

《物業管理服務條例》（第 626 章） 發牌制度的建議

1. 目的

本文件旨在向東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會簡介物業管理業監管局（監管局）建議的物業管理公司及物業管理人的發牌制度（發牌制度）。

2. 背景

2.1 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，職能包括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。監管局於 2018 年 11 月 21 日至 2019 年 1 月 18 日就《物管條例》下的發牌制度的建議展開了為期八星期的公眾諮詢，廣邀意見。於諮詢期間及其後接獲九千多份意見書。意見有來自立法會議員、區議會議員、業主立案法團、專業團體、物業管理公司及物業管理從業員等持份者。

2.2 在完成公眾諮詢後，監管局優化了發牌制度的建議。自 2019 年 5 月 20 日開始，監管局除向傳媒及在監管局網頁發放有關發牌制度的最新資料¹外，也積極與持份者聯繫，包括應邀出席各區議會或其委員會會議，為發牌制度的建議作扼要簡述，並諮詢議員對有關建議的意見。

3. 發牌制度

3.1 《物管條例》就物業管理公司訂立了**單一級別**的牌照，凡提供多於一個類別的物業管理服務的業務實體便須持有牌照。在物業管理人方面，《物管條例》訂立了**兩個級別**的牌照，分別為物業管理人（第 1 級）及（第 2 級）牌照。就物業管理公司提供的物業管理服務擔任主要管理或監督角色的人員須持有物業管理人牌照，其餘的人員則不須持有物業管理人牌照。詳情載於**附件一**。

4. 文件提交

4.1 本文件將提交東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會第十次會議，供各委員參閱及發表意見。

物業管理業監管局
2019 年 9 月

¹ <https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/consultation.html>

物業管理業監管局

建議發牌制度資料便覽

1. 物業管理服務的訂明

正在草擬中的《物業管理服務（發牌及其他有關事宜）規例》訂明 7 個類別的物業管理服務（以最後通過的規例文本為準）為：

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（但不包括第 2 至 7 類別的物業管理服務）

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

就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、賬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（但不包括第 3 類別的物業管理服務）

類別 6：關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理

就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

類別 7：關乎物業管理的法律服務

法律服務泛指一般就有關第 1 至 6 類別的物業管理服務所提供的法律方面的資訊及意見。此等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。

2. 發牌制度

- 2.1 《物業管理服務條例》（第 626 章）（《物管條例》）就物業管理公司訂立了單一級別的發牌制度，凡提供多於一個類別的物業管理服務的業務實體便須持有牌照。然而，為提供上述某個類別之物業管理服務所附帶及必要的物業管理服務，會被視為只屬於該類別的物業管理服務。
- 2.2 《物管條例》為物業管理人訂立了兩個級別的發牌制度，分別為物業管理人（第 1 級）及（第 2 級）牌照。就物業管理公司提供的全部物業管理服務擔任整體管理或監督角色的人員須持有物業管理人牌照，其餘的人員則不須持有物業管理人牌照。

3. 物業管理公司的持牌準則

- 3.1 具有一名有實際控制該公司所提供的物業管理服務的持牌物業管理人（第 1 級）；以及
- 3.2 該物業管理公司須按照管理的所有物業的單位數目的總和，按指明的比例以全職形式聘用有關數目的持牌物業管理人，建議比例為每 3,000 個單位或以下須聘用至少一名持牌物業管理人（第 1 級），以及每 1,500 個單位或以下須聘用至少一名持牌物業管理人（第 2 級）。例如：

單位數目	持牌物業管理人	
	第 1 級	第 2 級
1,500 個或以下	最少 1 名	最少 1 名
1,501 - 3,000 個	最少 1 名	最少 2 名

4. 物業管理人的持牌準則

- 4.1 物業管理人（第 1 級）和（第 2 級）牌照申請者均須符合有關學歷和工作經驗的準則。此外，物業管理人（第 1 級）牌照申請者亦須符合有關專業資格方面的準則。

物業管理人 (第 1 級) 牌照	途徑一	途徑二
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
最低本地物業管理經驗 ²	在提交申請前的 6 年內具備 3 年經驗	在提交申請前的 8 年內具備 5 年經驗
專業資格	監管局認可的物業管理專業團體的會員	

物業管理人 (第 2 級) 牌照	途徑一	途徑二	途徑三
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，或同等資歷
最低本地物業管理經驗 ¹	在提交申請前的 5 年內具備兩年經驗；或 在提交申請前的 4 年內具備 1 年經驗（須由一名持牌物業管理人（第 1 級）監督）		在提交申請前的 8 年內具備 4 年經驗

- 4.2 於過渡期間，未能符合有關學歷及／或專業資格準則，但能符合指明的管理或監督經驗的物業管理從業員，在過渡期內申請可獲發最長三年的 **臨時牌照**。如在臨時牌照的有效期內完成監管局的指明課程，便可申請正式牌照而毋須符合有關學歷及／或專業資格的要求。

5. 過渡安排

- 5.1 過渡期由實施發牌制度當日起計三年；
- 5.2 於過渡期內，監管局不規定物業管理公司及物業管理人須領有牌照。

² 「本地物業管理經驗」指管理位於香港以內的物業的經驗，而該等經驗必須涉及兩個或以上類別的訂明物業管理服務經驗。

6. 業主組織自管物業

- 6.1 業主或業主組織以《建築物管理條例》（第 344 章）為依據而履行的職責及責任，並非物業管理服務。
- 6.2 自管少於 1,500 個單位³物業的業主組織，如業主立案法團，不須持有物業管理公司牌照。
- 6.3 自管 1,500 個或以上單位物業的業主組織，若涉及提供多於一個類別的物業管理服務，便須持有物業管理公司牌照。

7. 實施時間

- 7.1 監管局現正草擬《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》及相關守則指引框架，並會盡快提交立法會，進行先訂立後審議的程序。預計規例在立法會完成審議後，將於 2020 年 1 月 31 日起實施。

³ 根據《建築物管理條例》（第 344 章）第 2 條所界定的「單位」。