

立法會參考資料摘要

《物業管理服務條例》（第626章）

《2020年〈物業管理服務條例〉（生效日期）公告》

《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》

引言

為實施《物業管理服務條例》（第 626 章）（「《物管條例》」）的發牌制度：

- A (a) 民政事務局局长已根據《物管條例》第 1(2)條訂立載於附件 A的《2020 年〈物業管理服務條例〉（生效日期）公告》（「《生效公告》」）；以及
- B (b) 物業管理業監管局（「監管局」）已訂立載於附件 B的《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》（「《規例》」）。

理據

背景

2. 立法會於二零一六年五月二十六日通過了《物管條例》，以成立監管局和透過發牌照予物業管理公司（「物管公司」）和物業管理人（「物管人」），規管及管制物業管理服務（「物管服務」）的提供。

3. 根據《物管條例》第 1(2)條，《物管條例》自民政事務局局長以憲報公告指定的日期起實施。《物管條例》中成立監管局¹和收取徵款以財務上支援監管局運作²的相關條文已按此分別於二零一六年十月二十四日和二零一八年七月一日生效。

監管局

4. 監管局是根據《物管條例》第 42(1)條成立的法人團體。根據《物管條例》第 43 條，監管局的主要職能是：

- (a) 透過發牌照予物管公司及物管人，規管及管制物管服務的提供；
- (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；及
- (c) 維持和提升物業管理業專業的地位。

發牌制度

5. 《物管條例》訂明：

- (a) 物管公司（即經營提供物管服務業務的業務實體）：單一級別的發牌制度；以及
- (b) 物管人（即物管人（第 1 級）牌照和物管人（第 2 級）牌照）：兩個級別的發牌制度。只有在物管公司中，就該公司提供的物管服務，擔任管理或監督角色的物管人，才須領牌。前線人員毋須領有物管人牌照。

6. 根據《物管條例》第 3(1)、15(1)、16(3)、17(2)及 47(8)條及附表 4 第 5(1)條，監管局可藉規例訂明各種事項，包括將服務訂明為物管服務、可就對牌照（包括臨時牌照）施加的條件，和可就牌照或牌照續期申請訂

¹ 相關條文包括：

- (a) 一般條文：《物管條例》第 1 及 2 條；
- (b) 有關監管局的成立和運作的條文：《物管條例》第 7 部（第 42-50 條）、第 66(2)條及附表 3；以及
- (c) 使相關成文法則修訂執行的條文：《物管條例》第 68 條及附表 5。

² 相關條文列於《物管條例》第 8 部（第 51-62 條）。

明所須繳付的費用。

建議

《生效公告》

7. 為讓監管局可實施建議的發牌制度（詳見下文），《物管條例》其餘尚未實施的條文須生效。為配合建議發牌制度的實施，民政事務局局長根據《物管條例》第 1(2)條指定二零二零年八月一日為《物管條例》尚未實施的條文（第 6(1)(a)、(2)(a)和(3)(a)條³除外）開始實施的日期；及二零二三年八月一日為《物管條例》第 6(1)(a)、(2)(a)和(3)(a)開始實施的日期，以給予物管公司及物管人三年過渡期（詳見下文第 13 段）。

《規例》

8. 為實施建議的發牌制度，監管局訂立了《規例》並指定由二零二零年八月一日開始實施。

實施物管公司及物管人的發牌制度

C 9. 在物管公司的發牌制度下，若某業務實體經營提供多於一個服務類別（共有七個類別的物管服務，列於附件 C）的物管服務，便須持有物管公司牌照。就物管人方面，在物管公司中，就該公司提供的物管服務，擔任管理或監督角色的個人必須持有物管人牌照⁴。

10. 持有物管公司牌照的建議準則為：

- (a) 該物管公司須有至少一名實際控制該物管公司所提供的物管服務的持牌物管人（第 1 級）；以及

³ 根據《物管條例》第 6(1)(a)條，任何人如無物管公司牌照，不得作為物管公司而行事。根據《物管條例》第 6(2)(a)和(3)(a)條，任何人如無物管人（第 1 級）牌照或物管人（第 2 級）牌照，不得以物管人的身分行事。

⁴ 只有在某須持牌的物管公司中，就該公司提供於某一物業的所有物管服務，擔任管理或監督角色的個人，才須持有牌照。

- (b) 該物管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管人；該比例是每 3 000 個由持牌物管公司管理的單位或以下，須有至少一名持牌物管人（第 1 級）；以及每 1 500 個相關單位或以下，須有至少一名持牌物管人（第 2 級）。為保持靈活性，該比例的規定將由監管局透過申請牌照須知及其他有關文件頒布，並於監管局網頁刊登，而不會在《規例》頒布⁵。

11. 持有物管人（第 1 級）牌照的建議準則，是該物管人是監管局認可專業團體的會員、持有學位或監管局認為可接受的任何其他資歷，並且具有為香港物業提供物業管理的所需工作經驗。與所持學位所修讀的科目或學科相稱的工作經驗年資的規定，已經或將由監管局在監管局網頁刊登的牌照申請須知及有關文件中指明⁶。

12. 持有物管人（第 2 級）牌照的建議準則則較為寬鬆。基本上，學歷的規定是副學士或文憑或監管局認為可接受的任何其他資歷，而申請人須具有與修讀的科目或學科相稱的所需工作經驗年資。此規定已經或將由監管局在監管局網頁刊登的牌照申請須知及有關文件指明⁶。持有物管人牌照的建議準則（在以下第 14 段所述的持有臨時物管人牌照的建議準則除外）的詳情載於附件 D。

D

過渡安排

13. 當《物管條例》第 6(1)(a)、(2)(a)和(3)(a)條生效後，任何人如無相關牌照，不得作為物管公司或物管人的身分行事。為給予物業管理業界充足時間適應新的發牌制度，《物業管理服務條例草案》委員會同意在《規例》開始實施後設有一個三年的過渡期。換言之，在過渡期間，物管公司及物管人可選擇，但並不規定必須申領牌照。在過渡期完結後，未領有牌照的物管公司及物管人將不得在物業管理行業中執業。

14. 在過渡期間，未能符合學歷及/或專業資格規定，但具有為香港物業提供物管服務中擔任管理或監督角色的指明工作經驗的物管人，可申請及

⁵ 建議最低人手比例已在建議發牌制度的相關諮詢文件中列出，並已於監管局網頁刊登 (https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/licensing_reg/pmcl/pmcl.html)。

⁶ 建議的發牌制度的建議準則已於監管局網頁刊登 (https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/licensing_reg/pmpl/pmpl.html)。

獲發最長有效期為三年的臨時牌照。臨時物管人（第 1 級）牌照申請人的建議指明工作經驗年資為在過渡期開始日前的 15 年內具有至少十年的工作經驗，而臨時物管人（第 2 級）牌照申請人的建議指明工作經驗年資則為在過渡期開始日前的八年內具有至少五年的工作經驗。在臨時牌照的有效期內完成監管局指明的課程的物管人，可在毋須符合學歷及/或專業資格規定的情況下，申請正式牌照。

15. 在過渡期後，凡經營提供多於一個服務類別的物管服務的業務實體，須持有物管公司牌照；而在該業務實體就其提供於某一物業的所有物管服務，擔任管理或監督角色的個人，必須持有物管人牌照或臨時物管人牌照。

《規例》

16. 《規例》的主要條文列明如下：

- (a) **第 1 條**訂明《規例》於二零二零年八月一日實施；
- (b) **第 2 條及附表 1**訂明物管服務及指明以下事項：
 - (i) 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，並非物管服務；
 - (ii) 為提供該附表所列的某服務類別之物管服務所附帶及必要的另一物管服務，須視為只屬於該類別的物管服務；及
 - (iii) 就提供該附表所列的物管服務的相關法律服務並不包括由律師或大律師在執業過程中所提供的服務，或其僱用的任何人為推展該過程而提供的服務；
- (c) **第 3 條及附表 2**訂明各類為期 36 個月的牌照的申請、發出及續期所須繳付的費用⁷及其他事宜的費用；
- (d) **第 4 條及第 5 條**訂明申請牌照時須載有的資料及須附有的文件；
- (e) **第 6 條至第 9 條**列出持有個別牌照的準則，包括由監管局可

⁷ 例如：物管公司牌照費為\$18,000；物管人（第 1 級）牌照費為\$3,600；物管人（第 2 級）牌照費為\$1,200。

指明的所需最低人手比例、學歷、專業資格及工作經驗；

- (f) **第 10 條至第 12 條**列出可施加於個別牌照的條件，包括在物業的顯眼地方展示獲指派管理該物業的持牌物管人（第 1 級）的姓名及牌照號碼、在以牌照持有人身份發出的文件上註明牌照持有人的名稱及牌照號碼，以及持續專業發展的規定；
- (g) **第 13 條及附表 3** 訂明持牌物管公司須向其客戶提供的資料（該等資料與利益衝突、貨品或服務供應合約及與物業管理有關的文件相關）及提供該等資料的方式；及
- (h) **第 14 條及附表 4** 訂明持牌人須就變更通知監管局的事宜及通知的方式。訂明的事宜關乎牌照申請表格內提供的詳情，以及與遵從持有牌照的準則及施加於牌照上的條件相關的資料。

立法程序時間表

17. 《生效公告》及《規例》的立法程序時間表如下：

刊登憲報	二零二零年五月二十二日
提交立法會以進行先訂立後 審議的程序	二零二零年五月二十七日

建議的影響

18. 建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對政府沒有財政和公務員事務方面的影響，亦對環境、生產力、性別均無影響；除經濟方面，對可持續發展亦無影響。建議對家庭並無重大影響。建議對經濟方面的影響載於附件 E。

公眾諮詢

19. 監管局自二零一六年十二月成立以來，已透過持續與相關持份者對話，訂定出對物業管理業界和社會皆有利，為物管公司和物管人而設的建議發牌制度的詳情。

20. 監管局於二零一八年十一月至二零一九年一月就其發牌制度的建議進行了為期兩個月的公眾諮詢，期間收到超過九千份意見書。於二零一九年至二零二零年，監管局亦舉行了八十多場諮詢會議，收集物業管理業界、業主組織及其他持份者（包括相關的機構及專業團體）的意見。監管局亦已諮詢區議會或其委員會。

21. 監管局在敲定《規例》前，已就在諮詢期間收集的回應作出考慮。持份者普遍支持建議的發牌制度。監管局亦就建議的發牌制度諮詢了立法會民政事務委員會（「民委會」），並於二零一九年六月二十四日於民委會會議簡介了《規例》草擬本，其後亦就最新的建議發牌制度細則，於二零二零年五月向民委會提交資料文件以作出更新匯報。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、英國特許房屋經理學會亞太分會及房屋經理註冊管理局亦聯署致函監管局表示支持實施建議的發牌制度及訂立《規例》。

宣傳

22. 在《生效公告》及《規例》刊憲時將發出新聞稿。監管局亦會在《規例》於二零二零年八月一日開始實施前進行有關實施建議發牌制度的宣傳活動。

查詢

23. 如對本參考資料摘要有任何疑問，請向民政事務總署助理署長李慧婷女士（電話號碼：2835 2223）查詢有關《生效公告》的事宜，或向監管局行政總裁蕭如彬先生（電話號碼：3696 1111）查詢有關《規例》的事宜。

民政事務局
民政事務總署
物業管理業監管局
二零二零年五月

《2020年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》

1

《2020年〈物業管理服務條例〉(生效日期)公告》

現根據《物業管理服務條例》(第626章)第1(2)條，指定——

- (a) 2020年8月1日為該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；及
- (b) 2023年8月1日為該條例第6(1)(a)、(2)(a)及(3)(a)條開始實施的日期。



民政事務局局长

2020年5月19日

《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》

目錄

條次	頁次
1.	生效日期..... 1
2.	物業管理服務..... 1
3.	費用 1
4.	牌照及臨時物業管理人牌照的申請及牌照的續期申請須載有的訂明資料..... 1
5.	牌照及臨時物業管理人牌照的申請及牌照的續期申請須附有的訂明文件..... 3
6.	持有物業管理公司牌照所須符合的訂明準則 5
7.	持有物業管理人(第 1 級)牌照所須符合的訂明準則 5
8.	持有物業管理人(第 2 級)牌照所須符合的訂明準則 7
9.	持有臨時物業管理人牌照所須符合的訂明準則 8
10.	物業管理公司牌照的訂明條件 8
11.	物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照的訂明條件..... 9
12.	臨時物業管理人牌照的訂明條件 10
13.	持牌物業管理公司向客戶提供訂明資料 10
14.	訂明事宜變更的通知..... 10
附表 1	物業管理服務 11

條次	頁次
附表 2	費用 13
附表 3	持牌物業管理公司向客戶提供訂明資料..... 15
附表 4	變更通知 17

《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》

(由物業管理業監管局根據《物業管理服務條例》(第 626 章)第 3(1)、15(1)、16(3)、17(2)及 47(8)條及附表 4 第 5(1)條訂立)

1. 生效日期
本規例自 2020 年 8 月 1 日起實施。
2. 物業管理服務
為施行本條例第 3(1)條，附表 1 訂明物業管理服務。
3. 費用
附表 2 就該附表指明的事宜，訂明須繳付的費用。
4. 牌照及臨時物業管理人牌照的申請及牌照的續期申請須載有的訂明資料
 - (1) 為施行本條例第 9(1)(b)條，牌照的申請須載有的訂明資料是 ——
 - (a) 就物業管理公司牌照而言 ——
 - (i) 申請人的身分的資料；
 - (ii) (如適用的話)申請人的董事的身分的資料；
 - (iii) (如適用的話)申請人的合夥人的身分的資料；
 - (iv) 申請人聘用的持牌物業管理人的身分的資料；
 - (v) 申請人的聯絡資料；
 - (vi) 申請人是否屬持有該牌照的合適人選的資料，包括本條例第 11(2)條所提述監管局須顧及的事項的資料；
 - (vii) (如適用的話)申請人的董事是否屬與申請人提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選的資料，

包括本條例第 11(4)條所提述監管局須顧及的事項的資料；

- (viii) (如適用的話)申請人為其提供物業管理服務的每個物業的地址、種類及單位數目；
- (ix) (如適用的話)申請人為其提供物業管理服務的每個物業的以下資料 ——
 - (A) 如屬有業主組織的物業——該業主組織的名稱和地址；或
 - (B) 如屬沒有業主組織的物業——該物業的每個單位的地址；
- (x) 如申請人聘用持牌物業管理公司提供物業管理服務，該持牌物業管理公司的身分的資料；
- (xi) 如申請人受聘為次承判商以提供物業管理服務，申請人作為次承判商為其提供物業管理服務的每個物業的地址及單位數目；
- (xii) (如適用的話)申請人指派的持牌物業管理人(第 1 級)以顯示符合第 10(d)條的資料；及
- (xiii) 監管局指明的任何其他資料；及
- (b) 就物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照而言 ——
 - (i) 申請人的個人資料及聯絡資料；
 - (ii) (如適用的話)申請人的學歷的資料；
 - (iii) (如適用的話)申請人經香港資歷架構下“過往資歷認可”機制獲取的資歷的資料；
 - (iv) (如適用的話)申請人的專業資格的資料；
 - (v) 申請人的與物業管理相關的工作經驗的資料；
 - (vi) 申請人是否正在或曾經擔任持牌物業管理公司的董事或合夥人的資料；

- (vii) 申請人是否屬持有該牌照的合適人選的資料，包括本條例第 11(3)條提述監管局須顧及的事項的資料；
 - (viii) (如適用的話)申請人完成第 7(1)(a)(ii)條所提述的課程的資料；
 - (ix) (如適用的話)申請人完成第 8(1)(a)(ii)條所提述的課程的資料；及
 - (x) 監管局指明的任何其他資料。
- (2) 為施行本條例第 10(1)(b)條，牌照的續期申請須載有的訂明資料是 ——
- (a) 就物業管理公司牌照而言——監管局從第(1)(a)款所提述的資料中指明的任何資料；及
 - (b) 就物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照而言——監管局從第(1)(b)款所提述的資料中指明的任何資料。
- (3) 為施行本條例附表 4 第 2(2)(c)條，臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照的申請須載有的訂明資料是 ——
- (a) 第(1)(b)(i)至(vi)及(x)款所提述的資料；及
 - (b) 申請人是否屬持有臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照的合適人選的資料，包括本條例附表 4 第 2(4)條所提述監管局須顧及的事項的資料。
5. 牌照及臨時物業管理人牌照的申請及牌照的續期申請須附有的訂明文件
- (1) 為施行本條例第 9(1)(c)條，牌照的申請須附有的訂明文件是 ——
- (a) 就物業管理公司牌照而言 ——
 - (i) (如適用的話)申請人的公司註冊證書的複本；

- (ii) (如適用的話)根據《商業登記條例》(第 310 章)發出的申請人的商業登記證的複本及(如適用的話)商業登記冊內與申請人有關的資料摘錄的核證本的複本；
 - (iii) (如適用的話)顯示申請人的董事的身分的資料的文件，例如已按照《公司條例》(第 622 章)向公司註冊處處長交付的申請人的更改公司秘書及董事通知書及最新周年申報表的複本；及
 - (iv) 監管局指明的任何其他文件；及
- (b) 就物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照而言 ——
- (i) 申請人的身份證或護照；
 - (ii) (如適用的話)顯示申請人的學歷的文件；
 - (iii) (如適用的話)顯示申請人經香港資歷架構下“過往資歷認可”機制獲取的資歷的文件；
 - (iv) (如適用的話)顯示申請人的專業資格的文件；
 - (v) 顯示申請人的與物業管理相關的工作經驗的文件；
 - (vi) (如適用的話)顯示申請人完成第 7(1)(a)(ii)條所提述的課程的文件；
 - (vii) (如適用的話)顯示申請人完成第 8(1)(a)(ii)條所提述的課程的文件；
 - (viii) 符合監管局指明規格的申請人近照；
 - (ix) 顯示申請人的住址及(如適用的話)通訊地址的文件；及
 - (x) 監管局指明的任何其他文件。
- (2) 為施行本條例第 10(1)(c)條，牌照的續期申請須附有的訂明文件是 ——

- (a) 就物業管理公司牌照而言——監管局從第(1)(a)款所提述的文件中指明的任何文件；及
- (b) 就物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照而言 ——
 - (i) 監管局從第(1)(b)款所提述的文件中指明的任何文件；及
 - (ii) 顯示符合第 11(c)條的文件。
- (3) 為施行本條例附表 4 第 2(2)(d)條，臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照的申請須附有的訂明文件，是在第(1)(b)(i)至(v)及(viii)至(x)款所提述的文件。

6. 持有物業管理公司牌照所須符合的訂明準則

為施行本條例第 9(2)(a)(ii)、10(2)(a)(ii)及 18(1)(a)(ii)條，持有物業管理公司牌照所須符合的訂明準則，是申請人或持牌人 ——

- (a) 聘用至少一名或本身是對申請人或持牌人提供物業管理服務一事有實際控制權的持牌物業管理人(第 1 級)；及
- (b) 聘用一定數目的持牌物業管理人，而該數目符合監管局不時指明的最低人手比例。

7. 持有物業管理人(第 1 級)牌照所須符合的訂明準則

- (1) 為施行本條例第 9(2)(a)(ii)、10(2)(a)(ii)及 18(1)(a)(ii)條，持有物業管理人(第 1 級)牌照所須符合的訂明準則，是 ——
 - (a) 申請人或持牌人 ——
 - (i) 在緊接物業管理人(第 1 級)牌照申請日期前的 3 年內，持有臨時物業管理人(第 1 級)牌照；及
 - (ii) 在該臨時物業管理人(第 1 級)牌照的有效期限屆滿前，完成監管局指明的課程；

- (b) 申請人或持牌人 ——
 - (i) 是認可專業團體的會員，及如該認可專業團體有不同級別、類別或組別(包括以其他方式描述的級別、類別或組別)的會籍，申請人或持牌人亦是監管局不時指明的級別、類別或組別(包括以其他方式描述的級別、類別或組別)的會員；
 - (ii) 持有 ——
 - (A) 監管局不時指明與物業管理有關的科目或學科的學士或以上的學位或監管局視為同等的學歷；
 - (B) 學士或以上的學位，或監管局視為同等的學歷，而有關學位或學歷並非監管局根據(A)分節指明者；或
 - (C) 監管局認為可接受的任何其他資歷；及
 - (iii) 具有監管局不時指明、為香港物業提供物業管理的工作經驗；
- (c) 申請人或持牌人 ——
 - (i) 是認可專業團體的會員，及如該認可專業團體有不同級別、類別或組別的會籍(包括以其他方式描述的級別、類別或組別)，申請人或持牌人亦是監管局不時指明的級別、類別或組別(包括以其他方式描述的級別、類別或組別)的會員；及
 - (ii) 在緊接物業管理人(第 1 級)牌照申請日期前的 3 年內，持有物業管理人(第 1 級)牌照；或
 - (d) 申請人或持牌人在緊接物業管理人(第 1 級)牌照申請日期前的 3 年內，持有物業管理人(第 1 級)牌照，而該牌照是基於本段或(a)段所提述的準則而發出的。
- (2) 為施行第(1)(b)(iii)款，就持有第(1)(b)(ii)(B)或(C)款提述的學歷或資歷的申請人或持牌人而指明的的工作經驗年資，須

多於就持有第(1)(b)(ii)(A)款提述的學歷的申請人或持牌人而指明的的工作經驗年資。

(3) 在本條中 ——

認可專業團體 (recognized professional body)指監管局不時認可的專業團體。

8. 持有物業管理人(第 2 級)牌照所須符合的訂明準則

(1) 為施行本條例第 9(2)(a)(ii)、10(2)(a)(ii)及 18(1)(a)(ii)條，持有物業管理人(第 2 級)牌照所須符合的訂明準則，是 ——

(a) 申請人或持牌人 ——

- (i) 在緊接物業管理人(第 2 級)牌照申請日期前的 3 年內，持有臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照；及
- (ii) 在該臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照的有效期限屆滿前，完成監管局指明的課程；

(b) 申請人或持牌人 ——

(i) 持有 ——

- (A) 監管局不時指明與物業管理有關的科目或學科的副學士學位或文憑或以上的學歷或監管局視為同等的學歷；
- (B) 學士或以上的學位，或監管局視為同等的學歷，而有關學位或學歷並非監管局根據(A)分節下指明者；
- (C) 副學士學位或文憑或以上的學歷，或監管局視為同等的學歷，而有關學歷並非包括在(A)及(B)分節中；或
- (D) 監管局認為可接受的任何其他資歷；及

(ii) 具有監管局不時指明、為香港物業提供物業管理的工作經驗；或

(c) 申請人或持牌人在緊接物業管理人(第 2 級)牌照申請日期前的 3 年內，持有物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照。

(2) 為施行第(1)(b)(ii)款，就持有第(1)(b)(i)(C)或(D)款提述的學歷或資歷的申請人或持牌人而指明的的工作經驗年資，須多於就持有第(1)(b)(i)(A)或(B)款提述的學歷的申請人或持牌人而指明的的工作經驗年資。

9. 持有臨時物業管理人牌照所須符合的訂明準則

(1) 為施行本條例第 18(1)(a)(ii)條(藉本條例附表 4 第 4(b)條而適用)及附表 4 第 2(3)(a)(ii)條，持有臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照(**臨時物業管理人牌照**)所須符合的訂明準則，是臨時物業管理人牌照的申請人或持有人，具有監管局不時指明、就下述服務擔任管理或監督角色的工作經驗：為香港物業提供物業管理服務。

(2) 為施行第(1)款，就臨時物業管理人(第 1 級)牌照的申請人或持有人而指明的的工作經驗年資，須多於就臨時物業管理人(第 2 級)牌照的申請人或持有人而指明的的工作經驗年資。

10. 物業管理公司牌照的訂明條件

為施行本條例第 9(3)及 10(3)條，可施加於物業管理公司牌照的訂明條件，是持牌人 ——

- (a) 須繼續是持有該牌照的合適人選；
- (b) 須繼續符合第 6 條所提述的持有該牌照的準則；
- (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；

- (d) 須指派至少一名持牌物業管理人(第 1 級)管理持牌人為其提供物業管理服務的每個物業，並在每個物業的顯眼地方，展示獲指派的持牌物業管理人(第 1 級)的姓名及牌照號碼；
- (e) 須在持牌人或代表持牌人以任何形式以持牌人身分發出的任何信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚顯明地註明持牌人的姓名或名稱及牌照號碼；
- (f) 須在監管局指明的期間內，向監管局提交其可不時指明的資料及文件；及
- (g) 不得以物業管理公司牌照所註明的持牌人姓名或名稱以外的姓名或名稱，經營提供物業管理服務的業務。

11. 物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照的訂明條件
為施行本條例第 9(3)及 10(3)條，可施加於物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照的訂明條件，是持牌人須 ——

- (a) 繼續是持有該牌照的合適人選；
- (b) 繼續符合以下條文所提述的持有該牌照的準則 ——
 - (i) 如屬物業管理人(第 1 級)——第 7(1)條；或
 - (ii) 如屬物業管理人(第 2 級)——第 8(1)條；
- (c) 就監管局不時認可或指明的持續專業發展課程或活動，在監管局指明的日期當日或之前，完成監管局指明的出席或參與時數；
- (d) 如持牌人是持牌物業管理公司為符合第 10(d)條而指派的人士——在持牌人為其提供物業管理服務的物業的顯眼地方，展示持牌人的姓名及牌照號碼；
- (e) 在持牌人或代表持牌人以任何形式以持牌人身分發出的任何名片、信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚顯明地註明持牌人的姓名及牌照號碼；及

- (f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其可不時指明的資料及文件。

12. 臨時物業管理人牌照的訂明條件

為施行本條例附表 4 第 2(5)條，可施加於臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照(**臨時物業管理人牌照**)的訂明條件，是該臨時物業管理人牌照的持有人須 ——

- (a) 繼續是持有該臨時物業管理人牌照的合適人選；
- (b) 繼續符合第 9(1)條所提述的持有相關的臨時物業管理人牌照的準則；
- (c) 就監管局不時認可或指明的持續專業發展課程或活動，在監管局指明的日期當日或之前，完成監管局指明的出席或參與時數；
- (d) 在持有人或代表持有人以任何形式以臨時物業管理人牌照持有人身分發出的任何名片、信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚顯明地註明持有人的姓名及臨時物業管理人牌照號碼；及
- (e) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其可不時指明的資料及文件。

13. 持牌物業管理公司向客戶提供訂明資料

為施行本條例第 16(2)條，持牌物業管理公司須向其客戶提供的訂明資料及提供該等資料的訂明方式，列於附表 3。

14. 訂明事宜變更的通知

為施行本條例第 17(1)條，就持牌人須將訂明事宜的變更通知監管局而言，該等事宜及有關通知的訂明方式，列於附表 4。

附表 1

[第 2 條]

物業管理服務

1. 除本附表第 2 及 3 條另有規定外 ——
- (a) 本附表的列表第 3 欄所指明的服務，即訂明為物業管理服務；及
- (b) 每一服務所屬的服務類別，列於該列表的第 2 欄與該服務相對的位置。
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。
3. 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。

列表

第 1 欄 項	第 2 欄 服務類別	第 3 欄 物業管理服務
1.	關乎物業的一般管理服務	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(第 2 至 7 項相對應的物業管理服務除外)
2.	物業所處環境的管理	物業環境的清潔、衛生、園景或安全服務

第 1 欄 項	第 2 欄 服務類別	第 3 欄 物業管理服務
3.	物業的維修、保養及改善	物業(包括結構及屋宇裝備)的修葺、更換、保養或改善服務
4.	關乎物業的財務及資產管理	與物業有關的財政預算、財務管理、帳目管理或資產管理服務
5.	關乎物業的設施管理	管理物業的附屬設施服務(與第 3 項相對應的物業管理服務除外)
6.	關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理	關於業主或業主組織就提供物業管理服務聘用的個人的人力資源管理服務
7.	關乎物業管理的法律服務	法律服務，泛指就與第 1 至 6 項相對應的物業管理服務提供法律方面的資訊及意見(由律師或大律師在執業過程中所提供的服務，或其僱用的任何人為推展該過程而提供的服務除外)

附表 2

[第 3 條]

費用

1. 就本附表的列表第 2 欄指明的每一事宜而言，須就該事宜繳付的費用，訂明於列表第 3 欄與其相對的位置。

列表

第 1 欄 項	第 2 欄 須繳費用的事宜	第 3 欄 費用 \$
1.	申請 ——	
	(a) 發出或續期 ——	
	(i) 物業管理公司牌照	500
	(ii) 物業管理人(第 1 級)牌照	100
	(iii) 物業管理人(第 2 級)牌照	100
	(b) 發出臨時物業管理人(第 1 級)牌照	100
	(c) 發出臨時物業管理人(第 2 級)牌照	100
2.	以下事宜 ——	
	(a) 發出或續期(為期 36 個月) ——	
	(i) 物業管理公司牌照	18,000
	(ii) 物業管理人(第 1 級)牌照	3,600
	(iii) 物業管理人(第 2 級)牌照	1,200

第 1 欄 項	第 2 欄 須繳費用的事宜	第 3 欄 費用 \$
	(b) 發出臨時物業管理人(第 1 級)牌照 (為期 36 個月)	3,600
	(c) 發出臨時物業管理人(第 2 級)牌照 (為期 36 個月)	1,200
	(d) 凡獲發出或續期的牌照的有效期限少於 36 個月	按比例每月計算(不足一個月亦作一個月計算)
3.	延長牌照的有效期限	按比例每月計算(不足一個月亦作一個月計算)
4.	登記冊的複本 ——	
	(a) 每次要求	100
	(b) 每頁 A4	2
	(c) 每頁 A3	4

附表 3

[第 13 條]

持牌物業管理公司向客戶提供訂明資料

1. 凡持牌物業管理公司為某物業提供物業管理服務，該公司須向其客戶提供的資料，以及提供該等資料的方式是 ——
 - (a) 利益衝突 ——
 - (i) 訂明資料是：在該公司盡其所知及所信的情況下，該公司與其客戶之間利益衝突的資料；及
 - (ii) 訂明的提供方式是 ——
 - (A) 以下其中一項 ——
 - (I) 在合理地切實可行的範圍內，盡快將訂明資料的複本送交該物業的業主組織；
 - (II) 在合理地切實可行的範圍內，盡快在該物業內的顯眼地方，展示該資料的複本；及
 - (B) 在收到其客戶要求及其繳付合理複製費後的 31 日內，向該客戶提供訂明資料的複本；及
 - (b) 與物業管理有關的合約和文件 ——
 - (i) 訂明資料是：為其客戶或代表該客戶就供應貨品或提供服務而訂立的合約所包含的資料，以及監管局可不時指明的與管理該物業相關的其他文件所包含的資料；及
 - (ii) 訂明的提供方式是 ——
 - (A) 以下其中一項 ——

- (I) 在合理地切實可行的範圍內，盡快將訂明資料的複本送交該物業的業主組織；
 - (II) 在合理地切實可行的範圍內，盡快在該物業內的顯眼地方，展示該資料的複本；及
- (B) 在收到其客戶要求及繳付合理複製費後的 31 日內，向該客戶提供訂明資料的複本。

附表 4

[第 14 條]

變更通知

1. 持牌人須就下列事宜的變更，在變更發生後的 31 日內，以採用監管局指明的表格以書面通知監管局，並附有監管局不時指明的證明文件 ——
 - (a) 在牌照申請表格內提供的詳情；及
 - (b) 與遵守持牌準則及施加於牌照的條件相關的資料。

謝偉銓

物業管理業監管局

2020 年 5 月 19 日

註釋

本規例載有 14 條及 4 個附表。

2. 本規例訂明 ——
 - (a) 屬《物業管理服務條例》(第 626 章)附表 1 所列的 7 個服務類別的物業管理服務；
 - (b) 申請物業管理公司牌照、物業管理人(第 1 級)牌照、物業管理人(第 2 級)牌照、臨時物業管理人(第 1 級)牌照及臨時物業管理人(第 2 級)牌照時須載有的資料及須附有的文件；
 - (c) 持有物業管理公司牌照、物業管理人(第 1 級)牌照、物業管理人(第 2 級)牌照、臨時物業管理人(第 1 級)牌照及臨時物業管理人(第 2 級)牌照的準則；
 - (d) 可施加於物業管理公司牌照、物業管理人(第 1 級)牌照、物業管理人(第 2 級)牌照、臨時物業管理人(第 1 級)牌照及臨時物業管理人(第 2 級)牌照的條件；
 - (e) 物業管理公司牌照、物業管理人(第 1 級)牌照、物業管理人(第 2 級)牌照、臨時物業管理人(第 1 級)牌照及臨時物業管理人(第 2 級)牌照及其他文件的須繳費用；
 - (f) 持牌物業管理公司須向其客戶提供的資料及提供該等資料的方式；及
 - (g) 持牌人必須就任何變更以書面通知物業管理業監管局的事宜及方式。

物管服務的訂明

《物管條例》附表 1 列出了七個服務類別，而根據《物管條例》第 3(1)條，監管局可藉規例，將服務類別的服務，訂明為物管服務。為此，《規例》訂明七個服務類別的物管服務如下：

類別 1： 關乎物業的一般管理服務

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（與類別 2 至 7 相對應的物管服務除外）

類別 2： 物業所處環境的管理

物業環境的清潔、衛生、園景或安全服務

類別 3： 物業的維修、保養及改善

物業（包括結構及屋宇裝備）的修葺、更換、保養或改善服務

類別 4： 關乎物業的財務及資產管理

與物業有關的財政預算、財務管理、帳目管理或資產管理服務

類別 5： 關乎物業的設施管理

管理物業的附屬設施服務（與類別 3 相對應的物管服務除外）

類別 6： 關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理

關於業主或業主組織就提供物管服務聘用的個人的人力資源管理服务

類別 7： 關乎物業管理的法律服務

法律服務，泛指就與類別 1 至 6 相對應的物管服務所提供的法律方面的資訊及意見（由律師或大律師在執業過程中所提供的服務，或其僱用的任何人為推展該過程而提供的服務除外）

持有物管人牌照的建議準則

物管人（第 1 級）牌照	途徑一	途徑二
學歷或其他資歷 ¹	監管局指明的物業管理學士或以上的學位，或同等學歷 ²	其他學士或以上的學位，或同等學歷
物業管理工作經驗 ³	在緊接提交申請前的六年內具有最少三年工作經驗	在緊接提交申請前的八年內具有最少五年工作經驗
專業資格	監管局認可的專業團體的會員 ⁴	

物管人（第 2 級）牌照	途徑一	途徑二	途徑三
學歷或其他資歷	監管局指明的物業管理副學士學位、文憑或以上的學歷，或同等學歷 ²	學士或以上的學位，或同等學歷	其他副學士學位、文憑或以上的學歷，或同等學歷，或監管局認為可接受的資歷 ⁵
物業管理工作經驗 ³	在緊接提交申請前的五年內具有最少兩年工作經驗；或在緊接提交申請前的四年內具有最少一年工作經驗（須由一名持牌物管人（第 1 級）監督）		在緊接提交申請前的八年內具有最少四年工作經驗

¹ 於二零零五年一月一日或之前，已成為監管局認可的專業團體的會員及如該專業團體有不同級別、類別或組別（包括以其他方式描述的級別、類別或組別）的會籍，亦是該專業團體由監管局指明的級別、類別、組別或專業領域的會員的申請人，可被視為已符合持有物管人（第 1 級）牌照在學歷方面的持牌準則。該申請人相關的所需工作經驗年資為在緊接提交申請前的八年內具有最少五年相關工作經驗。

² 監管局指明的學歷名單（共 44 個）已於監管局網站刊登（https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/licensing_reg/pmpl/academic_qualification.html）。

³ 「物業管理工作經驗」是指為香港物業提供物業管理的全職工作經驗，而該等工作經驗必須涉及提供兩個或以上類別的物管服務。

⁴ 監管局認可的專業團體名單已於監管局網站刊登（https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/rpb/rpb_list.html）。如該專業團體有不同級別、類別或組別（包括以其他方式描述的級別、類別或組別）的會籍，申請人亦須是該專業團體由監管局指明的級別、類別、組別或專業領域的會員。

⁵ 監管局認為可接受的資歷包括經香港資歷架構「過往資歷認可」機制獲取物業管理業能力單元組合屬第四級的資歷證明書五張（當中必須包括客戶服務管理的資歷證明書）。

對經濟的影響

引入發牌制度後，預期物業管理業界的服務質素及專業水平將會提升，因而可減少樓宇因疏忽管理和失修對公眾安全和經濟成本帶來的威脅。雖然物業管理業界的遵辦成本會相應增加，但與業界進行的諮詢顯示這些成本並不顯著。過渡期安排將令業界順利過渡至發牌制度。