

立法會

Legislative Council

立法會LS53/13-14號文件

2014年5月9日
內務委員會會議文件

《物業管理服務條例草案》

法律事務部報告

I. 摘要

1. 條例草案

條例草案旨在透過成立物業管理業監管局(下稱"監管局")，規管和管制物業管理服務的提供，以及就經營提供物業管理服務業務的實體和從事提供物業管理服務業務的個人引入發牌制度。根據條例草案，如在沒有牌照的情況下提供物業管理服務，即屬犯罪。監管局將獲賦權調查持牌人的行為，以及就違紀行為施加懲處。

2. 公眾諮詢

據立法會參考資料摘要所述，當局在2010年12月3日至2011年3月15日期間舉行了為期3個月的公眾諮詢，以收集公眾對擬議發牌制度的意見。當局諮詢了18個區議會，所有區議會對建議均表支持。

3. 諮詢立法會 事務委員會

當局曾在2013年12月13日向民政事務委員會簡介下述建議：設立物業管理行業規管制度，以及成立監管局負責物業管理公司和物業管理人的發牌事宜。事務委員會委員就此提出了各項關注。

4. 結論

法律事務部仍在研究條例草案。鑒於條例草案旨在引入物業管理公司和物業管理人發牌制度，議員或擬對條例草案的政策事宜詳加研究。

II. 報告

條例草案的首讀日期為2014年5月7日。議員可參閱民政事務總署於2014年4月23日發出的立法會參考資料摘要(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/5(C))，以了解更多詳情。

條例草案目的

2. 條例草案旨在引入法定發牌制度，以規管及管制物業管理公司¹及物業管理人²提供物業管理服務的事宜，成立物業管理業監管局(下稱"監管局")，以及就相關事宜訂定條文。

背景

3. 經營提供物業管理服務業務的實體和從事提供物業管理服務業務的個人現時不受法定規管³。據立法會參考資料摘要第3段所述，政府當局認為，就物業管理公司及物業管理人實施強制發牌制度，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業管理公司是何其重要，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。據政府當局所述，賦權法定機構透過發出操守守則及向不遵從規定的物業管理公司和物業管理人作出紀律處分以執行相關法例，將會達到上述目標。

條例草案條文

4. 下文綜述擬議發牌制度的主要特點。

物業管理公司和物業管理人的發牌事宜

5. 條例草案第3部建議就物業管理公司訂立單一級別的發牌制度。在條例草案下，所有提供條例草案附表1⁴所描述關乎物

¹ 根據條例草案第2條，"物業管理公司"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)。

² 根據條例草案第2條，"物業管理人"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。

³ 據悉，《保安及護衛服務條例》(第460章)就發牌照給保安公司及發許可證給擔任保安工作的人員等事宜訂定條文，而保安工作包括護衛財產、人或地方。

⁴ 附表1列載7類關乎物業管理的服務：一般管理；環境的管理；維修、保養及改善；財務及資產管理；設施管理；人力資源管理；以及法律服務。

業⁵的物業管理服務的物業管理公司，均須領取牌照。然而，發牌要求並不適用於為在香港以外的物業提供物業管理服務，亦不適用於由下述實體或人士提供該等服務的情況：

- (a) 香港房屋委員會(下稱"房委會")；
- (b) 其業務不涉及提供屬多於一個物業管理服務類別或(如某服務類別下有多於一種服務)屬多於一種服務的物業管理公司；
- (c) 某物業的業主組織⁶在沒有聘用物業管理公司或物業管理人的情況下為該物業提供物業管理服務；及
- (d) 某物業的任何業主在沒有聘用物業管理公司或物業管理人的情況下為該物業提供物業管理服務，惟該等業主須為個人，並且沒有為牟利而為另一物業提供物業管理服務。

6. 條例草案建議為物業管理人訂立兩個級別的發牌制度。根據條例草案，只有在提供物業管理服務方面擔任管理或監督角色的個人，才須領取物業管理人牌照。房委會僱員或公職人員各自以其公職身分行事而提供物業管理服務，不受物業管理人發牌制度所規管。

設立監管局作為發牌當局

7. 條例草案第7部擬設立監管局。監管局的主要職能是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，推動物業管理業行事持正，並提高其能力及專業性，以及維持和提升該專業的地位。監管局將不會是特區政府的受僱人或代理人，亦不會享有特區政府的任何地位、豁免權或特權。監管局將由一名主席、一名副主席及不超過18名普通成員組成，每名成員均會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；
- (b) 具備物業管理、一般行政或消費者事務方面的經驗的個人；及

⁵ 根據條例草案，"物業"指《建築物管理條例》(第344章)第2條所界定的建築物。

⁶ 某物業的"業主組織"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)。

- (c) 其他獲行政長官認為適合獲委任為監管局成員的個人。

8. 根據條例草案，監管局將須負責多項事務，包括備存持牌物業管理公司及持牌物業管理人登記冊，以供公眾在該局辦事處或透過互聯網查閱(條例草案第13條)，以及向民政事務局局长(下稱"局長")呈交周年報告及經審計帳目，以提交立法會省覽(條例草案附表3第6部)。監管局可委任一名行政總裁，或僱用或聘用該局認為執行其職能所需的其他人(條例草案附表3第3部)。憑藉條例草案附表5，監管局將受《防止賄賂條例》(第201章)和《申訴專員條例》(第397章)所規管。

9. 據立法會參考資料摘要第13段所述，監管局屬自負盈虧的法定機構，其經費來自兩大收入來源，即由監管局根據條例草案第15條訂明的牌照費，以及在條例草案第8部下承讓人須根據《印花稅條例》(第117章)附表1第1(1)類就可予徵收印花稅的每宗售賣轉易契⁷而繳付的徵款(約200元至350元)。徵款的實際款額將由局長根據條例草案第60條釐訂。

發牌準則

10. 根據條例草案第9(2)及10(2)條，除非監管局信納申請人屬持有牌照的合適人選⁸及符合由監管局藉訂立規例所訂明持有牌照須符合的所有準則，否則監管局不得發出牌照或將牌照續期。根據條例草案第15(2)條，該等準則可包括：

- (a) 就物業管理公司牌照而言，準則為申請人須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，有關要求關乎申請人的學歷、專業資格及有關工作經驗，而可對物業管理人(第1級)牌照施加較嚴格的要求。

⁷ "售賣轉易契"將具有《印花稅條例》(第117章)第2(1)條給予該詞的涵義。根據第2(1)條，該詞指在售賣任何不動產時，將該不動產轉讓或歸屬購買人、代其行事的人或其指定人的一切轉易契，並包括止贖令在內。

⁸ 根據條例草案第11條，監管局會斷定某人是否屬持有牌照的合適人選，並須在作出斷定時顧及多種事項，包括該人是否破產人，是否精神紊亂的人，是否曾被裁定犯有任何違紀行為或刑事罪行，該人的牌照申請是否曾遭拒絕，或該人的牌照是否曾遭撤銷或暫時吊銷等。

監管局的規管權力

11. 條例草案第5部擬賦予監管局一定的規管權力，包括有權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)、有權發出關於投訴的指引，以及有權進行(或指示紀律委員會進行)紀律聆訊。

12. 所有持牌物業管理公司及持牌物業管理人均須遵從對其牌照施加的任何條件，以及條例草案中對其適用的規定(包括有關向客戶披露資料的規定(條例草案第16條))和監管局就專業方面的失當或疏忽行為發出的操守守則(條例草案第5條)。根據條例草案第4條，如無遵從該等條件或規定，即屬犯違紀行為，可引致監管局進行調查及／或針對持牌人作出紀律制裁命令，包括口頭警告或書面譴責、施加款額不超過30萬元的罰款、施加牌照條件或更改牌照條件，以及暫時吊銷或撤銷牌照。

擬議罪行及罰則

13. 根據條例草案第6條，任何人如無物業管理公司牌照或物業管理人牌照而作為物業管理公司或以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。最高刑罰如下：一經循公訴程序定罪，可處罰款50萬元及監禁2年，或一經循簡易程序定罪，可處第6級罰款(即10萬元)及監禁6個月。

14. 條例草案所建議的其他刑事罪行包括：

- (a) 在與申請牌照或牌照續期相關的情況下，提供屬虛假或具誤導性的資料(條例草案第14條)；
- (b) 在有關調查方面，沒有提供資料或提供屬虛假或具誤導性的資料(條例草案第22條)；及
- (c) 沒有遵從傳票，或在紀律聆訊(條例草案第28條)或就上訴進行的聆訊(條例草案第39條)中作出屬虛假或具誤導性的證供。

觸犯任何該等罪行的最高刑罰如下：一經循公訴程序定罪，可處罰款20萬元及監禁1年，或一經循簡易程序定罪，可處第6級罰款(即10萬元)及監禁6個月。

過渡安排

15. 條例草案附表4訂明各項過渡安排。據立法會參考資料摘要第15段所述，政府當局建議設立為期3年的過渡期，以供物業管理公司及物業管理人過渡至新設的發牌制度。在過渡期內，具有經驗但正式資歷水平較低的物業管理人，如符合某些基本要求(有關要求將憑藉規例訂明)，將會根據附表4獲發臨時牌照。這些物業管理人在取得臨時牌照後將有3年時間修畢持續專業發展課程，讓他們可在臨時牌照屆滿時獲發正式的物業管理人牌照。已符合條例草案第3部規定的發牌準則的物業管理人，亦可在過渡期間申請正式牌照。

其他條文

16. 其他條文處理各項事宜，例如監管局有權訂立規例以訂明申請和發出物業管理公司牌照或物業管理人牌照或為牌照續期的費用；可就牌照施加的條件；以及針對監管局若干決定提出上訴等。

生效日期

17. 條例草案如獲制定成為法例，將會自局長以憲報公告指定的日期起實施(條例草案第1(2)條)。

公眾諮詢

18. 據立法會參考資料摘要第20段所述，當局於2010年12月3日至2011年3月15日期間舉行了為期3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。當局曾諮詢18個區議會或其委員會，它們對建議均表支持。

諮詢立法會事務委員會

19. 民政事務委員會秘書表示，當局曾於2013年12月13日就上述立法建議向該事務委員會作出簡介。委員普遍對建議表示支持。部分委員促請政府當局將3年過渡期縮短至兩年，而另有部分委員則關注到，在擬議發牌制度全面實施後，中小型物業管理公司是否尚有生存空間，以及擬議發牌制度對小型物業管理公司聘用的物業管理人在就業前景方面的影響。委員又關注

監管局的組成和收入，以及有何措施避免物業管理公司將有關費用轉嫁物業業主。

結論

20. 法律事務部仍在研究條例草案。鑒於條例草案旨在引入物業管理公司和物業管理人發牌制度，議員或擬對條例草案的政策事宜詳加研究。

立法會秘書處
助理法律顧問
盧志邦
2014年5月7日