



香港物業管理聯會
The Federation of Hong Kong Property Management Industry Limited

致：物業管理服務條例草案委員會秘書

敬啓者：

本會「香港物業管理聯會」成立於2010年，成員主要為獨立經營物業管理服務業之中小型公司，茲就<物業管理服務條例草案>提交附上之意見書。

該意見書所草擬之內容乃根據政府所訂之政策目標及指導原則，其中包括：

1.0 政策目標

- 1.1 確保業主有更多優質、具效率、收費可予負擔的物業管理服務選擇；
- 1.2 促進物業管理行業的市場競爭和健康發展；及
- 1.3 維持與持份者的伙伴合作關係，達致有效的大廈管理。

2.0 指導原則

- 2.1 不應令物業管理成本大增
- 2.2 不應導致物業管理公司/從業員的數目不足以應付社會的需要；及
- 2.3 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。

本會作為業界代表，希望透過配合上述政策目標及指導原則之建議以期能製訂完善之規管制度從而提升香港之物業管理服務水平。而本會副會長黃健平先生(電話) 及李偉宗先生(電話) 樂意就本意見書內容與 貴委員會商討。

此致

香港物業管理聯會
會長 黃輝成 謹啓

2014年7月12日

會址：九龍官塘牛頭角鴻圖道1號2319室
網址 Website : www.fhkpmi.org
電郵 Email: info@fhkpmi.org

2319, No. 1 Hung To Road, Kwun Tong, Kowloon
電話 Tel : 2482 6303
傳真 Fax: 2793 5223

香港物業管理聯會

【物業管理服務條例草案】

意見書

2014 年 7 月 11 日

基本上條例草案只為成立物業管理監管局定下框架，而最影響行業發展要素則在附例中，日後由監管局再制訂，這亦是我們業界中小型公司（大部份為獨立經營者）最擔心的事項。

在草案方面，必需平衡各業界利益，本會有下列訴求及建議：

(A) 向物管公司發牌

1. 發牌條件

物業管理公司發牌條件，是我們業界中小型公司最關心的事項，如果門檻過高，等同扼殺其生存空間。而發牌準則中，每間公司持牌經理及主任數目之要求，本會建議只為最少一名持牌經理登記作為其經營者。

2. 現有經營者生存空間

為確保現在持份者可保留其經營空間，建議現在經營物業管理公司之經營者(自然人)(在立法前經營不少於 5 年)，可申請註冊為持牌經理，獲豁免學歷及考試要求，但如無物業管理相關學位者，首年需修讀 20 小時之相關課程（無需考試），以後每年修讀 10 小時之相關課程（無需考試），但如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據下列持牌經理條件(a)再申請。

3. 撤銷或吊銷牌照並未有清晰準則

由於公司往往同時服務多個屋苑大廈，如個別或單一事件而引致牌照問題，牽連甚大，建議如公司或經營者嚴重違例違規，而需被撤銷或吊銷牌照作處分時，無論任何情況，必需有三個月之清晰上訴期，上訴期間公司及經營者的有關牌照仍屬有效，在此期間亦可以更改合適人士作為經營者，以確保能繼續維持對法團客戶之服務。

4. 設立【法團首次聘用管理公司資助基金】

立法本身肯定了物業管理需要專業的要求，為促進整體優質專業大廈管理，本會建議不應忽略現時由法團自行管理或未聘用管理公司之大廈，由政府資助法團首次聘用管理公司，推動及支援大廈獲得專業管理服務。

(B) 向物管從業員發牌

1. 專業不應忽略經驗因素

物業管理與其他行業不同，不是個別單一工作的專業，而是協助法團管理大廈整體事務，按法例及法團之要求，安排及轉介不同之專業範疇，如清潔、保安、法律、工程、會計、甚至政府部門等等，並非要管理人員本身就是律師或會計師等專業人士，重點是與法團業戶溝通及理解其需要，而現時香港人面對不同的社會壓力及怨氣，溝通往往需要豐富實幹經驗的從業員，這並非單單學術理論所能取代，因此建議發牌時不應過份忽略經驗因素，並且立法時要保障有經驗從業員的謀生空間。

2. 發牌

在向物管從業員發牌，本會建議：

職位		發牌資格	持續進修
(i) 持牌經理	(a)	相關大學學位或同等學歷	每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)
	(b)	立法前有管理公司管理級督導經驗 5 年或以上者(由僱主証明)。該牌照無異於其他持牌經理(不應有標籤)。	首年修讀 20 小時之相關課程(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。
	(c)	立法前有管理公司管理級督導經驗 3 年或以上但不多於 5 年者(由僱主証明)。該牌照無異於其他持牌經理(不應有標籤)。	首年修讀 30 小時之相關課程(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。
	(d)	立法前在管理公司擔任管理級督導工作，但不足 3 年 (由僱主証明)，仍可申請為持牌經理，該牌照無異於其他持牌經理(不應有標籤)。但在第 6 年續牌時，必需提供已獲得相關大學學位或同等學歷証明，並根據上列條件(a)續牌。	首兩年必需提供相關進修記錄，但任何情況，不少於每年 30 小時(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。

(ii) 持牌主任	(a)	相關文憑或同等學歷	每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)
	(b)	立法前有管理公司主任級督導經驗 3 年或以上者(由僱主証明)。該牌照無異於其他持牌主任(不應有標籤)。	首年修讀 20 小時之相關課程(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。
	(c)	立法前有管理公司主任級督導經驗 2 年或以上但不多於 3 年者(由僱主証明)。該牌照無異於其他持牌主任(不應有標籤)。	首年修讀 30 小時之相關課程(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。
	(d)	立法前在管理公司擔任主任級督導工作，但不足 2 年(由僱主証明)，仍可申請為持牌主任，該牌照無異於其他持牌主任(不應有標籤)。但在第 5 年續牌時，必需提供已獲得相關文憑或同等學歷証明，並根據上列條件(a) 續牌。	首兩年必需提供相關進修記錄，但任何情況，不少於每年 30 小時(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。

3. 資助與補償，成立【物業管理行業持續進修及補償基金】

由於立法強制將行業推向專業化，推動在職人員進修，本為好事，但員工進修學費、時間及公司安排替代人手等行政開支大增，尤其中小型公司，資源多少決定行政彈性，更難挽留上進人才，但這不是投資，而是損失，在全行業提升專業，則進修並不會帶來任何市場優勢，本會建議政府成立【物業管理行業持續進修及補償基金】，以資助及補償員工及公司因強制立法所帶來之損失，例如學費資助、稅務寬免、牌費豁免、實際損失補償等等。

本會初步建議，由政府資助 100%學費，其中 60%付予僱員以作資助，40%付予僱主以作補償，但由於很多細節及附例仍未公佈，具體訴求暫時不能預算。

4. 進修課程

另外，由於本行業員工，特別是負責照顧基層區份樓宇的前線管理級人員，由於樓宇工作人員不多，每有事故，必需無時無刻親自處理及督導，在身心疲累之下，現在又要花時間進修，對時間安排有重大困難，本會建議政府推動各相關院校，設立一些較寬鬆時間的課程，6 年內完成相關學位課程，每週上課不多於 4-6 小時，如無精神上課，時間及金錢只會白白浪費。

(c) 監管局

1. 組成機制有否利益輸送

我們業界之中小型公司最擔心的事項：

監管機構當然有其組職成員，草案只籠統地指明由行政長官委任，除正副主席外再分三類，但其權力由制訂附例、規則、以至撤銷牌照，改變物管市場規律，這會否為物管扣上專業化光環，又是大機構財團壟斷市場的把戲呢？(可見地產代理已由兩大公司壟斷) 如何制訂附例規則？有無偏頗？成員有無利益衝突？指定課程有否利益輸送？以至監管局又成為退休官員及財團要員俱樂部呢？以上雖為業界獨立經營者的一些負面假設，但其所關心及擔心的不無道理。

2. 會否產生大持份者扼殺小持份者

而監管局委員會業界部份，會否由強大的財團地產持份者所把持，專業界別部份又可能都是直接或間接為其服務的人士，而就算可委任議員入監管局，但現時立法會並無議員代表我們物業管理界，因此本會對監管局成立後能否為保障我們業界之獨立經營者的原有生存空間，實有很大懷疑。

3. 監管局成員之組成

為免產生外行人管內行人的扭曲現象，法例草案附表 3 第 2 部第 2 條，在委任成員比例本會作出修訂建議：

- (2) 監管局每名成員，均須由行政長官從以下類別的個人中委任 -
- (a) 從事物業管理服務的個人(第 I 類人士)；
 - (b) 不屬第 I 類人士的個人，並因具備物業管理、一般行政或消費者事務方面的經驗，而獲行政長官認為具備物業管理服務的知識(第 II 類人士)；
 - (c) 不屬第 I 類人士或第 II 類人士的個人，而獲行政長官認為適合獲委任為監管局成員(第 III 類人士)。
- (3) 行政長官在委任監管局成員時，須確保 -
- (a) 最少一半普通成員屬 第 I 類人士；及
 - (b) 盡可能有半數其他普通成員屬 第 II 類人士，而另一半屬 第 III 類人士。

(D) 附屬法例及過渡期

1. 過渡期及標籤

過渡期是有需要的，但所有牌照應統一化，以免構成不同的標籤不，建議過渡期為 6 年，等同現時非學位持份者進修之期限。

2. 附例不明確

草案內很多附屬法例並未完成，由監管局再制訂，這亦是我們業界中小型公司最擔心的事項，如在無可改變立法型式的前提下，有足夠為我們業界中小型公司所認受性的人士當監管局委員，實為必需，而相關附例草議時，希望多聽我們中小型公司之意見。

3. 牌費

每年牌費方面，建議公司: \$2,200 經理:\$400 主任:\$200。

~ 完 ~