

## 公眾向《物業管理服務條例草案》委員會提交的意見書

### 當局的回應

#### 目的

就最近委員會接獲的有關物業管理從業員(物管從業員)的發牌規定及過渡安排的書面意見，當局的回應如下。

#### 物管從業員的發牌規定

2. 為推動落實物業管理行業規管制度，我們一直與物業管理業界及其他持份者保持緊密的溝通和合作。二零一一年十一月，我們成立了由物業管理業界、相關專業界別(包括測量、法律及會計界等)及社會人士組成的「規管物業管理行業諮詢委員會」(諮詢委員會)，就擬定物業管理行業規管制度的細則，向當局提供意見。其後，我們在諮詢委員會下成立了小組委員會及專責的工作小組(工作小組)，深入討論和研究物業管理公司(物管公司)及物管從業員的詳細發牌準則。

3. 物管從業員的質素，對物業的良好管理至為關鍵。因此，我們與業界和其他持份者都一致認為，有關的發牌要求應涵蓋學歷、專業資格、工作年資，及該人是否持有物業管理人牌照的合適人選<sup>1</sup>，以確保物管從業員的質素和專業水平。

4. 經工作小組深入討論後，諮詢委員會建議的持牌物業管理人的學歷、專業資格及工作年資的規定如下—

---

<sup>1</sup> 即有關人士的犯罪記錄、是否破產人士及是否屬精神紊亂的人等，詳見《條例草案》第 11 條。

### **持牌物業管理人(第 1 級)**

有關人士須—

- (i) (a) 持有監管局指明的物業管理學位或同等學歷，並具備至少三年本地物業管理工作經驗；或
- (b) 持有其他學位或同等學歷或更高學歷，並具備至少五年本地物業管理工作經驗；

及

- (ii) (a) 為監管局指明的物業管理相關專業團體的會員；或
- (b) 在監管局認為有需要時，接受監管局的專業水平評核(如面試)。

### **持牌物業管理人(第 2 級)**

有關人士須—

- (i) (a) 持有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
- (b) 持有監管局指明的物業管理文憑、副學位或同等學歷；

及

- (ii) (a) 至少兩年本地物業管理工作經驗；或
- (b) 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。

5. 在關於《條例草案》的立法會參考資料摘要(摘要)中，我們已清楚說明我們就物業管理人發牌要求的政策目標(見摘要第 9 段)。而我們在本年一月向委員會提交的回應文件(即立法會文件 CB(2)556/14-15(02))中所闡述有關物業管理人發牌要求的初步構思，與我們的政策目標和上文第四段的建議是完全一致的，亦沒有建議從業員只需要符合學歷或專業資格，因此並不存在「民政事務總署偏離與專業學會和協會原有的共識」或「改變原先目標和降低廣獲認同標準的建議」。

6. 我們相信有關專業學會和協會及其他人士在書面意見中表達的關注，純粹因為誤解而起。我們已經與七個專業學會和協會會面，澄清當局的政策目標和建議，他們對上文第四段的建議發牌準則亦表示支持。

7. 就容許持有非物業管理學位資格但具有五年物業管理工作經驗的人士，在取得相關專業學會資格或通過監管局評核後可取得物業管理人(第 1 級)牌照，我們認為有關建議是合適和合理，因為—

- (i) 由於至今與物業管理相關的學位數量仍然有限，如果規定只有具有關學位的從業員才可取得物業管理人(第 1 級)牌照，資深的物管從業員，即使已獲得相關專業學會員資格，亦可能因為沒有物業管理相關的學位，而不符合發牌要求；及
- (ii) 監管局將要求持牌物管從業員修讀持續專業發展課程。我們相信，從業員如具豐富本地物業管理工作經驗、擁有正式學位並完成持續專業發展課程，亦可達到物業管理人(第 1 級)的專業水平。據我們了解，一些專業學會(例如香港測量師學會)，亦接受經驗豐富但持有其他學位人士，通過專業考核後成為會員。

## 過渡安排

8. 為使物管公司和從業員有足夠時間做好準備，我們已參考其他類似發牌制度(例如地產代理發牌制度)，訂立過渡安排。

9. 我們建議在主體法例和附屬法例制定及生效後，設立三年的過渡期。已符合正式牌照發牌準則的物管從業員，可在過渡期內直接申請正式牌照。至於具有相當經驗但未能符合學歷要求的物管從業員，在過渡期間只要符合某些基本要求(例如工作年資)，便可獲發臨時牌照，繼續提供物管服務。他們只需在三年內修畢監管局認可的持續專業發展課程，便可獲發正式牌照。監管局亦會參考其他相關專業團體的做法，考慮容許資深的從業員提交論文或報告，以代替修讀持續專業課程的要求。

10. 建議的過渡安排，一方面可容許現有資深但未能完全符合發牌要求的物管從業員取得牌照，另一方面亦可確保有關人士達至指定的專業水平，維護發牌制度的公正性和公信力。建議亦已獲得諮詢委員會的支持。為了就全面實施發牌制度作好準備，監管局成立後會舉辦宣傳和教育活動，介紹發牌制度的要求，並向公眾推廣發牌制度。監管局亦會與業界組織和本地專上學院保持緊密的聯繫，確保為物管從業員提供足夠的培訓機會，以符合發牌要求。

民政事務總署  
2015年4月