

當局對《物業管理服務條例草案》委員會
在 2014 年 6 月 11 日會議上
所提事項作出的回應

目的

在 2014 年 6 月 11 日的會議上，條例草案委員會委員要求政府提供關於現職物業管理從業員(下稱“從業員”)的人數和資歷，以及市場未來對從業員的需求的補充資料。本文載述政府的回應。

現職物業管理從業員

2. 由於現時並無從業員強制註冊制度，我們在現階段未能提供從業員的準確估算人數以及其資歷的分項詳情。然而，按照香港房屋經理學會去年進行的調查，該學會估計第一級別物業管理人約有 4 000 人，而第二級別物業管理人約有 7 500 人。該會參考了一系列的因素，包括現時相關專業學會的會員人數、估計每名從業員平均需管理的樓宇面積和單位數字、物業管理公司的數目等，從而估算出現有從業員數目。該數目已剔除在香港房屋委員會負責物業管理的從業員數字。

3. 至於現職從業員的學歷和專業資歷，正如上文第 2 段所解釋，由於現時並無強制的註冊制度，因此我們並不掌握這方面的具體資料，而只能以相關專業學會的會員學歷和資歷作為參考。以香港房屋經理學會為例，根據該會去年所進行的調查，在受訪的專業會員中，63%完成香港房屋經理學會認可的文憑課程，另分別有 20%和 17%考獲受認可的碩士及學士學位。根據該學會的研究，有關教育程度的分佈主要由於直至 1992 年本港才提供房屋或物業管理的學位課程。值得注意的是，這些從業員均是自願選擇加入該學會，因此有關數字並不代表行業整體的情況。

4. 為協助現有的從業員過渡至新的發牌制度，在為期三年的法例實施過渡期間，具經驗而且符合某些基本要求的從

業員，將會獲發臨時牌照。在取得臨時牌照後，物業管理業監管局將給予他們三年的緩衝期以修畢所需的持續專業教育課程。我們初步的構思，這些持續專業教育課程可以講座、研討會等形式進行。從業員完成持續專業教育課程後便可在臨時牌照屆滿時獲發正式牌照。已符合正式牌照發牌準則的從業員亦可在過渡期間直接申請正式牌照。

5. 正式牌照和臨時牌照的詳細準則，包括學歷、專業資歷和相關工作經驗年資的具體要求，將會在附屬法例列明供委員審議。我們在草擬附屬法例時，會充份考慮各持份者的意見。由於現時尚未確定正式牌照和臨時牌照的詳細準則，因此我們並未能推算可在過渡期內直接申請正式牌照的從業員數字。

未來市場需求

6. 市場對從業員的需求受多個因素影響，例如樓宇的供應數量、消費者對物業管理公司和從業員服務水平的信心和要求、從業員的流失率包括退休和轉行人士的數目等。除了估計的新建成樓宇數目外，大部份因素均難以作出可靠和客觀的量化估算。因此，我們難以就市場在未來對從業員的需求作出準確的估算。

7. 就着新建成的樓宇數目和從業員的需求數目兩者之間的關係，香港房屋經理學會在去年曾經作過推算。該學會參考長遠房屋策略所提及的未來十年總房屋供應目標(即 470 000 個單位)，相等於每年平均建屋量為 47 000 至 50 000 個單位，再假設每名物業管理經理平均管理 2 000 個單位，而物業管理經理和物業管理主任的平均比例約為 1:5，因而推算每年的新建單位，估計將額外需要約 150 名從業員管理(即 25 名經理和 125 名主任)。

民政事務總署
2014 年 7 月