



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

立法會CB(2)1168/10-11(02)號文件
LC Paper No. CB(2)1168/10-11(02)

尊敬的葉國謙主席：

回應《設立物業管理行業的規管架構》諮詢文件

多謝立法會民政事務委員會邀請本會就題述諮詢文件表達意見。

香港房屋經理學會是根據『香港房屋經理學會條例』(香港法例第 507 章)註冊。本會現時擁有約二千六百位會員，於本地物業管理行業內工作。

香港房屋經理學會歡迎及支持政府及立法會立法向物業管理公司及從業員實施強制發牌制度。我們相信政府及立法會此次立法反映了社會大眾終於明白到專業物業管理對社會的重要性。我們亦希望透過一套完善的發牌制度能協助社會大眾對物業管理從業員的專業工作有更深入的了解，去除濫竽充數的現象和流弊。

我們對題述諮詢文件有以下意見：

1. 專業物業管理的工作是必須由曾受專業培訓的人仕去執行，所以發牌制度必須同時涵蓋物業管理公司及從業員，方可以確保物業管理行業由公司管治、營運至個人操守、態度的專業水平。
2. 誠如政府的諮詢文件中所指出，專業物業管理工作包含至少七項職能，即物業環境管理、大廈維修保養、財務及資產管理、應用法律、設施管理、人力資源管理、為業主、租客和社區提供物業管理服務等。所以專業物業管理從業員所擔當的統籌、協調及督導的角色至為重要，更不可與其他職能混為一談。事實上其他職能如物業保安和大廈維修保養已有因應社會需要的獨立規管機制，實不宜與專業物業管理的規管混淆，使市民無所適從。
3. 在公司層面上，我們認為新制度應只限於統籌政府諮詢文件中所提述的全部七項職能的公司。

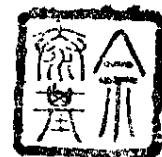


香港房屋經理學會
The Hong Kong Institute of Housing

4. 在從業員層面上，我們認為新制度應適用於任何為一幢或多幢大廈物業管理服務的全面統籌承擔責任的從業員。
5. 因應社會實際情況，從業員發牌制度應為兩級制。既易於管理和確保一定的水平，亦容許有意從事物業管理的從業者因應自身條件自由加入。
6. 在從業員層面上，應以其本人所取得的認可專業學歷及專業學會資格、從事物業管理行業的年資分為專業物業經理及物業管理從業員。當然新制度必須有清晰渠道讓物業管理從業員晉身為專業物業經理。專業物業經理及物業管理從業員均必須每年參與持續進修，以確保專業水平與時並進。
7. 規管機構應為法定規管當局，由行政長官從社會人仕及從業人仕中委任管理委員，以確保社會各方的意見得到關注。其職能應以監管業界紀律為主。
8. 物業管理行業在本港已有一定的發展。由大學所提供的專業培訓課程已辦了超過卅年。現時亦有多所大學和培訓機構提供各級專業物業管理課程供有意加入行業的人仕選擇。培訓配套已然成熟。而政府預計仍需三年作立法預備。在此三年，有意從事物業管理的從業者應有足夠時間作好資歷準備。所以我們認為無需設立發牌前的過渡期。

主席先生，香港房屋經理學會將繼續積極參與題述諮詢文件的討論，並在
本年三月十五日諮詢期結束前，向民政事務總署遞交詳細的書面意見。

特此函達 順祝安好!



香港房屋經理學會
會長 余泰基
2011年2月24日