

立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)1282/19-20 號文件

檔 號：CB2/SS/4/19

2020 年 7 月 3 日內務委員會會議文件

《2020 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》及 《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》小組委員會報告

目的

本文件旨在匯報《2020 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》及《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》小組委員會("小組委員會")的商議工作。

背景

成立物業管理業監管局及該局的職能

2. 立法會於 2016 年 5 月 26 日制定《物業管理服務條例》(第 626 章)。物業管理業監管局("監管局")是根據《物業管理服務條例》第 42(1)條成立的法人團體。根據《物業管理服務條例》第 43 條，監管局的主要職能是：

- (a) 透過發牌照予物業管理公司和物業管理人，規管及管制物業管理服務的提供；
- (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；及
- (c) 維持和提升物業管理業專業的地位。

發牌架構

3. 《物業管理服務條例》為物業管理公司訂立單一級別的發牌制度。物業管理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業管理公司牌照等。

4. 《物業管理服務條例》亦為物業管理人訂立兩個級別的發牌制度。只有在持牌物業管理公司中就該公司所提供的物業管理服務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、專業資格及工作年資。

《2020 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》(第 86 號法律公告)

5. 政府當局於 2020 年 5 月 22 日在憲報刊登《2020 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》(第 86 號法律公告)("《生效公告》")。《生效公告》已於 2020 年 5 月 27 日的立法會會議上提交立法會省覽。《生效公告》由民政事務局局长根據《物業管理服務條例》第 1(2)條訂立，以指定：

(a) 2020 年 8 月 1 日為《物業管理服務條例》尚未實施的條文(第 6(1)(a)、(2)(a)及(3)(a)條除外)開始實施的日期；¹ 及

(b) 2023 年 8 月 1 日為《物業管理服務條例》第 6(1)(a)、(2)(a)及(3)(a)條開始實施的日期。

6. 據政府當局所述，《物業管理服務條例》第 6(1)(a)、(2)(a)及(3)(a)條延遲實施，可為物業管理公司和物業管理人提供一個過渡期，讓該等物業管理公司和物業管理人申請相關牌照。當年《物業管理服務條例草案》委員會在進行商議期間察悉政府當局有關 3 年過渡期的建議。²

¹ 憑藉《2016 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》及《2018 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》，若干關乎物業管理業監管局的成立及施加徵款的條文，已分別自 2016 年 10 月 24 日及 2018 年 7 月 1 日起實施。尚未實施的條文主要關乎物業管理服務的管制和規管、物業管理公司和物業管理人的發牌事宜，尤其是《物業管理服務條例》(第 626 章)第 6(1)(a)、(2)(a)及(3)(a)條有關禁止任何人在沒有牌照的情況下作為物業管理公司或以物業管理人的身份行事。

² 議員可參閱當年《物業管理服務條例草案》委員會的報告[立法會 CB(2)701/15-16 號文件]，以了解進一步詳情。

《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》(第 87 號法律公告)

7. 《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》(第 87 號法律公告)("《規例》")於 2020 年 5 月 22 日刊發憲報。《規例》是一項由監管局根據《物業管理服務條例》第 3(1)、15(1)、16(3)、17(2)及 47(8)條及附表 4 第 5(1)條訂立的新規例。《規例》包含 14 項條文及 4 個附表，並就下列關乎物業管理服務的管制和規管及物業管理公司和物業管理人的發牌事宜訂定條文：

- (a) 屬《物業管理服務條例》附表 1 所列的 7 個服務類別(如一般管理服務、環境的管理，以及維修、保養和改善)的物業管理服務種類(附表 1)；
- (b) 須就申請發出物業管理公司或物業管理人牌照或為有關牌照續期及其他事宜(包括延長牌照的有效期及物業管理公司或物業管理人(第 1 級或第 2 級)登記冊的複本)而繳付的費用(附表 2)；
- (c) 申請物業管理公司牌照、物業管理人(第 1 級或第 2 級)牌照、臨時物業管理人(第 1 級或第 2 級)牌照(統稱為"物業管理人牌照")或為有關牌照續期時須載有的資料及須附有的文件(第 4 及 5 條)；
- (d) 持有物業管理公司牌照(如聘用指明數目的持牌物業管理人)及物業管理人牌照(如所須的學歷及工作經驗)的準則(第 6 至 9 條)；
- (e) 可施加於物業管理公司及物業管理人牌照的條件(第 10 至 12 條)；
- (f) 持牌物業管理公司須向客戶提供的資料及提供該等資料的方式(第 13 條及附表 3)；及
- (g) 持牌人必須就任何變更以書面通知監管局的事宜(包括與遵守持牌準則相關的資料)(第 14 條及附表 4)。

8. 《規例》已於 2020 年 5 月 27 日的立法會會議上提交立法會省覽，並將於 2020 年 8 月 1 日實施。

小組委員會

9. 在 2020 年 5 月 29 日的內務委員會會議上，議員同意成立小組委員會審議《生效公告》及《規例》。小組委員會的委員名單載於**附錄**。小組委員會由周浩鼎議員擔任主席，曾舉行 1 次會議與政府當局會晤。

10. 為了讓小組委員會有更充裕時間向內務委員會滙報其商議工作，小組委員會商定於 2020 年 6 月 24 日的立法會會議上動議擬議決議案，以延展《生效公告》及《規例》的審議期至 2020 年 7 月 15 日的立法會會議。由於該項擬議決議案並未在 2020 年 6 月 24 日的立法會會議席上獲得處理，因此《生效公告》及《規例》的審議期已於該次立法會會議上屆滿。

小組委員會的商議工作

11. 委員支持《生效公告》中就《物業管理服務條例》尚未實施條文所載列的實施日期及《規例》所訂立的發牌制度，但同時就多項事宜表達關注，特別是有關持牌物業管理公司提供多個服務類別的物業管理服務，持牌物業管理公司聘用持牌物業管理人，以及為在職物業管理人提供過渡安排等方面的事宜。委員亦促請監管局向物業管理業界詳細講解發牌制度，讓相關制度得以順利實施。下文各段綜述小組委員會的主要商議工作。

持牌物業管理公司提供多個服務類別的物業管理服務

12. 委員察悉，根據《物業管理服務條例》，物業管理公司但凡從事多於 1 個《物業管理服務條例》附表 1 所列 7 個服務類別的物業管理服務，便須領取牌照。委員亦察悉，根據有關發牌制度，物業管理服務類別 1 即按大廈公契為業主、住戶、租戶、用戶或訪客所提供與物業管理有關的一般服務。物業管理服務類別 2 至類別 7 則關乎特定範疇的服務，如財務及資產管理、設施管理及人力資源管理。

13. 委員關注到，根據發牌制度，只具備提供物業管理服務類別 2 至類別 7 服務經驗的持牌物業管理公司，亦可提供物業管理服務類別 1 的服務，並擔任公契經理人，即使該等公司可能缺乏相關資格或專業知識。委員指出，物業管理業憂慮上述安排或會對物業管理服務類別 1 的服務質素帶來負面影響。委員亦認為，物業管理公司牌照上應列明相關持牌物業管理公司

所提供的物業管理服務類別，方便包括業主立案法團等客戶選擇適合的物業管理公司提供各類物業管理服務。

14. 監管局表示，根據發牌制度，持牌物業管理公司必須聘用一定數目的持牌物業管理人。在持牌物業管理公司中擔任管理或監督角色的物業管理人須持有物業管理人牌照。物業管理人須符合有關學歷、專業資格及工作年資的發牌準則，方能領取物業管理人牌照。該等要求可確保持牌物業管理人有能力提供各項物業管理服務，包括服務類別 1 的物業管理服務。

15. 監管局進一步表示，《物業管理服務條例》賦權監管局以各種方式(包括就涉及違紀行為的投訴進行調查，以及向不遵從規定的物業管理公司及物業管理人作出紀律處分等)，監察持牌物業管理公司/物業管理人的表現。此外，監管局會在其辦事處及網站備存持牌物業管理公司登記冊、物業管理人(第 1 級)登記冊及物業管理人(第 2 級)登記冊，讓市民查閱。有關登記冊會載有包括持牌物業管理公司所管理的物業組合，持牌物業管理公司僱用的持牌物業管理人的數目，以及持牌人就違紀行為或《物業管理服務條例》所訂的刑事罪行的定罪紀錄等資料。市民選擇物業管理公司提供各項物業管理服務時可參考該等登記冊。

持牌物業管理公司聘用持牌物業管理人

16. 委員察悉，根據發牌制度，持牌物業管理公司須聘用符合監管局指明的最低人手比例的數目的持牌物業管理人。委員促請監管局向物業管理公司說明持牌物業管理公司須符合的持牌物業管理人最低人手比例，並制訂清晰的行政指引(尤其是為中小型物業管理公司提供的指引)，列明根據發牌制度須領取物業管理人牌照的人員數目的最低要求，以及涉及哪些職系的人員。

17. 監管局表示，根據發牌制度，持牌物業管理公司須按每 3 000 個或以下由其管理的單位聘用至少 1 名持牌物業管理人(第 1 級)，每 1 500 個或以下由其管理的單位聘用至少 1 名持牌物業管理人(第 2 級)。只有在持牌物業管理公司中就該公司所提供的物業管理服務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。持牌物業管理人(第 1 級)的資歷要求會較持牌物業管理人(第 2 級)的資歷要求嚴格。監管局的網站載有持牌物業管理公司須符合的持牌物業管理人最低人手比例。監管局答允，將向物業管理公司講解持牌物業管理公司須符合的持牌物業管理人最低人手比例。

為在職物業管理人提供的過渡安排

18. 委員關注到旨在協助在職物業管理人達到發牌規定的過渡安排。監管局表示，在職物業管理人如具備在管理或監督層面上為香港物業提供物業管理服務的相關工作經驗，但未能符合持有物業管理人牌照所須的有關學歷及/或專業資格，在3年過渡期內可申請及獲發有效期最長3年的臨時牌照。物業管理人如在臨時牌照的有效期內完成監管局指明的課程，便可申請正式牌照。關於指明課程的費用方面，監管局表示，根據4所院校提供的資料，持牌物業管理人(第1級)課程的費用約為13,000元至19,000元，持牌物業管理人(第2級)課程的費用則約為9,300元至12,500元。有關課程平均為期約6個月。

19. 委員認為，持牌物業管理公司應為旗下在職物業管理人承擔上述指明課程的費用，從而減輕後者的財政負擔。監管局表示，局方曾就資助在職物業管理人報讀上述指明課程一事與部分物業管理公司進行討論，這些公司大都樂意為旗下在職物業管理人提供學費資助。監管局補充，物業管理人亦可向持續進修基金申請發還指明課程的費用。

物業管理業監管局接受的資歷

20. 《規例》第8(1)(b)(i)(A)至(C)條訂明持有物業管理人(第2級)牌照所須的學歷，而《規例》第8(1)(b)(i)(D)條則賦予監管局酌情權，接受其他資歷為持有物業管理人(第2級)牌照的準則之一。小組委員會法律顧問詢問，監管局衡量《規例》第8(1)(b)(i)(A)至(C)條沒有列明的資歷是否可以接受時，將會考慮的因素為何。

21. 監管局表示，局方或會接受例如經香港資歷架構的過往資歷認可機制獲取的物業管理業能力單元組合屬第四級的5張資歷證明書。監管局補充，監管局接受的資歷不會低於《規例》第8(1)(b)(i)(A)至(C)條所訂明的資歷。

建議

22. 小組委員會對《生效公告》及《規例》並無異議，亦不會就《生效公告》及《規例》提出任何修正案。

徵詢意見

23. 謹請議員察悉小組委員會的商議工作。

立法會秘書處

議會事務部 2

2020 年 7 月 2 日

《2020年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》及
《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》小組委員會

委員名單

主席 周浩鼎議員

委員 石禮謙議員, GBS, JP
謝偉俊議員, JP
陳恒鑾議員, BBS, JP
郭偉強議員, JP
邵家輝議員, JP

(總數：6位委員)

秘書 詹詠儀女士

法律顧問 譚淑芳女士