



立法會民政事務委員會

2011年2月18日特別會議

－ 規管物業管理行業

尊敬的葉國謙主席：

初步回應《設立物業管理行業的規管架構》諮詢文件

香港物業管理公司協會（本會）就民政事務局及民政事務總署於2010年12月3日發表之《設立物業管理行業的規管架構》諮詢文件（諮詢文件）內容所揭示政府在規管物業管理行業未來的政策方向表示歡迎及支持。

本會自1990年1月成立以來已超過21年歷史，現時共有86名會員，涵蓋活躍於本港及國內的各主要物業管理公司，當中包括國際性的大型物業管理/測量/房地產服務公司、各大發展商旗下的管理機構，及規模相對較細的中小型物業管理公司。

正如諮詢文件第15節所述，本會會員包括其附屬及聯營公司總數約有300多家。而本會會員現時共管理約120萬個住宅單位，佔全港私營管理公司所管理之住宅單位總數約9成（或全港200萬公私營住宅單位總數的6成）。當然，除住宅物業外，本會會員現時亦負責為不少的工商業物業、停車場/泊車位及各類公私營物業及設施等提供優質專業管理服務。所有本會會員須遵從本會有關專業水平和操守的會員守則（可參考諮詢文件附件B1）。

本會就上述諮詢文件希望表達我們以下的初步意見：

- （一）本會自成立以來均不遺餘力推動物業管理行業規範化及專業化。過去十多年，本會歷屆會長皆積極聯繫相關政策科/局，包括回歸前的政務司、回歸後的民政事務局及民政事務總署，表達本會意見。本會除積極向署方先後於2007年及2009年委聘的顧問提供意見外；我們更曾於去年5月及

今年 1 月兩次組織會員論壇，與會員熱烈討論擬議的發牌制度和收集他們對諮詢文件的意見。

(二) 就諮詢文件第二章(政府的政策)所提出的 3 點政策目標，本會認為與本會宗旨及目標不謀而合，故此乃十分支持。至於為配合這些政策目標而提出的 3 項指導原則，與是次諮詢之目的：「如何推行」及「何時推行」發牌制度，基本上本會亦甚表贊同。

(三) 諮詢文件提出了政府對規管物業管理行業的初步看法，本會在搜集會員意見及理事會綜合分析後，同意以立法方式實施強制發牌乃適時及符合現今香港社會之發展路向所需，並認為在吸收過去多年的行業運作經驗後，此乃最為有效及可進一步提高行業專業化的規管模式。

(四) 本會就諮詢文件第 44 節提及的 5 個範疇有以下意見：

1. 在擬議的發牌制度下，本會強烈要求在公司及個人兩個層面必須同時納入規管制度內。

2. 本會認為就不同資歷及背景的公司及個人應釐訂不同級別的發牌規定。如只以單一級別向公司及個人釐訂發牌規定，基於應繼續容許有意從事物業管理行業者自由加入的指導原則，此單一級別的門檻將會非常低；如是者，是次擬議的發牌制度的政策目標便不能達到。

3. 擬議法定發牌制度的範圍：

(i) 公司層面

- 本會認同諮詢文件第 4 節所介紹有關物業管理所需的關鍵能力，並認為有關服務公司如只提供個別單項服務(如清潔或保安服務)者，便不應被納入擬議的發牌制度。
- 諮詢文件第 5 節提供的資料顯示現時約有 6 成私人大廈聘請物業管理公司負責管理，約有 2 成多直接由法團或其他居民組織自行管理。本會認為要令擬議的發牌制度更有效及涵蓋面更全面的話，這些自行管理的法團或其他居民組織亦應在某程度上被規管；建議可要求這些組織內至少有一名業主委員須持有有效的個人牌照，藉此保證業主方面對相關法例要求及最新管理資訊和科技可及時掌握瞭解。

(ii) 個人層面

- 與公司層面相同，在個人層面上，若個人只負責一幢或多幢大

廈的管理職務(即多項關鍵能力)，本會認為該個人亦須被納入擬議的發牌制度。

(iii) 單一業權的物業及設施

- 基於公眾安全考慮，本會認為任何單一業權的物業及設施，負責管理職務的物業管理公司及/或個人均須被納入擬議的發牌制度。

4. 鑑於本港在其他行業的規管經驗，本會認為擬議規管機構應按將來新的規管法例正式通過後成立的獨立法定機構，並不隸屬於任何政府部門。其職能應主要集中於發牌事宜及監管業界操守的規管者角色；至於推動業界發展的工作，可盡量伙拍相關持份者如行業專業團體(包括本會)，共同肩負起推動業界發展的角色。
5. 政府預計在諮詢期完結後及在今年上半年內可就規管模式作出決定，並須約三年時間預備和立法。如此推斷，擬議的發牌制度最快仍需於2014年尾或2015年初方可落實。本會認為過渡期的設立並非必須，讓各方儘量利用立法前的時間同步預備。倘若政府在衡量過公眾意見後認為有需要的話，該過渡期亦不應超過一年時限。

本會注意到在政府去年12月發表諮詢文件後，已先後進行了逾十場區議會的討論，以及不同政黨政團和物業管理相關專業團體的研討會。除個別不同意見外，綜觀其主流意見均與本會上述之立場和意見相合。

主席先生，香港物業管理公司協會將繼續積極參與諮詢文件的討論和發表意見；並將基於上述原則和立場，在本年3月15日諮詢期結束前，向民政事務總署遞交詳細的書面意見。

特此函達 並頌

安好！

香港物業管理公司協會

副會長 潘源舫

2011年2月16日

The Hong Kong Association of Property Management Companies

香港物業管理公司協會

2709-11, 27/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道 6-8 號瑞安中心 27 樓 2709-11 室

E-mail: office@hkapmc.org.hk Tel: 2186 6101

Website: www.hkapmc.org.hk Fax: 2189 7245