

立法會

Legislative Council

立法會 CB(2)1418/16-17(04)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會

立法會秘書處就 2017 年 5 月 22 日會議擬備的資料摘要

與物業管理業監管局有關的財務安排

物業管理業監管局("監管局")是根據《物業管理服務條例》(第 626 章)("《條例》")¹成立的法定機構。監管局的主要職能是透過發牌予物業管理公司及物業管理人，規管及管制在香港提供物業管理服務；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；以及維持和提升物業管理業專業的地位。政府當局在 2016 年 11 月 25 日宣布委任監管局成員，而監管局首次會議已於 2017 年 2 月 21 日舉行。政府當局發出的相關新聞公報載於附錄 I。

2. 在相關法案委員會審議《物業管理服務條例草案》期間，政府當局表示，監管局是個自負盈虧的法定機構，經費來自牌照費及所徵收的一個很小數額的定額徵款。² 根據該條例第 15(1)條，監管局可藉規例，訂明牌照或牌照續期申請所須繳付的費用；須就發出牌照或經續期牌照而繳付的費用；以及須就延長牌照的效力而繳付的費用。此外，根據《條例》第 62 條，民政事務局局長可藉規例訂明須就徵款適用文書而繳付的徵款的款額；豁除任何類別人士或文書於徵款適用範圍之外；以及訂定條文以更有效地施行《條例》中有關徵款的部分。

¹ 《條例》於2016年5月26日獲立法會通過，並會分階段實施。《2016年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》(2016年第98號法律公告)於2016年6月10日刊登憲報，以指定2016年10月24日為《條例》若干條文(該等條文主要關乎監管局的成立和職能)開始實施的日期。《條例》的其餘條文(主要涉及提供物業管理服務業務的業務實體和個人的發牌事宜，以及對該等服務的規管和管制)將於較後階段實施。

² 在審議《物業管理服務條例草案》期間，政府當局告知相關法案委員會，依政府當局之見，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。政府當局又表示，就每份售賣轉易契所徵收的定額徵款的建議款額約為200元至350元。

3. 謹請委員注意，在 2016 年 12 月 7 日的立法會會議上，姚松炎議員就監管局提出一項書面質詢。該項質詢及政府當局的答覆載於**附錄 II**。

4. 政府當局將於 2017 年 5 月 22 日舉行的下次會議上，向民政事務委員會簡介與監管局有關的財務安排。

立法會秘書處

議會事務部 2

2017 年 5 月 18 日

附錄 I**新聞公報**

委任物業管理業監管局成員
* * * * *

政府今日（十一月二十五日）宣布，行政長官委任下列人士為物業管理業監管局（監管局）成員，任期三年，由二〇一六年十二月一日起生效：

主席

———

謝偉銓

副主席

———

王國興

第I類人士（從事物業管理服務的個人）

———
譚國榮

黃輝成

吳光銘

郭岳忠

甄韋喬

第II類人士（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）

———
黃柏欣

吳韻宜

許智文教授

陳繼宇博士

第III類人士（不屬第I類或第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）

———
陳恒鑛

易志明

葉興國

譚領律

鄭麗琼

梁文廣

伍翠瑤

房屋署署長或其代表

民政事務總署署長或其代表

監管局是根據《物業管理服務條例》（第626章）成立的法人團體，其主要職能是透過發牌照予物業管理公司及物業管理人，規管及管制在香港

提供物業管理服務；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；及維持和提升物業管理業專業的地位。

完

2016年11月25日（星期五）

香港時間10時30分

新聞公報

物業管理業監管局舉行首次會議（附圖）

下稿代物業管理業監管局發出：

物業管理業監管局（監管局）今日（二月二十一日）舉行首次會議，討論了監管局的職能及運作、議事規則、利益申報機制、成立常設委員會及監管局未來工作計劃等事宜。

監管局主席謝偉銓說：「監管局是法定獨立監管機構，職能是透過發牌制度規管物業管理（物管）服務、推動物管公司及從業員行事持正，及提升物管業專業地位。監管局未來將肩負重任，主要工作包括制定發牌條件、專業守則及審核資歷等事宜。在過程中，監管局會充分諮詢並考慮業界及其他持分者的意見。」

為履行上述職能，監管局在今天會議上同意成立五個常設委員會，分別是（i）財務及策略發展常設委員會、（ii）紀律常設委員會、（iii）牌照事務常設委員會、（iv）作業及審核常設委員會，及（v）專業發展常設委員會。

根據《物業管理服務條例》（第626章）成立的監管局的二十名成員由行政長官委任，任期三年，由二〇一六年十二月一日起生效，包括主席謝偉銓、副主席王國興及成員譚國榮、黃輝成、吳光銘、郭岳忠、甄韋喬、黃栢欣、吳韻宜、許智文教授、陳繼宇博士、陳恒鑛、易志明、葉興國、譚領律、鄭麗琼、梁文廣、伍翠瑤、民政事務總署署長代表及房屋署署長代表。

完

2017年2月21日（星期二）

香港時間18時45分

附錄 II**新聞公報**

立法會九題：物業管理業監管局
* * * * *

以下是今日（十二月七日）在立法會會議上姚松炎議員的提問和民政事務局局長劉江華的書面答覆：

問題：

本會在今年五月二十六日訂立《物業管理服務條例》（《條例》）。《條例》旨在為物業管理業的規管制度訂立法律框架，以及設立物業管理業監管局（監管局），負責執行有關的公司及從業員的強制發牌機制。關於監管局的組成、持牌人的紀律及附屬法例的制定事宜，政府可否告知本會：

（一）鑑於條例訂明，監管局由一名主席、一名副主席及不超過18名成員組成，而該等成員須由行政長官從以下類別的個人中委任：（i）從事物業管理業的個人、（ii）在與物業管理業相關範疇、一般行政或消費者事務方面具經驗的個人，以及（iii）行政長官認為適合獲委任為監管局成員的其他個人，而行政長官在上月二十五日已作出有關的委任，當局是否知悉行政長官基於甚麼準則作出委任；

（二）鑑於監管局可設立一個常設委員會，就持牌人的違紀行為進行紀律聆訊，而民政事務局局長須委出一個上訴委員團，處理該等人士因監管局的決定感到受屈而提出的上訴，該委員會和委員團的組成分別為何；當局會否委任物業管理業界的相關組織代表為它們的成員；如會，有關的委任準則為何；及

（三）鑑於政府須就與物業管理業相關的公司和從業員的發牌準則、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等事宜制定附屬法例，當局會否在提出有關附屬法例前諮詢物業管理業界人士，並就此成立諮詢委員會；如會成立諮詢委員會，其組成為何，以及當局會否委任物業管理業界組織的代表為諮詢委員會成員；如會，有關的委任準則為何？

答覆：

主席：

就姚議員有關《物業管理服務條例》（第626章）（《條例》）下所設立的物業管理業監管局（監管局）的組成、持牌人的紀律及附屬法例等事宜所提出的問題，我現答覆如下：

（一）監管局的組成由《條例》訂明。根據《條例》附表3第2條，監管局須由主席、副主席以及不超過18名普通成員組成。該條文亦訂明行政長官須從以下類別的個人中委任監管局成員：

（i）大約四分之一為從事物業管理服務的人士（第I類人士）；

- (ii) 大約四分之一為因具備物業管理、一般行政或消費者事務的經驗，而獲行政長官認為具備物業管理服務的知識（第 I I 類人士）；及
- (iii) 最少一半為行政長官認為適合獲委任為成員的公眾人士（第 I I I 類人士）。

行政長官所委任的 20 名監管局成員中，除主席和副主席外，有 5 名屬第 I 類人士；另有 4 名屬第 I I 類人士；及 9 名屬第 I I I 類人士。

根據《條例》規定，監管局的組成已包括代表不同類別持份者的人士，務求在保障行業利益與維護業主和公眾利益之間，取得平衡。

(二) 按《條例》附表 3 第 23 (1) 條，監管局可設立一個常設委員會，以聆訊《條例》下有關紀律事宜，即紀律委員會。紀律委員會的每名成員，均須由監管局委任，並須符合《條例》附表 3 第 23 條的相關規定，當中包括：

- (i) 須由最少 3 名成員組成；
- (ii) 其過半數成員須為監管局成員；以及
- (iii) 其主席須為監管局成員。

監管局在委任紀律委員會的成員時，會確保紀律委員會包括代表不同類別持份者的人士，務求在保障行業利益與維護業主和公眾利益之間，取得平衡。

此外，根據《條例》第 33 條，民政事務局局長（局長）須委出一個由 1 名主席及 11 名其他成員組成的上訴委員團，有關委員團由個人組成，而監管局成員不得獲委任。委員團的成員會負責聆訊任何人根據《條例》第 34 條，因以下事宜感到受屈而提出的上訴：

- (i) 不發出牌照或不將牌照續期的決定；
- (ii) 對牌照或經續期牌照施加條件的決定；
- (iii) 關於牌照或經續期牌照的有效期間的決定；
- (iv) 在紀律聆訊中作出的裁斷；或
- (v) 紀律制裁命令。

局長在委任上訴委員團的主席及成員時，會委任代表不同類別持份者的人士，以確保公平、公正和獨立地處理每一宗個案。

(三) 根據《條例》第 15 (1) 條，監管局可藉規例，訂明：

- (i) 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；
- (ii) 牌照或牌照續期申請所須繳付的費用；
- (iii) 持有牌照須符合的準則；
- (iv) 須就發出牌照或經續期牌照而繳付的費用；
- (v) 須就延長牌照的效力而繳付的費用；
- (vi) 可對牌照或經續期牌照施加的條件；及
- (vii) 須就取得物業管理公司及物業管理人登記冊的複本而繳付的費用。

監管局在草擬有關規例時會充分考慮物業管理業界及相關持份者的意見。有關規例須經立法會以先訂立後審議的程序制定。

此外，根據《條例》第 62 條，局長可藉規例訂明須就徵款適用文書而繳付的徵款的款額；豁除任何類別人士或文書於徵款適用範圍之外；及訂定條文以更有效地施行《條例》中有關徵款的部分。

有關規例須經立法會以先訂立後審議的程序制定。我們在草擬有關規例時，會充分考慮物業管理業界、相關持份者以及社會人士的意見，我們亦會就有關規例諮詢監管局以及立法會相關事務委員會的意見。

完

2016年12月7日（星期三）

香港時間14時00分