

政府當局對《物業管理服務條例草案》委員會
在二零一四年十一月二十五日會議上
所提事項作出的回應

目的

本文件旨在應《條例草案》委員會委員在二零一四年十一月二十五日會議上的要求而提供補充資料。

有關成立了不同形式業主組織的大廈的資料

2. 由於《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)並無規定業主立案法團(法團)和業主須通知主管當局其大廈的管理形式，因此民政事務總署(總署)並無備存負責自行管理大廈的不同形式業主組織的有關數字。根據總署前線職員日常與業主聯絡時收集，或由業主自願提供的現有資料，我們估計成立了不同形式業主組織而沒有聘用物業管理公司(物管公司)的大廈百分比如下：

按大廈業主組織的類別劃分	百分比
成立了法團的大廈	78%
成立了互助委員會的大廈	19%
成立了業主委員會或其他形式的業主組織(例如合作社、業主聯會有限公司)的大廈	3%

3. 我們希望重申，“自行管理”並不一定意味着管理不善甚或管理低於平均水平。大部分上述“自行管理”的大廈／屋苑均得到妥善管理，而且業主和居民一般亦滿意現行管理方式。

由法團自行管理

4. 現時設有既定機制，讓業主終止公契經理人和合約經理人的委任。在早前回應《條例草案》委員會提問時，我們亦承諾總署的前線聯絡主任會通過與法團的日常接觸，就

法團有意計劃選擇“自行管理”的個案，保持警覺。如發現此類個案，他們會即時向有關法團和業主提供所需意見。

5. 鑑於法團決定由聘用物管公司改為“自行管理”，對大廈管理既重要又影響顯著，我們會建議修訂《條例》，規定該決定須得到在法團業主大會上通過的決議支持。為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要和情況，我們現正就《條例》的檢討進行公眾諮詢。在考慮收集到的意見後就未來路向提出建議，當中會包括上述修訂建議。

6. 然而，我們認為並不適合在《條例草案》作上述規定。《條例草案》的目的，是為經營提供物業管理服務業務的業務實體和個人發牌。規管法團的運作，並不是《條例草案》的立法原意，有關事宜的法律基礎應在《條例》訂明。

物業管理從業員(物管從業員)的發牌規定

7. 物管從業員的發牌規定涵蓋學歷、專業資格、工作年資，以及該人是否適合持有物業管理人牌照(“是否適合持牌的規定”載於《條例草案》第 11 條，包括該人是否屬精神紊亂的人、曾否有相關罪行的定罪記錄等)。有關持牌物業管理人(第 1 級)和持牌物業管理人(第 2 級)的學歷、專業資格、工作年資的規定，我們的初步構思表列如下：

	持牌物業管理人(第 1 級)	持牌物業管理人(第 2 級)
學歷及／或專業資格	<ul style="list-style-type: none">● 具有物業管理業監管局(監管局)指明的物業管理學位或同等學歷(加上至少三年本地物業管理工作經驗)；或● 其他學位或同等學歷或更高學歷(加上至少五年本地物業管理工作經驗)。	<ul style="list-style-type: none">● 其他學位或同等學歷或更高學歷(適用於並未完全符合第 1 級規定的從業員)；或● 具有監管局指明的物業管理文憑、副學位或同等學歷。

	持牌物業管理人(第 1 級)	持牌物業管理人(第 2 級)
相關工作經驗	<ul style="list-style-type: none"> ● 參考上述規定。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 至少兩年本地物業管理工作經驗；或 ● 至少一年由第 1 級物業管理從業員督導的本地物業管理工作經驗。
其他規定	<ul style="list-style-type: none"> ● 持有監管局指明的物業管理相關專業團體的會員資格；或 ● 如認為有需要，須接受監管局評核(如面試)。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不適用

何人須領取物業管理人牌照

8. 我們的初步構思，是物管公司在申請牌照時，須向監管局遞交其組織架構圖。監管局會在考慮持牌物業管理人(第 1 級)和持牌物業管理人(第 2 級)人數與物管公司管理的物業組合(例如須管理的單位數目或面積)的最合適比例後，在牌照指明擔任哪些職位的人應持有物業管理人(第 1 級)或物業管理人(第 2 級)牌照，以作為持牌條件。擔任訂有持牌規定職位的僱員應持有所須級別的牌照，這類僱員的總數須與物管公司管理的物業組合相應，以確保有足夠的管理／督導人員監督大廈管理。物管公司管理在持牌條件中的物業組合、組織架構或擔任有關職位的人如有變動，該公司應在指定時間內通知監管局。總括而言，某人是否須要領取物業管理人牌照，將視乎所擔任的職位在物管公司遞交監管局的組織架構圖上指明屬何種職位而定。

何種公司須領取物管公司牌照

9. 物業管理需要多方面的專業知識。以香港資歷架構下的物業管理行業的能力標準說明為藍本，《條例草案》附表 1 列出七個物業管理服務類別：

- (a) 關乎物業的一般管理服務；
- (b) 物業所處環境的管理；
- (c) 物業的維修、保養及改善；
- (d) 關乎物業的財務及資產管理；
- (e) 關乎物業的設施管理；
- (f) 關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理；以及
- (g) 關乎物業管理的法律服務。

10. 我們的初步構思，是除了“物業所處環境的管理”會細分作四個次類別外，其餘均為獨立類別。提供多於一個類別或次類別服務的物管公司須領取牌照。各類別預期會提供的服務詳述如下：

(a) 關乎物業的一般管理服務

11. 此類別包括為業主、住戶及租戶提供日常服務及聯繫。例子包括處理及跟進查詢、投訴及建議，定期舉行業主委員會、管理委員會、業主大會及周年大會會議及／或定期提交工作報告。

(b) 物業所處環境的管理

12. 此類別包括清潔、衛生、園藝美化及環境安全，並可再細分為四個次類別，即：

- (i) 公眾地方的清潔；
- (ii) 園藝設計及保養；
- (iii) 環境保護；以及
- (iv) 保安及消防安全。

(c) 物業的維修、保養及改善

13. 此類別包括建築物結構及其設施(包括通風、供水及排水、空氣調節、電力的裝置)的維修及保養，亦涉及保持及持續改善物業功能，以達到價值提升，其中亦包含採購建築物維修保養服務的工作。

(d) 關乎物業的財務及資產管理

14. 此類別包括財務上的管理及財政預算。例如徵收管理費、提交開支賬目及資產負債表和計算每年日常開支及承辦服務合約所需金額。

(e) 關乎物業的設施管理

15. 此類別包括與物業管理有關的設施管理，包括會所、商場和其他各類附加設施，例如停車場及卸貨區的管理。會所管理包括相關牌照的申請和康樂設施的保養及更新。商場管理包括該等設施或處所的使用、管理及發展。停車場及卸貨區管理包括出入閘系統、照明、空氣質素和路牌指示等。

(f) 關乎物業管理人員的人力資源管理

16. 此類別包括計劃人力資源需求、招聘員工、員工培訓、表現評核和工作安全。

(g) 關乎物業管理的法律服務

17. 此類別包括認識一般政府部門職能及司法制度、安排訴訟及調解、撰寫合約工作和提供有關《條例》的意見。

18. 對於有委員關注專業團體或議員辦事處是否須要領取物管公司牌照，以向業主組織提供免費諮詢服務或法律意見，我們會考慮在《條例草案》列明只有提供物業管理服務以獲取金錢或其他財務回報的實體，才須領取物管公司牌照。

“提供物業管理服務”與“作為物管公司而行事”的分別

19. 第 2 條是有關釋義的條文，訂明“物管公司”指經營提供物業管理服務業務的業務實體(不論是公司、合夥或獨資經營)。第 6(1)(a)條是有關禁止無牌活動的條文，規定任何人如無物管公司牌照，不得作為物管公司而行事。第 7(2)條訂明例外情況，其中一個是如某物管公司的業務，不涉及提

供屬多於一個服務類別或多於一種服務的物業管理服務，則第 6(1)(a)條不適用於該公司。

20. 憑藉上述條文，某業務實體雖然可因經營提供物業管理服務業務而成為第 2 條下的物管公司，但根據第 6(1)(a)條和第 7(2)條，即使該業務實體沒有領取物管公司牌照，如其只提供單一服務，則不屬犯罪。

對其他事宜的觀察所得／意見

(a) “業主組織(Owners’ Organisations)”

21. 正如上文第 2 段所述，除法團、互助委員會和業主委員會之外，尚有其他形式的業主組織，例如合作社、業主聯會有限公司等，現時均無聘用物管公司。雖然沒有各種業主組織的詳盡清單，但我們認為就《條例草案》第 2 條有關“業主組織”的定義保留彈性，使該等類別業主組織於發牌制度實施後，能夠繼續自行管理其物業，是較為可取的做法。

(b) “公司(Company)”

22. 我們認為中英文本對“公司”一詞的定義均屬準確。附件列舉在其他法例中，一系列以“及”連接“包括”帶出的段落，供委員參考。

23. 如委員有所關注，我們會考慮在英文定義中，把引入句的“body corporate”(“法人團體”)一詞移到(a)段和(b)段，並以“and”(“及”)連接該兩段。

(c) “客戶(Clients)”

24. 就《條例草案》第 16 條，我們認為“客戶(clients)”應包括支付或負有支付管理開支責任的業主。我們會考慮對《條例草案》作出所需修訂。

民政事務總署
二零一五年一月

法例中使用“包括”和“及”的情況

主體條例的例子

《強制性公積金計劃條例》(第485章)第2條

紀錄 (record) 指不論以任何方式編纂、記錄或貯存的任何資料紀錄，並包括—

- (a) 任何簿冊、紀錄冊或載有資料的其他文件；及
- (b) 任何能夠從中產生資料的紀錄碟、紀錄帶或其他物品；

record (紀錄) means any record of information, however compiled, recorded or stored, and includes -

- (a) any book, a register and any other document containing information; and
- (b) any disc, tape or other article from which information is capable of being produced;

《西九龍文化管理局條例》(第601章)第2條

“相關設施” (related facilities) 指在批租地區內提供的任何設施(藝術文化設施除外)，該等設施被包含在核准發展圖則中劃為該等設施的任何土地內，並包括—

- (a) 任何零售、飲食或娛樂設施；
- (b) 為在該區內運載乘客及其個人財物而建造或改裝的機械系統(如有的話)；
- (c) 道路、公眾碼頭及其他運輸設施；
- (d) 公眾停車場；
- (e) 公眾休憩用地；及
- (f) 管理局認為屬必需或合宜的其他設施；

“related facilities”(相關設施) means any facilities other than arts and cultural facilities provided within the leased area that are comprised in any land set apart for such facilities in the approved development plan, including -

- (a) any retail, dining or entertainment facilities;

- (b) a mechanical system (if any) which is constructed or adapted for the carriage of passengers and their personal effects within such area;
- (c) roads, public piers and other transport facilities;
- (d) public car parks;
- (e) public open space; and
- (f) such other facilities as the Authority considers necessary or expedient;

《建築物能源效益條例》(第 610 章)第 2 條

住宅建築物 (residential building) 指純粹作住宅用途的建築物，
並包括 —

- (a) 學生宿舍及員工宿舍；及
- (b) 綜合用途建築物的作住宅用途的部分，
但不包括旅館；

residential building (住宅建築物) means a building solely used for residential purposes and includes -

- (a) student hostels and staff quarters; and
- (b) a portion of a composite building that is for residential use, but does not include a hotel or a guesthouse;

附屬法例的例子

《食物內有害物質規例》(第 132AF 章)第 2 條

煉奶 (condensed milk) 指經稠煉(稠煉方法是將其部分水分蒸發，不論有否加糖)的奶類，並包括

- (a)任何用脫脂奶或部分脫脂奶製造的該等經稠煉奶類；
及
- (b) 淡奶；

condensed milk (煉奶) means milk which has been condensed by the evaporation of a portion of its water content, whether or not sugar has been added, and includes -

- (a) any such milk made from skimmed milk or partly skimmed milk; and
- (b) evaporated milk;

《證券及期貨(權益披露－證券借貸)規則》(第 571X 章)第 2 條

“股份” (shares) 指上市法團的有投票權股份，並包括 —

- (a) 上述有投票權股份的權益；及
- (b) 相等股份；

“shares” (股份) means voting shares in a listed corporation and includes

-
- (a) an interest in such voting shares; and
- (b) equivalent shares;

《公司(披露董事利益資料)規例》(第 622G 章)第 3(1)條

退休利益計劃 (retirement benefits scheme) 指提供退休利益的計劃，並包括 —

- (a) 《稅務條例》(第 112 章)第 2 條所界定的認可職業退休計劃；
- (b) 該條所界定的強制性公積金計劃；及
- (c) 退休保險計劃；

retirement benefits scheme (退休利益計劃) means a scheme for the provision of retirement benefits, and includes -

- (a) a recognized occupational retirement scheme as defined by section 2 of the Inland Revenue Ordinance (Cap 112);
- (b) a mandatory provident fund scheme as defined by that section; and
- (c) a retirement insurance scheme;