

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)2372/11-12(02)號文件

檔 號：CB2/PL/HA

民政事務委員會  
2012年7月4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

本文件旨在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. 大廈的日常管理及維修保養主要是大廈業主、業主立案法團(下稱"法團")及物業管理公司的責任。截至2010年7月，全港有40 000幢私人大廈，當中約24 000幢(60%)由800多間物業管理公司管理，而9 000幢則由法團或其他形式的居民組織管理。其餘7 000幢樓宇為舊式唐樓，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。

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年施政報告中公布，政府計劃透過立法為物業管理行業設立發牌制度，監察物業管理公司的營運及確保其服務質素。政府當局推出了一份題為"設立物業管理行業的規管架構"的諮詢文件，藉以在2010年12月至2011年3月進行公眾諮詢。據政府當局所述，社會的普遍共識是，應為物業管理行業引入強制發牌制度。經考慮在公眾諮詢期間接獲的評論及意見後，政府當局建議發牌制度的主要準則如下——

(a) 物業管理公司及從業員均需要強制發牌規管；

- (b) 對物業管理公司實施單一級別發牌制度；而只提供保安或清潔等單一服務的公司，則不受發牌制度規管；
- (c) 只有擔當管理級職務以及需為物業管理服務的全面質素保證承擔責任的從業員，須受發牌制度規管；非管理層人員則免受規管。至於有關發牌級別的數目，會由一個諮詢委員會另行討論；
- (d) 沒有聘用物業管理公司而自行管理物業的法團或其他形式的業主／居民組織，免受建議的發牌制度規管；
- (e) 設立一個獨立的法定機構，作為物業管理行業的規管機構，並兼具監管業界紀律以及推動業界發展的職能；法定機構的成員將來自業界、相關專業界別和社會各界，並由行政長官委任；
- (f) 在全面實施發牌制度前，設立3年過渡期；及
- (g) 成立一個由業界、相關專業界別及社會人士組成的諮詢委員會，以訂定詳細的發牌條件和規定。

## **委員的意見和關注事項**

4. 2008年至2011年期間，事務委員會曾於多次會議上討論規管物業管理行業的事宜，並於一次特別會議上聽取了團體代表的意見。委員的商議工作及關注事項綜述於下文各段。

### 物業管理公司的規管架構

5. 部分委員建議，新規管架構應禁止由屋苑的物業發展商所成立的物業管理公司負責管理相關屋苑，以免出現利益衝突。有建議認為，物業管理公司的規管架構應與保安及護衛業的現行規管制度合併，以便同時提供保安及物業管理服務的物業管理公司無需申請兩個不同的牌照。

### 發牌制度

6. 委員支持為物業管理公司引入強制發牌制度，以改善物業管理公司的服務質素及提高其透明度。部分委員建議為擁有

不同規模及專長的物業管理公司設立多級發牌制度，從而協助物業業主按其需要及負擔能力選擇適當的物業管理公司。依他們之見，單一級別發牌制度或會為所有物業管理公司定出一個偏低的標準，因而未能為消費者提供明確參照，讓其作出適當選擇。

7. 據政府當局所述，單一級別發牌制度不會降低或危害物業管理公司的發牌標準，因為所有持牌者均須符合基本的發牌規定。不過，多級發牌制度可能會造成標籤效應，因為公眾會傾向於認為持有較高級別牌照的公司(多數是大型的物業管理公司)可以提供更高質素的服務，中小型物業管理公司會因而處於弱勢。

8. 多名委員對實施發牌制度的緩慢進展表示不滿。鑒於相關法案要到2013年上半年才會提交立法會，而法案獲通過後又會有3年過渡期，委員認為在2016年實施新規管制度或會太遲。他們促請政府當局加快立法程序。有建議認為，在提交藍紙條例草案前，應先發出白紙條例草案，以便各界可深入討論該項立法建議。政府當局亦應考慮將過渡期由3年縮短為兩年，令新發牌制度得以及早實施。

#### 中小型物業管理公司的生存空間

9. 部分委員擔心引入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，而私人單幢舊式唐樓的業主未必能負擔僱用大型物業管理公司提供服務。部分委員認為，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。他們促請政府當局在擬議發牌制度提供足夠靈活性，以容納中小型物業管理公司。有建議認為，政府當局應參考若干規管制度，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。

10. 據政府當局所述，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。

#### 規管沒有聘用物業管理公司的法團

11. 鑒於部分法團並無聘用物業管理公司管理大廈，部分委員促請政府當局協助該等法團瞭解它們在新發牌制度下的法定職責。部分委員認為，應讓該等法團繼續管理其大廈，因為此

舉有助發揮鄰舍互助精神。另有部分委員深切關注到，如果強制規定該等法團僱用物業管理公司，則由於會招致額外的管理開支，該等法團未必可以負擔有關費用。

12. 政府當局向委員保證，當局無意強制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。

## 規管機構

### *財務安排*

13. 委員察悉，物業管理行業日後的法定規管機構會自負盈虧，其收入來自牌照費及就物業交易收取的徵費，而徵費額不會超過物業交易價值的0.01%，他們對此表示深切關注。部分委員擔心是項擬議財務安排可否為規管機構提供足夠的經費支援。另有部分委員認為該項徵費不合理，因為該項徵費與物業銷售並非直接相關，而物業管理行業日後的法定規管機構也不應依靠按物業交易價值收取的徵費作為收入來源。鑒於政府當局未有就擬議徵費諮詢法律專業，他們促請政府當局就該項建議諮詢香港律師會。

14. 據政府當局所述，預計擬議規管機構的運作開支約為每年2,000萬元，當中大約三分之二來自徵費，其餘三分之一則來自牌照費。依政府當局之見，單靠牌照費資助擬議規管機構的做法並不可取，因為該項負擔最終會轉嫁到業主和住客身上。由於物業會因為得到妥善的管理和維修而升值，因此，透過向物業交易徵收一個很少的徵費，讓物業業主資助擬議規管機構的部分經費，亦屬公平合理。

### *擬議規管機構的成員組合*

15. 委員對擬議規管機構的理事會成員組合表示關注。委員認為，規管機構不應側重大型物業管理公司，而擬議規管機構的理事會內應有足夠的代表成員是來自中小型物業管理公司。

## 最新發展

16. 公眾諮詢工作於2011年3月結束後，政府成立了規管物業管理行業諮詢委員會(下稱"諮詢委員會")，而諮詢委員會在2011年12月舉行了首次會議。諮詢委員會的成員來自不同界別，包括物業管理行業、測量界、設施管理界、會計界及工程界等。諮詢委員會轄下亦設立了4個小組委員會，分別是物業管理公司小組委員會、物業管理從業員小組委員會、財務及行政小組委員會，及公關與宣傳小組委員會，以協助諮詢委員會就新發牌制度及規管機構訂立細節。政府當局計劃在2013年上半年向立法會提交有關的立法建議。

## 相關文件

17. 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  
2012年6月27日

## 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 | 2008年7月4日<br>(議程第II項)   | <a href="#">會議議程</a><br><a href="#">會議紀要</a> |
| 民政事務委員會 | 2010年7月9日<br>(議程第IV項)   | <a href="#">會議議程</a><br><a href="#">會議紀要</a> |
| 民政事務委員會 | 2010年12月10日<br>(議程第IV項) | <a href="#">會議議程</a><br><a href="#">會議紀要</a> |
| 民政事務委員會 | 2011年2月18日<br>(議程第I項)   | <a href="#">會議議程</a><br><a href="#">會議紀要</a> |
| 民政事務委員會 | 2011年7月8日<br>(議程第V項)    | <a href="#">會議議程</a><br><a href="#">會議紀要</a> |

立法會秘書處  
議會事務部2  
2012年6月27日