

立法會

Legislative Council

立法會 CB(2)465/10-11(03)號文件

檔 號 : CB2/PL/HA

民政事務委員會
2010年12月10日的會議

立法會秘書處擬備的背景資料簡介

規管物業管理公司

目的

本文件就規管物業管理公司提供背景資料，並重點概述立法會議員就此事提出的意見和關注事項。

背景

物業管理行業

2. 據政府當局於2010年7月向民政事務委員會(下稱"事務委員會")提交的文件所述，全港共有40 000座私人大廈，當中約24 000座現時由大約800家物業管理公司負責管理。

3. 物業管理行業一向由專業團體自我規管。香港物業管理公司協會(下稱"協會")轄下有86個公司會員，整體市場佔有率約70%。物業管理公司如在經驗、管理的物業數目或面積和財政狀況等各方面符合協會規定，可申請成為會員。協會會員須遵從一套有關專業水平和道德操守的會員守則。違反守則者，可遭暫停或撤銷會籍。然而，成為協會會員並非物業管理公司在行內執業的先決條件。

4. 目前，物業管理從業員可從多個專業團體獲取專業資格，合資格的專業人員可按自願性質於房屋經理註冊管理局註冊，該管理局屬法定機構。然而，對於行內從業員不道德的手法或疏忽職守的行為，該管理局並沒有執法的權力。

要求規管物業管理公司

5. 在2003年8月，一家物業管理公司突然倒閉並導致不少物業擁有人蒙受金錢損失，自此以後，委員一直要求當局規管物業管理公司。鑑於《建築物管理條例》(第344章)沒有罰則條文防止物業管理公司財政經營不善的情況，委員在2003年11月28日及2004年10月12日的事務委員會會議上，促請政府當局修訂該條例及積極考慮規管物業管理公司。

6. 在2005年4月8日的事務委員會會議上，政府當局表示須進一步考慮為物業管理公司引入法定規管理制度的利弊，然後才決定未來取向，因為公眾對此事意見分歧。與此同時，政府當局透過《2005年建築物管理(修訂)條例草案》，對《建築物管理條例》內與業主立案法團(下稱"法團")的財務安排及大廈經理人有關的條文提出修訂建議。上述修訂條例草案於2005年4月27日獲立法會通過。

7. 在2006年11月8日的立法會會議上，一名議員就"實施物業管理公司發牌制度和成立樓宇事務審裁處"動議議案。該議案獲通過後，政府當局在2007年2月1日告知議員，當局已着手就制訂物業管理公司規管理制度進行分階段研究。在2008年7月4日的事務委員會會議上，委員通過一項議案，促請政府從速發牌監管物業管理公司。

8. 在2010年7月9日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介顧問研究的主要結果。顧問探討三個可行規管模式(即加強有關專業團體的自我規管、自願認證，以及強制發牌)後，建議立法實施強制發牌制度。在2010-2011年度施政報告中，行政長官建議透過立法為物業管理行業設立發牌制度，以確保該行業的服務質素。行政長官又宣布政府當局將就此進行公眾諮詢，並會在2011年上半年決定是否設立有關的發牌制度。

議員的意見及關注事項

9. 議員曾在立法會各個議事場合討論有關規管物業管理公司的事宜，該等場合包括立法會的會議、事務委員會，以及《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會。下文各段重點概述議員提出的有關意見及關注事項。

公眾諮詢

10. 部分議員對政府當局遲遲未有引入強制發牌制度以規管物業管理公司表示失望。他們質疑有否需要再進行公眾諮詢，因為《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會就規管物業管理公司的相關事宜進行商議時，立法會與市民大眾已表達了強烈聲音，促請政府當局推行強制發牌制度。他們促請政府當局盡早制訂推行時間表。

11. 政府當局表示，鑑於為物業管理行業引入法定發牌制度會帶來的影響，當局須以負責任的態度審慎研究及考慮公眾和各持份者的意見和關注事項。政府當局進一步表示，雖然部分持份者支持強制發牌制度，但其他持份者關注到，該做法可能令中小型物業管理公司在市場上被淘汰。此外，亦有人擔心遵行成本可能令物業業主承擔的管理費增加。鑑於各方意見分歧，實不宜在未進一步諮詢公眾的情況下，展開有關的立法程序。

規管架構

12. 部分議員認為，物業管理公司的規管架構應旨在解決那些在沒有法定制度下不能處理的問題。例如，該架構應清楚界定法團及物業管理公司各自的角色、職責及責任，以及物業管理公司與法團及物業業主的關係。

13. 部分議員建議物業管理公司的規管架構應與保安及護衛業的現有規管理制度互相結合，以免同時提供保安和物業管理服務的物業管理公司須申領兩個不同的牌照。他們又建議應規定物業管理公司投購責任保險，以便在該等公司清盤時保障大廈業主。

利益衝突

14. 部分議員建議規管架構應禁止物業管理公司為所屬物業發展商管理旗下屋苑，以避免利益衝突。政府當局答應在擬訂規管架構建議時，考慮上述建議。部分議員又建議，應透過制訂規管架構發出指引，說明如何避免利益衝突，因為廉政公署曾接獲多宗有關物業管理公司以不當手法經營的投訴，例如物業管理公司把大廈維修工程判給與其關係密切的人士或公司承辦。

中小型物業管理公司的生存空間

15. 部分議員關注到，在強制規管架構下，若須遵行的規定過於嚴苛，中小型物業管理公司(例如為單幢樓宇提供服務的物業管理公司)可能因此而在市場上被淘汰，以致物業管理市場被大型物業管理公司所壟斷。他們建議政府當局參考地產代理發牌計劃的做法，為物業管理公司推行三級發牌制度，而中小型物業管理公司只須符合最低的規管要求便可。

16. 政府當局表示，香港的物業管理公司約有40%屬中小型公司，政府不願推行發牌制度，是因為中小型物業管理公司可能會因此被淘汰，而物業管理市場存有競爭，會有助把管理費維持在合理水平。在2010年11月3日的立法會會議上，一名議員就當局在推行物業管理行業發牌制度後，如何確保中小型物業管理公司仍會有生存空間提出質詢。政府當局回應時表示，當局知悉一些中小型物業管理公司關注到申領牌照的門檻若訂得過高，可能會影響其經營成本。政府當局在即將展開的公眾諮詢工作中，會聽取業界的意見。

最新發展

17. 在2010年12月3日，政府當局就"設立物業管理行業的規管架構"發出公眾諮詢文件。有關課題將於2010年12月10日舉行的事務委員會會議上討論。

相關文件

18. 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
2010年12月8日

附錄

民政事務委員會 規管物業管理公司的相關文件

委員會	會議日期	議案／會議紀要／文件	立法會文件編號
民政事務委員會	2003年11月28日	會議紀要	CB(2)912/03-04 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/ha/minutes/ha031128.pdf
	2004年10月12日	會議紀要	CB(2)84/04-05 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ha/minutes/ha041012.pdf
	2005年4月8日	政府當局就"立法規管物業管理公司"提供的文件	CB(2)1179/04-05(01) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ha/papers/ha0408cb2-1179-1c.pdf
		會議紀要	CB(2)1489/04-05 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ha/minutes/ha050408.pdf
《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會	2006年9月21日	會議紀要	CB(2)198/06-07 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/bc/bc58/minutes/bc580921.pdf
	2006年12月18日	會議紀要	CB(2)956/06-07 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/bc/bc58/minutes/bc581218.pdf

委員會	會議日期	議案／會議紀要／文件	立法會文件編號
立法會	2006年11月8日	就"實施物業管理公司發牌制度和成立樓宇事務審裁處"動議的議案	會議過程正式紀錄 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm1108-translate-c.pdf (第86頁)
		政府當局提交的進度報告	http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/motion/cm1108-m2-prpt-c.pdf
	2007年4月25日	《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會報告	CB(2)1603/06-07 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/bc/bc58/reports/bc580425cb2-1603-c.pdf
		《2005年建築物管理(修訂)條例草案》委員會報告	http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm0425-translate-c.pdf (第143頁)
民政事務委員會	2008年7月4日	政府當局就"規管物業管理公司"提供的文件	CB(2)2454/07-08(02) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/ha/papers/ha0704cb2-2454-2-c.pdf
		會議紀要	CB(2)2850/07-08 http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/ha/minutes/ha080704.pdf
	2010年7月9日	政府當局就"規管物業管理行業及相關的大廈管理事宜"提供的文件	CB(2)1980/09-10(03) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/papers/ha0709cb2-1980-3-c.pdf

委員會	會議日期	議案／會議紀要／文件	立法會文件編號
民政事務委員會	2010年7月9日	關於"民政事務總署在《建築物管理條例》(第344章)之下處理糾紛方面所扮演的角色及規管物業管理公司"的背景資料簡介	CB(2)1980/09-10(04) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/papers/ha0709cb2-1980-4-c.pdf
		會議紀要	CB(2)153/10-11 http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/ha/minutes/ha20100709.pdf
立法會	2010年11月3日	陳健波議員就"加強私人樓宇管理"提出的口頭質詢	http://www.info.gov.hk/gia/general/201011/03/P201011030206.htm

立法會秘書處
議會事務部2
2010年12月8日