

2020 年第 87 號法律公告

《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..... B1944
2.	物業管理服務..... B1944
3.	費用..... B1944
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..... B1944
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..... B1952
6.	持有物業管理公司牌照所須符合的訂明準則..... B1956
7.	持有物業管理人 (第 1 級) 牌照所須符合的訂明準則..... B1956
8.	持有物業管理人 (第 2 級) 牌照所須符合的訂明準則..... B1962
9.	持有臨時物業管理人牌照所須符合的訂明準則..... B1964
10.	物業管理公司牌照的訂明條件..... B1966
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..... B1968
12.	臨時物業管理人牌照的訂明條件..... B1970

《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》

2020 年第 87 號法律公告

B1942

條次	頁次
13.	持牌物業管理公司向客戶提供訂明資料.....B1972
14.	訂明事宜變更的通知.....B1972
附表 1	物業管理服務.....B1974
附表 2	費用.....B1980
附表 3	持牌物業管理公司向客戶提供訂明資料.....B1986
附表 4	變更通知.....B1990

《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**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**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

第 1 欄 項	第 2 欄 服務類別	第 3 欄 物業管理服務
		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
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

《物業管理服務 (發牌及相關事宜) 規例》

2020 年第 87 號法律公告
B1978

附表 1

第 1 欄 項	第 2 欄 服務類別	第 3 欄 物業管理服務
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

第 1 欄 項	第 2 欄 須繳費用的事宜	第 3 欄 費用 \$
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
	(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 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	按比例每月 計算(不足 一個月亦作 一個月計算)

《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》

2020 年第 87 號法律公告
B1984

附表 2

第 1 欄 項	第 2 欄 須繳費用的事宜	第 3 欄 費用 \$
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。

物業管理業監管局
謝偉銓

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。