



# 香港物業管理聯會有限公司

## The Federation of Hong Kong Property Management Industry Limited

### 意見書

就民政事務局和民政事務總署於 2010 年 12 月 3 日所發表的“設立物業管理行業的規管架構”公眾諮詢文件中第 44 段的 5 大問題，作為物管業的代表性組織，香港物業管理聯會作出以下回應：

1. 應在公司層面、個人層面，還是公司與個人兩個層面規管物業管理行業？

本會原則上支持在公司層面發牌，因為這是物業管理行業規劃化和專業化必走的路，從而提供穩定和優良的物業管理服務水平。但發牌制度不應設立多重和過高的門檻，扼殺中小型物管公司和從業員的生存空間，並造成不可收拾的壟斷局面。本會認為發牌標準最重要的是確保物業管理公司財務運作健全和賬目具透明度。至於個人層面發牌應與公司層面發牌分開研究或處理，在現階段並不急切，加上個人層面發牌會直接影響物業管理公司的經營成本，所以應該下一步才考慮。

從早前政府發表並於 2010 年 7 月 9 日在立法會進行討論的發牌與監管顧問報告，及上述公眾諮詢文件可見，政府絕不清楚物業管理行業的真實運作情況，更不了解業內不同規模公司的實際經營模式。故本會要求政府在制定發牌制度前，必先掌握物業管理行業的實際運作和市場情況，才能令有關政策有利於行業和廣大市民。

2. 應釐訂單一級別發牌規定，還是就不同資歷及背景的公司及/或個人釐訂不同級別的發牌規定？

本會認為單一級別發牌才能保障公平競爭，好處為釐訂統一標準可提升業界的專業水平，既簡單又沒有標籤效應，物業管理公司的去留應取決於自由經濟社會。多級別發牌只會引致標籤效應和市場壟斷的不公平局面。個人發牌方面亦應



採用同一原則，但如第(1)段所述，個人層面發牌並不急切，應該下一步才考慮。

3. 擬議法定發牌制度的範圍為何？

發牌制度的對象應為從事物業管理的公司，除一般物業管理公司外，市場上有不少保安公司亦一直經營物業管理工作，此等公司必須納入發牌範圍，避免其因政府立法規管物業管理行業而被淘汰。

另外，亦有業主立案法團(法團)直接負責管理他們的大廈，但法團無論在性質和經營上均與物業管理公司全然不同，故不應將法團納入規管範圍，避免對法團造成不必要的壓力和困擾。然而，政府可加強提供有關屋苑管理的講座予法團委員，以便其掌握屋苑管理的要素。

4. 除了擔當規管者，建議設立的機構應否肩負其他職能，例如負責監管業界紀律，抑或推動業界發展，還是同時兼具兩個職能？

本會主張由政府不同部門聯合組成發牌局，那比成立監管局來得更恰當和有效。發牌局主要包括警務處(現時負責處理保安公司牌照及保安人員許可證)、民政事務總署(負責監管一般規管資格和程序)、審計處(負責核查物業管理公司賬目)、屋宇署(負責監管樓宇安全)和勞工處(負責規管和宣傳職業安全)等部門。設立監管局也不能取代有關政府部門之工作，只會造成架床疊屋，大大增加遵行成本，最終令小業主負擔高昂的管理費。

況且物業管理行業的投訴比較複雜，被投訴的對象不單是物業管理公司，也有不少個案涉及法團。



5. 是否需要設立過渡期，及如果需要的話，過渡期應為時多久？

如第(1)段所述，政府絕不清楚物業管理行業的真實運作情況，更不了解業內不同規模公司的實際經營模式。故本會要求政府在制定發牌制度前，必先掌握物業管理行業的實際運作和市場情況，才進行立法程序。早前在本年1月1日正式生效的《建築物管理(第三者風險保險)規例》在坊間所引起的混亂和爭拗便是很好的例子，反映出政府立法前後根本毫不清楚物業管理行業的實際運作，如物業管理公司與法團購買聯名保單的普遍做法。

另外，過渡期不可與立法期重疊。過渡期多久應視乎行業在實際上所需的適應期。除經營上基本改變需時外，市場又能否提供足夠課程(包括師資)讓業內人士進修去獲取所需資歷。現時有關課程約需時3年，但報讀上仍有輪候情況。即使一切順利(但現時看來並不樂觀)，也需要最少3年立法期和3年過渡期，操之過急只會帶來嚴重後果，最終扼殺物業管理公司和從業員的生存空間。

作為擁有超過30萬從業員的行業組織，本會嚴正要求政府積極聽取業界真正意見和慎重草擬有關規管政策，才能獲得業界和市民廣泛接受和支持。



香港物業管理聯會有限公司

2011年2月11日