

檔案編號： CIHAPB/PP/2011-018



致： 民政事務總署第四科  
民政事務總署  
香港灣仔軒尼詩道 139 號  
中國海外大廈 21 樓

本人謹代表「英國特許房屋經理學會亞太分會」就民政事務局及民政事務總署於 2010 年 12 月發出之「設立物業管理行業的規管架構」的諮詢文件提出學會的看法及觀點如下：

### 學會背景

英國特許房屋經理學會亞太分會成立於 1966 年，是一個專業物業管理人員的組織，致力推動物業管理行業的專業化及提升行業的水平。現時在亞太區會員共約 2000 人，分佈地區包括在香港、國內、台灣、澳門等，大部份專業會員屬於本港行業內的行政級別人員，分別服務於不同專業管理公司及政府機構，包括房屋署及香港房屋協會等等。

對今次特區政府就「規管物業管理行業」的公眾諮詢，早在去年學會經已協同行業其他兩個專業物業管理人員組織 (HKIH / HMRB)，就推行房屋管理註冊制度，公開提出支持的意見及想法，目的是因應舊樓管理問題多多，希望政府加快推動行業註冊制度，從管理根源去解決樓宇問題，減少因舊樓無管理或缺乏有效管理而衍生的風險包括僭建、失修，而對業主、租客，以致同區公眾人仕構成威脅。去年初馬頭圍道塌樓事件正是一個好的啟示。

就諮詢文件 VII 節 43 段，學會是支持以立法方式實施強制發牌，規管物業管理行業，以提升物管行業的專業化進程。

[www.cih.org.hk](http://www.cih.org.hk)

Chartered Institute of Housing  
Asian Pacific Branch

Units 2709-2711, Shui On Centre,  
6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong.

T (852) 2356 8680 F (852) 2356 7332  
E [apb@cih.org.hk](mailto:apb@cih.org.hk)

Incorporated by Royal Charter Registered Charity no. 244 067/R

**Open to all, closed to prejudice**



INVESTOR IN PEOPLE

另外對諮詢文件中，VII節 44段所列的5個範疇，我們的看法是如下：

- (1) 學會是贊同公司與個人兩個層面去規管物業管理行業。
- (2) 因應現時物業管理行業的發展情況，應就不同資歷及背景的公司及/或個人釐訂不同級別的發牌規定，令不同物業的業主及業主組織，能夠因應自身物業的情況、服務要求，更靈活地去選擇自己需要的物業管理公司以及提供服務的管理人員，為物業提供專業管理服務。
- (3) 如上所述，學會建議法定發牌制度應涵蓋公司及個人兩個層面。

公司方面：應要求能夠為業主提供（諮詢文件第四段）所述的7項物業管理主要職能範疇的公司，納入受規管的門檻，至於其他提供專項/單項服務的公司，因不是提供全面/多項服務，所以不應納入規管的門檻內。

個人層面：如有關從業人員負責多項相關職能，不管是長駐單一物業，抑或駐守管理公司辦公室內，負責多項物業的管理工作的從業人員，應納入發牌規管範圍。至於其他負責專項，如保安、工程的從業人員，因已有相關的行業牌照去規管，故不需再納入今次的規管範圍以內。

單一業權的物業：因應負責公司及人員所涉及的職能範疇及性質與前述的公司及個人相同，故亦必須納入規管範圍之內，令物業管理服務行業規管能一致。

法團自行管理之物業：本會認為要令發牌制度更有效進行及令服務水平一致，自行管理物業的法團或相關組織的委員（或部份委員）亦應接受合適的培訓，令日常執行的工作能夠符合新規管法例的要求。

- (4) 就諮詢文件中提出設立負責規管機構，本會是支持以設立獨立規管機構，負責日後行業監管的任務，成員除了政府、業界及相關專業團體代表外，並可加入其他相關界別的獨立人仕面對廣大市民及業主，為行業監管及推動持續專業化發展而努力。
- (5) 至於是否設立過渡期，學會認為諮詢文件中提出於 2011 年上半年內可就規管方式作出決定，並計劃於 3 年內完成預備立法，時間是相當充裕的；此外，對於那些並未達至或仍未具備將來公佈發牌要求的公司及人員，是可以去配合新要求，自我準備及提升，同時業主法團亦可透過不同機構及學府的培訓及課程，提升管理自己物業的認知水平，故過渡期是不大需要的，然而，學會認為未來成立的規管機構亦可按當時情況，去考慮是否給予短暫的過渡期。

本會委員在過去多月曾組織及參與有關之討論，大部份參與者的主流意見均與本會上述立場及提議相近。現本會正式向民政事務總署遞交本會意見如上。

謝謝！



英國特許房屋經理學會亞太分會主席  
黃繼生

二零一一年三月十日