

立法會

Legislative Council

立法會CB(3) 345/15-16號文件

檔 號 : CB(3)/B/HA/2 (13-14)

電 話 : 3919 3306

日 期 : 2016年1月29日

發文者 : 立法會秘書

受文者 : 立法會全體議員

2016年2月3日的立法會會議

《物業管理服務條例草案》

全體委員會審議階段修正案

本會將於2016年2月3日的會議上恢復二讀辯論上述條例草案。立法會主席已批准，倘此條例草案獲予以二讀，民政事務局局長可於該條例草案的全體委員會審議階段動議擬議修正案。

2. 現按照立法會主席指示把擬議修正案附上，供議員考慮。

立法會秘書

(林康錦代行)

連附件

《物業管理服務條例草案》

委員會審議階段

由民政事務局局長動議的修正案

- | <u>條次</u> | <u>建議修正案</u> |
|-----------|--|
| 2 | 在英文文本中，刪去 <i>company</i> 的定義而代以 —
“ <i>company</i> (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，刪去“if the licensee—”而代以“if—”。 |
| 4(a) | 刪去“在專業方面”而代以“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 | 刪去(d)段而代以 —
“(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) 法庭裁斷該持牌人違反《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) 刪去“在香港或其他地方”而代以“該持牌人在香港或其他地方，”。
- 5 刪去第(1)款而代以 —
- “ (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引。
- (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刑事罪行。”。
- 5(3)(b) 在中文文本中，刪去“該守則”而代以“該等守則”。
- 5 刪去第(5)款而代以 —
- “ (5) 監管局須將有關操守守則，以及對該等守則的修訂，在憲報公布。”。
- 6(2)(c) 刪去句號而代以“，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) 刪去句號而代以“，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1 500個或多於1 500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 刪去第(5)款。
- 10(1) 刪去(a)段而代以 —
- “(a) 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)在該牌照的有效期屆滿前
的3至6個月內，向監管局提出；”。

10 刪去第(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) 在監管局徵收的訂明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)在監管局徵收的訂明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) 刪去(h)段而代以 —

“(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) 刪去“(2)(h)”而代以“(2)(ha)”。
- 13(7) 在中文文本中，刪去“登記冊及”而代以“登記冊或”。
- 13(8) 刪去“本條”而代以“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 刪去第(1)款而代以 —
 “(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，刪去“manner”而代以“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) 刪去“與持牌物業管理公司向其客戶提供的物業管理服務有關”而代以“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) 刪去“或該文件的複本，”。

21(5) 刪去(b)段而代以 —

“(b) 如該資料以電子方式儲存 —

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

21(6)(a) 刪去第(ii)節而代以 —

“(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) 刪去“藉”而代以“應聆訊任何一方的申請而作出”。

25(1)(b) 在英文文本中，刪去“fine”而代以“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，刪去“fine”而代以“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 刪去“24及25”而代以“24、25及25A”。

30 刪去第(3)款。

31 刪去該條。

36(1) 刪去(d)段而代以 —

“(d) 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)；”。

36(3) 刪去“藉”而代以“應任何一方的申請而作出”。

37 刪去第(1)款而代以 —

“(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部中，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 刪去(a)段而代以 —

“(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 在標題中，在英文文本中，刪去“**Fine**”而代以“**Penalty**”。
- 附表 3，第 3(2)及(3)條 在中文文本中，刪去“薪酬”而代以“酬金”。
- 附表 3，第 6 條 刪去“副主席須”而代以“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，刪去“審核”而代以“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，刪去“違紀”而代以“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	刪去第(7)款。
附表 4，第 3 條	刪去第(1)款而代以 — “(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，適用於根據本附表第1條發出的牌照的持有人，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，刪去“申請或”而代以“或”。

附表 5，第 1 條 刪去“127”而代以“128”。