

-----Forwarded by PID/LEGCO on 06/03/2020 12:08PM -----

To: pid@legco.gov.hk, sc_subleg@gov.hk, Public Complaints Office <complaints@legco.gov.hk>, PMSA <enquiry@pmsahk.org.hk>, dotm@had.gov.hk, ceo@ceo.gov.hk
From: Sandra Ngan <[REDACTED]>
Date: 06/02/2020 05:26PM
Subject: 查詢及建議: 法律公告86, 87, 第344章建築物管理條例,
(See attached file: cs22020242187.pdf)

敬啟者,

就2020年5月29日內務委員會內提出2020法律公告86物業管理服務條例無牌照工作和公告87物業發牌規定,兩者涉及物業管理公司及工作人員基本承擔第344章建築物管理條例內處理物業要求,並且在處理物業時應該與公司註冊條例,公契條文或其他法例要求遞交文件時間相同,整體性公司管理表現和投訴個案作為評核發牌給予實際操作上為發牌專業依據。

請參閱以下電郵查詢及建議內容,並修改正式條例乎合實際業主或業主組織聘用物業管理基於專業服務使物業可以日常運作乎合相關法例要求為依歸。

就現時條例定明,業主通常委任業主組織聘用專業物業公司和管理物業人員服務物業並處理日常運作,如果服務運作失職,為何與物業管理公司服務無直接關係?專業物業公司可有工作守則及運作指引作聘用考慮,並且必須設有半年度評核準則。

請跟進,待盡快回覆
梁小姐

----- Forwarded message -----

寄件者: Sandra Ngan <[REDACTED]>
Date: 2020年5月30日週六 19:26
Subject: 查詢及建議: 法律公告87, 第344章建築物管理條例,
To: Public Complaints Office <complaints@legco.gov.hk>, <dotm@had.gov.hk>, <ceo@ceo.gov.hk>
Cc: PMSA <enquiry@pmsahk.org.hk>

敬啟者,

物業管理是經由專業人力資源於任職社區之中,對建築物施行管理與維護,提供專業服務包括熟悉及履行相關法例規定。業主或業主組織聘用物業管理基於以上專業服務使物業可以日常運作乎合相關法例要求為依歸。

就物業管理業監管局成立,對於此行業提升學歷認證水準及監管期望達至改善,首要是暫時未見到物業管理公司有系統性工作守則,合理性管理物業不影響居民,包括向業主公開物業任何詳盡資訊,採購遵循提供多名供應商,維修必須出通告的必要性和申報利益等等,物業管理公司必須遵守香港任何法例,基本承擔第344章建築物管理條例內處理物業要求,並且在處理物業時應該與公司註冊條例或其他法例要求遞交文件時間相同,整體性公司管理表現和投訴個案作為評核發牌給予實際操作上專業依據。

就第344章建築物管理條例建議修改以下條文:

- 1) 法團及物業管理公司必需定期每月開會商討屋苑,大廈,商場或車場事宜,包括管理處回報每月賬目情況,
- 2) 賬目內每月固定開支,年度合約,年度保養等必須列出項目名稱,如果當月沒有開支數字以0字記錄,以正監管及審核。
就年度合約,消防證書,保險證書,定期保養維修或清潔應該用表列出公布張貼在大堂,供應商,合約期限,每月工作地點和時間。
- 3) 每月開支, 虧蝕, 結餘等列出賬目內, 帳目應該在當月完結後以計算30日或之前內整體性公佈,

物業日常維修必須每月列表公開維修項目,更換種類,開支和保養期,衡量樓宇大維修必要性,

- 4) 賬目必須有法團主席，司庫，物業經理及物業公司會計同時簽署，主席和司庫職位必須有中五程度，
- 5) 周年大會必須在每年12月完結後30日內舉行周年大會，如果1月份是法團註冊日期必須在此日期前舉行。
現時法例是管委可在周年大會後12至15個月再次開會，這是可讓拖延事情進行。
- 6) 周年大會上必須張貼審計報告，明細，確保在申報年度報稅或，公司註冊處前，公司續牌前或其他政府部門，給予各業主了解周年報告內容及口頭或書面質詢，
- 7) 樓宇行常維修或樓宇更新大維修必須加入獨立委員，除了法團外每座必須加入一至兩名業主作監察討論，任何業主有權查核賬目。樓宇大維修必須在接收屋宇署信函後三年內作業主討論並開展完成工程，
如果參與市建局計劃審刻，應協商此局進度情況，全部詳細資料必須上載平台公開展示給予各業主充分了解。
- 8) 物業管理公司和管理處必須遵守第344條建築物管條例履行職務及責任，並以專業知識給予業主詳細分析及意見。

法律公告87 關於物業管理服務（發牌及相關事宜）規例建議:

就物業管理服務（發牌及相關事宜）以下建議:

發牌人事架構和資歷

管理層，管理處經理和助理經理必須持有物業管理的合格大學程度，並最少一至三年實際工作經驗，並且持有大廈保養及維修工程專業Diploma證書，

負責物業維修保養技工必須持有大廈保養及維修工程專業證書最低資歷，監督人員應該持有較高資歷。

保安人員必須持有保安牌照，與客戶溝通語言清楚廣東話，基本當區及處事常識，待人有禮和主動有責任心，特別控制室接線員溝通和紀錄書寫能力。

保安組長必須持有中四至中五學歷中英數合格，並持有大廈保養及維修工程專業證書最低資歷，

第10條 (c) 須在持牌人為其提供物業管理服務的每個物業的顯眼地方，展示牌照的複本。

建議: 指明每個物業是指管理範圍包括管理處及管理物業的每個大廈座數公開展示牌照的複本，展示牌照可給予業主或任何人士查閱。

附表1 物業管理服務

2. 業主或業主組織依據《建築物管理條例》第344章而履行的職務及責任，*並非物業管理服務*。

查詢: 就以上條文，是否物業管理公司或管理處職員和保安不需要履行《建築物管理條例》第344章規定為該聘用的業主或業主組織依據? 為何此第344章內條例*並非物業管理服務*? 民政署為何同時無權力監管? 是否物業管理公司可任意無系統處事?

建議: 物業管理公司或管理處通常是物業公契代理人身份和業主或業主組織依據應該同時遵守《建築物管理條例》第344章，為物業日常管理定明工作守則，公開資訊與業主提升透明度，作為發牌的依據。

公告87 附表1 物業管理服務，為提供上述列表第2欄所列的服務類別的物業管理服務所附帶及必要的物業管理服務，須視為只屬於該類別的物業管理服務。

第2, 3欄資料內只是工作範圍並沒有定明系統性管理工作守則，文件格式，出通告必要性，公開透明度給予業主，住戶，公司註冊處，監管局或其他部門了解和評審發牌。

謝謝，待回覆

梁小姐



cs22020242187.pdf