



Property & Facility Management Division
Sr Daniel Hui PFMD Council Chairman

物業管理服務條例

物業管理業監管局(下稱監管局)於2018年11月21日發表有關「物業管理公司及物業管理人的發牌制度建議的諮詢文件」(<https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/consultation.html>),並諮詢業界及市民對發牌制度的建議,就着這份諮詢文件,物業設施管理組將進行深入的研究,希望能站在會員利益方面,發表意見,按這份諮詢文件,初步有以下關注:

1. 按諮詢文件第4章第4段,物業管理需要多方面的專業知識,而物業管理服務條例(第626章)(下稱物管條例)附表一,列出七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) 關乎物業管理所涉及的人員的人力資源管理;及
 - (7) 關乎物業管理的法律服務。

根據物管條例第三條,監管局可根據物管條例,若物業管理公司的業務涉及提供多於一項服務類別的物業管理服務,便要申請物業管理公司牌照,例如本會有很多會員的公司從事物業工程顧問的業務,也經常被要求提供有關物業工程的相關法律意見,按此要求,這些公司便是提供以上第(3)項服務類別和(7)項服務類別,便需要申請牌照,但實際上這些公司並非真正參與物業管理服務,若這些公司也要申請物業管理公司牌照,會否令到很多類似的公司需要申請牌照呢?因為物管條例設立的目的是規管及管制物業管理服務,所以可會以第(1)項服務類別為主項,若有公司的業務也涉及第(2)項至第(7)項服務類別其中一項或多項,才需要申請牌照呢?

2. 物管條例為物業管理人定立兩個級別的發牌制度,當物業從業員須擔任管理或監督角色的時候,便需要註冊成為物業管理人,在以上第1點所提及的,物業管理公司的業務涉及提供多於一項服務類別時,便要申請物業管理公司牌照,但物業管理人則只提供其中一項服務類別,而且擔當管理或監督角色的時候,便需要註冊成為物業管理人,如此說來,所有前線的同事,若他們有管理或監督的角色,不論他們是維修人員、保安員、清潔員等,也需要註冊成為物業管理人,甚至物業管理公司內的其他專業人士,如人事資源經理、會計、律師等,當他們有管理或監督的角色時,便需要註冊,這樣會否令很多不是真正從事物業管理的人士,也需要註冊呢?

3. 諮詢文件第5章第2.2段表二,若住宅物業每3,000個單位或以下,便需要最少一名第1級持牌物業管理人,若住宅物業每1,500個單位或以下,便需要最少一名第2級持牌物業管理人,而非住宅部份每100,000平方米或以下,便需要最少一名第1級持牌物業管理人,而非住宅部份每30,000平方米或以下,便需要最少一名第2級持牌物業管理人,但這裏沒有提及非住宅的類別,因為管理商場、停車場、公共空間等所需的人手比例完全不同,不能一概而論。
4. 諮詢文件第5章第4段提及費用水平如下:
 - a. 物業管理公司牌費年費:\$6,000
 - b. 物業管理人(第1級)牌照年費:\$1,200
 - c. 物業管理人(第2級)牌照年費:\$400

很多會員因工作緣故已領有多個不同的學會或專業資格,每年要支付的相關費用已不菲,這個費用水平是否合理和可以負擔呢?

5. 諮詢文件第6章第1段提及持牌物業管理人(第1級)發牌準則如下:
 - a. 最低學歷
 - (i) 監管局指明的物業管理學位或同等學歷;或
 - (ii) 其他學位或同等學歷
 - b. 最低累積的本地物業管理工作經驗
 - (i) 提交申請前的六年內具備至少三年
 - (ii) 若持有其他學位或同等學歷,提交申請前的八年內具備至少五年
 - c. 專業資格
 - (i) 監管局指明的物業管理相關專業團體的會員;或
 - (ii) 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。

諮詢文件並沒有清楚指明那些是認可的專業團體,本組當然要求監管局確認香港測量師學會必定是認可的學會,但為了確保物業管理的專業水平,監管局需要清楚列明那些是認可的專業團體和釐定準則,以免影響行業的專業水平。

以上是初步的意見,若會員有其他意見可以隨時與物業設施管理組反映,但更重要的是請於2019年1月18日之前,透過電郵(consultation@pmsahk.org.hk)、郵寄或傳真(3696 1100)的方式提交回應意見表,以便監管局草擬相關的附屬法例,並提交立法會進行審議。

PFMD AGM

A PFMD AGM was held on 6 November. Some of its highlights are reported below.

a. Research Project

The PFMD has commissioned the Hong Kong Polytechnic University to conduct a study on the “Application of RFID Technology in Facilitating E-waste Collection and Recycling”. The study will be finalised by the end of 2018. A CPD to report the findings will be held in February 2019.

b. CPD Event and Site Visits

Altogether ten CPD events and technical site visits have been conducted in 2018. The CPD Committee will continue to organise more events for members in 2019.

c. Membership Growth

A Task Force has been set up to review the Rules and Guidelines of the PFMD’s APC, which is now in force after the PFMD Council approved it.

d. Quality Property and Facility Management Award (QPFMA) 2018

Jointly organised by the HKIS and Hong Kong Association of Property Management Companies, the competition attracted 118 participants this year. The award winners will be officially announced during the QPFMA Award Presentation Ceremony cum Dinner on 8 January 2019.

I take this opportunity to express my heartfelt gratitude to all Council Members for their unfailing support for and valuable contributions to the PFMD.



Save the Environment Subscribe Electronic Version

Members are encouraged to be environmentally friendly by changing their subscription from hard copies to electronic copies of all HKIS publications, including *Surveyors Times*, *Surveying & Built Environment*, and *Directory & Annual Report*.

Please act now. Simply fill out your personal information below and return the slip to the HKIS Secretariat by fax at 2868 4612 or e-mail at steditor@hkis.org.hk if you would like to help us reduce the amount of paper we use.

Name:

Membership number:

Email address:

THE HONG KONG INSTITUTE OF
SURVEYORS
香港測量師學會

