

2020年5月4日

資料文件

## 立法會民政事務委員會

### 物業管理業監管局

#### 就物業管理公司及物業管理人的建議發牌制度

## 目的

本文件旨在向立法會民政事務委員會（民委會）委員匯報自 2019 年 6 月 24 日民委會會議後，物業管理業監管局（監管局）就建議的物業管理公司（物管公司）及物業管理人（物管人）的發牌制度所作的跟進工作，包括進一步諮詢業界及持份者，以及因應意見對根據《物業管理服務條例》（第 626 章）（《物管條例》）草擬的相關附屬法例作出回應及適當的修訂。

## 背景

2. 於 2019 年 6 月 24 日民委會會議上，監管局代表向委員簡介建議的物管公司及物管人的發牌制度<sup>1</sup>、其背景及已進行的諮詢工作。期間，委員提出部分業界及持份者對建議的發牌制度表示關注，並通過兩項動議，促請監管局在附屬法例立法前，進一步諮詢各持份者，讓業界與監管局討論及達成共識，使建議的物業管理業發牌制度更符合各持份者的需要。

## 諮詢工作

3. 監管局遂於 2019 年 8 月初就通過的動議，透過民政事務總署以書面回覆民委會，除闡述自 2017 年 10 月起，已就發牌制度進行的多項諮詢工作外，亦概述了擬訂於會後繼續諮詢持份者的計劃。監管局於會後按照擬訂的工作計劃再度展開了一連串的諮詢工作，除透過監管局網頁及專函向 18 區區議會發送有關發牌制度的資訊及誠邀意見外，亦應七個區議會轄下委員會<sup>2</sup>的邀請出席會議，以聽取區議員及公眾的意見。此外，監管局積極約見業界、相關學會及專業團體、參與他們為會員舉辦的研討會及講座等，以了解他們對建議的發牌制度的關注。同時，監管局亦不時聯絡業主組織及回應其關注，也為業主組織及

<sup>1</sup>立法會文件編號為 CB(2)1662/18-19(01)及 CB(2)1662/18-19(02)。

<sup>2</sup>包括沙田區議會發展及房屋委員會、灣仔區議會社區建設及房屋事務委員會、大埔區議會環境、房屋及工程委員會、西貢區議會房屋及環境衛生委員會、觀塘區議會房屋事務委員會、離島區議會社區事務及文化康樂委員會及東區區議會規劃、工程及房屋委員會。

業界舉辦了數場簡介會，講解發牌制度，藉以聽取不同持份者的意見。期間，就個別持份者及公眾透過不同渠道的查詢及意見，監管局亦作出相對的回應。有關與持份者交流的資料，載於**附件一**。

4. 監管局對諮詢期間接獲的意見作出詳細的分析，為顧及各持份者的不同意見和關注，監管局以平衡各方利益和有效規管物管公司及物管人為原則的基礎下，作出了綜合和適切的考慮，以制訂一套適合香港且切實可行的發牌制度。因應意見，監管局修訂了建議的發牌制度，並已在附屬法例草擬本上作出適當的修改，使附屬法例有關的條文更清晰及完善，又能保留適度的彈性以應對行業未來的發展。就附屬法例草擬本的修改部分，監管局已與業界充分溝通，業界普遍表示支持，當中部分主要的團體，包括英國特許房屋經理學會亞太分會、香港物業管理公司協會、香港設施管理學會、香港房屋經理學會及房屋經理註冊管理局，就監管局附屬法例之最新修訂及澄清再作出研究後，於 2020 年 3 月 20 日致監管局的聯署信函表示支持相關發牌制度及附屬法例之修訂建議。有關發牌制度的文件載於以下附件供委員參考：

- 持份者的主要意見及監管局的回應，載於**附件二**；
- 經修訂的建議發牌制度之資料便覽，載於**附件三**；
- 經修訂的附屬法例草擬本，載於**附件四**；及
- 部分團體表示支持的聯署信函副本，載於**附件五**。

## 實施安排

5. 監管局計劃將附屬法例草擬本於 2020 年第二季提交立法會，進行先訂立後審議的程序。在立法會完成審議後，監管局擬儘快於同年實施發牌制度。為配合發牌制度的實施，監管局會同步推展制訂合適的操守守則及作業指引等工作，並會就相關守則繼續諮詢持份者的意見。

6. 請委員備悉監管局就建議的物管公司及物管人的發牌制度所作的跟進工作、附屬法例草擬本的相關修訂及落實發牌制度的安排。

物業管理業監管局  
2020 年 5 月

物業管理業監管局  
就物業管理公司及物業管理人的建議發牌制度  
於 2019 年 6 月 24 日至 2020 年 3 月 24 日期間與持份者交流的資料

(一) 與持份者會面資料：

項號	相關團體 <sup>1</sup> ／人士
1.	屋宇設備運行及維修行政人員學會
2.	英國特許房屋經理學會亞太分會
3.	香港物業管理師學會
4.	香港物業管理經理學會
5.	香港地產行政師學會
6.	房屋經理註冊管理局
7.	國際設施管理協會香港分會
8.	資歷架構秘書處
9.	皇家特許測量師學會
10.	香港物業管理聯會
11.	香港物業管理公司協會
12.	香港物業服務公司協會
13.	香港學術及職業資歷評審局
14.	香港設施管理學會
15.	香港房屋經理學會
16.	香港測量師學會
17.	香港房屋協會
18.	香港公開大學李嘉誠專業進修學院
19.	香港城市大學專業進修學院物業管理實務專業文憑課程學生
20.	理工大學物業管理碩士及學士學位課程學生
21.	業主立案法團及個別業主
22.	物業管理公司代表

---

<sup>1</sup> 監管局於有關期間曾多於一次與以上部分團體及／或人士會面。

項號	相關團體 <sup>1</sup> ／人士
23.	物業管理從業員
24.	個別立法會議員
25.	個別區議會或其下委員會

(二) 回應持份者的查詢或意見：

項號	相關團體／人士
書面回應 <sup>2</sup>	
1.	英國特許房屋經理學會亞太分會
2.	房屋經理註冊管理局
3.	物業管理行政及文職人員協會
4.	香港物業管理公司協會
5.	香港設施管理學會
6.	香港房屋經理學會
7.	香港律師會
8.	個別區議員
9.	個別人士
電話或面見回應 <sup>3</sup>	
10.	個別人士

<sup>2</sup>涉及 28 封以信函或電郵的查詢或意見。

<sup>3</sup>涉及 279 個電話或親臨監管局辦事處的查詢或意見。

物業管理業監管局  
就物業管理公司及物業管理人的建議發牌制度  
持份者的主要意見及監管局的回應

有關建議發牌制度的關注事項 (載於立法會民政事務委員會 CB(2)1662/18-19(02)號文件 及附件的相關部分)	持份者的主要意見	監管局的回應及／或 與草擬中的附屬法例相關的修訂建議 (#回應總結)
<b>I. 發牌制度的規管範圍／物業管理服務的訂明</b>		
1	<p>就物業管理公司(物管公司)提供的物業管理服務(物管服務)擔任主要管理或監督角色的人員須持有物業管理人(物管人)牌照,其餘的人員則不須持有物管人牌照。(第10段)</p>	<p>解釋「其餘的人員」的定義。</p> <p># 相關回應已於監管局網頁的常見問題作出說明,並將於日後發出的有關指引內反映。</p> <p>物管公司可提供不同物管服務予不同物業,若有關人士獲物管公司指派,就提供於某一物業的所有物管服務作出管理或監督角色的物管人,該等物管人便是具有擔任「整體」管理或監督角色的人員,須持有物管人牌照。例如,物管公司根據建議的制度須指派至少一名持牌物管人(第1級)以管理該公司管理的每一個物業,該等持牌物管人(第1級)將被視為擔任整體管理或監督角色的人員。</p> <p>至於「其餘的人員」是指在物管公司對某一物業提供的所有物管服務並非擔任整體管理或監督角色的人員,而當中可包括「前線人員»,如管理處的保安員、大廈的清潔服務員等,該等「前線人員」不須持有物管人牌照。</p>

有關建議發牌制度的關注事項 (載於立法會民政事務委員會 CB(2)1662/18-19(02)號文件 及附件的相關部分)	持份者的主要意見	監管局的回應及／或 與草擬中的附屬法例相關的修訂建議 (#回應總結)
2 第 7 類別的物管服務(關乎物業管理的法律服務):法律服務泛指一般就有關第 1 至 6 類別的物管服務所提供的法律方面的資訊及意見。此等服務並不包括由律師或大律師在執業過程中所提供的服務,或其僱用的任何人為推展該過程而提供的服務。(第 11 段)	解釋為何在附屬法例附表 1 的物管服務訂明上,除律師有清晰的界定外,其他專業人士如工程師或會計師等並沒有清晰的界定。	# 在向持份者解說相關資料後,並無接獲其他意見。  《物業管理服務條例》下的發牌制度,主要是規管及管制物管服務的提供,並無意涵蓋已受其他法定制度規管的服務(例如法律、工程、會計等專業),以免出現雙重規管的情況。  因此,擬訂物管服務的目的之一是要界定受監管的範圍,從而規定哪些公司須持有物管公司牌照。由於律師及大律師有較多情況涉及提供其他六個類別的物管服務,因此監管局認為有必要確保他們在執業過程中所提供的服務不會被納入發牌規管範圍內,故於訂明物管服務方面對律師有特別的註明。然而,其他專業人士一般而言較少出現此等情況,因此其他專業人士提供的服務,監管局暫時不考慮作特別澄清。
3 為提供某個服務類別之物管服務所附帶的物管服務,會被視為只屬於該類別的物管服務。(第 13 段)	解釋「附帶的物管服務」的定義。	# 已於建議的附屬法例中作出闡述,並將於日後發出的有關指引內反映。  監管局將於建議的附屬法例中,訂明為提供於該法例訂明的服務類別之物管服務所附帶及必要的物管服務,會被視為只屬於該類別的物管服務,旨在避免一般不被認為是物管公司的服務提供者因施工步驟或工序的慣常做法,而被視為提供涉及多於一個類別的物管服務,繼而須持有物管公司牌照。例如,大廈維修工程

有關建議發牌制度的關注事項 (載於立法會民政事務委員會 CB(2)1662/18-19(02)號文件 及附件的相關部分)	持份者的主要意見	監管局的回應及／或 與草擬中的附屬法例相關的修訂建議 (#回應總結)
		完成後的清潔服務，只會被視為提供物管服務類別 3 的「物業的維修、保養及改善」服務，而不會被視為提供物管服務類別 2 的「物業所處環境的管理」服務。監管局將會在日後發出指引，述明可被視為附帶服務的例子。
<b>II. 持有牌照須符合的準則</b>		
4 物管公司申請牌照須符合的準則（第 14(b)段）： • 物管公司須按照管理的所有物業的單位數目的總和，按指明的比例以全職形式聘用有關數目的持牌物管人，建議比例為每 3,000 個單位或以下須聘用至少一名持牌物管人（第 1 級），以及每 1,500 個單位或以下須聘用至少一名持牌物管人。（第 2 級）	將持牌人人手比例的明細列明於附屬法例內。	# 已向持份者解說相關資料及於監管局網頁公布，並將於牌照申請須知及其他相關文件內反映。  雖然現階段所擬訂的人手比例已經過諮詢，並普遍獲得業界認同，惟監管局仍會密切觀察市場的反應及發展。如有需要調整有關比例時，會先諮詢業界及公眾，並會預早作出公布，讓業界有足夠時間安排人手。故此，為保留彈性，監管局認為宜於附屬法例列明物管公司牌照持牌準則須包括符合指明比例的要求，而指明持牌人人手比例的具體數字已上載監管局網頁，並將於牌照申請須知及其他相關文件內反映。
5 物管人申請牌照須符合的準則。（第 15 段）	將詳細持牌準則（包括學歷、專業資格和相關工作經驗年資）的具體要求列明於附屬法例內。	# 已向持份者解說相關資料及於監管局網頁公布，並將於牌照申請須知及其他相關文件內反映。  隨着生活水平提升、建屋量增加及對樓宇可持續發展的需求上升，物管服務業發展愈趨蓬勃，市民大眾對物管服務的要求不斷提升，因而行業須走向專

有關建議發牌制度的關注事項 (載於立法會民政事務委員會 CB(2)1662/18-19(02)號文件 及附件的相關部分)	持份者的主要意見	監管局的回應及／或 與草擬中的附屬法例相關的修訂建議 (#回應總結)
		<p>業以提供優質服務。將來，監管局或會按市場發展，經諮詢後對物管人牌照的持牌準則作出適合時宜的修訂。故此，為能保留適度的彈性以應對行業未來的發展，監管局認為物管人牌照的持牌準則宜於附屬法例中闡述有關原則，而具體明細已於監管局網頁公布及將於牌照申請須知及其他相關文件內反映。有關建議如下：</p> <p>學歷：監管局將於建議的附屬法例訂明監管局不時指明與物業管理相關的科目或學科的指明學位、副學士學位和文憑；而首階段載有43個有關學位、副學士學位和文憑課程的名單已於監管局網頁公布。</p> <p>相關工作經驗年資：監管局將於建議的附屬法例訂明申請物管人牌照不同途徑所要求的工作經驗年資會有所不同，而明細已於監管局網頁公布，並將於牌照申請須知及其他相關文件內反映。</p> <p>專業資格：監管局認可的物業管理相關專業團體（認可專業團體）所須考慮的因素及首階段載有六個認可專業團體的名單已於監管局網頁公布。</p>



有關建議發牌制度的關注事項 (載於立法會民政事務委員會 CB(2)1662/18-19(02)號文件 及附件的相關部分)	持份者的主要意見	監管局的回應及／或 與草擬中的附屬法例相關的修訂建議 (#回應總結)
6 物管人申請牌照須符合涉及學歷方面的準則。 (第 15 段)	應參考主要物管專業團體認可的課程，以及按香港學術及職業資歷評審局的基準評核認可的課程，或將達至香港資歷架構的第五級別或以上的課程作為物管人(第 1 級)的持牌準則。	# 已向持份者解說相關資料及於監管局網頁公布，並將於牌照申請須知及其他相關文件內反映。  就監管局指明的物管學歷方面，監管局會首先考慮認可專業團體已經審核及接受為招收會員的準則中所需的學歷，其他考慮因素包括香港資歷架構對有關學歷評核的級別和學分等。首階段載有 43 個有關學位、副學士學位和文憑課程的名單已於監管局網頁公布，並將於其他相關文件內反映。
7 臨時物管人申請牌照須符合的準則。(第 16-17 段)	將臨時物管人牌照的詳細持牌準則列明於附屬法例內。	# 已向持份者解說相關資料及於監管局網頁公布，並將於牌照申請須知及其他相關文件內反映。  監管局將於建議的附屬法例訂明臨時物管人(第 1 級)牌照持有人所擔任管理或監督角色的工作經驗要求比臨時物管人(第 2 級)牌照持有人的相關工作經驗年資為長，而明細已於監管局網頁公布。
	提高臨時物管人(第 1 級)及(第 2 級)牌照的持牌準則水平。	# 已向持份者解說相關資料。  監管局在推動行業的專業性之餘，亦必須儘量確保已在行業多年的從業員，不會因未能符合持牌準則而不能申請物管人牌照繼而影響生計，以及不會導致市場頓時人手緊張。在此方面，監管局已作出全面的考慮，平衡不同持份者的利益，規定臨時牌照持有人必須完成監管局

有關建議發牌制度的關注事項 (載於立法會民政事務委員會 CB(2)1662/18-19(02)號文件 及附件的相關部分)	持份者的主要意見	監管局的回應及／或 與草擬中的附屬法例相關的修訂建議 (#回應總結)
		指明的課程，才能取得物管人牌照。而此過渡性安排，受眾為欠缺學歷及／或專業資格的資深從業員，符合指明管理或監督經驗的物業管理從業員可申請及獲發最長三年有效期的臨時物管人牌照。此乃一次性的適切安排，並不適用於新入行人士。
<b>III. 就發出的牌照所施加的條件</b>		
<p>8 持牌物管公司須符合以下施加於牌照的條件（第18(e)條）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>在持牌人或代表持牌人以任何形式發出的任何信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚明顯地註明持牌人的姓名或名稱及牌照號碼。</li> </ul> <p>持牌物管人須符合以下施加於牌照的條件（第19(e)條）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>在持牌人或代表持牌人以任何形式發出的任何名片、信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚明顯地註明持牌人的姓名及牌照／臨時牌照號碼。</li> </ul>	於附屬法例中訂明持牌人須清楚明顯地註明持牌人的姓名／持牌人名稱及牌照號碼於其發出的文件上，有關文件可局限為物管公司發出的信件及物管人名片。	<p># 將發出清晰的指引。</p> <p>監管局建議的附屬法例訂明持牌人必須在持牌人或代表持牌人以任何形式發出的任何文件上，清楚明顯地註明持牌人的姓名／持牌人名稱及牌照號碼，旨在提高透明度及問責性，亦符合監管局於公開資料／資料透明度方面的政策。例如，在執行上，若持牌物管公司所發出的文件不需持牌物管人簽署，則該持牌物管公司只須於公司信箋印上公司名稱及牌照號碼便可。監管局將於相關指引、行政措施及網頁涵蓋持牌人該如何遵守施加於牌照的條件，及其具體細則／例子，以供參考。</p>
<p>9 持牌物管人須符合以下施加於牌照的條件（第19(c)條）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>就監管局不時認可或指明的持續專業發展課程或活動，完成監管局不時指明的出席或參與時數。</li> </ul>	接受完成認可專業團體的持續進修規定，作為符合持牌物管人就持續專業發展的持牌條件。	<p># 已向持份者解說相關資料，監管局定會與認可專業團體攜手推動物管行業的持續專業發展，有關資料將載於監管局網頁及相關文件。</p> <p>監管局將制訂一套持牌物管人的持續專業發展的機制，當中會考慮與認可專業團體既有相關機制作互認</p>

有關建議發牌制度的關注事項 (載於立法會民政事務委員會 CB(2)1662/18-19(02)號文件 及附件的相關部分)	持份者的主要意見	監管局的回應及／或 與草擬中的附屬法例相關的修訂建議 (#回應總結)
		安排。另外，監管局將要求認可專業團體預留部分其所舉辦的持續專業發展活動名額予並非其會員的監管局持牌人參加，藉此提升持牌人於持續專業發展方面的水平，並為日後與認可專業團體既有的相關機制作互認安排奠下基礎。
<b>IV. 持牌人的責任</b>		
<p>10 持牌物管公司須通知監管局的事宜如下（附件二第4段）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 持牌物管公司在申請表上填報的資料變更（例如物管公司委任一名持有物管人（第1級）牌照的持牌人為其物業管理服務的負責人的變更）；及</li> <li>• 與遵守持牌準則及牌照施加的條件的變更。</li> </ul> <p>持牌物管人須通知監管局的事宜如下（附件二第5段）：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 持牌人在申請表上提供的詳情的變更；及</li> <li>• 與遵守持牌準則及牌照施加的條件的變更。</li> </ul>	於附屬法例中列明持牌人須通知監管局的變更事項。	<p># 將儘早把有關資料上載監管局網頁。</p> <p>監管局建議的附屬法例中，將指明若申請人申請牌照時須提交的詳情和與遵守持牌準則及牌照施加的條件相關的資料有所變更，便須於指定時間內通知監管局。為讓牌照申請人／持牌人知悉具體須通知的事項，監管局會將牌照申請表及相關證明文件的資料儘早上載監管局網頁，以供參考。</p>

有關建議發牌制度的關注事項 (載於立法會民政事務委員會 CB(2)1662/18-19(02)號文件 及附件的相關部分)	持份者的主要意見	監管局的回應及／或 與草擬中的附屬法例相關的修訂建議 (#回應總結)	
V. 其他			
11	<p>修改牌照上的詳情(附件三第10段)：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>在收到附件三附表2所列的費用及監管局所須的任何證據後，監管局可應持牌人的要求，修改牌照上的任何詳情。</li> </ul>	<p>於附屬法例訂明牌照上可接受修改的項目。</p>	<p># 此條文屬行政措施，並將於日後發出的有關指引內反映。</p> <p>牌照上可接受修改的項目一般只有持牌人姓名(例如持牌人更改其姓名)和牌照上附加的條件(例如持牌人被紀律制裁)。基於修改牌照資料為行政方面的事宜，監管局將刪除建議的附屬法例的有關條文。</p>
12	<p>監管局委任之常設「紀律委員會」及民政事務局局長委任之「上訴委員會」。</p>	<p>監管局委任之常設「紀律委員會」及民政事務局局長委任之「上訴委員會」須有充足的業界代表參與。</p>	<p># 已向持份者解說相關資料，並會向有關當局作出反映。</p> <p>設立「紀律委員會」及「上訴委員會」旨在確保所有聆訊及上訴均能在公平且公正的原則下進行。有關委員會及委員會的組成需有不同持份者的參與，監管局會參考業界及其他持份者就「紀律委員會」的組成的意見，並會將有關「上訴委員會」的組成的意見向民政事務局反映。</p>

**物業管理業監管局**  
**就物業管理公司及物業管理人的建議發牌制度**  
**資料便覽**

**1. 物業管理服務的訂明**

正在草擬中的《物業管理服務（發牌及其他有關事宜）規例》訂明 7 個類別的物業管理服務（以最後通過的規例文本為準）為：

**類別 1：關乎物業的一般管理服務**

按大廈公契為業主、住戶、租戶、用戶或訪客所提供與物業管理有關的一般服務（但不包括第 2 至 7 類別的物業管理服務）

**類別 2：物業所處環境的管理**

物業環境的清潔、衛生、園景或安全服務<sup>1</sup>

**類別 3：物業的維修、保養及改善**

就物業包括結構及屋宇裝備的修葺、更換、保養或改善服務

**類別 4：關乎物業的財務及資產管理**

與物業有關的財政預算、財務管理、賬目管理或資產管理服務

**類別 5：關乎物業的設施管理**

管理物業的附屬設施服務（但不包括第 3 類別的物業管理服務）

**類別 6：關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理**

就業主或業主組織就提供物業管理服務聘用的個人的人力資源管理服務

**類別 7：關乎物業管理的法律服務**

法律服務泛指一般就有關第 1 至 6 類別的物業管理服務所提供的法律方面的資訊及意見。此等服務並不包括由律師或大

---

<sup>1</sup> 鑑於物業管理服務類別 2 涵蓋物業環境的清潔及安全服務，故若物業管理公司同時提供清潔及保安服務，也只屬提供物業管理服務類別 2 的服務，並由於不涉及提供多於一類物業管理服務類別的服務，所以該物業管理公司毋須持有物業管理公司牌照。

律師在執業過程中所提供的服務，或其僱用的任何人為推展該過程而提供的服務。

## 2. 發牌制度

2.1 《物業管理服務條例》（第 626 章）（《物管條例》）就物業管理公司（物管公司）訂立了單一級別的發牌制度，凡提供多於一個類別的物業管理服務的業務實體便須持有牌照。然而，為提供上述某個類別之物業管理服務所**附帶及必要**的物業管理服務，會被視為只屬於該類別的物業管理服務。

2.2 《物管條例》為物業管理人（物管人）訂立了兩個級別的發牌制度，分別為物管人（第 1 級）及（第 2 級）牌照。就須持牌物管公司對某一物業提供的所有物業管理服務擔任**整體**管理或監督角色的人員須持有物管人牌照，如非此等角色人員則不須持有物管人牌照。

## 3. 物管公司的持牌準則

3.1 具有一名有實際控制該公司所提供的物業管理服務的持牌物管人（第 1 級）；以及

3.2 按照該公司管理的所有物業<sup>2</sup>的單位數目的總和及監管局指明的比例，以全職形式聘用有關數目的持牌物管人，建議比例為每 3,000 個單位或以下須聘用至少一名持牌物管人（第 1 級），**以及每 1,500 個單位或以下須聘用至少一名持牌物管人（第 2 級）**。例如：

單位數目	持牌物管人	
	第 1 級	第 2 級
1,500 個或以下	最少 1 名	最少 1 名
1,501 – 3,000 個	最少 1 名	最少 2 名

<sup>2</sup>物業指有公契的物業。

## 4. 物管人的持牌準則

### 4.1 該準則如下：

物管人 (第 1 級) 牌照	途徑一	途徑二
學歷 <sup>3</sup>	監管局指明的物業管理學士或以上學位，或同等學歷	其他學士或以上學位，或同等學歷
本地物業管理經驗 <sup>4</sup>	在提交申請前的 6 年內具備最少 3 年經驗	在提交申請前的 8 年內具備最少 5 年經驗
專業資格	監管局認可的物業管理專業團體的會員	

物管人 (第 2 級) 牌照	途徑一	途徑二	途徑三
學歷	監管局指明的物業管理副學士學位、文憑或以上的學歷，或同等學歷	學士或以上的學位，或同等學歷	其他副學士學位、文憑或以上的學歷，或同等學歷，或監管局認為可接受的資歷
本地物業管理經驗 <sup>3</sup>	在提交申請前的 5 年內具備最少兩年經驗；或 在提交申請前的 4 年內具備最少 1 年經驗（須由一名持牌物管人（第 1 級）監督）		在提交申請前的 8 年內具備最少 4 年經驗

4.2 於過渡期間，未能符合有關學歷及／或專業資格準則，但能符合指明的管理或監督經驗的物業管理從業員，可申請獲發最長三年的臨時牌照。如在臨時牌照的有效期內完成監管局的指明課程<sup>5</sup>，便可申請正式牌照而毋須符合有關學歷及／或專業資格的要求。

<sup>3</sup>於 2005 年 1 月 1 日或之前，已成為監管局認可的物業管理專業團體指定會籍及組別／專業領域（如適用）的會員的申請人，可被視為已符合持有物管人（第 1 級）牌照在學歷方面的持牌準則。

<sup>4</sup>「本地物業管理經驗」是管理位於香港以內的全職物業的經驗，而該等經驗必須涉及兩個或以上類別的訂明物業管理服務經驗。

<sup>5</sup>有更多關於指明課程的資料會儘快公布。

## 5. 過渡安排

- 5.1 過渡期為由實施發牌制度當日起計的三年。
- 5.2 於過渡期內，監管局不規定物管公司及物管人須持有牌照。

## 6. 業主組織自管物業

- 6.1 業主或業主組織以《建築物管理條例》（第 344 章）為依據而履行的職責及責任，並非物業管理服務。
- 6.2 自管少於 1,500 個單位<sup>6</sup>的業主組織（如業主立案法團），不須持有物管公司牌照。
- 6.3 自管 1,500 個或以上單位物業的業主組織只會在履行上述 6.1 段所述的職責及責任外，還涉及提供多於一個類別的物業管理服務時，才須持有物管公司牌照。

## 7. 實施時間

- 7.1 監管局現正草擬《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》及相關守則及指引，並會儘快提交立法會，進行先訂立後審議的程序。預計規例在立法會完成審議後，將於 2020 年實施。

---

<sup>6</sup> 根據《建築物管理條例》（第 344 章）第 2 條所界定的「單位」。



[ 草擬 ]

[Draft]

《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》

**Property Management Services  
(Licensing and Related Matters) Regulation**

(第 626 章，附屬法例 B)

(Cap. 626 sub. leg. B)

目錄

Contents

條次		頁次	Section	Page
1.	生效日期	3	1. Commencement	3
2.	物業管理服務	3	2. Property management services	3
3.	費用	3	3. Fees	3
4.	牌照及臨時物業管理人牌照的申請及 牌照的續期申請須載有的訂明資料	4	4. Prescribed information which must be contained in applications for licences and provisional PMP licences, and for renewal of licences	4
5.	牌照及臨時物業管理人牌照的申請及 牌照的續期申請須附有的訂明文件	8	5. Prescribed documents which must accompany applications for licences and provisional PMP licences, and for renewal of licences	8
6.	為持有物業管理公司牌照所訂明的準 則	11	6. Prescribed criteria for holding PMC licences	11
7.	為持有物業管理人（第 1 級）牌照所訂 明的準則	11	7. Prescribed criteria for holding PMP (Tier 1) licences	11
8.	為持有物業管理人（第 2 級）牌照所訂 明的準則	14	8. Prescribed criteria for holding PMP (Tier 2) licences	14

〔草擬〕

[Draft]

條次		頁次	Section	Page
9.	為持有臨時物業管理人牌照所訂明的準則	16	9.	Prescribed criteria for holding provisional PMP licences 16
10.	施加於物業管理公司牌照的訂明條件	17	10.	Prescribed conditions imposed on PMC licences 17
11.	施加於物業管理人（第 1 級）牌照或物業管理人（第 2 級）牌照的訂明條件	18	11.	Prescribed conditions imposed on PMP (Tier 1) licences or PMP (Tier 2) licences 18
12.	施加於臨時物業管理人牌照的訂明條件	20	12.	Prescribed conditions imposed on provisional PMP licences 20
13.	持牌物業管理公司向客戶提供的訂明資料	21	13.	Provision of prescribed information to clients by licensed PMC 21
14.	訂明事宜變更的通知	21	14.	Notification of changes of prescribed matters 21
附表 1	物業管理服務	22	Schedule 1	Property Management Services 22
附表 2	費用	26	Schedule 2	Fees 26
附表 3	持牌物業管理公司向客戶提供的訂明資料	28	Schedule 3	Provision of Prescribed Information to Clients by Licensed PMC 28
附表 4	變更通知	31	Schedule 4	Notification of Changes 31
註釋		32	Explanatory Note	32

[ 草擬 ]

## 《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》

（由物業管理業監管局根據《物業管理服務條例》（第 626 章）第 3(1)、15(1)、16(3)、17(2)、47(8)條及附表 4 第 5(1)條訂立）

### 1. 生效日期

本規例於 2020 年 8 月 1 日起實施。

### 2. 物業管理服務

為施行本條例第 3(1)條，除附表 1 第 2 及 3 條的情況外，於該附表中列表第 3 欄所指明的服務為訂明的物業管理服務，及該服務所屬的服務類別列於該列表的第 2 欄。

### 3. 費用

附表 2 第 2 欄所列事項的訂明費用列於該附表第 3 欄中與其相對的位置。

[Draft]

## Property Management Services (Licensing and Related Matters) Regulation

(Made by the Property Management Services Authority under sections 3(1), 15(1), 16(3), 17(2) and 47(8) of, and section 5(1) of Schedule 4 to, the Property Management Services Ordinance (Cap. 626))

### 1. Commencement

This Regulation comes into operation on 1 August 2020.

### 2. Property management services

For the purposes of section 3(1) of the Ordinance, subject to sections 2 and 3 of Schedule 1, a service specified in column 3 of the Table in that Schedule is prescribed as a property management service, and the category of services within which the service falls is specified in column 2 of that Table.

### 3. Fees

The fee set out in column 3 of Schedule 2 is prescribed for the matter set out in column 2 of that Schedule opposite to it.

#### 4. 牌照及臨時物業管理人牌照的申請及牌照的續期申請須載有的訂明資料

(1) 為施行本條例第 9(1)(b)條，牌照的申請須載有的訂明資料為——

(a) 就物業管理公司牌照而言——

- (i) 申請人的身分的資料；
- (ii) (如適用的話) 申請人的董事的身分的資料；
- (iii) (如適用的話) 申請人的合夥人的身分的資料；
- (iv) 申請人聘用的持牌物業管理人的身分的資料；
- (v) 申請人的聯絡資料；
- (vi) 申請人是否屬持有該牌照的合適人選的資料，包括本條例第 11(2)條所述的資料；
- (vii) (如適用的話) 申請人的董事是否屬與申請人提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選的資料，包括本條例第 11(4)條所述的資料；
- (viii) (如適用的話) 申請人為其提供物業管理服務的每個物業的資料，包括其地址、種

#### 4. Prescribed information which must be contained in applications for licences and provisional PMP licences, and for renewal of licences

(1) For the purposes of section 9(1)(b) of the Ordinance, the prescribed information that must be contained in an application for a licence is—

(a) For a PMC licence—

- (i) information on the identity of the applicant;
- (ii) where applicable, information on the identity of the applicant's directors;
- (iii) where applicable, information on the identity of the applicant's partners;
- (iv) information on the identity of the licensed PMPs engaged by the applicant;
- (v) contact information of the applicant;
- (vi) information on whether the applicant is a suitable person to hold the licence, including that referred to in section 11(2) of the Ordinance;
- (vii) where applicable, information on whether the applicant's directors are suitable persons to be associated with the applicant's business of providing property management services, including that referred to in section 11(4) of

- 類及單位數目；
- (ix) (如適用的話) 申請人為其提供物業管理服務的每個物業業主組織的名稱和地址，以及沒有業主組織的物業的單位的地址；
  - (x) 如申請人聘用持牌物業管理公司提供物業管理服務，該被聘用的持牌物業管理公司的身分的資料；
  - (xi) (如適用的話) 申請人受聘作為次承判商以提供物業管理服務的資料；
  - (xii) (如適用的話) 申請人指派的持牌物業管理人 (第 1 級) 以顯示符合第 10(d) 條的資料；及
  - (xiii) 監管局可指明的其他資料。

- the Ordinance;
- (viii) where applicable, information on the address, type and number of flats of each property for which property management services are provided by the applicant;
  - (ix) where applicable, name and address of the owners' organization of each property for which property management services are provided by the applicant and addresses of flats for properties without owners' organizations;
  - (x) where a licensed PMC is engaged by the applicant to provide property management services, information on the identity of that licensed PMC;
  - (xi) where applicable, information on the applicant's being engaged as a sub-contractor to provide property management services;
  - (xii) where applicable, information on the licensed PMP (Tier 1) appointed by the applicant to show compliance of section 10(d); and
  - (xiii) such other information as may be specified by the Authority.

- (b) 就物業管理人（第 1 級）牌照或物業管理人（第 2 級）牌照而言——
- (i) 申請人的個人資料及聯絡資料；
  - (ii) （如適用的話）申請人的學歷的資料；
  - (iii) （如適用的話）申請人經香港資歷架構下「過往資歷認可」機制獲取的資歷的資料；
  - (iv) （如適用的話）申請人的專業資格的資料；
  - (v) 申請人的與物業管理相關的工作經驗的資料；
  - (vi) 申請人是或曾否是持牌物業管理公司的董事或合夥人的資料；
  - (vii) 申請人是否屬持有該牌照的合適人選的資料，包括本條例第 11(3)條所述的資料；
  - (viii) （如適用的話）申請人完成在第 7(2)(a)(ii)條所述的監管局指明的課程的資料；
  - (ix) （如適用的話）申請人完成在第 8(a)(ii)條所述的監管局指明的課程的資料；及
  - (x) 監管局可指明的其他資料。

- (b) For a PMP (Tier 1) licence or PMP (Tier 2) licence—
- (i) personal and contact information of the applicant;
  - (ii) where applicable, information on the applicant's academic qualifications;
  - (iii) where applicable, information on the applicant's qualifications obtained through the Recognition of Prior Learning mechanism under the Hong Kong Qualifications Framework;
  - (iv) where applicable, information on the applicant's professional qualifications;
  - (v) information on the applicant's relevant work experience in property management;
  - (vi) information on whether the applicant is or was a director or partner of a licensed PMC;
  - (vii) information on whether the applicant is a suitable person to hold the licence, including that referred to in section 11(3) of the Ordinance;
  - (viii) where applicable, information on the applicant's completion of the course specified by the Authority referred to in section 7(2)(a)(ii);

(2) 為施行本條例第 10(1)(b)條，牌照的續期申請須載有的訂明資料為——

- (a) 就物業管理公司牌照而言，監管局在第(1)(a)(i)至(xiii)款所述的資料中所指明的資料。
- (b) 就物業管理人（第 1 級）牌照或物業管理人（第 2 級）牌照而言，監管局在第(1)(b)(i)至(x)款所述的資料中所指明的資料。

(3) 為施行本條例附表 4 第 2(2)(c)條，臨時物業管理人（第 1 級）牌照或臨時物業管理人（第 2 級）牌照的申請須載有的訂明資料為——

- (a) 在第(1)(b)(i)至(vi)及(x)款所述的資料；及
- (b) 申請人是否屬持有臨時物業管理人（第 1 級）牌照或臨時物業管理人（第 2 級）牌照的合適人選

(ix) where applicable, information on the applicant's completion of the course specified by the Authority referred to in section 8(a)(ii); and

(x) such other information as may be specified by the Authority.

(2) For the purposes of section 10(1)(b) of the Ordinance, the prescribed information that must be contained in an application for the renewal of a licence is—

- (a) For a PMC licence, such information as may be specified by the Authority within the information referred to in subsection (1)(a)(i) to (xiii).
- (b) For a PMP (Tier 1) licence or PMP (Tier 2) licence, such information as may be specified by the Authority within the information referred to in subsection (1)(b)(i) to (x).

(3) For the purposes of section 2(2)(c) of Schedule 4 to the Ordinance, the prescribed information that must be contained in an application for a provisional PMP (Tier 1) licence or provisional PMP (Tier 2) licence is—

- (a) the information referred to in subsection (1)(b)(i) to (vi) and (x); and

的資料，包括本條例附表 4 第 2(4)條所述的資料。

**5. 牌照及臨時物業管理人牌照的申請及牌照的續期申請須附有的訂明文件**

- (1) 為施行本條例第 9(1)(c)條，牌照的申請須附有的訂明文件為——
- (a) 就物業管理公司牌照而言——
- (i) (如適用的話) 申請人的公司註冊證書；
  - (ii) (如適用的話) 根據《商業登記條例》(第 310 章)發出的申請人的商業登記證及(如適用的話)商業登記冊內的資料摘錄的核證本；
  - (iii) (如適用的話) 顯示申請人的董事的身分的資料的文件，例如根據《公司條例》(第 622 章)已向公司註冊處處長交付的申請人法團成立表格、更改公司秘書及董事通知書及最新周年申報表的複本；及
  - (iv) 監管局可指明的其他文件。

- (b) the information on whether the applicant is a suitable person to hold a provisional PMP (Tier 1) licence or provisional PMP (Tier 2) licence, including that referred to in section 2(4) of Schedule 4 to the Ordinance.

**5. Prescribed documents which must accompany applications for licences and provisional PMP licences, and for renewal of licences**

- (1) For the purposes of section 9(1)(c) of the Ordinance, the prescribed documents that must accompany an application for a licence are—
- (a) For a PMC licence—
- (i) where applicable, the certificate of incorporation of the applicant;
  - (ii) where applicable, the business registration certificate and, where applicable, the certified extracts of information on the business register of the applicant issued under the Business Registration Ordinance (Cap. 310);
  - (iii) where applicable, documents showing the information on the identity of the applicant's directors such as a copy of the incorporation form, the notification of changes of secretary and directors and the latest annual return of the



- (b) 就物業管理人（第 1 級）牌照或物業管理人（第 2 級）牌照而言——
- (i) 申請人的身份證或護照；
  - (ii) （如適用的話）顯示申請人的學歷的文件；
  - (iii) （如適用的話）顯示申請人經香港資歷架構下「過往資歷認可」機制獲取的資歷的文件；
  - (iv) （如適用的話）顯示申請人的專業資格的文件；
  - (v) 顯示申請人的與物業管理相關的工作經驗的文件；
  - (vi) （如適用的話）顯示申請人完成在第 7(2)(a)(ii)條所述的監管局指明的課程的文件；
  - (vii) （如適用的話）顯示申請人完成在第 8(a)(ii)條所述的監管局指明的課程的文件；
  - (viii) 依照監管局的指定規格的申請人近照一張；
  - (ix) 顯示申請人的住址及（如適用的話）通訊

- applicant which has been delivered to the Registrar of Companies under the Companies Ordinance (Cap. 622); and
- (iv) such other documents as may be specified by the Authority.
- (b) For a PMP (Tier 1) licence or PMP (Tier 2) licence—
- (i) the identity card or passport of the applicant;
  - (ii) where applicable, documents showing the applicant's academic qualifications;
  - (iii) where applicable, documents showing the applicant's qualifications obtained through the Recognition of Prior Learning mechanism under the Hong Kong Qualifications Framework;
  - (iv) where applicable, documents showing the applicant's professional qualifications;
  - (v) documents showing the applicant's relevant work experience in property management;
  - (vi) where applicable, documents showing the applicant's completion of the course specified by the Authority referred to in section 7(2)(a)(ii);
  - (vii) where applicable, documents showing the applicant's completion of the course specified

- 地址的文件；及
- (x) 監管局可指明的其他文件。

(2) 為施行本條例第 10(1)(c)條，牌照的續期申請須附有的訂明文件為——

- (a) 就物業管理公司牌照而言，監管局在第(1)(a)(i)至(iv)款所述的文件中所指明的文件。
- (b) 就物業管理人（第 1 級）牌照或物業管理人（第 2 級）牌照而言——
- (i) 監管局在第(1)(b)(i)至(x)款所述的文件中所指明的文件；及
- (ii) 顯示符合第 11(c)條的文件。

by the Authority referred to in section 8(a)(ii);

- (viii) a recent photograph of the applicant in the specification specified by the Authority;
- (ix) documents showing the applicant's residential and, where applicable, correspondence address; and
- (x) such other documents as may be specified by the Authority.

(2) For the purposes of section 10(1)(c) of the Ordinance, the prescribed documents that must accompany an application for the renewal of a licence are—

- (a) For a PMC licence, such documents as may be specified by the Authority within the documents referred to in subsection (1)(a)(i) to (iv).
- (b) For a PMP (Tier 1) licence or PMP (Tier 2) licence—
- (i) such documents as may be specified by the Authority within the documents referred to in subsection (1)(b)(i) to (x); and
- (ii) documents showing compliance of section 11(c).

(3) 為施行本條例附表 4 第 2(2)(d)條，臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照的申請須附有的訂明文件為在第(1)(b)(i)至(v)及(viii)至(x)款所述的文件。

(3) For the purposes of section 2(2)(d) of Schedule 4 to the Ordinance, the prescribed documents that must accompany an application for a provisional PMP (Tier 1) licence or provisional PMP (Tier 2) licence are the documents referred to in subsection (1)(b)(i) to (v) and (viii) to (x).

#### 6. 為持有物業管理公司牌照所訂明的準則

為施行本條例第 9(2)(a)(ii)及 10(2)(a)(ii)條，為持有物業管理公司牌照所訂明的準則為——

- (a) 該人聘用至少一名或是一名有實際控制該人所提供的物業管理服務的持牌物業管理人(第 1 級); 及
- (b) 該人聘用持牌物業管理人的數目符合監管局所不時指明的最低人手比例。

#### 6. Prescribed criteria for holding PMC licences

For the purposes of sections 9(2)(a)(ii) and 10(2)(a)(ii) of the Ordinance, the prescribed criteria for holding a PMC licence are that—

- (a) the person engages at least one or is a licensed PMP (Tier 1) who has effective control of the provision of property management services by that person; and
- (b) the person engages such number of licensed PMPs which meets the minimum manning ratios which the Authority may from time to time specify.

#### 7. 為持有物業管理人(第 1 級)牌照所訂明的準則

(1) 在本條中——

**認可專業團體** (recognized professional body) 指監管局所不時認可的專業團體。

#### 7. Prescribed criteria for holding PMP (Tier 1) licences

(1) In this section—

**recognized professional body** (認可專業團體) means a professional body which the Authority may from time to time recognize.

[ 草擬 ]

- (2) 為施行本條例第 9(2)(a)(ii)及 10(2)(a)(ii)條，為持有物業管理人（第 1 級）牌照所訂明的準則為——
- (a) 該人——
- (i) 在緊接物業管理人（第 1 級）牌照申請日期前的 3 年內持有臨時物業管理人（第 1 級）牌照；及
- (ii) 在該臨時物業管理人（第 1 級）牌照的有效期屆滿前完成一個監管局指明的課程；
- (b) 該人——
- (i) 是認可專業團體的會員，及如該認可專業團體有不同級別、類別或組別（包括以其他方式描述的級別、類別或組別）的會籍，該人亦是監管局所不時指明的級別、類別或組別（包括以其他方式描述的級別、類別或組別）的會員；
- (ii) 持有——
- (A) 一個監管局所不時指明與物業管理有

[Draft]

- (2) For the purposes of sections 9(2)(a)(ii) and 10(2)(a)(ii) of the Ordinance, the prescribed criteria for holding a PMP (Tier 1) licence are that—
- (a) the person—
- (i) has, within the 3 years immediately before the date of the application for the PMP (Tier 1) licence, held a provisional PMP (Tier 1) licence; and
- (ii) has, before the expiry of the provisional PMP (Tier 1) licence, completed a course specified by the Authority;
- (b) the person—
- (i) is a member of a recognized professional body, and if the recognized professional body has different classes, types or divisions of membership (including any class, type or division described in other manners), the person is also a member of the class, type or division (including the class, type or division described in other manners) which the Authority may from time to time specify;
- (ii) holds—
- (A) a bachelor or higher degree or an

[ 草擬 ]

關的科目或學科的學士或以上的學位或監管局視為同等的學歷；

(B) 一個學士或以上的學位，或監管局視為同等的學歷，而該等學位或學歷並非監管局於(A)分節下指明的；或

(C) 監管局認為可接受的任何其他資歷；及

(iii) 具有就位於香港以內的物業由監管局所不時指明的物業管理工作經驗，惟就為持有第(ii)(B)或(C)節所述的資歷的人士而指明的的工作經驗年資須比為持有第(ii)(A)節所述的資歷的人士而指明的的工作經驗年資為長；

(c) 該人——

[Draft]

academic qualification regarded by the Authority as equivalent, in a subject or discipline relating to property management, which the Authority may from time to time specify;

(B) a bachelor or higher degree or an academic qualification regarded by the Authority as equivalent and not specified by the Authority under sub-subparagraph (A); or

(C) any other qualification that is considered acceptable by the Authority; and

(iii) has the work experience, which the Authority may from time to time specify, in property management for properties in Hong Kong, provided that the years of work experience so specified for a person who holds a qualification referred to in subparagraph (ii)(B) or (C) must be longer than that specified for a person who holds a qualification referred to in subparagraph (ii)(A);

(c) the person——

[ 草擬 ]

- (i) 是認可專業團體的會員，及如該認可專業團體有不同級別、類別或組別的會籍（包括以其他方式描述的級別、類別或組別），該人亦是監管局所不時指明的級別、類別或組別（包括以其他方式描述的級別、類別或組別）的會員；及
- (ii) 在緊接物業管理人（第 1 級）牌照申請日期前的 3 年內持有物業管理人（第 1 級）牌照；或
- (d) 該人在緊接物業管理人（第 1 級）牌照申請日期前的 3 年內持有物業管理人（第 1 級）牌照，而該牌照是基於第（a）段或本段所述的準則而發出的。

**8. 為持有物業管理人（第 2 級）牌照所訂明的準則**

為施行本條例第 9(2)(a)(ii)及 10(2)(a)(ii)條，為持有物業管理人（第 2 級）牌照所訂明的準則為——

- (a) 該人——
  - (i) 在緊接物業管理人（第 2 級）牌照申請日

[Draft]

- (i) is a member of a recognized professional body, and if the recognized professional body has different classes, types or divisions of membership (including any class, type or division described in other manners), the person is also a member of the class, type or division (including the class, type or division described in other manners) which the Authority may from time to time specify; and
- (ii) has, within the 3 years immediately before the date of the application for the PMP (Tier 1) licence, held a PMP (Tier 1) licence; or
- (d) the person has, within the 3 years immediately before the date of the application for the PMP (Tier 1) licence, held a PMP (Tier 1) licence the issuance of which was based on the criteria referred to in paragraph (a) or this paragraph.

**8. Prescribed criteria for holding PMP (Tier 2) licences**

For the purposes of sections 9(2)(a)(ii) and 10(2)(a)(ii) of the Ordinance, the prescribed criteria for holding a PMP (Tier 2) licence are that—

- (a) the person—
  - (i) has, within the 3 years immediately before

[ 草擬 ]

期前的 3 年內持有臨時物業管理人（第 1 級）牌照或臨時物業管理人（第 2 級）牌照；及

(ii) 在該臨時物業管理人（第 1 級）牌照或臨時物業管理人（第 2 級）牌照的有效期限屆滿前完成一個監管局指明的課程；

(b) 該人——

(i) 持有——

(A) 一個監管局所不時指明與物業管理有關的科目或學科的副學士學位或文憑或以上的學歷或監管局視為同等的學歷；

(B) 一個學士或以上的學位，或監管局視為同等的學歷，而該等學位或學歷並非監管局於(A)分節下指明的；

(C) 一個副學士學位或文憑或以上的學歷，或監管局視為同等的學歷，而該

[Draft]

the date of the application for the PMP (Tier 2) licence, held a provisional PMP (Tier 1) licence or provisional PMP (Tier 2) licence; and

(ii) has, before the expiry of the provisional PMP (Tier 1) licence or provisional PMP (Tier 2) licence, completed a course specified by the Authority;

(b) the person—

(i) holds—

(A) an associate degree or diploma or above or an academic qualification regarded by the Authority as equivalent, in a subject or discipline relating to property management, which the Authority may from time to time specify;

(B) a bachelor or higher degree or an academic qualification regarded by the Authority as equivalent and not specified by the Authority under sub-subparagraph (A);

(C) an associate degree or diploma or above or an academic qualification regarded

[ 草擬 ]

等學歷並非包括在(A)及(B)分節中；或

(D) 監管局認為可接受的任何其他資歷；及

(ii) 具有就位於香港以內的物業由監管局所不時指明的物業管理工作經驗，惟就持有第(i)(C)或(D)節所述的資歷的人士而指明的  
工作經驗年資須比為持有第(i)(A)或(B)節  
所述的資歷的人士而指明的  
工作經驗年資  
為長；或

(c) 該人在緊接物業管理人（第 2 級）牌照申請日期前的 3 年內持有物業管理人（第 1 級）牌照或物業管理人（第 2 級）牌照。

#### 9. 為持有臨時物業管理人牌照所訂明的準則

為施行本條例附表 4 第 2(3)(a)(ii)條，為持有臨時物業管理人（第 1 級）牌照或臨時物業管理人（第 2 級）牌照所訂明的準則為該人具有就位於香港以內的物業由監管局所

[Draft]

by the Authority as equivalent and not included in sub-subparagraphs (A) and (B); or

(D) any other qualification that is considered acceptable by the Authority; and

(ii) has the work experience, which the Authority may from time to time specify, in property management for properties in Hong Kong, provided that the years of work experience so specified for a person who holds a qualification referred to in subparagraph (i)(C) or (D) must be longer than that specified for a person who holds a qualification referred to in subparagraph (i)(A) or (B); or

(c) the person has, within the 3 years immediately before the date of the application for the PMP (Tier 2) licence, held a PMP (Tier 1) licence or PMP (Tier 2) licence.

#### 9. Prescribed criteria for holding provisional PMP licences

For the purposes of section 2(3)(a)(ii) of Schedule 4 to the Ordinance, the prescribed criterion for holding a provisional PMP (Tier 1) licence or provisional PMP (Tier 2) licence is



不時指明在提供物業管理服務所擔任的管理或監督角色的工作經驗，惟就持有臨時物業管理人（第 1 級）牌照的人士而指明的的工作經驗年資須比為持有臨時物業管理人（第 2 級）牌照的人士而指明的的工作經驗年資為長。

#### 10. 施加於物業管理公司牌照的訂明條件

為施行本條例第 9(3)及 10(3)條，可施加於物業管理公司牌照的訂明條件為持牌人必須——

- (a) 繼續是持有該牌照的合適人選；
- (b) 繼續符合在第 6 條所述的持有該牌照的準則；
- (c) 在持牌人為其提供物業管理服務的每個物業的顯眼地方展示牌照的複本；
- (d) 指派至少一名持牌物業管理人（第 1 級）以管理持牌人為其提供物業管理服務的每個物業，並在每個物業的顯眼地方展示獲指派人士的姓名及牌照號碼；

that the person has the work experience, which the Authority may from time to time specify, in assuming a managerial or supervisory role in the provision of property management services for properties in Hong Kong, provided that the years of work experience so specified for a person holding a provisional PMP (Tier 1) licence must be longer than that specified for a person holding a provisional PMP (Tier 2) licence.

#### 10. Prescribed conditions imposed on PMC licences

For the purposes of sections 9(3) and 10(3) of the Ordinance, the prescribed conditions that may be imposed on a PMC licence are that the licensee must—

- (a) continue to be a suitable person to hold the licence;
- (b) continue to meet the criteria for holding the licence referred to in section 6;
- (c) have a copy of the licence displayed in a prominent place in each property for which property management services are provided by the licensee;
- (d) appoint at least one licensed PMP (Tier 1) to manage each property for which property management services are provided by the licensee and have the name and licence number of the person so appointed displayed in a prominent place

- (e) 在持牌人或代表持牌人以任何形式以持牌人身分發出的任何信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚顯明地註明持牌人的姓名或名稱及牌照號碼；
- (f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其可不時指明的資料及文件；及
- (g) 不得以物業管理公司牌照所註明的持牌人姓名或名稱以外的姓名或名稱經營提供物業管理服務的業務。

**11. 施加於物業管理人（第 1 級）牌照或物業管理人（第 2 級）牌照的訂明條件**

為施行本條例第 9(3)及 10(3)條，可施加於物業管理人（第 1 級）牌照或物業管理人（第 2 級）牌照的訂明條件為持牌人必須——

- (a) 繼續是持有該牌照的合適人選；
- (b) 繼續符合就物業管理人（第 1 級）而言，在第 7

in each such property;

- (e) have the name of the licensee and licence number clearly and conspicuously stated on any letter, account, receipt, pamphlet, brochure, advertisement and other documents issued in whatever form by or on behalf of the licensee in the capacity of a licensee;
- (f) submit to the Authority, within the period of time specified by the Authority, the information and documents which the Authority may from time to time specify; and
- (g) not carry on the business of providing property management services under a name other than the name of the licensee stated on the PMC licence.

**11. Prescribed conditions imposed on PMP (Tier 1) licences or PMP (Tier 2) licences**

For the purposes of sections 9(3) and 10(3) of the Ordinance, the prescribed conditions that may be imposed on a PMP (Tier 1) licence or PMP (Tier 2) licence are that the licensee must—

- (a) continue to be a suitable person to hold the licence;
- (b) continue to meet the criteria for holding the licence

[ 草擬 ]

條所述的持有該牌照的準則，或就物業管理人（第 2 級）而言，在第 8 條所述的持有該牌照的準則；

- (c) 就監管局所不時認可或指明的持續專業發展課程或活動，完成監管局所不時指明的出席或參與時數；
- (d) 如持牌人是持牌物業管理公司為符合第(10)(d)條所指派的人士，則在持牌人為其提供物業管理服務的物業的顯眼地方展示持牌人的姓名及牌照號碼；
- (e) 在持牌人或代表持牌人以任何形式以持牌人身分發出的任何名片、信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚顯明地註明持牌人的姓名及牌照號碼；及
- (f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其可不時指明的資料及文件。

[Draft]

referred to in section 7 in the case of a PMP (Tier 1) licence or referred to in section 8 in the case of a PMP (Tier 2) licence;

- (c) complete the number of hours of attendance or participation, which the Authority may from time to time specify, of continuing professional development courses or activities which the Authority may from time to time recognize or specify;
- (d) where the licensee is appointed by a licensed PMC to comply with section 10(d), have the name of the licensee and licence number displayed in a prominent place in the property for which property management services are provided by the licensee;
- (e) have the name of the licensee and licence number clearly and conspicuously stated on any name card, letter, account, receipt, pamphlet, brochure, advertisement and other documents issued in whatever form by or on behalf of the licensee in the capacity of a licensee; and
- (f) submit to the Authority, within the period of time specified by the Authority, the information and documents which the Authority may from time to

time specify.

## 12. 施加於臨時物業管理人牌照的訂明條件

為施行本條例附表 4 第 2(5)條，可施加於臨時物業管理人（第 1 級）牌照或臨時物業管理人（第 2 級）牌照（**臨時物業管理人牌照**）的訂明條件為臨時物業管理人牌照的持有人必須——

- (a) 繼續是持有該臨時物業管理人牌照的合適人選；
- (b) 繼續符合在第 9 條所述的持有該臨時物業管理人牌照的準則；
- (c) 就監管局所不時認可或指明的持續專業發展課程或活動，完成監管局所不時指明的出席或參與時數；
- (d) 在持有人或代表持有人以任何形式以臨時物業管理人牌照持有人身分發出的任何名片、信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚顯明地註明持有人的姓名及臨時物業管理人牌照號碼；及

## 12. Prescribed conditions imposed on provisional PMP licences

For the purposes of section 2(5) of Schedule 4 to the Ordinance, the prescribed conditions that may be imposed on a provisional PMP (Tier 1) licence or provisional PMP (Tier 2) licence (**provisional PMP licence**) are that a holder of a provisional PMP licence must—

- (a) continue to be a suitable person to hold the provisional PMP licence;
- (b) continue to meet the criterion for holding the provisional PMP licence referred to in section 9;
- (c) complete the number of hours of attendance or participation, which the Authority may from time to time specify, of continuing professional development courses or activities which the Authority may from time to time recognize or specify;
- (d) have the name of the holder and the provisional PMP licence number clearly and conspicuously stated on any name card, letter, account, receipt, pamphlet, brochure, advertisement and other documents issued in whatever form by or on behalf

- (e) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其可不時指明的資料及文件。

### 13. 持牌物業管理公司向客戶提供的訂明資料

為施行本條例第 16(2)條，持牌物業管理公司須向客戶提供的訂明資料及提供該等資料的訂明方式列於附表 3。

### 14. 訂明事宜變更的通知

為施行本條例第 17(1)條，持牌人須通知監管局的訂明事宜變更及通知的訂明方式列於附表 4。

of the holder in the capacity of a holder of a provisional PMP licence; and

- (e) submit to the Authority, within the period of time specified by the Authority, the information and documents which the Authority may from time to time specify.

### 13. **Provision of prescribed information to clients by licensed PMC**

For the purposes of section 16(2) of the Ordinance, the prescribed information that must be provided by a licensed PMC to the PMC's clients and the prescribed manner of providing such information are set out in Schedule 3.

### 14. **Notification of changes of prescribed matters**

For the purposes of section 17(1) of the Ordinance, the prescribed matters any change in which must be notified by a licensee to the Authority, and the prescribed manner of such notification, are set out in Schedule 4.

[ 草擬 ]

**附表 1**

[第 2 條]

**物業管理服務**

1. 除本附表第 2 及 3 條的情況外，在本附表的列表中某項的第 3 欄所列的服務是屬該列表中同一項的第 2 欄所列的服務類別而訂明的物業管理服務。
2. 業主或業主組織以《建築物管理條例》(第 344 章)為依據而履行的職務及責任，並非物業管理服務。
3. 為提供該列表第 2 欄所列的服務類別之物業管理服務所附帶及必要的物業管理服務，會被視為只屬於該類別的物業管理服務。

[Draft]

**Schedule 1**

[s.2]

**Property Management Services**

1. Subject to sections 2 and 3 of this Schedule, the services set out in column 3 of an item of the Table in this Schedule are prescribed as property management services falling within the category of services set out in column 2 of the same item of the Table.
2. The duties and obligations performed by an owner or owners' organization pursuant to the Building Management Ordinance (Cap. 344) are not property management services.
3. Property management services incidental to and necessary for the provision of the property management services under a category of services in column 2 of the Table are regarded as property management services under that category only.

[草擬]

列表

第 1 欄	第 2 欄	第 3 欄
項	服務類別	物業管理服務
1.	關乎物業的一般管理服務	按大廈公契為業主、住戶、租戶、用戶或訪客所提供與物業管理有關的一般服務(但不包括與第 2 至 7 項相對應的物業管理服務)
2.	物業所處環境的管理	物業環境的清潔、衛生、園景或安全服務
3.	物業的維修、保養及改善	就物業包括結構及屋宇裝備的修葺、更換、保養或改善服務

[Draft]

Table

Column 1	Column 2	Column 3
Item	Category of services	Property management services
1.	General management services relating to a property	General services relating to property management provided pursuant to a deed of mutual covenant (but excluding those property management services corresponding to items 2 to 7) for owners, residents, tenants, users or visitors
2.	Management of the environment of a property	Services for the cleaning, hygiene, landscaping or safety of the environment of a property
3.	Repair, maintenance and improvement of a property	Services for the repair, replacement, maintenance or improvement of a property including the structure and building services installation

〔草擬〕

[Draft]

第 1 欄	第 2 欄	第 3 欄	Column 1	Column 2	Column 3
項	服務類別	物業管理服務	Item	Category of services	Property management services
4.	關乎物業的財務及資產管理	與物業有關的財政預算、財務管理、賬目管理或資產管理服務	4.	Finance and asset management relating to a property	Services for the budgeting, or management of finance, accounts or asset relating to a property
5.	關乎物業的設施管理	管理物業的附屬設施服務(但不包括與第 3 項相對應的物業管理服務)	5.	Facility management relating to a property	Services for the management of ancillary facilities in a property (but excluding those property management services corresponding to item 3)
6.	關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理	就業主或業主組織就提供物業管理服務聘用的個人的人力資源管理服務	6.	Human resources management relating to personnel involved in the management of a property	Human resources management services in relation to individuals engaged by an owner or owners' organization in the provision of property management services
7.	關乎物業管理的法律服務	法律服務泛指一般與第 1 至 6 項相對應的物業管理服務所	7.	Legal services relating to the	Legal services, generally referring to the provision of



[草擬]

[Draft]

第 1 欄	第 2 欄	第 3 欄
項	服務類別	物業管理服務
		提供的法律方面的資訊及意見。此等服務並不包括由律師或大律師在執業過程中所提供的服務，或其僱用的任何人為推展該過程而提供的服務。

Column 1	Column 2	Column 3
Item	Category of services	Property management services
	management of a property	information and advice on the legal aspects, in respect of property management services corresponding to items 1 to 6. Such services do not include services provided in the course of practising the profession by a solicitor or counsel or any person employed by the solicitor or counsel and acting in furtherance of that course.

〔草擬〕

[Draft]

附表 2  
費用

[第 3 條]

Schedule 2  
Fees

[s.3]

第 1 欄	第 2 欄	第 3 欄	Column 1	Column 2	Column 3
項	收費事項	費用	Item	Matter for which a fee is payable	Fee
		\$			\$
1.	申請——		1.	Application for the—	
	(a) 發出牌照或續期——			(a) issue or renewal of a licence—	
	(i) 物業管理公司牌照	500		(i) PMC licence	500
	(ii) 物業管理人（第 1 級）牌照	100		(ii) PMP (Tier 1) licence	100
	(iii) 物業管理人（第 2 級）牌照	100		(iii) PMP (Tier 2) licence	100
	(b) 發出臨時物業管理人（第 1 級）牌照	100		(b) issue of a provisional PMP (Tier 1) licence	100
	(c) 發出臨時物業管理人（第 2 級）牌照	100		(c) issue of a provisional PMP (Tier 2) licence	100
2.	牌費——		2.	Licence fee—	
	(a) 發出牌照或續期（為期 36 個月）			(a) issue or renewal of a licence (for a period of 36 months)—	
	(i) 物業管理公司牌照	18,000		(i) PMC licence	18,000
	(ii) 物業管理人（第 1 級）牌照	3,600		(ii) PMP (Tier 1) licence	3,600
	(iii) 物業管理人（第 2 級）牌照	1,200		(iii) PMP (Tier 2) licence	1,200
	(b) 發出臨時物業管理人（第 1 級）牌照	3,600		(b) issue of a provisional PMP (Tier	3,600

〔草擬〕

[Draft]

第 1 欄	第 2 欄	第 3 欄	Column 1	Column 2	Column 3
項	收費事項 (為期 36 個月)	費用 \$	Item	Matter for which a fee is payable	Fee \$
	(c) 發出臨時物業管理人 (第 2 級) 牌照 (為期 36 個月)	1,200		1) licence (for a period of 36 months) (c) issue of a provisional PMP (Tier 2) licence (for a period of 36 months)	1,200
	(d) 凡獲發出或續期的牌照的有效期少於 36 個月	按比例每月計算 (不足一個月亦作一個月計算)		(d) where a licence is issued or renewed for a period of less than 36 months	Calculated on a pro rata monthly basis (part of a month is taken to be a month)
3.	延長牌照的有效期而繳付的費用	按比例每月計算 (不足一個月亦作一個月計算)	3.	Fee for extension of licence validity	Calculated on a pro rata monthly basis (part of a month is taken to be a month)
4.	複製登記冊的費用——		4.	Fee for copies of the register——	
	(a) 每次要求	100		(a) each request	100
	(b) 每頁 A4	2		(b) per A4 page	2
	(c) 每頁 A3	4		(c) per A3 page	4

[ 草擬 ]

**附表 3** [第 13 條]

**持牌物業管理公司向客戶提供的訂明資料**

凡持牌物業管理公司為某物業提供物業管理服務，該公司須向客戶提供的資料及提供該等資料的方式為——

- (1) 利益衝突——
  - (a) 在該公司盡其所知及所信的情況下，訂明的資料為該公司與該物業的客戶之間利益衝突的資料；及
  - (b) 訂明的提供方式是——
    - (i) 以下任何一項——
      - (A) 在合理地切實可行的範圍內盡快將訂明資料的複本送交該物業的業主組織；
      - (B) 在合理地切實可行的範圍內盡快在該物業內的一個顯眼地方，展示該資料的複本；及

[Draft]

**Schedule 3** [s.13]

**Provision of Prescribed Information to Clients by Licensed PMC**

Information relating to a property for which a licensed PMC provides property management services that must be provided by the PMC to the PMC's clients and the manner of provision of such information are—

- (1) Conflict of interest—
  - (a) the prescribed information is, to the best of the knowledge and belief of the PMC, information concerning conflict of interests between the PMC and the PMC's clients; and
  - (b) the prescribed manner of provision is—
    - (i) either of the following—
      - (A) as soon as reasonably practicable, sending a copy of the prescribed information to the owners' organization of the property;
      - (B) as soon as reasonably practicable, displaying a copy of the prescribed information in a prominent place in the property; and

[ 草擬 ]

- (ii) 在收到該物業的客戶要求及其繳付合理複製費後的 31 天內，向該等客戶提供訂明資料的複本。

(2) 與物業管理有關的合約和文件——

- (a) 訂明的資料是為該物業的客戶或代表該等客戶就供應貨品或提供服務而訂立的合約所包含的資料，以及監管局可不時指明的與管理該物業相關的其他文件所包含的資料；及

(b) 訂明的提供方式是——

(i) 以下任何一項——

- (A) 在合理地切實可行的範圍內盡快將訂明資料的複本送交該物業的業主組織；

- (B) 在合理地切實可行的範圍內盡快在該物業內的一個顯眼地方，展示該資料的複本；及

- (ii) 在收到該物業的客戶要求及繳付合理複製費

[Draft]

- (ii) within 31 days after receipt of a request by the PMC's clients and payment of a reasonable copying fee, supplying the PMC's clients with a copy of the prescribed information.

(2) Contracts and documents relating to property management—

- (a) the prescribed information is information in the contracts entered into for or on behalf of the PMC's clients in respect of the supply of goods or services and in other documents relating to the management of the property which the Authority may from time to time specify; and

(b) the prescribed manner of provision is—

(i) either of the following—

- (A) as soon as reasonably practicable, sending a copy of the prescribed information to the owners' organization of the property;

- (B) as soon as reasonably practicable, displaying a copy of the prescribed information in a prominent place in the property; and

- (ii) within 31 days after receipt of a request by the

[ 草擬 ]

後的 31 天內，向該等客戶提供訂明資料的複本。

[Draft]

PMC's clients and payment of a reasonable copying fee, supplying the PMC's clients with a copy of the prescribed information.

[ 草擬 ]

**附表 4** [第 14 條]  
**變更通知**

持牌人須就下列事宜的變更，在變更發生後的 31 天內，以監管局指明的表格及隨附監管局所不時指明的相關證明文件書面通知監管局——

- (1) 在牌照申請表格內提供的詳情；及
- (2) 與遵守持牌準則及牌照施加的條件相關的資料。

於 2020 年 月 日訂立。

[Draft]

**Schedule 4** [s.14]  
**Notification of Changes**

Any change of the following matters must be notified by a licensee, within 31 days after the change takes place, to the Authority in writing in the forms specified by the Authority and accompanied by the supporting documents which the Authority may from time to time specify—

- (1) the particulars provided in the licence application form; and
- (2) the information relating to the compliance of the licensing criteria and conditions imposed on the licence.

Made this            day of            2020.

[ 草擬 ]

### 註釋

1. 本規例載有 14 條及 4 個附表。
2. 本規例訂明——
  - (a) 屬《物業管理服務條例》(第 626 章)附表 1 所列的 7 個服務類別的物業管理服務；
  - (b) 申請物業管理公司牌照、物業管理人(第 1 級)牌照、物業管理人(第 2 級)牌照、臨時物業管理人(第 1 級)牌照及臨時物業管理人(第 2 級)牌照時須載有的資料及須附有的文件；
  - (c) 持有物業管理公司牌照、物業管理人(第 1 級)牌照、物業管理人(第 2 級)牌照、臨時物業管理人(第 1 級)牌照及臨時物業管理人(第 2 級)牌照的準則；
  - (d) 可施加於物業管理公司牌照、物業管理人(第 1 級)牌照、物業管理人(第 2 級)牌照、臨時物業管理人(第 1 級)牌照及臨時物業管理人(第 2 級)牌照的條件；
  - (e) 物業管理公司牌照、物業管理人(第 1 級)牌照、物業管理人(第 2 級)牌照、臨時物業管理人(第 1 級)牌照及臨時物業管理人(第 2 級)牌照的條件；

[Draft]

### Explanatory Note

1. This Regulation contains 14 sections and 4 Schedules.
2. The Regulation prescribes—
  - (a) the property management services falling within the 7 categories of services set out in Schedule 1 to the Property Management Services Ordinance (Cap. 626);
  - (b) the information which must be contained in and the documents which must accompany an application for a PMC licence, PMP (Tier 1) licence, PMP (Tier 2) licence, provisional PMP (Tier 1) licence and provisional PMP (Tier 2) licence;
  - (c) the criteria for holding a PMC licence, PMP (Tier 1) licence, PMP (Tier 2) licence, provisional PMP (Tier 1) licence and provisional PMP (Tier 2) licence;
  - (d) the conditions that may be imposed on a PMC licence, PMP (Tier 1) licence, PMP (Tier 2) licence, provisional PMP (Tier 1) licence and provisional PMP (Tier 2) licence;
  - (e) the fees payable for a PMC licence, PMP (Tier 1) licence, PMP (Tier 2) licence, provisional PMP (Tier 1) licence and provisional PMP (Tier 2) licence and



[ 草擬 ]

- 級) 牌照及其他文件的應付費用；
- (f) 持牌物業管理公司須向其客戶提供的資料及提供該等資料的方式；及
  - (g) 持牌人必須就任何變更以書面通知物業管理業監管局的事宜及方式。

[Draft]

- other documents;
- (f) the information to be provided by a licensed PMC to the PMC's clients and the manners for such provision; and
  - (g) the matters and manner for which a licensee must notify the Property Management Services Authority in writing of any change.



物業管理業監管局  
香港灣仔皇后大道東 248 號  
陽光中心 8 樓 806-8 室  
張嘉賢總經理 (規管事務)

張總經理：

有關「物業管理服務條例」(第 626 章) 的附屬法例

多謝 貴局於 2020 年 1 月 17 日就「物業管理服務條例」(第 626 章) 的附屬法例作出回覆及澄清。

英國特許房屋經理學會亞太分會 (CIHAPB)、香港物業管理公司協會 (HKAPMC)、香港設施管理學會 (HKIFM)、香港房屋經理學會 (HKIHM) 及房屋經理註冊管理局 (HMRB) 就物業管理業監管局對於附屬法例之最新修訂及澄清再作出研究後，特致函表示支持相關發牌制度及附屬法例之修訂建議。

讓我們攜手向前，同心協力推動物業管理的專業化。

李志雄先生  
英國特許房屋經理學會亞太分會  
(CIHAPB) 常務副主席

陳志球 博士  
香港物業管理公司協會(HKAPMC)  
會長

鄭錦華 博士  
香港設施管理學會(HKIFM) 會長

姜宜龍先生  
香港房屋經理學會(HKIHM) 會長

李春犁先生  
房屋經理註冊管理局(HMRB) 主席

2020 年 3 月 17 日

抄送： 民政事務總署署長 謝小華太平紳士  
物業管理業監管局全體成員