



香港物業管理聯會

The Federation of Hong Kong Property Management Industry Limited

會址: 九龍牛頭角鴻圖道1號2319室
2319, No. 1 Hung To Road, Ngau Tau Kok, Kowloon

網址 Website : www.fhkpmi.org
電郵 Email: info@fhkpmi.org

電話 Tel : 2482 6303
傳真 Fax: 2793 5223

立法會議員
謝偉銓 BBS

立法會CB(2)1646/14-15(01)號文件
LC Paper No. CB(2)1646/14-15(01)

敬啟者

關於: 物業管理服務條例
【Grandfather Rule】?
中小型物管公司【不能過渡】?
【保安業】要擺【物管牌】?
要求>>>【先釐清】>>>【後立法】

本會成立之宗旨，就是要維護業界的公平生存空間，尤其中小型物管公司及資深從業人員，更應受到適當之尊重及保障。

而就物業管理服務條例立法，本會一直深表關注，而過去多次表達意見，結論都是【先】立法成立監管機構，之【後】釐清大家關切的問題，但以上都涉及中小型物管公司及資深從業人員，是否能繼續在業內生存的重要問題，希望當局重新考量本會之訴求，現再附上本會曾提交之意見文件，以便閣下參閱:

1. 致謝偉銓議員信件 日期 2013 年 12 月 24 日
2. 致民政事務局局長信件 日期 2014 年 3 月 24 日 ✓
3. 致物業管理服務條例草案委員會秘書信件連意見書 日期 2014 年 7 月 12 日 ✓
4. 就出席物業管理服務條例草案委員會會議講稿 日期 2014 年 7 月 23 日 ✓

本會並強烈要求，【先釐清】【後立法】，俾使中小型公司及從業員能順利過渡，以免影響所管理物業之服務質素。

此致
香港物業管理聯會
會長 黃輝成 謹啟

2015 年 5 月 11 日

和諧共融齊努力 邁向專業新里程



香港物業管理聯會

The Federation of Hong Kong Property Management Industry Limited

致：謝偉銓議員

敬啟者：

關於：規管物業管理行業

本會「香港物業管理聯會」就 12 月 17 日參與 貴辦事處主持的「樓宇及設施管理工作小組」會議及本會於 12 月 19 日的委員會議後，對所商討有關政府規管物業管理行業的發牌制度，本會對立法會 CB(2)457/13-14(06)號及 CB(2)457/13-14(07)號文件有如下聲明：

上述文件內容籠統，含糊不清，反映對本港現時之物管行業現狀未有充份認識，如按照上述文件作為規管基礎將對業界造成極大傷害。(有關本會對規管物業管理行業文件的建議詳列於附件)

基於上述，本會謹請 貴辦事處代表本會與立法會發言，懇請立法會在立法前向業界作廣泛諮詢，從而製訂合情合理之規管制度；本會作為業界代表，願為業界發聲亦樂意作為溝通橋樑與各委員溝通，並期望能與各委員定期會面為規管行業共同努力，以改善本港物管質素。

熱切期望與各委員會面商討，並請賜覆與 貴委員會聯絡方法，或與本會副會長黃健平先生(電話 [REDACTED])、副會長李偉宗先生(電話 [REDACTED]) 及電郵 info@fhkpmi.org 商討。

此致



香港物業管理聯會有限公司
會長黃輝成謹啟

會址：九龍官塘鴻圖道 1 號 2319 室
網址 Website : www.fhkpmi.org
電郵 Email: info@fhkpmi.org

2319, No. 1 Hung To Road, Kwun Tong, Kowloon
電話 Tel : 2482 6303
傳真 Fax: 2793 5223



以下是「香港物業管理聯會」對立法會 CB(2) 457/13-14(06) 號文件作出的建議:

背景

(在第 2 點中提及 ‘…物業管理行業現時沒有一套劃一標準…’)

現時香港物管行業因應不同市場，客戶要求，已發展成為不同類型公司，簡述如下:

- (i) 發展商附屬之物管公司負責母公司所發展之樓盤，由於無須面對市場競爭，收費相對高昂，更可持有極龐大的管理費按金，(管理費亦存入物管公司戶口)，加上頗多大型屋苑難以成立法團，故自由度較大。
- (ii) 獨立物業管理公司並不從屬任何發展商，主要服務對象為業主立案法團，除個別小數為大規模公司，大部份乃中小型機構，極大部份在接管物業時不會持有按金，管理費存入法團戶口由法團監管。
- (iii) 其他: 如專營會所，街市，停車場以至政府物業等，有部份受聘於發展商，亦有受僱於私人公司或公營機構。

基於客戶不同，各有要求，故不能以 ‘…一套劃一標準…’ 以規範多元發展的物管市場，而應考慮不同種類的規管模式。

立法建議

(在第 5 點中提及 ‘…物業管理需要多方面的專業知識…’)

該段述明七項物業管理職能範疇，但只片言隻字、籠統、定義不清:

- (i) 何謂物業管理服務?
- (ii) 何謂環境管理?
- (iii) 是否工程公司為物業提供修葺與保養/改善與提升就須要領物管公司牌?
- (iv) 是否執業會計師為大廈核數須有物管牌照? 或是因為物管公司有會計部就須領牌?
- (v) 何謂設施管理?
- (vi) 何謂人力資源管理?
- (vii) 何謂應用法律?

若對上述所謂 ” 職業範疇 ” 無清晰明確定義，則恐怕物管發牌對象將無限擴大，令人無所適從。

(在第 6 點中提及 ‘…就物管公司發牌事宜的立法建議…’)

- (i) 6 (a) 委員會建議上述提供(i) 至 (vii) 服務公司則須受強制及牌制度規管，但若只提供單一服務之機構如: (iii), (iv), (vi), (vii) 項，又是否須領牌?
- (ii) 6(b) 可否提供理據何以 “…政府和房屋委員會亦不受發牌制度規管” ?



香港物業管理聯會

The Federation of Hong Kong Property Management Industry Limited

- (iii) 6(c) “…建議為物管公司實施單一級發牌制度…” 應該用“無分級別”更為適當。
- (iv) 6(d) “…物管公司必須符合發牌準則，方可獲發牌照…” 建議如前文(2) 所述，物管市場多元化發展，建議不同類型的物管公司應有不同準則，如持有客戶按金及管理費存入物管公司戶口則須受較嚴格監管。

物管從業員發牌事宜

(在第 7 點中提及 ‘…建議的物管從業員發牌制度…’)

- (i) 7(c) 反對物管從業員的發牌制度按照建議書上所述方法分為兩級；在物管行業擁有有關學歷固然重要，但工作經驗及良好的人際關係相處技巧，更要有卓越的情緒智商(EQ)更為重要，而只有透過多年的工作磨練方可達致，故此建議所有從業員若達某一年資並獲晉升至某一管理階層已可獲發一級牌照，而不應以學歷阻礙有志從業員之發展。
- (ii) 7(d) “…如違反規定，可遭監管局紀律處分…”
同意上述建議，但亦請同時考慮若有關投訴失實，惡意歪曲事實，應本著維護從業員的態度對投訴人予以譴責。

過渡安排

(在第 12 點中提及 ‘…會有三年過渡期…’)

- 12 建議將三年過渡期延長至 5 年；因物管從業員人數眾多，且流失率大，而目前持有房屋經理資格只約 2 仟餘人，不足以應付發牌後的市場需求，故恐怕有關院校無充份時間培養足夠物管業人材。

牌費

本會建議立法後之從業員牌照費用應以港幣 4 佰元為上限，如可以應盡量調低免打擊有志入行人士之意欲。



香港物業管理聯會有限公司

The Federation of Hong Kong Property Management Industry Limited

民政事務局局长
曾德成 GBS JP

敬啟者：

關於：規管物業管理行業（貴署檔案：HAD HQ CR/20/3/3SF1/(C)Pt.6）

貴署三月七日來函經已收到，本會十分同意 貴署提及“在制訂規管物管行業的政策時不應對物業管理公司(下稱為“物管公司”)及物管從業員進入市場造成不必要的障礙，並應繼續容許有意從事物管行業者自由加入以維持公平競爭。”

惟有頗多從業員向本會反映“物管從業員發牌二級制”以學歷為發牌準則正正與 貴署上述原則相違背；本會立場為凡有意從事物管行業者可透過在職訓練至一定年資即可獲發二級牌；至累積多年經驗並已晉升至管理階層或企業經營者可獲發一級牌；如擁有相關學歷者可以較少年資即獲發牌照。而將來成立之監管機構應定期舉辦有關物管行業之講座/課程以提升從業員水平。

另外業界普遍認為三年過渡期並不足夠，茲附上3月12日東方日報標題「物管人才培訓倡加碼」報導，該文已詳列現時物管業人手分配及將來之需求顯示以現時資源根本不足以應付市場需求，故本會強烈要求將三年過渡期延長至五年，否則屆時將會出現一方面擁有經驗能力之從業員因不符合發牌規定而被逼離開物管業而另一方面則無足夠合資格人仕以應付市場需求以致嚴重影響服務質素，而所引致之後果則與當初規管物管行業以提升業界服務水平之原意大相逕庭。

本會宗旨在團結業界提升服務，並十分樂意與 貴署保持緊密聯繫為物管業之發展共同努力。

此致

香港物業管理聯會
黃輝成會長 謹啟
2014年3月24日

副本呈送：

民政事務處總署署長陳甘美華女士

民政事務委員會（委員會成員）

鍾樹根議員, BBS, MH, JP

林大輝議員, SBS, JP

蔣麗芸議員, JP

毛孟靜議員

陳志全議員

梁志祥議員, BBS, MH, JP

胡志偉議員, MH

陳家洛議員

何俊賢議員

黃碧雲議員

葉國謙議員, GBS, JP

麥美娟議員, JP

何秀蘭議員

易志明議員

葉建源議員

馬逢國議員, SBS, JP

李慧琼議員, JP

張國柱議員

姚思榮議員

謝偉銓議員 (排名不分先後)

和諧共融齊努力

邁向專業新里程

匯豐專家每日外匯匯點及一週走勢

HSBC 匯豐

2014年3月26日觀點

美元 看好 港幣 8.9700/7.1600

市場憧憬中國會加快推出新政策刺激經濟，幫助美元兌港幣進一步上揚至0.9149水平，短線交易區間在0.8940-0.9160，需要購買美元的投資者可考慮在0.8940-0.8960吸納，已購買美元的持有者可在0.91以上分批沽售獲利。

外匯外匯點影片

網上新客戶優惠

高達180點子外匯買賣優惠

尚有更多優惠給現有客戶

了結更多

吳創偉 匯豐理財資本市場 財富策略師總監

昔日東方 返回今日 電子報 即時新聞 東方新報意見箱 3月25日 (二) 20°C

2014年3月12日 (三)

物管人才培訓倡加碼 上一則 下一則

物管人才培訓倡加碼

要住得嘆過人,服務式住宅o岩傾你!

長遠房屋策略督導委員會早前提出，未來十年本港房屋供應需達四十七萬伙，擁有約二千六百名會員的香港房屋經理學會認為，增建房屋需額外多四千八百個從業員作樓宇管理，惟培訓物業管理學額不足以應付未來的建屋量，建議政府增撥資源培訓物管人才。



另該學會又認為，隨著最低工資有機會再上調等因素，明年樓宇管理費勢出現加價潮。



香港房屋經理學會會長蔡翠儀(右三)表示，學會認為政府增加房屋供應之餘，亦應注意做好社區設施配套及管理人才培訓。

香港房屋經理學會會長蔡翠儀表示，目前行內有約四千五百至五千個專業經理、連同督導級人士，人數約一點一萬人，而新增房屋料需額外多八百個經理級或以上物管專才，以及四千個督導，但現時相關學額供應每年僅約三百個，惟從事物業管理的畢業生則只有約一百人，再加上行內有約百分之二至三的流失率，按目前情況，實不足以應付額外建屋對人才的需求，故建議政府增撥資源培訓。

明年管理費料大升

學會前會長余泰基表示，明年最低工資有機會再調升，加上倡議的標準工時制度、垃圾費，以及每十年和三十年的強制驗窗及驗樓計劃等，預計明年管理費將會大幅調升，而去年管理費的平均加幅約一成。

另一方面，就有關規管物業管理從業員的發牌制度，該學會是支持立法，惟建議牌照應劃分成兩級制度，鼓勵從業員持續進修，而發牌制度亦有助市民了解物業管理從業員的質素。

Money18更多即時港股指數資訊

上一則: 華怡交投趨上月1倍

下一則: 環環賣4196萬 屋售後首宗

搵樓 網上搵樓

租/售

租 售

地區

任何

樓盤由property.hk提供

簡體字

長遠房屋策略督導委員會

- 熱門:
- 升學留學 減肥瘦身 海外升學
 - 課程 幼兒課程 電話系統
 - 市場推廣 婚紗攝影 網上商店
 - 禮品 花籃 錄影
 - 商標 冷氣工程 英語
 - 興趣班 不銹鋼 五金原料
 - 會計 專業化驗 印刷
 - 脫髮 百毒方法

我的瀏覽紀錄

物管人才培訓倡加碼 (12/03)

清除紀錄



香港物業管理聯會

The Federation of Hong Kong Property Management Industry Limited

致：物業管理服務條例草案委員會秘書

敬啟者：

本會「香港物業管理聯會」成立於2010年，成員主要為獨立經營物業管理服務業之中小型公司，茲就〈物業管理服務條例草案〉提交附上之意見書。

該意見書所草擬之內容乃根據政府所訂之政策目標及指導原則，其中包括：

1.0 政策目標

- 1.1 確保業主有更多優質、具效率、收費可予負擔的物業管理服務選擇；
- 1.2 促進物業管理行業的市場競爭和健康發展；及
- 1.3 維持與持份者的伙伴合作關係，達致有效的大廈管理。

2.0 指導原則

- 2.1 不應令物業管理成本大增
- 2.2 不應導致物業管理公司/從業員的數目不足以應付社會的需要；及
- 2.3 應繼續容許有意從事物業管理行業者自由加入，以及不應出現壟斷。

本會作為業界代表，希望透過配合上述政策目標及指導原則之建議以期能製訂完善之規管制度從而提升香港之物業管理服務水平。而本會副會長黃健平先生(電話 [REDACTED]) 及李偉宗先生(電話 [REDACTED]) 樂意就本意見書內容與 貴委員會商討。

此致

香港物業管理聯會
會長 黃輝成 謹啟

2014年7月12日

會址：九龍官塘牛頭角鴻圖道1號2319室
網址 Website: www.fhkpmi.org
電郵 Email: info@fhkpmi.org

2319, No. 1 Hung To Road, Kwun Tong, Kowloon
電話 Tel: 2482 6303
傳真 Fax: 2793 5223

香港物業管理聯會

【物業管理服務條例草案】

意見書

2014年7月11日

基本上條例草案只為成立物業管理監管局定下框架，而最影響行業發展要素則在附例中，日後由監管局再制訂，這亦是我們業界中小型公司（大部份為獨立經營者）最擔心的事項。

在草案方面，必需平衡各業界利益，本會有下列訴求及建議：

(A) 向物管公司發牌

1. 發牌條件

物業管理公司發牌條件，是我們業界中小型公司最關心的事項，如果門檻過高，等同扼殺其生存空間。而發牌準則中，每間公司持牌經理及主任數目之要求，本會建議只為最少一名持牌經理登記作為其經營者。

2. 現有經營者生存空間

為確保現在持份者可保留其經營空間，建議現在經營物業管理公司之經營者(自然人)(在立法前經營不少於5年)，可申請註冊為持牌經理，獲豁免學歷及考試要求，但如無物業管理相關學位者，首年需修讀20小時之相關課程(無需考試)，以後每年修讀10小時之相關課程(無需考試)，但如不續牌超過24個月，則再申請必需根據下列持牌經理條件(a)再申請。

3. 撤銷或吊銷牌照並未有清晰準則

由於公司往往同時服務多個屋苑大廈，如個別或單一事件而引致牌照問題，牽連甚大，建議如公司或經營者嚴重違例違規，而需被撤銷或吊銷牌照作處分時，無論任何情況，必需有三個月之清晰上訴期，上訴期間公司及經營者的有關牌照仍屬有效，在此期間亦可以更改合適人士作為經營者，以確保能繼續維持對法團客戶之服務。

4. 設立【法團首次聘用管理公司資助基金】

立法本身肯定了物業管理需要專業的要求，為促進整體優質專業大廈管理，本會建議不應忽略現時由法團自行管理或未聘用管理公司之大廈，由政府資助法團首次聘用管理公司，推動及支援大廈獲得專業管理服務。

(B) 向物管從業員發牌

1. 專業不應忽略經驗因素

物業管理與其他行業不同，不是個別單一工作的專業，而是協助法團管理大廈整體事務，按法例及法團之要求，安排及轉介不同之專業範疇，如清潔、保安、法律、工程、會計、甚至政府部門等等，並非要管理人員本身就是律師或會計師等專業人士，重點是與法團業戶溝通及理解其需要，而現時香港人面對不同的社會壓力及怨氣，溝通往往需要豐富實幹經驗的從業員，這並非單單學術理論所能取代，因此建議發牌時不應過份忽略經驗因素，並且立法時要保障有經驗從業員的謀生空間。

2. 發牌

在向物管從業員發牌，本會建議：

職位	發牌資格	持續進修
(i) 持牌經理	(a) 相關大學學位或同等學歷	每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)
	(b) 立法前有管理公司管理級督導經驗 5 年或以上者(由僱主證明)。該牌照無異於其他持牌經理(不應有標籤)。	首年修讀 20 小時之相關課程(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。
	(c) 立法前有管理公司管理級督導經驗 3 年或以上但不多於 5 年者(由僱主證明)。該牌照無異於其他持牌經理(不應有標籤)。	首年修讀 30 小時之相關課程(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。
	(d) 立法前在管理公司擔任管理級督導工作，但不足 3 年(由僱主證明)，仍可申請為持牌經理，該牌照無異於其他持牌經理(不應有標籤)。但在第 6 年續牌時，必需提供已獲得相關大學學位或同等學歷證明，並根據上列條件(a)續牌。	首兩年必需提供相關進修記錄，但任何情況，不少於每年 30 小時(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。

4. 進修課程

另外，由於本行業員工，特別是負責照顧基層區份樓宇的前線管理級人員，由於樓宇工作人員不多，每有事故，必需無時無刻親自處理及督導，在身心疲累之下，現在又要花時間進修，對時間安排有重大困難，本會建議政府推動各相關院校，設立一些較寬鬆時間的課程，6 年內完成相關學位課程，每週上課不多於 4-6 小時，如無精神上課，時間及金錢只會白白浪費。

(C) 監管局

1. 組成機制有否利益輸送

我們業界之中小型公司最擔心的事項：

監管機構當然有其組職成員，草案只籠統地指明由行政長官委任，除正副主席外再分三類，但其權力由制訂附例、規則、以至撤銷牌照，改變物管市場規律，這會否為物管扣上專業化光環，又是大機構財團壟斷市場的把戲呢？(可見地產代理已由兩大公司壟斷) 如何制訂附例規則？有無偏頗？成員有無利益衝突？指定課程有否利益輸送？以至監管局又成為退休官員及財團要員俱樂部呢？以上雖為業界獨立經營者的一些負面假設，但其所關心及擔心的不無道理。

2. 會否產生大持份者扼殺小持份者

而監管局委員會業界部份，會否由強大的財團地產持份者所把持，專業界別部份又可能都是直接或間接為其服務的人士，而就算可委任議員入監管局，但現時立法會並無議員代表我們物業管理界，因此本會對監管局成立後能否為保障我們業界之獨立經營者的原有生存空間，實有很大懷疑。

3. 監管局成員之組成

為免產生外行人管內行人的扭曲現象，法例草案附表 3 第 2 部第 2 條，在委任成員比例本會作出修訂建議：

- | |
|--|
| <p>(2) 監管局每名成員，均須由行政長官從以下類別的個人中委任 -</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 從事物業管理服務的個人(第 I 類人士)；(b) 不屬第 I 類人士的個人，並因具備物業管理、一般行政或消費者事務方面的經驗，而獲行政長官認為具備物業管理服務的知識(第 II 類人士)；(c) 不屬第 I 類人士或第 II 類人士的個人，而獲行政長官認為適合獲委任為監管局成員(第 III 類人士)。 <p>(3) 行政長官在委任監管局成員時，須確保 -</p> <ul style="list-style-type: none">(a) 最少一半普通成員屬 <u>第 I 類人士</u>；及(b) 盡可能有半數其他普通成員屬 <u>第 II 類人士</u>，而另一半屬 <u>第 III 類人士</u>。 |
|--|

(ii) 持牌主任	(a)	相關文憑或同等學歷	每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)
	(b)	立法前有管理公司主任級督導經驗 3 年或以上者(由僱主證明)。該牌照無異於其他持牌主任(不應有標籤)。	首年修讀 20 小時之相關課程(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。
	(c)	立法前有管理公司主任級督導經驗 2 年或以上但不多於 3 年者(由僱主證明)。該牌照無異於其他持牌主任(不應有標籤)。	首年修讀 30 小時之相關課程(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。
	(d)	立法前在管理公司擔任主任級督導工作，但不足 2 年(由僱主證明)，仍可申請為持牌主任，該牌照無異於其他持牌主任(不應有標籤)。但在第 5 年續牌時，必需提供已獲得相關文憑或同等學歷證明，並根據上列條件(a) 續牌。	首兩年必需提供相關進修記錄，但任何情況，不少於每年 30 小時(無需考試)，以後每年修讀 10 小時之相關課程(無需考試)，如不續牌超過 24 個月，則再申請必需根據上列條件(a)。

3. 資助與補償，成立【物業管理行業持續進修及補償基金】

由於立法強制將行業推向專業化，推動在職人員進修，本為好事，但員工進修學費、時間及公司安排替代人手等行政開支大增，尤其中小型公司，資源多少決定行政彈性，更難挽留上進人才，但這不是投資，而是損失，在全行業提升專業，則進修並不會帶來任何市場優勢，本會建議政府成立【物業管理行業持續進修及補償基金】，以資助及補償員工及公司因強制立法所帶來之損失，例如學費資助、稅務寬免、牌費豁免、實際損失補償等等。

本會初步建議，由政府資助 100%學費，其中 60%付予僱員以作資助，40%付予僱主以作補償，但由於很多細節及附例仍未公佈，具體訴求暫時不能預算。

(D) 附屬法例及過渡期

1. 過渡期及標籤

過渡期是有需要的，但所有牌照應統一化，以免構成不同的標籤不，建議過渡期為 6 年，等同現時非學位持份者進修之期限。

2. 附例不明確

草案內很多附屬法例並未完成，由監管局再制訂，這亦是我們業界中小型公司最擔心的事項，如在無可改變立法型式的前提下，有足夠為我們業界中小型公司所認受性的人士當監管局委員，實為必需，而相關附例草議時，希望多聽我們中小型公司之意見。

3. 牌費

每年牌費方面，建議公司:\$2,200 經理:\$400 主任:\$200。

~ 完 ~

物業管理聯會出席 2014 年 7 月 23 日出席
《物業管理服務條例草案》委員會會議三分鐘講稿

主席早晨，我係物業管理聯會黃健平，我哋聯會主要由獨立經營嘅中小型物業管理公司組成，對於《物業管理服務條例草案》有以下建議：

首先，我哋覺得今次條例草案應貫徹 2010 年嘅諮詢文件內三個政策目標同埋指導原則，包括：

- 一、 為避免出現市場壟斷，應維持與持份嘅伙伴合作關係。
即係一般講嘅 Grandfather Rule 為確保現時經營者能夠可以繼續經營，建議在立法前經營不少於五年嘅經營者，即係負責公司營運嘅老闆或者董事，直接成為持牌經理，豁免學歷及考試要求，原因該等公司係 2010 年政府設立物業管理行業規管架構諮詢文件前已經開始營運，而五年後仍可以係市場立足，足以證明該等公司經營者嘅實力，當然佢哋都要每年持續進修相關課程但有需考試，以確保佢地嘅專業性，而唔夠五年又超過三年嘅公司老闆或者董事則可以在申請牌照首年修讀較長時間嘅相關課程以彌補公司營運年資。

- 二、 促進物業管理行業市場健康發展，要確保有足夠物業管理公司同埋從業員數目應付社會需要。
本會贊成年輕從業員應積極進修以提升業界服務水平，故此我哋建議政府應該設立一個「物業管理行業持續進修基金」一方面可以資助在職從業員嘅學費，另一方面可以補償僱主安排替補人手嘅開支，從而鼓勵僱員僱主共同參與。

由於中小型管理公司多集中管理單幢物業，尤其是住宅，大部份會議都會在晚間舉行，故此，我哋建議有關課程可由一般的三至四年按情況加長至六年，好讓從業員可以適度調配工作和進修時間。

工作經驗係物業管理來講重要性並不低於學歷，現時一大群年逾 50 經驗豐富嘅現職物業經理，如因未能適應考試形式進修而無法取得從業資格就有可能考慮提早退休或者轉行，將會導致物管業人材流失及斷層，我哋亦可以嘗試提供一啲無需考試嘅相關課程俾佢哋進修去挽留人才。由於培育人材需時，我地建議條例立法過渡期應延長至六年，以符合目標政策。

三、 確保業主有更多可負擔而優質，具效率嘅物業管理服務

根據近期政府資料所得全港為數不少，約有一萬六千多幢樓宇沒有聘用物管服務。

條例生效後並未能替該等物業提升物管水平，我會建議政府應設立一個「法團首次聘用物管公司基金」以鼓勵該些法團由物管營運者提升至監管角色，進一步善用分功，令全港整體物管服務得到改善

多謝各位!

物業管理服務條例(發牌制度) 【先釐清】 【後立法】

強烈要求

先釐清



後立法



就物業管理服務條例立法草案即將立法，香港物業管理聯會會長黃輝成聯同一眾委員，於上星期五2015年5月8日，會見民政事務局副局长許曉暉及民政事務總署副署長郭偉勳，並於今日下午會見立法會議員，表達業界關注立法問題，該會多年來從各方途徑，向局方表達意見，結論都是【先】立法成立監管機構，之【後】釐清大家關切的問題，但主要關注點都是涉及中小型物管公司及資深從業人員，是否能繼續在業內生存的重要問題，希望當局重新考量該會之訴求，該會並強烈要求，【先釐清】【後立法】，俾使中小型公司及從業員能順利過渡，以免影響所管理物業之服務質素及推高住戶之物管成本、變相增加管理費，現要求釐清及關注之問題見下表：

1. 物業管理發牌制強行通過，等同打壓中小型公司
2. 資深從業員應可獲發正式牌照
3. 【保安業】是否要拿【物管牌】
4. 在嚴格的發牌條件下，中小型公司能否過渡
5. 法例模糊不清，業界無所適從
6. 合資格從業員不足，現時主要在大公司工作，中小公司根本請不到人
7. 製造大型公司壟斷環境，最終必禍及基層市民

香港物業管理聯會於2010年成立，宗旨是要維護業界的公平生存空間，認為中小型物管公司及資深從業人員，更應受到適當之尊重及保障。

