

檔案編號：_____

立法會參考資料摘要 房屋經理註冊條例草案

序言

在一九九九年六月十五日的會議上，行政會議建議，行政長官指令<<房屋經理註冊條例草案>>應提交立法會。

背景和論據

背景

2. 作為一種專業而言，“房屋經理”通常指負責統籌和提供具專業水平的房屋管理服務的管理人員；房屋管理服務包括屋邨與物業管理，以及大廈的維修保養與保安。房屋經理與很多其他專業不同，目前並沒有法例確認他們的專業地位。

3. 香港房屋經理學會於一九八八年成立。學會的宗旨，是提高大廈管理的標準及提升房屋經理的專業地位。學會會員多為任職於公營機構及私營物業公司的房屋經理。現時香港約有三分之二的住宅物業，以及佔甚高比例的工商業樓宇，由學會的會員負責管理。

4. 學會在推動房屋經理註冊制度這項構思上，已花了一段頗長的時間。作為第一步，去年年底，何承天議員提出了一項私人條例草案，把香港房屋經理學會註冊為法定團體。該條例草案在一九九七年五月獲得前的立法局通過。何承天議員去年年底再進一步建議透過非官方議員條例草案，建議設立房屋經理自願註冊制度。由於該條例草案與政府的政策，即改善物業管理和提高房屋經理專業標準這個方向趨於一致，所以政府予以支持，並決定由政府負責提出草案。

註冊制度

5. 條例草案就專業房屋經理的註冊和紀律規管事宜訂定條文。條例會為“註冊專業房屋經理”成立一個註冊管理局，由學會理事會委

任至少 12 名成員，另由行政長官委任至多兩名成員。管理局有權訂定和檢討註冊的資格標準；收取、審查、接納或拒絕註冊申請；設置和保存一份註冊紀錄冊；就投訴進行研訊，以及對專業方面的失當行為採取紀律制裁。註冊制度會由管理局委任的註冊主任負責管理。簡單來說，設立註冊制度的目的，是要向市民保證，聲稱具有專業資格的房屋經理，確實曾接受正式訓練，而且須在執業期間遵行專業守則。建議的註冊制度有助提高物業管理的水準，並促使該專業實施自我規管。

註冊資格

6. 要註冊成為註冊專業房屋經理，申請人必須是學會會員，或是具相若水平的房屋管理協會的成員，或已取得管理局認可的專業資格，並已在香港取得不少於一年的有關工作經驗。此外，申請人必須是獲得註冊的適當人選，通常居於香港，並且不是研訊對象，亦不受紀律制裁命令限制。在決定有關申請人是否適當人選的時候，管理局可考慮其過往有否刑事定罪記錄、在專業方面曾否有失當或疏忽行為，以及申請人的精神狀況。

管制專業名銜的使用情況

7. 此外，條例草案亦禁止未經註冊的人士使用“註冊專業房屋經理”的名銜。有一點必須注意的，就是註冊資格並非受僱為房屋經理的先決條件。條例草案只管制有關名銜的使用情況，並不禁止未經註冊的人士執業。因此，條例草案不會令到沒有註冊的人士不能執業，亦不會直接影響公營或私人機構房屋經理的招聘或就業情況。當局在擬訂條例草案時，主要以規管其他專業(例如工程師、建築師和測量師)的相若法例為藍本。

上訴

8. 任何不服管理局判決的人士可向上訴法庭提出上訴，反對管理局有關拒絕其申請或判處紀律制裁的決定或命令。

罪行

9. 條例草案訂立若干罪行，例如以欺詐手段取得註冊和未經註冊而使用“註冊專業房屋經理”的名銜。觸犯上述罪行的人可判處第五級罰款(二萬零一元至五萬元)和監禁一年。

條例草案

10. 現把條例草案的主要條文概述如下：

- (a) 條例草案第 3 條設立一個不多於十六名成員的註冊管理局，由學會理事會委任其中至少 12 名成員。此外，行政長官亦可委任至多兩名成員，而該兩名成員不必是學會會員。
- (b) 條例草案第 7 條賦權管理局設置和保存一份“註冊專業房屋經理”註冊紀錄冊；訂定和檢討註冊的資格標準；收取、審查、接納或拒絕註冊申請。
- (c) 條例草案第 8 條賦權管理局成立委員會以向該局提供意見，就房屋經理的操守及紀律訂立規則，釐定須向該局繳付的費用，以及就條例訂立規例。
- (d) 條例草案第 12 條訂明註冊資格。如要符合資格註冊，申請人須是學會會員，或是具相若水平的房屋管理協會的成員、或已取得管理局認可的某些專業資格，並已在香港取得至少一年有關的工作經驗。申請人須是獲得註冊的適當人選，通常居於香港，並且不是研訊委員會的研訊對象，亦不受紀律制裁命令限制。
- (e) 條例草案第 16 條賦權管理局委任一個由不少於五名學會會員組成的註冊事務委員會，以審查申請人的資格，並就此提出建議。行政長官可提名一人出任委員會委員。
- (f) 條例草案第 19 條訂明在什麼情況下註冊主任可將姓名從註冊紀錄冊中刪除。
- (f) 條例草案第 20 條訂明管理局可對在專業方面有失當行為或疏忽行為的人士，行使紀律處分權力。
- (g) 條例草案第 28 條訂明有關人士可針對管理局拒絕其申請的決定或命令，將姓名從註冊紀錄冊中刪除，以及研訊委員會和覆核委員會作出的紀律制裁命令，向上訴法庭提出上訴。

- (h) 條例草案第 29 條為“註冊專業房屋經理”的名銜提供保護。有關條文賦權管理局禁止任何未經註冊的人使用“註冊專業房屋經理”的名銜。
- (i) 條例草案第 30 條訂明違反條例草案的各項罪行，例如非法使用“註冊專業房屋經理”的名銜及以欺詐手段獲得註冊為註冊專業房屋經理。

公眾諮詢

11. 我們已諮詢業界團體的意見。這些團體包括香港地產行政學會、香港物業管理公司協會和有關行業組織。擬設的自願註冊制度，獲業界廣泛支持。我們亦就有關建議諮詢了立法會房屋事務委員會，委員會支持政府提交條例草案。

與《基本法》的關係

12. 律政司表示，條例草案與基本法中不涉及人權問題的條文相符。

對人權的影響

13. 律政司認為條例草案與《基本法》有關人權的條文相符。

本法例的約束力

14. 本條例草案適用於任何人。

對財政和人手的影響

15. 註冊制度的運作並不需要由政府資助。管理局的支出主要由註冊費承擔。此外，香港房屋經理學會會提供註冊制度所需的秘書支援服務和財政支持。由於條例草案訂立了某些罪行，以及設立向上訴法庭提出上訴的機制，因此警方須負責執法，司法機構須負責審理工作。不過，條例草案可能引致的額外人手需求應不會很多，現階段亦難以有系統地計算，故此任何額外開支會透過現有資源應付。

對經濟的影響

16. 條例草案不會對經濟造成重大影響。由於註冊資格並非受僱或從事物業管理工作的先決條件，所以條例草案不會令到沒有註冊的人士不能執業，亦不會直接影響公營或私人機構房屋經理的招聘或就業情況。

立法程序時間表

17. 如議員通過向立法會提交條例草案，立法程序時間表會如下 —

刊登憲報	一九九九年六月二十五日
首讀和開始二讀 辯論	一九九九年七月七日
恢復二讀辯論、委員會 審議階段和三讀	另行通知

宣傳

18. 本局會在條例草案於憲報刊登時，發出立法會參考資料摘要和新聞稿，以及安排發言人答覆傳媒的查詢。

政府總部
房屋局
(HB(CR) 5/4/17)