

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)1015/10-11(02)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會
2011年2月18日的特別會議

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

規管物業管理行業

目的

本文件旨在就政府當局建議為物業管理行業及其從業員實施的發牌制度提供背景資料，並重點概述民政事務委員會(下稱"事務委員會")委員在2010年12月10日會議上提出的相關意見和關注事項。事務委員會及立法會議員在上述會議之前就此事進行的討論已載述於立法會CB(2)465/10-11(03)號文件。

背景

2. 據政府當局所述，全港有40 000幢私人大廈，當中約24 000幢現時由物業管理公司管理，而9 000幢則由業主立案法團(下稱"法團")或其他形式的居民組織管理。其餘7 000幢樓宇主要為舊式唐樓，既沒有僱用物業管理公司，也沒有成立法團或任何形式的居民組織。

規管目標

3. 現時，物業管理行業沒有一套劃一標準，規範物業管理公司及從業員的基本資格。行政長官在2010-2011年度《施政報告》中建議透過立法為物業管理行業設立發牌制度，以確保其服務質素。政府當局會徵詢公眾意見，並在2011年上半年內作出決定。

4. 政府當局在2010年12月3日就"設立物業管理行業的規管架構"發出一份公眾諮詢文件。據政府當局所述，設立規管的

政策目標是確保業主會有更多優質、具效率及收費可予負擔的物業管理服務選擇。相關規管制度會按照下述指導原則設計：

- (a) 不會令物業管理成本大增；
- (b) 不會導致物業管理公司／從業員的數目不足；及
- (c) 應繼續容許有意從事物業管理行業者自由加入，以及不應出現壟斷。

擬議規管制度的主要準則

5. 上述公眾諮詢文件列出擬議規管制度的多項主要準則，包括 ——

- (a) 應在公司層面或個人層面還是在兩個層面均規管物業管理行業；假如決定在個人層面實施規管，哪些人應受規管及受規管者須具備甚麼資歷；
- (b) 應否採用多級發牌制度，讓符合基本規定的中小型物業管理公司／從業員可取得較低級別的牌照，而符合較高規定的中小型物業管理公司／從業員則可獲發較高級別的牌照；假如採用該制度，各個級別的最低要求為何；
- (c) 全面實施發牌制度前，是否需要設立過渡期；若然，過渡期應為時多久；及
- (d) 規管機構的性質、職能及權力(例如該機構會屬政府部門抑或是法定規管機構)，以及會否獲授權制訂專業／作業守則、訂定發牌規定、處理投訴、釐訂違反專業／作業操守的懲罰，以及撤銷或暫時吊銷牌照。

委員的意見和關注事項

6. 事務委員會曾於2010年12月10日的會議上就規管物業管理行業與政府當局進行討論。委員的意見和關注事項重點概述於下文各段。

發牌制度

7. 委員普遍支持採用物業管理行業多級發牌制度。部分委員建議，不但須規定物業管理公司領牌，亦要規定其物業經理及同等級別的職員領牌，因為他們通常代表物業管理公司，並獲授權管理大廈。部分委員詢問，小型物業管理公司的技術人員是否亦須符合若干資歷規定。

8. 政府當局回應時表示，現正研究是否須要同時向物業管理公司及它們的管理層職員實施發牌制度。物業管理公司／從業員如未能達致規定的水平，將會受到懲處(例如降級或撤銷牌照)。物業管理公司的技術人員(例如從事升降機及自動梯維修工程的註冊承辦商及工程師)現時已受法例規管。

中小型物業管理公司的生存空間

9. 部分委員擔心擬議發牌制度可能會令中小型物業管理公司被淘汰，以致大型物業管理公司壟斷市場。他們尤其擔心，私人單幢舊式唐樓的業主未必可以負擔僱用大型物業管理公司的費用。部分委員表示，小型物業管理公司不可能在物業管理服務各個範疇均配備具有專業知識及經驗的職員。他們認為，擬議發牌制度應提供靈活性，以容納小型物業管理公司。

10. 部分委員認為，物業管理公司的發牌規定如過於嚴苛，可能會導致業主支付的管理費增加，尤以對舊式唐樓的業主為然。一名委員建議，政府當局可參考若干規管制度，例如護衛員規管制度及貨幣兌換商登記制度，後者只規定貨幣兌換商須在開業後一個月內通知政府當局及遵守若干規則。

11. 政府當局回應時表示，保障中小型物業管理公司的權益是維持市場活力及向業主提供其可負擔的服務的關鍵所在。當局設計規管制度時，會充分顧及它們的權益。就不同類型物業管理公司訂立多級發牌制度應有助避免出現市場壟斷。此舉可提高服務質素而毋須大幅增加管理費。

規管沒有聘用物業管理公司的法團

12. 一些委員建議，由於部分法團並無僱用物業管理公司管理大廈，政府當局應告知該等法團，它們一方面可如何履行其法定職責，而另一方面應如何遵行只屬勸喻性質的規定。

13. 一名委員要求政府當局澄清擬議發牌制度會否導致該等法團需要僱用物業管理公司。他表示，應視乎該等法團的能力而讓其繼續管理大廈，因為此舉有助發揮鄰舍互助精神。部分委員擔心，如果強制規定該等法團僱用物業管理公司，可能會影響該等大廈的管理及招致額外的管理開支。

14. 政府當局回應時表示，當局無意規定法團需要僱用物業管理公司，但關注到不少舊式唐樓既沒有僱用物業管理公司，也沒有成立法團或任何形式的居民組織。該等樓宇由於欠缺管理，不但帶來各種衛生問題，亦對居民及市民大眾構成危險。因此，政府當局會考慮引入強制性規定，使該等大廈符合基本的管理及維修標準。

15. 此外，政府當局表示，當局會參考教育局的七級資歷架構，研究物業管理需要具備的基本資歷要求，並探討公眾對如何規管沒有僱用物業管理公司的法團的期望。

過渡期

16. 部分委員建議，引入任何強制性規管制度之前，應讓物業管理行業有一個過渡期。政府當局表示，由於中小型物業管理公司未必具備足夠的合資格樓宇管理人員，政府當局會考慮為它們提供過渡期，讓它們適應新的規管制度。

相關文件

17. 各份相關文件連同其在立法會網站的超連結載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部2
2011年2月16日

民政事務委員會
規管物業管理行業的相關文件

委員會	會議日期	議案／會議紀要／文件	立法會文件編號
民政事務委員會	2003年11月28日	會議紀要	CB(2)912/03-04 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/ha/minutes/ha031128.pdf
	2004年10月12日	會議紀要	CB(2)84/04-05 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ha/minutes/ha041012.pdf
	2005年4月8日	政府當局就"立法規管物業管理公司"提供的文件	CB(2)1179/04-05(01) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ha/papers/ha0408cb2-1179-1c.pdf
		會議紀要	CB(2)1489/04-05 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ha/minutes/ha050408.pdf
《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會	2006年9月21日	會議紀要	CB(2)198/06-07 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/bc/bc58/minutes/bc580921.pdf
	2006年12月18日	會議紀要	CB(2)956/06-07 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/bc/bc58/minutes/bc581218.pdf

委員會	會議日期	議案／會議紀要／文件	立法會文件編號
立法會	2006年11月8日	就"實施物業管理公司發牌制度和成立樓宇事務審裁處"動議的議案	會議過程正式紀錄 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm1108-translate-c.pdf (第86頁)
		政府當局提交的進度報告	http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/motion/cm1108-m2-prpt-c.pdf
	2007年4月25日	《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會報告	CB(2)1603/06-07 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/bc/bc58/reports/bc580425cb2-1603-c.pdf
		《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會報告	http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm0425-translate-c.pdf (第143頁)
民政事務委員會	2008年7月4日	政府當局就"規管物業管理公司"提供的文件	CB(2)2454/07-08(02) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/ha/papers/ha0704cb2-2454-2-c.pdf
		會議紀要	CB(2)2850/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/ha/minutes/ha080704.pdf
	2010年7月9日	政府當局就"規管物業管理行業及相關的大廈管理事宜"提供的文件	CB(2)1980/09-10(03) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/papers/ha0709cb2-1980-3-c.pdf

委員會	會議日期	議案／會議紀要／文件	立法會文件編號
民政事務委員會	2010年7月9日	關於"民政事務總署在《建築物管理條例》(第344章)之下處理糾紛方面所扮演的角色及規管物業管理公司"的背景資料簡介	CB(2)1980/09-10(04) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/papers/ha0709cb2-1980-4-c.pdf
		會議紀要	CB(2)153/10-11 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/minutes/ha20100709.pdf
立法會	2010年11月3日	陳健波議員就"加強私人樓宇管理"提出的口頭質詢	http://www.info.gov.hk/gia/general/201011/03/P201011030206.htm
民政事務委員會	2010年12月10日	關於"設立物業管理行業的規管架構(2010年12月)"的諮詢文件	http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/ha/papers/ha1210-cp-pr20101203-c.pdf
		政府當局就規管物業管理行業的事宜及其他大廈管理措施提供的文件	CB(2)465/10-11(01) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/ha/papers/ha1210cb2-465-1-c.pdf
		立法會秘書處就規管物業管理公司擬備的背景資料簡介	CB(2)465/10-11(03) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/ha/papers/ha1210cb2-465-3-c.pdf

立法會秘書處
議會事務部2
2011年2月16日