



Property & Facility Management Division
Sr Daniel Hui PFMD Council Chairman

物業管理業監管局 建議的發牌制度

物業管理業監管局（監管局）將於 2019 年 6 月 24 日把物業管理服務條例（第 626 章）的相關附屬法例，提交立法會民政事務委員會商討，按立法會 CB(2)1662/18-19(02) 號文件，了解到自 2018 年 11 月至 2019 年 1 月就發牌制度的公眾諮詢期間，監管局共收到 9,482 份意見書，意見書來自立法會議員、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，在此要感謝各位有提交意見書的會員，以致令到發牌制度更為完善。在收集及整理諮詢文件後，監管局已經作出修改，在訂明「物業管理服務」中有較清晰的說明，物業管理包括以下 7 個服務類別：

服務類別 1：關乎物業的一般管理服務

按大廈公契為業主、住戶、租戶或訪客所提供與物業管理有關的一切服務（但不包括第 2 至 7 類別的物業管理服務）

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

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

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、帳目管理或資產管理服務

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（但不包括第三類別的物業管理服務）

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

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，或其雇用的任何人為推展該過程而提供的服務。

物業管理公司申請牌照需符合的準則如下：

- 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
- 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 個單位或以下需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）。

而物業管理人（第 1 級）牌照須符合學歷、本地物業管理經驗和專業資格的準則，所以為了符合監管局對物業管理人（第 1 級）的發牌準則，即該申請人必須為監管局認可的物業管理專業團體的會員，因此學會已按監管局的要求，向監管局提交意向書，並將會提交相關的資料和文件，包括學會在香港物業管理業的相關性、招收會員的準則、專業操守的規管機制、對會員持續專業發展的要求及給予業界的認受性等，以便確認本會為「認可專業團體」。

如立法程序順利的話，應該於 2019 年尾可完成立法工作，屆時若會員從事物業管理並擔任管理或監督角色時，便需要申請牌照。

Research Project

Building Information Modelling (BIM) has already been widely adopted at the design and construction stages. The Technical Circular of the Works Bureau was launched in 2017 to require that any project exceeding HK\$30 million must use BIM technology. However, BIM is still rarely applied at the post-construction stage. The HKIS funded a study by the Hong Kong Polytechnic University (PolyU) to gauge the "Use of BIM in the Property & Facility Management Industry in Hong Kong". The aim of this investigation is to determine the barriers to and enablers of the use of BIM by property and facility management practitioners in Hong Kong. Then the PFMD will suggest how to promote the use of BIM by property and facility managers. PolyU is set to complete this research project by the end of 2019. The PFMD intends to play an active role in leveraging BIM technology to enter the digital built environment.