

《物業管理服務條例》（第626章）

物業管理公司及物業管理人 發牌準則建議要點



物業管理業監管局
2019年2月

要點

- 背景
- 物業管理業監管局
- 強制領牌制度
- 物業管理服務的訂明
- 物業管理公司發牌制度
- 物業管理人發牌制度
- 過渡安排
- 紀律事宜
- 工作流程

背景

- 《物業管理服務條例》（第626章）（《物管條例》）於2016年5月26日獲立法會通過。
- 實施強制性發牌制度。
- 《物管條例》提供了一個法律框架，細則需透過附屬法例制訂
- 物業管理業監管局（監管局）於2018年11月21日至2019年1月18日就附屬法例內容展開了為期八星期的公眾諮詢。
- 附屬法例主要關乎物業管理公司及物業管理人發牌制度。

物業管理業監管局

監管局是根據《物管條例》成立的法定機構，主要職能是：

- 透過發牌照予物業管理公司及物業管理人，規管及管制物業管理服務的提供；
- 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；
- 維持和提升物業管理業的專業地位。

強制領牌制度

- 如違反《物管條例》第6條「禁止無牌活動」：
 - (i) 一經循公訴程序定罪，可處罰款\$500,000 及監禁2 年；或
 - (ii) 一經循簡易程序定罪，可處第6級罰款及監禁6個月。
- 所有持牌物業管理公司及物業管理人均須遵從《物管條例》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，包括最高罰款\$300,000、撤銷或暫時吊銷牌照，以及其他如譴責、警告等制裁。

強制領牌制度

- 業主立案法團（「法團」）並不是物業管理公司，而管理委員會的委員亦不是物業管理人，均非《物管條例》的規管對象，毋須領牌。
- 例外情況：由1 500個或以上的單位組成而沒有聘用物業管理公司或物業管理人提供物業管理服務相關的業主組織將不獲豁免。

物業管理服務的訂明

物業管理需要多方面的專業知識，《物管條例》將物業管理服務訂明為下列七個類別：

1) 關乎物業的一般管理服務

此類別包括為業主、住戶、租戶、用戶及訪客提供與物業管理有關的日常服務及聯繫（包括業主立案法團、業主委員會和互助委員會等組織），或按大廈公契提供相關服務及聯繫（不包括類別第2至7項的服務）。

2) 物業所處環境的管理

此類別包括物業所處的清潔、衛生、園藝、環境及安全。

物業管理服務的訂明

3) 物業的維修、保養及改善

此類別包括建築物結構及其設施（包括通風、供水及排水、空氣調節、電力的裝置）的修葺、更換、保養和大型維修，及持續改善物業功能，維護建築物的結構安全，其中亦包含採購建築物維修保養服務的工作。

4) 關乎物業的財務及資產管理

此類別包括與物業管理有關的財務管理及財政預算。

物業管理服務的訂明

5) 關乎物業的設施管理

此類別包括與物業管理有關的設施管理。

6) 關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理

此類別包括與物業管理有關的人力資源管理。

7) 關乎物業管理的法律服務

此類別包括認識一般政府部門職能及司法制度、安排與物業管理有關的訴訟、仲裁及調解、撰寫與大廈管理有關的合約工作和提供有關《建築物管理條例》（第344章）、《物業管理服務條例》（第626章）、大廈公契及相關法例或法定命令的意見。

物業管理公司發牌制度

- 提供多於一個服務類別的物業管理公司須領取牌照。舉例說，只提供「物業的維修、保養及改善」（即第三類物業管理服務類別）的物業管理公司，**毋須**領取物業管理公司牌照。
- **建議**不論所管理的物業單位數目或面積，每間持牌物業管理公司須以全職形式聘用至少兩名持牌物業管理人，當中至少一名為持牌物業管理人（第1級）。

物業管理公司發牌制度

- **建議**持牌物業管理公司須按照其管理的所有物業的單位數目及／或面積的總和比例，聘用下列最低數目的持牌物業管理人：

	持牌物業管理人（第1級）	持牌物業管理人（第2級）
住宅 ¹	每3,000個單位或以下 最少1名	每1,500個單位或以下 最少1名
非住宅	每100,000平方米或以下 （以總樓面面積計算） 最少1名	每30,000平方米或以下 （以總樓面面積計算） 最少1名

¹ 就個別管理物業而言，如除住宅單位外亦包含非住宅樓面，而該等非住宅樓面面積不超過5,000平方米，則該非住宅樓面面積可獲豁免，無須計算在非住宅的比例規定內。

物業管理公司發牌制度

- **建議**物業管理公司持牌條件包括：
 - 持牌人須遵從監管局發出的操守守則及其他指引。
 - 持牌人須在其管理的每個物業的顯眼位置展示有效牌照或其副本。
 - 持牌人須將其委派負責管理某物業的持牌物業管理人的名稱及牌照號碼顯示在該物業的顯眼處（例如管理處外）。
 - 持牌人須在其發出或代其發出的信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上清楚而顯眼地述明其牌照號碼。
 - 持牌人須按牌照上的持牌人名稱經營物業管理業務。

物業管理公司發牌制度

- **建議**持牌物業管理公司向客戶提供的資料：
 - 利益衝突資料
 - 合約資料
 - 財務資料

物業管理公司發牌制度

➤ 物業管理公司登記冊：

- 公司的名稱及地址
- 「以人數範圍的形式」表示持牌物業管理公司聘用的持牌物業管理人的數目
- 「以數目範圍的形式」表示持牌物業管理公司提供物業管理服務的住戶單位的數目
- 「以面積範圍的形式」表示持牌物業管理公司提供物業管理服務的非住宅部分的資料
- **建議**當涉及管理服務外判予別的持牌物業管理公司，於登記冊內會顯示該物業管理公司「有聘用外判持牌物業管理公司」

物業管理人發牌制度

- 兩個級別的發牌制度：
 - 物業管理人（第1級）
 - 物業管理人（第2級）
- 物業管理人：「在某物業管理公司中，就該公司提供的物業管理服務，擔任管理或監督角色的個人」。
- 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。
- 須被監管局信納是持牌合適人選。

物業管理人發牌制度

- **建議**：物業管理人最低學歷、最低工作經驗和專業資格準則如下：

持牌物業管理人(第1級)		
	1	2
最低學歷	監管局指明的物業管理學位或同等學歷	其他學位或同等學歷
最低累積的本地物業管理工作經驗	提交申請前的6年內具備至少3年	提交申請前的8年內具備至少5年
專業資格	監管局指明的物業管理相關專業團體的會員；或其他經監管局審核及認可的同等專業團體的會員，並接受監管局就物業管理專業水平的評核。	

物業管理人發牌制度

- **建議**：物業管理人最低學歷、最低工作經驗和專業資格準則如下：

持牌物業管理人(第2級)			
	1	2	3
最低學歷	監管局指明的物業管理副學士學位、文憑或同等學歷	學位或同等學歷	其他副學士學位、文憑或同等學歷
最低累積的本地物業管理工作經驗	提交申請前的5年內具備至少兩年； 或 提交申請前的4年內具備至少1年（須由持牌物業管理人(第1級)監督）		提交申請前的8年內具備至少4年

物業管理人發牌制度

➤ 三年過渡期

- 發牌制度設有三年過渡期，符合準則的人士可以申請正式的物業管理人牌照。
- 不符合準則，但具有規定工作經驗的人士，可以在過渡期內申請相關的臨時物業管理人牌照。
- 臨時牌照持有人在三年內修讀指定的相關課程，能獲發正式的物業管理人牌照。

物業管理人發牌制度

➤ **建議**物業管理人持牌條件：

- 持牌人須遵從監管局發出的操守守則及其他指引。
- 持牌人須將其名稱及牌照號碼顯示在其管理的物業的顯眼處（例如管理處外）。
- 持牌人在值班時須攜帶監管局發出的物業管理人證（信用卡尺寸）。
- 持牌人須在其發出或代其發出的咭片、信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件（包括以電子形式發出）上清楚而顯眼地述明牌照號碼。
- 持牌人須每年提交監管局指明的資料和文件（例如在物業管理公司受僱證明（如有）、持續專業進修證明、有關是否適合持牌的資料）。

過渡安排

- 過渡期前，監管局不能發牌，亦不能採取執法行動。
- 三年的過渡期內，監管局開始接受牌照申請（包括臨時牌照），而未領有牌照的物業管理公司及物業管理人，不會遭起訴。
- 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。

紀律事宜

調查、紀律聆訊和紀律制裁命令

➤ 監管局的調查權力

(a) 監管局有合理理由懷疑 —

(i) 該人犯了違紀行為；或

(ii) 該人不再符合持有該牌照所須符合的任何訂明準則；或

(b) 監管局收到針對該人的投訴。

紀律事宜

➤ 違紀行為

- (a) 該持牌人在專業方面，有失當或疏忽行為；
- (b) 該持牌人違反施加於該人的牌照的條件；
- (c) 該持牌人違反本條例中適用於該人的規定；
- (d) 法庭裁斷該持牌人違反《建築物管理條例》(第344章) 或公契中適用於該人的規定；
- (e) 該持牌人在香港或其他地方，被裁定犯刑事罪行，而該項罪行 —
 - (i) 可能損及物業管理服務專業的聲譽；及
 - (ii) 可處監禁(不論該人是否被判處監禁)。

紀律事宜

- 在完成調查，監管局如信納，可決定對該事宜進行聆訊
- 聆訊完結時，監管局如信納持牌人觸犯違紀行為，可針對該持牌人，作出以下任何命令 —
 - (a) 作出口頭警告或書面譴責的命令；
 - (b) 施加罰款的命令；
 - (c) 對有關牌照施加條件的命令；
 - (d) 更改該牌照的條件的命令；
 - (e) 在指明期間，或在指明事件發生之前，暫時吊銷該牌照的命令；
 - (f) 撤銷該牌照的命令。

紀律事宜

上訴

- 任何人如因以下任何事宜而感到受屈，可針對該事宜提出上訴：
 - (a) 不發出牌照或不將牌照續期的決定；
 - (b) 對牌照或經續期牌照施加條件的決定；
 - (c) 關於牌照或經續期牌照的有效期間的決定；
 - (d) 聆訊中作出的裁斷；
 - (e) 監管局或紀律委員會作出的命令。

紀律事宜

- 根據《物管條例》聆訊上訴，民政事務局局長須委出一個上訴委員會，由1名主席及11名其他成員組成，監管局成員不得獲委任。
- 在收到上訴通知書後，上訴委員會主席須從上訴委員會中委出一個由3人組成的上訴審裁小組。上訴審裁小組所作的決定，屬終局決定。

工作流程

- 公眾諮詢（已完成）
- 擬訂發牌制度及草擬附屬法例
- 附屬法例提交立法會審議
- 實施發牌制度的籌備工作
- 實施發牌制度



如有任何問題，可瀏覽監管局網頁或直接向監管局提出（電話：3696 1111）。