

《物業管理服務條例》（第 626 章）
發牌制度的建議

1. 目的

物業管理業監管局（監管局）是根據《物業管理服務條例》（第 626 章）（《物管條例》）第 42(1) 條成立的法人團體。監管局於 2018 年 11 月 21 日至 2019 年 1 月 18 日就《物管條例》下有關物業管理公司及物業管理人發牌制度的建議展開了為期八星期的公眾諮詢。本文件旨在向東區區議會就監管局所發出的諮詢文件內對物業管理公司及物業管理人的發牌制度的建議作扼要簡述。有關發牌制度的詳細建議載於有關諮詢文件

https://www.pmsahk.org.hk/links/PMSA_Public_Consultation_Paper_2018_TC.html。

2. 背景

- 2.1 《物管條例》於 2016 年 5 月 26 日獲立法會通過，標誌着社會普遍認同物業管理服務的重要性。物業管理公司及物業管理人在協助業主妥善管理物業方面，擔當重要角色。物業管理講求多方面的專業服務，而物業管理的服務質素亦會影響樓宇的安全和衛生水平及市民的生活環境。實施強制性發牌制度，以訂定物業管理公司及物業管理人的資歷要求，既可提升專業水平，又可促使市民更加意識到聘用合資格物業管理公司及物業管理人的重要性。

3. 物業管理公司的發牌

單一級別發牌制度

- 3.1 在制訂規管物業管理行業的政策時，政府當局一直恪守的原則，是不應對物業管理公司及從業員進入市場造成不必要的障礙，並應繼續讓有意從事物業管理行業者自由加入，以維持公平競爭。為此，《物管條例》就物業管理公司訂明單一級別的發牌制度。只提供一種服務（例如保安或清潔等）的公司，不受發牌制度規管。
- 3.2 建議的物業管理公司發牌準則：
- 物業管理公司，不論是以公司、合夥或以獨資經營，須有至少一名董事、合夥人或獨資經營者持有指定級別的物業管理人牌照；
 - 持有物業管理人牌照的董事、合夥人或獨資經營者，最多可管理六間物業管理公司；及
 - 每間物業管理公司須以全職形式聘用監管局指明的持牌物業管理人的最低數目及級別。

4. 物業管理人的發牌

兩個級別的發牌制度

- 4.1 《物管條例》為物業管理人訂立兩個級別的發牌制度，發牌準則中有包括學歷、專業資格、工作經驗等規定。兩個級別的發牌制度有助鼓勵物業管理人致力專業發展，從而提升至較高級別，同時繼續讓資歷較低者進入物業管理服務行業。
- 4.2 物業管理人的定義包含兩個主要元素：(a)在物業管理公司擔當管理或監督角色；及(b)與該物業管理公司所提供的物業管理服務有關。有關人士是否受發牌規定規管，並非取決於其職銜，而是視乎其工作是否符合物業管理人的定義。
- 4.3 建議的物業管理人發牌準則：
- 物業管理人牌照申請人最低年齡要求為 18 歲；
 - 物業管理人(第 1 級)具備最低學歷為學位或同等學歷、具備至少三至五年本地物業管理工作經驗、及為監管局指明或認可的物業管理相關專業團體的會員；
 - 物業管理人(第 2 級)具備最低學歷為文憑至學位或同等學歷、及具備至少一至四年本地物業管理工作經驗。

5. 三年過渡期

- 5.1 為使物業管理公司和物業管理人有足夠時間做好準備，以順利過渡至新設立的發牌制度，在附屬法例制訂並實施後，將會設立三年的過渡期。
- 5.2 過渡期開始日前，監管局將草擬相關附屬法例提交立法會審議，並會舉辦宣傳及教育活動，讓業界及公眾認識新發牌制度及就實施發牌制度的籌備工作與業界組織及本地專上學院聯繫。在此階段，監管局不能發牌，亦不能採取執法行動。
- 5.3 在立法會完成審議，並在監管局完成相應配套措施後，便可正式實施物業管理業的發牌制度。在為期三年的過渡期內，監管局開始接受牌照申請。未領有牌照的物業管理公司及物業管理人，不會遭起訴。
- 5.4 為方便具有經驗但未能符合有關發牌準則（例如學歷）的現職物業管理人繼續留在行業工作，於三年過渡期間，如他們符合指定發牌準則（例如工作經驗及適合持牌人選），可申領臨時牌照，一方面繼續工作，另一方面獲取申領正式牌照的資格。
- 5.5 三年過渡期後，監管局繼續發出正式牌照，但不會再發出臨時牌照。沒有持有牌照的物業管理公司及物業管理人在這段期間提供物業管理服務，會遭起訴。

6. 對持牌人的監管

- 6.1 於《物管條例》第 6 條「禁止無牌活動」生效後，沒有持有牌照的物業管理公司及物業管理人提供物業管理服務，會遭起訴。一經循公訴程序定罪，可處罰款\$500,000 及監禁 2 年。
- 6.2 所有持牌物業管理公司及物業管理人均須遵從《物管條例》所訂的規定以及監管局所發出的操守守則，違反者可遭監管局紀律處分。
- 6.3 監管局在有合理因由下，可對懷疑觸犯違紀行為或不再符合持有牌照所須符合的任何訂明準則的持牌物業管理公司或物業管理人進行調查。在完成調查後，監管局如信納有證據傾向證明上文所述的事宜，可決定對有關事宜進行紀律聆訊。監管局如信納有關持牌人觸犯違紀行為，可作出紀律制裁命令，包括撤銷或暫時吊銷牌照，以及其他如譴責、警告、罰款等制裁。

7. 工作展望

- 7.1 監管局現正整理及分析諮詢期內收到的意見，並會草擬相關的附屬法例，並提交立法會進行先訂立後審議的程序審議。在立法會完成審議，並在監管局完成相應配套措施（例如紀律研訊和上訴機制、操守守則、持續專業發展課程／活動、牌照申請程序等），便可正式實施物業管理發牌制度。與此同時，監管局會就相關法例、發牌制度及監管措施向公眾作出宣傳和介紹。

物業管理業監管局
2019 年 2 月