

政府對《物業管理服務條例草案》委員會
在二零一五年六月八日會議上
所提事項作出的回應

目的

本文件載述政府就《條例草案》委員會委員在二零一五年六月八日及早前會議上提出的關注事項的回應。

第一級物業管理人牌照的發牌規定

2. 正如我們早前指出，我們與物業管理業界的相關專業團體，就發牌準則的方向和大原則，一致認為應包括涵蓋學歷、專業資格、工作年資，及該人是否持有物業管理人牌照的合適人選等四大方面。因應部分業界團體早前表達的意見，我們已經與他們多次會面。經過溝通及澄清後，就第一級物業管理人的發牌準則，我們與業界的共識如下：

有關人士須一

- (i) (a) 持有物業管理業監管局(監管局)指明的物業管理學位或同等學歷，並具備至少三年本地物業管理工作經驗；或
- (b) 持有其他學位或同等學歷或更高學歷，並具備至少五年本地物業管理工作經驗；

及

- (ii) (a) 為監管局指明的物業管理相關專業團體¹的會員；或

¹ 二零一一年，民政事務總署成立了「規管物業管理行業諮詢委員會」，成員包括若干與物業管理從業員相關專業團體的代表，這些團體包括英國特許房屋經理學會、香港設施管理學會、香港房屋經理學會、香港測量師學會、房屋經理註冊管理局及英國皇家特許測量師學會。

- (b) 為其他經監管局審核及認可的同等專業團體的會員，並接受監管局就物業管理專業水平的評核。

與物業管理從業員相關專業團體認可的課程

3. 據我們理解，「規管物業管理行業諮詢委員會」中與物業管理從業員相關專業團體，目前共認可 14 個專業課程，有關課程已載列於附件。在 2014-15 年度，這些課程的學生數目估計約為 680 人。

物業管理公司(物管公司)

4. 現時沒有任何法例規定物管公司需要註冊，因此我們並沒有物管公司的確實數字。根據早前的顧問研究報告，現時約有 800 間物管公司，當中約 300 間為大型公司²，其餘 500 間為中小型公司。

5. 在制訂規管物管行業的政策時，我們一直恪守的原則，是不應對物管公司及從業員進入市場造成不必要的障礙，並應繼續讓有意從事物管行業者自由加入，以維持公平競爭。為此，《條例草案》就物管公司訂明單一級別的發牌制度，以避免標籤效應。另一方面，提供單一服務的公司，例如只提供清潔或保安服務的公司，將不會納入該規管架構，以免對這些公司加入市場構成不必要的障礙。

6. 《條例草案》賦權監管局在附屬法例列明物管公司持有牌照須符合的準則。我們的初步想法是，有關發牌準則會包括持有物業管理人牌照的董事和僱員的最低人數要求，以及該公司是否適宜持有物管公司牌照(例如公司是否正在清盤或受清盤令所規管、曾否有相關罪行的定罪記錄、其

² 300 間大型公司主要是香港物業管理公司協會的公司會員及有關連公司。物管公司必須符合以下的條件，才可被考慮接納為協會會員：

- (1) 公司名義 — 其中一名合伙人必須擁有五年以上之物業管理工作經驗。有限公司名義 — 在香港有兩年以上以實際樓宇管理經驗；及
- (2) 該公司現時已管理：
 - (a) 超過 1,000 個住宅單位；或
 - (b) 超過 30,000 平方米之工業單位；或
 - (c) 超過 10,000 平方米之商業單位。

董事是否適當)等。然而，由於監管局尚未制訂有關發牌準則的詳情，因此我們在現階段無法估計符合資格的公司的數目。日後監管局在制定詳細的發牌準則時，會充分考慮上述原則以及業界及其他持份者的意見。

第 48 條

7. 《條例草案》第 48 條的目的，是賦權行政長官在信納就監管局執行其任何職能而向該局發出書面指示屬合乎公眾利益的情況下，可如此行事。行政長官會因應實際情況，考慮是否引用其權力。

8. 在草擬有關條文時，我們曾審視其他監管機構的安排，個別監管機構的條例(例如《地產代理條例》(第 511 章))訂有類似《條例草案》第 48 條的條文³。據地產代理監管局(地監局)表示，行政長官從未曾引用有關條文向地監局發出書面指示。

附表 3 第 3 條

9. 為出任監管局成員提供報酬的安排，在其他監管機構或法定機構/委員會亦十分常見，例如證券及期貨事務監察委員會、競爭事務委員會及根據《精神健康條例》(第 136 章)成立的監護委員會等。至於有關條例的行文，則各有不同，例如《證券及期貨條例》(第 571 章)採用“報酬、津貼或開支”(英文為“remuneration, allowances or expenses”);《競爭條例》(第 619 章)採用“薪酬及津貼”(英文為“remuneration

³ 《地產代理條例》(第 511 章)第 7 條訂明有關行政長官的指示。具體條文如下：

- (1) 行政長官如認為公眾利益有此需要，則可就監管局執行其任何職能方面，向監管局發出其認為適當的一般性的書面指示。
- (2) 監管局須在切實可行的範圍內盡快遵守根據本條所發出的任何指示。
- (3) 根據本條所發出的任何指示須一直維持有效，直至被行政長官撤回為止。
- (4) 本條的任何條文不得解釋為使行政長官能對下述事項行使任何權力或控制權—
 - (a) 與監管局或委員會有關的任何個別申請或其他事項；或
 - (b) 與根據第 32(6)條委出的審裁小組有關的任何個別個案，或任何待決的個別個案。

and allowances”)；而根據《精神健康條例》(第 136 章)，監護委員會的成員，可獲“酬金及津貼”(英文為“fees and allowances”)。

10. 我們的政策原意，是賦權行政長官可以決定提供象徵式的酬金或津貼予監管局成員。鑑於委員對採用“薪酬”一詞有所關注，我們會考慮參考上述的條例，修訂《條例草案》附表 3 第 3 條，以其他合適的措詞(例如“酬金”)，以取代“薪酬”一詞。

附表 3 第 6 條

11. 《條例草案》附表 3 第 6 條訂明，如主席於任何期間暫時不在香港，或因任何其他原因，暫時不能執行主席的職能，則副主席須在該期間內署任主席。有關條文的政策目標是，在主席暫時不能執行其職能時，由副主席在該期間署任主席，以確保監管局的正常運作。

12. 我們在仔細考慮委員的關注後，同意即使主席暫時不在香港，在某些情況下他亦可能透過電話、視像會議或其他電子方式，執行主席的職能。我們正與律政司研究修訂《條例草案》，賦權監管局主席，當他暫時不在香港時，他可視乎實際情況，決定是否需要安排署理主席，暫代他執行主席的職能。

監管局、紀律委員會及上訴審裁小組裁決的資料庫

13. 《條例草案》第 13(1)條已訂明，監管局須備存物管公司登記冊、物業管理人(第 1 級)登記冊及物業管理人(第 2 級)登記冊。第 13(2)(h)、(3)(e)及(4)(e)條訂明，有關登記冊須載有該公司及該人就違紀行為或《條例草案》所訂的刑事罪行的定罪紀錄；該條第(5)款規定，監管局須在該局辦事處、透過互聯網或類似的電子網絡及該局認為適當的任何其他方式，提供有關登記冊讓人免費查閱。我們的初步想法是，登記冊內有關持牌人的定罪紀錄，將包括有關持牌人的違規事項及所受到的處分。

14. 另一方面，《條例草案》附表 3 第 20 條亦訂明，監管局於其每個財政年度完結後，須擬備周年報告，當中須載有監管局進行的調查的概述、收到的投訴的摘要及向上訴審裁小組提起的所有程序的概述。監管局亦會將監管局、紀律委員會及上訴審裁小組裁決的理據存檔。

15. 我們曾參考其他類似監管機構(例如地監局)的相關法例及實際安排，知悉現時其他監管機構並沒有將裁決公開讓公眾查閱的要求或安排。我們認為，擬議的安排已能讓公眾人士充分知悉監管局、紀律委員會及上訴審裁小組的裁決和相關理據。就有委員有關將監管局、紀律委員會及上訴審裁小組的裁決公開讓公眾查閱的建議，我們會轉交將來成立的監管局考慮。

民政事務總署
二零一五年六月

附件

與物業管理從業員相關專業團體認可的課程

	與物業管理從業員相關專業團體認可 由大學或大專院校提供 物業管理相關 學位或同等或更高資歷的課程	舉辦的大學/院校
1.	房屋管理碩士(專業課程)	香港大學
2.	房地產理科碩士	香港大學
3.	測量學學士	香港大學
4.	房屋管理專業文憑	香港大學專業進修學院
5.	房屋學文學碩士	香港城市大學
6.	行政及公共管理(榮譽)社會科學士(房 屋管理課程)	香港城市大學
7.	房屋學(榮譽)文學士(由 2009 年開始停 止收生)	香港城市大學
8.	公共行政及管理(榮譽)文學士	香港城市大學專業進修學 院
9.	房地產及建築碩士	香港理工大學
10.	設施管理理學碩士	香港理工大學
11.	物業管理學(榮譽)理學士	香港理工大學
12.	測量學(榮譽)理學士	香港理工大學
13.	房屋管理學文學士	香港理工大學專業進修學 院
14.	Foundation Degree of Arts in Housing and Bachelor of Arts with Honours in Housing Studies	Leeds Beckett University, United Kingdom