

東區區議員楊位醒

九龍灣宏通街 2 號寶康中心 2 樓 13 室

《物業管理服務條例草案》意見書

物業管理服務與市民生活息息相關，現時商住樓大部分都是聘請物業管理公司作管理，而管理的質素將會直接影響樓宇的安全、衛生水平和物業價值。《物業管理服務條例草案》為物業管理行業引入強制發牌制度，從而為物管公司及物管從業員的資格訂定一套基準，並賦權監管局執法及發出操守守則，可向不遵從規定的物管公司及物管從業員作出紀律處分。本人相信，實施強制發牌制度，既可以提升行業的專業水平，又可以保障業主的權益。

本港現時約有 800 間物管公司，然而物管公司有大有小，如何確保立法規管不對小公司造成不公平，這是需要當局謹慎處理。《條例草案》將會就物管公司訂明單一級別的發牌制度；而草案建議自行管理物業的業主立案法團或其他業主組織，無須領取物管公司牌照，本人認是考慮周全，避免造成標籤效應，影響中小型物管公司的生存空間。

至於發牌的準則包括持有物業管理人牌照的董事和僱員的最低人數要求，以及公司是否適宜持有物管公司牌照，例如該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、其董事是否適當等，是恰可的，避免業主聘請物業管理公司「所託非人」。由於物管公司與業主之間的爭拗，通常是與財務管理事宜居多，草案應訂明物管公司有法定責任向客戶披露財務的資料。

為物管從業員分為兩級的發牌制度，「註冊專業物業經理」和「持牌物業管理主任」，既可鼓勵他們致力於專業發展，努力提升至較高級別，另一方面亦可繼續讓資歷較低者加入此行。建議規定第一級牌照從業員須有大學程度及若干年物

管經驗；第二級則僅要求物管文憑或副學位學歷；但擁有第二級牌照的人員如何晉升上第一級，以及新入行從業員應怎樣獲得資格，當局有需要清晰說明，以釋除業界疑慮。發牌準則包括學歷、專業資格、工作年資等，而最根本的應該是曾否有犯罪記錄，避免業主「引狼入室」。

由行政長官委任的監管局，將兼具發牌及推動業界發展的雙重職能。監管局的成員中，本人認為應以從事物業管理服務的人士或專業團體佔多數，應不少於三份之一，因為他們較熟悉本業情況，避免外行人去管理內行人。同樣監管局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、上訴委員團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，可以增加權威度。

東區區議員

楊位醒

2014年7月16日