

《物業管理服務條例》（第626章）

物業管理公司及物業管理人 發牌制度建議要點



物業管理業監管局
2019年9月

議程

1. 背景
2. 物業管理業監管局
3. 強制發牌制度
4. 發牌制度的公眾諮詢
5. 物管服務的訂明
6. 物管公司的持牌準則
7. 物管人的持牌準則
8. 其他規定
9. 登記冊
10. 過渡安排
11. 紀律事宜
12. 發牌制度進程

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
- 成立物業管理業監管局（監管局）
- 實施強制性發牌制度：
 - 物管公司
 - 物管人
- 提供法律框架，細則需透過附屬法例制訂

物業管理業監管局

《物業管理服務條例》

為物管業的規管制度訂立法律框架

監管局的主要職能是：

- 透過發牌照予物管公司及物管人，規管及管制物管服務的提供；
- 推動物管業專業行事持正，並提高該專業的能力及專業性；
- 維持和提升物管業的專業地位。

《建築物管理條例》

為法團的成立和運作提供一個法律框架

民政事務局局長是條例的主管當局，民政事務總署是其執行部門，職能包括：

- 就成立法團的程序、運作事宜等，向業主提供意見；
- 處理有關大廈管理的查詢和投訴；
- 協助業主、法團和管理公司處理糾紛等。

強制發牌制度

- 無持有牌照而提供物管服務最高可處罰款 \$500,000 及監禁 2 年。
- 兩種牌照：
 - ❑ 物管公司牌照
 - ❑ 物管人牌照

強制發牌制度

物業管理公司

- 單一級別的牌照
- 凡提供多於一個類別的物管服務的公司須持牌
- 附帶及必要的物管服務不被視為另一類別的服務

物業管理人

- 兩個級別的牌照：第1級和第2級
- 就須持牌的物管公司對某一物業提供的所有物管服務擔任**整體**管理或監督角色的人員須持牌

對業主或業主組織的影響

- 主體法例訂明：自管少於1,500個單位物業的業主組織不須持有物管公司牌照
- 附屬法例將訂明：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管服務

物業管理服務的訂明

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管有關的一般服務（但不包括類別 2 至 7 的物管服務）

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（但不包括類別 3 的物管服務）

類別 6：關乎物管所涉的人員的人力資源管理

就業主或業主組織就提供物管服務聘用的個人的人力資源管理服務

類別 7：關乎物管的法律服務

就有關第 1 至 6 類別的物管服務所提供的法律方面的資訊及意見，但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

物業管理公司的持牌準則

- 須具一名有實際控制公司所提供的物管服務的持牌物管人（第1級）；及
- 以全職形式聘用的持牌物管人的最低數目與其管理的所有物業的單位數目的比例，不可少於監管局指明的比例
- 比例為：
 - 每 3,000 個單位或以下：至少一名持牌物管人（第1級）；及
 - 每 1,500 個單位或以下：至少一名持牌物管人（第2級）
- 例子1—新成立公司而未有任任何物業管理：一名持牌物管人（第1級）
- 例子2—公司管理5,900個單位：二名持牌物管人（第1級）及四名持牌物管人（第2級）

物業管理人的持牌準則

	物管人（第1級）牌照	
	途徑1	途徑2
學歷	監管局指明的物管學位或同等學歷	其他學位或同等學歷
本地物管經驗*	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	監管局認可的物管專業團體的會員	

*「本地物管經驗」指管理位於香港以內的物業的經驗，而該等經驗必須是全職並涉及兩個或以上類別的訂明物管服務經驗。

物業管理人的持牌準則

	物管人（第2級）牌照		
	途徑1	途徑2	途徑3
學歷	監管局指明的物管副學士學位、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
本地物管經驗*	在提交申請前的 5 年內具備 2 年經驗； 或 在提交申請前的 4 年內具備 1 年經驗 (須由一名持牌物管人（第1級）監督)		在提交申請前的 8 年內 具備 4 年經驗

*「本地物管經驗」指管理位於香港以內的物業的經驗，而該等經驗必須是全職並涉及兩個或以上類別的訂明物管服務經驗。

物業管理人的持牌準則—臨時牌照

- 未能符合有關學歷及／或專業資格準則，但能符合指明的經驗的人士，在過渡期內可獲發最長三年有效期的臨時牌照
- 一次過特別安排
- 指明經驗—就本地物管服務的提供擔任管理或監督角色的經驗#：
 - 臨時物管人（第1級）牌照—過渡期開始日前的15年內，具備至少10年
 - 臨時物管人（第2級）牌照—過渡期開始日前的8年內，具備至少5年
- 在持有臨時牌照的有效期內完成監管局的指明課程，便可於臨時牌照有效期屆滿後不超過三年前申請正式牌照，而毋須符合有關學歷及／或專業資格準則

#全職並涉及兩個或以上類別的訂明物管服務

訂明費用

項目	建議費用
申請費用	
物管公司牌照	\$ 500
物管人（第1級）牌照	\$ 100
物管人（第2級）牌照	\$ 100
年費	
物管公司牌照	\$6,000
物管人（第1級）牌照	\$1,200
物管人（第2級）牌照	\$ 400

施加於物管公司牌照的訂明條件

- a) 繼續是持有牌照的合適人選
- b) 繼續符合持有牌照的準則
- c) 在持牌人管理的每個物業的顯眼處展示牌照的複本
- d) 委任一名持牌物管人（第1級）以管理持牌人管理的每個物業，並在每個物業的顯眼處展示獲委任人士的姓名及牌照號碼
- e) 在持牌人或代表持牌人以任何形式發出的任何信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚明顯地註明持牌人的姓名或名稱及牌照號碼
- f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其不時指明的資料及文件
- g) 不得以物管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管服務的業務

施加於物管人牌照的訂明條件

- a) 繼續是持有牌照的合適人選
- b) 繼續符合持有牌照的準則
- c) 就監管局不時認可或指明的持續專業發展課程或活動，完成監管局不時指明的出席或參與時數*
- d) 在持牌人所管理的物業的顯眼處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，清楚明顯地註明持牌人的姓名及牌照號碼
- f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其不時指明的資料及文件

* 監管局會考慮承認「認可的物管專業團體」舉辦的持續專業發展課程或活動

物業管理公司須向客戶提供的訂明資料

提供的資料

- ❑ 利益衝突資料
- ❑ 有關管理物業的合約資料及監管局指明的文件的資料
- ❑ 監管局指明的文件的資料

物業管理公司須向客戶提供的訂明資料

提供的方式：

- 在合理地切實可行的範圍內：
 - 盡快向有關物業的業主組織（如有的話），送交有關資料的複本；或
 - 盡快在該物業內的一個顯眼處，展示該資料的複本；及
- 在有關物業的客戶的要求下，於合理的複製費獲繳付後的 31 天內，提供有關資料的複本。

就訂明事宜的變更通知監管局

就物管公司，訂明事宜包括：

- ❑ 委任或終止委任董事
- ❑ 聘用或終止聘用持牌物管人
- ❑ 就獲其提供物業管理服務的每一物業的業主組織名稱及地址；如無業主組織，則個別單位的地址資料
- ❑ 聘用其他持牌物管公司、被其他持牌物管公司聘用，以及有關聘用或被聘用的終止

就訂明事宜的變更通知監管局

就物管人，訂明事宜包括：

- ❑ 被持牌物管公司聘用或終止聘用
- ❑ 被委任或終止委任為持牌物管公司的董事
- ❑ 管局認可的專業團體的會員資格（不被續期、被撤銷資格）
- ❑ 持牌合適人選的事項：精神紊亂、欺詐／不誠實定罪等

就訂明事宜的變更通知監管局

方式：

- 以指明表格
- 於變更發生後的 31天內 通知監管局

登記冊

- 監管局須備存持牌人登記冊讓市民免費查閱
- 登記冊須載有《物管條例》指明的資料，以及監管局認為適當的任何其他詳情，包括：
 - 姓名／名稱
 - 牌照號碼
 - 牌照有效期
 - 物管公司規模（持牌人數目、管理單位數目）
 - 紀律制裁紀錄

紀律事宜

- 違紀行為包括：
 - 在專業方面，有失當或疏忽行為
 - 違反施加於牌照的條件
 - 違反條例中適用於他的規定
 - 法庭裁斷違反《建築物管理條例》或公契中適用於該人的規定
 - 在香港或其他地方，被裁定犯刑事罪行，而該項罪行：
 - 可能損及物業管理服務專業的聲譽；及
 - 可處監禁(不論該人是否被判處監禁)。

紀律事宜

- 操守守則
 - 實務指引
 - 於憲報公布
 - 持牌人違反操守守則，可能被視為在專業方面有失當或疏忽行為而干犯「違紀行為」
 - ◆ 受紀律處分
 - ◆ 影響他們獲發給或繼續持有牌照的資格

調查、紀律聆訊和紀律制裁命令

➤ 監管局的調查權力

(a) 監管局有合理因由懷疑 —

(i) 持牌人犯了違紀行為；或

(ii) 持牌人不再符合持有該牌照所須符合的任何訂明準則；
或

(b) 監管局收到針對持牌人的投訴。

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。
- 持牌人可就有關決定向民政事務局局長提出上訴

過渡安排

- 過渡期由實施發牌制度當日起計三年
- 發出臨時牌照
- 發出正式牌照
- 於過渡期內不規定物管公司及物管人須領有牌照

發牌制度進程

- 現正在草擬《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》
- 盡快提交立法會，進行先訂立後審議的立法程序
- 草擬相關操守守則
- 考慮認可的物管專業團體
- 考慮指明的物管學位、副學士學位、文憑
- 在立法會完成審議《規例》後，預計規例將於 2020 年 1 月 31 日起實施

- 完 -



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）。