



《物業管理服務條例》 發牌制度建議要點

張嘉賢
總經理（規管事務）

2019年9月26日

簡介內容

1. 背景
2. 物業管理業監管局
3. 發牌制度的諮詢
4. 強制發牌制度
5. 持牌準則
6. 監管措施
7. 過渡安排
8. 發牌制度進程



www.pmsahk.org.hk

背景

- 政府諮詢自 2010 年
- 《物管條例》(PMSO) 於 2016 年 5 月 26 日獲立法會通過
- 成立物業管理業監管局 (PMSA)
- 實施強制性發牌制度
- 提供法律框架，細則需透過附屬法例 (subsidiary legislation) 制訂

物業管理業監管局

➤ 主要職能：

- 透過發牌照規管物管服務的提供
- 推動物管業專業行事持正
- 提高物管業專業的能力及專業性
- 提升物管業的專業地位

➤ 權力範圍：有公契的兩層或以上的建築物

發牌制度的諮詢

- 2017年10月13日及19日的兩場聚焦小組展開業界諮詢
- 2018年6月15日至7月17日期間展開業界諮詢
- 2018年11月21日至2019年1月18日期間展開公眾諮詢
 - 共收到九千多份意見書
 - 意見有來自專業團體、物管公司、物管從業員、議員及業主立案法團等持份者

發牌制度的諮詢

部份有關意見／憂慮如下：

- 任何人士於物管公司內只要牽涉提供任何一項服務，並擔任管理或監督色均須持牌；
- 其他物管相關輔助工作部門的專業人士均須持牌，可能導致專業人士流失；
- 公司董事最多只可管理六間物管公司的限制，影響市場運作；
- 法團及業委會將須領取物管公司牌照。

強制發牌制度

物管公司

- 單一級別的牌照
- 凡提供多於一個類別的物管服務的公司須持牌
- 附帶及必要的 (incidental & necessary) 物管服務不被視為另一類別的服務

物管人

- 兩個級別的牌照：第1級和第2級
- 就須持牌的物管公司對某一物業提供的所有物管服務擔任**整體** (overall) 管理或監督角色的人員須持牌

物管服務

類別 1：關乎物業的一般管理服務

按大廈公契為業主、住戶、租戶、用戶或訪客所提供與物管有關的一般服務（但不包括類別 2 至 7 的物管服務）

類別 2：物業所處環境的管理

物業環境的清潔、衛生、園景或安全服務

類別 3：物業的維修、保養及改善

就物業包括結構及屋宇裝備的修葺、更換保養或改善服務

類別 4：關乎物業的財務及資產管理

與物業有關的財政預算、財務管理、賬目管理或資產管理服務

類別 5：關乎物業的設施管理

管理物業的附屬設施服務（但不包括類別 3 的物管服務）

類別 6：關乎物管所涉的人員的人力資源管理

就業主或業主組織就提供物管服務聘用的個人的人力資源管理服務

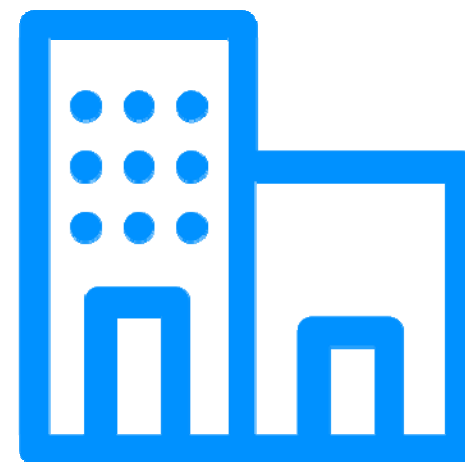
類別 7：關乎物管的法律服務

就有關第 1 至 6 類別的物管服務所提供的法律方面的資訊及意見，但不包括由律師或大律師在執業過程中所提供的服務，或其僱用的任何人為推展該過程而提供的服務

對業主或業主組織的影響

- 主體法例已訂明：自管少於1,500個單位物業的業主組織不須持有物管公司牌照
- 附屬法例將訂明：業主或業主組織以《建築物管理條例》（第344章）為依據而履行的職責及責任並非物管服務

物業管理公司 的持牌準則



物管公司的持牌準則

- 須具一名有實際控制公司所提供的物管服務的持牌物管人（第1級）；及
- 以全職形式聘用的持牌物管人的最低數目，不可少於按其管理的所有物業的單位*數目以監管局指明的比例與計算的最低持牌物管人數目
- 比例為：
 - 每 3,000 個單位或以下：一名持牌物管人（第1級）；及
 - 每 1,500 個單位或以下：一名持牌物管人（第2級）

*單位的定義 — 根據公契（見PMSO s.7(8) 及 BMO s.2）

聘用最低持牌人的例子

單位數目	持牌物管人（第1級）	持牌物管人（第2級）
0*	1	0
1,500	1	1
3,000	1	2
5,900	2	4
20,000	7	14

* 例如新成立公司而未簽訂任何物管合約

物業管理人的 持牌準則



持物管人（第1級）牌照的準則

	途徑1	途徑2
學歷	監管局指明的物管學位或同等學歷	其他學位或同等學歷
本地物管經驗*	在提交申請前的 6 年內具備 3 年經驗	在提交申請前的 8 年內具備 5 年經驗
專業資格	監管局認可的物管專業團體的會員	

*「本地物管經驗」指管理位於香港的物業的經驗，而該等經驗必須是全職並涉及兩個或以上類別的訂明物管服務經驗。

持物管人（第2級）牌照的準則

	途徑1	途徑2	途徑3
學歷	監管局指明的物管副 學士學位、文憑或 同等學歷	學位或 同等學歷	其他副學士學位、 文憑或 同等學歷，或 同等資歷
本地 物管經驗*	在提交申請前的 5 年內具備 2 年經驗； 或 在提交申請前的 4 年內具備 1 年經驗 （如由一名持牌物管人（第1級）監督）		在提交申請前 的 8 年內 具備 4 年經驗

*「本地物管經驗」指管理位於香港的物業的經驗，而該等經驗必須是全職並涉及兩個或以上類別的訂明物管服務經驗。

物管人的持牌準則

- 指明的物管學位、副學士學位、文憑
 - 必須有認證 (accreditation)
 - 先考慮「認可的物管專業團體」所認可的課程
- 「認可的物管專業團體」—考慮因素：
 - 香港物業管理業的相關性
 - 招收會員的準則
 - 專業操守的規管機制
 - 對會員持續專業發展的要求
 - 於業界的認受性

物管人的持牌準則—臨時牌照

- 未能符合學歷及／或專業資格準則，但符合指明的經驗，在過渡期內可獲發最長三年有效期的臨時牌照
- 一次過特別安排
- 指明經驗—就本地物管服務的提供擔任管理或監督角色的經驗#：
 - 臨時物管人（第1級）牌照—過渡期開始日前的15年內，具備至少10年
 - 臨時物管人（第2級）牌照—過渡期開始日前的8年內，具備至少5年
- 在持有臨時牌照的有效期內完成監管局的指明課程，可於臨時牌照有效期屆滿後不超過三年之前申請正式牌照，而毋須符合有關學歷及／或專業資格準則

全職並涉及兩個或以上類別的訂明物管服務

臨時牌照的指明課程

- 監管局正與五間具備課程自行評審資格的辦學機構洽商舉辦指明課程事宜
- 指明課程：約 80 至 120 小時
- 課程大綱：
 - ❑ 物管法律和守則
 - ❑ 物業管理常識
 - ❑ 樓宇優化和維修工程
 - ❑ 管理和溝通技巧
- 不同形式的考核：出席率、筆試、作業及案例研究等

訂明費用

項目	建議費用
申請費用	
物管公司牌照	\$ 500
物管人（第1級）牌照	\$ 100
物管人（第2級）牌照	\$ 100
年費	
物管公司牌照	\$6,000
物管人（第1級）牌照	\$1,200
物管人（第2級）牌照	\$ 400

監管措施

- 施加於牌照的訂明條件
- 強制向客戶提供資料
- 就訂明事宜的變更通知監管局
- 登記冊

施加於物管公司牌照的訂明條件

- a) 繼續是持有牌照的合適人選
- b) 繼續符合持有牌照的準則
- c) 在持牌人管理的每個物業的顯眼處展示牌照的複本
- d) 委任一名持牌物管人（第1級）以管理持牌人管理的每個物業，並在每個物業的顯眼處展示獲委任人士的姓名及牌照號碼
- e) 在持牌人或代表持牌人以任何形式發出的任何信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚明顯地註明持牌人的姓名或名稱及牌照號碼
- f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其不時指明的資料及文件
- g) 不得以物管公司牌照所註明的持牌人姓名或名稱以外的姓名或名稱經營提供物管服務的業務

施加於物管人牌照的訂明條件

- a) 繼續是持有牌照的合適人選
- b) 繼續符合持有牌照的準則
- c) 就監管局不時認可或指明的持續專業發展課程或活動，完成監管局不時指明的出席或參與時數*
- d) 在持牌人所管理的物業的顯眼處展示持牌人的姓名及牌照號碼
- e) 在持牌人或代表持牌人以任何形式發出的任何名片、信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚明顯地註明持牌人的姓名及牌照號碼
- f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其不時指明的資料及文件

* 監管局會考慮承認「認可的物管專業團體」舉辦的持續專業發展課程或活動

物管公司須向客戶提供的訂明資料

須提供的資料：

- 利益衝突資料
- 有關管理物業的合約資料
- 監管局指明的文件的資料

註：客戶的定義見 PMSO s.16(1)：「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。」

物管公司須向客戶提供的訂明資料

提供的方式：

- 在合理地切實可行的範圍內：
 - 盡快向有關物業的業主組織（如有的話），送交有關資料的複本；或
 - 盡快在該物業內的一個顯眼處，展示該資料的複本；及
- 在有關物業的客戶的要求下，於合理的複製費獲繳付後的 31天內，提供有關資料的複本。

就訂明事宜的變更通知監管局

就持牌物管公司，訂明事宜包括：

- ❑ 委任或終止委任董事
- ❑ 聘用或終止聘用持牌物管人
- ❑ 就獲其提供物業管理服務的每一物業的業主組織名稱及地址；如無業主組織，則個別單位的地址資料
- ❑ 聘用其他持牌物管公司、被其他持牌物管公司聘用，以及有關聘用或被聘用的終止

就訂明事宜的變更通知監管局

就牌物管人，訂明事宜包括：

- 被持牌物管公司聘用或終止聘用
- 被委任或終止委任為持牌物管公司的董事
- 監管局認可的專業團體的會員資格（不被續期、被撤銷資格）
- 持牌合適人選的事項：精神紊亂、欺詐／不誠實定罪等

就訂明事宜的變更通知監管局

方式：

- 以指明表格
- 於變更發生後的 **31天內** 通知監管局

登記冊

- 監管局須備存持牌人登記冊讓市民免費查閱
- 登記冊載有的資料包括：
 - 姓名／名稱
 - 牌照號碼
 - 牌照有效期
 - 物管公司規模（持牌人數目、管理單位數目）
 - 紀律制裁紀錄

過渡安排

- 過渡期由實施發牌制度當日起計三年
- 發出臨時牌照
- 發出正式牌照
- 於過渡期內不規定物管公司及物管人須領有牌照

發牌制度進程

- 現正在草擬《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》
- 盡快提交立法會，進行先訂立後審議 (negative vetting) 的立法程序
- 草擬相關操守守則
- 考慮認可的物管專業團體
- 考慮指明的物管學位、副學士學位、文憑
- 在立法會完成審議《規例》後，預計規例將於 2020 年 1 月 31 日起實施

多謝

