

立法會

Legislative Council

立法會 CB(2)1437/19-20 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/SS/4/19

《2020年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》及 《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》小組委員會 會議紀要

日期：2020年6月15日(星期一)
時間：下午4時30分
地點：立法會綜合大樓會議室3

出席委員：周浩鼎議員(主席)
陳恒鑞議員, BBS, JP
郭偉強議員, JP
邵家輝議員, JP

缺席委員：石禮謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP

出席公職人員：民政事務總署助理署長(4)
李慧婷女士, JP

物業管理業監管局

主席
謝偉銓議員, BBS

行政總裁
蕭如彬先生

總經理(規管事務)

張嘉賢先生

法律顧問
劉淑棻女士

列席秘書 : 總議會秘書(2)4
詹詠儀女士

列席職員 : 助理法律顧問 9
譚淑芳女士

高級議會秘書(2)4
余綺華女士

議會事務助理(2)4
許賽芳小姐

經辦人/部門

I. 選舉主席

在席小組委員會委員中排名最先的郭偉強議員負責主持小組委員會主席選舉。郭議員請委員提名小組委員會主席人選。邵家輝議員提名周浩鼎議員，這項提名獲陳恒鑽議員附議。周議員接受提名。

2. 由於再無其他提名，郭偉強議員宣布周浩鼎議員當選小組委員會主席。周議員隨即接手主持會議。

II. 與政府當局舉行會議

[2020 年第 86 號法律公告、2020 年第 87 號法律公告、2020 年 5 月由民政事務局、民政事務總署及物業管理業監管局發出的立法會參考資料摘要(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/7(C) Pt. 40)、立法會 LS83/19-20 及 CB(2)1204/19-20(01)]

號文件]

3. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附件**)。

III. 其他事項

延展審議期

4. 委員商定，主席於 2020 年 6 月 24 日的立法會會議上動議決議案，把《2020 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》("《生效公告》")及《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》("《規例》")的審議期延展至 2020 年 7 月 15 日的立法會會議。委員察悉，若審議期獲得延展，就修訂《生效公告》及《規例》(如有的話)作出預告的限期為 2020 年 7 月 8 日。委員亦察悉，主席於 2020 年 7 月 3 日向內務委員會匯報小組委員會的商議工作。

(會後補註：由於延展《生效公告》及《規例》審議期的擬議決議案並未在 2020 年 6 月 24 日的立法會會議席上獲得處理，因此《生效公告》及《規例》的審議期已於該次立法會會議上屆滿。)

5. 議事完畢，會議於下午 6 時 15 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 2
2020 年 8 月 18 日

《2020年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》及
《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》小組委員會
會議過程

日期：2020年6月15日(星期一)
時間：下午4時30分
地點：立法會綜合大樓會議室3

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
<i>議程第 I 項——選舉主席</i>			
000816-001013	郭偉強議員 邵家輝議員 陳恒鑾議員 周浩鼎議員	選舉主席	
<i>議程第 II 項——與政府當局舉行會議</i>			
001014-001547	主席 政府當局 物業管理業監 管局("監 管局")	政府當局簡介《2020年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》("《生效公告》")(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/7(C) Pt. 40)。 監管局利用電腦投影片簡介《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》("《規例》")。	
001548-001804	主席 邵家輝議員	邵家輝議員對《生效公告》及《規例》表示支持。	
001805-002149	主席 監管局	監管局繼續利用電腦投影片作出簡介。	
002150-003403	主席 郭偉強議員 監管局	郭偉強議員就小組委員會的擬議會議時間表提問。主席作出回應。 郭議員提出以下意見及問題： (a) 監管局應為物業管理業界("業界")制訂更多指引及操守守則，以提升物業管理服務質素； (b) 根據發牌制度，只具備提供《物業管理服務條例》(第626章)附表1所列物業管理服務類別2至類別7服務經驗的持牌物業管理公司，亦可提供物業管理服務類別1的	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>服務，並擔任大廈公契("公契")經理人，即使該等公司可能缺乏相關資格或專業知識。業界憂慮上述安排或會對物業管理服務類別1的服務質素帶來負面影響；及</p> <p>(c) 物業管理公司是否必須提供"類別1：關乎物業的一般管理服務"的物業管理服務，才能領取牌照。</p> <p>監管局回應時表示：</p> <p>(a) 監管局已為業界制訂指引及操守守則，並會處理有關物業管理服務的投訴。在發牌制度生效後，持牌人如未能遵從《規例》的規定，便可能屬違紀行為。監管局可就涉及違紀行為的投訴進行調查，以及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；及</p> <p>(b) 根據發牌制度，物業管理公司但凡從事7個服務類別中多於1個類別的物業管理服務(但不一定包括服務類別1的物業管理服務)，便須領取物業管理公司牌照。為確保物業管理服務質素，在持牌物業管理公司中就該公司提供的物業管理服務擔當管理或監督職務的人士須持有物業管理人牌照。物業管理人須符合有關學歷、專業資格及工作年資的發牌準則，方能領取物業管理人牌照。</p>	
003404-004623	主席 監管局	<p>主席就下述事宜提出意見及問題：</p> <p>(a) 監管局應向物業管理公司說明持牌物業管理公司須符合的持牌物業管理人最低人手比例，並制訂清晰的行政指引，列明根據發牌制度須領取物業管理人牌照的人員數目的最低要求，以及涉及哪些職系的人員；</p> <p>(b) 旨在協助在職物業管理人達到發牌規定的過渡安排為何；及</p> <p>(c) 在職物業管理人須修讀監管局指明的課程("指明課程")，方能取得物業管理人牌照。政府或物業管理公司會否為他們繳付</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>修讀相關課程的費用。</p> <p>監管局回應時表示：</p> <p>(a) 局方在發牌制度實施後會為物業管理公司及物業管理人提供3年過渡期，其間物業管理公司及物業管理人無須領有牌照。管理或監督職級的在職物業管理人如具備為香港物業提供物業管理服務的相關工作經驗，但未能符合有關的學歷及/或專業資格，在過渡期內可申請有效期最長3年的臨時牌照。物業管理人如在臨時牌照的有效期內完成指明課程，便可申請正式牌照；及</p> <p>(b) 部分物業管理公司樂意資助其在職物業管理人報讀指明課程。物業管理人亦可向持續進修基金申請發還修讀指明課程的費用。</p>	
004624-005829	主席 郭偉強議員 監管局	<p>郭偉強議員提出以下問題及意見：</p> <p>(a) 持牌物業管理公司的牌照上會否列明該公司會提供哪幾個物業管理服務類別的服務；</p> <p>(b) 市民如何得知某持牌物業管理公司是否可以擔當公契經理人的角色；及</p> <p>(c) 當局應向物業管理公司的客戶(如業主立案法團)提供持牌物業管理公司及物業管理人的資料，以便客戶委聘合適的物業管理公司。</p> <p>監管局回應時表示：</p> <p>(a) 局方會在其辦事處及網站備存持牌物業管理公司及物業管理人的登記冊，讓市民查閱。有關登記冊會載有包括持牌物業管理公司僱用的持牌物業管理人的數目，持牌物業管理公司所管理的物業組合，以及持牌人就違紀行為或《物業管理服務條例》所訂的刑事罪行的定罪紀錄等資料；及</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		(b)持牌物業管理公司的管理或監督人員必須取得指定的專業資格或學歷，以確保其服務質素。	
005830-010519	主席 監管局	<p>主席提出以下意見及問題：</p> <p>(a) 監管局應敦促物業管理公司代繳費用，資助其在職物業管理人報讀指明課程；及</p> <p>(b) 持牌物業管理公司須否指明哪些管理或監督人員會申請物業管理人牌照。</p> <p>監管局回應時表示：</p> <p>(a) 局方曾就資助在職物業管理人報讀指明課程一事與部分物業管理公司進行討論，這些公司大都樂意為其在職物業管理人提供學費資助；及</p> <p>(b) 只有在持牌物業管理公司中就該公司提供的物業管理服務擔當監督或管理職務的物業管理人，才會受發牌制度規管。前線人員無須領取物業管理人牌照。</p>	
010520-011235	主席 郭偉強議員 監管局	<p>郭偉強議員提出以下關注及意見：</p> <p>(a) 在職物業管理人未必能在臨時牌照的有效期內取得領取物業管理人牌照所須的資格；</p> <p>(b) 監管局應監察指明課程的費用，確保費用訂於合理水平；及</p> <p>(c) 鑒於物業管理公司執行大廈管理職責時所招致的大廈管理開支(包括工資開支)，一概由相關物業的業主或業主立案法團承擔，監管局應要求領取"保就業"計劃工資補貼的物業管理公司，向業主或業主立案法團退還相關工資補貼。</p> <p>監管局回應時表示：</p> <p>(a) 發牌制度實施後會提供3年過渡期，其間物業管理人無須領有牌照。在職物業管理人在過渡期內可申請及獲發有效期最長</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>3年的臨時物業管理人牌照。因此，在職物業管理人會有約6年時間取得領取物業管理人牌照所須的資格；</p> <p>(b) 監管局與相關院校已達成協議，指明課程的費用應維持於可負擔的水平；及</p> <p>(c) 監管局不能要求領取"保就業"計劃工資補貼的物業管理公司向業主或業主立案法團退還工資補貼，因為相關工資補貼並非由監管局提供。</p>	
011236-011311	主席	邀請公眾就《生效公告》及《規例》表達意見。	
011312-011433	主席 政府當局	<p>小組委員會就《生效公告》進行審議。 [立法會參考資料摘要(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/7(C) Pt. 40)附件A]</p> <p>委員並無就《生效公告》提出問題。</p>	
011434-012739	主席 監管局	<p>小組委員會就《規例》的條文進行審議。 [立法會參考資料摘要(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/7(C) Pt. 40)附件B]</p> <p><u>第1條及第2條</u></p> <p>委員並無提出問題。</p> <p><u>第3條</u></p> <p>主席詢問，物業管理人牌照的申請費用由申請人抑或其僱主支付。監管局作出回應。</p> <p><u>第4條及第5條</u></p> <p>主席詢問，物業管理人牌照會否載列持牌人的姓名。監管局作出回應。</p> <p><u>第6條至第9條</u></p> <p>委員並無提出問題。</p> <p><u>第10條及第11條</u></p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>主席詢問第10(c)條及第11(d)條中有關"顯眼地方"的定義。監管局作出回應。</p> <p><u>第12條及第13條</u></p> <p>委員並無提出問題。</p> <p><u>第14條</u></p> <p>主席就訂明事宜變更的通知提問。監管局作出回應。</p>	
012740-013017	主席 監管局	主席就投訴持牌物業管理公司或持牌物業管理人的處理機制提問。監管局作出回應。	
013018-013534	主席 助理法律顧問 9 監管局	<p><u>第8(1)(b)(i)(D)條</u></p> <p>助理法律顧問9詢問，監管局在衡量第8(1)(b)(i)(A)至(C)條沒有列明的資歷是否可以接受作為持有物業管理人(第2級)牌照的準則時，會考慮的因素為何。監管局作出回應。</p>	
013535-014313	主席 監管局	<p><u>附表1及附表2</u></p> <p>委員並無提出問題。</p> <p><u>附表3</u></p> <p>主席就持牌物業管理公司向客戶提供訂明資料的事宜提問。監管局作出回應。</p> <p>應主席要求，監管局舉例說明，根據附表3第1(a)條，何謂持牌物業管理公司與其客戶之間利益衝突的資料。</p> <p><u>附表4</u></p> <p>委員並無提出問題。</p> <p>完成審議工作。</p>	
014314-014350	主席 助理法律顧問 9	助理法律顧問9回應主席查詢時確認，《生效公告》及《規例》的中英文本並無不一致之處。	
014351-	主席	主席就下述事宜提出意見及問題：	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
014707	監管局	<p>(a) 物業管理公司應為其在職物業管理人作出更靈活的安排，方便他們報讀指明課程；及</p> <p>(b) 指明課程的費用介乎的範圍為何，為期多久。</p> <p>監管局回應時表示，持牌物業管理人(第1級)課程的費用約為13,000元至19,000元，持牌物業管理人(第2級)課程的費用則約為9,300元至12,500元。有關課程平均為期約6個月。</p>	
<i>議程第III項——其他事項</i>			
014708-014855	主席	延展審議期。	

立法會秘書處
 議會事務部 2
 2020年8月18日