

立法會

Legislative Council

立法會CB(2)414/11-12號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB2/PL/HA

民政事務委員會 特別會議紀要

日期：2011年2月18日(星期五)
時間：上午10時45分
地點：立法會會議廳

出席委員：葉國謙議員, GBS, JP (主席)
甘乃威議員, MH (副主席)
涂謹申議員
張文光議員
梁劉柔芬議員, GBS, JP
黃宜弘議員, GBS
黃容根議員, SBS, JP
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
霍震霆議員, GBS, JP
張學明議員, GBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
何秀蘭議員
林大輝議員, BBS, JP
陳克勤議員
張國柱議員
黃成智議員
陳淑莊議員

列席議員：李永達議員
湯家驊議員, SC
葉偉明議員, MH

缺席委員 : 王國興議員, MH
謝偉俊議員

出席公職人員 : 民政事務總署

民政事務總署署長
陳甘美華女士, JP

民政事務總署助理署長(4)
何皓璇女士

應邀出席人士 : 香港測量師學會

物業設施管理組主席
楊文佳先生

香港物業管理聯會有限公司

主席
林覺暉先生

香港物業管理公司協會

副會長
潘源舫先生

香港業主會

會長
余慶雲先生

香港設施管理學會

上任會長
何少亮先生

恒生管理學院供應鏈管理學系學生系會

主席
陳振昇先生

消費者委員會

總幹事
劉燕卿女士

房屋經理註冊管理局

主席
關仕明先生

香港房屋經理學會

會長
余泰基先生

公民黨

黨員
梁兆新先生

香港地產行政師學會

會長
鄭正煒先生

英國特許房屋經理學會亞太分會

主席
黃繼生先生

英國皇家特許測量師學會

RICS國際總會監委會會員
謝建華先生

列席秘書 : 總議會秘書(2)2
黃少健先生

列席職員 : 高級議會秘書(2)2
梁淑貞女士

議會秘書(2)2
歐陽靜芳女士

議會事務助理(2)2
莫明根小姐

文書事務助理(2)2
蔣雯文小姐

經辦人／部門

I. 規管物業管理行業

[立法會CB(2)1015/10-11(01)及(02)號文件]

應主席之請，民政事務總署署長向委員簡介政府當局就規管物業管理行業進行公眾諮詢工作的最新進展[立法會CB(2)1015/10-11(01)號文件]。該項諮詢工作已於2010年12月3日展開，並會在2011年3月15日結束。

團體代表的意見

2. 委員聽取了以下13個團體的代表口頭陳述對政府當局規管物業管理行業的諮詢文件的意見

- (a) 香港測量師學會
[立法會CB(2)1015/10-11(03)號文件]；
- (b) 香港物業管理聯會有限公司(下稱"物業管理聯會")
[立法會CB(2)1015/10-11(04)號文件]；
- (c) 香港物業管理公司協會(下稱"物業管理公司協會")
[立法會CB(2)1059/10-11(01)號文件]；
- (d) 香港業主會
[立法會CB(2)1113/10-11(01)號文件]；
- (e) 香港設施管理學會
[立法會CB(2)1069/10-11(01)號文件]

- (f) 恒生管理學院供應鏈管理學系學生系會
[立法會CB(2)1168/10-11(01)號文件]；
- (g) 消費者委員會
[立法會CB(2)1059/10-11(02)號文件]；
- (h) 房屋經理註冊管理局
[立法會CB(2)1140/10-11(02)號文件]；
- (i) 香港房屋經理學會
[立法會CB(2)1168/10-11(02)號文件]；
- (j) 公民黨
[立法會CB(2)1140/10-11(04)號文件]；
- (k) 香港地產行政師學會(下稱"地產行政師學會")；
[立法會CB(2)1140/10-11(01)號文件]
- (l) 英國特許房屋經理學會亞太分會
[立法會CB(2)1140/10-11(03)號文件]；
及
- (m) 英國皇家特許測量師學會(下稱"特許測量師學會")
[立法會CB(2)1059/10-11(03)號文件]。

上述團體所提意見的摘要載於**附錄**。

3. 委員察悉由南區區議員楊默博士及一名市民提交的意見書[分別載於立法會CB(2)1059/10-11(04)及CB(2)1069/10-11(02)號文件]。

討論

規管物業管理行業

4. 李永達議員表示，鑒於現時由物業管理行業自我規管的做法有不足之處，有需要對該行業實施強制規管。他提述他於2011年2月16日致主席的

函件(已於會議席上提交)，當中載述他對擔任荃灣區某屋苑物業管理人的物業管理公司所提出的投訴。鑒於有些物業管理人曾採取措施禁止業主之間就成立業主立案法團(下稱"法團")的事宜進行通訊，他對出現該等事件表示深切關注。

(會後補註：李永達議員在2011年2月16日發出的函件已於2011年2月21日隨立法會CB(2)1113/10-11(04)號文件送交委員。)

5. 物業管理公司協會的潘源舫先生表示，他並無李永達議員所引述的個案的資料。不過，物業管理公司協會已成立紀律委員會，而該委員會負責多項事務，包括調查有關公司會員違反《香港物業管理公司協會會員守則》的投訴及指控。紀律委員會會根據投訴人提供的細節及資料，考慮是否召開會議研究有關投訴個案。鑒於現行法例未必能有效處理各項與物業管理公司有關的問題，物業管理公司協會亦認為現在是考慮為物業管理公司引入強制發牌制度的適當時候。

6. 就李永達議員引述的個案，主席提醒委員，事務委員會只應討論關於規管物業管理公司的政策事宜，不宜處理涉及個別物業管理公司的個案。

7. 副主席對消費者委員會(下稱"消委會")在2010年只接獲54宗關於物業管理服務的投訴表示詫異。消委會總幹事解釋，消委會職員會透過調解協助解決可進行追查的投訴。如調解失敗，消費者便會向消委會作出投訴。她表示，投訴物業管理服務的個案數目，已由2009年的45宗上升至2010年的54宗。

8. 劉健儀議員表示，她曾擔任保安及護衛業管理委員會主席，為期約有10年，而該委員會是根據《保安及護衛服務條例》(第460章)設立。她關注到，日後為物業管理公司及物業管理從業員設立的法定發牌制度，會否與現行《保安及護衛服務條例》訂定的規管制度有所重疊。根據有關規管制度，保安公司和保安人員必須分別領有牌照和許可證。

9. 劉秀成議員表示，他是保安及護衛業管理委員會的現任委員。他贊同部分團體代表的意見，認為不應把物業管理公司分為不同級別。鑒於物業管理行業屬於服務行業，提升物業管理公司及從業員的服務質素是至為重要。

10. 黃成智議員建議，日後為物業管理公司制定的法定發牌制度應包括一個扣分制度，而物業管理公司如在某段期間累積被扣若干分數，其牌照便會被暫時吊銷或撤銷。他又建議，若政府當局決定為物業管理公司引入多級發牌制度，則在進行分級時應以物業管理公司的表現及專業水準為依據，不應按資本及規模分級。

11. 物業管理聯會的林覺暉先生認為無需把物業管理公司分為不同級別。多級發牌制度會對持有較低級別牌照的中小型物業管理公司造成負面標籤效應，因為物業業主或會傾向以為持有較高級別牌照的物業管理公司(通常是大型物業管理公司)更有能力提供較佳服務。他認為即使實施單一級別發牌制度，法團仍應可選擇到能符合它們需要的合適物業管理公司。現時，物業業主可在招標文件中訂明他們的要求。

12. 民政事務總署署長表示，政府當局知道各界對應否為物業管理公司引入法定多級發牌制度意見分歧，因為此舉可能導致大型物業管理公司壟斷市場，威脅到中小型物業管理公司的生存。政府當局對單一級別發牌制度及多級發牌制度均持開放態度，並會分析收集所得意見及就制訂規管架構事宜諮詢各相關持份者，然後才向立法會提交立法建議。

檢討《建築物管理條例》

13. 湯家驊議員認為，僅只引入法定發牌制度，並不能解決涉及物業管理公司的各項問題。他批評民政事務總署未有有效執行《建築物管理條例》(第344章)，因為該署過去數年都沒有對任何物業管理公司提出檢控。他又認為《建築物管理條例》

內有關物業管理公司的條文不夠清晰，令物業管理公司的運作欠缺透明度，以致物業業主難以監管這些公司的服務。政府當局應檢討《建築物管理條例》，以便可有效落實物業管理公司日後的規管架構。

14. 黃成智議員贊同湯家驊議員的意見，認為物業管理公司與法團之間的糾紛，有很多是由公契內關於物業管理代理的委任及其權力和責任的條文所引起。發展商委任的物業管理人即使表現不佳，但該等公契條文仍令法團難以解僱這些物業管理人。在很多個案中，物業管理人都是發展商的附屬公司。他促請政府當局檢討《建築物管理條例》，以改善法團的運作，並保障個別業主的權益，尤其是應容許法團在指定期限(例如3至5年)過後更換物業管理人。

15. 民政事務總署署長回應時表示，政府當局不會以寬鬆態度對待行為不當的物業管理公司，因為該等不當行為會損害物業業主的權益。民政事務總署會在有需要時向律政司徵詢意見，然後決定應否採取相關的法律行動。目前，政府當局已成立《建築物管理條例》檢討委員會，負責研究在建築物管理方面常見的問題。

16. 副主席要求政府當局就以下所述提供過去10年的資料 ——

- (a) 民政事務總署接獲投訴物業管理公司的個案數目；及
- (b) 該等個案之中，有多少宗個案獲轉介予民政事務總署署長考慮；有多少宗個案獲民政事務總署轉介予律政司徵詢意見；以及有多少宗個案被提出檢控。

政府當局

民政事務總署署長答允在會後提供所要求的資料。

(會後補註：政府當局所作回應已於2011年4月7日隨立法會CB(2)1420/10-11號文件附錄II送交委員。)

規管機構

17. 副主席、劉健儀議員及何秀蘭議員詢問各團體代表，物業管理行業應實施自我規管，還是應由法定機構規管；如應設立法定機構規管業界，其性質、職能及權力為何。

18. 物業管理聯會的林覺暉先生認為，與其成立規管機構，更適當有效的做法是由各相關政府部門(例如民政事務總署、香港警務處及屋宇署)派代表聯合組成發牌當局。物業管理聯會認為，規管機構無法取代相關政府部門的工作，並可能導致工作重疊，令遵行成本和管理費用增加。

19. 香港房屋經理學會的余泰基先生認為，如果設立規管機構，該機構應獨立於政府之外，並應包括物業管理行業內相關持份者的代表。地產行政師學會的鄭正煒先生及特許測量師學會的謝建華先生持相若意見。地產行政師學會的鄭正煒先生及物業管理公司協會的潘源舫先生認為，規管機構應擔當雙重職能，負責監管物業管理行業及推動業界發展。

立法時間表

20. 副主席要求當局提供資料，說明就規管物業管理行業向立法會提交條例草案的時間表。

21. 民政事務總署署長表示，政府當局會在2011年上半年內決定規管架構各項主要準則，並會向事務委員會徵詢意見。把任何重大法案制定成為法例的整個立法程序通常需要兩至三年。

22. 主席促請政府當局加快立法進程，並盡早把條例草案提交事務委員會研究。

V. 其他事項

23. 議事完畢，會議於下午12時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部2
2011年11月25日

民政事務委員會

2011年2月18日(星期五)舉行的特別會議

各團體／個別人士就規管物業管理行業所提意見的摘要

團體／個別人士	意見摘要
在公司與個人層面均實施強制發牌	
消費者委員會 房屋經理註冊管理局 香港地產行政師學會 香港物業管理公司協會 恒生管理學院供應鏈管理學系學生系會	物業管理公司及從業員均應接受強制發牌規管，因為物業管理公司的營運經驗和財務狀況，以及從業員的專業知識、經驗和行為操守，對物業管理服務的質素都十分重要。
香港物業管理公司協會	物業管理公司，或就物業管理服務的全面質素保證擔當管理級職務的從業員，均須接受強制發牌規管。
香港房屋經理學會 英國特許房屋經理學會亞太分會	物業管理行業應在公司層面及個人層面均實施發牌規管。然而，只提供單一服務的物業管理公司，以及只提供單項服務(例如保安及工程)並受其他規管制度規管的個別人士，應獲豁免於物業管理行業發牌制度之外。

團體／個別人士	意見摘要
在公司層面實施強制發牌	
香港測量師學會 香港物業管理聯會有限公司 英國特許房屋經理學會亞太分會 香港房屋經理學會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在公司層面實施物業管理行業強制發牌制度是可取的做法，因為此舉可提高物業管理公司的專業水平及服務質素，但這會增加從業員須承擔的法律責任。 2. 部分團體認為，如須訂立任何強制發牌制度，有關制度不應設置過高及多重門檻，以便中小型物業管理公司仍會有生存空間。個人層面發牌會直接影響物業管理公司的經營成本，應留待日後才予以考慮。
香港物業管理聯會有限公司	<ol style="list-style-type: none"> 1. 除物業管理公司外，提供物業管理服務的保安公司亦應納入強制發牌制度的涵蓋範圍，否則在物業管理公司獲得發牌後，該等保安公司或會被市場淘汰。 2. 沒有聘用物業管理公司而自行管理大廈的業主立案法團(下稱"法團")應獲豁免納入發牌制度，以免對它們造成不必要的壓力和困難。
香港物業管理公司協會	自行管理大廈的法團和居民委員會須受若干程度規管。法團或居民委員會內最少須有一名成員持有物業管理方面的牌照。

團體／個別人士	意見摘要
在個人層面實施強制發牌	
公民黨 香港設施管理學會 香港物業管理公司協會	應在個人層面規管物業管理行業。
香港房屋經理學會	對物業管理行業的從業員應採用兩級發牌制度。
英國皇家特許測量師學會	物業管理從業員應受規管，但在政府當局的諮詢文件中並無對這些從業員作出清晰界定，因為似乎任何人如對為私人業主和租戶提供的物業管理服務的質素有直接或間接影響，即會被包括在內。
香港測量師學會	專業物業經理已受其所屬專業組織的操守規條規管。鑒於物業管理涉及各種各類專業人士，很難設立單一而有效的發牌制度。如為物業管理行業引入任何發牌制度，註冊測量師、註冊房屋經理及其他若干專業組織的成員應獲豁免於發牌制度以外。
英國特許房屋經理學會亞太分會	保安人員及工程專業人士／從業人員已受其他規管制度所規管，不應把他們納入物業管理行業發牌制度之內。

團體／個別人士	意見摘要
對物業管理公司實施單一級別發牌制度	
香港物業管理聯會有限公司 恒生管理學院供應鏈管理學系學生系會 英國皇家特許測量師學會	單一級別發牌制度有助為物業管理行業建立一套統一標準，避免對中小型物業管理公司造成任何負面標籤效應。多級發牌制度或會將中小型物業管理公司淘汰出市場，導致市場被大型物業管理公司壟斷。
對物業管理公司實施多級發牌制度	
香港測量師學會	實施兩級制發牌制度是可取的做法，因為小型物業管理公司須支付的牌照費如與大型物業管理公司相同，便有欠公平。
公民黨 香港地產行政師學會 英國特許房屋經理學會亞太分會 房屋經理註冊管理局 香港物業管理公司協會 消費者委員會	多級發牌制度應可讓物業管理公司和具備不同專業資格及經驗的從業員繼續為不同類別的物業提供服務。

團體／個別人士	意見摘要
香港設施管理學會	應按物業業權的複雜程度訂立三級規管架構：第1類 —— 單幢式住宅樓宇(最低要求)；第2類 —— 多幢式住宅樓宇(中等要求)，以及第3類 —— 附設非住宅部分的綜合式物業(最高要求)。
對從業員實施多級發牌制度	
房屋經理註冊管理局 香港房屋經理學會	應向物業管理從業員發出兩個不同級別的牌照(即註冊專業房屋經理及註冊房屋從業員)，而法團或居民委員會可納入註冊房屋從業員類別。
香港設施管理學會	訂立物業管理從業員發牌制度時，可參考屋宇署採用的適任技術人員制度。適任技術人員制度採用T1至T5職級為從事建造業的個別人士分級。該制度對不屬於認可專業組織成員的個別人士會很合宜。至於專業組織(例如香港設施管理學會、香港測量師學會、香港工程師學會、英國皇家特許測量師學會及香港房屋經理學會)的合資格成員，他們應獲准繼續從事其所屬專業領域的工作，無須額外考取物業管理牌照。

團體／個別人士	意見摘要
英國皇家特許測量師學會	專業組織如能證明可有效自我規管屬下成員，其成員應獲物業管理規管制度認可。
英國特許房屋經理學會亞太分會 恒生管理學院供應鏈管理學系學生系會	對物業管理從業員實施多級發牌制度是可取的做法，因為就不同級別的從業員訂定不同的標準，可提高業界的專業水平。
香港地產行政師學會	鑒於物業管理服務涉及不同範疇的專業知識，物業管理從業員或須帶領及協調包含多個領域專業人士的隊伍。如將物業管理從業員分為不同級別，對他們的工作或會造成負面影響。
消費者委員會	政府當局應研究多級發牌制度會否造成標籤效應，致使屬較低級別的從業員收入水平降低及就業市場縮小。如在公司層面引入發牌制度，則為物業管理公司管理階層從業員訂立的發牌條件，或會對該等從業員的就業市場及薪酬水平造成影響。因此，就物業管理公司制訂詳細發牌條件前，很難評估較低級別從業員的就業市場將會受到的影響。

團體／個別人士	意見摘要
發牌準則	
香港測量師學會	物業管理行業的發牌制度應效法屋宇署現時採用的一般建築承建商／小型工程承建商註冊制度。該制度的其中一項發牌準則，是規定有關公司須委任一定數目的註冊專業人士擔任該公司的資深董事和經理。
規管機構	
香港測量師學會 香港地產行政師學會	規管機構應肩負規管、督導，以及紀律監管機構的職能。規管機構內應成立執行小組，專責確保持牌人會根據一套專業守則提供物業管理服務。此外，應為持牌人設立獨立的上訴機制。
公民黨	規管機構應負責發牌、監管物業管理行業的操守及處理投訴，其成員代表則應以公眾人士為主。
香港物業管理公司協會	應設立法定規管機構，專責管理物業管理行業的規管架構。該機構應主要負責發牌及監管業界操守，並可與持份者透過夥伴合作形式推動物業管理行業的發展。

團體／個別人士	意見摘要
香港物業管理聯會有限公司	為物業管理公司設立規管機構的做法不可取，因為這會增加物業管理公司的營運成本。設立由不同政府部門(例如香港警務處、民政事務總署、房屋署、勞工處及審計署)派出代表組成的發牌當局，會是更適當有效的做法，因為涉及物業管理公司的事宜通常頗為複雜，而牽涉在內者亦不只限於物業管理公司本身。
香港設施管理學會 香港房屋經理學會	應設立獨立的非政府監管局或監管機構，成員代表則來自業界所有持份者，例如香港設施管理學會、香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會及香港房屋經理學會。至於規管機構的細節詳情，則應再作諮詢。
香港地產行政師學會 房屋經理註冊管理局 英國特許房屋經理學會亞太分會	規管機構應擔當雙重職能，負責監管物業管理行業及推動業界發展。

團體／個別人士	意見摘要
過渡期	
英國特許房屋經理學會亞太分會 香港物業管理公司協會 香港房屋經理學會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 由於訂立規管物業管理行業的新法例需要大約3年時間，物業管理公司及從業員理應有充裕時間為當局推行強制發牌安排作好準備。因此，未必需要設立過渡期。 2. 香港物業管理公司協會建議，政府當局衡量公眾意見後如認為需要設立過渡期，有關過渡期亦不應超過一年。
香港測量師學會	有需要設立過渡期，其間政府當局應教育市民大眾，讓他們瞭解設立物業管理公司規管架構的重要性。
公民黨 香港物業管理聯會有限公司 香港設施管理學會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 當局應設立最少3年的過渡期，該段過渡期不可與規管物業管理行業的立法程序重疊。 2. 香港物業管理聯會有限公司建議，就落實物業管理行業規管架構設定過渡期為期多久時，政府當局應顧及實施規管對業界營運的影響，以及市場是否有專業培訓課程供從業員報讀進修，以符合規管架構的要求。 3. 香港設施管理學會認為，應安排提供足夠的培訓課程，讓未有取得專業資格的從業員提升能力，並讓小型物業管理公司更有能力符合規管要求。

團體／個別人士	意見摘要
香港地產行政師學會	須設立5年過渡期，讓物業管理公司有足夠時間作好所需準備，以遵從新的規管要求，並讓從業員考取註冊所需的資歷。
遵行成本	
香港地產行政師學會	政府當局釐訂遵行成本時，應考慮小型物業管理公司及從業員的負擔能力。
強制規定僱用物業管理公司	
公民黨	強制規定所有樓宇必須僱用物業管理公司不是可取的做法，因為此舉會加重單幢式唐樓業主的財政負擔。
其他事宜	
公民黨 香港地產行政師學會	政府當局如須落實物業管理公司的規管架構，應一併對《建築物管理條例》(第344章)進行檢討。
英國皇家特許測量師學會	政府當局的公眾諮詢文件未有處理第三方服務供應商的問題及發牌制度對他們可能造成的影響。現時，當局已為升降機、保安、水管裝置、電力裝置及其他服務的供應商設立發牌／註冊制度。在新的物業管理行業發牌制度下，物業經理將須進行盡職審查，以選取持牌的第三方供應商。政府當局須確保會由第三方供應商而非物業經理負責就有關物業管理上的損失承擔法律責任。

團體／個別人士	意見摘要
香港業主會有限公司	物業管理公司董事應遵守專業道德標準守則，而物業經理亦應提高專業水平，並且接受規管。

團體名稱／個別人士姓名

意見書[立法會文件編號]

香港測量師學會	立法會CB(2)1015/10-11(03)號文件
香港物業管理聯會有限公司	立法會CB(2)1015/10-11(04)號文件
香港物業管理公司協會	立法會CB(2)1059/10-11(01)號文件
香港業主會有限公司	立法會CB(2)1113/10-11(01)號文件
香港設施管理學會	立法會CB(2)1069/10-11(01)號文件
恒生管理學院供應鏈管理學系學生系會	立法會CB(2)1168/10-11(01)號文件
消費者委員會	立法會CB(2)1059/10-11(02)號文件
房屋經理註冊管理局	立法會CB(2)1140/10-11(02)號文件
香港房屋經理學會	立法會CB(2)1168/10-11(02)號文件
公民黨	立法會CB(2)1140/10-11(04)號文件
香港地產行政師學會	立法會CB(2)1140/10-11(01)號文件
英國特許房屋經理學會亞太分會	立法會CB(2)1140/10-11(03)號文件
英國皇家特許測量師學會	立法會CB(2)1059/10-11(03)號文件