



Property & Facility Management Division

Sr Daniel Hui PFMD Council Chairman

物業管理業監管局（下稱“監管局”）於 2018 年 6 月 15 日致函本會，誠邀本會就物業管理公司及物業管理人牌的發牌制度提供意見，本會經過詳細審視和商討，已經把本會的回應意見交回監管局，以下是其中一些要點：

(1) 學會建議應加入主項服務類別 (core category of services) 及持牌管理公司的定義

建議「關乎物業的一般管理服務」是主項服務類別 (core category of services) 及持牌管理公司須符合：

- (a) 公司業務涉及 2 項或以上的服務類別；及
- (b) 其中 1 項必須為主項服務類別即「關乎物業的一般管理服務」

訂定主項服務類別可給予提供物業管理及 / 或相連服務的營運者有較清晰的定義和指引，兼且會較公平和合理，例如只經營關乎工程顧問服務、物業管理的法律服務及人力資源管理服務的公司便毋須持有物業管理公司牌照。

雖然物業管理服務條例已訂定持牌管理公司的準則，學會仍建議監管局在擬定「實務或行政指引」時能加入上述的主項服務類別，以免因定義不清而引致混淆。

(2) 物業管理的 7 項服務類別

物業管理的 7 項服務類別中每項都包括 / 列舉細項服務，但例子側重較前綫的督導工作（第 2 級持牌物業管理人），而忽略較專業及策劃性的管理層面（第 1 級持牌物業管理人）的參予，例如新發展項目的籌劃及服務、企業財政管理、風險管理與政府部門緊密聯絡及了解 / 推行新法例 / 政策 / 指引等。特別是「關乎物業的設施管理」下所列細項並未全面反映現時設施管理的發展路向。

為此，學會建議監管局於 7 項服務類別下增加多些適合第 1 級持牌物業管理人的職能範疇。

(3) 物業管理公司及物業管理人發牌準則

- a. 建議註冊的物業管理公司董事必須為第 1 級持牌物業管理人，以確保管理公司的專業水平。

- b. 由於業界很多物業管理公司均持有附屬公司或獨立公司用作專項物業管理之用，故建議不應限制持有物業管理人牌照的董事以此身份出任物業管理公司的數目。學會認為不應限制董事服務物業管理公司的數目。
- c. 監管局建議每間物業管理公司須以全職形式僱用至少 3 名持牌物業管理人，當中至少一名為第 1 級持牌物業管理人。由於發展商普遍會於一個屋苑成立一間獨立或附屬管理公司負責管理，故此，學會建議每間管理公司只須 1 名持有第 1 級物業管理人牌照的董事及根據其管理數目聘用相關持牌管理人便可。
- d. 監管局建議持牌物業管理人與其所管理的單位數目或面積比例，此設定的比例並不符合現時市場的人手狀況。此舉將會令現時緊張的人手更為嚴重，因各物業管理公司需要於市場上爭奪持牌管理人員，從而直接推高平均薪酬，令管理費用被迫要作調升。故此，學會認為規定物業管理公司須擁有以下最低數量的第 1 級及第 2 級持牌管理人：

(1) 住宅單位 - 大型屋

- i. 每 4,000 個單位計最少 1 名（第 1 級）及
- ii. 每 2,000 個單位計最少 1 名（第 2 級）

倘管理單位由多個住宅物業組成而達至 2,000 個或以下，如公司董事已有最少一名持牌第 1 級持牌物業管理人則只需要一名第 2 級持牌物業管理人便可。

(2) 非住宅單位

- i. 每 100,000 平方米計最少 1 名（第 1 級）（以總樓面面積計算）及
- ii. 每 30,000 平方米計最少 1 名（第 2 級）（以總樓面面積計算）

倘管理單位由多個非住宅物業組成而達至 30,000 平方米或以下，如公司董事已有最少一名持牌第 1 級持牌物業管理人則只需要一名第 2 級持牌物業管理人便可。

(3) 混合式住宅

- i. 可依據上述住宅單位計算；或
- ii. 可依據上述非住宅單位計算

混合式住宅不可只用住宅單位計算，因不少是住宅連商場 / 商舖、車場等 (非住宅單位)。

- e. 監管局建議物業管理公司牌照年費為 HK\$6,000，但學會認為過高，加重規模較小的物業管理公司的營運費用，可能間接轉嫁到業主的管理費。學會認為 HK\$2,500 牌照年費較適合。
- f. 學會建議物業管理人牌照年費應為 HK\$400 (第 1 級) 及 HK\$200 (第 2 級) 是較為合理，用以減輕持牌人的負擔。
- g. 學會認為凡有物業管理相關經驗的香港測量師學會會員皆合乎第 1 級持牌管理人的要求，並在申請牌照之前具有最少一年的本地物業管理工作經驗。

(4) 其他

根據物業管理服務條例第 6 部 33 (1) 及 (2) 條，民政事務局長須委任一個由個人組成的上訴委員會，該委員會由 1 名主席及 11 名其他成員組成。監管局成員不得根據第 33 (1) 條獲委任。另第 6 部 35 條 (a) 及 (b) 的「上訴審裁小組」須由「上訴委員會」的主席委任 3 名個人成員。學會建議「上訴審裁小組」及「上訴委員會」成員必須包括學會代表，以便提供專業和客觀的意見及對被投訴人作出公平的裁決。

學會希望監管局能詳細考慮本學會所提供的意見，並修訂相關的條例，以致對整個物業管理行業能得到正面的幫助，提升物業管理服務的水平，並且保障本學會會員的權益。

Members Corner Needs Contributions from You!

Editorial Board invites articles for the Members Corner, a regular column in *Surveyors Times* for members to share their views on current topics and future trends, implications of new technologies and recent court decisions, the sharing of lessons learnt in members' professional practices, the highlights of new practice notes, the introduction of practical apps and ideas gained during members' recent gatherings with fellow professionals, good-natured and industry-related humour, etc.

An article need not be restricted to the professional practice of a surveyor, but neither is it intended to express a member's views on everything. It should connect or have implications for fellow members, be they serious thoughts on the constitution or future of the profession or simply as a gadget or trick that can benefit the day-to-day practices of surveyors. Articles should not be political or directly related to one's personal benefit for fear of litigation from individuals or organisations. The sensitivity and security of information presented also need to be borne in mind.

House rules:

- Articles should not be academic.
- Articles from the same author(s) will not be published consecutively for more than two issues within a six-month period.
- The final decision on publication or otherwise rests with the *Surveyors Times* Editorial Board.
- Page limit: 2 printed pages (maximum)
- Format: Word file via email to steditor@hkis.org.hk
- Credential: Author's name, designation (FHKIS/MHKIS, not any other*), division affiliation(s)

*For HKIS corporate members' submission only

