

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(2)1761/13-14(05)號文件

檔 號：CB2/BC/7/13

### 《物業管理服務條例草案》委員會

### 立法會秘書處擬備的背景資料簡介

#### 目的

本文件旨在提供背景資料，闡述政府當局有關設立物業管理行業規管制度及成立物業管理業監管局(下稱"監管局")負責物業管理公司和物業管理人的發牌事宜的立法建議，並綜述民政事務委員會(下稱"事務委員會")就該等立法建議進行的商議工作。

#### 背景

2. 物業管理公司及物業管理人在協助業主妥善管理物業方面，擔當重要角色。物業管理講求多方面的專業服務，例如一般管理服務、物業環境管理、大廈修葺與保養、財務和資產管理、設施管理、人力資源管理及法律服務。

3. 物業管理行業現時沒有一套劃一標準，規範物業管理公司和物業管理人的基本資格。按照行政長官在2010-2011年施政報告中所公布，當局會為物業管理行業設立法定發牌制度，規管物業管理公司及物業管理人，以確保其服務質素。政府當局在2010年12月至2011年3月就擬議發牌制度進行公眾諮詢後，於2011年12月成立了規管物業管理行業諮詢委員會(下稱"諮詢委員會")，其成員由業界、相關專業界別及社會人士組成，負責擬訂擬議規管制度的細則。

#### 《物業管理服務條例草案》(下稱"條例草案")

4. 據民政事務總署於2014年4月23日發出的立法會參考資料摘要(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/5(C))所述，條例草案會就

設立監管局訂定條文，而監管局將會是一個自負盈虧的獨立機構，負責物業管理公司和物業管理人的發牌事宜，以及推動業界發展。條例草案的主要元素綜述於下文各段。

### 向物業管理公司發牌

5. 條例草案建議就物業管理公司訂立單一級別的發牌制度。除提供單一服務的公司外，例如只提供清潔或保安服務的公司，所有向物業提供條例草案附表1所界定的物業管理服務的物業管理公司，均須領取牌照。自行管理物業的業主立案法團，或其他形式的業主組織，無須領取物業管理公司牌照。同樣地，由部分或全部業主自行為物業提供物業管理服務，亦無須受發牌制度規管，但有關業主均須為個別人士，而且沒有為牟利而向其他物業提供任何物業管理服務。政府和房屋委員會亦不受發牌制度規管。

### 向物業管理人發牌

6. 條例草案建議為物業管理人訂立兩個級別的發牌制度。只有在提供物業管理服務方面擔當督導或管理職務的個別人士，才會受發牌規管，前線人員無須領取物業管理人牌照。以公職人員的身分提供物業管理服務，亦不受物業管理人發牌制度規管。第一級別物業管理人須符合的資歷要求，高於第二級別的物業管理人，前者可自稱為"註冊專業物業經理"，後者可自稱為"持牌物業管理主任"。物業管理人如違反法例所訂的要求及監管局所發的操守守則，可遭監管局紀律處分。

### 監管局

7. 擬設立的監管局會兼具發牌及推動業界發展的雙重職能。監管局會由主席、副主席及不多於18名成員組成，全部由行政長官委任，而該等成員為來自下述類別的人士：

- (a) 從事物業管理服務的人士；
- (b) 在與物業管理相關範疇、一般行政或消費者事務方面具有經驗的人士；以及
- (c) 行政長官認為是適合獲委任為成員的其他人士。

8. 監管局會備存物業管理公司和物業管理人的登記冊，供公眾查閱。監管局會獲賦權主動展開調查，亦可在接獲投訴後

進行調查。上訴委員團將予設立，以處理因監管局的決定感到受屈的人所提出的上訴。

9. 監管局將為自負盈虧的機構，其經費來自牌照費及就每項不動產售賣轉易契徵收的小額定額徵款(約200元至350元)。在徵款適用文書下的承讓人，有責任繳付就該文書而須繳付的徵款。稅務局轄下印花稅署會在售賣轉易契呈交稅務局加蓋印花時，代監管局收取徵款。

### 過渡安排

10. 條例草案建議設立為期3年的過渡期，讓物業管理人及物業管理公司作好準備，以過渡至新的發牌制度。在過渡期內，具有經驗的物業管理人如符合某些基本要求，將獲發臨時牌照。他們在取得臨時牌照後，將准予在3年內修畢所需的持續專業發展課程，完成課程後便可在臨時牌照屆滿時獲監管局發給正式牌照。已符合正式牌照發牌準則的物業管理人，亦可在過渡期間直接申請正式牌照。

## **事務委員會的商議工作**

11. 政府當局曾於事務委員會2013年12月13日的會議上向事務委員會簡介相關立法建議。委員提出的意見及關注事項綜述於下文各段。

### 建議的3年過渡期

12. 委員對相關立法建議普遍表示歡迎和支持，但部分委員認為應將過渡期縮短至兩年。部分委員建議政府應在制訂法例前以試驗性質推出培訓計劃，協助欠缺正規訓練的現職物業管理人取得獲發物業管理人牌照所需的學歷，從而令擬議發牌制度得以順利推行。有建議認為，物業管理人只須符合所需發牌要求，監管局便應向他們發出牌照，而無須要求他們參加考試以審核其技能和知識。

13. 按照政府當局的解釋，建議設立3年過渡期是為了讓現職物業管理人和現有物業管理公司作好準備，以過渡至新的發牌制度。就擬議規管制度進行公眾諮詢期間，大部分意見均支持建議的3年過渡期。

14. 委員詢問在3年過渡期內有何安排處理就物業管理公司／物業管理人提出的投訴，政府當局回應時表示，待條例草案獲得通過及其相關條文生效後，監管局便會開始運作。監管局將獲賦予法定權力，可以自行展開調查，以及在接獲針對持牌物業管理人／物業管理公司提出的投訴後作出調查。

#### 物業管理人的發牌要求

15. 部分委員指出，為舊樓或單幢樓宇業主提供服務的小型物業管理公司現時聘用的許多物業管理人一般都較為年長。有委員關注到擬議發牌制度對該等在職物業管理人的就業前景的影響，因為他們未必容易修畢持續專業教育課程以符合取得正式牌照的發牌條件。

16. 據政府當局所述，社會人士的普遍共識是，只有擔當督導或管理職級並負責保證物業管理服務整體質素的物業管理人，才應受到發牌規管。由於為物業管理人訂立的發牌制度會分為兩級，此舉有助鼓勵物業管理人致力專業發展，從而提升至較高級別，同時繼續讓學歷較低者可進入就業市場。

17. 部分委員關注到，就物業管理人建議的發牌要求會否影響物業管理行業的整體人手供應。他們要求當局提供多項資料，包括估計會受擬議發牌制度規管的現職物業管理人的數目及其所持學歷，以及為已具實際經驗但欠缺正規訓練的物業管理人所提供的相關職業教育和訓練。

18. 政府當局在其於2014年1月8日向事務委員會提供的補充資料文件(立法會CB(2)629/13-14(01)號文件)中表示，由於現時並無物業管理人強制註冊制度，當局在現階段未能提供物業管理人的準確估算人數及其資歷的分項詳情。按照香港房屋經理學會最近進行的一項調查，該學會估計第一級物業管理人約有4 000人，而第二級物業管理人約有7500人。監管局會與業界組織和本地專上學院聯繫，確保為物業管理人提供足夠培訓，以符合發牌要求。

#### 物業管理公司的發牌要求

19. 鑒於當局會就物業管理公司訂立單一級別的發牌制度，委員對中小型物業管理公司在發牌制度全面實施後的生存空間表示關注。他們促請政府當局訂立措施，確保中小型物業管理公司不會在市場內被淘汰，以致由大型物業管理公司壟斷市場。

20. 據政府當局所述，諮詢委員會曾考慮為物業管理公司制訂多級發牌制度的方案，但認為該方案會對中小型物業管理公司不利。為確保向不同規模的物業管理公司提供公平競爭的環境和避免引起標籤效應，政府當局建議為物業管理公司實施單一級別的發牌制度。在單一級別發牌制度下，為使消費者能掌握充分資料以便選擇物業管理公司，持牌物業管理公司須向監管局提供若干必要資料(例如管理的物業組合、公司聘用的持牌物業管理人數目等)，並將該等資料上載於其網站，讓公眾查閱。

### 成立監管局

21. 委員要求當局提供資料，說明監管局日後運作所需的建議經常性開支及人手配置，以及監管局的收入會否足夠支持其運作所需。據政府當局所述，預計新設的監管局約有職員60人，每年的經常開支約為3,000萬元，而支付職員薪酬將佔監管局每年開支約80%，其餘20%會用於支付辦事處租金及其他開支項目。

22. 有委員關注到，若住宅物業的交易量出現大幅改變，估計對監管局的財政狀況會有何影響。政府當局表示，監管局要維持平衡預算，估計每年須獲得徵費收入約2,000萬元。在提出每宗物業交易徵費的估計金額(即約200元至350元)時，政府當局參考了過去15年售賣轉易契的數目。即使售賣轉易契數目跌至過去15年內最低水平(即2003年約110 000宗)，向每份售賣轉易契徵收定額徵費約200元，每年仍有徵費收入共約2,200萬元。

23. 有委員詢問，當局會否在新制度下訂立措施，避免物業管理公司為收回向監管局繳付的牌照費而將相關費用轉嫁物業業主。政府當局表示，雖然當局尚未決定牌照費的實際金額，但相關金額將不會高，故此，應不大可能導致物業管理公司將費用轉嫁予物業業主。

### **相關文件**

24. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2014年6月10日

《物業管理服務條例草案》

相關文件

委員會	會議日期	文件
民政事務委員會	2013年12月13日 (議程第V項)	<a href="#">會議議程</a> <a href="#">會議紀要</a>
民政事務委員會	---	<a href="#">政府當局提供的題為 "規管物業管理行業補 充資料"的文件</a>

立法會秘書處  
議會事務部2  
2014年6月10日