

規管物業管理行業 補充資料

背景

立法會民政事務委員會(下稱“委員會”)於二零一三年十二月十三日會議上討論了“規管物業管理行業”事宜，委員會委員要求我們就物業管理從業員(下稱“物管從業員”)的人數和資歷、物管從業員的培訓，以及物業管理業監管局(下稱“監管局”)的財政預算，提供補充資料。所需資料載列如下，供委員參考。

物業管理從業員

2. 持牌物管從業員須符合所有發牌準則，包括學歷及專業資格、相關工作經驗年資，以及符合適當人選的要求。第一級物管從業員須符合的資歷要求較第二級物管從業員的嚴格。
3. 為協助現有物管從業員過渡至新的發牌制度，在為期三年的過渡期間，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。如果有關從業員願意，已符合正式牌照發牌準則的從業員亦可在過渡期間直接申請正式牌照。
4. 由於現時並無物管從業員強制註冊制度，我們在現階段未能提供物管從業員的準確估算人數以及其資歷的分項詳情。按照香港房屋經理學會最近的調查，該學會估計第一級物管從業員約有 4 000 人，而第二級物管從業員約有 7 500 人。據知學會是按其對臨時和正式物管從業員牌照的詳細發牌準則所作假設，從而得出估算數字。

5. 正式和臨時牌照的詳細發牌準則會在立法工作的較後階段制定，並會在附屬法例列明。待擬定詳細發牌準則後，便可得出較準確的估算數字。監管局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。

監管局的財政預算

6. 我們預計新設的監管局約有職員 60 人。以現行價格估計，監管局每年的經常開支約為 3,000 萬元。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份不動產售賣轉易契徵收的小額徵費(約 200 元至 350 元)。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。

7. 監管局要維持平衡預算，估計每年須獲得徵費收入約 2,000 萬元。在提出每宗物業交易徵費的估計金額(即約 200 元至 350 元)時，我們參考了過去 15 年售賣轉易契的數目。即使售賣轉易契數目跌至過去 15 年內最低水平(即二零零三年約 110 000 宗)，向每份售賣轉易契徵收定額徵費約 200 元，每年仍有徵費收入共約 2,200 萬元。

民政事務總署
二零一四年一月