

立法會參考資料摘要 房屋經理註冊條例草案

序言

在一九九九年六月十五日的會議上，行政會議建議，行政長官指令<<房屋經理註冊條例草案>>應提交立法會。

背景和論據

背景

- 作為一種專業而言，“房屋經理”通常指負責統籌和提供具專業水平的房屋管理服務的管理人員；房屋管理服務包括屋邨與物業管理，以及大廈的維修保養與保安。房屋經理與很多其他專業不同，目前並沒有法例確認他們的專業地位。
- 香港房屋經理學會於一九八八年成立。學會的宗旨，是提高大廈管理的標準及提升房屋經理的專業地位。學會會員多為任職於公營機構及私營物業公司的房屋經理。現時香港約有三分之二的住宅物業，以及佔甚高比例的工商業樓宇，由學會的會員負責管理。
- 學會在推動房屋經理註冊制度這項構思上，已花了一段頗長的時間。作為第一步，去年年底，何承天議員提出了一項私人條例草案，把香港房屋經理學會註冊為法定團體。該條例草案在一九九七年五月獲得前的立法局通過。何承天議員去年年底再進一步建議透過非官方議員條例草案，建議設立房屋經理自願註冊制度。由於該條例草案與政府的政策，即改善物業管理和提高房屋經理專業標準這個方向趨於一致，所以政府予以支持，並決定由政府負責提出草案。

註冊制度

- 條例草案就專業房屋經理的註冊和紀律規管事宜訂定條文。條例會為“註冊專業房屋經理”成立一個註冊管理局，由學會理事會委

任至少 12 名成員，另由行政長官委任至多兩名成員。管理局有權訂定和檢討註冊的資格標準；收取、審查、接納或拒絕註冊申請；設置和保存一份註冊紀錄冊；就投訴進行研訊，以及對專業方面的失當行為採取紀律制裁。註冊制度會由管理局委任的註冊主任負責管理。簡單來說，設立註冊制度的目的，是要向市民保證，聲稱具有專業資格的房屋經理，確實曾接受正式訓練，而且須在執業期間遵行專業守則。建議的註冊制度有助提高物業管理的水準，並促使該專業實施自我規管。

註冊資格

6. 要註冊成為註冊專業房屋經理，申請人必須是學會會員，或是具相若水平的房屋管理協會的成員，或已取得管理局認可的專業資格，並已在香港取得不少於一年的有關工作經驗。此外，申請人必須是獲得註冊的適當人選，通常居於香港，並且不是研訊對象，亦不受紀律制裁命令限制。在決定有關申請人是否適當人選的時候，管理局可考慮其過往有否刑事定罪記錄、在專業方面曾否有失當或疏忽行為，以及申請人的精神狀況。

管制專業名銜的使用情況

7. 此外，條例草案亦禁止未經註冊的人士使用“註冊專業房屋經理”的名銜。有一點必須注意的，就是註冊資格並非受僱為房屋經理的先決條件。條例草案只管制有關名銜的使用情況，並不禁止未經註冊的人士執業。因此，條例草案不會令到沒有註冊的人士不能執業，亦不會直接影響公營或私人機構房屋經理的招聘或就業情況。當局在擬訂條例草案時，主要以規管其他專業(例如工程師、建築師和測量師)的相若法例為藍本。

上訴

8. 任何不服管理局判決的人士可向上訴法庭提出上訴，反對管理局有關拒絕其申請或判處紀律制裁的決定或命令。

罪行

9. 條例草案訂立若干罪行，例如以欺詐手段取得註冊和未經註冊而使用“註冊專業房屋經理”的名銜。觸犯上述罪行的人可判處第五級罰款(二萬零一元至五萬元)和監禁一年。

條例草案

10. 現把條例草案的主要條文概述如下：

- (a) **條例草案第 3 條** 設立一個不多於十六名成員的註冊管理局，由學會理事會委任其中至少 12 名成員。此外，行政長官亦可委任至多兩名成員，而該兩名成員不必是學會會員。
- (b) **條例草案第 7 條** 賦權管理局設置和保存一份“註冊專業房屋經理”註冊紀錄冊；訂定和檢討註冊的資格標準；收取、審查、接納或拒絕註冊申請。
- (c) **條例草案第 8 條** 賦權管理局成立委員會以向該局提供意見，就房屋經理的操守及紀律訂立規則，釐定須向該局繳付的費用，以及就條例訂立規例。
- (d) **條例草案第 12 條** 訂明註冊資格。如要符合資格註冊，申請人須是學會會員，或是具相若水平的房屋管理協會的成員、或已取得管理局認可的某些專業資格，並已在香港取得至少一年有關的工作經驗。申請人須是獲得註冊的適當人選，通常居於香港，並且不是研訊委員會的研訊對象，亦不受紀律制裁命令限制。
- (e) **條例草案第 16 條** 賦權管理局委任一個由不少於五名學會會員組成的註冊事務委員會，以審查申請人的資格，並就此提出建議。行政長官可提名一人出任委員會委員。
- (f) **條例草案第 19 條** 訂明在什麼情況下註冊主任何將姓名從註冊紀錄冊中刪除。
- (f) **條例草案第 20 條** 訂明管理局可對在專業方面有失當行為或疏忽行為的人士，行使紀律處分權力。
- (g) **條例草案第 28 條** 訂明有關人士可針對管理局拒絕其申請的決定或命令，將姓名從註冊紀錄冊中刪除，以及研訊委員會和覆核委員會作出的紀律制裁命令，向上訴法庭提出上訴。

- (h) 條例草案第 **29** 條為“註冊專業房屋經理”的名銜提供保護。有關條文賦權管理局禁止任何未經註冊的人使用“註冊專業房屋經理”的名銜。
- (i) 條例草案第 **30** 條訂明違反條例草案的各項罪行，例如非法使用“註冊專業房屋經理”的名銜及以欺詐手段獲得註冊為註冊專業房屋經理。

公眾諮詢

11. 我們已諮詢業界團體的意見。這些團體包括香港地產行政學會、香港物業管理公司協會和有關行業組織。擬設的自願註冊制度，獲業界廣泛支持。我們亦就有關建議諮詢了立法會房屋事務委員會，委員會支持政府提交條例草案。

與《基本法》的關係

12. 律政司表示，條例草案與基本法中不涉及人權問題的條文相符。

對人權的影響

13. 律政司認為條例草案與《基本法》有關人權的條文相符。

本法例的約束力

14. 本條例草案適用於任何人。

對財政和人手的影響

15. 註冊制度的運作並不需要由政府資助。管理局的支出主要由註冊費承擔。此外，香港房屋經理學會會提供註冊制度所需的秘書支援服務和財政支持。由於條例草案訂立了某些罪行，以及設立向上訴法庭提出上訴的機制，因此警方須負責執法，司法機構須負責審理工作。不過，條例草案可能引致的額外人手需求應不會很多，現階段亦難以有系統地計算，故此任何額外開支會透過現有資源應付。

對經濟的影響

16. 條例草案不會對經濟造成重大影響。由於註冊資格並非受僱或從事物業管理工作的先決條件，所以條例草案不會令到沒有註冊的人士不能執業，亦不會直接影響公營或私人機構房屋經理的招聘或就業情況。

立法程序時間表

17. 如議員通過向立法會提交條例草案，立法程序時間表會如下：

刊登憲報	一九九九年六月二十五日
首讀和開始二讀 辯論	一九九九年七月七日
恢復二讀辯論、委員會 審議階段和三讀	另行通知

宣傳

18. 本局會在條例草案於憲報刊登時，發出立法會參考資料摘要和新聞稿，以及安排發言人答覆傳媒的查詢。

政府總部
房屋局
(HB(CR) 5/4/17)