

《物業管理服務條例草案》委員會

2014年7月23日的會議

團體代表／個別人士提出的意見和關注事項摘要

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
(a) 對條例草案的一般意見		
<ul style="list-style-type: none">• 英國特許房屋經理學會亞太分會• 公民黨• 民主黨• 大中華物業管理學會• 房屋經理註冊管理局• 自由黨青年團• 東區區議會議員楊位醒先生• 香港物業管理公司協會• 香港設施管理學會• 香港測量師學會• 富多來新邨(第一期)業主立案法團• 峰華邨業主立案法團• 全港業主反貪腐反圍	<ul style="list-style-type: none">• 團體代表支持設立發牌制度以規管物業管理公司及物業管理人的建議，並認為就物業管理公司及物業管理人實施強制發牌制度，可以提升專業水平及保障業主的權益。• 有團體代表關注到擬議發牌制度對具備經驗但教育程度較低的現職物業管理人的就業前景的影響，並建議對那些臨近退休年齡的物業管理人在完成持續專業教育課程及取得正式牌照方面容許若干彈性。	<ul style="list-style-type: none">• 我們歡迎團體代表的意見。• 在過渡期，具經驗且符合基本要求的物管從業員會獲發臨時牌照。他們會有三年時間修畢所需的持續專業教育課程，完成後便可在臨時牌照屆滿時獲發正式牌照。此外，監管局亦會考慮讓從業員提交論文或報告(類似相關專業團體的做法)，以取代修畢持續專業教育課程的要求。

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
標大聯盟	<ul style="list-style-type: none"> ● 有意見認為，物業管理公司只是以業主或業主組織的代理此身份行事，因此，業主、業主組織及相關人士亦應受條例草案規管。 ● 有團體代表建議，政府應規定持牌物業管理公司及持牌物業管理人遵從當局根據《條例》就實現有效大廈管理和保養所發出的相關工作守則。物業管理業監管局("監管局")應懲處行事時蓄意違反《條例》的物業管理公司。有團體代表又建議，進行招標程序時應規定物業管理公司須披露資料，說明該公司是否有任何聯營公司或董事／高層管理人員參與投標，以避免任何利益衝突。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主立案法團("法團")的運作受《建築物管理條例》(第344章) ("《條例》")規管。而業主在相關法例下需肩負的責任，例如規管僭建物的《建築物條例》(第123章)、規管升降機安全的《升降機及自動梯(安全)條例》(第618章)等，不會因為物管公司發牌制度的實施，而令他們可以免卻身為業主需肩負的責任。 ● 《條例草案》的目的，是成立監管局，為物管公司及從業員實施強制發牌制度，規管物業管理行業。業主聘用物管公司，是希望物管公司能協助他們履行相關法例下的責任，例如《建築物條例》(第123章)及《升降機及自動梯(安全)條例》(第618章)等。我們認同物管公司及從業員有責任提醒業主遵從法例的要求，因此，若物管公司及物管從業員未能協助業主履行有關責任，便可

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
		<p>能構成專業失當或疏忽行為。《條例草案》將賦權監管局發出操守守則，列明物管公司日常運作應遵守的規定，包括要求物管公司及從業員提醒業主遵從與大廈管理相關法例的要求。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》第16條已訂明物管公司有責任向客戶提供該公司與其客戶之間的任何利益衝突。
(b) 物業管理公司申領牌照		
<ul style="list-style-type: none"> ● 香港物業管理聯會 ● 富多來新邨(第一期)業主立案法團 ● 香港物業管理公司協會 ● 東區區議會議員楊位醒先生 	<ul style="list-style-type: none"> ● 團體代表贊同下述意見：就物業管理公司實施單一級別的強制發牌制度，可避免引起標籤效應。對於自行為物業提供物業管理服務而沒有聘用物業管理公司或物業管理人的業主組織，團體代表亦支持發牌規定對該等業主組織為物業提供物業管理服務的情況並不適用。 ● 有意見認為，為推廣和支援大廈管理服務，政府應成立基金資助自行管理大廈的業主組織，以及資助那 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們歡迎團體代表的意見。 ● 在大廈管理上，政府一直擔當“推動者”的角色，並提供適當支援，協助業主履行管理大廈的責任。

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
	<p>一些沒有聘用物業管理公司為物業提供物業管理服務的業主。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 有建議認為，對於自行為物業提供物業管理服務而沒有聘用物業管理公司或物業管理人的業主組織，由該等業主組織所聘請負責在提供物業管理服務方面擔任監督角色的員工應無須領取牌照。 	<p>民政事務總署人員就此提供各類適切的協助和支持，包括探訪仍未成立法團的大廈的業主，鼓勵他們成立法團，應邀列席法團會議，以及處理大廈管理事宜的查詢。為培養良好的大廈管理文化，總署近年推出多項措施，全面支援業主和法團，包括居民聯絡大使計劃、大廈管理專業顧問服務計劃、大廈管理糾紛顧問小組及“顧問易”大廈維修諮詢服務計劃。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 根據《條例草案》，“物業管理人”指在物管公司中，就物業管理服務，擔任管理或監督角色的個人。由於業主組織自行管理無須領取物管公司牌照，“物業管理人”的定義並不包括其員工，因此有關員工無須領取牌照。
<ul style="list-style-type: none"> ● 香港物業管理聯會 ● 香港物業管理公司協會 	<ul style="list-style-type: none"> ● 團體代表察悉，監管局有權訂明持有物業管理公司牌照須符合的準則，而當中可包括以下準則：有關 	<ul style="list-style-type: none"> ● 我們同意有關建議，並會在草擬操守守則時跟進。

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
<ul style="list-style-type: none"> ● 香港測量師學會 	<p>人士有足夠數目的董事及僱員屬持牌物業管理人。團體代表認為，物業管理公司聘用持物業管理人(第1級)牌照及物業管理人(第2級)牌照的員工數目，須與其管理物業單位數目的比例相符。</p> <p>● 有意見認為，應規定物業管理公司須委聘一名持牌物業管理人(第1級)擔任全職董事或高層管理人員。該物業管理公司應指定至少一名持有物業管理人(第1級)或物業管理人(第2級)牌照的僱員負責由該物業管理公司所管理的某一物業的大廈管理工作。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 就物管公司就每一物業指派持有物業管理人牌照僱員的建議，我們初步的想法，是由監管局在操守守則中，列明第1級和第2級物管從業員與其所管理的單位數目或面積的建議比例。物管公司需因應其管理的單位數目或面積，聘請相應數目的第1級及第2級物管從業員。 ● 我們在草擬附屬法例釐定詳細發牌條件時，會充分考慮規管物業管理行業諮詢委員會(“諮詢委員會”)和其他持份者的意見。
<ul style="list-style-type: none"> ● 公民黨 	<ul style="list-style-type: none"> ● 團體代表認為應規定物業管理公司須披露其公司資料，例如公司背 	<ul style="list-style-type: none"> ● 為了讓公眾能夠選擇適合他們屋苑或大廈需要的物管公司，其中

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
	<p>景、公司規模及其聯營公司等，使業主能掌握充分資料以選擇物業管理公司。</p>	<p>一個發牌規定是持牌物管公司需要向監管局定期提供最新資料，例如管理的物業組合、聘用持牌物管從業員的人數等資料，監管局會將有關資料上載到日後所管理的專設網站，以供市民參閱。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● 文志華先生 	<ul style="list-style-type: none"> ● 團體代表建議，對於自行為物業提供物業管理服務而沒有聘用物業管理公司或物業管理人的業主組織，政府當局應訂明在何種情況下發牌規定對該等業主組織為物業提供物業管理服務的情況不適用，以及就有關業主組織可予管理的物業單位數目設定上限(例如不超過40個單位)。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 在公眾諮詢期間，大部分收到的意見均認為不應把自行管理大廈的法團納入規管架構，原因是： <ul style="list-style-type: none"> (i) 管委會委員以義務性質服務，如在發牌制度下須負上個人法律責任，並不公平； (ii) 他們管理的只是單幢式舊樓，單位數目少，管理上只需要一些基本知識，並不需要物管公司的高資格要求。 ● 在考慮是否就業主組織管理的物業單位數目設定上限時，除了要顧及上述的因素外，亦需要詳細研究設定上限可能帶來的影響，例如會否令很多有志投身法團工作的業主卻步，會否變相令到一

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
		<p>些原本因為低成本而打算自行管理物業的法團或業主，也必須聘請物管公司，從而加重他們的經濟負擔。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 透過強制性的物管公司發牌制度，可為物管公司訂立最低資格的基準，藉此確保服務水平，並提升物管公司的質素。長遠而言，我們相信可鼓勵更多業主聘用物管公司。

(c) 物業管理人(第1級)牌照的發牌準則

<ul style="list-style-type: none"> ● 英國特許房屋經理學會亞太分會 ● 大中華物業管理學會 ● 香港地產行政師學會 ● 房屋經理註冊管理局 ● 香港房屋經理學會 ● 香港測量師學會 	<ul style="list-style-type: none"> ● 部分團體代表同意，物業管理人(第1級)牌照的持有人須具備：(a)學歷 —— 持有大學程度或專業文憑學歷；(b)專業資格 —— 持有由認可專業房屋管理學會頒發的專業會員資格；及(c)有關的工作經驗 —— 必須具備不少於5年與房屋管理有關的工作經驗。有建議認為，應清楚訂明專業資格的定義。另有建議認為，應向物業管理人提供豁免，只要他們達到一定的條件，即可無須 	<ul style="list-style-type: none"> ● 物業管理人牌照的發牌條件將在附屬法例中訂明，我們初步建議物業管理人(第1級)牌照的發牌條件為： <ul style="list-style-type: none"> (i) 持有與物管有關大學學位，最少須有3年在本港的物管工作經驗； (ii) 持有其他大學學位，最少須有5年在本港的物管工作經驗； (iii) 須成為由監管局所指明的與
--	---	---

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
	<p>符合學歷要求，以免對現職從業員造成不利影響。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 有意見認為，物業管理人的發牌準則應與對專業物業經理的一般市場要求相符。在大部分政府的物業及設施管理服務標書中，對屋苑／物業經理的最低要求是在取得資格後有一定年期的工作經驗。為與此基準相符，有團體代表認為，物業管理人(第1級)牌照的持有人須具備與政府標書所訂要求相稱的類似專業地位。 	<p>物管相關專業學會的會員；</p> <p>(iv) 如非指明物管學會的會員，則須具有其他相關專業學會的資格，並須通過監管局的評核。</p> <p>(v) 是否合適人選(考慮因素：犯 罪紀錄、破產等)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 我們在草擬有關附屬法例時，會充分考慮諮詢委員會和其他持份者的意見。 ● 在過渡期，具經驗且符合某些基本要求的物管從業員會獲發臨時牌照。他們會有三年時間修畢所需的持續專業教育課程，完成後便可在臨時牌照屆滿時獲發正式牌照。此外，監管局亦會考慮讓從業員提交論文或報告(類似相關專業團體的做法)，以取代修畢持續專業教育課程的要求。
<ul style="list-style-type: none"> ● 香港物業管理聯會 	<ul style="list-style-type: none"> ● 團體代表建議，在條例草案制定成為法例前已經營物業管理公司不少於5年的人士，即符合資格申請物業管理人(第1級)牌照，並應獲豁免學歷及考試要求。然而，該名人士如無物業管理相關科目的學位，則須修讀一定時數的相關課程，但無需考試。 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 英國特許房屋經理學 	<ul style="list-style-type: none"> ● 團體代表認為，對於那些在物業管 	

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
會亞太分會 • 香港地產行政師學會 • 香港房屋經理學會	理行業具備豐富工作經驗並已晉升高層但無所需學歷的物業管理人，日後成立的監管局應向他們發出永久的物業管理人(第1級)牌照，以挽留業內的資深從業員。	
(d) 物業管理人(第2級)牌照的發牌準則		
• 香港物業管理聯會 • 香港設施管理學會 • 香港房屋經理學會	<ul style="list-style-type: none"> • 有團體代表建議，新加入物業管理行業而且於業內工作經驗少於3年的物業管理人由於較少涉及督導職務，所以應無須領取物業管理人牌照。 • 另有團體代表建議，物業管理人如具備相關證書或同等學歷，並已修畢一定時數的相關持續專業發展課程，即可獲發物業管理人(第2級)牌照，無需再參加任何考試。至於具備督導工作經驗但並無所需學歷的物業管理人，他們在按其業內年資修畢一定時數的持續專業發展課程後，即可獲發物業管理人(第2級)牌照，無須再參加任何考試。 	<ul style="list-style-type: none"> • 物業管理人牌照的發牌條件將在附屬法例中訂明，我們初步建議物業管理人(第2級)牌照的發牌條件為： <ul style="list-style-type: none"> (i) 持有由監管局指明的與物管有關的文憑、副學位或同等學歷； (ii) 最少須有2年在本港與物管相關的工作經驗；如有關申請人在持有物業管理人(第1級)牌照的持牌人監督下工作，則最少須有1年在本港與物管相關的工作經驗； (iii) 是否合適人選(考慮因素：犯罪紀錄、破產等)。 • 我們在草擬有關附屬法例時，會

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
	<ul style="list-style-type: none"> 亦有建議認為當局應增設一個"見習牌照"級別，發給並無申領物業管理人(第2級)牌照所需資格的人士，讓他們有機會加入物業管理行業。"見習牌照"最初應為期3年，並可由監管局運用酌情權再延期最多3年。 	<p>充分考慮諮詢委員會和其他持份者的意見。</p> <ul style="list-style-type: none"> 我們認為有關學歷屬領取物業管理人牌照的最低要求。我們在草擬附屬法例釐定詳細發牌條件時，會充分考慮諮詢委員會和其他持份者的意見。 另一方面，一般畢業生進入一間物管公司，大都不會馬上當上物管經理或主任。當他們以助理的身份跟隨有經驗的物業管理經理工作一段時間後，便可累積相關的經驗以申請物管從業員牌照。他們可藉此時問考取所須學歷。
(e) 監管局的組成和職能		
<ul style="list-style-type: none"> 英國特許房屋經理學會亞太分會 香港地產行政師學會 房屋經理註冊管理局 東區區議會議員楊位醒先生 	<ul style="list-style-type: none"> 團體代表建議當局增加物業管理人或相關專業團體成員擔任監管局及其轄下各紀律小組(例如調查委員會、上訴委員團及上訴審裁小組)成員的比例。他們認為此舉有助監管局更清楚瞭解業界運作，以及協助 	<ul style="list-style-type: none"> 監管局的成員會包括代表不同類別持份者的人士，務求在保障行業利益與維護業主和公眾利益之間，取得平衡。 民政事務局局長在委任上訴委員

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
<ul style="list-style-type: none"> • 香港物業管理公司協會 • 香港房屋經理學會 • 香港測量師學會 	<p>紀律小組以公平恰當的方式處理投訴個案。團體代表就監管局及其轄下紀律小組內物業管理人／相關專業團體成員代表所佔比例提出了不同的建議，由佔成員人數三分之一至一半不等。</p>	<p>團的主席及成員時，會委任適當背景的人士以確保公平、公正和獨立地處理每一宗個案。</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 香港物業管理聯會 	<ul style="list-style-type: none"> • 團體代表注意到，監管局會由主席、副主席及不多於18名普通成員組成，而該等成員須為來自下述3個類別的人士 —— (a)從事物業管理服務的個人，將佔監管局普通成員約四分之一；(b)在與物業管理、一般行政或消費者事務的相關範疇具備經驗的個人，亦將佔監管局普通成員約四分之一；及(c)其他獲行政長官認為適合獲委任為成員的個人，將佔監管局普通成員最少一半。團體代表建議，監管局最少應有一半成員屬於(a)類別，而屬於(b)及(c)類別的人士則各佔監管局成員的四分之一。 	

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
<ul style="list-style-type: none"> • 香港地產行政師學會 • 香港房屋經理學會 • 香港測量師學會 	<ul style="list-style-type: none"> • 部分團體代表建議在上訴程序中引入調解機制。另有團體代表建議設立轉介機制，讓監管局在有需要時透過機制將個別個案轉介予其他政府部門(例如廉政公署及香港警務處)跟進。 	<ul style="list-style-type: none"> • 《條例草案》涉及有關物管公司及從業員的刑事罪行及專業失當或疏忽行為，我們認為不適宜透過調解解決爭議。
<ul style="list-style-type: none"> • 大中華物業管理學會 	<ul style="list-style-type: none"> • 團體代表建議讓物業管理公司及物業管理人可向監管局提出針對業主組織及業主的投訴。 	<ul style="list-style-type: none"> • 由於業主組織和業主並不包括在《條例草案》的規管範圍，因此，我們不建議監管局處理有關物管公司和從業員對業主組織和業主的投訴。
<ul style="list-style-type: none"> • 民主黨 	<ul style="list-style-type: none"> • 團體代表建議政府當局考慮監管局會否提供支援服務，協助法團及法團的管理委員會履行管理大廈的責任。 	<ul style="list-style-type: none"> • 在大廈管理上，政府一直擔當“推動者”的角色，並提供適當協助和支持，協助業主履行管理大廈的責任。民政事務總署人員就此提供的協助和支持，包括探訪仍未成立法團的大廈的業主，鼓勵他們成立法團，應邀列席法團會議，以及處理大廈管理事宜的查詢。為培養良好的大廈管理文化，總署近年推出多項措施，全面支援業主和法團，包括居民聯

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
		絡大使計劃、大廈管理專業顧問服務計劃、大廈管理糾紛顧問小組及“顧問易”大廈維修諮詢服務計劃。
(f) 過渡期	<ul style="list-style-type: none"> • 香港物業管理聯會 • 香港設施管理學會 <ul style="list-style-type: none"> • 有意見認為應提供6年的過渡期，但另有意見認為，條例草案建議提供36個月的過渡期屬合理安排。 	<ul style="list-style-type: none"> • 在主體條例和附屬法條制定後，會有三年過渡期，讓現有的物管公司及從業員作準備，順利過渡至新的發牌制度。在過渡期，具經驗而且符合某些基本要求的物管從業員會獲發臨時牌照。他們會有三年時間修畢所需的持續專業教育課程，完成後便可在臨時牌照屆滿時獲發正式牌照。 • 如物管從業員在三年過渡期即將屆滿時，方向監管局申請臨時牌照，共會有大約六年時間準備。
(g) 臨時牌照	<ul style="list-style-type: none"> • 香港設施管理學會 • 香港測量師學會 <ul style="list-style-type: none"> • 有意見認為，現時已在經營的物業管理公司和現職物業管理人如能符 	<ul style="list-style-type: none"> • 物管從業員如符合準則可在法例生效後直接申請正式牌照，而公

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
	合發牌準則，應獲發正式牌照而非臨時牌照。	司牌照並無臨時和正式牌照之分。
(h) 罰則		
<ul style="list-style-type: none"> ● 全港業主反貪腐反圍標大聯盟 	<ul style="list-style-type: none"> ● 團體代表建議監管局考慮引入扣分制度，並嚴懲參與圍標活動的物業管理公司及物業管理人，藉作出命令撤銷其所持牌照。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 如物管公司及物管從業員違反法例規定或操守守則，監管局會按其違規事項的嚴重程度，採取紀律處分。處罰程度由口頭/書面警告、暫時吊銷/撤銷牌照，以至罰款不等。
<ul style="list-style-type: none"> ● 香港物業管理聯會 	<ul style="list-style-type: none"> ● 團體代表建議，監管局如作出命令撤銷物業管理公司的牌照，應有3個月上訴期讓有關物業管理公司提出上訴。在上訴期間，有關物業管理公司的牌照仍屬有效，以確保該公司仍能運作，維持對客戶提供的服務。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 《條例草案》第33(2)條訂明在收到監管局的決定後，可有21天時間提交上訴通知書。根據《條例草案》第38條，民政事務局局長可藉規例，訂明聆訊上訴的程序。我們會在草擬有關規例時訂明細節。 ● 根據《條例草案》第25(4)條，由監管局發出的紀律制裁命令(包括口頭警告、書面譴責、暫時吊銷和撤銷牌照)，會在發出該命令的日期或監管局指明的一個較後日

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
		<p>期生效。根據《條例草案》第25(5)條，即使持牌人已提交上訴通知書，或提交上訴通知書的時限未屆滿，第25(4)條訂明的安排仍然適用。如牽涉暫時吊銷或撤銷牌照的紀律制裁命令，我們相信監管局必定會小心訂立命令的生效日期。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 監管局在作出決定撤銷、暫時吊銷或不更新物管公司牌照時，會預留充分時間知會有關物管公司及受影響的業主。
(i) 牌照費		<ul style="list-style-type: none"> ● 團體代表就牌照費水平提出不同意見。有意見認為牌照費不應高於相關專業團體的會費。 ● 有建議認為，持牌物業管理公司、持牌物業管理人(第1級)及持牌物業管理人(第2級)每年的牌照費應分別訂為2,200元、400元及200元。 ● 我們認為，物管公司牌照費的可接受水平，為每年6,000元左右，而物管從業員牌照費的可接受水平，則為每年400元(第二級)至1,200元(第一級)左右。

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
<p>(j) 為從業員提供培訓</p> <ul style="list-style-type: none"> • 英國特許房屋經理學會亞太分會 • 房屋經理註冊管理局 • 皇家特許測量師學會 • 香港物業管理公司協會 • 香港設施管理學會 • 香港房屋經理學會 • 香港測量師學會 	<ul style="list-style-type: none"> • 團體代表建議政府向學術機構提供更多資助，以開辦更多與物業管理有關的課程。向物業管理人或有志以物業管理為職業的人士提供直接資助，可鼓勵他們提升為大廈作出安全優質管理方面的學歷資格。 • 有意見認為，當局盡早公布有關的培訓／過渡安排，可紓減現職物業管理人的憂慮，尤其是那些擔憂自己是否符合資格領取物業管理人牌照的現職物業管理人。 	<ul style="list-style-type: none"> • 在推動行業發展方面，監管局會： <ul style="list-style-type: none"> (i) 與相關的專業團體和專上院校合作，確保有足夠的培訓提供予從業員以符合發牌的要求；及 (ii) 舉辦宣傳及教育活動，讓業界認識發牌制度的規定，並向公眾推廣發牌制度。 • 監管局成立後會著手與專業團體和專上院校商討有關細節。 • 在主體條例和附屬法條制定後，會有三年過渡期，讓現有的物管公司及從業員作準備，以順利過渡至新的發牌制度。在過渡期，具經驗且符合某些基本要求的物管從業員會獲發臨時牌照。他們會有三年時間修畢所需的持續專業教育課程，完成後便可在臨時牌照屆滿時獲發正式牌照。

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
		<ul style="list-style-type: none"> ● 我們會參考相關專業學會現時對會員就持續專業發展的要求，例如出席一些研討會、座談式短期課程等，監管局日後會與相關的專業學會及大專院校保持密切溝通，以確保有足夠的課程予從業員報讀。
<ul style="list-style-type: none"> ● 香港物業管理聯會 	<ul style="list-style-type: none"> ● 團體代表建議政府成立基金，以資助及補償從業員和公司因條例草例獲制定實施所帶來的金錢損失。團體代表初步建議政府資助物業管理人持續專業發展課程學費的100%，其中60%付予僱員，另外40%付予僱主。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 在推動行業發展方面，監管局會： <ul style="list-style-type: none"> (i) 與相關的專業團體和專上院校合作，確保有足夠的培訓提供予從業員以符合發牌的要求；及 (ii) 舉辦宣傳及教育活動，讓業界認識發牌制度的規定，並向公眾推廣發牌制度。 ● 監管局成立後會著手與專業團體和專上院校商討有關細節。

團體代表／個別人士	主要意見和關注事項	政府當局的回應
<p>(k) 諮詢持份者</p> <ul style="list-style-type: none"> • 英國特許房屋經理學會亞太分會 • 民主黨 • 房屋經理註冊管理局 • 皇家特許測量師學會 • 香港物業管理聯會 • 香港物業管理公司協會 • 香港設施管理學會 • 香港房屋經理學會 • 香港測量師學會 	<ul style="list-style-type: none"> • 團體代表注意到，附屬法例將就發牌制度訂定多項細節，例如發牌準則和有關為客戶擬備預算及保存財務報表等事宜的具體要求。他們認為當局擬備附屬法例及相關操守守則時，應盡早全面諮詢各持份者。 	<ul style="list-style-type: none"> • 我們在草擬有關附屬法例時，會充分考慮諮詢委員會和其他持份者的意見。
<p>(l) 其他事宜</p> <ul style="list-style-type: none"> • 香港鐵路有限公司 	<ul style="list-style-type: none"> • 團體代表就條例草案提出多項關注意見，並要求當局就若干假設情況作出澄清，相關詳情載於其意見書（請參閱立法會 CB(2)2060/13-14(10)號文件）。 	<ul style="list-style-type: none"> • 就香港鐵路有限公司關注事項的回應，請見<u>附件</u>。

<u>團體名稱／個別人士姓名</u>	<u>意見書(立法會文件編號)</u>
英國特許房屋經理學會亞太分會	立法會CB(2)2060/13-14(08)號文件；及 立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件
公民黨	立法會CB(2)2116/13-14(01)號文件
大中華物業管理學會	立法會CB(2)2060/13-14(06)號文件
香港地產行政師學會	立法會CB(2)2060/13-14(12)號文件
房屋經理註冊管理局	立法會CB(2)2060/13-14(04)號文件；及 立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件
東區區議會議員楊位醒先生	立法會CB(2)2089/13-14(04)號文件
香港鐵路有限公司	立法會CB(2)2060/13-14(10)號文件
皇家特許測量師學會	立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件
香港物業管理聯會	立法會CB(2)2060/13-14(11)號文件
香港物業管理公司協會	立法會CB(2)2060/13-14(05)號文件；及 立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件

<u>團體名稱／個別人士姓名</u>	<u>意見書(立法會文件編號)</u>
香港設施管理學會	立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件；及 立法會CB(2)2089/13-14(02)號文件
香港房屋經理學會	立法會CB(2)2060/13-14(02)號文件；及 立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件
香港測量師學會	立法會CB(2)2060/13-14(09)號文件；及 立法會CB(2)2060/13-14(03)號文件
峰華邨業主立案法團	立法會CB(2)2060/13-14(07)號文件
富多來新邨(第一期)業主立案法團	立法會CB(2)2089/13-14(01)號文件
全港業主反貪腐反圍標大聯盟	立法會CB(2)2116/13-14(03)號文件

就香港鐵路有限公司關注事項的回應

香港鐵路有限公司關注事項	回應
<ul style="list-style-type: none"> ● 如公契經理人並不負責實際管理工作，而委託另外一間物管公司負責，有關公契經理人是否須要領有物管公司牌照？ ● 負責實際管理工作的物管公司，如非公契經理人，是否須要領有物管公司牌照？ ● 上述問題的回應會否受公司的股權結構影響？ ● 公契經理人是否需要為其委託的物管公司的過失負責？ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 根據《條例草案》，「物業管理公司」指經營提供物業管理服務的公司、合夥或獨資經營的業務實體；「物業管理服務」指由物業管理業監管局，根據附表1所列的服務類別而訂明的服務。《條例草案》第7條訂明，提供單一服務的物管公司無須領有牌照。 ● 因此，公契經理人如符合《條例草案》下「物業管理公司」的定義，便必須領有物管公司牌照。 ● 在裁定物管公司是否觸犯法例或操守守則時，法庭及/或監管局會考慮個別案件的實際情況。
<ul style="list-style-type: none"> ● 如公司A是公司X的母公司，從公司A借調持牌物業管理人往公司X，是否可滿足物管公司牌照下持牌物業管理人人數的要求？ ● 如容許有關借調安排，每間公司聘請的實際持牌物業管理人人數如何計算？ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 根據《條例草案》第2條，“物業管理人”的定義為在某物管公司中，就該公司提供的物業管理服務，擔任管理或監督角色的個人。 ● 就物管公司轄下持有物業管理人牌照的從業員最低數目要求，我們初步建議，每間持牌物管公司須僱用至少3名持有第一級或第二級物業管理人牌照的從業員。該名第一級持牌人可以兼職身份受聘於該物管公司，但其餘兩位均必須

香港鐵路有限公司關注事項	回應
<ul style="list-style-type: none"> ● 如果某發展項目的商業部分由公司A全資擁有並自行管理，公司A及其僱員是否需要根據《條例草案》領取相關牌照？ ● 就上述商業部分： <ul style="list-style-type: none"> (i) 如公司A與其他實體分享收入，公司A及其僱員是否需要根據《條例草案》領取相關牌照？ (ii) 如公司A委託公司B負責物管工作，兩間公司是否需要根據《條例草案》領取相關牌照？ (iii) 如公司A及公司B合資擁有，會否影響第(ii)部問題的回應？ 	<p>為全職受聘於該物管公司。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 根據《條例草案》，提供物業管理服務予「共有業權」大廈的物管公司須領取牌照。 ● 「共有業權」大廈的定義會與《條例》中「建築物」的定義相同，有關大廈因牽涉分散的業權，因此會有公契。 ● 如果物業由單一業主擁有而不牽涉分散的業權，而有關建築物沒有公契，負責管理的物管公司則無須領取牌照。 ● 另一方面，如該大廈為「共有業權」大廈，根據《條例草案》第7(4)條，除了個人身份(individuals)的業主自行管理該大廈可獲得豁免外，公司身份的業主不能獲得豁免。 ● 一間公司是否須申領牌照，並不關乎它與其他公司的股權關係或有否與其他公司共享收入，而是視乎它是否受《條例草案》第2條“物管公司”的定義涵蓋，即“經營提供物業管理服務的業務實體(不論是公司、合夥或獨資經營)”。

香港鐵路有限公司關注事項	回應
<ul style="list-style-type: none"> ● 公司X是在香港及海外經營各種業務的多業務公司，亦是發展項目I的公契經理人： <ul style="list-style-type: none"> (i) 如公司X須領取物管公司牌照，有關牌照被撤銷會否影響公司X的其他業務？ (ii) 公司X是十個發展項目的公契經理人，如公司X在其中一個發展項目違規並被暫時吊銷牌照，會否影響有關公司為餘下的九個發展項目提供物業管理服務？ (iii) 如公司X委託十間不同的物管公司負責管理發展項目，會否影響第(ii)部問題的回應？ (iv) 就第(ii)部問題，如公司X不可以繼續出任公契經理人，後果如何？ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 如公司X持有物管公司牌照，並為多個一個發展項目提供物業管理服務，當其牌照被撤銷，有關公司將不能繼續供物業管理服務。 ● 監管局在作出決定撤銷、暫時吊銷或不更新物管公司牌照時，會預留充分時間知會有關物管公司及受影響的業主。 ● 一般情況下，有關公司被撤銷物管公司牌照，只代表它不能再提供物管服務，其他服務的提供並不受影響。
<ul style="list-style-type: none"> ● 如某員工的物業管理人牌照被撤銷，物管公司是否有權以此理由解僱有關員工？ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 這關乎僱主與僱員訂立的僱傭合約內容，《條例草案》並不就僱傭問題作出規管，有關公司應自行徵詢法律意見。
<ul style="list-style-type: none"> ● 如監管局委任的調查員根據《條例草案》第21(2)條要求物管公司提供公司內部資料或文件，有關物管公司是否必須遵從？ ● 如物管公司聘用的持牌物業管理人受調查，有關物管公司是否有責任提供協助？ 	<ul style="list-style-type: none"> ● 根據《條例草案》第22(1)條，凡有通知根據第21(2)條向某人發出，該人如無合理辯解而沒有遵從該通知的要求，即屬犯罪。

香港鐵路有限公司關注事項	回應
<ul style="list-style-type: none"> 如何界定某物管從業員是否「在物管公司就該公司提供的物業管理服務擔任管理或監督角色的個人」而須領取物業管理人牌照？ 	<ul style="list-style-type: none"> 監管局將在附屬法例及操守守則中訂明詳情。 我們初步的想法，是由監管局在操守守則中，列明第1級和第2級物管從業員與其所管理的單位數目或面積的建議比例。物管公司需因應其管理的單位數目或面積，聘請相應數目的第1級及第2級物管從業員。
<ul style="list-style-type: none"> 如果公契經理人須委託另一公司提供物業管理服務，是否需要按照《建築物管理條例》第20A條的程序進行？某持牌物管從業員獲取牌照後變成精神無行為能力的人而被撤銷牌照，其僱主可否以此為理由解僱他？會否觸犯歧視條例？ 	<ul style="list-style-type: none"> 這並非《條例草案》的規管範圍，有關公司應自行徵詢法律意見。
<ul style="list-style-type: none"> 就《條例草案》第16(3)條物管公司須提供的資料，是指物管公司本身的帳目，抑或是物管公司管理屋苑的預算和帳目。 	<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》第16條指的“與持牌物管公司向其客戶提供的物業管理服務有關的資料”，是物管公司管理有關屋苑的帳目和資料。
<ul style="list-style-type: none"> 《條例草案》第16條訂明持牌物管公司有責任向客戶提供資料，建議清晰界定“客戶”的定義。 	<ul style="list-style-type: none"> “客戶”指物管公司服務的對象，附屬法例和操守守則會訂明如何確保業主可獲得物管公司提供的資料。
<ul style="list-style-type: none"> 當持牌物管公司向客戶提供訂明資料，誰負責承擔有關提供資料的成本？ 	<ul style="list-style-type: none"> 第16(2)條以現時的措辭，沒有賦權監管局就提供訂明資料所需承擔費用事宜訂立規例。《條

香港鐵路有限公司關注事項	回應
	<p>例》附表7第 1(7)段訂定，如有任何業主以書面要求經理人向他提供任何預算草案、預算或修訂預算的副本，則經理人在收取合理的複印費後，須向該業主提供副本一份。《條例》附表7第2(5)段訂定，經理人須准許任何業主在任何合理時間查閱帳簿或帳項紀錄及任何收支表或資產負債表，以及在收取合理的複印費後，向任何業主提供該名業主所要求的紀錄或文件的副本。我們會參考《條例》的類似條文，考慮對法例進行所需修訂。</p>