

二零一七年五月二十二日  
討論文件

## 立法會民政事務委員會

### 物業管理業監管局的財務安排

#### 目的

物業管理業監管局(監管局)為自負盈虧的法定機構。根據《物業管理服務條例》(第 626 章)(《物管條例》)的相關條文<sup>1</sup>(載於附件 1)，監管局的經費來自牌照費及徵款。本文件旨在就監管局的擬議財務安排，徵詢委員的意見，並請委員支持我們徵求財務委員會(財委會)批准擬議的貸款安排，以應付監管局的初期營運經費。

#### 背景

#### 成立監管局

2. 立法會在 2016 年 5 月 26 日通過《物管條例》。監管局是根據《物管條例》第 42 條成立的法人團體，其主要職能是(i)透過發牌照予物業管理(物管)公司及物管從業員，規管及管制在香港提供物管服務；(ii)推動物管業專業行事持正，並提高該專業的能力及專業性；及(iii)維持和提升物管業專業的地位。行政長官已根據《物管條例》附表 3 第 2 段，委任監管局成員，任期三年，由 2016 年 12 月 1 日起生效。監管局的成員名單，載於附件 2。

---

<sup>1</sup> 《物管條例》第 42(3)條訂明，附表 3(載有在組成、行政及財務方面的條文)就監管局具有效力。《物管條例》附表 3 第 5 部訂明財務方面的條文。相關條文載於附件 1。

## 監管局的財務安排

3. 監管局屬自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費以及就《印花稅條例》(第 117 章)根據附表 1 第 1(1)類可予徵收印花稅的每宗售賣轉易契而徵收的小額定額徵款。在徵款適用文書下的承讓人，有責任繳付就該文書而須繳付的徵款。收取徵款的安排與徵收印花稅的安排非常類似，而稅務局轄下印花稅署會在售賣轉易契呈交稅務局加蓋印花時，代監管局收取徵款。稅務局因監管局而引致的費用，須向監管局悉數收回。

4. 根據《物管條例》第 15 條，監管局可憑藉規例訂明牌照費，而根據《物管條例》第 62 條，民政事務局局長(局長)亦可憑藉規例訂明徵款的金額。牌照費和徵款的實際金額，會在相關主體法例生效後釐定，牌照費會顧及將在附屬法例列明的詳細發牌要求。

5. 民政事務局在 2014 年 4 月把《物業管理服務條例草案》(《條例草案》)提交立法會審議時曾作出估計，監管局每年的經常開支約為 2,700 萬至 3,000 萬元，每年從牌照費所得的收入約有 1,200 萬至 1,400 萬元，而從徵款取得的收入須介乎 1,400 萬至 1,800 萬元。按此計算，政府當時初步預計監管局就每份徵款適用文書收取的徵款約為 200 至 350 元。而在監管局成立初期需要約 1,300 萬元至 1,500 萬元貸款，以應付監管局在未有牌照費和徵款收入一段期間的經費。

## 監管局財務安排的最新預算

6. 有關監管局開支、收入和建議貸款安排的最新預算載於下文第 7 至 17 段。

### 每年預算的經常開支

7. 考慮到過往數年的通脹(自 2014 年起計累積通脹約 10%)，再加上預計未來直至 2024-25 年監管局全數償還貸款期間每年估計 3% 的通脹，我們預計，監管局每年的經常開支會由 2,700 萬至 3,000 萬元增加 10% 至 20% 至 3,000 萬至 3,800 萬元。

## 每年預算的經常收入

### 牌照費

8. 《物管條例》第 15(1)條<sup>2</sup> 訂明，監管局可藉規例，就牌照的申請、續期、發出和延長效力訂明所須繳付的費用。

9. 經考慮監管局的財政需要，以及物管公司和從業員可接受的水平，我們在《條例草案》委員會上，建議將牌照年費和申請費用的水平初步訂定如下：

- (a) 物管公司牌照年費：6,000 元
- (b) 物管人(第 1 級)牌照年費：1,200 元
- (c) 物管人(第 2 級)牌照年費：400 元
- (d) 以上各類牌照申請費用：100 元

10. 我們建議物管公司及物管人牌照年費維持上述擬議水平。按市場上現有物管公司和物管人的數目<sup>3</sup>，加上發牌制度會有 3 年過渡期，以上建議的牌照年費及申請費用的水平，預計自 2020-21 年起（即 3 年過渡期完結後），可為監管局帶來每年約 1,200 萬至 1,400 萬元的收入。監管局會就有關收費水平按實際運作經驗以及徵款收入，進一步檢討，並訂立附屬法例，預計於 2018 年年中提交立法會以先訂立後審議的程序審批。

---

<sup>2</sup> 《物管條例》第 15(1)條規定，監管局可藉規例，訂明：

- (a) 牌照或牌照續期申請所須載有的資料，以及所須附有的文件；
- (b) 牌照或牌照續期申請所須繳付的費用；
- (c) 持有牌照須符合的準則；
- (d) 須就發出牌照或經續期牌照而繳付的費用；
- (e) 須就根據第 10(11)(b)或(12)(b)條延長牌照的效力而繳付的費用；
- (f) 可對牌照或經續期牌照施加的條件；及
- (g) 須就第 13(8)條所指的複本而繳付的費用。

<sup>3</sup> 根據物管專業團體在 2013 年進行的調查，市場上約有 800 間物管公司、4 000 名註冊專業物業經理(物管人(第 1 級))和 7 500 名持牌物管主任(物管人(第 2 級))。

## 徵款

11. 《物管條例》第 8 部（相關條文載於附件 3）訂明，監管局可就根據《印花稅條例》（第 117 章）附表 1 第 1(1)類可予徵收印花稅的每宗售賣轉易契而向承讓人徵收小額定額徵款。根據《物管條例》第 62 條，局長可藉規例：

- (a) 訂明須就徵款適用文書而繳付的徵款的款額；
- (b) 為將任何類別人士或文書豁除於《物管條例》第 8 部的適用範圍之外，訂定條文；以及
- (c) 概括而言為更有效地施行該部，訂定條文。

12. 由於監管局每年的預算經常開支將增至 3,000 萬至 3,800 萬元，而每年從牌照費所得的收入維持不變，再加上發牌制度會有 3 年過渡期，我們預期只有少數物管公司及從業員會在發牌制度初期領取牌照，因此監管局初期的牌照費收入可能較低。為確保監管局收支平衡並能償還貸款，每年從徵款所得收入須由 1,400 萬至 1,800 萬元，提高至約 2,800 萬元。

13. 我們初步建議在監管局成立初期，就每份徵款適用文書徵收 350 元的徵款。根據以下近年售賣轉易契數目的統計資料，預期每年售賣轉易契的平均數目為約 80 000 份：

財政年度	售賣轉易契數目
2013-14	75 453
2014-15	95 304
2015-16	82 800
2016-17	81 319

（資料來源：稅務局）

14. 民政事務局預計將於 2017 年第 4 季，向立法會提交徵款的相關規例，以先訂立後審議的程序審批，以期於 2018 年第 1 季開始徵款。上述有關徵款的建議，預計自 2018-19 年起可為監管局帶來每年約 2,800 萬元的收入。

## 貸款

15. 由於監管局已被委出，需要財務和人力資源支持其運作。然而，由於徵款及牌照費的相關附屬法例尚未制定，因此監管局的法定資金來源尚未到位。我們建議申請貸款基金，以應付監管局的初期營運經費。

16. 考慮到過往數年的通脹、制定附屬法例以收取徵款及牌照費兩項法定資金來源需時，以及需要預留應急費用，我們建議向貸款基金申請 2,200 萬元貸款。該筆貸款會按無所損益利率計算<sup>4</sup>。監管局計劃由 2020-21 財政年度起，以分期繳付均等款額的方式，分 5 年償還本金。貸款安排是基於監管局 2017-18 至 2024-25 財政年度的現金流量推算分析(載於附件 4)。

17. 我們擬於 2017 年 6 月把貸款建議提交財委會審批。由於《物管條例》已通過一年，社會各界均期望監管局早日開始運作，以更有效規管物管服務。如有關貸款未能如期在這立法年度在財委會討論和獲批，民政事務局/民政事務總署會考慮在開支項目下作過渡安排，以支持監管局初期運作的必要開支，而監管局須於其後悉數償還。

## 對財政的影響

18. 監管局會以自負盈虧的形式運作，經費將來自牌照費及對售賣轉易契收取的徵款。就監管局成立初期，而徵款及牌照費的相關附屬法例尚未訂立前，我們建議向貸款基金申請 2,200 萬元貸款，以應付監管局的成立費用及初期的營運經費，有關貸款的利息會按無所損益利率計算。上述建議不涉及政府經常開支。

---

<sup>4</sup> 無所損益利率設在低於發鈔銀行平均最優惠貸款利率某一個百分比的水平。該百分比為過去 10 年銀行平均最優惠貸款利率與 12 個月港元銀行同業拆息之間的平均息差，每兩年檢討一次。

## 建議總結

19. 總結上文，為應付監管局的成立費用及初期的營運經費，和及後的預算經常開支，我們建議：

- (a) 就監管局成立初期，而徵款及牌照費的相關附屬法例尚未訂立前，向貸款基金申請 2,200 萬元貸款，以應付監管局的成立費用及初期的營運經費(詳見上文第 15 至 17 段)；
- (b) 為應付監管局日後的經常開支：
  - (i) 牌照費的水平應訂於足以為監管局帶來每年約 1,200 萬至 1,400 萬元收入(詳見上文第 8 至 10 段)；以及
  - (ii) 徵款的水平應訂於足以為監管局帶來每年約 2,800 萬元收入(詳見上文第 11 至 14 段)。

20. 就上述(b)項建議，民政事務局預計將於：

- (i) 2018 年年中向立法會提交牌照費的相關規例，以先訂立後審議的程序審批，以期於 2018 年年底開始收取牌照費；以及
- (ii) 2017 年第 4 季向立法會提交徵款的相關規例，以先訂立後審議的程序審批，以期於 2018 年第 1 季開始徵款。

## 徵詢意見

21. 請委員就本文件載列的各項建議提出意見，並請委員支持我們徵求財委會批准擬議的貸款安排。

民政事務局  
民政事務總署  
物業管理業監管局  
二零一七年五月

《物業管理服務條例》(第 626 章)的相關條文

**第 7 部  
物業管理業監管局**

**42. 設立監管局**

- (1) 現設立一個中文名稱為“物業管理業監管局”而英文名稱為“Property Management Services Authority”的法人團體。
- (2) 監管局—
  - (a) 以其法團名稱，永久延續；
  - (b) 須為其本身製備法團印章；及
  - (c) 可以以其法團名稱起訴和被起訴。
- (3) 附表 3(載有在組成、行政及財務方面的條文)就監管局具有效力。

**附表 3 第 5 部  
財務條文**

**15. 財政年度**

監管局的財政年度是一—

- (a) 自本條實施當日至其後的 3 月 31 日的期間；或
- (b) 在其後每一年的 3 月 31 日完結的 12 個月期間。

**16. 資金**

- (1) 監管局的資金由以下各項組成—
  - (a) 以費用、徵款及罰款形式，由監管局收取的所有款項；及
  - (b) 監管局就其目的而合法收取的所有其他款項及財產，包括利息及收入的累積。

- (2) 不屬監管局就執行其職能而即時需要的任何資金，均可—  
(a) 作定期、通知或儲蓄存款，存入某銀行的定期帳戶、通知存款帳戶或儲蓄帳戶，有關銀行由財政司司長為作該等存款的目的而一般地或就個別情況提名；或  
(b) 以財政司司長批准的方式，進行投資。

## 17. 監管局無須繳稅

- (1) 監管局無須根據《稅務條例》(第 112 章)課稅。  
(2) 為免生疑問，第(1)款不適用於由監管局的資金向該局成員支付的任何薪酬、福利或開支。
-

## 附件 2

### 物業管理業監管局的 成員名單

主席：	謝偉銓
副主席：	王國興
第 I 類人士(從事物業管理服務的個人)：	譚國榮 黃輝成 吳光銘 郭岳忠 甄韋喬
第 II 類人士(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)：	黃栢欣 吳韻宜 許智文教授 陳繼宇博士
第 III 類人士(不屬第 I 類或第 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)：	陳恒鑽 易志明 葉興國 譚領律 鄭麗琼 梁文廣 伍翠瑤博士 房屋署署長或其代表 民政事務總署署長或其代表

## 《物業管理服務條例》(第 626 章)的相關條文

### 第 8 部 徵款

#### 51. 第 8 部的釋義

在本部中—

**承讓人** (*transferee*) 就某徵款適用文書而言，指根據該文書獲轉讓有關不動產的人，或有關不動產根據該文書而歸屬的人；

**售賣轉易契** (*conveyance on sale*) 具有《印花稅條例》(第 117 章)第 2(1)條給予該詞的涵義；

**署長** (*Collector*) 指根據《印花稅條例》(第 117 章)第 3 條委任的印花稅署署長；

**徵款適用文書** (*leviable instrument*) 指須根據第 53(1) 條予以徵收徵款的文書；

**繳款限期** (*payment period*) 就須就某徵款適用文書而繳付的徵款而言，指第 54(3)條規定的繳付該徵款的限期。

#### 52. 第 8 部的適用範圍

本部適用於不動產的售賣轉易契。

#### 53. 徵款適用文書

- (1) 一項訂明款額的徵款，須就以下文書而繳付—
  - (a) 售賣轉易契；及
  - (b) 根據《印花稅條例》(第 117 章)附表 1 第 1(1) 類可予徵收印花稅的文書
- (2) 某文書是否符合第(1)(a)及(b)款的描述的問題，須按照《印花稅條例》(第 117 章)斷定。

#### **54. 繳付徵款**

- (1) 在徵款適用文書下的承讓人，有法律責任繳付須就該文書而繳付的徵款。
- (2) 為施行第(1)款，如在有關文書下，有多於 1 名承讓人，該等承讓人須負共同及各別的法律責任繳付徵款。
- (3) 徵款須在有關文書簽立後的 30 日內繳付。

#### **55. 收取徵款**

- (1) 徵款須由以下人士收取—
  - (a) 監管局；或
  - (b) 由以下人士代監管局收取—
    - (i) 署長；或
    - (ii) 根據《印花稅條例》(第 117 章)第 3 條委任，並獲署長書面授權的助理署長。
- (2) 收取的徵款，並不成為政府一般收入的一部分。

#### **56. 收取和傳送徵款的協議**

- (1) 監管局與署長可為以下事宜，訂立協議—
  - (a) 署長代該局收取徵款；及
  - (b) 署長將有關徵款傳送予該局。
- (2) 根據第(1)款訂立的協議，並非附屬法例。

#### **57. 未有繳付徵款**

- (1) 如須就某徵款適用文書而繳付的徵款，並未在繳款限期內繳付，在不局限監管局在追討該徵款方面具有的任何其他補救的情況下，該局可—
  - (a) 就未有繳付徵款，施加罰款；及
  - (b) 發出證明書，證明—
    - (i) 該徵款及罰款已到期，並須向監管局繳付；及

- (ii) 該證明書指明的人，有法律責任繳付該徵款及罰款。
- (2) 有關證明書須載有行政總裁的姓名，如行政總裁的姓名已印在或簽在該證明書上，該證明書即屬有效。
- (3) 監管局須向受有關證明書影響的人，送達該證明書的複本。
- (4) 送達有關證明書的複本可用的方式，是面交送達予有關人士，或透過將該複本送往或郵寄至該人最後為人所知的郵遞地址、居住、業務或受僱地點。
- (5) 除非相反證明成立，否則以郵遞方式寄送的證明書複本，須推定為在收件人經一般郵遞程序應接獲該複本之日的翌日送達。

## 58. 罰款

- (1) 就第 57(1)(a)條而言—
- (a) 在有關徵款適用文書下的承讓人，有法律責任繳付罰款；及
- (b) 罰款的款額為—
- (i) (如徵款在繳款限期屆滿後的 1 個月內繳付)徵款款額的雙倍；
- (ii) (如徵款在繳款限期屆滿後的 1 至 2 個月內繳付)徵款款額的 4 倍；或
- (iii) (如屬任何其他情況)徵款款額的 10 倍。
- (2) 為施行第(1)(a)款，如在有關文書下，有多於 1 名承讓人，該等承讓人須負共同及各別的法律責任繳付罰款。

## 59. 徵款及罰款的證明書

- (1) 如監管局根據第 57(1)(b)條，就徵款及罰款發出證明書，而該證明書按照第 57 條送達，則本條適用。
- (2) 除非相反證明成立，否則在任何法律程序中，有關證明書即為其證明的事實的證據。
- (3) 凡徵款及罰款是就某處所或土地而產生的，在有關徵款及罰款全數討回之前，監管局可隨時將有關證明書，針對該處所或土地，在土地註冊處註冊。
- (4) 就《土地註冊條例》(第 128 章)而言，證明書視作影響處所或土地的文書，並可在土地註冊處註冊。
- (5) 證明書一經註冊，有關徵款及罰款—
  - (a) 可向在土地註冊處登記冊中看似是有關處所或土地的擁有人的人追討；及
  - (b) 構成對有關處所或土地的法定押記，而該押記就該處所或土地賦予監管局相同的權力及補救，猶如該局是普通形式的按揭契據下的承按人，具有出售、出租和委任接管人的權力。
- (6) 儘管有《土地註冊條例》(第 128 章)第 3(1)及 5 條的規定，如有有關證明書屬妥為註冊，該證明書自註冊當日的翌日起，享有優先權。
- (7) 根據第(5)(b)款產生的押記，就對該押記不知情，並就有有關處所或土地付出有值代價的真誠購買人或承按人屬無效，亦不會使該人根據該款而負上法律責任。
- (8) 在追討徵款及罰款後，監管局須向土地註冊處遞交適當的清償註冊摘要，以抵銷根據第(3)款註冊的證明書。

## 60. 追討徵款及罰款

監管局可將須根據本部繳付的徵款或罰款的款額，作為拖欠該局的民事債項予以追討。

## 61. 監管局減免及退還的權力

凡有一—

- (a) 須就徵款適用文書而繳付的徵款或罰款，監管局可減免其全部或部分；或
- (b) 已就徵款適用文書而繳付的徵款或罰款，監管局可退還其全部或部分。

## 62. 關於第 8 部的規例

局長可藉規例—

- (a) 訂明須就徵款適用文書而繳付的徵款的款額；
  - (b) 為將任何類別人士或文書豁除於本部的適用範圍之外，訂定條文；及
  - (c) 概括而言為更有效地施行本部，訂定條文。
-

## 2017-18 至 2024-25 財政年度物業管理業監管局現金流量推算分析

	第一年 2017-18 ('千元)	第二年 2018-19 ('千元)	第三年 2019-20 ('千元)	第四年 2020-21 ('千元)	第五年 2021-22 ('千元)	第六年 2022-23 ('千元)	第七年 2023-24 ('千元)	第八年 2024-25 ('千元)
<u>收入</u>								
申請 / 牌照費用 (註 1)	0	2,305	6,708	13,215	12,984	13,349	13,716	13,495
徵款 (註 2)	2,800	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
<b>總收入 (a)</b>	<b>2,800</b>	<b>30,305</b>	<b>34,708</b>	<b>41,215</b>	<b>40,984</b>	<b>41,349</b>	<b>41,716</b>	<b>41,495</b>
<u>支出</u> (註 3)								
經常開支	7,213	25,450	33,079	34,072	35,094	36,146	37,231	38,348
非經常開支 (註 4)	4,598	4,598	0	0	0	0	0	0
<b>總支出 (b)</b>	<b>11,811</b>	<b>30,048</b>	<b>33,079</b>	<b>34,072</b>	<b>35,094</b>	<b>36,146</b>	<b>37,231</b>	<b>38,348</b>
<b>盈餘/(虧損) (a)-(b)</b>	<b>(9,011)</b>	<b>257</b>	<b>1,629</b>	<b>7,143</b>	<b>5,890</b>	<b>5,203</b>	<b>4,485</b>	<b>3,147</b>
貸款基金	14,000	8,000		-4,400	-4,400	-4,400	-4,400	-4,400
償還貸款本金 (註 5)								
償還貸款利息 (財政年度 3 月 31 日)	-153	-391	-407	-347	-280	-186	-93	0
<b>整體結餘 (註 6)</b>	<b>4,836</b>	<b>12,702</b>	<b>13,924</b>	<b>16,320</b>	<b>17,530</b>	<b>18,147</b>	<b>18,139</b>	<b>16,886</b>

註:

### 收入

- 牌照費 - 物業管理公司每年\$6,000，第 1 級物業管理人每年\$1,200 及第 2 級物業管理人每年\$400，每項申請費\$100。物業管理公司 800 間、第 1 級物業管理人 4,000 名及第 2 級物業管理人及 7,500 名。假設由 2021-22 財政年度起，物業管理公司數目維持不變，物業管理人數目每年上升 2%。第一年 (2018-19 財政年度) 有 1/6 物業管理公司及 1/6 物業管理人新註冊。第二年 (2019-20 財政年度) 有 2/6 物業管理公司及 2/6 物業管理人新註冊。第三年 (2020-21 財政年度) 全部物業管理公司及物業管理人註冊。
- 徵款 - 假設：(i) 每份售賣轉易契徵款\$350；(ii) 預期每年售賣轉易契的平均數目為約 80,000 份；(iii) 預期每年總徵款： $\$350 \times 80,000 = \$28,000,000$ ；(iv) 2017-18 財政年度收取 10%的徵款。

### 支出

- 根據 2017-18 財政年度物價水平計算的支出，假設每年上升 3%，2019-20 財政年度將開始招致全部支出。
- 非經常開支為籌備成本，包括辦公室裝修、購置傢俱及電腦、開發電腦系統及網頁、標誌設計及聘請員工等，分兩年支付。

### 貸款基金

- 貸款 - 假設貸款本金為\$22,000,000。貸款本金以分期繳付均等款額方式，自 2020-21 財政年度起，分 5 年還款(每期 \$4,400,000)。貸款利息將在首次提取貸款日期後，於每個財政年度 3 月 31 日繳付利息一次，以無所損益利率，按尚未還清的貸款餘額單利計算。最後一期(第 5 期)款項將於 2024-25 財政年度初償還。

### 整體結餘

- 由於(i) 須訂立附屬法例以收取牌照費及徵款，有關過程需時；(ii) 過渡期內申請牌照的公司及從業員數目，以及每年售賣轉易契的數目，存在不確定性；(iii) 加上累積牌照費及徵款收入需時，而成立監管局的籌備成本會於監管局成立初期招致，因此，為確保監管局財政穩健，監管局應維持一定整體結餘。