

《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。監管局於本年十一月二十一日就《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。

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 在制訂規管物管行業的政策時，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管行業者自由加入，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。有關發牌準則建議載於**附件**。

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準則(a)和(b)及物業管理人的定義。有關發牌準則建議載於**附件**。

5. 三年過渡期

- 5.1 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，《物管條例》設有三年過渡期安排，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，另方面獲取申領正式牌照的資格。

6. 過渡安排

- 6.1 為使物業管理公司和物業管理從業員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。
- 6.2 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。
- 6.3 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（包括臨時牌照）。未領有牌照的物業管理公司及物業管理人，不會遭起訴。持牌物業管理公司及物業管理人須遵守《物管條例》的規定，以及監管局發出的操守守則及其他指引，違反者可遭監管局紀律處分，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。
- 6.4 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。

7. 查詢

- 7.1 如有任何查詢，歡迎與監管局規管事務部總經理張嘉賢先生（電話：3696 1138 或電郵：kevincheung@pmsahk.org.hk）或牌照部高級經理劉鳳儀女士（電話：3696 1199 或電郵：winnielau@pmsahk.org.hk）聯絡。

物業管理業監管局
2019年1月

附件：有關物業管理公司及物業管理人的發牌準則建議



《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

諮詢文件

2018 年 11 月

修訂史：

修訂日期	頁數	主要修訂內容
2018 年 12 月 3 日	1、47	將諮詢期由 2019 年 1 月 2 日延長至 2019 年 1 月 18 日。

最後更新日期：2018 年 12 月 3 日

目錄

頁數

第 1 章	序言	1
第 2 章	個人資料收集聲明	2
第 3 章	概要	4
第 4 章	背景	5
第 5 章	物業管理公司發牌制度建議.....	8
第 6 章	物業管理人發牌制度建議.....	29
第 7 章	實施時間表.....	47
第 8 章	徵詢意見.....	47
附錄 1	《物業管理服務條例》(第 626 章)中與牌照事宜相關條文摘錄	48
附錄 2	須受發牌制度規管的物業管理公司及物業管理人的例子.....	67

第1章 序言

1. 物業管理業監管局（監管局）邀請各界人士在2019年1月18日或之前，就載於本諮詢文件的建議提交書面意見。
2. 就本諮詢文件提交意見的個人或機構，其姓名或名稱及其意見的內容，或會在監管局網站及其他由監管局刊發的文件內公開。如你不希望監管局公開你的姓名／機構名稱及／或意見內容，請在提交意見時明確作出此項要求。請參閱載於本諮詢文件第2章的「個人資料收集聲明」。
3. 請於監管局網頁（<https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/consultation.html>）下載「回應意見表」，並透過以下其中一種方式提交：

郵寄： 香港灣仔皇后大道東 248 號陽光中心 9 樓 904-5 室
（請在信封上註明「有關發牌制度的諮詢文件」）

電郵： consultation@pmsahk.org.hk

傳真： 3696 1100

物業管理業監管局

2018 年 11 月

第2章 個人資料收集聲明

1. 本「個人資料收集聲明」（本聲明）是按照個人資料私隱專員發出的指引編寫而成。本聲明列出監管局收集你的個人資料¹的目的、你就監管局使用你的個人資料而同意的事項，以及你根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）（《私隱條例》）享有的權利。

收集資料的目的

2. 監管局可能會為以下其中一個或多個目的，使用你就本諮詢文件向監管局提交的意見中所提供的個人資料：
 - (a) 根據《物業管理服務條例》（第 626 章）（《物管條例》²）執行監管局的法定職能；
 - (b) 進行研究及統計；及
 - (c) 法律所容許的其他目的。

轉移個人資料

3. 就本諮詢文件提交意見的個人和機構，其姓名或名稱以及意見可能會全部或部分轉交政府有關決策局和部門、於香港及／或其他地區公布，及／或供公眾查閱。監管局可使用、採納或進一步闡釋收到的任何意見，而無須徵求提出意見者批准或向其鳴謝。監管局與其他人士討論時或在任何其後發表的報告中，不論私下或公開，可能會指名引用就諮詢文件提交的意見。如你不欲公開姓名或機構名稱以及／或希望把提交的意見保密，須在提交意見時提出要求，監管局會尊重你的保密意願，不會公開你提供的資料。如你並無要求不公開身分及／或將意見保密，監管局將視作可予全部公開。
4. 另外，為了保障你的個人資料私隱，監管局在公布收到的意見時（如適用），會將你的聯絡資料（例如電話號碼和電郵地址等）刪除。

¹ 個人資料指《個人資料(私隱)條例》（第 486 章）所界定的「個人資料」。

² 載於網址 <https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap626>。

查閱資料

5. 按照《私隱條例》的規定，你有權要求查閱及修正你的個人資料。上述權利包括你有權索取你就本諮詢文件提交的意見中所提供的個人資料的副本。監管局有權就處理任何查閱資料的要求收取合理的費用。

保留資料

6. 監管局會保留就回應本諮詢文件而提供予監管局的個人資料，直至監管局恰當地完成有關職能為止。

查詢

7. 有關就本諮詢文件提交的意見中所提供的個人資料的任何查詢、查閱或修正，請以書面形式向以下人士提出：

個人資料（私隱）主任

物業管理業監管局

香港灣仔皇后大道東 248 號

陽光中心 9 樓 904-5 室

8. 有關監管局採納的保障私隱政策聲明，載於監管局相關網頁 https://www.pmsahk.org.hk/tc/other/privacy_policy.html。

第3章 概要

1. 監管局是根據《物管條例》第42(1)條成立的法人團體。監管局的其中一個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。監管局在啟動發牌制度前，須藉附屬法例訂明有關細則並提交立法會進行先訂立後審議的程序。《物管條例》中與牌照事宜相關的條文摘錄載於本諮詢文件**附錄1**。
2. 為能盡快實施發牌制度，監管局自成立以來一直積極為擬訂發牌制度的細則作出商討。在擬訂過程中需聽取各方的意見，及了解業界的實際運作，冀能制訂一套切實可行的發牌制度，為業界及市民帶來裨益。為此，監管局制訂了物業管理公司及物業管理人的發牌制度建議，並載於本諮詢文件第5和第6章，歡迎各界人士發表意見。
3. 待收集及整理意見後，監管局將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後，便可正式實施物業管理業的發牌制度。

第4章 背景

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。

監管局的成立及職能

2. 監管局由 20 名成員組成，成員由行政長官委任，第一屆任期為 3 年，由 2016 年 12 月 1 日起生效。
3. 監管局的主要職能是：
 - (a) 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；
 - (b) 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；及
 - (c) 維持和提升物業管理業專業的地位。

物業管理服務的界定

4. 物業管理需要多方面的專業知識，而《物管條例》附表 1 列出 7 項物業管理服務類別：
 - (1) 關乎物業的一般管理服務；
 - (2) 物業所處環境的管理；
 - (3) 物業的維修、保養及改善；
 - (4) 關乎物業的財務及資產管理；
 - (5) 關乎物業的設施管理；

(6)關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理；及

(7)關乎物業管理的法律服務。

5. 根據《物管條例》第 3 條，監管局可藉規例，將屬附表 1 所列的服務類別的服務，訂明為物業管理服務，而在規例中，監管局須參照附表 1 所列的服務類別，訂明服務；及監管局可在某類別下訂明多於一種服務。

禁止無牌活動的例外情況

6. 《物管條例》第 6(1)(a)、(2)(a) 及(3)(a)條是有關禁止無牌活動的條文，分別規定任何人如無物業管理公司牌照或有關的物業管理人牌照，不得作為物業管理公司或以物業管理人的身分而行事。第 7 條訂明例外情況，包括如某物業管理公司的業務，不涉及提供多於一項服務類別或次類別³的物業管理服務，則有關禁止條文不適用於該公司。
7. 另外，《物管條例》第 7 條亦訂明須持有牌照的規定將不適用於香港房屋委員會或為在香港以外的物業提供物業管理服務的物業管理公司。此外，第 7 條亦訂明，如業主組織或業主⁴自行管理包含少於 1,500 個單位⁵的物業，而沒有聘用物業管理公司或物業管理人，也無須申領物業管理公司牌照。

物業管理公司的發牌

單一級別發牌制度

8. 《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。有關須受發牌制度規管的物業管理公司的例子，請見本諮詢文件**附錄 2**。

³ 次類別是指監管局根據《物管條例》第 3(2)條在某服務類別下訂明多於一種的服務。

⁴ 須為個人，並且沒有為牟利而為另一物業提供任何物業管理服務。

⁵ 《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條所界定的單位。

物業管理人的發牌

兩個級別的發牌制度

9. 《物管條例》為物業管理人訂立兩個級別的發牌制度，而不擔任管理或監督角色的從業員無須領取物業管理人牌照。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。《物管條例》第 2 條訂明，「物業管理人」指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。
10. 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準則(a)和(b)及物業管理人的定義。有關須受發牌制度規管的物業管理人的例子，請見本諮詢文件**附錄 2**。

3 年過渡期

11. 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，《物管條例》設有 3 年過渡期安排，期間如他們符合指定發牌準則（例如工作經驗），可申領臨時牌照，一方面繼續工作，另方面獲取申領正式牌照的資格。

參考資料

12. 民政事務總署在 2014 年向立法會呈交《物業管理服務條例草案》（《草案》）前曾進行公眾諮詢，以收集公眾對擬議發牌制度主要準則的意見。整合的意見已納入立法會審議《草案》階段提交立法會的文件⁶。於 2016 年 5 月通過的《物管條例》中與牌照事宜相關的條文摘錄載於本諮詢文件**附錄 1**。

⁶ 立法會《物管條例草案》委員會報告載於網址 <http://www.legco.gov.hk/yr13-14/chinese/bc/bc57/reports/bc570203cb2-765-c.pdf>。

第5章 物業管理公司發牌制度建議

1. 訂明物業管理服務

設立發牌制度的目的，是透過規管物業管理公司和物業管理人，確保物業管理行業的服務質素，並提高專業水平。因此，必須明確界定物業管理服務的定義，讓應受規管的物業管理公司能被納入發牌制度內。物業管理需要多方面的專業知識，而《物管條例》附表 1 列出 7 項物業管理服務類別：

- (1) 關乎物業的一般管理服務；
- (2) 物業所處環境的管理；
- (3) 物業的維修、保養及改善；
- (4) 關乎物業的財務及資產管理；
- (5) 關乎物業的設施管理；
- (6) 關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理；及
- (7) 關乎物業管理的法律服務。

根據《物管條例》第 3 條，監管局可藉規例，將屬附表 1 所列的服務類別的服務，訂明為物業管理服務，而在規例中，監管局須參照附表 1 所列的服務類別，訂明服務；及監管局可在某類別下訂明多於一種服務。

1.1 載於《物管條例》的相關條文

第 3(1)及(2)、6(1)、7(2) 條、附表 1。

1.2 藉規例訂明的物業管理服務

監管局建議就《物管條例》附表 1 所列的服務類別，訂明下列物業管理服務，包括將第 2 項服務類別（即「物業所處環境的管理」）細分作 4 個次類別，並加入概述及主要例子以作闡釋。

(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）。例子包括但不限於定期舉行業主委員會、管理委員會、業主大會及周年大會會議及／或定期提交工作報告，處理及跟進查詢、投訴和建議，提供採購及管理合約服務，擬訂大廈守則。

(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，並會再細分為 4 個次類別，即：

- (a) 公眾地方的清潔及衛生（例子包括但不限於清潔、廢物及垃圾棄置安排、滅蚊、除蟲）；
- (b) 園藝設施及保養（例子包括但不限於園藝設計、園景改善、園景建築工程、園藝保養、綠色植物牆、樹木危害評估和處理）；
- (c) 環境安全及保護（例子包括但不限於提供環境保護、水質及相關法定要求的設施和管理、斜坡及護土牆檢測和保養）；及
- (d) 保安及消防安全（例子包括但不限於提供保安及消防安全設施和管理、緊急事故或危機處理、提供相關法定要求的設施和管理）。

(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。例子包括但不限於為建築物的公共地方及共用設施（公契內的定義）提供修葺、更換及保養，提供大廈改善及強化工程，提供項目或建造工程行政及工序管理。

(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。例子包括但不限於徵收管理費，擬備及提交管理帳目（包括大廈收支明細表、資產負債表、財政預算、核數師報告），和計算承辦服務合約所需金額及特殊帳目收支。

(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，當中例子包括但不限於會所、商場和其他各類附加設施，例如停車場、卸貨區及私家路的管理。會所管理包括相關牌照的申請和康樂設施的保養及更新。商場管理包括該等設施或處所的使用、管理及發展。停車場、卸貨區及私家路的管理包括出入閘系統、照明、空氣質素和路牌指示等。

(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，當中包括計劃人力資源需求、招聘員工、員工培訓、表現評核和工作安全。例子包括但不限於管理物業的人手編排和調配、員工聘用和解僱、勞工保險和賠償。

(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。

問題

A1. 你對載於第 1.2 段的物業管理服務類別及次類別的訂明，以及其概述是否清晰和例子是否足夠，有何意見？

2. 物業管理公司發牌準則及合適人選的考慮

發牌準則除應確保物業管理公司質素良好，同時亦需顧及所擬訂的發牌準則不會對市場造成不必要的障礙，以免市場上出現物業管理公司供不應求的情況。為此，監管局作出全面考慮，擬訂下列持有牌照須符合的準則。有關須受發牌制度規管的物業管理公司的例子，請見本諮詢文件附錄 2。

2.1 載於《物管條例》的相關條文

第 8(2)、9(2)、10(2)、11(2)及(4)、15(1)(c)及(2)(a)條。

2.2 物業管理公司發牌準則（撮要載於下文表一及表二）

- (a) 物業管理公司牌照，只可向公司、合夥或以獨資經營人身分經營業務的個人發出。[《物管條例》第 8(2)條訂明]
- (b) 若物業管理公司是根據《公司條例》（第 622 章）註冊的公司，該公司須有至少 1 名董事持有物業管理人（第 1 級）牌照。
- (c) 若物業管理公司屬合夥經營，該公司須有至少 1 名合夥人持有物業管理人（第 1 級）牌照。
- (d) 若物業管理公司屬獨資經營，該公司的獨資經營者須持有物業管理人（第 1 級）牌照。
- (e) 持有物業管理人牌照的董事、合夥人或獨資經營者，以上述(b)至(d)段所指的身分，最多可管理 6 間物業管理公司。
- (f) 不論所管理的物業單位數目或面積，又或公司有否管理任何物業（例如公司剛成立時），每間物業管理公司須以全職形式聘用至少 2 名持牌物業管理人，當中至少 1 名為持牌物業管理人（第 1 級）。全職的公司董事、合夥人或獨資經營者若持有物業管理人牌照，亦可計算在內⁷。
- (g) 每間物業管理公司須以全職形式聘用的持牌物業管理人的最低數目及級別，須符合監管局指明的「持牌物業管理公司所聘用的持

⁷ 若公司董事、合夥人或獨資經營者管理多於 1 間物業管理公司，則不能被視為全職形式，不可計算在內。另外，物業管理公司的董事、合夥人或獨資經營者如未持有物業管理人牌照，該人士不得以物業管理人的身分行事（物業管理人是指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）。如違反此規定，根據《物管條例》第 6(4)條，即屬犯罪。

牌物業管理人最低數目與其管理的所有物業的單位數目及／或面積的總和比例規定」（見下文表二）。全職的公司董事、合夥人或獨資經營者若持有物業管理人牌照，亦可計算在內。

- (h) 若物業管理公司將所管理的全部物業外判予其他物業管理公司，則該物業管理公司無須符合上述(g)段的規定，但仍須符合上述(b)至(f)段的有關規定；而其聘用的物業管理公司則除須符合上述(b)至(f)段的有關規定外，還須就上述外判的物業，符合上述(g)段的規定。
- (i) 若物業管理公司將所管理的部分物業外判予其他物業管理公司（下稱「外判物業」），則該物業管理公司除須符合上述(b)至(f)段的有關規定外，還須就其直接管理的物業（即非外判物業），符合上述(g)段的規定；而就其外判物業所聘用的物業管理公司則除須符合上述(b)至(f)段的有關規定外，還須就該外判物業符合上述(g)段的規定。

表一：總結上述對持牌物業管理公司就董事、合夥人、獨資經營者、持牌物業管理人的最低數目及比例的規定

持牌物業管理公司的類型	根據《公司條例》（第622章）註冊的公司	合夥經營	獨資經營
(I) 對董事、合夥人及獨資經營者的規定			
最低數目	1 名董事	1 名合夥人	1 名獨資經營者
牌照級別	物業管理人（第 1 級）		
該名董事、合夥人或獨資經營者以第 2.2(b)至(d)段所指的身分可服務物業管理公司的最多數目	6 間		

持牌物業管理公司的類型	根據《公司條例》(第622章)註冊的公司	合夥經營	獨資經營
(II) 全職持牌物業管理人的最低數目及比例 (註：全職的公司董事、合夥人或獨資經營者若持有物業管理人牌照，亦可計算在內)			
初成立，沒有管理任何物業	• 2 名 • 當中至少 1 名為持牌物業管理人 (第 1 級)		
所管理的全部物業外判予其他物業管理公司 (即沒有直接管理任何物業)			
有直接管理的物業 (無論所管理的是否經服務合約外判所得的物業)	• 見持牌人的最低比例規定 (載於下文表二)		

表二：持牌物業管理公司所聘用的持牌物業管理人最低數目與其管理的所有物業的單位數目及／或面積的總和比例規定

	持牌物業管理人 (第 1 級)	持牌物業管理人 (第 2 級)
(I)住宅	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
	註(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，無須計算在表二(II)非住宅的比例規定內。	
(II)非住宅	每 100,000 平方米或以下 (以總樓面面積計算 ⁸) 最少 1 名	每 30,000 平方米或以下 (以總樓面面積計算 ⁸) 最少 1 名
註(2)：持牌物業管理公司須聘用不少於本表二規定數目的持牌物業管理人。		

⁸ 根據《建築物(規劃)規例》(第 123F 章)第 23(3)(a)條，建築物的總樓面面積為在每層樓面水平(包括地面水平以下的任何樓面)量度所得的建築物外牆以內面積，連同建築物內每個露台的面積(以露台整體尺寸計算，包括其圍邊的厚度)，以及建築物外牆的厚度。如未能依循上述方式

例子 1

物業管理公司未有管理任何物業（例如公司剛成立），即住宅部分的單位數目為 0，非住宅部分的總樓面面積為 0。按建議的發牌準則（即 2.2(f)項），該公司須以全職形式聘用至少 2 名持牌物業管理人，當中至少 1 名為持牌物業管理人（第 1 級）。

例子 2

物業管理公司所管理的物業如下：

物業	住宅部分	非住宅部分	
	單位數目（個）	總樓面面積（平方米）	須符合表二比例規定的總樓面面積（平方米）
1	500	0	0
2	1,000	600	0 ⁹
3	3,800	5,100	5,100 ¹⁰
合共	5,300	-	5,100

按以上表二的比例，該公司須聘用最少 3 名持牌物業管理人（第 1 級）及 5 名持牌物業管理人（第 2 級），見下表合共部分：

	持牌物業管理人 （第 1 級）	持牌物業管理人 （第 2 級）
住宅部分	2	4
非住宅部分	1	1
合共	3	5

計算出總樓面面積，則依循香港測量師學會發出的「量度作業守則」及相關指引。另外，亦可參考屋宇署、首次買賣合約、建築公司或測量公司的相關資料。

⁹ 由於非住宅部分的總樓面面積不超過 5,000 平方米，因此該非住宅部分可獲豁免。

¹⁰ 由於非住宅部分的總樓面面積超過 5,000 平方米，因此該非住宅部分不獲豁免。

例子 3

物業管理公司所管理的物業，包括總樓面面積為 103,000 平方米的非住宅物業，由於只有非住宅部分，而無住宅部分，因此該非住宅部分不會獲得表二註(1)的豁免。按以上表二的比例，該公司須聘用最少 2 名持牌物業管理人（第 1 級）及 4 名持牌物業管理人（第 2 級），見下表合共部分：

	持牌物業管理人 (第 1 級)	持牌物業管理人 (第 2 級)
住宅部分	不適用	不適用
非住宅部分	2	4
合共	2	4

例子 4

物業管理公司所管理的物業只有一個屋苑，而該屋苑包括 2,000 個住宅單位、一個 10,000 平方米的商場及一個 6,000 平方米的停車場。按以上表二的比例，物業管理公司須聘用最少 2 名持牌物業管理人（第 1 級）及 3 名持牌物業管理人（第 2 級），見下表合共部分：

	持牌物業管理人 (第 1 級)	持牌物業管理人 (第 2 級)
住宅部分	1	2
非住宅部分（包括商場和停車場）	1	1
合共	2	3

問題

A2. 你對第 2.2(b)至(d)段建議持牌物業管理公司須有至少 1 名董事（根據《公司條例》註冊公司）、合夥人（合夥經營公司）或獨資經營者（獨資經營公司）持有物業管理人（第 1 級）牌照，有何意見？

- A3. 你對第 2.2(e)段建議持有物業管理人牌照的董事、合夥人或獨資經營者以第 2.2(b)至(d)段所指的身分最多可管理 6 間物業管理公司，有何意見？
- A4. 你對第 2.2(f)段建議每間物業管理公司，不論所管理的物業單位數目或面積，又或公司有否管理任何物業（例如公司剛成立而沒有管理任何物業），均須以全職形式聘用至少 2 名持牌物業管理人，當中至少 1 名為持牌物業管理人（第 1 級）（全職的公司董事、合夥人或獨資經營者若持有物業管理人牌照，亦可計算在內，另請留意第 11 頁註腳 7），有何意見？
- A5. 你對第 2.2(g)段建議的持牌物業管理公司所聘用的持牌物業管理人最低數目與其管理的所有物業的單位數目及／或面積的總和比例規定（載於表二），有何意見？

2.3 其他相關事項

- (a) 不就物業管理公司註冊資本設最低的限額。
- (b) 不就《物管條例》第 11 條監管局就何人屬持牌的合適人選須顧及的因素（例如申請人曾被定有關罪行）的考慮細節制訂附屬法例。如有需要，監管局會制訂有關政策，並上載至監管局網頁，以增加透明度。
- (c) 特別安排：在過渡期內，監管局可對尚未聘用表一(II)及表二的比例規定的持牌物業管理人的物業管理公司發出牌照（持有臨時牌照的物業管理人亦可計算在內）。然而，該持牌物業管理公司須於過渡期 3 年結束後的首個執法日起符合 2.2(f)及(g)段的規定，未能符合該等規定者將被視作違反發牌準則。就過渡期的安排，請見第 6 章表四。

問題

- A6. 你對第 2.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

3. 物業管理公司持牌條件

所有持牌物業管理公司均須遵從《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，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。監管局可藉規例，訂明可對牌照或經續期牌照施加的條件。

3.1 載於《物管條例》的相關條文

第 4(b)、6(1)及(4)、8(2)、(4)、(5)及(6)、9(3)、10(3)、15(1)(f)條。

3.2 物業管理公司持牌條件

- (a) 牌照不得轉讓。[《物管條例》第 8(4)條訂明]
- (b) 持牌人須遵從監管局發出的操守守則及其他指引：若不遵守可被視為違反發牌條件（即違反《物管條例》第 4(b)條），可根據《物管條例》第 26 條予以紀律處分。
- (c) 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。
- (d) 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）。
- (e) 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。
- (f) 持牌人須按監管局的書面要求將其牌照交回監管局，以修訂、更改有關條件或將新條件附加於牌照。
- (g) 持牌人須每年提交監管局指明的資料和文件（包括財務報表、核數師報告、商業登記證等）。
- (h) 持牌人須按牌照上的持牌人名稱經營物業管理業務。
- (i) 若該物業管理公司屬合夥經營，如有任何合夥人加入或退出，該公司須於 31 天內將有關變更以書面通知監管局，並須重新申請物業管理公司牌照。

問題

A7. 你對第 3.2 段建議的物業管理公司的持牌條件，有何意見？

3.3 其他相關事項

- (a) 監管局可在有需要時就個別牌照施加其他特別條件。
- (b) 曾持有牌照的物業管理公司在重新申請牌照或在牌照續期時，監管局會考慮該公司曾否有違紀行為。
- (c) 牌照申請不得在發生以下情況起計的訂明期間（例如 12 個月）內提出：
 - (i) 牌照被撤銷；或
 - (ii) 牌照或牌照續期申請被拒絕。

然而，監管局可在顧及有關個案的特殊情況下考慮該等申請。

問題

A8. 你對第 3.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

4. 費用水平

監管局是根據《物管條例》第 42(1)條成立的法人團體，屬自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費以及就每份售賣轉易契所徵收的定額徵款。監管局的目標是透過制訂及執行一套符合香港情況的發牌規管制度及其他相應配套措施，藉以鼓勵及協助物業管理行業及其從業員朝着優質化及專業化發展，為廣大物業業主、住客及用戶提供專業物業管理服務，從而提升生活環境質素。所收取的牌照費及徵款用於監管局的日常運作，支持監管局實踐其願景，服務市民。

4.1 載於《物管條例》的相關條文

第 9(1)(c)及(2)(b)、10(1)(c)、(2)(b)、(11)(b)及(12)(b)、15(1)(b)、(d)、(e)及(g)、65 條。

4.2 費用水平（包括物業管理公司及物業管理人）

項目	建議費用水平
(a) 申請費用（新牌照及牌照續期） (i) 物業管理公司牌照 (ii) 物業管理人（第 1 級）牌照 (iii) 物業管理人（第 2 級）牌照	 (i) \$500 (ii) \$100 (iii) \$100
(b) 物業管理公司牌照年費（新牌照及牌照續期）	\$6,000
(c) 物業管理人牌照年費（新牌照及牌照續期） (i) 物業管理人（第 1 級）牌照 (ii) 物業管理人（第 2 級）牌照	 (i) \$1,200 (ii) \$400
(d) 延長牌照的費用（不超過 6 個月）	按照年費的比例
(e) 複本費用 （登記冊的整份或部分的複本，或其他複本）	每宗申請收取定額行政費用 \$100。另外，每張 A4 \$2，每張 A3 \$4。
(f) 補發牌照（因遺失、損壞或因牌照上的條件已符合而換領等）	\$500

項目	建議費用水平
(g) 更改持牌人名稱（包括公司名稱、營業名稱或姓名）	\$500
(h) 補發物業管理人證（因遺失、損壞或更改相片等）	\$500

問題

A9. 你對第 4.2 段建議的費用水平，有何意見？

4.3 其他相關事項

- (a) 不論牌照申請成功與否，申請費用一律不會被退回。
- (b) 如監管局決定不發出牌照或不將牌照續期（包括但不限於因申請人不符合有關規定或申請人在監管局發出牌照或牌照續期前提出取消申請），已繳付的牌照費將可退回。
- (c) 申請者遞交牌照申請時須一併繳交申請費用及牌照費用（按牌照的有效期）¹¹。

問題

A10. 你對第 4.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

¹¹ 新發出牌照及續期牌照有效期同為 36 個月（即《物管條例》規定的最長有效期），但監管局可就個別申請的特殊情況發出有效期少於 36 個月的牌照，牌照有效期由監管局決定。

5. 申請物業管理公司牌照所須提供的資料和文件

監管局對每一個牌照申請或牌照續期申請均進行嚴格的審批，因此申請者須提供有關的資料和文件，以確保物業管理公司符合所有發牌準則。

5.1 載於《物管條例》的相關條文

第 9(1)、10(1)及(10)、15(1)(a)條。

5.2 所須提供的資料和文件

- (a) 已填妥、簽署及蓋有公司印章的申請表格（包括是否為持牌合適人選的聲明¹²）；
- (b) 公司及營業名稱¹³；
- (c) 聯絡資料；
- (d) 顯示最新公司註冊地址的文件；
- (e) 有效的商業登記證；
- (f) 商業登記冊內資料摘錄的核證本（只適用於以合夥或獨資經營的物業管理公司）；
- (g) 顯示公司名稱及號碼的文件，例如公司註冊證書；
- (h) 財務資料（最近過去 3 年的週年財務報告表及核數師報告，而新成立的公司須提交相關財務資料，例如銀行信件、董事信件等）；
- (i) 顯示最新公司董事局成員名單的文件、個別董事資料及有關是否適合持牌的資料；
- (j) 公司的持牌物業管理人資料；
- (k) 有關是否適合持牌的資料；

¹² 公司申請人須簽署申報聲明，並同意監管局作出進一步資料搜集及核對，包括但不限於向警方、法庭及有關機構查證。另外，申請人在申請表上需簽署同意收取個人及公司資料聲明，以及同意監管局可將收取的資料用於執行及遵從《物管條例》的要求及相關用途，包括根據《物管條例》將有關資料上載至互聯網及存放在監管局辦事處，以供公眾查閱。

¹³ 公司申請人在申請表上須填報該公司是否屬任何公司的母公司、附屬公司或相聯公司。

- (l) 登記冊¹⁴所需的資料；
- (m) 物業管理公司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，則提供個別單位的地址；及
- (n) 監管局指明的其他資料和文件。

問題

A11. 你對第 5.2 段建議申請物業管理公司牌照所須提供的資料和文件，有何意見？

¹⁴ 詳情見第 8 段「物業管理公司登記冊」。

6. 持牌物業管理公司向客戶提供的資料及方式

持牌物業管理公司須就獲其提供物業管理服務的每一物業，準備訂明資料；及以訂明方式向其在該物業的客戶提供關乎該物業的訂明資料。監管局可藉規例，訂明資料及方式。

6.1 載於《物管條例》的相關條文

第 16 條。

6.2 提供利益衝突資料和方式

提供的資料：

就物業管理公司所知所信，與其物業管理公司有合約關係（包括但不限於供應品、貨品或服務）的客戶之間的任何利益衝突。

提供的方式：

- (a) 向有關物業的業主組織（如有的話），送交有關資料的複本。
- (b) 在有關物業的客戶的要求下，於合理的複製費獲繳付後，提供有關資料的複本。

6.3 提供合約資料和方式

提供的資料：

有關管理物業的合約（包括但不限於供應品、貨品或服務）。

提供的方式：

- (a) 向有關物業的業主組織（如有的話），送交有關資料的複本。
- (b) 在有關物業的客戶的要求下，於合理的複製費獲繳付後，提供有關資料的複本。

6.4 提供財務資料和方式

背景：

- (a) 為確保持牌物業管理公司就財務安排行事恰當，具透明度，建議有關擬備預算、保存帳目和委任結束後的責任等須具透明度的規定，於操守守則或其他指引中列明。

- (b) 就《建築物管理條例》（第 344 章）附表 7 的規定，與下文所載擬納入規管物業管理行業的規定之間的相互關連，兩者的制訂是為着不同目的。《建築物管理條例》附表 7 訂明經理人的合約職責之一，是須妥善管理財務，如沒有履行財務職責，可能面對業主／業主立案法團（下稱「法團」）提出民事申索。至於規管物業管理行業，目的是訂定持牌物業管理公司須遵從的標準（包括財務職責）。持牌物業管理公司如不遵從，屬犯違紀行為，須受監管局的紀律處分。

提供的資料：

持牌物業管理公司就其提供物業管理服務的物業有關的財務資料，可包括預算草案、預算、修訂預算、簿冊、紀錄及帳目、收支表及資產負債表（包括每一收支項目的詳細分項數字，而非只列出概括總額）、財務紀錄及報表、單據、發票、憑單、收據等。

提供的方式：

- (a) 就擬備每年財務年度預算，持牌物業管理公司須履行《建築物管理條例》（第 344 章）附表 7 第 1 條及其他相關條文的有關規定及職責。
- (b) 就保存帳目及帳目審計，持牌物業管理公司須履行《建築物管理條例》（第 344 章）附表 7 第 2 條、27(1A)條及其他相關條文的有關規定及職責。
- (c) 除了收支表及資產負債表外，業主、法團或管理委員會亦可能希望查核物業管理公司就其物業所保存的單據、發票和收據等，持牌物業管理公司須參照《建築物管理條例》（第 344 章）附表 6 (1A)條及其他相關條文的有關規定及職責，讓物業的客戶可在提出要求後的 31 天內作查核。
- (d) 就委任結束後的責任，持牌物業管理公司須履行《建築物管理條例》（第 344 章）附表 7 第 8 條及其他相關條文的有關規定及職責。

問題

A12. 你對第 6.2 至 6.4 段建議持牌物業管理公司向有關物業的客戶提供的資料及方式，有何意見？

7. 持牌物業管理公司將變更通知監管局

為確保監管局掌握持牌物業管理公司的有關資料，以便作出持續監管，持牌物業管理公司的有關資料如有變更，須於指定期限內通知監管局。

7.1 載於《物管條例》的相關條文

第 10(10)及 17 條。

7.2 將變更以書面通知監管局的事宜

- (a) 持牌物業管理公司停止運作；
- (b) 持牌物業管理公司委任或終止委任董事；
- (c) 以合夥經營的持牌物業管理公司，有合夥人加入或退出；
- (d) 持牌物業管理公司聘用或終止聘用持牌物業管理人（包括全職或非全職）；
- (e) 持牌物業管理公司在申請表上填報的基本資料變更，包括公司名稱、營業名稱、登記聯絡地址、電郵地址、電話號碼、傳真號碼、商業登記證號碼等；
- (f) 持牌物業管理公司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的變更；
- (g) 所有影響持牌人的發牌準則及持牌條件的變更（例如：任何合夥人退出或加入合夥經營的持牌物業管理公司）；
- (h) 持牌物業管理公司所管理的物業及數目（包括物業地址、單位數目及面積）的變更；及
- (i) 持牌物業管理公司聘用其他持牌物業管理公司、被其他持牌物業管理公司聘用，以及有關聘用或被聘用的終止。

問題

A13. 你對第 7.2 段建議持牌物業管理公司將變更以書面通知監管局的事宜，有何意見？

7.3 將變更以書面通知監管局的方式

持牌物業管理公司必須：

- (a) 以指定表格通知監管局有關變更，並提交有關證明文件（如適用）；及
- (b) 於 31 天內將有關變更以書面通知監管局。

問題

A14. 你對第 7.3 段建議持牌物業管理公司將變更以書面通知監管局的方式，有何意見？

8. 物業管理公司登記冊

《物管條例》規定監管局須備存及提供物業管理公司登記冊，該登記冊須存放在監管局辦事處及上載至互聯網，以供公眾查閱。

8.1 載於《物管條例》的相關條文

第 12、13(1)(a)、(2)、(5)至(8)條。

8.2 物業管理公司登記冊細節

- (a) 就《物管條例》第 13(2)(a) 條，「該公司的名稱及地址」（即該公司的名稱、營業名稱及地址）之顯示，建議包括前用公司名稱及營業名稱（如曾更改）。
- (b) 就《物管條例》第 13(2)(f) 條「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，「人數範圍」建議如下：
 - (i) 10 個或以下
 - (ii) 11 至 50 個
 - (iii) 51 個或以上
- (c) 就《物管條例》第 13(2)(g) 條「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，「數目範圍」建議如下：
 - (i) 1,000 個單位或以下
 - (ii) 1,001 至 10,000 個單位
 - (iii) 10,001 至 40,000 個單位
 - (iv) 40,001 至 80,000 個單位
 - (v) 80,001 個單位或以上

(d)就《物管條例》第 13(2)(j)條「監管局認為適當的任何其他詳情」，建議如下：

(1) 因應《物管條例》第 13(2)(g) 條，提供「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（包括商業大廈、工業大廈、停車場等），「面積範圍」（以總樓面面積計算）建議如下：

- (i) 50,000 平方米或以下
- (ii) 50,001 至 300,000 平方米
- (iii) 300,001 平方米或以上

(2) 物業管理公司如有任何管理的物業，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」。

問題

A15. 你對第 8.2 段建議的物業管理公司登記冊細節，有何意見？

第6章 物業管理人發牌制度建議

1. 物業管理人發牌準則及合適人選的考慮

物業管理人的發牌準則包括學歷、專業資格、工作經驗等。除了符合發牌準則外，物業管理人必須被視為「合適人選」，考慮因素包括該人是否屬精神紊亂的人、曾否就相關罪行被定罪等。持牌物業管理人(第1級)須符合的資歷要求，高於持牌物業管理人(第2級)。任何人如無物業管理人(第1級)牌照，不得使用與「註冊專業物業經理」相似的稱謂；任何人如無物業管理人(第2級)牌照，不得使用與「持牌物業管理主任」相似的稱謂。兩個級別的發牌制度可鼓勵物業管理從業員致力專業發展，從而提升至較高級別，同時繼續讓資歷較低者進入就業市場。為此，監管局作出全面考慮，擬訂下列持有牌照須符合的準則。有關須受發牌制度規管的物業管理人的例子，請見本諮詢文件**附錄2**。

1.1 載於《物管條例》的相關條文

第 8(3)、9(2)、10(2)、11(3)、15(1)(c)及(2)(b)條、附表 4 第 2(3)(a)、(4)、5(1)(c)及 5(2)條。

1.2 物業管理人發牌準則

- (a) 物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照，只可向個人發出。[《物管條例》第 8(3)條訂明]
- (b) 物業管理人(第 1 級)或物業管理人(第 2 級)牌照申請人最低年齡要求為 18 歲。
- (c) 就最低學歷、最低工作經驗和專業資格準則，建議如下：

表三：建議的物業管理人最低學歷、最低工作經驗和專業資格準則

	持牌物業管理人(第1級)		持牌物業管理人(第2級)		
(I) 最低學歷	監管局指明的物業管理學位或同等學歷；或	其他學位或同等學歷	監管局指明的物業管理副學士學位、文憑或同等學歷；或	學位或同等學歷；或	其他副學士學位、文憑或同等學歷
(II) 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	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	
(III) 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。		不適用		

問題

- B1. 你對第 1.2(c)段建議的物業管理人發牌準則就最低學歷上的要求（見表三(I)），有何意見？
- B2. 你對第 1.2(c)段建議的物業管理人發牌準則就最低累積的本地物業管理工作經驗的要求（見表三(II)），有何意見？
- B3. 你對第 1.2(c)段建議的物業管理人發牌準則就專業資格方面的要求（見表三(III)），有何意見？

1.3 監管局就專業團體及資格的規定

就「監管局指明的物業管理相關專業團體」（指明的專業團體）及「經監管局審核及認可的同等專業團體」（認可的專業團體），建議如下：

- (a) 監管局將設立申請機制，讓有關團體自行遞交有關資料及證明文件作出申請。有關的申請程序、審批機制¹⁵及申請費用¹⁶等詳情，將適時上載至監管局網頁。
- (b) 指明的專業團體及認可的專業團體在下述情況下須遵守有關要求：
 - (i) 如曾提交的有關資料在要項上有變更，於指定限期（例如兩個月）內將有關資料及詳情通知監管局；
 - (ii) 每隔一段時間（例如 5 年），重新向監管局遞交有關資料及繳交費用，讓監管局再次審核其資格；及
 - (iii) 若未能持續符合有關考慮因素（見下文 1.3(c)項），其資格將被取消；屆時憑該專業團體會籍符合物業管理人發牌準則中有關專業資格的持牌物業管理人，監管局須考慮其繼續持有牌照的資格。
- (c) 甄選專業團體的考慮因素可包括：
 - (i) 專業範疇與香港物業管理相關（包括其會務、宗旨和發展等以香港物業管理為主¹⁷）；
 - (ii) 專業團體招收會員的標準¹⁸；
 - (iii) 專業團體專業操守的監控機制¹⁹；
 - (iv) 專業團體對會員持續專業發展的要求²⁰；及
 - (v) 專業團體的認受性²¹。

¹⁵ 監管局或會委託審計師到申請團體的辦事處及／或有關第三方合作機構（如專業進修課程的營辦機構）進行審查。

¹⁶ 無論申請是否成功，申請費用不會退還，而在申請被拒絕後的一個指明時段（例如 12 個月）內不能再次提出申請。

¹⁷ 例如有提供切合香港特性、環境及法例的物業管理專業知識和指引予會員。

¹⁸ 例如在招收會員機制上就學歷、工作經驗等方面有既定的標準，或須透過面試、考試或專業評核試、實務工作紀錄等程序作為入會評核。

¹⁹ 例如有制訂操守守則及設有紀律處分程序等監管制度，持之以恆地嚴格執行規管，積極推動會員行事持正。

²⁰ 例如對其會員在持續專業進修上有指定要求。

²¹ 例如具有相當的歷史（成立年期：最少 5 年）和一定的會員人數，以及提供過往會員人數增減的數據。

- (d)符合上述全部考慮因素的專業團體²²，可成為指明的專業團體；若專業範疇跟香港物業管理的直接相關性較低，但符合其餘的考慮因素，可成為認可的專業團體。
- (e)指明的專業團體或認可的專業團體的會員，其會籍必須是透過學歷或工作經驗等途徑（而非透過其他途徑，例如資格互認協議等方式）獲得的、專業團體對該會籍之會員有持續專業進修要求和遵守相關操守守則等要求，監管局才會考慮接受其有關會員申請物業管理人(第1級)牌照。
- (f)因認可的專業團體與香港物業管理的相關性較低，所以其會員在申請物業管理人(第1級)牌照時，需接受監管局就物業管理專業水平的評核，其形式可包括論文、考試及／或面試等。

問題

B4. 你對第 1.3 段有關監管局就專業團體及資格規定的建議，有何意見？

1.4 監管局就學歷的規定

各大專院校、教育機構和職業訓練局等，開辦了不少有關物業管理的課程，該等課程有不同的授課模式（全日／兼讀）、修讀年期、課程目標、收生標準和結業評核制度等。本段列出監管局在指明學歷上的建議。

(a)表三(I)內的「指明的物業管理學位、副學士學位或文憑」課程，須符合下列條件：

- (i) 由具備課程自行評審資格的辦學機構²³開辦；或
- (ii) 由相關辦學機構以外的機構評審²⁴。

²² 若專業團體轄下只有某個（或多於一個）組別符合全部1.3(c)項的考慮因素，建議只有該個（或多於一個）組別的會員，可被視為符合指明的專業團體的要求。

²³ 屬於自行評審營辦的香港院校共有 9 間，分別是香港中文大學、香港城市大學、香港浸會大學、香港教育大學、香港理工大學、香港科技大學、嶺南大學、香港公開大學和香港大學，詳情請參閱《學術及職業資歷評審條例》（第 592 章）附表 2。

²⁴ 例如香港學術及職業資歷評審局。

- (b) 若辦學機構希望其開辦的課程成為「指明的物業管理學位、副學士學位或文憑」課程，可向監管局提出申請及繳交評審費用²⁵，並同意及配合監管局就有關課程作出課程質素的評審，或由監管局委託有提供課程評審的機構進行評審。若課程成為「指明的物業管理學位、副學士學位或文憑」後，該辦學機構在下述情況下須遵守有關要求：
- (i) 如曾提交的有關資料在要項上有變更，於指定限期（例如兩個月）內通知監管局；及
 - (ii) 每隔一段時間（例如 5 年），重新向監管局遞交有關資料及繳交評審費用，讓監管局再次審核該課程的資格。
- (c) 有些碩士課程的辦學機構或會接納一些非學位的物業管理相關課程為入學資格之一，監管局或會考慮接受該等非學位的物業管理相關課程為**表三(I)**內的「指明的物業管理學位的同等學歷」，惟須符合下列條件：
- (i) 該等非學位的物業管理相關課程的辦學機構須確認該等課程與學位的等同性；及／或
 - (ii) 接納該等課程為相關碩士課程的入學條件的辦學機構須確認該等課程與學位的等同性。
- (d) 監管局可考慮接受非副學士學位或文憑的物業管理相關課程為**表三(I)**內的「指明的物業管理副學士學位或文憑的同等學歷」，但亦須符合上述(c)項的原則。
- (e) 監管局可考慮接受由本地、外地院校或有關機構所頒發認可或經評審後的學歷為**表三(I)**內的「其他學位或同等學歷」或「其他副學士學位、文憑或同等學歷」，例如由以下機構頒發認可或評審的學歷：
- (i) 香港可頒發學位的高等教育院校²⁶；
 - (ii) 香港提供全日制經本地評審專上課程的院校²⁷；
 - (iii) 由非本地政府或其附屬機構認可作為頒授資格的機構²⁸；

²⁵ 無論申請是否成功，評審費用不會退還。

²⁶ 有關資料，可瀏覽教育局網頁 <http://www.edb.gov.hk/tc/edu-system/postsecondary/local-higher-edu/institutions/index.html>。

²⁷ 有關自資專上教育資料，可瀏覽自資專上教育委員會提供的平台，網址為 www.cspe.edu.hk。

²⁸ 例如由中國國務院教育行政部門審批的高等教育學校。

- (iv) 由非本地國家／地區的法例授權頒授資格的機構²⁹；或
 - (v) 由認可的機構評審³⁰。
- (f) 如監管局認為有需要，持有非本地學歷的申請人，須將其學歷交予香港學術及職業資歷評審局評核，以確定已符合有關學歷要求（有關費用由申請人負責）。

問題

B5. 你對第 1.4 段有關監管局就學歷規定的建議，有何意見？

1.5 其他相關事項

本段列出監管局就物業管理人發牌準則的相關建議。

- (a) 其他發牌準則及持牌條件：
- (i) 曾持有牌照的物業管理人在重新申請牌照或在牌照續期時，監管局會考慮該人曾否有違紀行為；
 - (ii) 物業管理人須每年完成指定時數的持續專業發展課程／活動；及
 - (iii) 物業管理人須每年向監管局提交指定資料及文件（例如：有效專業學會會員的證明文件）。
- (b) 監管局會就《物管條例》第 11 條就何人屬持牌的合適人選須顧及的因素制訂政策及將有關政策載於操守守則³¹或其他指引，並上載至監管局網頁，增加透明度。
- (c) 監管局指明的認可學歷、課程、專業團體、持續專業發展課程／活動的指定時數及課程等事項，將載於相關指引，並上載至監管局網頁，增加透明度。

問題

B6. 你對第 1.5 段建議的其他相關事項，有何意見？

²⁹ 例如英國獲相關法例 Education Reform Act 1988 第 214 條批准頒發學位的機構。

³⁰ 例如香港學術及職業資歷評審局、已被國家政府教育部門認可的機構評審。

³¹ 監管局在草擬操守守則後，會透過諮詢或其他方式與相關的專業團體及業界代表交流。

2. 過渡安排

為具有經驗但未能符合有關學歷或專業資格的物業管理從業員過渡到新設立的發牌制度，在過渡期間，符合指定規定的物業管理從業員將獲發臨時牌照。在取得臨時牌照後，將准予在 3 年內修畢監管局指定的相關課程，完成課程後便可在臨時牌照屆滿前，及在符合其他規定下，獲監管局發給正式牌照。

2.1 載於《物管條例》的相關條文

附表 4。

2.2 臨時物業管理人發牌準則

- (a) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照，只可向個人發出。[《物管條例》附表 4 第 1(2)條訂明]
- (b) 臨時物業管理人(第 1 級)或臨時物業管理人(第 2 級)牌照申請人最低年齡要求為 18 歲。
- (c) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照：如申請人並不符合持有物業管理人(第 1 級)牌照所須符合的最低學歷要求或並非為監管局指明或認可的物業管理相關專業團體的會員，須在過渡期開始日前的 15 年內，具備在本地物業管理服務工作中曾擔任管理或監督角色的至少 10 年累積的經驗。
- (d) 臨時物業管理人(第 2 級)牌照：如申請人並不符合持有物業管理人(第 2 級)牌照所須符合的最低學歷要求，須在過渡期開始日前的 8 年內，具備在本地物業管理服務工作中曾擔任管理或監督角色的至少 5 年累積的經驗。
- (e) 在取得臨時物業管理人牌照後，持牌人須在指定限期內（即 3 年）修讀指定的相關課程。修讀完畢後³²，符合以下(i)或(ii)的申請人可獲豁免須符合學歷及／或專業資格的發牌準則，惟申請人須符合其他續牌或發牌要求（包括每年向監管局提交指定資料及文件，以及隨後每年完成指定時數的持續專業發展課程／活動）：

³² 臨時物業管理人牌照持有人可於修畢指定的相關課程後，在符合其他規定下向監管局申請更換正式物業管理人證及物業管理人牌照，惟該等人士需支付有關費用。

- (i) 在續牌申請時持有有效臨時物業管理人牌照；或
- (ii) 前臨時物業管理人牌照持牌人於牌照失效當日起計的 24 個月內再次提出牌照申請。

問題

- B7. 你對第 2.2(c)至(d)段建議的臨時物業管理人發牌準則，有何意見？
- B8. 就第 2.2(e)段有關臨時物業管理人須修讀指定的相關課程，你對課程內容、修讀時數、評核形式（選擇題、简答题或個案分析）等，有何意見？

2.3 其他相關事項

- (a) 於牌照失效當日起計的 24 個月後，前持牌人在再次提出申請時須符合所有申請牌照的準則（包括學歷及／或專業資格的要求）。
- (b) 申請人須提供監管局接受的工作經驗證明文件。
- (c) 臨時牌照與正式牌照的設計相同，但會加入識別臨時牌照的字樣。

問題

- B9. 你對第 2.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

2.4 過渡安排

為使物業管理公司和物業管理從業員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 3 年的過渡期。有關過渡期的安排，請見以下表四。

表四：過渡安排

階段 ³³	行動
籌備期	
「過渡期開始日」前	<u>物業管理公司及物業管理人</u> ● 監管局向立法會呈交有關發牌制度的附屬法例，以進行先訂立後審議的程序。 ● 立法會審議附屬法例。 ● 監管局舉辦宣傳及教育活動，讓業界及公眾認識新發牌制度。 ● 監管局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。 ● 監管局不能發牌，亦不能採取執法行動。
過渡期第一階段(為期3年)	
「過渡期開始日」至「執法日」前一天	<u>物業管理公司及物業管理人</u> ● 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。 ● 持牌物業管理公司及物業管理人須遵守《物管條例》的規定，以及監管局發出的操守守則及其他指引，違反者可遭監管局紀律處分，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。 <u>物業管理公司</u> ● 特別安排：在過渡期第一階段內，監管局可對尚未聘用表一(II)及表二的比例規定的持牌物業管理人的物業管理公司發出牌照（持有臨時牌照的物業管理人亦可計算在內）。然而，該持牌物業管理公司須於過渡期第一階段結束後的首個執法日起符合上文第 5 章物業管理公司發牌制度建議內第 2.2(f)及(g)段的規定，未能符合此項規定者將被視作違反發牌準則。

³³ 「過渡期開始日」即《物管條例》下的發牌制度附屬法例生效日期；「執法日」即《物管條例》第 6 條生效日期。

階段 ³³	行動
	<u>物業管理人</u> ● 監管局同時發出正式牌照和臨時牌照予符合有關資格的物業管理人（第 1 級別及第 2 級別牌照）。 ● 合資格的物業管理人可在執法日前申請臨時牌照，豁免學歷及專業資格的發牌要求。臨時牌照有效期為 3 年，臨時牌照持有人須在牌照到期前完成修讀指定的相關課程，以獲發正式牌照。
過渡期第二階段	
由「執法日」開始起計的 3 年內	<u>物業管理公司及物業管理人</u> ● 物業管理公司及物業管理人在這段期間無牌從事物業管理，會遭起訴。 <u>物業管理人</u> ● 監管局繼續發出正式牌照，但不會再發出臨時牌照。
「執法日」的 3 年後	<u>物業管理人</u> ● 所有臨時牌照的有效期在這段期間之前屆滿。 ● 所有物業管理人須持正式牌照從事物業管理。

問題

B10. 你對第 2.4 段（見表四）建議的過渡安排，有何意見？

3. 物業管理人持牌條件

所有持牌物業管理人（包括臨時物業管理人牌照持有人）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，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。監管局可藉規例，訂明可對牌照或經續期牌照施加的條件。

3.1 載於《物管條例》的相關條文

第 4(b)、6(2)至(4)、8(3)至(6)、9(3)、10(3)、15(1)(f)條、附表 4 第 1(2)至(5)、2(5)及 5(1)(e)條。

3.2 物業管理人持牌條件

- (a) 牌照不得轉讓。[《物管條例》第 8(4)條及附表 4 第 1(3)條訂明]
- (b) 持牌人須遵從監管局發出的操守守則及其他指引；若不遵守即可被視為違反發牌條件（即違反《物管條例》第 4 條），可根據《物管條例》第 26 條予以紀律處分。
- (c) 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）。
- (d) 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）。
- (e) 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。
- (f) 持牌人須按監管局的書面要求將其牌照交回監管局，以修訂或更改現有條件或將新條件附加於牌照。
- (g) 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）。

問題

B11. 你對第 3.2 段建議的物業管理人持牌條件，有何意見？

3.3 其他相關事項

- (a) 監管局可在有需要時就個別牌照施加其他特別條件。
 - (b) 牌照續期須施加其他持牌條件：
 - (i) 曾持有牌照的物業管理人在重新申請牌照或在牌照續期時，監管局會考慮該人曾否有違紀行為；
 - (ii) 物業管理人須每年完成指定時數的持續專業發展課程／活動；
 - (iii) 下列(1)或(2)的申請人如未能在之前的持牌期間完成指定時數的持續專業發展課程／活動，則須在監管局指明的期間完成指定時數的持續專業發展課程／活動，才可獲考慮批准續牌或重新領牌：
 - (1) 在續牌申請時持有有效物業管理人牌照；或
 - (2) 持有物業管理人牌照有效期已屆滿，在一段指定的時間（例如 12 個月）內再重新申請牌照；
 - (c) 牌照申請不得在發生以下情況起計的訂明期間（例如 12 個月）內提出：
 - (i) 牌照被撤銷；或
 - (ii) 牌照或牌照續期申請被拒絕。
- 然而，監管局可在顧及有關個案的特殊情況下考慮該等申請。
- (d) 合資格人士可申請牌照而不從事物業管理，但須在遞交申請時述明該意向或在有變更時通知監管局。

問題

B12. 你對第 3.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

4. 費用水平（與第5章第4段內容相同）

監管局是根據《物管條例》第 42(1)條成立的法人團體，屬自負盈虧的法定機構，其經費來自牌照費以及就每份售賣轉易契所徵收的定額徵款。監管局的目標是透過制訂及執行一套符合香港情況的發牌規管制度及其他相應配套措施，藉以鼓勵及協助物業管理行業及其從業員朝著優質化及專業化發展，為廣大物業業主、住客及用家提供專業物業管理服務，從而提升生活環境質素。所收取的牌照費及徵款用於監管局的日常運作，支持監管局實踐其願景，服務市民。所有持牌物業管理人（包括臨時物業管理人牌照持有人）須遵從本段的各項建議。

4.1 載於《物管條例》的相關條文

第 9(1)(c)及(2)(b)、10(1)(c)、(2)(b) 及(11)(b)、15(1)(b)、(d)、(e)及(g)、65 條、附表 4 第 2(2)(d)及(3)(b)、5(1)(b)及(d)條。

4.2 費用水平（包括物業管理公司及物業管理人）

項目	建議費用水平
(a) 申請費用（新牌照及牌照續期） (i) 物業管理公司牌照 (ii) 物業管理人（第 1 級）牌照 (iii) 物業管理人（第 2 級）牌照	 (i) \$500 (ii) \$100 (iii) \$100
(b) 物業管理公司牌照年費（新牌照及牌照續期）	\$6,000
(c) 物業管理人牌照年費（新牌照及牌照續期） (i) 物業管理人（第 1 級）牌照 (ii) 物業管理人（第 2 級）牌照	 (i) \$1,200 (ii) \$400
(d) 延長牌照的費用（不超過 6 個月）	按照年費的比例
(e) 複本費用 （登記冊的整份或部分的複本，或其他複本）	每宗申請收取定額行政費用 \$100。另外，每張 A4 \$2，每張 A3 \$4。

項目	建議費用水平
(f) 補發牌照（因遺失、損壞或因牌照上的條件已符合而換領等）	\$500
(g) 更改持牌人名稱（包括公司名稱、營業名稱或姓名）	\$500
(h) 補發物業管理人證（因遺失、損壞或更改相片等）	\$500

問題

B13. 你對第 4.2 段建議的費用水平，有何意見？

4.3 其他相關事項

- (a) 不論牌照申請成功與否，申請費用一律不會被退回。
- (b) 如監管局決定不發出牌照或不將牌照續期（包括但不限於因申請人不符合有關規定或申請人在監管局發出牌照或牌照續期前提出取消申請），已繳付的牌照費將可退回。
- (c) 申請者遞交牌照申請時須一併繳交申請費用及牌照費用（按牌照的有效期）³⁴。

問題

B14. 你對第 4.3 段建議的其他相關事項，有何意見？

³⁴ 新發出牌照及續期牌照有效期同為 36 個月（即《物管條例》規定的最長有效期），監管局可就個別申請的特殊情況發出有效期少於 36 個月的牌照，牌照期限由監管局決定。

5. 申請物業管理人牌照所須提供的資料和文件

監管局對每一個牌照申請或牌照續期申請均進行嚴格的審批，因此申請者須提供有關的資料和文件，以確保物業管理人符合所有發牌準則。所有申請者及持牌物業管理人（包括臨時物業管理人牌照持有人）須遵從本段的各項建議。

5.1 載於《物管條例》的相關條文

第 9(1)、10(1)、15(1)(a)條、附表 4 第 2(2)(c)及(d)、5(1)(a)條。

5.2 所須提供的資料和文件

- (a) 已填妥及簽署的申請表格（包括是否為持牌合適人選的聲明³⁵）；
- (b) 姓名、性別、出生日期；
- (c) 身份證明文件或旅遊證件；
- (d) 聯絡資料（包括電話號碼、地址、電郵地址）；
- (e) 顯示最新登記地址的文件；
- (f) 學歷³⁶；
- (g) 專業資格；
- (h) 是否物業管理公司董事、控股股東、控權人；
- (i) 有關物業管理工作經驗³⁷；

³⁵ 申請人須簽署申報聲明，並同意監管局作出進一步資料搜集及核對，包括但不限於向警方、法庭及有關機構查證。另外，申請人在申請表上需簽署同意收取個人資料聲明，以及同意監管局可將收取的資料用於執行及遵從《物管條例》的要求及相關用途，包括根據《物管條例》將有關資料上載至互聯網及存放在監管局辦事處，以供公眾查閱。

³⁶ 由頒發該學歷證書的機構所發出的證明文件，如畢業或修業證書，證明申請人已畢業或修業於該機構。學歷及專業資格只接受文件之正本或由香港執業律師簽署的核證副本，以及提供有關文件之副本供監管局保存。

³⁷ 監管局會制訂「申請須知」並在「申請須知」上列明證明文件所需要包含的資料及注意事項。監管局將根據《物管條例》附表 1 訂明的物業管理服務類別，釐訂申請人的工作經驗是否與物業管理相關。

- (j) 有關是否適合持牌的資料³⁸；
- (k) 登記冊所需的資料；
- (l) 相片一張 (符合有關相片規格)；及
- (m) 監管局指明的其他資料和文件。

問題

B15. 你對第 5.2 段建議申請牌照時所須提供的資料和文件，有何意見？

³⁸ 申請者須就《物管條例》第 11 條有關合適人選的考慮因素（例如：是否曾被裁定犯違紀行為或《物管條例》所訂的刑事罪行）在申請表上作出申報，如有相關紀錄，須就該紀錄遞交相關資料。

6. 持牌物業管理人將變更通知監管局

為確保監管局掌握持牌物業管理人的有關資料，以便作出持續監管，持牌物業管理人的有關資料如有變更，須於指定期限內通知監管局。所有持牌物業管理人（包括臨時物業管理人牌照持有人）須遵從本段的各項建議。監管局可藉規例，訂明事宜及方式。

6.1 載於《物管條例》的相關條文

第 17 條。

6.2 將變更以書面通知監管局的事宜

- (a) 持牌物業管理人停止在物業管理行業執業；
- (b) 持牌物業管理人有關被物業管理公司聘用或終止聘用；
- (c) 持牌物業管理人被委任或終止委任為物業管理公司的董事；
- (d) 持牌物業管理人加入或退出以合夥經營的持牌物業管理公司為合夥人；
- (e) 持牌人在申請表上填報的基本資料變更，包括姓名、登記聯絡地址、電郵地址、電話號碼、傳真號碼等；及
- (f) 所有影響持牌人的發牌準則及持牌條件的變更（例如：不再是申請時申報及被監管局接納的專業團體的會員）。

問題

B16. 你對第 6.2 段建議的持牌物業管理人將變更以書面通知監管局的事宜，有何意見？

6.3 將變更以書面通知監管局的方式

持牌物業管理人必須：

- (a) 以指定表格通知監管局有關變更，並提交有關證明文件（如適用）；及
- (b) 於 31 天內將有關變更以書面通知監管局。

問題

B17. 你對第 6.3 段建議的持牌物業管理人將變更以書面通知監管局的方式，有何意見？

第7章 實施時間表

1. 監管局於是次公眾諮詢結束，待仔細整理及分析所有收集到的意見後，如有需要，會對物業管理公司及物業管理人發牌制度建議作出適當的修訂，以冀制訂一套既能平衡各持份者的利益，又能協助香港物業管理業持續專業發展的發牌制度。
2. 監管局在修訂發牌制度後，將草擬相關附屬法例提交立法會進行先訂立後審議的程序。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。發牌制度實施後設有 3 年過渡期，過渡期完結後，非持牌物業管理公司或從業員便不能繼續在物業管理行業提供服務。

第8章 徵詢意見

1. 監管局會就本諮詢文件內的建議進行為期 8 個星期的公眾諮詢，歡迎各界人士就建議發表意見。請於 2019 年 1 月 18 日或之前以書面方式向監管局提交意見，有關詳情見本諮詢文件第 1 章序言部分。

附錄1《物業管理服務條例》（第626章）中 與牌照事宜相關條文摘錄

第1部 導言

3. 物業管理服務

- (1) 監管局可藉規例，將屬附表 1 所列的服務類別的服務，訂明為物業管理服務。
- (2) 在規例中 —
 - (a) 監管局須參照附表 1 所列的服務類別，訂明服務；及
 - (b) 監管局可在某類別下訂明多於一種服務。

4. 違紀行為

就本條例而言，持牌人如有以下情況，即屬犯違紀行為 —

- (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) 該持牌人無合理辯解而沒有 —
 - (i) 遵從第 21(2) 條所指的通知的要求；或
 - (ii) 遵從第 25(1)(b) 或 37(1)(b) 條所指的傳票；
- (e) 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；或
- (f) 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)。

第 2 部 禁止條文

6. 禁止無牌活動

- (1) 任何人如無物業管理公司牌照，不得—
 - (a) 作為物業管理公司而行事；或
 - (b) 聲稱是持牌物業管理公司。
- (2) 任何人如無物業管理人(第 1 級)牌照，不得—
 - (a) 以物業管理人的身分行事；
 - (b) 聲稱是持牌物業管理人(第 1 級)；或
 - (c) 將自己描述為“註冊專業物業經理”或“registered professional property manager”，或使用與“註冊專業物業經理”或“registered professional property manager”極為相似以致能夠欺騙或誤導任何人相信該人是持牌物業管理人(第 1 級)的稱謂(不論採用任何語言)。
- (3) 任何人如無物業管理人(第 2 級)牌照，不得—
 - (a) 以物業管理人的身分行事；
 - (b) 聲稱是持牌物業管理人(第 2 級)；或
 - (c) 將自己描述為“持牌物業管理主任”或“licensed property management officer”，或使用與“持牌物業管理主任”或“licensed property management officer”極為相似以致能夠欺騙或誤導任何人相信該人是持牌物業管理人(第 2 級)的稱謂(不論採用任何語言)。
- (4) 任何人如違反第(1)、(2) 或(3)款，即屬犯罪—
 - (a) 一經循公訴程序定罪，可處罰款\$500,000 及監禁 2 年；或
 - (b) 一經循簡易程序定罪，可處第 6 級罰款及監禁 6 個月。

7. 第 6 條的例外情況

- (1) 第 6(1)(a)、(2)(a) 或(3)(a) 條不適用於—
 - (a) 香港房屋委員會或以該會的僱員身分行事的僱員；
或
 - (b) 以公職人員身分行事的公職人員。
- (2) 如某物業管理公司的業務，不涉及提供符合以下說明的物業管理服務，則第 6(1)(a)、(2)(a)或(3)(a) 條不適用於該公司—
 - (a) 屬多於一個根據第 3(1) 條訂立的規例中的服務類別；
或
 - (b) (如在根據第 3(1) 條訂立的規例中，某服務類別下有多於一種服務)屬多於一種服務。
- (3) 第 6(1)(a)、(2)(a) 或 (3)(a) 條並不禁止任何人為在香港以外的物業，提供物業管理服務。
- (4) 第 6(1)(a)、(2)(a) 或 (3)(a) 條並不禁止任何人提供關乎物業管理服務的無償諮詢服務。
- (5) 如某物業的業主組織沒有聘用物業管理公司或物業管理人提供物業管理服務，則除第 (7) 及 (8) 款另有規定外，第 6(1)(a)、(2)(a) 或 (3)(a) 條並不禁止該組織為該物業提供該服務。
- (6) 除第(8)款另有規定外，在以下情況下，第 6(1)(a)、(2)(a) 或(3)(a) 條並不禁止某物業的 1 名或多於 1 名業主，為該物業提供物業管理服務 —
 - (a) 該名或該等業主，沒有為該目的聘用物業管理公司或物業管理人；及
 - (b) 提供物業管理服務的 1 名或多於 1 名業主—
 - (i) 是個人；及
 - (ii) 沒有為牟利而為另一物業提供物業管理服務。
- (7) 如某物業的業主組織為向該物業提供物業管理服務，而不再聘用物業管理公司或物業管理人，則除非在該組織的成員大會上通過決議，批准不再聘用物業管理公司或物業管理人，否則第(5) 款不適用。

- (8) 凡某物業由 1500 個或多於 1500 個《建築物管理條例》(第 344 章)第 2 條所界定的單位組成，第 (5) 及(6) 款不適用於該物業。
- (9) 第 6(2) 條並不適用於根據附表 4 第 1(1)(a) 條發出的臨時物業管理人(第 1 級)牌照的持有人。
- (10) 第 6(3) 條並不適用於根據附表 4 第 1(1)(b) 條發出的臨時物業管理人(第 2 級)牌照的持有人。

第 3 部 物業管理公司及物業管理人的領牌

8. 物業管理服務牌照

- (1) 監管局可應申請，發出 —
 - (a) 物業管理公司牌照；
 - (b) 物業管理人(第 1 級)牌照；或
 - (c) 物業管理人(第 2 級)牌照。
- (2) 物業管理公司牌照，只可向公司、合夥或以獨資經營人身分經營業務的個人發出。
- (3) 物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照，只可向個人發出。
- (4) 牌照不得轉讓。
- (5) 牌照持續有效，直至該牌照指明的期間結束為止。
- (6) 根據第(5)款指明的期間，不得超過自發出牌照的日期起計的 36 個月。

9. 申請牌照

- (1) 牌照的申請，須—
 - (a) 以指明格式，向監管局提出；
 - (b) 載有訂明資料；及
 - (c) 附有訂明文件及申請費用。

- (2) 除非符合以下情況，否則監管局不得發出牌照 —
 - (a) 監管局信納—
 - (i) 申請人屬持有該牌照的合適人選；及
 - (ii) 申請人符合持有該牌照所須符合的所有訂明準則；及
 - (b) 申請人已繳付就發出該牌照而訂明的費用。
- (3) 監管局可對牌照施加其認為適當的條件，包括訂明條件。
- (4) 監管局如決定不發出牌照，須在自作出該決定的日期起計的 21 日內，藉向申請人發出書面通知—
 - (a) 將該決定通知申請人；及
 - (b) 說明作出該決定的理由。

10. 牌照續期申請

- (1) 牌照的續期申請，須—
 - (a) 採用指明格式—
 - (i) (如屬物業管理公司牌照)在該牌照的有效期限屆滿前的 6 至 9 個月內，向監管局提出；或
 - (ii) (如屬物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照)在該牌照的有效期限屆滿前的 3 至 6 個月內，向監管局提出；
 - (b) 載有訂明資料；及
 - (c) 附有訂明文件及申請費用。
- (2) 除非符合以下情況，否則監管局不得將牌照續期—
 - (a) 監管局信納—
 - (i) 申請人屬持有該牌照的合適人選；及
 - (ii) 申請人符合持有該牌照所須符合的所有訂明準則；及
 - (b) 申請人已繳付就發出經續期牌照而訂明的費用。

- (3) 監管局可對經續期牌照施加其認為適當的條件，包括訂明條件。
- (4) 經續期牌照不得轉讓。
- (5) 經續期牌照持續有效，直至該牌照指明的期間結束為止。
- (6) 根據第(5)款指明的期間，不得超過自發出經續期牌照當日起計的 36 個月。
- (7) 牌照可續期多於一次。
- (8) 除第 (9) 款另有規定外，如持牌人根據本條提出申請，要求將牌照續期，而該牌照若非因本款，本應在監管局對該申請作出決定前屆滿，則該牌照在該決定作出前，仍然有效。
- (9) 在以下情況下，第(8)款不適用—
 - (a) 有關申請是在第(1)(a)(i) 或(ii) 款所指明的期間後提出；
 - (b) 有關申請已撤回；或
 - (c) 有關牌照根據第 26 條，遭撤銷或暫時吊銷。
- (10) 如為某物業提供物業管理服務的持牌物業管理公司，沒有在第 (1)(a)(i) 款所指明的期間內，申請將物業管理公司牌照續期，監管局須藉向該物業的業主或業主組織發出書面通知，將該事通知該業主或組織。
- (11) 如牌照的續期申請，是在第 (1)(a)(i) 或 (ii) 款所指明的期間後但在該牌照的有效期屆滿前提出，監管局—
 - (a) 如認為有充分理由，可接受該申請；及
 - (b) 在監管局徵收的訂明費用獲繳付的前提下，及在監管局施加的條件規限下，可將該牌照的效力，延長不超過 6 個月。
- (12) 如監管局決定不將牌照續期—
 - (a) 監管局須在自作出該決定的日期起計的 21 日內，藉向申請人發出書面通知—
 - (i) 將該決定通知申請人；及
 - (ii) 說明作出該決定的理由；及

- (b) (如屬物業管理公司牌照)在監管局徵收的訂明費用獲繳付的前提下，及在監管局施加的條件規限下，監管局可將該牌照的效力，延長不超過 6 個月。

11. 何人就第 9 及 10 條而言適合持牌

- (1) 在本條中—

高級人員(officer) 具有《公司條例》(第 622 章)第 2(1) 條給予該詞的涵義。

- (2) 為施行第 9(2)(a)(i) 及 10(2)(a)(i) 條，在斷定某人是否屬持有物業管理公司牌照的合適人選時，監管局須顧及以下各事項—

- (a) 就個人而言—

- (i) 該人是否屬未獲解除破產的破產人；
- (ii) 在提出有關申請前的 5 年內，該人是否曾與其債權人訂立債務重整或債務償還安排；
- (iii) 該人是否屬《精神健康條例》(第 136 章)第 2(1) 條所指的精神紊亂的人，或該條所指的病人；
- (iv) 該人是否曾被裁定犯刑事罪行(本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
- (v) 該人是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
- (vi) 該人是否是或曾是某物業管理公司的獨資經營人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；
- (vii) 該人是否是或曾是某物業管理公司的高級人員或合夥人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；

- (b) 就公司而言—

- (i) 該公司是否正在清盤當中，或是否任何清盤令的標的；

- (ii) 是否有接管人已就該公司獲委任；
- (iii) 在提出有關申請前的 5 年內，該公司是否曾與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；
- (iv) 該公司是否曾被裁定犯刑事罪行 (本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
- (v) 該公司是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
- (vi) 該公司是否每名董事均屬與該公司提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選；

(c) 就合夥而言—

- (i) 該合夥中，是否有任何合夥人屬未獲解除破產的破產人；
- (ii) 該合夥中，是否有任何合夥人正在清盤當中，或是否任何清盤令的標的；
- (iii) 是否有接管人已就該合夥中任何合夥人獲委任；
- (iv) 在提出有關申請前的 5 年內，該合夥中，是否有任何合夥人曾與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；
- (v) 該合夥中，是否有任何合夥人屬《精神健康條例》(第 136 章) 第 2(1) 條所指的精神紊亂的人，或該條所指的病人；
- (vi) 該合夥中，是否有任何合夥人曾被裁定犯刑事罪行 (本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
- (vii) 該合夥中，是否有任何合夥人曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
- (viii) 該合夥中，是否有任何合夥人是或曾是某物業管理公司的獨資經營人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；

- (ix) 該合夥中，是否有任何合夥人是或曾是某物業管理公司的高級人員或合夥人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷。
- (3) 為施行第 9(2)(a)(i) 及 10(2)(a)(i) 條，在斷定某個人是否屬持有物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照的合適人選時，監管局須顧及以下各事項—
 - (a) 該人是否屬《精神健康條例》(第 136 章)第 2(1) 條所指的精神紊亂的人，或該條所指的病人；
 - (b) 該人是否曾被裁定犯刑事罪行 (本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
 - (c) 該人是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
 - (d) 該人是否是或曾是某物業管理公司的獨資經營人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；
 - (e) 該人是否是或曾是 某物業管理公司的高級人員或合夥人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷。
- (4) 為施行第 (2)(b)(vi) 款，在斷定某公司董事是否屬與該公司提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選時，監管局須顧及以下各事項—
 - (a) 就屬個人的董事而言—
 - (i) 該董事是否屬未獲解除破產的破產人；
 - (ii) 在提出有關申請前的 5 年內，該董事是否曾與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；
 - (iii) 該董事是否屬《精神健康條例》(第 136 章)第 2(1) 條所指的精神紊亂的人，或該條所指的病人；

- (iv) 該董事是否曾被裁定犯刑事罪行 (本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
- (v) 該董事是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
- (vi) 該董事是否是或曾是某物業管理公司的獨資經營人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；
- (vii) 該董事是否是或曾是某物業管理公司的高級人員或合夥人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；

(b) 就屬公司的董事而言—

- (i) 該董事是否正在清盤當中，或是否任何清盤令的標的；
- (ii) 是否有接管人已就該董事獲委任；
- (iii) 在提出有關的申請前的 5 年內，該董事是否曾與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；
- (iv) 該董事是否曾被裁定犯刑事罪行 (本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
- (v) 該董事是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
- (vi) 該董事是否是或曾是另一間公司的高級人員，而該另一間公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該另一間公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷。

12. 公布持牌人名單

- (1) 監管局須不時藉於憲報刊登的公告，公布持牌人名單 (包括其姓名或名稱，以及牌照號碼)。
- (2) 根據第(1)款刊登的公告，並非附屬法例。

13. 登記冊

- (1) 監管局須備存—
 - (a) 物業管理公司登記冊；
 - (b) 物業管理人(第 1 級)登記冊；及
 - (c) 物業管理人(第 2 級)登記冊。
- (2) 物業管理公司登記冊須就每間持牌物業管理公司載有—
 - (a) 該公司的名稱及地址；
 - (b) (如該公司根據《公司條例》(第 622 章) 或《舊有公司條例》成立為法團) 該公司成立為法團的日期；
 - (c) (如該公司並非根據《公司條例》(第 622 章) 或《舊有公司條例》成立為法團) 該公司根據《商業登記條例》(第 310 章) 提出的登記申請述明的該公司開始經營業務的日期；
 - (d) 該公司的牌照號碼；
 - (e) 發給該公司的牌照的有效期，及(如適用的話)—
 - (i) 該牌照獲續期的期間；及
 - (ii) 該牌照遭撤銷或暫時吊銷的日期；
 - (f) 該公司僱用的持牌物業管理人的數目(以人數範圍的形式表示)；
 - (g) 符合以下說明的住戶單位的數目(以數目範圍的形式表示)—
 - (i) 根據一份或多於一份公契，可用作住宅用途；及
 - (ii) 該公司為該等住戶單位提供物業管理服務；
 - (h) (如物業管理公司屬公司) 該公司被裁定 (如有的話) 犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行的定罪紀錄；
 - (i) (如物業管理公司並非公司) 除《罪犯自新條例》(第 297 章) 第 2 條另有規定外，該公司被裁定 (如有的話) 犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行的定罪紀錄；及

- (j) 監管局認為適當的任何其他詳情。
- (3) 物業管理人(第 1 級)登記冊須就每名持牌物業管理人(第 1 級)載有—
 - (a) 該人的姓名；
 - (b) 該人的牌照號碼；
 - (c) 發給該人的牌照的有效期，及(如適用的話)—
 - (i) 該牌照獲續期的期間；及
 - (ii) 該牌照遭撤銷或暫時吊銷的日期；
 - (d) 一項陳述，述明該人是否持牌物業管理公司的董事；
 - (e) 除《罪犯自新條例》(第 297 章)第 2 條另有規定外，該人就違紀行為或本條例所訂的刑事罪行的定罪紀錄(如有的話)；及
 - (f) 監管局認為適當的任何其他詳情。
- (4) 物業管理人(第 2 級)登記冊須就每名持牌物業管理人(第 2 級)，載有—
 - (a) 該人的姓名；
 - (b) 該人的牌照號碼；
 - (c) 發給該人的牌照的有效期，及(如適用的話)—
 - (i) 該牌照獲續期的期間；及
 - (ii) 該牌照遭撤銷或暫時吊銷的日期；
 - (d) 一項陳述，述明該人是否持牌物業管理公司的董事；
 - (e) 除《罪犯自新條例》(第 297 章)第 2 條另有規定外，該人就違紀行為或本條例所訂的刑事罪行的定罪紀錄(如有的話)；及
 - (f) 監管局認為適當的任何其他詳情。
- (5) 為第(6)款所指明的目的，監管局須提供物業管理公司登記冊、物業管理人(第 1 級)登記冊及物業管理人(第 2 級)登記冊，讓人免費查閱，登記冊須按以下方式提供—
 - (a) 於通常辦公時間內，在該局辦事處提供；
 - (b) 透過互聯網或類似的電子網絡提供；及

- (c) 該局認為適當的任何其他方式提供。
- (6) 有關目的，是使公眾人士能確定以下各事項—
 - (a) 某業務實體是否屬持牌物業管理公司；
 - (b) 某名個人是否屬持牌物業管理人；
 - (c) 持牌物業管理公司或持牌物業管理人的詳情。
- (7) 為施行第 (5)(b) 款，透過互聯網或類似的電子網絡提供的物業管理公司登記冊、物業管理人 (第 1 級) 登記冊或物業管理人 (第 2 級) 登記冊的內容，不得包括第(2)(i)、(3)(e) 或(4)(e) 款所述的紀錄的詳情。
- (8) 任何人在繳付訂明費用後，可從監管局取得由該局根據第(2) 款((i) 段除外)、第(3) 款((e) 段除外)或第 (4) 款 ((e) 段除外)備存的登記冊的整份或部分的複本。

14. 關乎申請牌照或牌照續期的罪行

- (1) 任何人如—
 - (a) 在與申請牌照或牌照續期相關的情況下，向監管局提供在要項上屬虛假或具誤導性的任何資料或文件；及
 - (b) 知道該資料或文件在要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該資料或文件是否在要項上屬虛假或具誤導性，即屬犯罪。
- (2) 任何人犯第(1)款所訂的罪行—
 - (a) 一經循公訴程序定罪，可處罰款\$200,000 及監禁 1 年；或
 - (b) 一經循簡易程序定罪，可處第 6 級罰款及監禁 6 個月。

15. 關於第 3 部的規例

- (1) 監管局可藉規例，訂明—
 - (a) 牌照或牌照續期申請所須載有的資料，以及所須附有的文件；
 - (b) 牌照或牌照續期申請所須繳付的費用；
 - (c) 持有牌照須符合的準則；
 - (d) 須就發出牌照或經續期牌照而繳付的費用；
 - (e) 須就根據第 10(11)(b) 或(12)(b) 條延長牌照的效力而繳付的費用；
 - (f) 可對牌照或經續期牌照施加的條件；及
 - (g) 須就第 13(8) 條所指的複本而繳付的費用。
- (2) (1)(c) 款所述的準則—
 - (a) 就物業管理公司牌照而言，可包括以下準則：有關人士有足夠數目的董事及僱員屬持牌物業管理人；及
 - (b) 就物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照而言—
 - (i) 可包括關乎有關人士的學歷、專業資格及有關的工作經驗的準則；及
 - (ii) 可對物業管理人(第 1 級)牌照，施加較嚴格的要求。

第 4 部 持牌人的責任

16. 持牌物業管理公司有責任向客戶提供資料

- (1) 在本條中—

客戶(client) 就獲某持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業而言，指—

 - (a) 該物業的業主組織；及

- (b) 就該服務支付或有法律責任就該服務支付管理費的該物業的業主。
- (2) 持牌物業管理公司須—
 - (a) 就獲其提供物業管理服務的每一物業，準備訂明資料；及
 - (b) 就獲其提供物業管理服務的每一物業，以訂明方式，向其在該物業的客戶提供關乎該物業的訂明資料。
- (3) 為施行第 (2) 款，監管局可藉規例，訂明資料及方式。
- (4) 有關規例可就不同訂明資料，訂明不同方式。
- (5) 訂明資料可包括以下任何資料(關乎獲持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業者)—
 - (a) 該公司的預算草案、預算、修訂預算、簿冊、紀錄及帳目；
 - (b) 該公司的收支表及資產負債表；
 - (c) 該公司的財務紀錄及報表；
 - (d) 該公司與其客戶之間的任何利益衝突。
- (6) 凡持牌物業管理公司為某物業提供物業管理服務，該公司提供關乎該物業的訂明資料的訂明方式，可包括—
 - (a) 向該物業的業主組織(如有的話)，送交該資料的複本；
 - (b) 在該物業內的一個顯眼處，展示該資料的複本；
 - (c) 准許該公司在該物業的客戶查閱該資料；
 - (d) 在該公司在該物業的客戶的要求下，於合理的複製費獲繳付後，向該等客戶提供該資料的複本。

17.持牌人有責任於訂明事宜變更時作出通知

- (1) 持牌人須以訂明方式，將訂明事宜的任何變更，以書面通知監管局。
- (2) 為施行第 (1) 款，監管局可藉規例，訂明事宜及方式。

第 9 部 雜項條文

65. 已付費用不得退回

已根據本條例繳付的費用，概不退回。

附表 1

物業管理服務

第 1 欄 項	第 2 欄 服務類別
1	關乎物業的一般管理服務。
2	物業所處環境的管理。
3	物業的維修、保養及改善。
4	關乎物業的財務及資產管理。
5	關乎物業的設施管理。
6	關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理。
7	關乎物業管理的法律服務。

附表 4

過渡性條文

1. 臨時物業管理人牌照

- (1) 監管局可應申請，發出一
 - (a) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照；或
 - (b) 臨時物業管理人(第 2 級)牌照。
- (2) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照，只可向個人發出。
- (3) 根據本條發出的牌照，不得轉讓。
- (4) 根據本條發出的牌照持續有效，直至該牌照指明的期間結束為止。
- (5) 根據第(4)款指明的期間，不得超過自發出牌照當日起計的 36 個月。

2. 申請臨時物業管理人牌照

- (1) 在本條中—

高級人員(officer) 具有《公司條例》(第 622 章) 第 2(1) 條給予該詞的涵義。
- (2) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照申請，須—
 - (a) 在自本條開始實施的日期起計的 36 個月內提出；
 - (b) 以指明格式，向監管局提出；
 - (c) 載有訂明資料；及
 - (d) 附有訂明文件及申請費用。
- (3) 除非符合以下情況，否則監管局不得發出臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照—
 - (a) 監管局信納，申請人並不符合持有物業管理人(第 1 級)牌照或物業管理人(第 2 級)牌照所須符合的所有訂明準則，但—

- (i) 申請人屬持有其所申請的牌照的合適人選；及
 - (ii) 申請人符合持有其所申請的牌照所須符合的所有訂明準則；及
- (b) 申請人已繳付就發出其所申請的牌照而訂明的費用。
- (4) 為施行第 (3)(a)(i) 款，在斷定有關申請人是否屬持有其所申請的牌照的合適人選時，監管局須顧及以下各事項——
 - (a) 該人是否屬《精神健康條例》(第 136 章)第 2(1) 條所指的精神紊亂的人，或該條所指的病人；
 - (b) 該人是否曾被裁定犯刑事罪行 (本條例所訂的罪行除外)，而該項罪行涉及欺詐或不誠實；
 - (c) 該人是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；
 - (d) 該人是否是或曾是某物業管理公司的獨資經營人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷；
 - (e) 該人是否是或曾是某物業管理公司的高級人員或合夥人，而該公司的物業管理公司牌照申請曾遭拒絕，或該公司的物業管理公司牌照曾遭撤銷或暫時吊銷。
- (5) 監管局可對根據本附表第 1 條發出的牌照，施加該局認為適當的條件，包括訂明條件。
- (6) 監管局如決定不發出臨時物業管理人 (第 1 級) 牌照或臨時物業管理人 (第 2 級) 牌照，須在自作出該決定的日期起計的 21 日內，藉向申請人發出書面通知——
 - (a) 將該決定通知申請人；及
 - (b) 說明作出該決定的理由。

3. 關於臨時物業管理人牌照的上訴

- (1) 任何臨時物業管理人 (第 1 級) 牌照或臨時物業管理人 (第 2 級) 牌照的申請人如因不發出牌照的決定而感到受屈，可提出上訴。

- (2) 本條例第 6 部在經必需的變通後，適用於根據第 (1) 款提出的上訴，一如該部適用於根據該部提出的上訴。

4. 適用於臨時物業管理人牌照持有人的條文

以下條文在經必需的變通後，適用於根據本附表第 1 條發出的牌照的持有人，一如該等條文適用於持牌物業管理人—

- (a) 本條例第 12 及 13 條；
- (b) 本條例第 5 及 6 部；
- (c) 本條例第 63 條。

5. 關於附表 4 的規例

- (1) 監管局可藉規例，訂明—
 - (a) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照申請所須載有的資料，以及所須附有的文件；
 - (b) 臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照申請所須繳付的費用；
 - (c) 持有臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照須符合的準則；
 - (d) 須就發出臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照而繳付的費用；及
 - (e) 可對臨時物業管理人(第 1 級)牌照或臨時物業管理人(第 2 級)牌照施加的條件。
- (2) 第(1)(c)款所述的準則—
 - (a) 可包括關乎有關申請人的學歷、專業資格及有關的工作經驗的準則；及
 - (b) 可對臨時物業管理人(第 1 級)牌照，施加較嚴格的要求。

附錄2 須受發牌制度規管的物業管理公司及物業管理人的例子

本附錄所載的例子，旨在闡述在《物管條例》的發牌制度下，哪些物業管理公司及物業管理人須持有由監管局發出的有關牌照。然而，由於物業管理行業有多種不同的運作模式，本附錄並未涵蓋行業的所有情況。

1. 有關物業管理公司的例子

例子 1：

情況：某物業的公契經理人將該物業的管理服務外判予某物業管理公司，公契經理人會監督外判物業管理公司的服務及質素，但不會直接參與該物業的管理工作，該公契經理人是否須申領物業管理公司牌照？

回應：是。

根據《物管條例》第 2 條，「物業管理公司」指經營提供物業管理服務的公司、合夥或獨資經營的業務實體；「物業管理服務」指由監管局，根據附表 1 所列的服務類別而訂明的服務。因此，公契經理人如符合《物管條例》下「物業管理公司」的定義，且涉及提供屬多於一個根據《物管條例》第 3(1)條訂立的規例中的服務類別，或屬多於一種服務（如果在根據《物管條例》第 3(1)條訂立的規例中，某服務類別下有多於一種服務），便須申領牌照。

例子 2：

情況：某公司管理的所有物業均沒有公契，該公司是否須要申領物業管理公司牌照？

回應：否。

《物管條例》把「物業」一詞界定為《建築物管理條例》（第 344 章）中的「建築物」，目的是劃定《物管條例》的適用範圍。《物管條例》的政策意向，是只把涉及公用部分的共有業權及訂有有關公契的多層大廈，納入發牌制度的規管範圍。由於《物管條例》下「物業」的定義不包括沒有公契的「建築物」，因此該公司無須申領牌照。

例子 3：

情況：某慈善機構提供物業管理服務，負責管理共有業權且訂有有效公契的多層大廈，該慈善機構是否須要申領物業管理公司牌照？

回應：是。

《物管條例》下的物業管理公司的定義，可涵蓋非牟利及慈善機構。因此，該慈善機構如符合《物管條例》下「物業管理公司」的定義，且涉及提供屬多於一個根據《物管條例》第 3(1)條訂立的規例中的服務類別，或屬多於一種服務（如果在根據《物管條例》第 3(1)條訂立的規例中，某服務類別下有多於一種服務），便須申領牌照。

例子 4：

情況：某公司只為物業提供公用部分的清潔及衛生的服務，該公司是否須要申領牌照？

回應：否。

《物管條例》第 7(2)條訂明，不涉及提供屬多於一個根據《物管條例》第 3(1)條訂立的規例中的服務類別，或屬多於一種服務（如果在根據第《物管條例》3(1)條訂立的規例中，某服務類別下有多於一種服務），則《物管條例》第 6 條禁止無牌活動不適用於該公司，即該公司無須領取牌照。

例子 5：

情況：某公司不單為物業提供公用部分的清潔及衛生的服務，且會為物業修剪花圃、設計園藝、美化花圃等工作，該公司是否須要申領牌照？

回應：是。

《物管條例》附表 1 訂明物業管理服務的 7 項服務類別，及本諮詢文件第 5 章第 1.2 段，監管局建議將第 2 項服務類別細分作 4 個次類別（詳情請見本諮詢文件第 5 章第 1 段）。就《物管條例》第 7 條訂明的例外情況，包括如某物業管理公司的業務，不涉及提供多於一項服務類別或次類別的物業管理服務，則有關禁止條文不適用於該公司。由於此例子中的公司涉及提供多於一項物業管理服務類別及／或次類別，因此須申領牌照。

2. 有關物業管理人的例子

例子 1：

情況：在某物業管理公司中，負責該公司內部員工招聘事宜的高級人力資源經理，又或負責擬備該公司資產負債表的會計師，是否須要申領物業管理人牌照？

回應：否。

《物管條例》中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制度規管，並非取決於其職銜，而是視乎其工作是否符合準則(a)和(b)及物業管理人的定義。就負責內部員工招聘事宜的高級人力資源經理和負責擬備物業管理公司資產負債表的會計師，如沒有參與向物業提供「物業管理服務」的事宜，並不符合準則(b)，因此不受發牌制度規管。

例子 2：

情況：在某物業管理公司中，為管理的物業負責清潔的前線員工，是否須要申領物業管理人牌照？

回應：否。

《物管條例》中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制度規管，並非取決於其職銜，而是視乎其工作是否符合準則(a)和(b)及物業管理人的定義。就物業管理公司中，為管理的物業負責清潔的前線員工，如沒有擔當管理或監督角色，並不符合準則(a)，因此不受發牌制度規管。

例子 3：

情況：在某物業管理公司中，為管理的物業負責維修或工程的經理、負責保安的「總保安主任」或「高級保安主任」，是否須要申領物業管理人牌照？

回應：視乎他們有沒有擔當管理或監督角色。

《物管條例》中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制度規管，並非取決於其職銜，而是視乎其工作是否符合準則(a)和(b)及物業管理人的定義。就物業管理公司中負責維修或工程的經理、保安的「總保安主任」或「高級保安主任」而言，若他們有擔當管理或監督角色，即符合準則(a)和(b)，須受到《物管條例》下的發牌制度規管，須申領牌照。

- 完 -