



# Joint Forum

## on

### Public Consultation

(subsidiary legislations of PMSO)

**Note:**

The highlights presented are summary of extracts from the Public Consultation documents, for details and exact content, please refer to their official link:  
<https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/consultation.html>

*All copyrights are reserved by the author.*



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

## Sharing Session

Name of Representatives on stage:

**CIHAPB – Mr. Kenny Chow (Chairman)**

**HKAPMC – Dr. Johnnie Chan (President)**

**HKIFM – Dr. Edmond Cheng (President)**

**HKIHS – Mr. Calvin Chiang (President)**

**HKIS – Mr. Daniel Hui (Chairman, PFMD)**

**HMRB – Ms. Cora Yuen (Immediate Past  
Chairman)**

**RICS – Mr. Andrew Lee (Past Chairman of  
RICS HK Board)**



# Rundown

- Introduction - What we have done?
- Highlight of major concerns in the Public Consultation
- What we should pursue
- Sharing session
- Closing – what members can help?



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

# What we have done?



RICS®

# PMSO(物業管理服務條例)

- Single tier licence for Property Management Company (PMC)
- 2 tiers for Property Management Practitioner(PMP) Tier 1 and Tier 2



## Joint Actions Taken

- A Joint Forum on PM Services Bill (7.6.2014)
- A Joint Letter to PM Services Bill Committee (14.7.2014).
- A Joint Letter to the Legislative Council (13.4.2015).
- Participated in Focus Group meetings of PMSA (13 and 19.10.2017).
- Joint Letters to the PMSA (3.11.2017 and 4.1.2018).
- Meeting PMSA (4.7.2018).
- A Joint Proposal on subsidiary legislations to PMSA (10.7.2018)
- Joint meetings with PMSA (1.11.2018 and 30.11.2018) on the proposed Consultation Paper.



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

# Highlight of major concerns



RICS®

**《物業管理服務條例》（第626章）**  
**物業管理公司 (PMC)**  
**及**  
**物業管理人 (PMP)**  
**發牌制度建議諮詢文件**





THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

## 諮詢文件第5章

# 物業管理公司(PMC)發牌制度建議



## 第4章條例訂明物業管理服務

### 物業管理公司的發牌

- 單一級別發牌制度
- 只提供一種服務（例如保安或清潔等）的公司，不受發牌制度規管。有關須受發牌制度規管的物業管理公司的例子



RICS®

## 第4章條例訂明物業管理服務

- 兩個級別的發牌制度 (Tier 1 and Tier 2)
- 「物業管理人」指在某物業管理公司中，就該公司提供的物業管理服務，擔任**管理或監督**角色的個人。
- 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。

<Page 69 有關物業管理人的例子 1 – 3 >



## 第5章1.2 段條例訂明物業管理服務共7項類別<附表 1>

- (1) 關乎物業的一般管理服務；
- (2) 物業所處環境的管理；
- (3) 物業的維修、保養及改善；
- (4) 關乎物業的財務及資產管理；
- (5) 關乎物業的設施管理；
- (6) 關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理；及
- (7) 關乎物業管理的法律服務。



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

## 第5章1.2 (1) 段關乎物業的一般管理服務

此類別包括為業主、住戶、租戶、用戶及訪客提供與物業管理有關的**日常服務及聯繫**（包括業主立法團、業主委員會和互助委員會等組織），

或

按**大廈公契**提供相關服務及聯繫（不包括類別第 2 至 7 項的服務）。

例子包括但不限於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，處理及跟進查詢、投訴和建議，提供**採購及管理合約服務**，擬訂大廈守則。



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

## 第5章2.2 段PMC發牌準則,若PMC

- (b) 是根據《公司條例》（第 622 章）註冊的公司，該公司須有至少 1 名董事持有PMP（Tier 1）牌照。
- (c) 合夥經營公司須有至少 1 名合夥人持有PMP（Tier 1）牌照。
- (d) 獨資經營公司的獨資經營者須持有PMP（Tier 1）牌照。
- (e) 持有PMP牌照的董事、合夥人或獨資經營者，以  
上述(b)至 (d)的身分，最多可管理 6 間PMC。



## 第5章2.2 段PMC發牌準則 (Cont'd)

- (f) 不論所管理的物業單位數目或面積，又或公司有否管理任何物業（例如公司剛成立時），**每間PMC須以全職形式聘用至少 2 名持牌PMP，當中至少 1 名為Tier 1**。全職的公司董事、合夥人或獨資經營者若持有物業管理人牌照，亦可計算在內。



## 第5章2.2 段 PMC發牌準則 (Cont'd)

(g) 每間PMC須以全職聘用的持牌PMP的最低數目及級別，與其管理的所有物業的單位數目及 / 或面積的總和比例規定

	PMP (Tier 1)	PMP (Tier 2)
住宅	每 <b>3,000</b> 個單位或以下 最少 1 名	每 <b>1,500</b> 個單位或以下 最少 1 名
註：就個別管理物業而言，如除住宅單位外亦包含 非住宅樓面，而面積不超過 5,000 平方米，則該非住宅樓面面積可獲豁免，無須計算在非住宅的比例規定內。		
非住宅	每 <b>100,000</b> 平方米或以下 (以總樓面面積計算) 最少 1 名	每 <b>30,000</b> 平方米或以下 (以總樓面面積計算) 最少 1 名





## 第5章2.2 段 PMC發牌準則 (Cont'd)

- (h) 若PMC將所管理的全部物業外判予其他PMC，則該PMC無須符合上述(g)段的規定，但仍須符合上述(b)至(f)段的有關規定；而其外判的PMC則除須符合上述(b)至(f)段的有關規定外，還須就上述外判的物業，符合上述(g)段的規定。
- (i) 若PMC將所管理的部分物業外判予其他PMC，則該PMC及其外判聘用的PMC除須符合上述(b)至(f)段的有關規定外，還須就該外判物業符合上述(g)段的規定。



## 第5章3.2 段PMC持牌條件

- (b) 持牌人須遵從監管局發出的**操守守則及其他指引**。
- (c) 持牌人須在其管理的**每個物業顯眼位置**展示有效牌照或其副本。
- (d) 持牌人須將其委派負責管理某物業的**持牌PMP的名稱及牌照號碼**顯示在該物業的**顯眼處**（例如管理處外）。
- (g) 持牌人須**每年提交**監管局指明的資料和文件（包括財務報表、核數師報告、商業登記證等）。
- (i) 若該PMC屬合夥經營，如有任何合夥人加入或退出，該公司須於**31天內**將有關變更以書面通知監管局，並須重新申請PMC牌照。



## 第5章3.3 段其他相關PMC持牌事項

(c) 牌照申請不得在發生以下情況起計的訂明期間（例如12個月）內提出：

- (i) 牌照被撤銷；或
- (ii) 牌照或牌照續期申請被拒絕。



## 第5章4 段 費用水平

- **PMC 牌照年費：\$6,000**
- **PMP ( Tier 1) 牌照年費: \$1,200**
- **PMP ( Tier 2) 牌照年費: \$400**



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

# 諮詢文件第6章

## 物業管理人(PMP)發牌制度建議



RICS®

## 第6章1.2 (c) 段PMP最低學歷、最低工作經驗和專業資格準則

### PMP Tier 1:

- 監管局指明的物業管理學位或同等學歷；
- 申請前的**6年內具備至少3年本地**物管工作經驗
- 監管局指明的物業管理相關專業團體的會員；或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。

或

- **其他學位**或同等學歷；
- 申請前的**8年內具備至少5年本地**物管工作經驗
- 監管局指明的物業管理相關專業團體的會員；或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。



## 第6章1.2 (c) 段PMP發牌準則

### PMP Tier 2:

- 監管局指明的物業管理副學士學位、文憑或同等學歷；或學位或同等學歷；
- 申請前的**5年內具備至少兩年本地物管工作經驗**；或申請前的**4年內具備至少1年本地物管工作經驗**（須由持牌**PMP Tier 1**監督）

或

- 其他副學士學位、文憑或同等學歷
- 申請前的**8年內具備至少4年本地物管工作經驗**



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

## 第6章1.3段監管局就專業團體及資格的規定

- a) 有關團體自行遞交有關資料及證明文件作出申請。有關的申請程序、審批機制及申請費用等詳情，將適時上載至監管局網頁。
- b) 每隔一段時間（例如5年），重新向監管局遞交有關資料及繳交費用，讓監管局再次審核其資格





## 第6章1.3段監管局就專業團體及資格的規定

- C) 甄選專業團體的考慮因素可包括：
- (i) 專業範疇與香港物業管理相關（包括其會務、宗旨和發展等以香港物業管理為主）；
  - (ii) 專業團體招收會員的標準(例如在招收會員機制)；
  - (iii) 專業團體專業操守的監控機制(例如有制訂操守守則及設有紀律處分程序等)；
  - (iv) 專業團體對會員持續專業發展的要求；及
  - (v) 專業團體的認受性(例如具有相當的歷史[成立年期：最少5年]和一定的會員人數)



## 第6章1.3段監管局就專業團體及資格的規定

f) 專業團體若專業範疇跟香港物業管理的直接相關性較低，但符合其餘的考慮因素，可成為認可的專業團體。所以其會員在申請物業管理人(第1級)牌照時，需接受監管局就物業管理專業水平的評核，其形式可包括論文、考試及 / 或面試等。



## 第6章2.2(c)段臨時PMP (Tier 1)發牌準則

- 如申請人並不符合持有PMP(Tier 1)牌照所須最低學歷要求或並非為監管局指明或認可的物業管理相關專業團體的會員，須在過渡期開始日前的**15年**內，具備在本地物業管理服務工作中曾擔任管理或監督角色的至少**10年**累積的經驗。



RICS®

## 第6章2.2(d)段臨時PMP (Tier 2) 發牌準則

- 如申請人並不符合持有PMP(Tier 2)牌照所須最低學歷要求，須在過渡期開始日前的**8年**內，具備在本地物業管理服務工作中曾擔任管理或監督角色的至少**5年**累積的經驗。



RICS®

## 第6章2.2 (e) 段臨時PMP發牌準則

- 臨時PMP持牌人須在3年內修畢指定的相關課程，可獲豁免符合學歷及 / 或專業資格的發牌準則



## 第6章3.2段 PMP持牌條件

- b) 持牌人須遵從監管局發出的**操守守則及其他指引**：若不遵守即可被視為違反發牌條件予以紀律處分。
- c) 持牌人須將其名稱及牌照號碼顯示在其管理的**物業的顯眼處**（例如管理處外）。
- g) 持牌人須**每年**提交監管局指明的資料和文件（例如在物業管理公司受僱證明（如有）、持續專業進修證明、有關是否適合持牌的資料）。



# (Other Concerns)

1. 監管局必須先釐清建議中提及的「行政指引」、「操守守則」、「操守守則下的實務指引」等的內容細則及理據，並於確定及推行前向本會及物業管理相關的專業團體進行諮詢，以免指引與現實不符，難以順利推行。
2. 建議闡明持牌物業管理人在「管理」(Tier 1) 及「監督」(Tier 2) 的角色，監管局應參考「資歷架構」下的「物業管理業能力標準說明」第4級別或以上的能力要求來闡明「管理」或「監督」角色，以免對公眾及從業員引起混亂。



RICS®

## (Other Concerns)

3. 根據物業管理服條例第6部33 (1) 及(2)條，民政事務局局長須委出一個由個人組成的上訴委員團，該委員團由1名主席及11名其他成員組成。監管局成員不得根據第33 (1)款獲委任。另第6部35條(a) 及(b) 的「上訴審裁小組」須由「上訴委員團」的主席委出3名個人成員。6會1局建議「上訴委員團」及「上訴審裁小組」成員必須包括6會1局代表，以便提供專業客觀意見及對被投訴人作出公平的裁決。





THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

# What we should pursue?



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

**We propose a Joint letter  
to include all your views**



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

# Your Views Please



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

# What members can help?



- Members to send own views / concerns to us by **15.12.2018**
- Joint Letter tentatively planned to be sent out around **28 – 30.12.2018**
- Individual letters – may take reference to our Joint Letter
- Public Consultation deadline: **2.1.2019**
- *(PMSA verbally informed on 30.11.2018 that the Consultation deadline will be extended to 18.1.2019)*



- **Individual Letter:**

- Download the Reply Slip from PMSA website
  - <https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/consultation.html>
- **By post:**
  - 香港灣仔皇后大道東 248 號陽光中心 9 樓 904-5 室
  - ( 信封上註明「有關發牌制度的諮詢文件」 )
- **By email**
  - [consultation@pmsahk.org.hk](mailto:consultation@pmsahk.org.hk)
- **By fax no. 3696 1100**

*All copyrights are reserved by the author.*



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
SURVEYORS  
香港測量師學會



RICS®

# Thank You