

# 立法會 *Legislative Council*

立法會 CB(2)1204/19-20(01)號文件

檔 號：CB2/SS/4/19

## 《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

### 立法會秘書處擬備的背景資料簡介

#### 目的

本文件提供《2020 年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》("《生效公告》")(第 86 號法律公告)及《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》("《規例》")(第 87 號法律公告)的背景資料，並綜述民政事務委員會("事務委員會")曾進行的相關討論。

#### 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。有關的發牌準則將於監管局為發牌制度而訂立的附屬法例中列明。

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、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。

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

5. 《生效公告》由民政事務局局長根據《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<sup>1</sup>除外)開始實施的日期；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，以給予物業管理公司及物業管理人3年過渡期。

6. 據民政事務局、民政事務總署及監管局於2020年5月發出的立法會參考資料摘要(檔案編號：HAD HQ CR/20/3/7(C) Pt. 40)第13及14段所述，《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

---

<sup>1</sup> 《物業管理服務條例》第6(1)(a)、(2)(a)及(3)(a)條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分行事。

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。議員可參閱當年法案委員會的報告[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. 《規例》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，以實施建議的發牌制度。《規例》的詳情載於上述立法會參考資料摘要第 10 至 12 段。《規例》擬於 2020 年 8 月 1 日實施。

### **民政事務委員會進行的討論**

8. 政府當局曾於 2019 年 6 月 24 日的會議上，就監管局提出有關物業管理公司及物業管理人的發牌制度，包括將根據《物業管理服務條例》訂立的《規例》草擬本主要條文，諮詢事務委員會。下文綜述委員提出的主要關注事項。

#### 建議的物業管理公司發牌制度

##### *規管範圍*

9. 部分委員認為，建議的發牌制度未有清楚說明在甚麼情況下，業務實體如在 7 個訂明的物業管理服務類別中經營一個或以上類別的服務時便須領取物業管理公司牌照。他們詢問，舉例而言，建築公司或為宿舍提供物業管理服務的公司是否須要根據擬議發牌制度領取物業管理公司牌照。部分委員問及，對於現時列於政府政策局/部門認可承建商名冊上的工程承建商，當局會否考慮給予豁免，無需他們領牌。該等委員亦詢問，如業務實體已將其提供的所有物業管理服務全面外判予第三方，是否仍須領牌。

10. 監管局代表表示，業務實體的業務如不涉及提供多於一個服務類別的物業管理服務，便無須持有牌照；而為提供某個服務類別的物業管理服務所附帶的物業管理服務，會被視為只屬於該類別的物業管理服務。因此，建築公司如在提供維修保養服務時進行清潔及/或保安工作，不會被視為經營多於一個類

別的服務。此外，《物業管理服務條例》把"物業"一詞界定為《建築物管理條例》(第 344 章)下的"建築物"，而由於《建築物管理條例》下"建築物"的定義並不包括沒有大廈公契("公契")的物業，物業管理公司如管理沒有公契的物業(例如宿舍)，便無須持有物業管理公司牌照。為方便一般市民了解，監管局會考慮在相關實務守則或指引中適當地加以闡釋並舉例說明。

11. 部分委員關注到，物業管理公司會透過設立不同業務實體來提供不同類別的物業管理服務，以規避領取物業管理公司牌照的規定。委員亦關注到，業務實體如一直只提供單一類別的物業管理服務，只須額外經營多一個類別的物業管理服務便可申領牌照。監管局代表解釋，局方認為業主立案法團("法團")聘用不同物業管理公司向其提供不同類別的物業管理服務並不可行。再者，法團此舉是放棄將其物業管理服務供應商納入規管可帶來的好處。

#### *監察物業管理公司*

12. 部分委員詢問，監管局會否考慮為持牌物業管理公司設立表現評級制度，以便法團選擇合適的服務供應商。該等委員亦詢問，持牌物業管理公司是否須向監管局繳存保證金，以加強以專業手法經營業務的承擔。委員更關注到，被監管局撤銷牌照而停業的物業管理公司，其董事可能會不擇手段，利用新的業務實體作掩飾，繼續經營該公司的業務。亦有委員關注到，現正提供服務的物業管理公司若基於紀律原因而被監管局暫時吊銷/撤銷牌照或不獲續牌，對法團可能造成甚麼影響。

13. 監管局代表表示，待發牌制度全面發展成熟及與業界達成共識後，監管局會考慮為物業管理公司設立表現評級制度。根據《物業管理服務條例》，監管局會在辦事處及互聯網備存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。監管局代表進一步表示，雖然《物業管理服務條例》並無對物業管理公司施加任何保證金的規定，但該條例第 11 條訂明，在斷定某人是否屬持有物業管理公司牌照的合適人選時，監管局須顧及多個訂明的因素，包括該人是否曾被裁定犯刑事罪行，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；或是否曾被裁定犯違紀行為或《物業管理服務條例》所訂的刑事罪行。監管局會制訂程序，處理涉及持牌物業管理公司及物業管理人的投訴。

## 過渡安排

14. 部分委員詢問，建議的 3 年過渡期是否足以讓業界過渡至新發牌制度。委員關注到，由於物業管理公司(尤其是中小型公司)可能需聘用更多持牌物業管理人以符合發牌規定，建議的發牌制度會否為業主帶來額外財政負擔。

15. 監管局代表表示，為了讓業界有充分時間適應新制度，監管局會在發牌制度實施後提供 3 年過渡期，其間物業管理公司及物業管理人無須領有牌照。在職物業管理人如具備指明的管理或監督經驗，但未能符合有關學歷及/或專業資格準則，在過渡期內可申請及獲發有效期最長 3 年的臨時牌照。持牌人如在臨時牌照的有效期內完成指明的課程，便可申請正式的物業管理人牌照。實施過渡安排後，預計新發牌制度不會對物業管理服務的人力市場造成壓力。

## 建議為物業管理人訂立的發牌制度

16. 部分委員指出，部分物業管理專業團體關注到，《規例》草擬本並無在學歷/專業資格和相關工作年資方面清楚訂明物業管理人的發牌準則。該等委員認為，監管局應清楚說明以何準則決定某些學歷(特別是從內地或海外院校取得的學歷)可獲局方接納。委員亦詢問，監管局有否就持有臨時牌照的物業管理人須修畢的指明課程設立認可及監察制度，以及會否對課程費用施加管制。

17. 監管局代表回應時表示，監管局轄下一個常設委員會將負責評估物業管理人牌照申請個案的學歷資格。關於協助在職物業管理人過渡至新發牌制度的指明課程，監管局已邀請有興趣的院校提交建議書，相信有關院校會將課程費用維持在合理水平，以保持競爭力。根據院校提供的初步資料，有關課程費用會介乎每小時約 100 至 200 元。

## 諮詢持份者

18. 部分委員關注到，監管局在制訂建議的發牌制度時，有否考慮物業管理專業團體及相關持份者表達的意見及關注。該等委員籲請監管局預留充裕時間與業界及持份者(包括區議會及法團)進一步討論有關建議。監管局代表表示，監管局曾在

2018年11月至2019年1月期間就其發牌制度建議進行為期兩個月的公眾諮詢工作，並已充分考慮持份者表達的關注。儘管如此，事務委員會在2019年6月24日的會議上通過兩項議案，促請監管局就建議的發牌制度進一步聽取業界及各持份者的意見，並回應其關注。該兩項議案及政府當局和監管局提供的書面回應分別載於**附錄 I**及**附錄 II**。監管局在2020年5月提供資料文件(立法會 CB(2)904/19-20(01)號文件)，表示監管局已採取相應行動，展開一連串的諮詢工作。監管局亦在文件中表示，已因應接獲的意見修訂建議的發牌制度，並已在《規例》草擬本上作出適當的修改。

## 相關文件

19. 在立法會網站的相關文件一覽表載於**附錄 III**。

立法會秘書處  
議會事務部 2  
2020年6月13日

民政事務委員會

在2019年6月24日會議上就議程項目IV  
"物業管理業監管局建議的發牌制度"通過的議案

就物業管理業監管局建議的發牌制度，本會促請當局在附屬法例立法前，進一步聽取各持份者意見，讓業界與當局討論及達成共識，以更符合各持份者需要。

動議人：柯創盛議員, MH

和議人：劉國勳議員, MH

(Translation)

**Panel on Home Affairs**

**Motion passed under agenda item IV  
"Licensing regime proposed by  
the Property Management Services Authority"  
at the meeting on 24 June 2019**

Regarding the licensing regime proposed by the Property Management Services Authority, this Panel urges that before introducing the subsidiary legislation, the authorities should further listen to the views of various stakeholders and allow discussions between the trade and the authorities for reaching a consensus, so as to better meet the needs of various stakeholders.

Moved by: Hon Wilson OR, MH

Seconded by : Hon LAU Kwok-fan, MH

## 民政事務委員會

### 在2019年6月24日會議上就議程項目IV "物業管理業監管局建議的發牌制度"通過的議案

物業管理業監管局應就發牌制度立法檢討發牌準則定義，儘快再次諮詢業界意見。

動議人：區諾軒議員

(Translation)

#### **Panel on Home Affairs**

#### **Motion passed under agenda item IV "Licensing regime proposed by the Property Management Services Authority" at the meeting on 24 June 2019**

The Property Management Services Authority should consult the trade afresh as soon as practicable in respect of the review on the licensing criteria for enactment of legislation on the licensing regime.

Moved by: Hon AU Nok-hin



民政事務總署  
香港灣仔軒尼詩道一百三十號  
修頓中心廿九、三十及三十一樓



Home Affairs Department  
29<sup>th</sup>, 30<sup>th</sup> and 31<sup>st</sup> Floors,  
Southorn Centre,  
130 Hennessy Road,  
Wan Chai, Hong Kong.

本署檔號 Our Ref. ( ) in HAD HQ CR/20/3/7 (C) Pt.39

來函檔號 Your Ref.

電話 Tel.: 2835 2223

傳真 Fax.: 2575 1009

香港中區  
立法會道1號  
立法會綜合大樓  
立法會民政事務委員會秘書  
麥麗嫻女士

麥女士：

民政事務委員會  
2019年6月24日會議跟進事項

貴秘書處於2019年6月25日的來函收悉。

我們備悉民政事務委員會於2019年6月24日的會議中就議程項目「物業管理業監管局建議的發牌制度」通過的兩項議案，要求物業管理業監管局在進行相關立法程序以推行發牌制度之前和就發牌準則定義，盡快再次諮詢業界意見，並進一步聽取各持份者的意見，讓業界與物業管理業監管局討論及達成共識，以更符合各持份者的需要。

作為物業管理業監管局一員及相關政策的協調者，民政事務總署會促請物業管理業監管局繼續積極諮詢相關持份者，包括業界、專業團體、區議會、業主立案法團等，以進一步聽取他們對有關發牌制度的意見及釐清疑慮。民政事務總署會一如既

-----  
往，繼續積極參與物業管理業監管局與持份者就發牌制度相關事宜的會面和交流活動。隨函夾附物業管理業監管局就上述議程項目通過的兩項議案的回應，以供委員參考。

民政事務總署署長

(李慧婷



代行)

2019年8月2日

附件



香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
立法會民政事務委員會秘書  
麥麗嫻女士

[傳真及郵寄]

麥女士：

**民政事務委員會**  
**2019 年 6 月 24 日會議跟進事項**  
**建議的物業管理公司及物業管理人的發牌制度**

物業管理業監管局（監管局）收悉經民政事務總署轉達貴秘書處於 2019 年 6 月 25 日致民政事務局局長的信函。

感謝立法會民政事務委員會（民委會）的安排，讓監管局代表於 6 月 24 日的會議簡介建議的物業管理公司及物業管理人的發牌制度（發牌制度）、其背景及已進行的相關諮詢工作。就是次會議上獲通過的兩項有關「物業管理業監管局建議的發牌制度」的動議，要求監管局在進行相關立法程序以推行發牌制度前，需進一步諮詢業界及持份者的意見，現回覆如下。

**已進行的諮詢工作**

監管局一直以來均積極與持份者溝通，聽取各方意見及了解業界的實際運作，以期制訂一套切實可行的發牌制度，為業界及市民帶來裨益。

自 2017 年 10 月起，監管局就草擬發牌制度的框架曾向持份者進行多次諮詢，包括業界及公眾。此外，監管局亦主動與業界團體、工會、組織、議員、業主立案法團及相關界別的人士會面交流以廣納意見。監管局於本年初完成公眾諮詢並全面考慮了持份者關注的問題後，已相應地清晰及優化了發牌制度的部份細則，以釋除疑慮。

監管局自 2019 年 5 月 20 日起向傳媒及在網上發放了有關發牌制度的最新資料，並積極與持份者會面，特別是先前曾提出具體意見或對發牌制度表達關注的 30 多個團體及持份者，當中包括英國特許房屋經理學會亞太分會、香港物業管理公司協會、香港設施管理學會、香港房屋經理學會及房屋經理註冊管理局（五團體），並在 6 月 20 日的十八區區議會正副主席會上闡述，普遍反應正面。

作為諮詢工作的重要環節，監管局已將有關發牌制度的背景、已進行了的諮詢工作及基本已獲持份者共識的建議制度歸納於「立法會 CB(2)1662/18-19(02)號文件」（立法會文件），並在上述民委會會議上簡介，會後亦按原訂計劃繼續諮詢持份者，以推展相關的立法、制定操守守則及指引等工作。

### 即將進行的諮詢工作計劃

就上述已獲民委會通過兩項有關發牌制度的動議，監管局現概括報告相關工作計劃如下：

#### （一）加強與業界、相關學會及專業團體的溝通和聯繫

就會議前（6月23日）五團體致立法會議員、相關部門及監管局的聯函，監管局認為有關意見主要分為兩方面。其一是源於五團體對草擬的附屬法例的演繹上及立法會文件內容的理解上有差異；其二是認為某些具體發牌的細節是應載於附屬法例而不應載於與法例同時生效的守則或指引。事實上，兩方面的意見均與已取得持份者共識並載於立法會文件的發牌制度內容，基本上並無分歧。為此，監管局已與五團體安排於7月22日會面進一步解釋，以釋除疑慮，並準備會後以書面回覆。

監管局除已主動約見業界、相關學會及專業團體外，另會繼續出席他們舉辦的研討會及講座等，藉此廣納不同持份者對發牌制度的意見。

此外，監管局自6月初已開始進行有關物業管理公司及物業管理人的問卷調查，旨在與業界建立聯繫，並掌握有關資料及數據以便推行發牌制度。

#### （二）透過區議會聽取公眾意見

監管局繼6月中出席18區區議會正副主席會議後，已主動聯絡18區區議會安排會面，以闡釋發牌制度及聽取意見。截至7月9日，監管局已與7個區議會或其轄下的委員會會面或已作相關安排。另外，監管局已致函18區區議會，誠邀意見。

#### （三）釋除業主立案法團的疑慮

監管局曾致函全港業主立案法團及業主委員會（業主組織），邀請其就發牌制度提交意見，當中收到不少關注是有關業主組織是否須要持牌。雖然監管局及民政事務總署早前已就此作公開解釋，但為進一步釋除不必要的誤解，監管局現正聯絡回應曾提交意見書的業主組織。

#### （四）舉辦簡介會

監管局現正計劃主動安排簡介會以收集不同持份者對發牌制度的意見。

(五) 網上發布全面的資料及徵詢意見

為讓各持份者充分了解新最發牌制度的細則及草擬附屬法例的內容，監管局已上載在其網頁有關的資料便覽、常見問題及附屬法例的草擬本，供公眾閱覽並誠邀意見。

監管局預計會於 2019 年第四季提交草擬附屬法例給立法會作先訂立後審議的程序，以期在 2020 年初實施發牌制度。在提交後仍會就制訂合適的操守守則及作業指引等工作，繼續諮詢持份者的意見。

如就有關事宜有任何疑問，歡迎與本人（電話：3696 1188）或總經理（規管事務）張嘉賢先生（電話：3696 1138）聯絡。

物業管理業監管局



行政總裁梁棟材

2019年7月16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  
相關文件**

委員會	會議日期	文件
內務委員會	2016 年 1 月 22 日	<a href="#">《物業管理服務條例草案》委員會報告</a>
民政事務委員會	2019 年 6 月 24 日 (議程第 IV 項)	<a href="#">會議議程</a> <a href="#">會議紀要</a>  <a href="#">政府當局就事務委員會通過的議案作出的回應(立法會 CB(2)1852/18-19(01)號文件)</a>
	--	<a href="#">當局於 2020 年 5 月 11 日發出有關"物業管理業監管局—就物業管理公司及物業管理人的建議發牌制度"的資料文件(立法會 CB(2)904/19-20(01)號文件)</a>

立法會秘書處  
議會事務部 2  
2020 年 6 月 13 日