公民黨 CIVIC PARTY

公民就《物業管理條例草案》規管物業管理行業之意見書

無論是大型屋苑，或只有單幢樓宇的業主，物業管理公司或物業管理從業員都是不可或缺的。他們既可以協助業主妥善管理物業及物業環境、財務和資產管理，甚至大廈修葺與保養等事項。可惜，現時本港的物業管理行業沒有一套劃一標準，規範物業管理公司及從業員的基本資格及要求，以致曾出現物業管理公司因財務問題結業、挪用法團資金等事件，有些屋苑更無法作出追究。另外，受制於344條例的規定，小業主對工作不理想的管理公司，並不容易將之解僱；況且，因為物業管理公司市場狹窄，可供業主或法團的選擇相對不多，所以，業主只可以無奈地接受不理想的物業管理公司。在我們接觸的屋苑之中，小業主就經常向我們吐苦水。

故此，公民黨認同對物業管理公司及物業管理人員提出發牌制度，以作出規管。我們提出以下幾個範疇：

向物業管理公司發牌

現時中型或大型的屋苑、法團或業主委員會都需要管理公司以團隊形式提供協助。如果確立了發牌制度，規定物業管理公司要公開公司的背景、與其相連的公司的關係、公司的規模等，讓小業主可在選擇物業管理公司時有更大的參考性；而且，發牌制度能確保市場上有更多高質素可予負擔的物業管理服務讓業主選擇，促進物業管理行業的市場競爭和健康發展，達致有效的大廈管理，給予業主有更高的保障。

向物業管理人發牌

發牌制度有助提高行業的社會認受性，除了增加就業機會，資歷訓練及認可制度，亦吸引年輕及有質素的人士入行，有效提高及提供穩定的物業管理服務予業主及市民。

監管局的設立

在配合發牌制度下，監管局負責發出工作守則、處理牌照申請、安排及處理投訴，公民黨認為亦要加上撤銷牌照的機制及權限，否則監管局只會淪為『無牙老虎』；此外，現時建議監管局的委員全部由行政長官委任，難免令人有『黑箱作業』之觀感，所以需要為委員設下任期，好讓監管局真正監察物業管理公司的市場運作。而委員會之

內，都應該加入法律及會計專業人士，因為這些專業都與物業管理的運作息息相關！。

<u>正面影響</u>

有市民擔心，規管會導致大廈管理費大幅增加，因為持牌的從業員自然會要求較高薪酬。但長遠而言，發牌制度對經濟、環境及可持續發展都帶來正面的影響。在經濟方面，雖然會令屋苑的公共開支增加，如大廈會提升管理及維修質素，但同時又會令公眾對家居安全意識以至居住環境增加；而在環境及可持續性方面，引入規管制度後，該行業的服務質素將有所改善，物管公司著力於提供舒適的生活環境，以配合住戶對綠色生活的追求，令各方面發展得以持續。

公民黨
2014年7月