

政府當局對《物業管理服務條例草案》委員會
在二零一四年十月十五日會議上
所提事項作出的回應

目的

條例草案委員會委員在二零一四年十月十五日的會議上，要求政府當局就以下事項提供補充資料：

- (a) 就以下事宜提供詳細分析：
 - (i) 現時由業主立案法團(法團)或其他形式業主組織自行管理而沒有聘用物業管理公司(物管公司)的大廈的簡介；及
 - (ii) 在規管物業管理行業公眾諮詢期間，收到有關於自行管理其大廈而沒有聘用物管公司的業主組織或個別業主是否須領取牌照的意見。
- (b) 就在《物業管理服務條例草案》(《條例草案》)下無需申領牌照，由法團或業主組織可自行管理的物業單位數目訂出上限的建議，作出回應。
- (c) 就應為富經驗的在職物業管理從業員(物管從業員)，發出永久物管從業員牌照，而無須他們獲得所須學歷或完成相關持續專業發展課程的建議，作出回應；並告知除完成持續專業發展課程外，是否有其他建議利便現行物管從業員過渡至新發牌制度。
- (d) 考慮為物管公司引入多級別發牌制度。
- (e) 就現行為「三無大廈」業主所提供的協助，提供資料。

本文件載述政府當局的回應。

由法團或其他形式業主組織管理而沒有聘用物管公司的大廈的簡介

2. 現時，大約有 8 500 幢大廈由法團或其他形式業主組織自行管理而沒有聘用物管公司。在這些大廈當中，大約有 69% 是單幢式大廈，及有 31% 的所屬法團或業主組織自行管理超過一幢大廈。這些大廈的單位數目詳情，以單幢式大廈及管理超過一幢大廈的法團或業主組織劃分，見下表：

| <u>單位數目</u> | <u>單幢式大廈數目</u> | <u>管理超過一幢大廈的 法團或業主組織</u> ^注 |
|-------------|----------------|---|
| 少於 50 個單位 | 82% | 57% |
| 少於 100 個單位 | 94% | 72% |
| 101 個單位或以上 | 6% | 28% |

注：就管理超過一幢大廈的法團或業主組織方面，很多是在新界由三層村屋組成的發展項目，例子包括大埔錦鏞台和西貢摘星臺第一期等。每一幢村屋計算為一幢大廈。

公眾諮詢期間收到的意見

3. 在規管物業管理行業公眾諮詢期間，我們與自行管理其物業而沒有聘用物管公司的法團及業主組織會面，聽取他們對發牌制度的意見。他們均強烈反對要求他們領取任何牌照。

4. 在二零一一年月七月八日立法會民政事務委員會(民政事務委員會)會議上，我們告知委員有關公眾諮詢的結果及建議的物業管理行業規管架構的主要準則。委員知悉自行管理其物業的法團或其他形式業主組織強烈反對須在發牌制度下領取牌照。他們強烈反對的原因如下：

- (a) 由於管理委員會(管委會)委員以義務性質服務，如在發牌制度下須負上個人法律責任，並不公平；
- (b) 很多法團的管委會委員近乎全是長者，根本沒有能力修讀培訓課程以符合發牌規定；及
- (c) 自行管理的大廈大多是單幢式舊樓，單位數目少，管理上只需要一些基本大廈管理知識。這些大廈的業主鑑於費用考慮而不聘用物管公司，他們也無法負擔僱用持牌物管公司。這類樓宇大部分業主都是長者，一旦增加管理費，會對他們帶來沉重負擔。

公眾諮詢報告書和書面意見可在
http://www.buildingmgmt.gov.hk/tc/regulation_of_property_management/13.htm 瀏覽

5. 我們注意到既要顧及法團的憂慮，也要確保物業管理的質素，兩者之間需要取得平衡。經仔細考慮所有因素後，我們建議沒有聘用物管公司而自行管理其物業的法團，不應納入發牌制度範圍，委員亦支持有關建議。

回應為可自行管理的物業單位數目訂出上限的建議

6. 《條例草案》的詳題訂明，《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。《條例草案》的立法原意，並不是規管法團的運作。《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)為法團的成立和運作提供法律基礎。

7. 由於管委會委員以義務性質服務，如在發牌制度下須負上個人法律責任，並不公平。此外，如將發牌條件施加在法團的運作上，會有實際的局限。舉例來說，物管公司須

符合的條件，包括持有物管從業員牌照的董事及僱員的最低數目。

8. 如自行管理大廈的法團須在規管制度下領取牌照，業主可能會因不希望負上個人法律責任而不願出任管委會的職位。現正支付低廉自行管理費用的大廈業主，可能在別無選擇下以高價聘請物管公司。在油尖旺區的一個例子，兩幢單位數目和設施相同的單幢式大廈，有聘請物管公司提供物業管理服務的每月每戶管理費較由法團自行管理的管理費貴五倍。就不願意支付額外費用的業主，他們的大廈最終將成為「三無大廈」，完全缺乏大廈管理。

9. 法團的運作由《條例》而非《條例草案》規管。為應對不斷變化的需求及大廈管理的情況，政府已成立「《建築物管理條例》檢討委員會」，全面檢討《條例》。我們即將在今年稍後時間就《條例》的建議法例修訂諮詢公眾及持份者。

物管從業員的過渡安排

10. 在主體法例和附屬法例制定後，會設立三年的過渡期，讓物管公司和物管從業員有足夠時間作好準備，以順利過渡至新設的發牌制度。

11. 為方便具有經驗但正式資歷水平較低的物管從業員適應新設的發牌制度，在三年過渡期間，具經驗而且符合某些基本要求的物管從業員將獲發臨時牌照。他們將准予在三年內出席所需的持續專業發展課程，其後便可獲發正式牌照。

12. 為方便臨時物管從業員牌照持有人取得正式物管從業員牌照，物業管理業監管局(監管局)可能會考慮讓物管從業員出席面試或提交論文或報告(類似相關專業團體的做法)，以取代出席持續專業發展課程的要求。

物管公司單一級別發牌制度

13. 一如上文第 4 段述，在二零一一年月七月八日舉行的民政事務委員會會議上，我們告知委員有關公眾諮詢的結果及建議的物業管理行業規管架構的主要準則。對於在公司層面實施多級別發牌制度的建議，有意見表示關注，尤其是中小型物管公司(佔全港物管公司總數約 60%)。他們擔心多級別發牌制度會造成強烈的標籤效應，因為公眾大多傾向認為持有較高級別牌照的物管公司(大多是較大型的物管公司)，可以提供更高質素的服務，中小型物管公司會因而處於弱勢。中小型物管公司亦認為，現時業主有能力在招標文件中訂明自己的要求，政府不應隨意設立一個多級別發牌制度。

14. 經考慮所有意見及論據後，我們建議為物業管理公司引入單一級別發牌制度，輔以公開透明的資料，是最佳的方案。委員亦支持有關方案。這個方案能夠在為不同規模的物管公司提供公平競爭的環境，以及幫助消費者作出選擇之間，取得平衡。詳細理由如下：

- (a) 多級別發牌制度會造成或加強標籤效應，亦會使中小型物管公司可管理的發展項目，缺乏靈活性以及造成限制，並可能使這些公司的業務範圍縮減。這有違我們促進物業管理行業的市場競爭和健康發展的指導原則。
- (b) 透過公開物管公司的主要資料讓公眾索閱，可達到讓消費者在掌握充分資料後作出選擇的目的。《條例草案》第 13(2)條物管公司登記冊須就每間持牌物管公司載有該公司僱用的持牌物管從業員的數目(以人數範圍的形式表示)，以及該公司提供物業管理服務的住宅用途單位數目((以數目範圍的形式表示)。有關資料會在監管局辦事處以及透過互聯網提供。

對「三無大廈」業主的支援

15. 政府一直十分積極推動私人大廈的業主，妥善管理其物業。民政事務總署(民政署)在十八區成立了地區大廈管理聯絡小組，專責支援和協助業主處理大廈管理事宜，並為業主提供多方面的支援服務。

16. 為進一步協助沒有法團、沒有居民組織及沒有物管公司的大廈(俗稱「三無大廈」)，民政署近年推出了多項新計劃，針對性地為「三無大廈」的業主提供全面和深入的支援。詳情已載列如下。

大廈管理專業顧問服務計劃

17. 為加強對舊樓業主的支援，民政署於 2011 年 11 月首次推出「大廈管理專業顧問服務計劃」(「顧問服務計劃」)，委聘物管公司，免費為樓齡高、租值低的「三無大廈」提供針對性支援。

18. 獲委聘的物管公司會按目標大廈的情況和需要，為業主提供一站式專業意見及跟進服務。具體服務範疇包括：逐戶家訪，直接聯絡業主；撰寫大廈公用部分管理檢核報告(例如外牆、水管、污水渠、電力及供水系統、消防裝置以及照明設備等)；協助業主成立法團；出席法團會議提供專業意見和支援文書工作；協助法團申請各項維修資助和貸款計劃，跟進維修工程、標書；協助法團購買第三者風險保險；以及為法團負責人和一般業主提供大廈管理培訓等。

19. 首期「顧問服務計劃」已於 2014 年 3 月完成。服務期內，物管公司為 1 200 幢目標大廈撰寫公用部分管理檢核報告，並成功協助成立及重啟 157 個法團。此外，物管公司協助了 111 個法團申請維修資助，及 86 個法團委聘認可人士或承辦商開展維修工程，成效遠超預定目標。

20. 「顧問服務計劃」廣受目標大廈業主及地區人士的歡迎，認為有助舊樓業主改善大廈管理、居住環境及樓宇安全。鑑於「顧問服務計劃」成效顯著，民政署已於 2014 年 4 月展開第二期「顧問服務計劃」，為期三年，為另外 1 200 幢「三無大廈」提供支援。

居民聯絡大使計劃

21. 針對因舊樓大部分業主並非居於大廈內以致難以成立法團和妥善管理大廈的問題，民政署於 2011 年 11 月推出「居民聯絡大使計劃」，凝聚業主和居民的力量，協助改善大廈的管理及居住環境，並擔當政府部門和居民之間的橋樑。民政署亦不時為聯絡大使安排大廈管理講座和活動，以提升他們對大廈管理的認識和興趣，從而促進這些大廈日後成立法團。至今，我們已在各區 770 多幢「三無大廈」成功招募了超過 1 600 名聯絡大使，而在這些聯絡大使的積極和努力推動下，共成立了 92 個新法團。

關愛基金 - 舊樓業主立案法團津貼計劃

22. 為支援樓齡高但租值低的樓宇業主改善大廈管理，民政署為關愛基金推行一項資助計劃，為樓齡高、租值低的舊樓法團提供津貼，以促進良好的大廈管理，並藉以鼓勵更多「三無大廈」業主成立法團。

23. 津貼計劃由 2012 年 10 月起推行，為期三年。合資格的法團¹可在推行期間，以實報實銷方式，就以下的項目申請津貼：

- (a) 法團根據《建築物管理條例》向土地註冊處提交文件以供註冊或存案的費用；

¹ 計劃目標對象是樓齡 30 年或以上的住宅或綜合用途樓宇，並已成立法團。於市區(包括沙田、葵青及荃灣)的住宅單位每年的平均應課差餉租值應不高於 120,000 元；新界的則應不高於 92,000 元。

- (b) 購買第三者風險保險的支出、
- (c) 消防及電力設備定期進行例行檢查的支出；及
- (d) 清理走火通道的支出。

24. 法團可在計劃期內，申請最多 20,000 元津貼。我們估計在約有 4 500 個合資格法團中，約七成(即約 3 000 個)會申請津貼。計劃推行至今，已有約 2 900 個法團以書面回覆有意申請，民政署亦已批出接近 1 500 個申請，涉及津貼總額達 630 萬元。

提供有關大廈管理的專題講座及簡介會

25. 為提高「三無大廈」業主及住客對管理大廈的認識，民政署及協助推行「顧問服務計劃」的物管公司為業主及住客舉行專題講座或簡介會，邀請專業人士或相關的政府部門代表，就大廈管理事宜提供資料及意見，例如成立法團的程序、跟進由屋宇署或消防處發出與大廈修葺或消防安全有關的命令或指示，以及維修資助等。

協助處理糾紛

26. 如「三無大廈」業主及住客就大廈管理事宜出現糾紛個案，民政署鼓勵糾紛各方加強溝通，以解決爭議。遇到複雜的糾紛個案，民政署會把個案轉介予專責的「大廈管理糾紛顧問小組」，成員包括律師、會計師、測量師、建築師及大廈管業專業人士等。他們會為有關各方提供持平專業的意見。如雙方同意，民政署亦可轉介他們接受專業調解機構提供的免費自願調解服務。

民政事務總署
二零一四年十月