

香港物業管理公司聯會提交的意見書

當局的回應

目的

就最近《條例草案》委員會接獲香港物業管理公司聯會提交的書面意見，當局的回應如下。

向物業管理公司(物管公司)發牌

2. 在制訂規管物管行業的政策時，我們一直恪守的原則，是不應對物管公司及物業管理從業員(物管從業員)進入市場造成不必要的障礙，並應繼續讓有意從事物管行業者自由加入，以維持公平競爭。

3. 《條例草案》就物管公司訂明單一級別的發牌制度，以避免標籤效應。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。有關附表 1 列出物業管理服務類別的詳情，已載列於立法會 CB(2)55614-15(02)號文件。提供單一服務的公司，例如只提供清潔或保安服務的公司，將不會納入該規管架構，以免對這些公司加入市場構成不必要的障礙。另一方面，由於政府部門及香港房屋委員會已有內部指引規管其物業管理的質素，因此我們建議他們不受發牌制度規管。

4. 物管公司牌照的發牌準則，會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。在充分考慮業界及其他持份者的意見後，物業管理業監管局(監管局)會建議詳細的發牌準則，有關發牌準則會在附屬法例列明。

向物管從業員發牌

5. 設立物管行業監管制度的目的，是為業界制訂資歷基準，以協助其提升標準和專業水平。我們建議物管從業員的發牌制度分為兩級，以鼓勵物管從業員力求專業發展，取得相關資歷並升級，同時也繼續容許沒有取得正式資歷的人士進入物業管理從業員的就業市場。第一級物業管理從業員須具備較高的認可學歷(即大學或同等學歷)、較長的工作年資及專業資格；而第二級物業管理從業員須具備的學歷(例如只須修畢指明的物業管理文憑／副學位課程)和相關工作經驗的要求較低，亦毋須是專業學會的會員。

6. 就香港物業管理公司聯會有關投訴失實及惡意歪曲事實的關注，《條例草案》第 18(2)條已賦權監管局，如信納投訴基於錯誤理解或缺乏實質內容，無須為處理該投訴而進行調查。

監管局

7. 監管局的主席及成員由行政長官委任，將適當地包括代表不同類別持份者的人士，務求在保障物業管理行業利益與維護業主和公眾利益之間，取得平衡。我們認為監管局的組成合適，既能確保監管局有效運作，亦可以避免出現業界「自己人管自己人」的情況

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、完成論文或提交報告，便可獲發正式牌照。

10. 如物管從業員在三年過渡期即將界滿時，方向監管局申請臨時牌照，共會有大約六年時間準備。我們認為他們應有充分時間作準備。

11. 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。

持續專業發展課程的內容和安排

12. 監管局會兼負發牌機構及推動業界發展的雙重職能。在推動行業發展方面，監管局會進行多項工作，包括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物管從業員，以符合發牌要求。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。某些課程例如研討會、講座及工作坊等，可與專業團體合作舉辦，並在辦公時間外舉行。監管局會確保學費會訂在物管從業員所能負擔的水平。

其他意見

13. 就香港物業管理公司聯會有關物管公司及從業員詳細發牌條件以及牌照費用的意見，我們會轉交監管局參考。監管局在制定相關附屬法例時，必定會充分考慮業界及其他持份者的意見。

民政事務總署
2015年6月