

《物業管理服務條例草案》（“條例草案”）
辯論及表決安排

條例草案主要目的： 藉制定新法例以規管及管制由物業管理公司及物業管理人對物業管理服務的提供，並設立物業管理業監管局（“監管局”）。

第一項辯論：沒有修正案的條文 — 第 1、3、8、9、12、14、17 至 20、22、23、27、28、29、32 至 35、38 至 60 及 62 至 65 條

表決：一併表決上述條文納入條例草案

第二項辯論：民政事務局局長（“局長”）提出修正案的條文 — 第 2、4 至 7、10、11、13、15、16、21、24、25、26、30、31、36、37 及 61 條

就原條文及修正案進行合併辯論。

第 2 條

– 修訂“company”定義的英文文本，使之與中文文本一致。

第 4 條

- 修訂第 4 條的英文文本，刪去“if the licensee –”而代以“if –”
- 修訂第 4(a)、(b)、(c) 及 (e) 條，就“該持牌人”的提述作行文修訂；
- 修訂第 4(d) 條，擴大該條對持牌人違紀行為的涵蓋範圍，使持牌人不遵從調查員根據第 21(2) 條發出的通知，以及不遵從監管局根據第 24(1)(b) 條和上訴審裁小組根據第 36(1)(b) 條發出的傳票，即屬違紀行為；及
- 加入第 4(da) 條，指明若法院裁斷持牌人違反《建築物管理條例》(第 344 章) 或公契中適用於該持牌人的規定，即屬違紀行為。

第 5 條

- 修訂第 5(1) 條及加入第 5(1A) 條，賦權監管局發出的操守守則，須載有監管局認為對施行條例草案第 4 條(違紀行為)屬適當的任何實務指引，包括攸關裁斷持牌人在專業方面有失當或疏忽行為的問題，以及可能損及物業管理服務專業的聲譽的罪行；
- 修訂第 5(3)(b) 條的中文文本，刪去“該守則”而代以“該等守則”；及
- 修訂第 5(5) 條，規定監管局須在憲報公布施行第 4 條的操守守則及對操守守則的修訂。

第6條

- 修訂第6(2)(c)及(3)(c)條，禁止任何人以任何語言，使用與“註冊專業物業經理”或“持牌物業管理主任”極為相似，以致能欺騙或誤導任何人相信該人是第1或2級持牌物業管理人的稱謂。

第7條

- 加入第7(2A)條，將條例草案原來的第7(5)條移至第7(2A)條，並刪除第7(5)條；
- 加入第7(2B)條，訂明條例草案不禁止任何人提供關乎物業管理服務的無償諮詢服務；
- 加入第7(4A)條，訂明如業主組織決定從聘用物業管理公司或物業管理人轉為“自行管理”，該等決定須經業主組織成員大會通過決議，否則有關業主組織不會獲豁免領取物業管理公司牌照；
- 加入第7(4B)條，訂明業主組織或業主，不能自行管理包含1 500個單位或以上的物業；及
- 因應新增的第7(4A)及(4B)條，對第7(3)及(4)條作相應技術性修訂。

第10及15條

- 修訂第10(1)(a)條，訂明物業管理公司牌照應在牌照期滿前6至9個月內提出，而物業管理人(第1級)牌照或物業管理人(第2級)牌照的續期申請應在牌照期滿前3至6個月內提出；
- 刪除第10(7)條，加入以下條款以改善牌照續期程序：
 - (a) 加入第10(9)及(10)條，訂明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，除非有關申請是在上述經修訂的第10(1)(a)條所指明的期間後提出、有關申請已撤回或有關牌照根據第25條(紀律制裁命令)遭撤銷或暫時吊銷；
 - (b) 加入第10(11)條，訂明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，會通知該公司所管理物業的業主或業主組織；
 - (c) 加入第10(12)條，訂明監管局可視乎情況，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，監管局可徵收訂明費用及施加其他條件，並在有需要時可延展該牌照的有效期不超過6個月；
 - (d) 加入第10(13)條，訂明如監管局決定不將牌照續期，須在作出該決定日期起計的21日內，將該決定及理由通知申請人。就牌照續期申請被拒的物業管理公司，監管局在若干條件下，可將該牌照的效力延長不超過6個月；及
- 加入第15(1)(da)條，賦權監管局可藉規例，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，訂明根據第10(12)(b)或(13)(b)條延展該牌照有效期的費用。

第11條

- 修訂第11(2)(a)(ii)、(b)(iii)及(c)(iv)，以及11(4)(a)(ii)及(b)(iii)條，在中文文本“重整”一詞後加上“協議”，以確保表達方式一致。

第13條

- 修訂第13(2)(h)條及加入第13(2)(ha)條，訂明《罪犯自新條例》(第297章)第2條只適用於屬自然人的物業管理公司，並在第13(7)條作相應修訂；
- 修訂第13(7)條，將中文文本的“登記冊及”改為“登記冊或”，使中英文文本一致；及
- 修訂第13(8)條，訂明任何人不得獲取登記冊所載個人物業管理公司和物業管理人定罪記錄的複本。

第16條

- 加入第16(1A)條，訂明第16條中“客戶”的定義；
- 修訂第16(1)條，要求持牌物業管理公司須就獲其提供物業管理服務的物業準備訂明資料，並以訂明方式，向在該物業的客戶提供有關該物業的訂明資料；
- 加入第(2A)及(4)條，賦權監管局可就不同的訂明資料，指明不同的發報方式，並相應修訂第16(2)條的英文文本，刪去“manner”而代以“manners”；及
- 修訂第16(3)條，釐清物業管理公司是向物業而非客戶提供物業管理服務。

第21條

- 修訂第21(5)(b)條，賦權監管局可要求將以電子方式儲存的資料，轉為紙張上的書面資料，並修訂第21(2)(b)條，刪除“或該文件的複本，”；及
- 修訂第21(6)(a)條，加入《公司條例》(第622章)所界定“高級人員”的提述，要求該等人士亦須向監管局委派的調查員提供資料。

第24條

- 加入第24(1)(ca)條，賦權監管局聆訊時可聽取及考慮任何資料，使之與上訴審裁小組獲第36條賦予的聆訊權力一致；及
- 修訂第24(4)條，訂明監管局可應聆訊任何一方的申請，並諮詢有關各方後，決定是否指示聆訊或其任何部分以非公開形式進行。

第25條

- 修訂第25(1)(b)及25(8)條的英文文本，將“fine”改為“penalty”；及
- 加入第25(5)(aa)條，訂明監管局的命令即使遭人申請撤銷、更改或暫停執行，亦必須執行。

第26及31條

- 因應新增的第22A、25A及39A條有關“導致自己入罪”的條文，刪除第31條及就第26條作相應修訂。

第30條

- 因應新增的第61A條有關“豁免權”的條文，刪除第30(3)條。

第36條

- 就第36(1)(d)條作行文修訂；及
- 修訂第36(3)條，訂明上訴審裁小組可應聆訊任何一方的申請，並諮詢有關各方後，決定是否指示聆訊或其任何部分以非公開形式進行。

第37條

- 修訂第37(1)條，訂明上訴審裁小組有權就支付因聆訊而招致的訟費及開支，作出命令。

第61條

- 修訂第61(a)條，訂明持牌物業管理人若已採取一切合理步驟，並已作出一切應作出的努力，以避免犯違紀行為，可引用此條作免責辯護。

表決 : 一併表決上述修正案，然後表決原條文或經修正條文納入條例草案

第三項辯論：局長提出的新條文 — 第22A、25A、39A及61A條

新訂的22A、25A及39A條

- 新增的第22A、25A及39A條訂明有關“導致自己入罪”的條文，同時適用於監管局、紀律委員會及上訴審裁小組的聆訊。

新訂的61A條

- 新增的第61A條訂明，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)的任何一方、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，該人享有的特權及豁免權。

表決 : 一併表決上述增補的新條文

第四項辯論：沒有修正案的附表 — 附表1

表決：表決上述附表納入條例草案

第五項辯論：局長提出修正案的 — 附表2至5 附表

就附表及修正案進行合併辯論。

附表2：最高罰款額

- 修訂附表2標題英文文本，將“Fine”改為“Penalty”。

附表3：監管局

- 修訂第3(2)及(3)條的中文文本，將“薪酬”改為“酬金”；
- 修訂第6條，賦權監管局主席可在考慮具體情況後，決定是否須要指定副主席署任主席；
- 加入第9(3)條，賦權監管局可訂立常規，以確保其會議的保密性，不會因有成員以電子方式參與會議而受影響；
- 加入第13(1A)條，訂明並非在監管局會議上通過的書面決議可採用一份或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監管局成員簽署。此外，加入第13(5)條，訂明如根據第13(1)(c)條獲批准的書面決議，其後被要求提交監管局會議考慮，該決議即告無效；
- 修訂第19(1)條的中文文本，將“審核”改為“審計”；
- 加入第20(2)(ba)條，規定監管局周年報告須載有根據第23條進行的所有紀律聆訊的概述；
- 修訂第23(1)條的中文文本，將“違紀”改為“紀律”；及
- 修訂第23(9)條，訂明監管局轄下的委員會須受條例草案第46(9)條有關披露利害關係的規限。

附表4：過渡性條文

- 修訂第3(1)條，釐清任何臨時物業管理人牌照的申請人，如因監管局不發出牌照的決定而感到受屈，可提出上訴；
- 刪除第2(7)條及加入第3A條，訂明條例草案第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條所訂持牌物業管理人的免責辯護，同時適用於臨時物業管理人牌照持有人；及
- 修訂第4(1)(a)條的中文文本，將“申請或”改為“或”。

附表5：相關修訂

- 修訂第1條，更改有關條文的號碼。

表決：一併表決上述修正案，然後表決原附表或經修正附表納入條例草案

局長的修正案

(載於 2016 年 1 月 29 日隨立法會 CB(3) 345/15-16 號文件發出)

立法會秘書處

議會事務部 3

2016 年 3 月 1 日