

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)2258/10-11(06)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會  
2011年7月8日的會議

## 立法會秘書處擬備的最新背景資料簡介

### 規管物業管理行業

#### 目的

本文件綜述民政事務委員會(下稱"事務委員會")委員對規管物業管理行業的意見和關注事項。

#### 背景

2. 據政府當局所述，全港有40 000幢私人大廈，當中約24 000幢現時由物業管理公司管理，而9 000幢則由業主立案法團(下稱"法團")或其他形式的居民組織管理。其餘7 000幢樓宇主要為舊式唐樓，既沒有僱用物業管理公司，也沒有成立法團或任何形式的居民組織。

#### 規管目標

3. 現時，物業管理行業沒有一套劃一標準，規範物業管理公司及從業員的基本資格。行政長官在2010-2011年度施政報告中建議透過立法為物業管理行業設立發牌制度，以確保其服務質素。政府當局會徵詢公眾意見，並在2011年上半年內作出決定。

4. 政府當局在2010年12月至2011年3月15日進行了一次公眾諮詢。根據題為"設立物業管理行業的規管架構"的諮詢文件所載，設立規管的政策目標是確保業主會有更多優質、具效率及收費可予負擔的物業管理服務選擇。相關規管架構會按照下述指導原則設計：

- (a) 不會令物業管理成本大增；
- (b) 不會導致物業管理公司／從業員的數目不足；及
- (c) 應繼續容許有意從事物業管理行業者自由加入，以及不應出現壟斷。

### 擬議規管架構的主要準則

5. 上述公眾諮詢文件列出擬議規管架構的多項主要準則，包括 ——

- (a) 應在公司層面或個人層面還是在兩個層面均規管物業管理行業；假如決定在個人層面實施規管，哪些人應受規管及受規管者須具備甚麼資歷；
- (b) 應否採用多級發牌制度，讓符合基本規定的中小型物業管理公司／從業員可取得較低級別的牌照，而符合較高規定的物業管理公司／從業員則可獲發較高級別的牌照；假如採用該制度，各個級別的最低要求為何；
- (c) 全面實施發牌制度前，是否需要設立過渡期；若是，過渡期應為時多久；及
- (d) 規管機構的性質、職能及權力(例如該機構會屬政府部門還是法定規管機構)，以及會否獲授權制訂專業／作業守則、訂定發牌規定、處理投訴、釐訂違反專業／作業操守的懲罰，以及撤銷或暫時吊銷牌照。

### **委員的意見和關注事項**

6. 事務委員會曾於2010年12月10日的會議上與政府當局討論如何規管物業管理行業。事務委員會亦於2011年2月18日舉行了一次特別會議，聽取團體代表的意見。下文各段重點概述委員的意見和關注事項。

## 發牌制度

7. 大部分委員支持採用物業管理行業多級發牌制度，但有一部分委員認為應推行單一級別發牌制度。另有部分委員建議，不但須規定要物業管理公司領牌，亦要規定其物業經理及同等級別的職員領牌，因為他們通常代表物業管理公司，並獲授權管理大廈。委員詢問，物業管理公司的技術人員是否亦須符合若干資歷規定。據政府當局所述，當局現正研究是否需要同時向物業管理公司及它們的管理層職員實施發牌制度。物業管理公司／從業員如未能達致規定的水平，將會受到懲處(例如降級或撤銷牌照)。物業管理公司的技術人員(例如從事升降機及自動梯維修工程的註冊承辦商及工程師)現時已受法例規管。

## 中小型物業管理公司的生存空間

8. 部分委員擔心擬議發牌制度可能會令中小型物業管理公司被淘汰，以致大型物業管理公司壟斷市場。他們尤其擔心，私人單幢舊式唐樓的業主未必可以負擔僱用大型物業管理公司的費用。另有部分委員認為，多級發牌制度可能會對取得較低級別牌照的中小型物業管理公司造成標籤效應，令人以為它們只能提供較低質素的服務。委員又表示，小型物業管理公司不可能在物業管理服務各個範疇均配備具有專業知識及經驗的職員。他們認為，擬議發牌制度應提供靈活性，以容納小型物業管理公司。他們又認為，物業管理公司的發牌規定如果過於嚴苛，可能會導致業主支付的管理費增加，尤以對舊式唐樓的業主為然。有建議認為，政府當局可參考若干規管制度，例如護衛員規管制度及貨幣兌換商登記制度，後者只規定貨幣兌換商須在開業後一個月內通知政府當局及遵守若干規則。

9. 依政府當局之見，保障中小型物業管理公司的權益是維持市場活力及向業主提供其可以負擔的服務的關鍵所在。當局在設計規管架構時，會充分顧及它們的權益。就不同類型物業管理公司訂立多級發牌制度應有助避免出現市場壟斷，並可提高服務質素而毋需大幅增加管理費。

## 規管沒有聘用物業管理公司的法團

10. 有些委員建議，由於部分法團並無僱用物業管理公司管理大廈，政府當局應告知該等法團，它們一方面可如何履行其法定職責，而另一方面，應如何遵行只屬勸喻性質的規定。有委員關注到，擬議發牌制度會否導致該等法團需要僱用物業管理公司。部分委員表示，應視乎該等法團的能力而讓其繼續管

理大廈，因為此舉有助發揮鄰舍互助精神。另有部分委員擔心，如果強制規定該等法團僱用物業管理公司，可能會影響該等大廈的管理及招致額外的管理開支。

11. 政府當局向委員保證，當局無意規定法團需要僱用物業管理公司，但關注到不少舊式唐樓既沒有僱用物業管理公司，也沒有成立法團或任何形式的居民組織。該等樓宇由於欠缺管理，不但帶來各種衛生問題，亦對居民及市民大眾構成危險。因此，政府當局會考慮引入強制性規定，使該等大廈符合基本的管理及維修標準。政府當局又表示，當局會參考教育局的七級資歷架構，研究物業管理需要具備的基本資歷要求，並探討公眾對如何規管沒有僱用物業管理公司的法團的期望。

### 過渡期

12. 有意見認為，引入任何強制性規管制度之前，應讓物業管理行業有一個過渡期。據政府當局所述，由於中小型物業管理公司未必具備足夠的合資格樓宇管理人員，政府當局會考慮為它們提供過渡期，讓它們適應新的規管架構。

### 檢討《建築物管理條例》(第344章)

13. 鑒於大廈管理問題涉及不同的持份者，尤其是法團及其管理委員會(兩者均受第344章規管)，部分委員認為該等問題不能單靠規管物業管理公司而獲得解決，並促請政府當局就第344章的推行情況進行檢討。

### **相關文件**

14. 各份相關文件連同其在立法會網站的超連結載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部2  
2011年7月6日

## 民政事務委員會

## 規管物業管理行業的相關文件

委員會	會議日期	文件
民政事務委員會	2003年11月28日	<a href="#">會議紀要</a>
	2004年10月12日	<a href="#">會議紀要</a>
	2005年4月8日 (議程第IV項)	<a href="#">會議議程</a> <a href="#">會議紀要</a>
《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會	2006年9月21日	<a href="#">會議紀要</a>
	2006年12月18日	<a href="#">會議紀要</a>
立法會	2006年11月8日	<a href="#">會議過程正式紀錄(第86頁)</a>
		<a href="#">政府當局提交的進度報告</a>
	2007年4月25日	<a href="#">《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會報告</a>
		<a href="#">《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會報告(第143頁)</a>
民政事務委員會	2008年7月4日 (議程第II項)	<a href="#">會議議程</a> <a href="#">會議紀要</a>
民政事務委員會	2010年7月9日 (議程第IV項)	<a href="#">會議議程</a> <a href="#">會議紀要</a>

委員會	會議日期	文件
	2010年7月9日	<a href="#">會議紀要</a>
立法會會議	2010年11月3日	<a href="#">口頭質詢</a>
民政事務委員會	2010年12月10日 (議程第IV項)	<a href="#">會議議程</a>
	2011年2月18日	<a href="#">會議議程</a>

立法會秘書處  
 議會事務部2  
 2011年7月6日