

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)701/15-16號文件

檔 號：CB2/BC/7/13

2016年1月22日內務委員會會議文件

《物業管理服務條例草案》委員會報告

目的

本文件旨在匯報《物業管理服務條例草案》委員會(下稱"法案委員會")的商議工作。

背景

2. 物業管理公司及物業管理人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。

3. 據政府當局所述，物業管理公司及物業管理人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。實施強制發牌制度，以訂定物業管理公司及物業管理人的最低資歷要求，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。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業管理公司及物業管理人作出紀律處分，便可達到這些目標。

4. 政府當局在2010年12月至2011年3月就擬議發牌制度進行公眾諮詢後，於2011年12月成立了規管物業管理行業諮詢委員會(下稱"諮詢委員會")，其成員由業界、相關專業界別及社會人士組成，負責擬訂擬議發牌制度的細則。據政府當局所述，相關專業團體支持為物業管理行業引入發牌制度。

條例草案

5. 當局在2014年5月7日向立法會提交有關條例草案。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和就相關事宜訂定條文。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。條例草案分為9個部分，並載有5個附表。有關條例草案各項條文的詳情，載於法律事務部報告(立法會LS53/13-14號文件)第4至17段。

法案委員會

6. 在2014年5月9日的內務委員會會議上，議員同意成立法案委員會研究條例草案。法案委員會的委員名單載於**附錄I**。法案委員會由謝偉銓議員擔任主席，並與政府當局舉行了共17次會議。法案委員會亦在其中一次會議上聽取了22個團體及個別人士口頭陳述意見。曾向法案委員會提出意見的團體及個別人士名單載於**附錄II**。

法案委員會的商議工作

條例草案的適用範圍

7. 法案委員會察悉，條例草案第2條¹訂明，"物業"指《建築物管理條例》(第344章)第2條所界定的建築物。根據《建築物管理條例》，"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

¹ 除非另有指明，否則本報告下文各段引述的條文均指條例草案的條文。

- (ii) 與根據《建築物管理條例》第3、3A、4或40C條委出管理委員會(下稱"管委會")或與申請委出管委會有關時，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。

《建築物管理條例》另把"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。

8. 政府當局向法案委員會解釋，把"物業"一詞界定為《建築物管理條例》中的"建築物"，目的是劃定條例草案的適用範圍。政府當局的政策意向，是只把涉及公用部分的共有業權以及訂有有效公契的多層大廈，納入條例草案所訂發牌制度的規管範圍。政府當局回應法案委員會的查詢時確認，物業管理公司如負責管理獨立屋宇屋苑及／或由多層大廈和獨立屋宇組成的物業發展項目，而有關的項目受"物業"的定義涵蓋，便會受到發牌制度所規管。

建議就物業管理公司訂立單一級別的發牌制度

9. 據立法會參考資料摘要²所述，條例草案就物業管理公司訂明單一級別的發牌制度。部分業界代表向法案委員會表達意見，認為建議的單一級別發牌制度會令中小型物業管理公司被淘汰出市場，以致市場由大型物業管理公司所壟斷。部分委員(包括易志明議員)認同該等團體代表的關注意見，並認為市場上有各種不同物業需要不同類型的物業管理服務。他們詢問政府當局不採用多級發牌制度的理據何在。

10. 政府當局表示，當局認為多級發牌制度會造成或加強標籤效應，亦會對中小型物業管理公司可管理的發展項目造成限制，並可能使這些公司的業務範圍縮減。為物業管理公司引入單一級別發牌制度，輔以公開透明的資料，是最佳的方案，因為這個方案能夠在為不同規模的物業管理公司提供公平競爭環境與幫助消費者在掌握充分資料後作出選擇之間取得平衡。

² 相關立法會參考資料摘要在2014年4月23日發出(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/5(C))。

政府當局指出，根據第13(1)及(2)條，監管局須備存物業管理公司登記冊，而物業管理公司登記冊須就每間持牌物業管理公司載有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)，以及該公司提供物業管理服務的住戶單位數目(以數目範圍的形式表示)。該登記冊會存放在監管局各辦事處及上載至互聯網，以供公眾查閱。

建議就物業管理人訂立兩個級別的發牌制度

11. 政府當局告知法案委員會，條例草案為物業管理人訂立兩個級別的發牌制度，而前線人員無須領取物業管理人牌照。兩個級別的發牌制度有助鼓勵物業管理人致力專業發展，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。第2條訂明，物業管理人指在某物業管理公司提供的物業管理服務中擔任監督或管理角色的個人。

12. 法案委員會法律顧問指出，在一間具規模的物業管理公司內，前線人員(例如保安員、清潔工人和搬運工人等)或會包括多個職級。他請當局澄清，較高級的前線人員(例如總保安主任或高級保安主任)如有下屬員工，他們會否在物業管理人擬議定義的涵蓋範圍之內。

13. 政府當局表示，條例草案中物業管理人的定義包含兩個主要元素：(a)在物業管理公司擔當管理或監督角色；及(b)與該物業管理公司所提供的物業管理服務有關。有關人士是否受發牌規定規管，並非取決於其職銜，而是視乎其工作是否符合準則(a)和(b)及物業管理人的定義。舉例而言，負責擬備物業管理公司資產負債表的高級會計師，但並沒有管理或監督任何直接參與向物業管理公司客戶提供物業管理服務事宜的前線員工，便不須受發牌規管。

14. 法案委員會要求政府當局詳細說明何謂管理或監督角色，以及職員須晉升至甚麼監督層級後才符合擔當監督角色的資格。據政府當局所述，當局初步的想法是物業管理公司在申請牌照時須向監管局遞交其組織架構圖。監管局會在考慮持牌物業管理人(第1級)和持牌物業管理人(第2級)人數與物業管理公司管理的物業組合(例如須管理的單位數目或面積)的最合適比例後，在牌照指明擔任哪些職位的人應持有物業管理人(第1級)或物業管理人(第2級)牌照，以作為持牌條件。擔任訂有持牌規定職位的僱員應持有所須級別的牌照，這類僱員的總數須與物

業管理公司管理的物業組合相應，以確保有足夠的管理／監督人員監督大廈管理。物業管理公司管理在持牌條件中的物業組合、組織架構或擔任有關職位的人如有變動，該公司應在指定時間內通知監管局。因此，某人是否需要領取物業管理人牌照，將視乎所擔任的職位在物業管理公司遞交監管局的組織架構圖上指明屬何種職位而定。

3年過渡期

15. 法案委員會收到7個與物業管理相關的專業團體³提交的聯署意見書，該等團體在其聯署意見書中強調，持牌物業管理人(第1級)必須同時具備學歷和專業資格，以及在本地球業管理行業取得一定工作經驗。依它們之見，一次性"特殊豁免"的安排可使業界及其為市民提供服務方面受到的衝擊減至最低，因為這樣在推行擬議發牌制度時就不會導致業內人手供應即時減少，亦不會打擊在職從業員的生計。部分其他團體代表亦關注到擬議發牌制度對具備經驗但教育程度較低的在職物業管理人的就業前景的影響。

16. 政府當局應法案委員會的要求提供資料，說明當局有關物業管理人發牌規定的初步想法。就持牌物業管理人(第1級)而言，有關人士須(a)持有監管局指明的物業管理學位或同等學歷，並具備至少3年本地物業管理工作經驗；或(b)持有其他學位或同等學歷或更高學歷，並具備至少5年本地物業管理工作經驗。持牌物業管理人(第1級)亦必須(a)為監管局指明的物業管理相關專業團體⁴的會員；或(b)為其他經監管局審核及認可的同等專業團體的會員，並接受監管局就物業管理專業水平的評核。至於持牌物業管理人(第2級)的發牌規定，有關人士須(a)持有其他學位或同等學歷或更高學歷(適用於並未完全符合第1級規定的從業員)；或(b)持有監管局指明的物業管理文憑、副學位或同等學歷。持牌物業管理人(第2級)亦必須具備(a)至少兩年本地物業管理工作經驗；或(b)至少一年在由持牌物業管理人(第1級)監督下的本地物業管理工作經驗。

³ 該等團體包括英國特許房屋經理學會亞太分會、香港物業管理公司協會、香港設施管理學會、香港房屋經理學會、香港測量師學會(物業設施管理組)、房屋經理註冊管理局及英國皇家特許測量師學會(香港區)。

⁴ 諮詢委員會成員包括若干與物業管理從業員相關專業團體的代表。這些團體包括英國特許房屋經理學會、香港設施管理學會、香港房屋經理學會、香港測量師學會、房屋經理註冊管理局及英國皇家特許測量師學會。

17. 委員(包括主席、胡志偉議員、王國興議員、麥美娟議員及郭偉強議員)特別關注到具有經驗但未有接受正式培訓的在職物業管理人的就業前景，以及在實施擬議發牌制度後持牌物業管理人的人手供求情況。易志明議員及鍾樹根議員亦認同有關團體代表的下述意見：政府當局應考慮採取"特殊豁免"的安排，向富有經驗的在職物業管理人發出永久物業管理人牌照，無須他們取得所需學歷或修畢有關的持續專業發展課程。

18. 政府當局強調，政府當局無意就發出物業管理人牌照訂立高門檻，以致損害現職物業管理人的就業機會。為方便具有經驗但正式資歷水平較低的物業管理人適應新設的發牌制度，具有經驗但未能符合所有發牌規定(例如學歷)的物業管理人若能符合若干基本要求(例如工作年資)，在3年過渡期間會獲發臨時牌照。他們在取得臨時牌照後，將准予在3年內修畢獲監管局認可的所需持續專業發展課程，完成課程後便可在其臨時牌照屆滿時獲發正式牌照。監管局會參考相關專業團體的做法，並會考慮接納資深物業管理人提交論文或報告，以替代完成持續專業發展課程的要求。至於已符合正式牌照發牌準則的物業管理人，則可在3年的過渡期間直接申請正式牌照。

19. 委員關注到過渡期應為期多久，政府當局回應時表示，在2011年就擬議規管制度進行公眾諮詢時，大部分回應者的意見均支持建議的3年過渡期。政府當局在決定過渡期應為期多久時，已力求適當平衡不同持份者的利益。政府當局向委員保證，監管局會與相關的專業團體和專上院校合作，確保提供足夠培訓予物業管理人以符合發牌規定。

禁止無牌活動

20. 法案委員會察悉，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；而第7條則列出第6條的例外情況。第6(2)(c)條訂明，任何人如無物業管理人(第1級)牌照，不得將自己描述為"註冊專業物業經理"或"registered professional property manager"。第6(3)(c)條則規定，任何人如無物業管理人(第2級)牌照，不得將自己描述為"持牌物業管理主任"或"licensed property management officer"。政府當局同意法案委員會法律顧問的下述意見：第6(2)(c)及(3)(c)條亦應適用於有人以中文或英文以外的語文將自己描述為"註冊專業物業經理"("registered professional property manager")或"持牌物業管理主

任("licensed property management officer")的情況。政府當局會為此就第6(2)(c)及(3)(c)條提出委員會審議階段修正案(下稱"修正案")。

就禁止無牌活動訂立的例外情況

條例草案現時建議的例外情況

21. 第3(1)條訂明，監管局可藉規例，將屬條例草案附表1⁵所列的服務類別的服務，訂明為物業管理服務。附表1載有7個物業管理服務類別：關乎物業的一般管理服務；物業所處環境的管理；物業的維修、保養及改善；關乎物業的財務及資產管理；關乎物業的設施管理；關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理；及關乎物業管理的法律服務。

22. 政府當局回應委員的查詢時確認，某業務實體雖然可因經營提供物業管理服務業務而成為第2條下的物業管理公司，但根據第6(1)(a)條和第7(2)條，即使該業務實體沒有領取物業管理公司牌照，如其只提供在根據第3(1)條訂立的規例中所列的某一類別的服務或某服務類別下的一種服務(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)，則不屬犯罪。政府當局進一步表示，與禁止無牌活動有關的第6(2)(a)及(3)(a)條，對第7(2)條所涵蓋的物業管理公司的物業管理人並不適用。

23. 政府當局進一步表示，根據第7條，發牌規定將不適用於香港房屋委員會或為在香港以外的物業提供物業管理服務的物業管理公司。如某物業的業主組織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，發牌規定亦不適用於該業主組織。同樣地，若某物業的任何業主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，有關業主將不受發牌規定所規管，惟該等業主須為個人，並且沒有為牟利而為另一物業提供任何物業管理服務。

⁵ 除非另有指明，否則本報告下文各段引述的附表均指條例草案的附表。

⁶ 第2條訂明，"業主"具有《建築物管理條例》第2條給予該詞的涵義。根據《建築物管理條例》，"業主"指土地註冊處紀錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人，以及管有該份數的已登記承按人。

業主組織的定義

24. 第2條訂明，"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》或公契成立)。部分委員(包括主席、胡志偉議員及梁家傑議員)關注到"業主組織"的定義範圍過於廣闊。胡志偉議員建議政府當局考慮列出所有可能形式的業主組織，以免出現任何不明朗情況。梁家傑議員關注到，就禁止無牌活動建議的例外情況可能會造成漏洞。

25. 政府當局表示，除業主立案法團(下稱"法團")、互助委員會(下稱"互委會")和業主委員會之外，尚有其他形式的業主組織，例如合作社、屬有限公司形式的業主聯會等，現時並無聘用物業管理公司。由於政府當局沒有各種業主組織的詳盡清單，所以當局認為就第2條有關"業主組織"的定義保留彈性，使該等類別業主組織於發牌制度實施後能夠繼續自行管理其物業，是較為可取的做法。

由非牟利機構或慈善團體提供物業管理服務

26. 委員(包括涂謹申議員、胡志偉議員及葉國謙議員)關注到，條例草案以其現時草擬方式而言，會規定向業主組織提供免費顧問服務或法律意見的非牟利機構或慈善團體和議員辦事處須領取物業管理公司牌照。因應委員所提關注，政府當局告知法案委員會，當局會動議修正案，在第7條加入新的第(2B)款，訂明不禁止任何人提供關乎物業管理服務的無償諮詢服務。

物業管理公司管理由單一業主擁有而不涉及分散業權的物業

27. 法案委員會要求政府當局澄清由物業管理相關專業團體部分代表提出的下述關注事項：由單一業主為管理其物業而成立的物業管理公司須否領取牌照。政府當局表示，根據條例草案，提供物業管理服務予"共有業權"大廈(即牽涉分散業權並有有效公契的大廈)的物業管理公司須領取牌照。如果物業由單一業主擁有而不牽涉分散的業權，而有關建築物沒有公契，負責管理的物業管理公司就無須領取牌照。然而，條例草案就業主自行管理大廈訂立的例外情況只適用於屬個人(而非公司)的業主。政府當局進一步表示，由於條例草案並未要求為該等大廈提供物業管理服務的公司須領牌，因此，條例草案亦沒有要求受聘於有關公司的物業管理人必須領取牌照。

就"自行管理物業"訂定例外情況的新建議條文

新的第7(4A)條

28. 就當局建議豁免自行管理物業的法團及其他形式的業主組織受發牌制度規管，委員(包括胡志偉議員、陳健波議員、葉國謙議員、謝偉俊議員、毛孟靜議員、易志明議員及鍾樹根議員)與部分團體代表同樣關注到，此舉或會造成迴避發牌制度規管的漏洞。胡志偉議員一再重申其意見，認為如業主組織決定由聘用物業管理公司改為"自行管理物業"，有關決定須獲業主組織大會藉通過決議予以支持，以防可能出現迴避發牌制度規管的情況。

29. 政府當局在初步回應時表示，為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要和情況，政府當局正就《建築物管理條例》的檢討進行公眾諮詢。鑒於法團決定由聘用物業管理公司改為"自行管理"，對大廈管理既重要又影響顯著，政府當局會建議修訂《建築物管理條例》，規定該決定須得到在法團業主大會上通過的決議支持。政府當局認為並不適合在條例草案作上述規定，因為條例草案的目的是為經營提供物業管理服務業務的業務實體和從事提供物業管理服務的個人發牌。

30. 然而，經進一步考慮委員的意見後，政府當局表示當局會動議修正案，在第7條加入新的第(4A)款，規定如某物業的業主組織為向該物業提供物業管理服務，而不再聘用物業管理公司或物業管理人，則除非在該業主組織的成員大會上通過決議，批准不再聘用物業管理公司或物業管理人，否則有關的豁免將不適用。

31. 因應法案委員會法律顧問所提意見，對於在召開成員大會及在成員大會上作出決定或通過決議方面沒有任何規則和程序的業主組織，法案委員會要求政府當局考慮是否需要在條例草案中訂明該等業主組織在成員大會上通過不再聘用物業管理公司或物業管理人的決議所需的最低業主份數百分比。政府當局表示，根據《建築物管理條例》附表7第7(1)段，法團可藉由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過，以及獲總共擁有份數不少於50%的業主支持的決議，發出通知終止公契經理人的委任，而無需給予補償；根據地政總署發出的《大廈公契指引》第8(b)段，在成立法團前，業主委員會亦可藉符合上述要求的決議並給予經理人3個月的通知期，發出通知終止經理人的

委任，而無需給予補償；而互委會、合作社或業主聯會有限公司等業主組織，亦有個別法例或章程，規管其會議及通過決議的程序⁷。由於就所有自行管理而沒有聘用物業管理公司的業主組織而言，《建築物管理條例》或其章程已訂明其會議及通過決議的程序，因此政府當局認為無須在條例草案中訂明通過自行管理決議所需的業主份數百分比。

新的第7(4B)條

32. 部分委員(包括陳健波議員及葉國謙議員)關注到，在屬"自行管理"的大廈／屋苑之內，若物業單位數目龐大，其管理水準未必會令人滿意。陳健波議員贊同部分團體代表的意見，並一再強調政府當局應規定獲豁免業主組織可管理物業單位數目的上限，藉以訂明可獲豁免的情況為何，此點甚為重要。

33. 政府當局作出初步回應，表示由沒有聘用物業管理公司的法團或其他形式的業主組織管理的大廈大部分屬單位數目不多的單幢式舊樓。鑒於單幢式舊樓的業主現時可能是透過法團或其他形式的業主組織自行管理物業，為免不必要地增添他們的經濟壓力，政府當局不會強制規定所有物業業主均須委聘物業管理公司。政府當局預期，新的規管制度實施後，物業管理公司及物業管理人的服務質素和專業水平將會有所提升，從而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。

34. 應法案委員會的要求，政府當局就有關由並無聘用物業管理公司的法團或其他形式的業主組織所管理的大廈提供了資料概覽⁸。據政府當局提供的資料所述，目前全港約有40 000幢私人大廈，而當中約8 500幢是由法團或其他形式的業主組織管理，並無聘用物業管理公司。在這些大廈當中，大約有69%是單幢式大廈，以及約有31%的所屬法團或其他形式的業主組織自行管理超過一幢大廈。在其所屬法團或其他形式的業主組織自行管理超過一幢大廈的大廈當中，只有1%(即3個屋苑)有多於1 000

⁷ 根據《私人樓宇互助委員會規則範本》第11(b)段，互委會可不時召開大會，討論互委會的事務及／或通過決議案，凡在大會上及簡單多數票通過的決議，均對互委會具有約束力，但有關決議必須符合該座樓宇公契所載的規定；合作社根據《合作社條例》(第33章)成立，按《合作社規則》(第33A章)第28條，呈交出席大會的社員決定的任何問題，均須由社員以過半數票決定；業主聯會有限公司根據《公司條例》(第622章)成立，《公司條例》及其章程，有就會議及通過決議的程序作出規管。

⁸ 關於現時由法團或其他形式的業主組織管理而沒有聘用物業管理公司的大廈的概覽分項數字，其詳情請參閱立法會CB(2)307/14-15(02)號文件。

個自行管理的單位。基於上述資料，陳健波議員維持其意見，並建議就業主組織或個別業主根據第7條可管理的物業單位數目設定上限。如此一來，現時屬自行管理的大廈／屋苑便不會受擬議發牌制度所影響。他促請政府當局考慮他的建議。

35. 政府當局經進一步考慮後表示，當局會提出修正案，在第7條加入新的第(4B)款，指明業主組織或業主不能自行管理由1 500個或多於1 500個《建築物管理條例》第2條所界定的單位組成的物業。

違紀行為

36. 第4條規定，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)違反經制定的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)。

37. 胡志偉議員一再提出意見，認為政府當局應強制規定所有持牌物業管理公司和物業管理人須履行《建築物管理條例》訂明的法定要求，以及遵從有關工作守則和大廈管理方面的最佳做法指引。政府當局一度建議透過監管局發出操守守則，以訂明持牌人有責任遵守《建築物管理條例》和公契的相關規定，否則屬違紀行為。

38. 儘管政府當局提出上述建議，但胡志偉議員仍維持其意見，並表示有意就第4或5條提出修訂建議，訂明持牌人如未有遵循《建築物管理條例》或當局所發出的工作守則中適用於該人的規定，該持牌人便會觸犯違紀行為。胡議員已將其修正案討論擬稿提交予法案委員會考慮。

39. 應法案委員會的要求，政府當局已就胡志偉議員的修訂建議作出回應。政府當局認為，當局的建議與胡志偉議員的建議在原則上並無分歧。政府當局指出，《建築物管理條例》的目的，旨在利便建築物的業主成立法團，並就法團的行為及程序作出規範。雖然持牌人有責任協助法團及業主遵從《建築物管理條例》，但《建築物管理條例》中只有極少數規定直接適用於持牌人。根據《建築物管理條例》第45條及該條例附表10，

《建築物管理條例》的條文及公契條款的釋義等法律程序的司法管轄權，屬土地審裁處。因此，監管局無權自行裁斷持牌人是否有違反《建築物管理條例》或公契，亦不能為此發出任何操守守則。

40. 然而，政府當局表示，在進一步考慮胡志偉議員所提建議的原意和理據後，當局同意動議修正案以修訂第4(d)條，訂明如持牌人遭法院裁定違反《建築物管理條例》或公契中適用於該持牌人的規定，即屬犯違紀行為。政府當局又表示，經考慮法案委員會法律顧問所提建議後，當局會提出修正案，藉以擴大第4(d)條的涵蓋範圍，使不遵從第21(2)條所指的通知，以及不遵從第24(1)(b)和36(1)(b)條所指的傳票，會構成違紀行為。

41. 部分委員(包括李慧琼議員、葉國謙議員及郭偉強議員)關注到，物業管理公司或因受法團所施壓力而作出違反《建築物管理條例》的行為或不遵守監管局將發出的操守守則。該等委員認為，當局應制訂機制，以供物業管理公司舉報由法團所作出但對物業管理公司遵守相關法定要求可能造成影響的任何決定／作為。政府當局認同委員的意見，即持牌物業管理公司可向監管局舉報任何與法團所作決定或指示有關的懷疑違規行為個案(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)，以作紀錄。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。政府當局進一步表示，監管局將發出的行政指引會處理該等事宜。

監管局發出操守守則及行政指引的權力

42. 法案委員會法律顧問指出，以第5(1)條現時的草擬方式而言，監管局根據該條文發出操守守則的權力，僅限於指明在第4(a)條下攸關在專業方面是否有失當或疏忽行為的事宜。

43. 因應委員的意見及法案委員會法律顧問的觀察所得，政府當局會提出修正案，修訂第5(1)條，藉此擴大該條文的涵蓋範圍，以賦權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引，包括監管局認為與裁斷持牌人在專業方面有失當或疏忽行為的問題攸關的事宜，以及可能損及物業管理服務專業的聲譽的罪行。政府當局對委員有關操守守則重要性的意見表示認同，並會對第5(5)條動議修正案，規定監管局須在憲報公布操守守則及對該守則的修訂。應法案委

員會的要求，政府當局已提供資料，說明操守守則及行政指引將會涵蓋的事宜。有關資料的詳情載於**附錄III**。

持牌物業管理人作為僱員的免責辯護

44. 第61條訂明，如持牌物業管理人被控犯違紀行為，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。

45. 胡志偉議員在其提交予法案委員會的修正案討論擬稿中建議修訂第61(a)條，訂明持牌人須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，方可作為免責辯護。經考慮胡志偉議員的修訂建議及參考了其他法例中有關免責辯護的條文後，政府當局表示，當局會動議修正案修訂第61(a)條，規定物業管理人須採取一切合理步驟，並作出所有應有努力，以避免觸犯違紀行為。

牌照申請

牌照費

46. 部分代表業界的團體提出意見，認為牌照費不應高於相關專業團體的會費。它們又建議持牌物業管理公司、持牌物業管理人(第1級)及持牌物業管理人(第2級)每年的牌照費，應分別訂為2,200元、400元及200元。部分委員(包括何秀蘭議員)關注到物業管理人(尤其是物業管理人(第2級)牌照持有人)的負擔能力，並認為物業管理公司及物業管理人每年的牌照費，應與處理物業管理公司及物業管理人分別提交的牌照申請或牌照續期申請所需工作和人手相稱。政府當局表示，當局認為物業管理公司牌照費的可接受水平，為每年6,000元左右，而物業管理人牌照費的可接受水平，則為每年400元(第2級)至1,200元(第1級)左右。

牌照續期申請

47. 因應委員的關注及法案委員會法律顧問的觀察所得，政府當局同意，物業管理公司牌照和物業管理人牌照的續期安排會直接影響持牌人的生計及其管理的物業，因此十分重要。政府當局會就第10條提出修正案，藉以完善牌照續期程序如下

- (a) 持牌人如已在規定時間內申請續期，牌照會持續有效，直至監管局就申請作出決定為止；
- (b) 監管局如沒有在規定時間內收到物業管理公司的續期申請，會主動通知有關物業管理公司所管理物業的業主或業主組織；
- (c) 監管局可視乎情況，酌情處理在規定時間後，但在該牌照的有效期屆滿前提出的牌照續期申請。在此情況下，監管局可徵收費用及施加其他條件，並在有需要時可將該牌照的效力延長不超過6個月；及
- (d) 就牌照續期申請被拒的物業管理公司，在監管局徵收的費用獲繳付的前提下，以及在監管局施加的條件規限下，監管局可將該牌照的效力，延長不超過6個月，使有關物業管理公司在豁免期內能夠維持為原有的業主和業主組織提供服務，以使業主和業主組織有足夠時間，聘請新的服務提供者。

政府當局亦會動議另一項修正案，修訂第15(1)條，賦權監管局可藉規例，訂明就逾期遞交的牌照續期申請及就牌照續期申請被拒的物業管理公司，延長該牌照的效力的費用。

48. 部分委員(包括胡志偉議員)關注到，不獲續牌或被監管局撤銷牌照而停止營業的物業管理公司，其董事可能會不擇手段，利用新的公司名稱及商業登記繼續經營。政府當局向委員保證，為消除物業管理公司透過"空殼公司"繼續經營的可能性，第11(2)條規定，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，監管局須顧及一套準則，包括就公司而言，"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"(第11(2)(b)(iv)條)、"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"(第11(2)(b)(v)條)及"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"(第11(2)(b)(vi)條)。第11(4)條進一步訂明用以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的準則。

登記冊

49. 因應法案委員會法律顧問所提意見，政府當局澄清，任何根據《罪犯自新條例》(第297章)第2條被視為"已失去時效"的定罪紀錄均不應予以披露。鑒於《罪犯自新條例》第2條所提供的保障只適用於"自然人"，第13(2)(h)條應只適用於透過業務實體以獨資經營者或合夥形式提供物業管理服務的個別人士，而不應適用於屬有限公司的物業管理公司。政府當局會就第13(2)(h)及(ha)條提出修正案，指明《罪犯自新條例》第2條只適用於屬自然人的物業管理公司。為保護屬個人物業管理公司和物業管理人的私隱，政府當局會就第13(7)及(8)條另外動議修正案，指明不會在互聯網上提供非個人物業管理公司的定罪紀錄，而任何人亦不得獲取登記冊所載屬個人物業管理公司和物業管理人定罪紀錄的複本。

關於物業管理公司及物業管理人的領牌的規例

50. 根據第15條，監管局獲賦權就物業管理公司及物業管理人的領牌制訂規例，包括持有物業管理公司牌照或物業管理人牌照須符合的準則，而第11條則訂明監管局在決定某人是否適合持有牌照時須考慮的因素。謝偉俊議員提出意見，認為第15條以其現時的草擬方式而言，或會賦予監管局過大酌情權在發出牌照方面施加額外／更嚴格的準則。政府當局告知法案委員會，第15條現時的草擬方式，可在限制監管局的酌情權，以及容許監管局在為發出牌照而施加準則時有某程度的彈性，兩者之間，取得平衡。有關的規例將以附屬法例形式訂立，並會由立法會按先訂立後審議的程序審議。

持牌物業管理公司有責任向客戶提供資料

51. 法案委員會法律顧問指出，根據第16條，持牌物業管理公司或須向其客戶提供公司帳目及財務報表。然而，對於由物業管理公司為客戶或代客戶收取或持有的款項，則沒有作出規定。政府當局同意提出修正案，擴大第5(1)條的涵蓋範圍，以處

理例如持牌人的責任等事項。操守守則將會處理有關物業管理公司為客戶或代客戶收取或持有款項的規定。

52. 因應委員所提建議，政府當局會就第16(1A)條動議修正案，界定"客戶"就某獲持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業而言，指(a)該物業的業主組織；及(b)就該服務支付或有法律責任就該服務支付管理費的該物業的業主。

53. 委員關注到，第16(3)條以其現時的草擬方式而言是過於空泛，致使業主將獲賦權取閱物業管理公司的所有簿冊和紀錄，而該等簿冊和紀錄不但涉及相關的物業／建築物，亦涉及其他由同一物業管理公司所管理／進行而與該物業／建築物無關的其他物業／建築物或業務。此外，對於為提供訂明資料所需承擔費用的事宜，第16條似乎亦未有提述。

54. 政府當局表示，第16條的用意是要求持牌物業管理公司就其向客戶提供的物業管理服務，以訂明方式，向該客戶提供有關的訂明資料。該等資料擬只限於與相關物業／建築物有關的資料。政府當局會就第16(3)條動議修正案，以清晰反映該條的用意。政府當局進一步表示，當局會就第16(1)條動議修正案，以更清晰反映政府當局的立法原意，即持牌物業管理公司須就獲其提供物業管理服務的物業，以訂明方式，向其在該物業的客戶提供關乎該物業的訂明資料。當局並會動議另一項修正案，藉以在第16條加入新的第(4)款，列出持牌物業管理公司提供訂明資料的方式。有關訂明方式可包括例如在物業內的一個顯眼處展示該資料的複本，以及准許物業管理公司在有關物業的客戶查閱該資料等。

55. 據政府當局所述，第16(2)條以現時的措辭，沒有賦權監管局就提供訂明資料所需承擔費用事宜訂立規例。《建築物管理條例》附表7第1(7)段訂定，如有任何業主以書面要求經理人向他提供任何預算草案、預算或修訂預算的副本，則經理人在收取合理的複印費後，須向該業主提供副本一份。《建築物管理條例》附表7第2(5)段訂定，經理人須准許任何業主在任何合理時間查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表，以及在收取合理的複印費後，向任何業主提供該名業主所要求的紀錄或文件的副本。政府當局會動議修正案，在第16條加入新的第(4)款，以達致該效果。

監管局各項規管權力

監管局的調查權力

56. 第18(2)條訂明，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。法案委員會法律顧問表示，其他法例亦訂有相若的條文，他並建議當局應參考《個人資料(私隱)條例》(第486章)第39(1)(b)及(c)條，在條例草案中清楚訂明若有關投訴是匿名者作出的，又或投訴人的身分無法識辨或無法尋獲投訴人，則監管局可拒絕為處理根據第18(1)(b)條所收到的投訴進行調查。

57. 政府當局解釋，如根據第18(1)(b)條收到的投訴屬微不足道、瑣屑無聊、無理取鬧、不是真誠作出的、匿名、重複，或有關投訴人不能被識別或追查，監管局可拒絕對該投訴進行調查。依政府當局之見，第18(2)條目前的草擬方式，已足以賦權監管局不須處理此類投訴。

58. 就委員詢問有何保障以防止投訴處理機制被濫用，政府當局回應時表示，第22(2)條訂明，任何人如(a)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。監管局會發出有關處理投訴的行政指引。

59. 政府當局進一步表示，當局不會以附屬法例形式制訂有關處理投訴的行政指引。有關安排旨在為監管局提供更大彈性，使該局可以因應實際環境，按適當情況改善和優化處理投訴的程序。政府當局強調，操守守則和行政指引均會公開。在擬議發牌制度下亦將設有獨立上訴機制，讓感到受屈的有關各方就監管局所作決定尋求幫助。

60. 第18(4)條規定，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。葉國謙議員認為在第18(4)條內訂明一個時限，規定監管局須在該時限內而非"在切實可行的範圍內盡快"

通知有關持牌人，會是較可取的做法。政府當局向委員保證，監管局會在其服務承諾中訂明通知被調查的持牌人的時限。

委任調查員和取得資料及文件的權力

61. 委員(包括主席、王國興議員、葉國謙議員及梁志祥議員)關注到，監管局為進行調查，可藉書面委任任何人擔任調查員，而所委任的調查員會獲賦予權力，以取得與有關調查攸關的資料及文件。政府當局表示，監管局會發出行政指引，指明調查員的資格標準、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事項。

62. 法案委員會察悉，第21條訂明調查員取得資料及文件的權力，第24及36條分別訂明監管局及上訴審裁小組聆訊的程序，而附表3第22條則關乎審計署署長的審核。政府當局表示，因應法案委員會法律顧問的觀察所得，當局同意在條例草案內作出明文規定，賦權監管局可要求將以電子方式儲存的資料／文件，轉為紙張上的書面形式。政府當局會為此提出修正案。

63. 政府當局進一步表示，第21條賦予根據第20條委任的調查員取得資料及文件的權力。根據第21(6)(a)條，調查員有權力在該人提供該文件的情況下，複製該文件或摘錄其內容，或要求該人(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。因應法案委員會法律顧問所提建議，政府當局會就第21(6)(a)條動議修正案，在第21(6)(a)條加入對法團高級人員的提述，以涵蓋被要求提供資料的人是法團的情況。

監管局的聆訊

64. 政府當局經考慮法案委員會法律顧問的建議後表示，為使監管局在進行聆訊時的權力與根據第36(1)(d)條賦予上訴審裁小組的權力看齊，當局會動議修正案，加入新的第24(1)(ca)條，以賦權監管局聽取和考慮任何資料(不論是透過口頭證供、書面陳述、文件或其他形式，亦不論該資料在民事或刑事法律程序中，是否可被接納為證據)。

紀律制裁命令

65. 因應法案委員會法律顧問所提意見，政府當局表示會就條例草案動議修正案，清楚說明即使監管局已收到有人根據第25(6)條所提出要求撤銷、更改或暫停執行按第25(1)或(2)條作出的命令的申請，該命令按照第25(4)條，仍然生效。

66. 第25(1)(b)條訂明，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，該局可作出施加罰款(款額不超過條例草案附表2所指明者)的命令。法案委員會察悉法案委員會法律顧問的下述意見：在主體條例的附表而不在主體條例的條文訂明罰款金額的做法並不常見。法案委員會詢問政府當局使用附表指定罰款金額的理據何在。

67. 政府當局表示，為了讓監管局可以靈活地按實際情況，就紀律制裁命令可施加的最高罰款額適時作出修訂，政府當局認為以附表形式訂明最高罰款金額，是可取的做法。政府當局進一步表示，為施行附表3第16(1)(a)條，"罰款"(英文本為"penalties")是指包括根據第25(1)(b)條作出紀律制裁命令而施加的罰款(英文本為"fine")，以及根據第55(1)(a)條，就未有繳付徵款而施加的罰款(英文本為"penalty")。因應法案委員會法律顧問所提建議，政府當局為求清晰起見，會就第25(1)(b)及25(8)條動議修正案，將英文本中"fine"一字改作"penalty"。

監管局的聆訊及紀律委員會的聆訊

68. 對於政府當局建議提供靈活性，讓監管局決定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，謝偉俊議員認為這項建議會產生不明朗情況。政府當局表示，第18條賦權監管局，如有合理因由懷疑某持牌人犯了違紀行為、不再符合持牌準則，或收到相關投訴，可對該持牌人進行調查。在完成調查後，如監管局信納有證據傾向證明有關持牌人已觸犯違紀行為或不再符合持牌準則，會視乎有關個案的嚴重性，決定由監管局或紀律委員會進行紀律聆訊。政府當局的原意是，較為嚴重的個案會由監管局處理，而較為輕微的個案則會由紀律委員會處理。

上訴機制

設立上訴委員團及上訴審裁小組

69. 條例草案第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，並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。法案委員會察悉，根據第32(1)條，為聆訊上訴，民政事務局局長須委出一個由個人組成的委員團，該委員團由1名主席及11名其他成員組成。據政府當局所述，民政事務局局長會委任來自各個界別並具合適知識和經驗的個人為上訴委員團的成員。監管局成員不得獲委任成為上訴委員團成員。就每宗上訴的聆訊，上訴委員團的主席會由委員團委出1名個人擔任上訴審裁小組主席，以及2名個人擔任上訴審裁小組成員。上述安排旨在確保該上訴委員團的獨立性和公正性。

上訴審裁小組的聆訊

70. 第35(a)條規定，上訴審裁小組主席須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。葉國謙議員認為較可取的做法是就上訴審裁小組為聆訊上訴而擇定日期和時間方面訂明時限。政府當局向委員保證，監管局會在其行政指引中就上訴展開聆訊的時限訂明有關服務承諾。

71. 謝偉俊議員建議當局應考慮在第36(3)條清楚訂明，上訴程序的任何一方均可要求聆訊或其任何部分以非公開形式進行，並由上訴審裁小組主席在諮詢有關各方後決定是否允許該項要求。政府當局接納這項建議，並會為此就第36(3)條動議修正案。至於賦權監管局可命令聆訊或其任何部分以非公開形式進行的第24(4)條，政府當局亦會對該條文作出相應的修訂。

72. 謝偉俊議員又認為，為確保對上訴各方而言程序均屬公正，政府當局應考慮提高在第36(6)(b)條下現時所建議對並非持牌人的人沒有遵從根據第36(4)條作出的命令時所處以的罰則。政府當局表示，第36(6)條規定，如某持牌人沒有遵從上訴審裁小組主席的命令，發布或披露在聆訊中提出的任何證據、資料或文件，上訴審裁小組主席可針對該持牌人作出口頭警告或書面譴責、施加罰款、暫時吊銷牌照或撤銷牌照等命令。對於沒有遵從根據第36(4)條作出的命令的非持牌人士，紀律制裁命令

無法對有關人士施以暫時吊銷或撤銷牌照等處分。政府當局認為由上訴審裁小組主席公開譴責該等人士，是合適和相稱的做法。

上訴審裁小組的決定

73. 第25(2)條賦權監管局，如監管局根據第25(1)條，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，或由任何以證人身份出席有關聆訊的人招致。因應法案委員會法律顧問所提建議，政府當局會就第37(1)條動議修正案，清楚訂明上訴審裁小組亦有權就支付因在其席前進行聆訊而招致的訟費及開支作出命令，一如第25(2)條就紀律聆訊所規定的情況。

關乎上訴的罪行

74. 第39(1)條規定，任何人如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；以及知道該證供、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。第39(2)條訂明如上訴審裁小組根據第36(1)(b)條向某人發出傳票，而該人如無合理辯解而沒有遵從該傳票，即屬犯罪。第39(3)條訂明上述罪行的罰則：一經循公訴程序定罪，可處罰款200,000元及監禁1年；一經循簡易程序定罪，可處第6級罰款(即100,000元)及監禁6個月。

75. 委員詢問第39(3)條的罰則條文，與其他法例就相同性質和相若嚴重程度的罪行所訂的罰則條文，是否有所不同，以及有何不同之處。委員關注到干犯第39(1)或(2)條所訂罪行的人，會否須就《刑事訴訟程序條例》(第221章)訂定的相若罪行負上法律責任。

76. 政府當局表示，在就第39條的罪行建議罰則時，當局參考了其他法例中相同性質罪行的罰則，例如《地產代理條例》(第511章)⁹，有關罪行的罰則便與第39條的罰則相同。《刑事訴訟程序條例》下並未有訂明與條例草案第28或39條性質相同的罪

⁹ 根據《地產代理條例》第55(1)(h)(iv)及(3)(b)條，任何人無合理辯解而作出任何在要項上是虛假的或是具誤導性的陳述或提供任何在要項上是虛假的或是具誤導性的資料，以充作遵守上訴審裁小組進行的審裁程序而施加的任何規定，即屬犯罪。

行，但政府當局注意到《刑事罪行條例》(第200章)第5部有訂明在宣誓下作假證供等罪行。根據《刑事罪行條例》第31條，任何人如在依法宣誓為證人後，在任何司法程序中故意作出一項在該程序中具關鍵性的陳述，且知道該項陳述是屬虛假的或不相信該項陳述是屬真實的，即屬犯宣誓下作假證供的罪行，一經循公訴程序定罪，可處監禁7年及罰款。刑事檢控專員會視乎個別個案的實際情況，選擇合適的法律條文以對有關人士作起訴。

有關豁免權和免導致自己入罪的特權的條文

有關豁免權的條文

77. 第30條訂明，按第18條作出證供及根據第23條出席紀律聆訊的人士(例如聆訊的任何一方、律師、大律師、證人等)，其所享有的特權及豁免權，等同於假使該調查／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。依政府當局之見，條例草案亦應為向調查員或紀律委員會提供資料或出席紀律聆訊的人士提供上述的保障，使調查員及紀律委員會能順利及有效地進行調查和聆訊的工作。相同的保障亦應給予向上訴審裁小組提供資料及作證的人士。

78. 因應委員所提意見及法案委員會法律顧問的觀察所得，政府當局表示會動議修正案，加入新的第61A條，清楚訂明根據條例草案第5部出席監管局或紀律委員會聆訊(或根據第6部出席上訴審裁小組聆訊)的一方、律師、大律師、證人或任何其他人士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。

有關導致自己入罪的新建議條文

79. 據政府當局所述，當局建議在條例草案加入第31條，能避免有關人士因為擔心其提供的資料或回應可能會導致自己入罪而拒絕合作。有關的建議，在讓調查員及監管局可取得所需資料或回應以作有效調查或裁定任何紀律事宜，以及尊重提供資料或回應人士免導致自己入罪的權利，在兩者之間，取得合理平衡。其他法例，例如《一手住宅物業銷售條例》(第621章)及《證券及期貨條例》(第571章)等，均有類似的條文。

80. 經考慮法案委員會法律顧問所提意見並經徵詢律政司後，政府當局會動議修正案以刪除第31條，並於第5部和第6部分別加入新的第25A條和第39A條，以落實使有關導致自己入罪的條文亦同時適用於監管局、紀律委員會及上訴審裁小組的聆訊。

利害關係登記冊和披露利害關係

81. 委員(包括主席、葉國謙議員、謝偉俊議員及梁家傑議員)關注到有關監管局成員、紀律委員會成員及上訴審裁小組成員在被委任及在任職期間披露利害關係的規定。法案委員會要求政府當局詳細闡明條例草案中與披露利害關係相關的條文。

82. 政府當局解釋，第45(1)條規定，監管局成員須在首次獲委任為成員時、在獲委任後的每個公曆年開始時、在察覺到有先前並無根據該款披露的利害關係時，以及在先前已根據該款披露的利害關係有所改變後，向監管局披露其利害關係。第46(2)條規定，如監管局成員在該局會議所討論的任何事宜中，有金錢利害關係(不論直接或間接)或個人利害關係(該利害關係大於某人作為公眾一分子而有的利害關係)，則該成員須在該會議上，披露該利害關係的性質，並須將該項披露記錄在會議紀錄內。

83. 政府當局進一步表示，根據附表3第23條，監管局可設立委員會¹⁰，而根據附表3第23(9)條，該等委員會可規管其本身的程序。委員會每名成員均由監管局委任，可包括監管局成員及非監管局成員。關於委員會成員披露利害關係方面，第45(1)及(2)條分別列明就監管局成員及監管局轄下委員會成員(但非監管局成員)的要求¹¹。第46(9)條規定，第46條第(1)、(2)、(3)及(8)款適用於監管局轄下委員會成員，因此第46(2)條的規定，亦適用於監管局轄下委員會(包括紀律委員會)的成員。如紀律委員會的成員與受紀律委員會聆訊的物業管理公司或物業管理人有應披露利害關係，有關成員須依照第46(2)條作出披露。政府當局會動議修正案，在附表3第23(9)條明確說明有關委員會須受

¹⁰ 第2條訂明，紀律委員會指根據附表3第23(1)條設立的常設委員會。

¹¹ 第45(1)及(2)條分別規定，監管局成員及其轄下委員會非該局成員的成員，須在首次獲委任為成員時、在獲委任後的每個公曆年開始時、在察覺到有先前並無根據該款披露的利害關係時，以及在先前已根據該款披露的利害關係有所改變後，向監管局披露其利害關係。

第46(9)條規限，藉以令該等委員會制訂的程序不會抵觸上述有關披露利害關係的規定。

84. 關於上訴審裁小組，當局告知委員，第38條賦權民政事務局局长，可藉規例訂明有關上訴的程序。民政事務局局长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。

85. 委員對"應披露利害關係"("disclosable interest")的定義表示關注。謝偉俊議員認為，第46(1)條現時就"應披露利害關係"("disclosable interest")所訂定義的涵蓋範圍相當狹隘，並無包含"利益衝突"的概念。謝偉俊議員、王國興議員及毛孟靜議員詢問政府當局是否有需要將中文對應文本"應披露利害關係"一詞優化為"應披露利益關係"，因為"應披露利害關係"("disclosable interest")的定義似乎只涵蓋"實質好處"。

86. 法案委員會察悉政府當局的下述解釋：第46條就監管局成員在會議上披露利害關係的程序作出規定。根據第46(1)條，"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。如某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"，則該成員須在該會議上，披露該利害關係的性質，而該項披露須記錄在會議紀錄內。第46(1)條中"應披露利害關係"的定義，已包括所有實際或潛在的利害關係，而第46(2)條亦要求監管局成員披露該利害關係的性質。依政府當局之見，第46條現時的草擬方式，已充分反映有關立法原意。參考了其他法例中與"disclosable interest"相關的條文¹²後，政府當局認為，以"應披露利害關係"作為"disclosable interest"的中文對應詞，較採用"應披露利益關係"更為合適。

87. 政府當局回應委員進一步的查詢時解釋，第46(1)(b)條"應披露利害關係"("disclosable interest")的定義中，關於"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"，舉例而言，包括人際關係(例如夫婦關係、親戚關係、朋友關係等)，或成員與其他相關團體／學會的關係等。類似的規定亦見於其他條例。

¹² 與"disclosable interest"相關的條文，可見於《競爭條例》(第619章)附表5第30條、《地產代理條例》第10條及《西九文化區管理局條例》(第601章)第38條。

附表1 —— 物業管理服務的類別

88. 就上文第22段所述有關附表1列出的7個物業管理服務類別，委員關注到每個界定服務類別會如何再進一步細分。主席認為，"關乎物業的一般管理服務"的界定有欠明確，並要求政府當局考慮如何優化相關措辭，以清楚訂明所指的服務範圍。

89. 政府當局表示，根據第3條，監管局獲賦權可藉規例，在每個類別下訂明各種服務。政府當局認為適宜在附表1保留"關乎物業的一般管理服務"，讓監管局可在此類別下訂明不屬其他類別的各種服務。

90. 應法案委員會的要求，政府當局已提供資料，說明其對各個類別之下的服務種類的初步構思。據政府當局所述，物業管理需要多方面的專業知識。附表1以香港資歷架構下的物業管理行業的能力標準說明為藍本，列出上文第22段所述的7個物業管理服務類別。除了"物業所處環境的管理"會細分作4個次類別外，其餘均為獨立類別。提供多於一個類別或次類別服務的物業管理公司須領取牌照。各個類別預期會提供的服務的詳情載於**附錄IV**。

附表3 —— 與監管局有關的條文

監管局成員的委任

91. 法案委員會察悉7個物業管理相關專業團體的下述意見：當局應增加物業管理人或相關專業團體成員擔任監管局及其轄下各紀律小組(例如調查委員會、上訴委員團及上訴審裁小組)成員的比例。依它們之見，此舉有助監管局更清楚瞭解業界運作，以及協助紀律小組以公平恰當的方式處理投訴個案。

92. 政府當局表示，監管局會由主席、副主席及不多於18名普通成員組成，而該等成員須為來自附表3擬議第2(2)條所述3個類別的個人，以期在保障行業利益與業主及普羅大眾的利益之間取得平衡。雖然"第III類人士"(即獲行政長官認為適合獲委任為成員的個人)在監管局普通成員中將佔最少一半，但其他普通成員會有一半是從事物業管理服務的"第I類人士"，而另一半則是"第II類人士"(即因具備物業管理、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的個人)。

委任條款

93. 根據第3(2)條，行政長官可決定監管局成員的委任條款(包括薪酬("remuneration")及津貼)。部分委員(包括葉國謙議員)對使用"薪酬"("remuneration")一詞是否恰當表示關注。政府當局表示，當局的政策原意，是賦權行政長官可以決定提供象徵式的酬金或津貼予監管局成員。鑒於委員表示關注，政府當局會動議修正案，修訂附表3第3條，以"酬金"取代"remuneration"的中文對應詞"薪酬"。

署理主席

94. 附表3第6條訂明，"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"。委員指出，互聯網日趨普及，科技發展亦一日千里，主席即使不在香港，仍可透過互聯網科技履行主席的角色及職能。經考慮後，政府當局表示會動議修正案，賦權監管局主席可在考慮具體情況後，決定是否需要指定副主席在其暫時不在香港期間，署任主席。

會議法定人數

95. 政府當局回應法案委員會法律顧問就條例草案附表3擬議第9(2)條提出的建議時表示，當局會參照《通訊事務管理局條例》(第616章)第10(5)(c)條，對條例草案動議修正案，藉以確保若有監管局個別成員按第9(2)條所述透過電子方式參與監管局的會議，會議的保密性不會受到危害。

書面決議

96. 根據附表3第13(1)條，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。第13(3)及(4)條訂明，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。該項要求須於第(1)(b)款所述的通知發出當日後的14日內提出。

97. 法案委員會法律顧問指出，鑒於根據第13(1)條，每名批准某項擬議決議的成員可能會簽署自己的決議文本，因此，有需要訂明該決議可以一份或多於一份文件的形式作出，而每份該等文件須採用相同的格式，並由一名或多於一名監管局成員簽署。政府當局同意動議修正案，在第13條下加入新的第(1A)款，以達致此目的。政府當局會參照《通訊事務管理局條例》第12(3)條，對條例草案動議另一項修正案，訂明根據擬議第13(1)(c)條獲得批准的書面決議，如其後在第13(4)條所訂的14日限期內被要求提交會議考慮，該決議即告無效。政府當局會動議修正案，在第13條下加入新的第(5)款，以達致該效果。

周年報告

98. 附表3第20條訂明，監管局於其每個財政年度完結後，須擬備周年報告，當中須載有監管局進行的調查的概述、收到的投訴的摘要及向上訴審裁小組提起的所有程序的概述。部分委員(包括主席及梁家傑議員)持相若意見，認為有關監管局、紀律委員會或上訴審裁小組聆訊的個案，以及監管局、紀律委員會或上訴審裁小組作出的商議／決定對物業管理公司、物業管理人、物業業主及業主組織均甚具參考價值。梁家傑議員認為監管局應設立資料庫以備存相關裁決紀錄，並將當中保存的資料提供予公眾查閱。

99. 政府當局贊同委員的意見，認為周年報告必需包含根據第23條進行的所有紀律聆訊的概述。政府當局會動議修正案，在附表3第20(2)條加入新的(ba)款，以達至此目的。監管局亦會將監管局、紀律委員會及上訴審裁小組裁決的理據存檔。政府當局進一步表示，條例草案第13條亦訂明，監管局須備存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。該條亦訂明，有關登記冊須載有該公司及該人就違紀行為或條例草案所訂的刑事罪行的定罪紀錄。政府當局的初步想法是，登記冊內有關持牌人的定罪紀錄，將包括有關持牌人的違規事項及所受到的處分。依政府當局之見，擬議的安排已能讓公眾人士充分知悉監管局、紀律委員會及上訴審裁小組的裁決和相關理據。

就轉易契交易所徵收的徵款

繳付徵款

100. 據政府當局所述，監管局將為自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費以及就每份售賣轉易契所徵收的一個很少的定額徵款(約200元至350元)，該等轉易契是根據《印花稅條例》(第117章)附表1第1(1)類，可予徵收印花稅的。依政府當局之見，擬議就每宗交易的定額徵款(約200元至350元)是置業者足可承擔的款額，不會增加財政負擔。雖然徵收徵款與徵收印花稅不同並各別獨立，其收費安排將與印花稅十分相近，並且簡單而直接。稅務局轄下印花稅署會在售賣轉易契提交稅務局加蓋印花時，代監管局收取徵款。

101. 法案委員會曾詢問，若透過轉讓公司股份令該公司所持有的物業的擁有權出現變動，當局會否就該情況收取徵款。政府當局解釋，當局會就《印花稅條例》附表1第1(1)類所訂可予徵收印花稅的每宗售賣轉易契徵收定額徵款。在徵款適用文書下的承讓人將有法律責任繳付就該文書而須繳付的徵款。法案委員會法律顧問又表示，根據第51(1)條及《印花稅條例》附表1第1(1)類，如某項文書的標的物涉及座落香港的不動產，該文書即會符合有關徵款適用文書的描述。

未有繳付徵款

102. 根據第55條，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，則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，監管局可發出證明書，證明該證明書指明的人，有法律責任繳付該徵款及罰款。葉國謙議員關注到，證明書指明的人可能會聲稱因郵遞失誤而沒有收到證明書複本。他建議政府當局在第55(4)條清楚訂明，根據此項條文就徵款及罰款發出的證明書的複本若擬郵寄至有關人士最後為人所知的郵遞地址或居住、業務或受僱地點，須以掛號郵遞方式寄出。

103. 政府當局表示，第55條訂明，如某承讓人並未在繳款限期內繳付徵款，監管局可採取的跟進措施。在草擬有關送達證明書複本予受影響人士的安排時，政府當局參考了《稅務條例》(第112章)下有關簽署及送達通知書的安排。條例草案並未有指明以何種郵遞方式送達欠款證明書，可以保留彈性，讓監管局

視乎實際情況，決定採用何種方式送達通知。政府當局認為，有關做法可以減低行政成本，而第55條現時的草擬方式是恰當的。

監管局減免及退還的權力

104. 政府當局回應委員的查詢時表示，可能會出現承讓人無須就其獲承讓的不動產繳付印花稅的情況(例如其就繳付印花稅提出的上訴得直)。因此，有需要在條例草案加入賦權條文，讓監管局可減免及退還已就或須就徵款適用文書而繳付的徵款或罰款。政府當局進一步解釋，根據第51(1)條，徵款適用文書指售賣轉易契及根據《印花稅條例》附表1第1(1)類可予徵收印花稅的文書。據稅務局所述，就《印花稅條例》指明的售賣轉易契而言，若屬符合第45條規定的相聯法人團體¹³之間的轉易契，如在繳付印花稅後才遞交豁免申請，可獲退回已繳的印花稅。在此情況下，按條例草案已繳的徵款亦會退回。

附表4 —— 臨時物業管理人牌照

申請臨時物業管理人牌照

105. 部分委員(包括葉國謙議員)關注到，附表4擬議的第2(4)(b)至(e)條過於嚴苛，並會產生下述效果：凡申請人過往曾被裁定干犯刑事罪行，或其牌照申請曾遭拒絕，或其牌照曾遭撤銷或暫時吊銷，其申請均會被拒絕。政府當局解釋，附表4第2(4)條訂明，監管局在斷定臨時物業管理人牌照申請人是否屬持有牌照的合適人選時須顧及的事項，例如該人是否屬《精神健康條例》(第136章)第2(1)條所指的精神紊亂的人、該人是否曾被裁定犯涉及欺詐或不誠實刑事罪行及該人是否曾被裁定犯違紀行為或條例草案所訂的刑事罪行等。政府當局強調，監管局會視乎個別個案的實際情況，決定該人是否持有牌照的合適人選。申請人不會純粹因為符合附表4第2(4)條一項或多於一項的描述，而自動遭監管局斷定為並非持有牌照的合適人選。

¹³ 即其中一個法人團體是另一個法人團體的不少於百分之九十已發行股本的實益擁有人，或有第三個法人團體是該兩個法人團體各自的不少於百分之九十已發行股本的實益擁有人。

關於臨時物業管理人牌照的上訴

106. 經考慮委員及法案委員會法律顧問的建議後，政府當局表示會動議修正案以改善第3(1)條的草擬方式，清楚訂明"任何人"("a person")一詞指臨時物業管理人牌照申請人。政府當局亦會動議另一項修正案，在附表4加入新的第3A條，指明第12及13條有關公布持牌人名單及登記冊的條文、第5部所訂監管局的紀律處分權力、第6部所訂上訴機制和第61條所訂免責辯護，同時適用於臨時物業管理人牌照持有人。

條例草案獲通過後將予制訂的附屬法例

107. 多名委員(包括胡志偉議員、陳健波議員及毛孟靜議員)促請政府當局，條例草案若然獲得通過，便應在切實可行情況下盡快實施。考慮到將予提出的附屬法例(詳情載於附錄III)的數目、複雜程度、重要性及爭議性，以及當中所涉及的深遠影響，委員關注到立法會未必有足夠時間在先訂立後審議程序的緊迫時限內審議該等附屬法例。委員促請政府當局應盡早將與條例草案相關的附屬法例擬稿提交民政事務委員會考慮。

108. 府當局答允分批提交與條例草案相關的附屬法例，並在切實可行情況下盡早就附屬法例擬稿諮詢民政事務委員會。政府當局回應委員的進一步查詢時表示，當局預期該等附屬法例(所涉範圍包括屬條例草案附表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，以及聆訊上訴的程序)會在2016年第四季左右提交予立法會。

生效日期

109. 根據第1條，《物業管理服務條例》自民政事務局局長以憲報公告指定的日期起實施。

110. 委員查詢實施經制定的條例草案的時間表。政府當局表示，經制定的條例草案將會分階段實施。條例草案獲通過後，政府當局會著手進行籌備工作，為該條例的生效日期公告刊登憲報及委任監管局的成員。

委員會審議階段修正案

111. 除於上文第20、26、30、35、40、43、45、47、49、51至52、54至55、62至65、67、71、73、78、80、83、93至95、97、99及106段所闡述將由政府當局動議的修正案外，政府當局亦會就條例草案動議若干行文上的修訂。政府當局將會動議的全套修正案擬稿載於**附錄V**。法案委員會對該等修正案並無異議。

112. 法案委員會不會就條例草案提出任何修正案。

政府當局須採取的跟進行動

113. 政府當局答允在條例草案獲通過後就將予制訂的附屬法例擬稿諮詢民政事務委員會。

恢復條例草案二讀辯論

114. 視乎政府當局是否提出修正案，法案委員會支持在2016年2月3日的立法會會議上恢復條例草案二讀辯論。

徵詢意見

115. 謹請議員察悉法案委員會的商議工作。

立法會秘書處
議會事務部2
2016年1月20日

《物業管理服務條例草案》委員會

委員名單

主席 謝偉銓議員, BBS

副主席 胡志偉議員, MH

委員 涂謹申議員
石禮謙議員, GBS, JP
王國興議員, BBS, MH
何秀蘭議員, JP
李慧琼議員, JP
陳健波議員, BBS, JP
張國柱議員
葉國謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP (自2014年10月15日起)
梁家傑議員, SC
黃毓民議員 (至2014年12月19日止)
毛孟靜議員
何俊賢議員, BBS
易志明議員, JP
梁志祥議員, BBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭偉强議員
鍾樹根議員, BBS, MH, JP

(總數：19名議員)

秘書 梁淑貞女士

法律顧問 易永健先生

《物業管理服務條例草案》委員會

曾向法案委員會陳述意見的團體／個別人士名單

1. 公民黨
2. 離島區議會議員容詠嫦女士
3. 香港房屋經理學會
4. 房屋經理註冊管理局
5. 香港物業管理公司協會
6. 大中華物業管理學會
7. 峰華邨業主立案法團
8. 富多來新邨(第一期)業主立案法團
9. 皇家特許測量師學會
10. 香港設施管理學會
11. 英國特許房屋經理學會亞太分會
12. 香港測量師學會
13. 工黨
14. 李少英女士
15. 宏景花園關注組
16. 香港鐵路有限公司
17. 全港業主反貪腐反圍標大聯盟
18. 民主黨

- 19. 文志華先生
- 20. 香港物業管理聯會
- 21. 自由黨青年團
- 22. 香港地產行政師學會
- *23. 一名市民
- *24. 東區區議會議員楊位醒先生
- *25. Mr Arion LAU Chi-ming, Practitioner of Property Management Service in Hong Kong
- *26. 曾倩霞女士
- *27. 香港律師會
- *28. 孖士打律師行

* 只提交意見書的團體／個別人士。

《物業管理服務條例草案》委員會

(A) 附屬法例將會涵蓋的事宜及事項

項目 編號	事宜／事項
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。

¹ 據政府當局所述，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
1.	持牌人應遵守的專業操守。
2.	有哪些作为或不作为可被视作违纪行为，包括违反条例草案的规定、操守守则，以及《建筑物管理条例》(第344章)和其他相关条例所订立的若干规定。
3.	订明一个时限，规定持牌人须在该时限内就先前向监管局提交的详情的任何变更以订明方式，将订明事宜的任何变更，以书面通知监管局。
4.	有关物业管理公司为客户或代客户收取或持有的款项方面的规定。

(C) 行政指引²將會涵蓋的事宜及事項

項目 編號	說明
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。
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。
3.	向監管局舉報任何懷疑違規行為(包括業主立案法團所提涉及違反《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。
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。
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。
6.	就上訴展開聆訊的時限方面的服務承諾。

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
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。
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。

《物業管理服務條例草案》委員會

**條例草案附表1所列各個服務類別
預期會提供的服務**

(a) 關乎物業的一般管理服務

此類別包括為業主、住戶及租戶提供日常服務及聯繫。例子包括處理及跟進查詢、投訴及建議，定期舉行業主委員會、管理委員會、業主大會及周年大會會議及／或定期提交工作報告。

(b) 物業所處環境的管理

此類別包括清潔、衛生、園藝美化及環境安全，並會再細分為4個次類別，即——

- (i) 公眾地方的清潔；
- (ii) 園藝設計及保養；
- (iii) 環境保護；及
- (iv) 保安及消防安全。

(c) 物業的維修、保養及改善

此類別包括建築物結構及其設施(包括通風、供水及排水、空氣調節、電力的裝置)的維修及保養，亦涉及保持及持續改善物業功能，以達到價值提升，其中亦包含採購建築物維修保養服務的工作。

(d) 關乎物業的財務及資產管理

此類別包括財務上的管理及財政預算。例如徵收管理費、提交開支賬目及資產負債表和計算每年日常開支及承辦服務合約所需金額。

(e) 關乎物業的設施管理

此類別包括與物業管理有關的設施管理，當中包括會所、商場和其他各類附加設施，例如停車場及卸貨區的管理。會所管理包括相關牌照的申請和康樂設施的保養及更新。商場管理包括該等設施或處所的使用、管理及發展。停車場及卸貨區管理包括出入閘系統、照明、空氣質素和路牌指示等。

(f) 關乎物業管理人員的人力資源管理

此類別包括計劃人力資源需求、招聘員工、員工培訓、表現評核和工作安全。

(g) 關乎物業管理的法律服務

此類別包括認識一般政府部門職能及司法制度、安排訴訟及調解、撰寫合約工作和提供有關《建築物管理條例》(第344章)的意見。

資料來源：政府當局就2014年11月25日法案委員會會議席上所提事項作出的回應(立法會CB(2)556/14-15(02)號文件)

委員會審議階段

由民政事務局局長動議的修訂

條次

建議修正案

- 2 在英文文本中，刪除 *company* 的定義，代以 —
- “*company* (公司) has the meaning given by section 2(1) of the Companies Ordinance (Cap. 622) and includes—
- (a) a body corporate incorporated or established by or under any other Ordinance; and
- (b) a body corporate incorporated or established outside Hong Kong;”。
- 4 在英文文本中，刪除“if the licensee—”，代以“if—”。
- 4(a) 刪除“在專業方面”，代以“該持牌人在專業方面，”。
- 4(b) 在“違反”之前，加入“該持牌人”。
- 4(c) 在“違反”之前，加入“該持牌人”。
- 4 刪除(d)段，代以 —
- “(d) 該持牌人無合理辯解而沒有 —
- (i) 遵從第21(2)條所指的通知的要求；或
- (ii) 遵從第24(1)(b)或36(1)(b)條所指的傳票；

- (da) 法院裁斷該持牌人違反《建築物管理條例》(第344章)或公契中適用於該人的規定；或”。
- 4(e) 刪除“在香港或其他地方”，代以“該持牌人在香港或其他地方，”。
- 5 刪除第(1)款，代以 —
- “ (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。
- (1A) 在不局限第(1)款的原則下，有關操守守則可 —
- (a) 為施行第4(a)條，指明符合以下說明的事宜：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。”。
- 5 刪除第(5)款，代以 —
- “(5) 監管局須將有關操守守則，以及對該守則的修訂，在憲報公布。”。
- 6(2)(c) 刪除句號，代以“，或使用與“註冊專業物業經理”或“**registered professional property manager**”極為相似以致能夠欺騙或誤導任何人相信該人是持牌物業管理人(第1級)的稱謂(不論採用任何語言)。”。
- 6(3)(c) 刪除句號，代以“，或使用與“持牌物業管理主任”或“**licensed property management officer**”極為相似以致能夠欺騙或誤導任何人相信該人是持牌物業管理人(第2級)的稱謂(不論採用任何語言)。”。
- 7 加入 —

- “(2A) 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。
- (2B) 第6(1)(a)、(2)(a)或(3)(a)條並不禁止任何人提供關乎物業管理服務的無償諮詢服務。”。
- 7(3) 在“則”之後，加入“除第(4A)及(4B)款另有規定外，”。
- 7(4) 在“在以下”之前，加入“除第(4B)款另有規定外，”。
- 7 加入 —
- “(4A) 如某物業的業主組織為向該物業提供物業管理服務，而不再聘用物業管理公司或物業管理人，則除非在該組織的成員大會上通過決議，批准不再聘用物業管理公司或物業管理人，否則第(3)款不適用。
- (4B) 凡某物業由1500個或多於1500個《建築物管理條例》(第344章)第2條所界定的單位組成，第(3)及(4)款不適用於該物業。”。
- 7 刪除第(5)款。
- 10(1) 刪除(a)段，代以 —
- “(a) 須採用指明格式 —
- (i) (如屬物業管理公司牌照)在該牌照的有效期限屆滿前的6至9個月內，向監管局提出；或
- (ii) (如屬物業管理人(第1級)牌照或物業管理人(第2級)牌照)在該牌照的有效期限屆滿前的3至6個月內，向監管局提出；”。

10 刪除第(7)款。

10 加入 —

- “(9) 除第(10)款另有規定外，如持牌人根據本條提出申請，要求將牌照續期，而該牌照若非因本款，本應在監管局對該申請作出決定前屆滿，則該牌照在該決定作出前，仍然有效。
- (10) 在以下情況下，第(9)款不適用 —
- (a) 有關申請是在第(1)(a)(i)或(ii)款所指明的期間後提出；
 - (b) 有關申請已撤回；或
 - (c) 有關牌照根據第25條，遭撤銷或暫時吊銷。
- (11) 如為某物業提供物業管理服務的持牌物業管理公司，沒有在第(1)(a)(i)款所指明的期間內，申請將物業管理公司牌照續期，監管局須藉向該物業的業主或業主組織發出書面通知，將該事通知該業主或組織。
- (12) 如牌照的續期申請，是在第(1)(a)(i)或(ii)款所指明的期間後但在該牌照的有效期限屆滿前提出，監管局 —
- (a) 如認為有充分理由，可接受該申請；及
 - (b) 在監管局徵收的費用獲繳付的前提下，及在監管局施加的條件規限下，可將該牌照的效力，延長不超過6個月。
- (13) 如監管局決定不將牌照續期 —
- (a) 監管局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 —
 - (i) 將該決定通知申請人；及
 - (ii) 說明作出該決定的理由；及

(b) (如屬物業管理公司牌照)在監管局徵收的費用獲繳付的前提下，及在監管局施加的條件規限下，監管局可將該牌照的效力，延長不超過6個月。”。

11(2)(a)(ii) 在中文文本中，在“重整”之後加入“協議”。

11(2)(b)(iii) 在中文文本中，在“重整”之後加入“協議”。

11(2)(c)(iv) 在中文文本中，在“重整”之後加入“協議”。

11(4)(a)(ii) 在中文文本中，在“重整”之後加入“協議”。

11(4)(b)(iii) 在中文文本中，在“重整”之後加入“協議”。

13(2) 刪除(h)段，代以 —

“(h) (如物業管理公司屬公司)該公司被裁定(如有的話)犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行的定罪紀錄；

(ha) (如物業管理公司並非公司)除《罪犯自新條例》(第297章)第2條另有規定外，該公司被裁定(如有的話)犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行的定罪紀錄；及”。

13(7) 刪除“(2)(h)”，代以“(2)(ha)”。

13(7) 在中文文本中，刪除“登記冊及”，代以“登記冊或”。

- 13(8) 刪除“本條”，代以“第(2)款((ha)段除外)、第(3)款((e)段除外)或第(4)款((e)段除外)”。
- 15(1) 加入 —
“(da) 須就根據第10(12)(b)或(13)(b)條延長牌照的效力而繳付的費用；”。
- 16 在第(1)款之前加入 —
“(1A) 在本條中 —
客戶 (client)就獲某持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業而言，指 —
(a) 該物業的業主組織；及
(b) 就該服務支付或有法律責任就該服務支付管理費的該物業的業主。”。
- 16 刪除第(1)款，代以 —
“(1) 持牌物業管理公司須 —
(a) 就獲其提供物業管理服務的每一物業，準備訂明資料；及
(b) 就獲其提供物業管理服務的每一物業，以訂明方式，向其在該物業的客戶提供關乎該物業的訂明資料。”。
- 16(2) 在英文文本中，刪除“manner”，代以“manners。”。
- 16 加入 —
“(2A) 有關規例可就不同訂明資料，訂明不同方式。”。

- 16(3) 刪除“與持牌物業管理公司向其客戶提供的物業管理服務有關”，代以“關乎獲持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業”。
- 16 加入 —
- “(4) 凡持牌物業管理公司為某物業提供物業管理服務，該公司提供關乎該物業的訂明資料的訂明方式，可包括 —
- (a) 向該物業的業主組織(如有的話)，送交該資料的複本；
 - (b) 在該物業內的一個顯眼處，展示該資料的複本；
 - (c) 准許該公司在該物業的客戶查閱該資料；
 - (d) 在該公司在該物業的客戶的要求下，於合理的複製費獲繳付後，向該等客戶提供該資料的複本。”。

21(2)(b) 刪除“或該文件的複本，”。

21(5) 刪除(b)段，代以 —

“(b) 如資料以電子方式儲存 —

 - (i) 要求就操作載有資料的設備，提供指導；及
 - (ii) 要求提供適當的系統，以將資料轉為紙張上的書面資料。”。

21(6)(a) 刪除第(ii)節，代以 —

“(ii) 要求該人提供關於該文件的解釋或進一步詳情，或要求或是或曾是該人的高級人員(《公司條例》)(第622章)第2(1)條所界定者)、僱員或合夥人的人，提供該等解釋或詳情；及”。

新條文

加入

“22A. 導致自己入罪

(1) 在本條中 —

指明作為 (specified act)指根據第21條提供資料或文件、回答問題、回應書面問題或提供關於文件的解釋或進一步詳情。

(2) 任何人不得僅以作出指明作為可能會導致自己入罪為理由，而獲免作出該作為。

(3) 如根據第20條委任的調查員要求某人(**提供者**)作出指明作為，則該調查員須確保，提供者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) 提供者所提供的資料或文件、回答、回應、解釋或詳情(**對象事宜**)。

(4) 如符合第(5)款指明的條件，則調查員的有關要求及對象事宜，不得在刑事法律程序中接納為針對提供者的證據，但如提供者就對象事宜而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22條所訂的罪行；

(b) 《刑事罪行條例》(第200章)第V部所訂的罪行。

(5) 有關條件是 —

(a) 對象事宜可能會導致提供者入罪；及

(b) 提供者在提供對象事宜前，聲稱有(a)段所述情況。”。

24(1)

加入 —

“(ca) 聽取和考慮任何資料(不論是透過口頭證供、書面陳述、文件或其他形式，亦不論該資料在民事或刑事法律程序中，是否可被接納為證據)；”。

24(4) 刪除“藉”，代以“應聆訊任何一方的申請而作出”。

25(1)(b) 在英文文本中，刪除“fine”，代以“penalty”。

25(5) 在(a)段之前，加入 —

“(aa) 有人根據第(6)款提出申請，要求撤銷、更改或暫停執行有關命令；”。

25(8) 在英文文本中，刪除“fine”，代以“penalty”。

新條文 加入

“25A. 導致自己入罪

(1) 在本條中 —

指明作為 (specified act)指根據第24條作出證供或提供資料或文件。

(2) 如監管局要求某出席監管局的聆訊作證的人(**提供者**)作出指明作為，則提供者不得僅以作出該作為可能會導致自己入罪為理由，而獲免作出該作為。

(3) 然而，如提供者所作出的證供或提供的資料或文件(**對象事宜**)會導致自己入罪，則監管局的有關要求及對象事宜，不得在刑事法律程序中接納為針對提供者的證據，但如提供者就對象事宜而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。”。

26 刪除“24及25”，代以“24、25及25A”。

30 刪除第(3)款。

31 刪除該條。

36(1) 刪除(d)段，代以 —

“(d) 聽取及考慮任何資料(不論是透過口頭證供、書面陳述、文件或其他形式，亦不論該資料在民事或刑事法律程序中，是否可被接納為證據)；”。

36(3) 刪除“藉”，代以“應任何一方的申請而作出”。

37 刪除第(1)款，代以 —

“(1) 聆訊上訴的上訴審裁小組 —

(a) 可維持、更改或推翻該上訴所關乎的任何決定、裁斷或命令；及

(b) 可就支付因該聆訊而招致的訟費及開支(不論該訟費及開支是由該審裁小組、聆訊任何一方或任何以證人身分出席該聆訊的人招致)，作出命令。”。

新條文 在第6部加入 —

“39A. 導致自己入罪

(1) 在本條中 —

指明作為 (specified act)指根據第36條作出證供或提供資料或文件。

- (2) 如上訴審裁小組要求某出席該小組聆訊作證的人(**提供者**)作出指明作為，則提供者不得僅以作出該作為可能會導致自己入罪為理由，而獲免作出該作為。
- (3) 然而，如提供者所作出的證供或提供的資料或文件(**對象事宜**)會導致自己入罪，則上訴審裁小組的有關要求及對象事宜，不得在刑事法律程序中接納為針對提供者的證據，但如提供者就對象事宜而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39條所訂的罪行；
 - (b) 《刑事罪行條例》(第200章)第V部所訂的罪行。”。

61 刪除(a)段，代以 —

“(a) 該人已採取一切合理步驟，並已作出一切應作出的努力，以避免犯該行為；”。

新條文 加入 —

61A. 豁免權

根據第5部出席監管局或紀律委員會聆訊(或根據第6部出席上訴審裁小組聆訊)的一方、律師、大律師、證人或任何其他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。”。

附表 2 在標題的英文文本中，刪除“**Fine**”，代以“**Penalty**”。

附表 3，第 3(2)及(3)條 在中文文本中，刪除“薪酬”，代以“酬金”。

附表 3，第 6 條 刪除“副主席須”，代以“主席可指定副主席”。

附表 3，第 9 條 加入 —
“(3) 監管局須為規管第(2)款適用的任何會議的進行，以確保該會議的保密安排(如有的話)不受損害，訂立不抵觸本條例的常規。”。

附表 3，第 13 條 加入 —
“(1A) 為施行第(1)款，該款適用的決議可 —
(a) 採用一份文件的形式；或
(b) 採用多於一份文件的形式，而每份該等文件須採用相同的格式，並由一名或多於一名管理局成員簽署。”。

附表 3，第 13 條 加入 —
“(5) 如在任何事宜正藉傳閱書面決議處理時，有人根據第(3)款提出要求，則根據第(1)(c)款簽署或批准的任何決議，即告無效。”。

附表 3，第 19(1)條 在中文文本中，刪除“審核”，代以“審計”。

附表 3，第 20(2)條 加入 —
“(ba) 根據本條例第23條進行的所有聆訊的概述；”。

附表 3，第 23(1)條 在中文文本中，刪除“違紀”，代以“紀律”。

附表 3，第 23(9)條 在“不抵觸”之後，加入“本條例第46(9)條及”。

附表 4，第 2 條 刪除第(7)款。

附表 4，第 3 條 刪除第(1)款，代以 —
“(1) 任何臨時物業管理人(第1級)牌照或臨時物業管理人(第2級)牌照的申請人如因不發出牌照的決定而感到受屈，可提出上訴。”。

附表 4 加入 —
“3A. 適用於臨時物業管理人牌照持有人的條文
以下條文在經必需的變通後，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 —
(a) 本條例第12及13條；
(b) 本條例第5及6部；
(c) 本條例第61條。”。

附表 4，第 4(1)(a)條 在中文文本中，刪除“申請或”，代以“或”。

附表 5，第 1 條 刪除“127”，代以“128”。