

政府當局對《物業管理服務條例草案》委員會
在二零一四年七月二十三日會議上
所提事項作出的回應

目的

條例草案委員會委員在二零一四年七月二十三日的會議上，要求政府當局提供以下補充資料：

- (a) 有管理但不受《物業管理服務條例草案》(“《條例草案》”)所訂發牌制度規管的大廈以及目前沒有任何形式管理的大廈的估計總數；以及
- (b) 《條例草案》附表 1 所載“關乎物業的一般管理服務”的定義。

本文件載述政府當局的回應。

估計大廈總數

2. 向物業提供《條例草案》附表 1 所界定的物業管理服務的物業管理公司(“物管公司”)，將須領取牌照。《條例草案》內“物業”一詞的涵義，界定為與《建築物管理條例》(第 344 章)中“建築物”一詞的涵義相同。根據《條例草案》第 7 條，發牌規定不適用於：

- (a) 政府和香港房屋委員會；
- (b) 提供單一服務的公司，例如只提供清潔或保安服務的公司；
- (c) 自行管理物業的業主立案法團(“法團”)或其他形式的業主組織；以及

- (d) 自行提供物業管理服務的物業業主，惟他們須是個人，且沒有為牟利而為另一物業提供任何物業管理服務。
3. 根據我們的大廈管理統計數字，在二零一四年九月，本港合共約有 40 000 幢大廈，當中約 8 500 幢(約 21%)屬法團或其他形式的業主組織自行管理其物業。約 5 900 幢(約 15%)是沒有任何形式管理的“三無大廈”¹。

“關乎物業的一般管理服務”的定義

4. 物業管理需要多方面的專業知識。《條例草案》附表 1 以香港資歷架構下的物業管理行業的能力標準說明為藍本，列出七個物業管理服務類別，它們是“關乎物業的一般管理服務”、“物業所處環境的管理”、“物業的維修、保養及改善”、“關乎物業的財務及資產管理”、“關乎物業的設施管理”、“關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理”及“關乎物業管理的法律服務”。
5. 根據《條例草案》第 3 條，物業管理業監管局(“監管局”)獲賦權可藉規例，在每個類別下訂明各種服務。我們認為宜在附表 1 保留“關乎物業的一般管理服務”，讓監管局可在此類別下訂明不屬其他類別的各種服務。

民政事務總署
二零一四年十月

¹ “三無大廈”指沒有法團、居民組織或物管公司的大廈。