

20 February 2019



Dear Members,

We would like to update you the progress with regard to our submission of views to Consultation on Licensing of Property Management Companies and Property Practitioners issued by Property Management Services Authority (PMSA) in respect to the Property Management Services Ordinance (PMSO).

Since the last joint response on 18 December 2018, CIHAPB, together with Hong Kong Institute of Housing (HKIH), Hong Kong Association of Property Management Companies (HKAPMC), Housing Managers Registration Board (HMRB), and Hong Kong Institute of Facility Management (HKIFM), had met with PMSA (their Chairman, various board members and senior management), Home Affairs Department (HAD), and various political parties with a view to putting forward our views on the consultation document.

Based on some common principles, HKIH, HKAPMC, HMRB, HKIFM and CIHAPB have already sent the views to PMSA individually with each institute's independent stance. CIHAPB's formal submission to PMSA was made on 30 January 2019 (please see the attachment) and we would like to advise you on our position as follows:

1. HAD had presented its views on the impact on OCs/IOs in its letter to OC Chairmen on 21 January 2019 (a copy is attached). We therefore have opined that we should let HAD explain to the concerned parties directly instead of involving them.
2. We have reservations about whether other professions should be covered under PMSO. However, the concerned professions should be in an appropriate position to raise their own comments or suggestions based on their own situation. We believe that we should focus on the benefits and professionalism of our own industry instead.
3. We will continue to focus on the protection of our members' interest and be firm on the Tier 1 requirements, which should be more realistic and on ground.

Taking this opportunity, wishing you All a Prosperous and Successful Year of the Pig!

With Warm Regards,

Paul Fung  
Deputy Chairman  
Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch

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

Chartered Institute of Housing  
Asian Pacific Branch

Units 2008-2010, Telford House,  
16 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Kowloon, 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

***Learn with us. Improve with us. Influence with us.***



INVESTOR IN PEOPLE



業主立案法團主席：

《物業管理服務條例》（第626章）－  
對業主和業主組織的影響

《物業管理服務條例》（第626章）（《物管條例》）於2016年5月26日獲立法會通過，旨在成立物業管理業監管局（「監管局」），透過發牌予物業管理公司及物業管理人，規管和管制物業管理服務的提供，訂定物業管理公司及物業管理人的資歷要求，藉此提升專業及服務水平。

2. 根據《物管條例》，發牌制度的具體執行由監管局負責。監管局可透過附屬法例訂明何為受規管的物業管理服務，以及相關的發牌細則。為此，監管局在2018年11月進行為期兩個月的公眾諮詢，了解公眾人士對發牌制度建議的意見。

3. 在監管局收集到的意見當中，部分業主以及業主組織就《物管條例》的規管範圍有不同關注。本署重申，《物管條例》旨在規管提供物業管理服務的公司，以及在這些公司中，就該公司提供的物業管理服務並擔當管理和督導角色的從業員。業主立案法團（「法團」）履行《建築物管理條例》（第344章）和該條例下的工作守則等的職責，並不同經營提供物業管理服務業務，因此法團（以至法團的管理委員會）不是物業管理公司，而管理委員會的委員亦不是物業管理人，均非《物管條例》的規管對象，毋須領牌。

4. 就業主組織而言，唯一的例外情況，是由1 500個或以上的單位組成的「自管」物業（即該物業的業主組織沒有委聘持牌物業管理公司，而「自行」提供服務），相關的業主組織將不獲豁免。據本署初步了解，這種情況在香港可能只有極零星個案。就這種特殊情況，本署知悉監管局正考慮合適的方案，讓業主組織可以繼續「自行管理」有關物業。

5. 上述政策目標在立法會《物管條例草案》法案委員會已多次清晰論述，亦得到法案委員會委員的普遍支持。

6. 我們知悉有部分公眾人士對《物管條例》的相關條文可能有不同的解讀。為更清晰表達上述《物管條例》的立法原意，本署已要求監管局在草擬有關發牌制度的附屬法例及執行細則時，進一步釐清細節，確保立法原意得以落實執行，明確訂明發牌制度不適用於少於1 500單位的業主組織，以消除誤會。

7. 如有查詢，歡迎致電3107 3503與本署張欣儀女士聯絡，或致電3696 1111與監管局陸國豪先生聯絡。

民政事務總署署長

( 林文明



代行 )

副本送：

- 物業管理業監管局全體成員
- 立法會議員
- 區議會議員
- 英國特許房屋經理學會亞太分會
- 香港物業管理公司協會
- 香港設施管理學會
- 香港房屋經理學會
- 香港測量師學會
- 房屋經理註冊管理局
- 香港律師會

二零一九年一月二十一日





21 January 2019

Dear Chairman of Owners' Corporation,

**Property Management Services Ordinance (Cap. 626) –  
Impact on Owners and Owners' Organisations**

The Property Management Services Ordinance (Cap. 626) ("PMSO") was enacted by the Legislative Council ("LegCo") on 26 May 2016. It aims to establish the Property Management Services Authority ("PMSA"), which regulates and controls the provision of property management services by licensing property management companies ("PMCs") and property management practitioners ("PMPs"), and sets the professional requirements respectively for PMCs and PMPs, with a view to enhancing the professionalism and service quality.

2. According to the PMSO, the PMSA is responsible for the implementation of the licensing regime. The PMSA may, by subsidiary legislation, prescribe a service as a property management service to be regulated, and the relevant licensing criteria. In this regard, the PMSA conducted in November 2018 a two-month public consultation to collect public views on the proposed licensing regime.

3. Among the views received by the PMSA, some owners and owners' organisations have various concerns on the regulatory ambit of the PMSO. The Home Affairs Department ("HAD") would like to reiterate that the PMSO aims to regulate companies providing property management services, and the practitioners providing property management services while assuming a managerial or supervisory role in such companies. **Performing the duties under the Building Management Ordinance (Cap. 344) ("BMO") and the Codes of Practices under the BMO, etc. by the Owners' Corporations ("OCs") does not equate to carrying on the business of providing property management services. Therefore, OCs (and the management committees of the OCs) are not PMCs, and the members of the management committees are not PMPs. They are not the target to be regulated by the licensing regime and hence are not required to be licensed.**

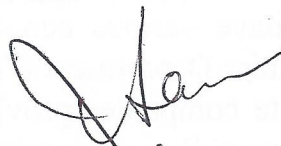


4. As regards owners' organisations, the only exception is "self-managed" properties which contain 1 500 or more flats (i.e. the owners' organisations of the properties have not engaged any licensed PMCs and are providing property management services on their own). These owners' organisations will not be exempted. On the basis of our preliminary understanding, there may only be very few such cases. For such special cases, HAD understands that the PMSA is contemplating suitable options to enable these owners' organisations to continue to "self-manage" the relevant properties.

5. The above-mentioned policy intent has been repeatedly and clearly deliberated by the LegCo Bills Committee on the Property Services Management Bill, and has received general support from the members of the Bills Committee.

6. We are aware that some members of the public may have different interpretations on the relevant provisions of the PMSO. With a view to setting out more clearly the above-mentioned policy intent, HAD has requested the PMSA to specify clearly the relevant particulars when drafting the subsidiary legislation and the implementation details, so as to ensure that the legislative intent will be reflected in the licensing regime to be implemented; and to spell out clearly that the licensing regime is not applicable to owners' organisations of properties containing less than 1 500 flats, so as to eliminate any misunderstanding.

7. For any enquiries, please contact Miss Selina CHEUNG of HAD at 3107 3503, or Mr Howard LUK of the PMSA at 3696 1111.



( Alan LAM )

for Director of Home Affairs

c.c:       Members of the PMSA  
              Legislative Council Members  
              District Council Members  
              The Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch  
              The Hong Kong Association of Property Management Companies  
              The Hong Kong Institute of Facility Management  
              The Hong Kong Institute of Housing  
              The Hong Kong Institute of Surveyors  
              The Housing Managers Registration Board  
              The Law Society of Hong Kong

電郵 ([consultation@pmsahk.org.hk](mailto:consultation@pmsahk.org.hk))

物業管理業監管局

香港灣仔

皇后大道東 248 號陽光中心 9 樓 904-5 室



敬啟者

有關回應《物業管理服務條例》(第 626 章)物業管理公司及物業管理人  
發牌制度建議諮詢文件

英國特許房屋經理學會亞太分會 (CIHAPB)「本學會」與其他香港物業管理相關的專業協會/學會/註冊局 (統稱「4 會 1 局」), 包括香港房屋經理學會 (HKIH)、香港物業管理公司協會 (HKAPMC)、香港設施管理學會 (HKIFM) 及房屋經理註冊管理局 (HMRB), 就物業管理業監管局(下稱「監管局」)最近的《物業管理服務條例》〔第 626 章〕(下稱「物管條例」)物業管理公司及物業管理人〔發牌制度建議諮詢文件〕內容磋商後, 我們提出以下意見及建議:

## 第 5 章 物業管理公司發牌制度建議

### 1. 訂明物業管理服務

**問題**

A1. 你對載於第 1.2 段的物業管理服務類別及次類別的訂明, 以及其概述是否清晰和例子是否足夠, 有何意見?

**我們建議:**

- i) 7 項服務類別中必須訂立「關乎物業的一般管理服務」為主項服務。根據物管條例持牌物業管理公司須涉及 2 項或以上服務類別, 我們建議其中 1 項必須是主項服務。訂定主項服務類別可給予提供物業管理及/或相連服務的營運者有較清晰的定義和指引, 不涉及主項服務的營運者便不用領取物業管理公司牌照, 如此業主參考監管局登記冊時不會有所誤解。

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

Chartered Institute of Housing  
Asian Pacific Branch

Units 2008-2010, Telford House,

16 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Kowloon, 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

**Learn with us. Improve with us. Influence with us.**



INVESTOR IN PEOPLE



- ii) 「關乎物業的一般管理服務」的主要工作範疇必須詳細列明，用以表明專業物管必須包含全面的物管服務知識與有效的管理模式及實施程序。監管局應向相關物管專業團體如我們 4 會 1 局作出諮詢，以便可在擬定「實務或行政指引」時能切實反映行業的專業性。
- iii) 我們不同意 7 項服務類別中有任何次類別。
- iv) 除上述 (ii)「關乎物業的一般管理服務」為重點外，其餘 6 項服務類別的主要工作範疇，監管局亦應向相關物管專業團體如我們 4 會 1 局作出諮詢，以便可在擬定「實務或行政指引」時具備詳盡的闡釋。
- v) 根據「諮詢文件」所舉的例子，我們理解任何人士於物業管理公司內只要牽涉提供物管條例 [ 第 3(1)條 ]附表 1 中所述 7 項服務類別其中任何一項服務，並擔任「管理」或「監督」角色，不論清潔、保安、維修主管，或是其他管理相關輔助工作部門的專業人士如人力資源經理、工程師、律師、會計師等，均須考取「物業管理人牌照」。我們不同意上述只需要負責其中任何一項服務的人士需要領取「物業管理人牌照」。我們建議祇須於持牌物業管理公司內工作而涉及主項類別即「關乎物業的一般管理服務」工作範疇的物管從業員才需要領取「物業管理人牌照」。
- vi) 如果法團或業委會不符合物管條例第7條所載的豁免條件，它們將來便可能需要向監管局申請物業管理公司牌照，才可為自己的屋苑或大廈提供物業管理服務。事實上，物業管理事務涉及範圍甚廣，即使屋苑已聘有持牌物業管理公司，法團及業委會仍會有一定參與，只是在個別情況下參與程度各異，相關灰色地帶的例子很可能不少。

民政事務總署雖於21.1.2019對業主立案法團主席已作出部份的詮釋，所以監管局必須釐清所有相關的條文，以免窒礙義務業主組織的正常運作。

## 2. 物業管理公司發牌準則及合適人選的考慮

### 2.2 物業管理公司發牌準則

#### 問題

- A2. 你對第 2.2(b)至(d)段建議持牌物業管理公司須有至少 1 名董事(根據《公司條例》註冊公司)、合夥人(合夥經營公司)或獨資經營者(獨資經營公司)持有物業管理人(第 1 級)牌照，有何意見？
- A3. 你對第 2.2(e)段建議持有物業管理人牌照的董事、合夥人或 獨資經營者以第 2.2(b)至(d)段所指的身分最多可管理 6 間物業管理公司，有何意見？

**A4.** 你對第 2.2(f)段建議每間物業管理公司，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 成立而沒有管理任何物業），均須以全職形式聘用至少 2 名 持牌物業管理人，當中至少 1 名為持牌物業管理人（第 1 級）（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，另請留意第 11 頁註腳 7），有何 意見？

我們建議：

- (i) 根據公司條例第 622 章 453 段祇列明公眾公司及擔保有限公司須有最少 2 名董事及 454 段祇列明私人公司須有最少一名董事，並無限制其服務公司的數目，但諮詢文件第 5 章第 2.2(e)段建議中指出「而該持有物業管理人牌照的董事以此身份最多可服務 6 間物業管理公司。」由於業界很多物業管理公司均持有附屬公司或獨立公司用作專項物業管理之用，原文提出只可服務 6 間物業管理公司與公司條例相違背。更何況，監管局已指明「持牌物業管理公司的所有的持牌物業管理人最低數目與其管理的所有物業的單位/或面積的總和比例規定」，這規管已足夠保障市民的利益。我們認為監管局不應提出任何條例影響企業合法商業活動。故我們建議不應限制持有物業管理人牌照的董事以此身份出任物業管理公司的數目。
- (ii) 根據諮詢文件第 5 章 2.2(f)段附註 7 建議若公司董事、合夥人或獨資經營者管理多於 1 間物業管理公司，則不能視為全職形式，不可計算在內。查此段實與上述第 5 章 2.2(e)段之建議互相矛盾，無法實行。第 5 章 2.2(e)段指出「而該持有物業管理人牌照的董事以此身最多可服務 6 間物業管理公司」，但第 2.2(f)段附註 7 則指出經營管理多於 1 間物管公司則不能被視為全職形式，不可計算在內。令致第 2.2(e)段根本無法成立。故我們建議若公司董事、合夥人或獨資經營者管理多於 1 間物業管理公司，而屬同一集團的附屬管理公司應可視為全職形式，亦可計算在內，即祇須 1 名持有物業管理人第 1 級牌照的董事及根據其所有管理物業的數目而聘用相關持牌管理人便可。

問題

**A5.** 你對第 2.2(g)段建議的持牌物業管理公司所聘用的持牌物業 管理人最低數目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（載於表二），有何意見？

根據諮詢文件第 5 章 2.2 段(g)，每間物業管理公司須以全職形式聘用的持牌物業管理人的最低數目及級別，須符合監管局指明「持牌物業管理人最低數目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」（見表二）。



但非住宅部份定義不清晰，因沒有考慮公眾休憩空間、公用設施如足球場、籃球場、泳池、私家路、停車場等所佔用面積。而車場也有不同使用者，還有所需不同人手配置的問題，例如停車場與商場同為非住宅，但所需持牌人數截然不同，附例要求的比例不可能一刀切。

我們建議：

- (i) 非住宅面積不應計算物業的公眾休憩空間及公用設施;
- (ii) 而表二例子 4 內停車場面積應祇計算住宅車位數目(並不包括其他用途的上落貨區車位、旅遊巴、校巴、電單車位等)。應修改表二為 16,000 住宅車位總數需要領取持牌物業管理人(第 1 級)最少 1 名，而 5,000 住宅車位總數才需要領取持牌物業管理人(第 2 級)最少 1 名。

## 2.3 其他相關事項

問題

A6. 你對第 2.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

對 2.3 段的建議沒有意見。

## 3. 物業管理公司持牌條件

### 3.2 物業管理公司持牌條件

問題

A7. 你對第 3.2 段建議的物業管理公司的持牌條件，有何意見？

我們建議：

- (i) 第 3.2 段(b) 我們建議監管局必須先向相關物管專業團體如我們 4 會 1 局作出諮詢，以便釐清所提及的持牌人操守守則及其他指引。
- (ii) 第 3.2 段(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。我們建議亦可以懸掛於管理處內。
- (iii) 第 3.2 段(d) 持牌人須將其委派負責管理某物業的持牌物業管理人名稱及牌照號碼顯示在該物業的顯眼處。物業管理人牌照資料貼在屋苑當眼處並不可行，因為管理過千單位的屋苑，管理團隊會包括各工種和職級員工，倘是混合式發展項目如有會所、車場、商場等，管理團隊就更大。我們建議存放於管理處內供業戶查看便足夠，更方便因人事變動的改動。業戶其實已有很多渠道查詢持牌管理人的牌照資料，例如持牌人須隨身攜帶監管局所發的物業管理人証件及可查看監管局的登記冊。



- (iv) 第 3.2 段(g) 建議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）。我們建議如沒有任何變動可於續牌時一併遞交。
- (v) 第 3.2 段(i) 建議若該持牌物業管理公司屬合夥經營，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，並須重新申請物業管理公司牌照。我們建議要釐清重新申請物業管理公司牌照的規則，避免有真空期出現，影響管理運作。

### 3.3 其他相關事項

問題

A8. 你對第 3.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

我們建議：

監管局應就有曾被撤銷牌照的物管公司要重新申請牌照的期限作指引。

## 4 費用水平

### 4.3 費用水平（包括物業管理公司及物業管理人）

問題

A9. 你對第 4.2 段建議的費用水平，有何意見？

諮詢文件建議的收費過高不合理，加重公司及從業員負擔，特別是規模較小的物業管理公司的營運成本，更可能間接轉嫁到業主的管理費。

我們建議減少費用如下：

- (i) 物業管理公司牌照年費: \$2500 (參照商業登記費用)
- (ii) 物業管理人(第1級)牌照年費: \$400
- (iii) 物業管理人(第2級)牌照年費: \$200

### 4.3 其他相關事項

問題

A10. 你對第 4.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

對第 4.3 段的建議沒有意見。

5 申請物業管理公司牌照所須提供的資料和文件

5.2 所須提供的資料和文件

問題

A11. 你對第 5.2 段建議申請物業管理公司牌照所須提供的資料和文件，有何意見？

對第 5.2 段的建議沒有意見。

6 持牌物業管理公司向客戶提供的資料及方式

6.2 提供利益衝突資料和方式

6.3 提供合約資料和方式

6.4 提供財務資料和方式

問題

A12. 你對第 6.2 至 6.4 段建議持牌物業管理公司向有關物業的客戶提供的資料及方式，有何意見？

根據諮詢文件第 5 章 6.2 條，就物管公司所知所信，須向監管局提供與其物管公司有合約關係(包括但不限於供應品、貨品或服務)的客戶之間的任何利益衝突。如果物管公司同時為多個物業提供管理服務，該公司需要披露內容廣泛，對物業管理公司做成不公，做成客戶間不必要的矛盾。

我們建議：

- (i) 必須先向相關物管專業團體如我們 4 會 1 局作出諮詢，以便釐清第 6.4 段所提及的「操守守則或其他指引」的內容細則及定義。

7 持牌物業管理公司將變更通知監管局

7.2 將變更以書面通知監管局的事宜

問題

A13. 你對第 7.2 段建議持牌物業管理公司將變更以書面通知監管局的事宜，有何意見？

對第 7.2 段的建議沒有意見。

### 7.3 將變更以書面通知監管局的方式

#### 問題

A14. 你對第 7.3 段建議持牌物業管理公司將變更以書面通知監管局的方式，有何意見？

對第 7.3 段的建議沒有意見。

## 8 物業管理公司登記冊

### 8.2 物業管理公司登記冊細節

#### 問題

A15. 你對第 8.2 段建議的物業管理公司登記冊細節，有何意見？

#### 我們建議：

- (i) 公司登記冊中不包括處理中的投訴或調查中的案件，如被確實裁定涉及違紀行為，登記冊中應列明那一類違紀行為，以免引起公眾不必要的誤會及對相關管理公司不公平。
- (ii) 根據物管條例中附錄第 1 部第 4 條所述之違紀行為，其中(f)點(i)指出「可能損及物業管理服務專業的聲譽」，條文含糊不清，必須要有客觀、公平的理據或標準及以法律為基礎，否則會對物業管理公司及物管人不公平，更易引發爭議或訴訟，影響整體物管服務及市民生活。

### **總括第 5 章建議重點：物業管理公司的發牌**

- ✧ 7 項服務類別中必須訂立「關乎物業的一般管理服務」為主項服務，並不應設次類別；
- ✧ 「關乎物業的一般管理服務」的主要工作範疇及其餘 6 項服務類別的工作範疇亦必須詳細列明；
- ✧ 涉及主項服務類別即「關乎物業的一般管理服務」工作範疇的物業管理公司及物管從業員才需要領取牌照；
- ✧ 監管局應向相關物管專業團體如我們 4 會 1 局作出諮詢，以便可在擬定 7 項服務類別及「實務或行政指引」時能切實反映行業的專業性；



- ✧ 監管局必須釐清所有相關模糊不清的條文，以免窒礙義務業主組織的正常運作；
- ✧ 不應與公司條例抵觸而限制持有物業管理人牌照的董事以此身份出任物業管理公司的數目；
- ✧ 屬同一集團附屬管理公司應可視為全職形式，即祇須 1 名持有物業管理人第 1 級牌照的董事；
- ✧ 「持牌物業管理人最低數目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」中必須釐清「非住宅」部份的定義，例如停車場的管理人手應少於住宅；
- ✧ 諮詢文件建議的物業管理公司及物業管理人牌照年費收費過高不合理，必須降低；及
- ✧ 重申監管局必須先向相關物管專業團體如我們 4 會 1 局作出諮詢，以便釐清所提及的「操守守則或其他指引」的內容細則及定義。

(有關上述重點建議及其他建議詳情，請參閱於第 5 章內各問題的答覆)

## 第 6 章 物業管理人發牌制度建議

### 1. 物業管理人發牌準則及合適人選的考慮

#### 1.2 物業管理人發牌準則

##### 問題

B1. 你對第 1.2(c)段建議的物業管理人發牌準則就最低學歷上的要求（見表三 (i)），有何意見？

### 1.4 監管局就學歷的規定

##### 問題

B5. 你對第 1.4 段有關監管局就學歷規定的建議，有何意見？

諮詢文件第 1.2(c)段表三內提及物業管理人(第 1 級)的"監管局指明的物管學位或同等學歷"及物業管理人(第 2 級)的"監管局指明的物管學位、副學士學位或文憑，另 1.4(b) 提及若辦學機構欲開辦監管局指明的物管學位、副學士學位或文憑，監管局可就有關課程質素作出評審。

我們建議:

- (i) 監管局應以「指明的物管專業團體」所認可的學位或同等學歷(資歷架構第5級或以上)的課程作為持牌物業管理人(第1級)最低學歷的評審準則，因物管專業團體所認可的課程是依據學術界沿用的資歷架構來釐定課程的資歷級別。如果監管局又自行制定另一套評核準則，將會令人感到混淆。
- (ii) 至於申請物業管理人「第2級」牌照者，我們認為持有監管局所指明的物業管理文憑、副學位或同等學歷須達至資歷架構級別第4級。

問題

B2. 你對第 1.2(c)段建議的物業管理人發牌準則就最低累積的本地物業管理工作經驗的要求（見表三(III)），有何意見？

諮詢文件中建議持牌物業管理人(第1級)所需之最低累積本地物管經驗太低。在物管行業內，作為管理階層，必須具備較長的年資，因為年資長才有足夠經驗成為決策性的管理人員。

我們建議:

- (i) 有些具備多年香港物管經驗的從業員，可能最近數年轉到國內或台澳等地工作。「諮詢文件」的建議準則可能會阻礙他們返回香港工作，亦影響現在香港工作的從業員往國內或台澳發展的意願。故此，我們建議設立機制評核這些人士是否可以被認可申請牌照，及考慮給予這些人士發臨時牌照，准予在限期內完成既定的要求便可獲發正式牌照。
- (ii) 諮詢文件第6章1.2(c) 段表三內提及最低累積的本地物管工作經驗。有很多新入物管行業的從業員如行政管理練習生，或者前綫從業員如顧客服務員、物業助理、會所助理等，他們都沒有足夠本地物管工作經驗而不能申請牌照，故此建議這些新入行人士可於1年內不用申請物業管理人(第2級)牌照，但須由物業管理人(第1級)監督。
- (iii) 再者，這些初入行業的從業員都有機會給指示予其他的服務物業屋苑的人員，如清潔工、園藝工等，故建議監管局能清楚釐定「管理」與「監督」的定義分別，讓業界容易跟從。

問題

B3. 你對第 1.2(c)段建議的物業管理人發牌準則就專業資格方面的要求（見表三(III)），有何意見？



### 1.3 監管局就專業團體及資格的規定

#### 問題

B4. 你對第 1.3 段有關監管局就專業團體及資格規定的建議，有何意見？

#### 我們建議：

- (i) 監管局必須清楚訂明「指明的物業管理相關專業團體」的考慮因素及準則，應該祇認同「指明的物業管理相關專業團體」的專業會員申領持牌物業管理人(第1級) 及承認此等專業團體批核的持續專業進修(CPD) 。民政事務總署於2015年6月回應條例草案委員會時已清楚列明4會1局是物業管理相關專業團體，監管局應將4會1局自動納為「指明的物業管理相關專業團體」，並應以同樣標準甄選新專業團體的申請。
- (ii) 諮詢文件第1.3 (c)(iv)段稱「專業團體對會員持續專業發展的要求」，但並沒有詳細指引：如持續專業發展的物管相關課程／活動內容、時數等，我們建議須於3年牌照期內完成所有不少於60個時數。

### 1.5 其他相關事項

#### 問題

B6. 你對第 1.5 段建議的其他相關事項，有何意見？

#### 我們建議：

監管局必須先向相關物管專業團體如我們 4 會 1 局作出諮詢，以便釐清所提及的持牌物業管理人的操守守則及其他指引。

## 2. 過渡安排

### 2.2 臨時物業管理人發牌準則

#### 問題

- B7. 你對第 2.2(c)至(d)段建議的臨時物業管理人發牌準則，有何意見？
- B8. 就第 2.2(e)段有關臨時物業管理人須修讀指定的相關課程，你對課程內容、修讀時數、評核形式（選擇題、简答题或個案分析）等，有何意見？

諮詢文件第6章2.2 (c) & (d) 段 提及申請臨時物業管理人(第1級) 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。而臨時物業管理人(第 2 級) 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。



因一次過的臨時物業管理人牌的申請人皆不符合學歷及專業資格的最低要求，如果門檻太低，變相會鼓勵大量未能取得專業資格的從業員申請，因可繞過專業進修的程序，此舉會嚴重窒礙提升物管的質素及水平，違背立法原意。

我們建議：

- (i) 必須提高門檻即臨時物業管理人(第1級) 須在過渡期開始日前的20年內具備在本地物業管理服務工作中曾担任「管理」及決策性角色的至少15年累積的經驗。臨時物業管理人(第 2 級) 須在過渡期開始日前的10年內具備在本地物業管理服務工作中曾担任「監督角色」的至少8年累積的經驗。
- (ii) 就諮詢文件第6章2.2 (e) 段內對於課程內容、修讀時數、評核形式（選擇題、短答題或個案分析）等，監管局應該向其「指明的物業管理相關專業團體」徵詢意見。

## 2.3 其他相關事項

問題

B9. 你對第 2.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

對第 2.3 段的建議沒有意見。

## 2.4 過渡安排

問題

B10. 你對第 2.4 段（見表四）建議的過渡安排，有何意見？

對第 2.4 段的建議沒有意見。

## 3. 物業管理人持牌條件

### 3.2 物業管理人持牌條件

問題

B11. 你對第 3.2 段建議的物業管理人持牌條件，有何意見？

我們建議：

- (i) 監管局必須向相關物管專業團體如我們4會1局作出諮詢，以便先釐清所提及的持牌人操守守則及其他指引。

- (ii) 物業管理人牌照資料貼在屋苑當眼處並不可行，因為管理過千單位的屋苑，管理團隊會包括各工種和職級員工，如有會所、車場、商場的混合式發展項目更甚。我們建議存放於管理處內供業戶查看便足夠，更可方便因人事變動的更改。業戶其實已有很多渠道查詢持牌管理人的牌照資料，例如持牌人須隨身攜帶監管局所發的物業管理人證件或查看監管局的登記冊。
- (iii) 諮詢文件建議持牌人須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）。我們認為在沒有變動的情況下，物業管理人於每三年續牌或每年交費時不用再呈交續牌文件或資料，以減省人力和較環保，但監管局可聲明保留抽查權利。

### 3.3 其他相關事項

#### 問題

B12. 你對第 3.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

#### 我們建議：

監管局應就有曾被撤銷牌照的物管公司要重新申請牌照的期限作指引

- (i) 監管局必須訂定完善及公平的處理投訴機制，否則各持牌人只顧應付被無理投訴的個案，無暇處理日常管理工作，嚴重影響管理質素和運作進度。

## 4. 費用水平（與第 5 章第 4 段內容相同）

### 4.2 費用水平（包括物業管理公司及物業管理人）

#### 問題

B13. 你對第 4.2 段建議的費用水平，有何意見？

諮詢文件第 5 及 6 章 4.2 段所訂的牌照年費過高，增加從業員的負擔。

#### 我們建議：

- (i) 物業管理人(第1級)牌照年費: \$400
- (ii) 物業管理人(第2級)牌照年費: \$200

### 4.3 其他相關事項

#### 問題

B14. 你對第 4.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

對第 4.3 段的建議沒有意見。

5. 申請物業管理人牌照所須提供的資料和文件

5.2 所須提供的資料和文件

問題

B15. 你對第 5.2 段建議申請牌照時所須提供的資料和文件，有何意見？

對第 5.2 段的建議沒有意見。

6. 持牌物業管理人將變更通知監管局

6.2 將變更以書面通知監管局的事宜

問題

B16. 你對第 6.2 段建議的持牌物業管理人將變更以書面通知監管局的事宜，有何意見？

對第 6.2 段的建議沒有意見。

6.3 將變更以書面通知監管局的方式

問題

B17. 你對第 6.3 段建議的持牌物業管理人將變更以書面通知監管局的方式，有何意見？

對第 6.3 段的建議沒有意見。

## 其他相關的意見

- (1) 監管局必須釐清何謂「管理」及「督導」？建議監管局應參考「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；
- (2) 監管局必須先釐清諮詢文件及物管條例內所提及的持牌人操守守則及其他指引。並應在相關附屬法例正式執行前先備妥一系列詳盡的實務守則、操守守則及其他指引予物管專業團體如4會1局參閱及提供專業意見；及
- (3) 根據物管條例第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。我們建議「上訴委員團」及「上訴審裁小組」成員必須包括監管局指明物管業專業團體代表，以便提供專業客觀意見及對被投訴人作出公平的裁決。



### **總括第 6 章建議重點: 物業管理人發牌制度建議**

- ✧ 監管局應以「指明的物管專業團體」所認可的學位或同等學歷(資歷架構第 5 級或以上)的課程作為持牌物業管理人(第 1 級) 最低學歷的評審準則。物管專業團體所認可的課程是依據學術界沿用的資歷架構來釐定課程的資歷級別;
- ✧ 必須清楚訂明監管局「指明的物業管理相關專業團體」的考慮因素及準則，而 4 會 1 局應自動納入為「監管局指明的物業管理相關專業團體」，並以 4 會 1 局的標準作為甄選新物業管理相關專業團體申請的重要考慮因素之一;
- ✧ 監管局必須先向相關物管專業團體如我們 4 會 1 局作出諮詢，以便釐清所提及的持牌物業管理人的操守守則及其他指引;
- ✧ 臨時物業管理人(第 1 級) 及(第 2 級) 門檻必須提高。即臨時物業管理人(第 1 級)須在過渡期開始日前的 20 年內具備在本地物業管理服務工作中曾擔任「管理」及決策性角色的至少 15 年累積的經驗。臨時物業管理人(第 2 級) 須在過渡期開始日前的 10 年內具備在本地物業管理服務工作中曾擔任「監督角色」的至少 8 年累積的經驗。

(有關上述重點建議及其他建議詳情，請參閱於第 6 章內各問題的答覆)



副主席馮寶光

英國特許房屋經理學會亞太分會

2019 年 1 月 30 日