

二零一九年六月二十四日
討論文件

立法會民政事務委員會

物業管理業監管局建議的發牌制度

目的

本文件旨在向委員匯報物業管理業監管局(“物監局”)建議的發牌制度，以規管和管制物業管理服務(“物管服務”)的提供。

背景

物監局的成立及職能

2. 《物業管理服務條例》(第 626 章)(“《物管條例》”)於二零一六年五月二十六日獲立法會通過。物監局是根據《物管條例》第 42(1)條成立的法人團體。根據《物管條例》第 43 條，物監局的主要職能是：

- (a) 透過發牌照予物業管理公司(“物管公司”)及物業管理人，規管及管制在香港的物管服務的提供；
- (b) 推動物業管理業專業行事持正，並提高該專業的能力及專業性；以及
- (c) 維持和提升物業管理業專業的地位。

發牌框架

3. 《物管條例》就物管公司訂明單一級別的發牌制度。物管公司必須符合所有發牌準則，包括持有物業管理人牌照的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等。有關的發牌準則將於物監局為發牌制度而訂立的附屬法例中列明¹。

4. 《物管條例》亦為物業管理人訂立兩個級別的發牌制度²。只有在物管公司中就該公司所提供的物管服務(property management services)擔當督導或管理職務的物業管理人，才會受發牌制度規管。前線人員無須領取物業管理人牌照。物業管理人的發牌準則包括學歷、專業資格、工作年資，以及該人是否適合持有物業管理人牌照。第一級別的物業管理人須符合的資歷要求高於第二級別的物業管理人。這套分成兩個級別的發牌制度，可鼓勵物業管理人致力於專業發展，從而提升至較高級別，同時繼續讓資歷較低者進入就業市場。

物監局建議的發牌制度

公眾諮詢

5. 物監局於二零一八年十一月就發牌制度的建議進行了為期兩個月的公眾諮詢。收到的主要意見和物監局的回應摘要另載於物監局題為《物業管理公司及物業管理人的發牌制度》的文件。

¹ 根據《物管條例》第 3 條及第 15 條，物監局可藉規例，將某服務訂明為物管服務，亦可訂明持有牌照須符合的準則、可對牌照施加的條件以及其他相關事宜。

² 根據《物管條例》第 6 條，持有物業管理人(第 1 級)牌照的人士可將自己描述為「註冊專業物業經理」，而持有物業管理人(第 2 級)牌照的人士可將自己描述為「持牌物業管理主任」。根據《物管條例》第 15 條，物監局可藉規例，訂明持有牌照須符合的準則，並可對物業管理人(第 1 級)牌照，施加較嚴格的要求。

與持份者會面

6. 在公眾諮詢期間，作為物監局的成員和相關政策的協調者，民政事務總署在不同的參與活動中與持份者會面，清晰說明政府在物業管理方面的政策和《物管條例》的政策原意。具體來說：

(a) 在發牌制度的規管範圍方面：我們已釐清及重申《物管條例》無意涵蓋：

(i) 並無在物管公司所提供的多類物管服務中擔任總體監督或管理角色的前線人員及其直屬主管³；

(ii) 只提供單一物管服務的公司和從業員⁴（包括只提供清潔、保安及／或園景服務的公司）；以及

(iii) 已受其他法定制度規管的服務（例如法律專業），以免出現雙重規管的情況；以及

(b) 在業主立案法團方面：我們已澄清履行《建築物管理條例》（第 344 章）下的職責，並不同經營提供物管服務的業務。唯一的例外情況，是由 1 500 個或以上的單位組成的「自管」物業。我們已於二零一九年一月二十一日致函全港的業主立案法團（副本抄送給所有立法會及區議會議員），以及回覆二零一九年一月三十日立法會會議的書面提問時重申我們的政策原意。

7. 我們已邀請物監局在修訂其建議時考慮所收到的意見，以便在監管要求與行業發展之間取得適當的平衡。

³ 根據《物管條例》，「物業管理人」是指在某物管公司中，就該公司提供的物管服務，擔任**管理或監督**角色的個人。

⁴ 《物管條例》訂明，物管公司如業務不涉及提供屬多於一個服務類別的物管服務，該公司毋須申領牌照。

經修訂的發牌建議

8. 物監局已將經修訂的建議載於其提交給委員會的文件。我們認為經修訂的建議應已大致回應公眾諮詢期間所收集的意見，並顧及政府在物業管理方面的政策和《物管條例》的政策原意。

未來路向

9. 我們期待各位委員支持物監局的建議以及盡早實施發牌制度，以提高物管服務的質素。

民政事務局

民政事務總署

二零一九年六月