

立法會謝偉銓議員

《物業管理服務條例草案》委員會主席

立法會秘書處

立法會綜合大樓

香港中區立法會道一號

謝主席：

物業管理服務條例草案

根據民政事務總署提交立法會的參考資料所提出的理據認為，實施強制發牌制度，以訂定物管公司及物管從業員的最低資歷要求，可提升行業專業水平及可保障樓宇安全，香港測量師學會（下稱「學會」）在此原則上支持物業管理服務條例草案的立法。

由於條例草案在發牌準則、監管局的組成及過渡安排方面的細節都未能列出詳盡內容，學會認為在立法會未恢復二讀草案前，草案委員會有須要考慮以下的意見：

發牌準則

1. 在物管公司發牌方面，監管局須推行一套不低於現時行業標準的評估準則。現時香港房屋委員會及民政事務總署在預審其物業管理代理人加入其名冊資格時已列出一系列的評估準則，監管局可借鑒該等行之已久的評估基準，作為將來的發牌門檻，以確保行業的管理服務質素。為確保持牌公司財政穩健及行政架構完善，學會認為發牌條件須要求公司達致一定之管理物業的數目，並應擁有穩健之財政狀況。
2. 物管公司發牌的其中一項要求，必須根據其管理物業的數目，僱用符合比例的第一級「註冊專業物業經理」，作為其全職董事或高級管理人員。每一項由其管理的物業，亦須同時指派不少於一名具有第一或第二級物管從業員，負責管理該項物業。
3. 同時，物管從業員的發牌準則亦不應低於現時的物管行業的一般標準。現時各政府部門於採納其物業及設施管理服務合約時，要求負責一個屋苑或設施的物業或設施經理須擁有其中一個專業學會的會員資格及相關工作經驗。故此學會要求草案所提及的第一級「註冊專業物業經理」必須仿效政府部門現行的要求，持有相關專業學會的會員資格及一定的工作經驗，以確保維持現行的專業服務水平。

總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室
Room 1205, 12/F Wing On Centre,
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk



4. 學會的會員為公私營物業及設施提供專業的管理服務已有數十年經驗，故此學會的專業會員應可即時註冊為第一級的「註冊專業物業經理」。從成立學會至今，學會持續為見習會員進行專業評核試，讓其成為專業測量師。監管局應避免投放額外資源重複安排另類未經資歷認可的考試，而應該直接採用學會的專業評核，作為第一級的「註冊專業物業經理」發牌的先決條件。

紀律事宜

學會認為條例草案關乎刑責的建議過重。由於物管從業員執行職務時，一般都是受命於物管公司或業主立案法團，法例應制定清晰的豁免條款。再者，法例亦應將刑事行為與民事失責分開處理，後者的疏忽不應處以監禁的刑責。

物業管理業監管局

1. 從草案的附表 3 顯示，將來的監管局祇有少於四份之一的成員來自從事物業管理服務個人，學會認為並不足夠。由於監管局須對投訴作出專業調查，並同時須處理上訴，學會認為監管局的成員組成時，應不少於三份之一的成員來自物業管理業的專業團體（例如香港測量師學會），以確保該局能作出專業的判斷。
2. 同時，在進行投訴調查或上訴聆訊前，被監管局委任的調查委員會、上訴委員會及上訴審裁小組的成員亦應不少於一半的成員來自物業管理業的專業團體（例如香港測量師學會），以確保調查及上訴都能公平及不偏不倚地作出專業判斷。
3. 惡意投訴在物業管理行業非常普遍，其中一個目的乃試圖影響或阻礙有關的物業經理採取合法的行動。將來的監管局須制定指引，以避免接納可能發生的惡意投訴，並建議引入一套轉介機制，當有需要時轉介有關個案到其他政府部門處理，例如廉政公署及警務處。
4. 在發牌徵費方面，草案內並無清楚列明。學會認為徵費水平不應影響到物業管理服務的收費，避免增加市民的經濟壓力。無論如何，學會認為徵費絕不應高於現時註冊專業團體的水平。

過渡安排

1. 現時的物管公司及物業管理從業員，若已經能符合發牌準則，應於過渡期內發出正式牌照，而無須額外發出臨時牌照。



2. 學會原則上同意有發出臨時牌照的需要，以方便一些具經驗但未達發牌準則的公司及從業員，在過渡期內去完成一些指定的評核，確保其水準能達到發牌條件要求。但政府仍須研究對一些具豐富經驗，但並未擁有任何基本學歷及專業資格的從業員，作出一次性的過渡安排，避免新法例引致具豐富經驗的人才流失。
3. 監管局應參考現時的物業管理專業團體的評核基準，作為將來過渡期內的評核準則。學會非常樂意協助政府或監管局安排過渡期內的評核。

學會樂於出席 貴委員會 2014 年 7 月 23 日之會議，進一步向委員會及政府簡報上述的意見。隨函附上出席會議的登記回條。若有進一步疑問，歡迎聯絡學會秘書處。

郭志和

郭志和測量師
香港測量師學會會長

二零一四年七月十四日

副本致：《物業管理服務條例草案》委員會秘書
容佩儀女士