平及服務質素。大廈如果管理得宜而且持之以恆，保障樓宇安全及維持樓宇價值的概念，便會得以彰顯。長遠而言，建議有助達致在營造可持續發展都市生活環境方面的宏大目標。