

二零一三年十二月十三日  
討論文件

## 立法會民政事務委員會

### 規管物業管理行業

#### 目的

本文件旨在向委員簡介政府當局有關設立物業管理行業規管制度以及成立物業管理業監管局(下稱“監管局”)的立法建議。

#### 背景

2. 物業管理行業現時沒有一套劃一標準，規範物業管理公司(下稱“物管公司”)和物業管理從業員(下稱“物管從業員”)的基本資格。我們於二零一一年就建議的物業管理行業規管制度進行公眾諮詢，其後成立了規管物業管理行業諮詢委員會(下稱“諮詢委員會”)，成員包括業界、相關專業界別和社會人士，擬訂建議制度的細則。

3. 我們分別在二零一一年七月和二零一二年七月向委員簡介建議制度的主要準則，以及諮詢委員會的工作進度。委員備悉並普遍支持各項建議。我們現時正在擬定設立建議制度所需的賦權主體條例，即《物業管理服務條例草案》(下稱“《條例草案》”)。下文各段列明《條例草案》所載立法建議。

## 立法建議

4. 擬議《條例草案》會就成立監管局訂定條文；監管局將會是自負盈虧的獨立機構，負責物管公司和物管從業員的發牌事宜，以及推動業界發展。擬議法例所訂要求以及監管局所發專業守則，會就資歷設定最低要求，並就不當行為施加罰則和紀律處分，以助業界提升標準和專業水平。

### 物管公司發牌事宜

5. 物業管理需要多方面的專業知識，包括以下主要職能範疇<sup>1</sup>：

- (i) 為業主、租客和社區提供物業管理服務；
- (ii) 物業環境管理；
- (iii) 大廈修葺與保養／改善與提升；
- (iv) 財務和資產管理；
- (v) 設施管理；
- (vi) 人力資源管理；以及
- (vii) 應用法律。

6. 我們就物管公司發牌事宜的立法建議載列如下：

- (a) 我們建議，任何公司提供第 5(i)至(vii)段指明關於物業的物業管理服務，須受強制發牌制度規管。不過，只提供清潔或保安(屬上文第 5(ii)段所涵蓋其中一類服務)等單一服務的公司，則不受制度規管。擬議《條例草案》中“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。

---

<sup>1</sup> 有關範疇載列在香港資歷架構下的物業管理行業的能力標準說明中。

- (b) 自行管理物業的業主立案法團或其他業主組織無須領取物管公司牌照。同樣地，由部分或全部業主自行為物業提供物業管理服務，無須受發牌制度規管。政府和房屋委員會亦不受發牌制度規管。
- (c) 為了向不同規模的物管公司提供公平的競爭環境，以及在利便消費者作出選擇兩方面之間取得平衡，我們建議為物管公司實施單一級別的發牌制度，並輔以公開透明的資訊。在單一級別發牌制度下，為使消費者能掌握充分資料以便選擇物管公司，我們建議規定持牌物管公司，必須向日後成立的發牌機構，即監管局，提供若干主要資料(例如管理的物業組合、**聘**用的持牌物管從業員的人數等)上載予其網站，讓公眾查閱。
- (d) 我們建議，物管公司必須符合發牌準則，方可獲發牌照，而此等準則，將包括持有物管從業員牌照的職員和董事的最低人數要求，以及該公司是否適當(例如公司是否正在清盤或受清盤令所規管、過去曾否因相關罪行而被定罪、其董事是否適當)等。詳細的發牌條件會在附屬法例列明。
- (e) 所有持牌物管公司均須遵從擬議法例所訂要求以及監管局所發的專業守則。如違反規定，可遭監管局紀律處分，例如撤銷或暫時吊銷牌照，以及其他制裁例如譴責、警告、處以罰款等。
- (f) 擬議法例和專業守則會載有具體條文，處理就物業管理行業普遍的現有問題／不滿意情況。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，擬議法例和專業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期間的額外規定(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。

## 物管從業員發牌事宜

7. 建議的物管從業員發牌制度的主要內容載列如下：
- (a) 社會人士的普遍共識，是只有擔當督導或管理職級並負責保證物業管理服務整體質素的物管從業員，才應受到發牌規管。這個做法符合發牌制度的目的，即是規定提供服務的決策者必須確保服務質素。
  - (b) 我們建議，物管從業員的發牌制度應分為兩級，以鼓勵從業員致力專業發展，從而提升至較高級別，同時繼續讓學歷較低者可進入就業市場。
  - (c) 我們建議物管從業員必須符合發牌準則，方可獲發牌照，而此等準則包括學歷、專業資格、工作經驗年資，以及他們須符合適當人選的要求。第一級物管從業員須符合較嚴格的發牌準則，而第二級物管從業員須具備的資歷要求會相對較低，例如只須修畢指明的物業管理文憑／副學位課程便足夠。
  - (d) 所有持牌物管從業員均須遵從擬議法例所訂要求以及監管局所發的專業守則。如違反規定，可遭監管局紀律處分，例如撤銷或暫時吊銷牌照，以及其他制裁例如譴責、警告、處以罰款等。

## 監管局

### 組成與角色

8. 有關監管局的職能、組成、架構和運作的立法建議，載列如下：
- (a) 監管局兼負發牌機構和推動業界發展的雙重職能。

- (b) 監管局的主席和成員須由行政長官委任。監管局由主席、副主席和不多於 18 名成員組成。該等成員將會來自以下三個類別的人士：
- (i) 從事物業管理服務的人士；
  - (ii) 在與物業管理有關範疇、一般行政或消費者事務方面具有經驗的人士；
  - (iii) 其他在行政長官認為是適合獲委任為成員的人士。
- (c) 監管局每年須向民政事務局局长提交帳目報表、核數師報告及周年報告。民政事務局局长須安排這些文件提交立法會省覽。
- (d) 監管局將獲授權可主動展開調查，以及在接獲投訴後進行調查。為確保研訊公平，遭投訴者在調查進行期間會被給予機會向監管局作出申述。
- (e) 將設立上訴委員團以處理對監管局的決定感到受屈的人所提出的上訴。
- (f) 監管局會分別備存物管公司和物管從業員的登記冊，供公眾查閱。

### 經費安排

9. 我們在二零一一年七月向委員簡介建議的監管局經費安排。委員知悉監管局將為自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費以及就每項物業交易徵收的一個很少的徵費。

10. 我們建議，向每宗不動產售賣轉易契，徵收一個很少的定額徵費(約 200 元至 350 元)。我們曾考慮該徵費應否與物業交易價值相稱，而非不論物業交易價值多少，均收取

定額的徵費。然而，鑑於每宗物業交易只涉及小額徵費，我們認為，定額徵費的方法最具成本效益，亦最為簡便。

11. 我們建議，由售賣轉易契的承讓人負責繳交小額徵費。雖然徵收徵費與印花稅不同並各別獨立，其收費安排將與印花稅十分相近。稅務局轄下印花稅署會在售賣轉易契提交稅務局加蓋印花時，代監管局收取徵費。牌照費用和徵費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。

### **過渡安排**

12. 在主體條例和附屬法條制定後，會有三年過渡期，讓現有的物管從業員和物管公司有時間作出準備，以順利過渡至新的發牌制度。在過渡期間，具經驗而且符合某些基本要求的物管從業員會獲發臨時牌照。監管局將給予他們三年時間修畢所需的持續專業教育課程，完成課程後便可在臨時牌照屆滿時獲發正式牌照。已符合正式牌照發牌條件的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條件會在附屬法例列明。

13. 為了就全面實施發牌制度作好準備，監管局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聯繫，確保為物管從業員提供足夠培訓，以符合發牌要求。

### **下一步工作**

14. 我們現時已接近擬定《條例草案》，以期在二零一四年第一季向立法會提交《條例草案》。在主體《條例草案》獲通過後，我們將提出附屬法例，範圍包括物管公司及物管從業員的詳細發牌準則、申請牌照時所須的資料及細節、牌照費及徵費的水平，以及收取徵費的詳情。

## 徵詢意見

15. 請委員就上述立法建議提供意見。

民政事務總署  
二零一三年十二月