



東區區議會出版

東區大廈管理通訊

海濱發展及房屋管理工作小組

地址：香港西灣河太安街29號東區法院大樓11樓

電話：3427 3469

傳真：3427 3606

2020年10月
第82期
免費贈閱

《物業管理公司及物業管理人的發牌制度》

物業管理公司（物管公司）及物業管理人（物管人）的發牌制度（「發牌制度」）已於2020年8月1日起正式實施。發牌制度推行的目的，是透過制訂及執行一套專為香港物業管理業而設的發牌規管制度及其他相應配套措施，鼓勵及協助物業管理業及從業員朝着優質化及專業化發展。

物業管理公司牌照

根據《物業管理服務條例》（第626章）（《物管條例》），凡物管公司提供超過一個類別的物管服務，便須申領「物管公司牌照」。此外，物管公司須聘用指定數目的全職持牌物管人。

《物管條例》下訂明的七個物業管理服務類別：

服務類別1：關乎物業的一般管理服務

服務類別2：物業所處環境的管理

服務類別3：物業的維修、保養及改善

服務類別4：關乎物業的財務及資產管理

服務類別5：關乎物業的設施管理

服務類別6：關乎物業管理所涉的人員的人力資源管理

服務類別7：關乎物業管理的法律服務

規劃工程及房屋事務委員會轄下海濱發展及房屋管理工作小組成員名單

黃宜議員（主席）

陳寶琮議員（副主席）

陳嘉佑議員

陳榮泰議員

鄭達鴻議員

張振傑議員

張國昌議員

蔡志強議員

周卓奇議員

徐子見議員

何偉倫議員

李鳳琮議員

古桂耀議員

郭志聰議員

黎梓欣議員

李清霞議員

李予信議員

梁兆新議員

麥德正議員

吳卓燁議員

裴自立議員

謝妙儀議員

韋少力議員

物業管理人牌照

《物管條例》為物管人訂立兩個級別的發牌制度。凡於物管公司擔任提供物管服務的管理或監督角色，便須根據持牌準則所列明的學歷及/或專業資格規定，以及指明工作經驗要求，申領物管人牌照，但前線物管工作人員則毋須申領牌照。

此外，物管人（第1級）牌照持有人亦必須持有「認可專業團體」的指定會員資格。物管人的發牌準則如下：

物管人（第1級）牌照

- 監管局認可專業團體的會員
- 持有學位或監管局認為可接受的資歷
- 具有為香港物業提供物業管理的所需工作經驗

物管人（第2級）牌照

- 副學士學位或文憑或以上的學歷，或同等學歷，或監管局認為可接受的資歷
- 具有為香港物業提供物業管理的所需工作經驗

詳情請掃描以下二維碼：



過渡安排

為給予業界充足時間適應，在發牌制度實施日（即2020年8月1日）起設有3年過渡期。**在過渡期期間，物管公司及物管人可選擇，但不規定必須申領牌照。**非持牌物管公司/物管人在過渡期內可繼續經營/執業。過渡期內會有以下安排：

「臨時物業管理人牌照」

未能符合發牌制度下訂明的學歷及/或專業資格的要求，但具指明物管工作經驗的物管人，可選擇於3年過渡期內申領長達3年有效期的臨時牌照。

「監管局指明課程」

臨時牌照持有人須在臨時牌照有效期內完成「監管局指明課程」。在修畢課程後，可根據物管人牌照持牌準則內所列明的指明工作經驗，在毋須符合有關持牌學歷及/或專業資格規定的情況下，申領正式物管人牌照。現時已有4間大專院校獲監管局委托承辦「監管局指明課程」。有關「監管局指明課程」詳情，請掃描以下二維碼：



規管

為達至有效規管持牌物管公司及從業員，避免違反發牌制度下的持牌準則，監管局於2020年8月發出《一般操守守則》（《守則》），為業界提供一般的實務指引，藉以提升業界提供物管服務的專業能力。

雖然持牌物管公司及物管人不會僅因違反《守則》內的條文而招致任何法律責任，但在相關法律程序或紀律聆訊過程中，《守則》可獲接納為證據，而有否違反《守則》的證明可作為裁斷有關程序/聆訊中受爭議事宜的依據。監管局呼籲物管公司及物管人採取積極措施，以符合《守則》內的指引。

除發出《一般操守守則》外，監管局隨後會就其他物管範疇陸續發出不同的操守守則及最佳做法指南，供業界作指引，包括：

1. 處理與提供物業管理服務有關的投訴；
2. 有效控制物業管理業務；
3. 處理代客戶收取的款項；
4. 應付緊急事故；
5. 物管公司的委任結束後須履行的責任；
6. 於物業進行棚架相關工作的管理；
7. 向客戶提供有關財務文件；
8. 代客戶進行採購服務等。

關於物業管理業監管局

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）成立的法定機構，肩負規管在香港提供物業管理服務的公司及從業員和推動業界專業化的責任。監管局的目標是透過制訂與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，鼓勵和協助物業管理行業及其從業員朝着優質化與專業化發展。

物業管理業發牌制度詳情已載於監管局網頁
網址：www.pmsahk.org.hk
或掃描此二維碼：





物業管理業監管局
Property Management Services Authority

☎ (852) 3696 1111
☎ (852) 3696 1100
✉ enquiry@pmsahk.org.hk

📍 香港灣仔皇后大道東248號陽光中心8樓806-8室
Units 806-8, 8/F, Sunlight Tower,
248 Queen's Road East, Wan Chai, Hong Kong

物業管理業的發牌制度由2020年8月1日起正式實施，透過發牌規管物業管理公司及物業管理人。有關發牌制度詳情已載於物業管理業監管局網頁 www.pmsahk.org.hk。

The Licensing Regime for Property Management Industry comes into operation with effect from 1 August 2020 to regulate property management companies and practitioners. The details of the Licensing Regime are published on the Property Management Services Authority's website www.pmsahk.org.hk.



大廈管理 信箱

問

我是柴灣某大廈業主立案法團管理委員會主席，最近收到屋宇署發出的維修令，需聘請工程公司進行維修工程。工程開支估計為大廈全年預算的25%，由管理公司安排招標，共收到5間公司的投標書。有委員認為其中一間公司的聲譽不好，應該拒絕這間公司的報價。請問管理委員會是否有權拒絕部分投標書？

答

根據《建築物管理條例》第20A (2B) 條，投標書涉及的價值如超過法團每年預算的20%，必須由法團業主大會決定是否採納。管理委員會無權拒絕某些投標書，所有投標書均須提交法團業主大會。管理委員會可選出部分投標書建議業主考慮，但採納或拒絕哪些投標書，仍然由業主決定。

有獎問答遊戲

1. 經理人須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及財務紀錄，並須保存該等帳簿或紀錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其它文件，為期最少幾年？
A. 最少3年 B. 最少6年
2. 業主立案法團如欲終止委任公契經理人，而無需予之補償，必須為此目的而召開業主大會。決議須由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過，並獲得多少業權總份數支持，才算有效？
A. 獲總共擁有份數不少於50% 的業主支持 B. 獲總共擁有份數不少於75% 的業主支持

請圈出正確答案及填妥下列表格，並傳真至3427 3606 或 郵寄回「銅鑼灣福蔭道7號銅鑼灣社區中心一樓東區民政事務處大廈管理聯絡小組」，信封面請註明「東區大廈管理問答遊戲」。截止日期：2020年10月28日（星期三），以郵戳為準。逾期遞交的表格將不獲考慮。

姓名：_____ 身份證號碼（首4位數字連字母）：_____

聯絡電話：_____ 電郵：_____

地址：_____

- 只限於東區居住、就讀或工作的市民，以個人名義參加。
- 每人只限遞交一份參加表格。
- 凡答中以上問答遊戲之參加者，主辦機構將以抽籤方式抽出38位得獎者，獎品為港幣150元超級市場禮券。
- 有關比賽結果，主辦機構有最終決定權，參賽者不得異議。
- 主辦機構保留更改規則及其他安排的權利，無須事先通知。
- 主辦機構將另行通知得獎者。



嚴批開支 慎用支票

- 法團應訂定批核採購不同價值貨品 / 服務的權限。
- 法團的支票或提款表格應由最少兩名獲授權人士 (例如管理委員會成員) 聯名簽署。
- 授權人士在簽署任何支票或銀行提款表格時, 應當查明款項的用途及有關的證明文件; 亦不應預先簽署任何空白的支票 / 銀行提款表格。
- 妥善保存所有付款單據及有關文件, 以便日後查核。
- 在樓宇當眼處展示財務報表, 供業主參考和監察。



請登入《誠信優質樓宇管理》專題網站 (網址: <http://www.bm.icac.hk/>)
獲取更多有關《防止賄賂條例》及防貪措施資訊。

- 舉報貪污熱線: 25 266 366 (24 小時)
- 誠信樓宇管理諮詢熱線: 2929 4555