



香港測量師學會



香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓 802 室
《物業管理服務條例草案》委員會
主席 謝偉銓議員, BBS

《中文譯本》

尊敬的謝主席：

對民政事務總署就《物業管理服務條例草案》之建議表達失望及鄭重關注

我們謹代表本港七個與物業管理相關的專業學會和協會，包括：英國特許房屋經理學會亞太分會（CIHAPB）、香港物業管理公司協會（HKAPMC）、香港設施管理學會（HKIFM）、香港房屋經理學會（HKIH）、香港測量師學會物業設施管理組（HKIS PFMD）、房屋經理註冊管理局（HMRB）及英國皇家特許測量師學會－香港區（RICS Hong Kong）。以上各學會和協會共擁有超過 25,000 位會員，專業會員包括受香港特區政府承認的註冊建築師（RAs），註冊專業工程師（RPEs），註冊專業房屋經理（RPHMs），註冊專業測量師（RPSs）等，為香港九成市民提供專業服務。我們希望藉著本信表達對民政事務總署（下稱「民政署」）於 2015 年 1 月 12 日就《物業管理服務條例草案》（下稱「草案」）提出的多項建議，表達鄭重關注。有關建議涉及重大公眾利益，其中尤以有關物業管理從業員的發牌規定的建議最為關鍵。〔附件（一）－立法會 CB(2)556/14-15(02)號文件〕

我們作為專業學會和行業代表，過去四年積極與立法會、民政署和主要持份者討論草案相關問題。對民政署最近建議關於持牌物業管理人第一級之發牌準則，我們感到極為失望，因為新建議反映我們長期以來的商討工作及所建立的共識均是白費的。

草案的核心目標是確保物業管理服務質素和提升專業水平。為達致此目標，草案中提出設立物業管理人兩級制發牌制度，鼓勵物業管理從業員持續進修，獲得有關專業資格後可晉升至較高的發牌級別，同時繼續讓較低資歷水平之從業員有進入就業市場的機會。一直以來，各專業學會和協會都鼎力支持上述兩項目標，並達成協議，認同學術和專業資格作為物業管理人第一級牌照發牌要求是同樣重要的。

然而，民政署近日建議，從業員只需要符合學歷或專業資格，並達到相關本地工作經驗，便可得到第一級牌照〔見附件（一）－立法會 CB(2)556/14-15(02)號文件，第 7 條文〕。我們認為建議偏離了訂立草案的原先目標，就是要物管從業員的發牌準則包括學歷、專業資格、工作年資及該從業員是否適合持有物業管理人牌照〔見附件（二）－立法會參考資料 HAD HQ CR/20/3/5(C)，第 9 條文〕。簡而言之，為提高行業標準而訂立的三大明確準則在最新建議下已被調低，不單三項準則變為兩項，從業員亦只需要滿足學術或專業要求便可取得物業管理人第一級的牌照。我們強烈反對這項改變原先目標和降低廣獲認同標準的建議。

民政署的新建議明顯偏離原來各方均認同的目標：「訂定物管公司及物管從業員的最低資歷要求，既可提升專業水平，又可促使市民更加意識到聘用合資格物管公司是何其重要。此舉亦可促使市民明白，樓宇只要管理得宜而且持之以恆，便可保障樓宇安全，並且維持樓宇價值。」〔見附件（二）－立法會參考資料 HAD HQ CR/20/3/5 (C) 第 3 條文〕。民政署的新建議如獲得通過，將減低物管從業員尋求更高學歷和專業發展的誘因，並影響從業員及物業管理公司為廣大市民提供的優質服務。令人感到諷刺的是，專業學會和協會正與本地大學合作，為有意入行的學生舉辦專業資格學位課程，並提供更多專業支援和指導，想不到此時此刻，政府竟提出破壞各方努力的建議，向有意加入行業的人士發出錯誤的訊息，即在學術和專業培訓中可二者選一，而不是嚴格規定必須兼備兩種資歷。

民政署偏離與專業學會和協會原有的共識，不單會對專業的香港物管從業員帶來嚴重影響，更會影響廣大市民的福祉。物管從業員如果沒有通過專業的監督和培訓取得嚴謹的專業資格，業主或用戶所得到的服務質素將不能獲得保證或提升，物業的安全和整體價值亦會受到深遠的影響。總結而言，民政署的新建議違背了草案和發牌制度的主要目標－提升專業水平，從而維護公眾利益。

為求於有關法例生效後，行業可以平穩過渡，並讓現行從業員有一個公平、公開和周全的安排，我們已要求政府考慮一次性「特殊豁免」的安排，承認一些雖未能符合相關的發牌資格但具長期實際經驗和信譽良好的資深物管從業員，讓他們能取得牌照。我們知道不少從業員雖然學歷未及草案建議之要求，但憑著他們多年的豐富工作經驗，已為行業帶來十分寶貴的貢獻。這一次性的安排可保證在實施新發牌規定時，對行業及服務的衝擊均減至最低，不會造成因發牌而行業人手即時減少的問題，亦不會打擊從業員生計。總而言之，我們強烈建議第一級持牌物業管理人必須同時具備學歷及專業資格與及本地物業管理工作經驗。

我們雖然十分支持實施發牌制度，但考慮到立法的原意，我們強烈反對民政署不合理、缺乏理據和沒有基礎的建議。新建議顯然破壞了我們所代表的專業學會和協會與政府於草案諮詢期間達成之共識。我們並不認同降低發牌要求，變成單憑學歷或專業資格，再加上工作年資就可以輕易獲得物業管理人第一級牌照的建議，因為這不會對行業或社會帶來好處。學歷和專業資格及相關的本地工作經驗，三者相輔相成，缺一不可。

我們衷心希望草案委員會考慮上述的關注和意見。這不僅是為了支持行業的專業性，同時也維護廣大市民的利益。我們期望委員會成員可以向有關政府部門傳達我們的關注，並於委員會會議上向民政署提出相關的質詢，讓各方可以在會議上詳細討論我們在此意見書中提出的多項重大問題。

如果政府不願意與草案委員會及專業學會和業界代表就上述問題進行具建設性的對話，我們將別無選擇，只能動員我們的會員、客戶、其他持份者和市民，把不滿升級至抗議行動，以表達我們對最新建議的反對。

如閣下需要更多關於上述問題或我們所作申訴的相關資料，請與香港房屋經理學會總經理袁映麗女士聯絡（電話：2544 3111 或電郵：info@housing.org.hk）。

感謝閣下的關注及對我們的支持。

英國特許房屋經理學會亞太分會(CIHAPB)主席	吳光銘先生
香港物業管理公司協會(HKAPMC)會長	譚國榮先生
香港設施管理學會(HKIFM)會長	羅漢華先生
香港房屋經理學會(HKIH)會長	葉志明先生
香港測量師學會物業設施管理組(HKIS PFMD)主席	鄭錦華博士
房屋經理註冊管理局(HMRB)主席	陳志球博士
英國皇家特許測量師學會－香港區(RICS Hong Kong)主席	李春犁先生

抄送： 《物業管理服務條例草案》委員會 各委員
政務司司長 林鄭月娥女士 GBS JP
民政事務局 曾德成局長 GBS JP
民政事務局常任秘書長 馮程淑儀女士, JP
民政事務總署署長 陳甘美華女士, JP
民政事務總署副署長 陳積志先生, JP
規管物業管理行業諮詢委員會主席 鍾沛林先生, GBS, OBE, JP

註：如本信件的中英文版本有出入，請以英文版作準。

立法會 CB(2)556/14-15(02)號文件

政府當局對《物業管理服務條例草案》委員會
在二零一四年十一月二十五日會議上
所提事項作出的回應

目的

本文件旨在應《條例草案》委員會委員在二零一四年十一月二十五日會議上的要求而提供補充資料。

有關成立了不同形式業主組織的大廈的資料

2. 由於《建築物管理條例》(第 344 章)(《條例》)並無規定業主立案法團(法團)和業主須通知主管當局其大廈的管理形式，因此民政事務總署(總署)並無備存負責自行管理大廈的不同形式業主組織的有關數字。根據總署前線職員日常與業主聯絡時收集，或由業主自願提供的現有資料，我們估計成立了不同形式業主組織而沒有聘用物業管理公司(物管公司)的大廈百分比如下：

按大廈業主組織的類別劃分	百分比
成立了法團的大廈	78%
成立了互助委員會的大廈	19%
成立了業主委員會或其他形式的業主組織(例如合作社、業主聯會有限公司)的大廈	3%

3. 我們希望重申，“自行管理”並不一定意味着管理不善甚或管理低於平均水平。大部分上述“自行管理”的大廈／屋苑均得到妥善管理，而且業主和居民一般亦滿意現行管理方式。

由法團自行管理

4. 現時設有既定機制，讓業主終止公契經理人和合約經理人的委任。在早前回應《條例草案》委員會提問時，我們亦承諾總署的前線聯絡主任會通過與法團的日常接觸，就

法團有意計劃選擇“自行管理”的個案，保持警覺。如發現此類個案，他們會即時向有關法團和業主提供所需意見。

5. 鑑於法團決定由聘用物管公司改為“自行管理”，對大廈管理既重要又影響顯著，我們會建議修訂《條例》，規定該決定須得到在法團業主大會上通過的決議支持。為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要和情況，我們現正就《條例》的檢討進行公眾諮詢。在考慮收集到的意見後就未來路向提出建議，當中會包括上述修訂建議。

6. 然而，我們認為並不適合在《條例草案》作上述規定。《條例草案》的目的，是為經營提供物業管理服務業務的業務實體和個人發牌。規管法團的運作，並不是《條例草案》的立法原意，有關事宜的法律基礎應在《條例》訂明。

物業管理從業員(物管從業員)的發牌規定

7. 物管從業員的發牌規定涵蓋學歷、專業資格、工作年資，以及該人是否適合持有物業管理人牌照(“是否適合持牌的規定”載於《條例草案》第 11 條，包括該人是否屬精神紊亂的人、曾否有相關罪行的定罪記錄等)。有關持牌物業管理人(第 1 級)和持牌物業管理人(第 2 級)的學歷、專業資格、工作年資的規定，我們的初步構思表列如下：

	持牌物業管理人(第 1 級)	持牌物業管理人(第 2 級)
學歷及／或專業資格	<ul style="list-style-type: none">● 具有物業管理業監管局(監管局)指明的物業管理學位或同等學歷(加上至少三年本地物業管理工作經驗)；或● 其他學位或同等學歷或更高學歷(加上至少五年本地物業管理工作經驗)。	<ul style="list-style-type: none">● 其他學位或同等學歷或更高學歷(適用於並未完全符合第 1 級規定的從業員)；或● 具有監管局指明的物業管理文憑、副學位或同等學歷。

	持牌物業管理人(第 1 級)	持牌物業管理人(第 2 級)
相關工作經驗	<ul style="list-style-type: none"> ● 參考上述規定。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 至少兩年本地物業管理工作經驗；或 ● 至少一年由第 1 級物管從業員督導的本地物業管理工作經驗。
其他規定	<ul style="list-style-type: none"> ● 持有監管局指明的物業管理相關專業團體的會員資格；或 ● 如認為有需要，須接受監管局評核(如面試)。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 不適用

何人須領取物業管理人牌照

8. 我們的初步構思，是物管公司在申請牌照時，須向監管局遞交其組織架構圖。監管局會在考慮持牌物業管理人(第 1 級)和持牌物業管理人(第 2 級)人數與物管公司管理的物業組合(例如須管理的單位數目或面積)的最合適比例後，在牌照指明擔任哪些職位的人應持有物業管理人(第 1 級)或物業管理人(第 2 級)牌照，以作為持牌條件。擔任訂有持牌規定職位的僱員應持有所須級別的牌照，這類僱員的總數須與物管公司管理的物業組合相應，以確保有足夠的管理／督導人員監督大廈管理。物管公司管理在持牌條件中的物業組合、組織架構或擔任有關職位的人如有變動，該公司應在指定時間內通知監管局。總括而言，某人是否須要領取物業管理人牌照，將視乎所擔任的職位在物管公司遞交監管局的組織架構圖上指明屬何種職位而定。

何種公司須領取物管公司牌照

9. 物業管理需要多方面的專業知識。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，《條例草案》附表 1 列出七個物業管理服務類別：

- (a) 關乎物業的一般管理服務；
- (b) 物業所處環境的管理；
- (c) 物業的維修、保養及改善；
- (d) 關乎物業的財務及資產管理；
- (e) 關乎物業的設施管理；
- (f) 關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理；以及
- (g) 關乎物業管理的法律服務。

10. 我們的初步構思，是除了“物業所處環境的管理”會細分作四個次類別外，其餘均為獨立類別。提供多於一個類別或次類別服務的物管公司須領取牌照。各類別預期會提供的服務詳述如下：

(a) 關乎物業的一般管理服務

11. 此類別包括為業主、住戶及租戶提供日常服務及聯繫。例子包括處理及跟進查詢、投訴及建議，定期舉行業主委員會、管理委員會、業主大會及周年大會會議及／或定期提交工作報告。

(b) 物業所處環境的管理

12. 此類別包括清潔、衛生、園藝美化及環境安全，並可再細分為四個次類別，即：

- (i) 公眾地方的清潔；
- (ii) 園藝設計及保養；
- (iii) 環境保護；以及
- (iv) 保安及消防安全。

(c) 物業的維修、保養及改善

13. 此類別包括建築物結構及其設施(包括通風、供水及排水、空氣調節、電力的裝置)的維修及保養，亦涉及保持及持續改善物業功能，以達到價值提升，其中亦包含採購建築物維修保養服務的工作。

(d) 關乎物業的財務及資產管理

14. 此類別包括財務上的管理及財政預算。例如徵收管理費、提交開支賬目及資產負債表和計算每年日常開支及承辦服務合約所需金額。

(e) 關乎物業的設施管理

15. 此類別包括與物業管理有關的設施管理，包括會所、商場和其他各類附加設施，例如停車場及卸貨區的管理。會所管理包括相關牌照的申請和康樂設施的保養及更新。商場管理包括該等設施或處所的使用、管理及發展。停車場及卸貨區管理包括出入閘系統、照明、空氣質素和路牌指示等。

(f) 關乎物業管理人員的人力資源管理

16. 此類別包括計劃人力資源需求、招聘員工、員工培訓、表現評核和工作安全。

(g) 關乎物業管理的法律服務

17. 此類別包括認識一般政府部門職能及司法制度、安排訴訟及調解、撰寫合約工作和提供有關《條例》的意見。

18. 對於有委員關注專業團體或議員辦事處是否須要領取物管公司牌照，以向業主組織提供免費諮詢服務或法律意見，我們會考慮在《條例草案》列明只有提供物業管理服務以獲取金錢或其他財務回報的實體，才須領取物管公司牌照。

“提供物業管理服務”與“作為物管公司而行事”的分別

19. 第 2 條是有關釋義的條文，訂明“物管公司”指經營提供物業管理服務業務的業務實體(不論是公司、合夥或獨資經營)。第 6(1)(a)條是有關禁止無牌活動的條文，規定任何人如無物管公司牌照，不得作為物管公司而行事。第 7(2)條訂明例外情況，其中一個是如某物管公司的業務，不涉及提

供屬多於一個服務類別或多於一種服務的物業管理服務，則第 6(1)(a)條不適用於該公司。

20. 憑藉上述條文，某業務實體雖然可因經營提供物業管理服務業務而成為第 2 條下的物管公司，但根據第 6(1)(a)條和第 7(2)條，即使該業務實體沒有領取物管公司牌照，如其只提供單一服務，則不屬犯罪。

對其他事宜的觀察所得／意見

(a) “業主組織(Owners’ Organisations)”

21. 正如上文第 2 段所述，除法團、互助委員會和業主委員會之外，尚有其他形式的業主組織，例如合作社、業主聯會有限公司等，現時均無聘用物管公司。雖然沒有各種業主組織的詳盡清單，但我們認為就《條例草案》第 2 條有關“業主組織”的定義保留彈性，使該等類別業主組織於發牌制度實施後，能夠繼續自行管理其物業，是較為可取的做法。

(b) “公司(Company)”

22. 我們認為中英文本對“公司”一詞的定義均屬準確。附件列舉在其他法例中，一系列以“及”連接“包括”帶出的段落，供委員參考。

23. 如委員有所關注，我們會考慮在英文定義中，把引入句的“body corporate”(“法人團體”)一詞移到(a)段和(b)段，並以“and”(“及”)連接該兩段。

(c) “客戶(Clients)”

24. 就《條例草案》第 16 條，我們認為“客戶(clients)”應包括支付或負有支付管理開支責任的業主。我們會考慮對《條例草案》作出所需修訂。

民政事務總署
二零一五年一月

法例中使用“包括”和“及”的情況

主體條例的例子

《強制性公積金計劃條例》(第485章)第2條

紀錄 (record) 指不論以任何方式編纂、記錄或貯存的任何資料紀錄，並包括—

- (a) 任何簿冊、紀錄冊或載有資料的其他文件；及
- (b) 任何能夠從中產生資料的紀錄碟、紀錄帶或其他物品；

record (紀錄) means any record of information, however compiled, recorded or stored, and includes -

- (a) any book, a register and any other document containing information; and
- (b) any disc, tape or other article from which information is capable of being produced;

《西九龍文化管理局條例》(第601章)第2條

“相關設施”(related facilities) 指在批租地區內提供的任何設施(藝術文化設施除外)，該等設施被包含在核准發展圖則中劃為該等設施的任何土地內，並包括—

- (a) 任何零售、飲食或娛樂設施；
- (b) 為在該區內運載乘客及其個人財物而建造或改裝的機械系統(如有的話)；
- (c) 道路、公眾碼頭及其他運輸設施；
- (d) 公眾停車場；
- (e) 公眾休憩用地；及
- (f) 管理局認為屬必需或合宜的其他設施；

“related facilities”(相關設施) means any facilities other than arts and cultural facilities provided within the leased area that are comprised in any land set apart for such facilities in the approved development plan, including -

- (a) any retail, dining or entertainment facilities;

- (b) a mechanical system (if any) which is constructed or adapted for the carriage of passengers and their personal effects within such area;
- (c) roads, public piers and other transport facilities;
- (d) public car parks;
- (e) public open space; and
- (f) such other facilities as the Authority considers necessary or expedient;

《建築物能源效益條例》(第 610 章)第 2 條

住宅建築物 (residential building) 指純粹作住宅用途的建築物，
並包括 —

- (a) 學生宿舍及員工宿舍；及
- (b) 綜合用途建築物的作住宅用途的部分，
但不包括旅館；

residential building (住宅建築物) means a building solely used for residential purposes and includes -

- (a) student hostels and staff quarters; and
- (b) a portion of a composite building that is for residential use, but does not include a hotel or a guesthouse;

附屬法例的例子

《食物內有害物質規例》(第 132AF 章)第 2 條

煉奶 (condensed milk) 指經稠煉(稠煉方法是將其部分水分蒸發，不論有否加糖)的奶類，並包括

- (a)任何用脫脂奶或部分脫脂奶製造的該等經稠煉奶類；
及
- (b) 淡奶；

condensed milk (煉奶) means milk which has been condensed by the evaporation of a portion of its water content, whether or not sugar has been added, and includes -

- (a) any such milk made from skimmed milk or partly skimmed milk; and
- (b) evaporated milk;

《證券及期貨(權益披露－證券借貸)規則》(第 571X 章)第 2 條

“股份” (shares) 指上市法團的有投票權股份，並包括 —

- (a) 上述有投票權股份的權益；及
- (b) 相等股份；

“shares” (股份) means voting shares in a listed corporation and includes

-
- (a) an interest in such voting shares; and
- (b) equivalent shares;

《公司(披露董事利益資料)規例》(第 622G 章)第 3(1)條

退休利益計劃 (retirement benefits scheme) 指提供退休利益的計劃，並包括 —

- (a) 《稅務條例》(第 112 章)第 2 條所界定的認可職業退休計劃；
- (b) 該條所界定的強制性公積金計劃；及
- (c) 退休保險計劃；

retirement benefits scheme (退休利益計劃) means a scheme for the provision of retirement benefits, and includes -

- (a) a recognized occupational retirement scheme as defined by section 2 of the Inland Revenue Ordinance (Cap 112);
- (b) a mandatory provident fund scheme as defined by that section; and
- (c) a retirement insurance scheme;

檔案編號：HAD HQ CR/20/3/5(C)

立法會參考資料摘要

《物業管理服務條例草案》

引言

^A 在二零一四年四月十五日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**將載於**附件 A** 的《物業管理服務條例草案》(《條例草案》)提交立法會。

理據

2. 物業管理公司(物管公司)及物業管理從業員(物管從業員)¹在協助業主妥善管理物業方面，擔當重要角色。物業管理講求多方面的專業服務，例如一般管理服務、物業環境管理、大廈修葺與保養、財務和資產管理、設施管理、人力資源管理及法律服務。物管公司及物管從業員如有違反專業道德或不當行為，均會影響樓宇的安全和衛生水平。

3. 我們認為，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，既可提升專業水平，又可促使市民更加意識到聘用合資格物管公司是何其重要，而此舉亦可促使市民明白，樓宇只要管理得宜而且持之以恆，便可保障樓宇安全，並且維持樓宇價值。透過賦權法定機構執行相關法例及發出操守守則，並向不遵從規定的物管公司及物管從業員作出紀律處分，便可達到這些目標。相關專業團體支

¹ 《條例草案》中稱為 "物業管理人"。

持為這個行業引入發牌制度，因為此舉有助提升行業的專業地位。

條例草案的主要元素

4. 條例草案具有以下主要元素。

(A) 向物管公司發牌

5. 條例草案就物管公司訂明單一級別的發牌制度。除提供單一服務的公司外，例如只提供清潔或保安服務的公司，所有向物業提供條例草案附表 1 所界定的物業管理服務的物管公司，均須領取牌照。條例草案內「物業」一詞的涵義，將界定為與《建築物管理條例》(第 344 章)中「建築物」一詞的涵義相同。自行管理物業的業主立案法團，或其他形式的業主組織，無須領取物業管理公司牌照。同樣地，由業主自行為物業提供物業管理服務，亦無須受發牌制度規管，但有關業主均須為個別人士，而且沒有為牟利而向其他物業提供任何物業管理服務。政府和房屋委員會亦不受發牌制度規管。

6. 物管公司必須符合所有發牌準則，包括持有物業管理人牌照的董事和僱員的最低人數要求，以及該公司是否適宜持有物管公司牌照(例如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。詳細的發牌準則會在附屬法例列明。為使消費者在單一級別發牌制度下掌握充分資料以選擇物管公司，持牌物業管理公司必須向物業管理業監管局(監管局)提供若干主要資料(例如管理的物業組合、聘用的持牌物業管理人的數目等)，以便監管局上載於網站，讓公眾查閱。

7. 所有持牌物管公司均須遵從法例所訂以及監管局所發的操守守則的要求。由於物管公司與業主之間的爭拗，往往與財務管理事宜有關，附屬法例和操守守則會指明有關為客戶擬備預算以及保存財務報表等事宜的具體要求。物管公司有法定責任向客戶披露指明的資料，並須遵從適用於委任

期行將結束時的某些規定(例如由離任的物管公司移交文件予接任的物管公司)，以確保新舊物管公司順利交接。物管公司如違反法例及操守守則的規定，可遭監管局紀律處分，例如撤銷或暫時吊銷牌照，以及其他如譴責、警告、罰款等制裁。

(B) 向物管從業員發牌

8. 條例草案為物管從業員訂立兩個級別的發牌制度。只有在提供物業管理服務方面擔當督導或管理職務的物管從業員，才會受發牌規管，前線人員無須領取物業管理人牌照。這個做法符合發牌制度的目的，即是要求提供服務的決策者必須確保服務質素。由於目前並沒有強制規定從業員必須先行註冊才可在有關行業提供服務，我們只能根據各專業團體提供的資料，粗略估計本港現時約有 10,000 名物管從業員。至於以公職人員的身分提供物業管理服務，則不受物管從業員發牌制度規管。

9. 物管從業員的發牌準則包括學歷、專業資格、工作年資，以及該人是否適合持有物業管理人牌照(例如該人是否屬精神紊亂的人、曾否有相關罪行的定罪記錄等)。第一級別物業管理人須符合的資歷要求，高於第二級別的物業管理人，前者可自稱為「註冊專業物業經理」，後者可自稱為「持牌物業管理主任」。這套分成兩個級別的發牌制度，可鼓勵物管從業員致力專業發展，從而提升至較高級別，同時繼續讓資歷較低者進入就業市場。

10. 所有持牌物業管理人均須遵從法例所訂的要求以及監管局所發的操守守則。違反規定者，可遭監管局紀律處分，例如撤銷或暫時吊銷牌照，以及其他如譴責、警告、罰款等制裁。

(C) 監管局

(a) 組成與角色

11. 監管局兼具發牌及推動業界發展的雙重職能，其主席和成員須由行政長官委任。監管局由主席、副主席及不多於 18 名成員組成，而該等成員將來自以下三個類別的人士：

- (i) 從事物業管理服務的人士；
- (ii) 在與物業管理相關範疇、一般行政或消費者事務方面具有經驗的人士；
- (iii) 行政長官認為是適合獲委任為成員的其他人士。

12. 監管局會備存物管公司和物管從業員的登記冊，供公眾查閱。該局會獲授權主動展開調查，亦可在接獲投訴後進行調查。上訴委員團將予設立，以處理因監管局的決定感到受屈的人所提出的上訴。監管局每年須向民政事務局局長(局長)提交帳目報表、核數師報告及周年報告。局長須安排該等文件提交立法會省覽。監管局會受《防止賄賂條例》(第 201 章)及《申訴專員條例》(第 397 章)規管。

(b) 經費安排

13. 監管局屬自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費以及就《印花稅條例》(第 117 章)根據附表 1 第 1(1)類可予徵收印花稅的每宗售賣轉易契而徵收的小額定額徵款(約 200 元至 350 元)。在徵款適用文書下的承讓人，有責任繳付就該文書而須繳付的徵款。收取徵款的安排與徵收印花稅的安排非常類似，而稅務局轄下印花稅署會在售賣轉易契呈交稅務局加蓋印花時，代監管局收取徵款。稅務局因監管局而引致的費用，須向監管局悉數收回。

14. 監管局可憑藉規例訂明牌照費，而局長則可憑藉規例訂明徵款的金額。牌照費和徵款的實際金額，會在立法工作的較後階段釐定，當中會顧及將在附屬法例列明的詳細發牌要求。

(D) 附屬法例及過渡安排

15. 當條例草案通過後，我們會提出附屬法例，範圍包括物管公司及物管從業員的詳細發牌準則、申請牌照時所需的資料及文件、牌照費及徵款的水平，以及獲豁免繳付徵款的人士及文書類別。我們建議，在主體法例和附屬法例制定後，設立三年的過渡期。在過渡期結束後，未獲發牌的物管公司及物管從業員，將不獲准在行業提供服務。有建議過渡期應予縮短，務求盡快全面實施強制發牌制度。然而，為使物管公司和物管從業員有足夠時間做好準備，以順利過渡至新設的發牌制度，我們認為三年的過渡期，實屬恰宜。

16. 為方便具有經驗但正式資歷水平較低的物管從業員適應新設的發牌制度，在過渡期間，具經驗而且符合某些基本要求的物管從業員將獲發臨時牌照。他們在取得臨時牌照後，將准予在三年內修畢所需的持續專業發展課程，完成課程後便可在臨時牌照屆滿時獲監管局發給正式牌照。已符合正式牌照發牌準則的物管從業員，亦可在過渡期間直接申請正式牌照。正式牌照和臨時牌照的詳細發牌準則，會在附屬法例分別訂明。

條例草案

17. 條例草案的主要條文如下：

- (a) 第 1 部 — 載有詮釋條例草案的定義詞；並訂明由監管局發出操守守則；
- (b) 第 2 部 — 規定某人如在沒有所需牌照的情況下，以物管公司或物業管理人的身分行事，即屬犯罪；並列載例外情況；

- (c) 第 3 部 — 列載物管公司和物業管理人牌照的申請程序及續期申請程序，以及相關罪行；列載準則，以斷定某人是否屬持有物管公司或物業管理人牌照的合適人選；以及訂明監管局須公布物管公司和物業管理人的登記冊及由監管局就相關事項訂立規例；
- (d) 第 4 部 — 列載有關向物管公司客戶提供資料，及在資料變更時須通知監管局的特定責任；
- (e) 第 5 部 — 訂明監管局的投訴處理機制、調查及聆訊程序、相關罪行，以及監管局作出紀律制裁命令的權力；
- (f) 第 6 部 — 訂明須設立上訴委員團及上訴審裁小組，以聆訊因監管局的決定而感到受屈的人所提出的上訴；訂明上訴審裁小組在聆訊上訴時可行使的權力，以及相關罪行；
- (g) 第 7 部 — 設立監管局；列載監管局的職能及權力，以及監管局與政府的關係；訂明監管局成員及其他人在根據條例草案執行職能時，無須為真誠地作出或沒有作出的作為承擔個人民事法律責任；以及訂明行政長官如信納就監管局執行其任何職能而言，向該局發出書面指示是合乎公眾利益的，則可如此行事；
- (h) 第 8 部 — 訂明徵款適用文書的範圍、繳付及收取徵款、追討徵款和罰款、監管局減免及發還就徵款適用文書而須繳付或已繳付的徵款或罰款的權力，以及局長就有關事宜訂立規例的權力；
- (i) 第 9 部 — 就雜項事宜訂定條文，當中包括持牌物業管理人作為僱員的免責辯護、監管局修訂附表 2 的權力和局長修訂附表 3 的權力；
- (j) 附表 1 — 列載物業管理服務的類別；

- (k) 附表 2 — 訂明監管局在紀律制裁命令中對持牌人可處以的最高罰款額；
- (l) 附表 3 — 載有關於監管局的組成、行政及財務方面的條文；
- (m) 附表 4 — 訂明三年過渡期內發出臨時物業管理人牌照的規定及監管局就有關事宜訂立規例的權力；及
- (n) 附表 5 — 修訂《防止賄賂條例》(第 201 章)及《申訴專員條例》(第 397 章)，使監管局受該兩條條例規管。

立法程序時間表

18. 立法程序時間表如下：

刊憲	二零一四年四月二十五日
首讀和開始二讀辯論	二零一四年五月七日
恢復二讀辯論、委員會審議階段和三讀	容後通知

建議的影響

19. 建議對財政、公務員、經濟、環境和可持續發展的影響，載於**附件 B**。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對生產力和家庭沒有影響。

公眾諮詢

20. 我們於二零一零年十二月三日至二零一一年三月十五日舉行了為期三個月的公眾諮詢，以收集公眾對擬議發牌制度主要準則的意見。在諮詢期間，我們出席了立法會民政事務委員會於二零一一年二月十八日舉行的特別會議，以蒐

集相關團體及個別人士的意見。我們亦諮詢了 18 區區議會的大會或相關委員會的意見，而所有區議會對建議均表支持。此外，我們亦舉行了公眾諮詢會和聚焦小組會議。規管物業管理行業諮詢委員會(諮詢委員會)亦於二零一一年十二月成立，負責擬訂規管制度的細節。

21. 我們分別於二零一一年七月八日及二零一二年七月四日，諮詢立法會民政事務委員會對於擬議規管制度的主要準則及諮詢委員會工作進度的意見。我們已於二零一三年十二月十三日，向立法會民政事務委員會委員簡介條例草案所載的立法建議。對於當局的建議，議員大體上表示支持。

宣傳安排

22. 如有傳媒查詢，我們將會安排發言人答覆。

查詢

23. 如對本參考資料摘要有查詢，請致電 2835 2228 與民政事務總署助理署長(5) 梁嘉盈女士聯絡。

民政事務總署

二零一四年四月二十三日