



(「中國物業管理協會」常務理事單位)

立法會CB(2)2060/13-14(06)號文件
LC Paper No. CB(2)2060/13-14(06)

名譽顧問

陳炯釗教授
陳建謀博士
何照基先生
許建華先生
郭廣寶先生
趙雲先生
周超先生

意見書 (2014 年 7 月 2 日)

義務法律顧問

陳煦堂律師

義務核數師

黎家祥會計師

執行委員會

會長

馮國雄博士

副會長

鄭振輝博士
馮翊琳女士
羅耀榮先生

執行委員會委員

蔡德堯先生
馮國健先生

「大中華物業管理學會」對《物業管理服務條例草案》的內容原則上是支持的，我們認為要提高整體物業管理服務水平，加強對服務提供者的監管、設立基本的入行門檻、制定專業守則等都能有效地提升行業水平。

但我們認為，只為服務提供者(如物業管理公司及物業管理從業員)進行監管而不正視現時物業管理行業所面對的其它問題則只是「頭痛醫頭、腳痛醫腳」的做法，並沒有認真解決物業管理現時所面對的各項問題！

眾所週知，物業管理服務提供者只是業主的代理人，並無實權。部份業主往往以業主的身份，要求物業管理公司及其員工在日常物業管理工作中只按其個人意願行事，導致不公平、利益輸送、甚至違法違規情況出現。一旦物業管理公司或其員工提出異議，有關業主或委員只會遷

Greater China Institute of Property Management

大中華物業管理學會

(Non-profit making organization registered in Hong Kong 香港註冊非牟利機構)

F2, 11/F, Wong King Industrial Building, 2-4 Tai Yau Street, San Po Kong, Kowloon, Hong Kong

香港九龍新蒲崗大有街2-4號旺景工業大廈十一樓F2室

Tel 電話: (852) 2556 8077 Fax 傳真: (852) 2556 9817

Website 網址: www.gcipm.org.hk



大中華物業管理學會

(「中國物業管理協會」常務理事單位)

- 2 -

名譽顧問

陳炯釗教授
陳建謀博士
何照基先生
許建華先生
郭廣寶先生
趙雲先生
周超先生

義務法律顧問

陳煦堂律師

義務核數師

黎家祥會計師

執行委員會

會長

馮國雄博士

副會長

鄭振輝博士
馮翊琳女士
羅耀燦先生

執行委員會委員

蔡德堯先生
馮國健先生

怒管理公司或其員工，繼而終止管理公司的合約並改聘願意配合其意願的公司來提供服務。此情況在業權分散的住宅屋苑、工廠大廈等尤為明顯。雖然業主們有責任共同為其大廈做好管理工作，但部份業主的過度參與(甚至主導)物業管理日常工作往往容易出現利益衝突、意見矛盾、甚至外行管內行等情況出現。事實上，現時很多業主組織的委員或業主主導了物業管理工作而不理會物業管理的專業意見，經常出現不專業、獨斷獨行、違規違法、朝令夕改等的情況出現！而物業管理公司因只是代理人身份而未能全面保障各業主的權益，導致較多管理問題，如增加了物業管理公司員工的流失率、容易造成業主之間的矛盾和不滿等！

大中華物業管理學會認為，政府應在是次立法規管物業管理公司及從業員時，亦應將業主組織、業主及相關人士納入規管範圍，好讓整體物業管理行業得以在相關法律共同規管下得以健康發展！

Greater China Institute of Property Management

大中華物業管理學會

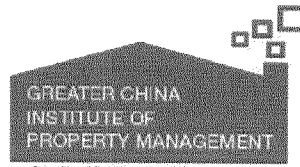
(Non-profit making organization registered in Hong Kong 香港註冊非牟利機構)

F2, 11/F, Wong King Industrial Building, 2-4 Tai Yau Street, San Po Kong, Kowloon, Hong Kong

香港九龍新蒲崗大有街2-4號旺景工業大廈十一樓F2室

Tel 電話: (852) 2556 8077 Fax 傳真: (852) 2556 9817

Website 網址: www.gcipm.org.hk



大中華物業管理學會

(「中國物業管理協會」常務理事單位)

- 3 -

名譽顧問

陳炯釗教授
陳建謀博士
何照基先生
許建華先生
郭廣寶先生
趙雲先生
周超先生

致於對相關條例草案的內容，我們有以下建議：-

(1) 我們基本同意條例草案內有關向兩個級別的物管從業員所作的發牌準則的建議，但我們認為，為使從事物業管理行業的從業員能更專業向業戶提供服務，建議準則內的學歷要求應限於修讀與物業管理相關之認可課程才能符合註冊要求。為不影響現有從業員現有生計，建議現有從業員在達到一定的條件下，可獲相關的豁免。

(2) 由於日後所成立之監管局有著推動行業發展的角色，建議持牌物業管理公司或從業員可就業主組織或業主的不合理行為向監管局作出申訴，並由監管局進行調查及公佈，採取類似消費者委員會公佈不良手法經營公司的方式，以制衡相關業主組織或業主的不合理行為，保障會員權益，從而提升社會整體的物業管理水平。

(完)

義務法律顧問

陳煦堂律師

義務核數師

黎家祥會計師

執行委員會

會長

馮國雄博士

副會長

鄭振輝博士

馮翊琳女士

羅耀榮先生

執行委員會委員

蔡德堯先生

馮國健先生

Greater China Institute of Property Management

大中華物業管理學會

(Non-profit making organization registered in Hong Kong 香港註冊非牟利機構)

F2, 11/F, Wong King Industrial Building, 2-4 Tai Yau Street, San Po Kong, Kowloon, Hong Kong

香港九龍新蒲崗大有街2-4號旺景工業大廈十一樓F2室

Tel 電話: (852) 2556 8077 Fax 傳真: (852) 2556 9817

Website 網址: www.gcipm.org.hk