《物業管理服務條例》
發牌制度簡介

物業管理業監管局

PMSA

簡介內容

1	透過發牌規管提供物業管理服務
2	推動物管專業行事持正及提高物管專業的能力
3	提升物管業的專業地位
4	最新數據

PMSA

物業管理業監管局

- 根據《物業管理服務條例》（第626章）成立。
- 監管局主要職能：

1. 透過發牌規管提供物業管理服務。
2. 推動物管專業行事持正。
3. 提高物管專業的能力。
4. 提升物管業的專業地位。

PMSA

服務優質
行事持正
與時並進

透過發牌規管
提供物業管理服務

物管服務

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、用戶或訪客所提供與物管有關的一般服務。

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。

類別 3：物業的維修、保養及改善
物業（包括結構及屋宇裝備）的修葺、更換、保養或改善服務。

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、賬目管理或資產管理服務。

類別 5：關乎物業的設施管理
管理物業的附屬設施服務。

類別 6：關乎物管所涉的人員的人力資源管理
關於業主或業主組織就提供物管服務聘用的個人的人力資源管理服務。

類別 7：關乎物管的法律服務
法律服務，泛指就第1至6類別的物管服務提供法律方面的資訊及意見。

PMSA

發牌制度

物業管理公司

- 凡向香港有公契的物業提供多於一個類別的物管服務的公司須持牌

物業管理人

- 兩個級別的牌照：第 1 級和第 2 級
- 就須持牌的物管公司提供的物管服務擔任管理或監督角色的物管從業員須持牌

物管公司的持牌準則

	持牌人類別	最少數目	形式
實際控制 (effective control) **公司所提供的物管服務的人士**	第 1 級	1	全職 / 兼職
物管人	第 1 級 及 第 2 級	按管理有公契的**所有物業**的單位數目以監管局指明的比例計算出最低持牌物管人數目，比例為： • 每 3,000 個單位或以下：1 名持牌物管人（第 1 級）；及 • 每 1,500 個單位或以下：1 名持牌物管人（第 2 級）	全職

PMSA

物管人的持牌準則

物管人（第 1 級）牌照

- 學歷
- 工作經驗
- 專業資格 - 監管局「認可專業團體」的會員

Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch 特許房屋經理學會亞太分會

RICS

IFMA Hong Kong Chapter

The Hong Kong Institute of Facility Management 香港設施管理學會

香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

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

BSOMES Building Services Operation and Maintenance Executives Society 屋宇設備運行及維修行政人員學會

HONG KONG INSTITUTE OF CERTIFIED PROPERTY MANAGERS 香港物業管理師學會

香港地產行政師學會

PMSA

物管人的持牌準則

物管人（第 2 級）牌照

- 學歷
- 工作經驗 (適用於所有物管人牌照申請)
  - 透過全職工作獲得；
  - 涉及提供七個類別的訂明物業管理服務中的最少兩個類別；及
  - 透過向位於香港的物業提供物業管理服務而獲得。

PMSA

過渡安排

2020年8月1日

2023年7月31日

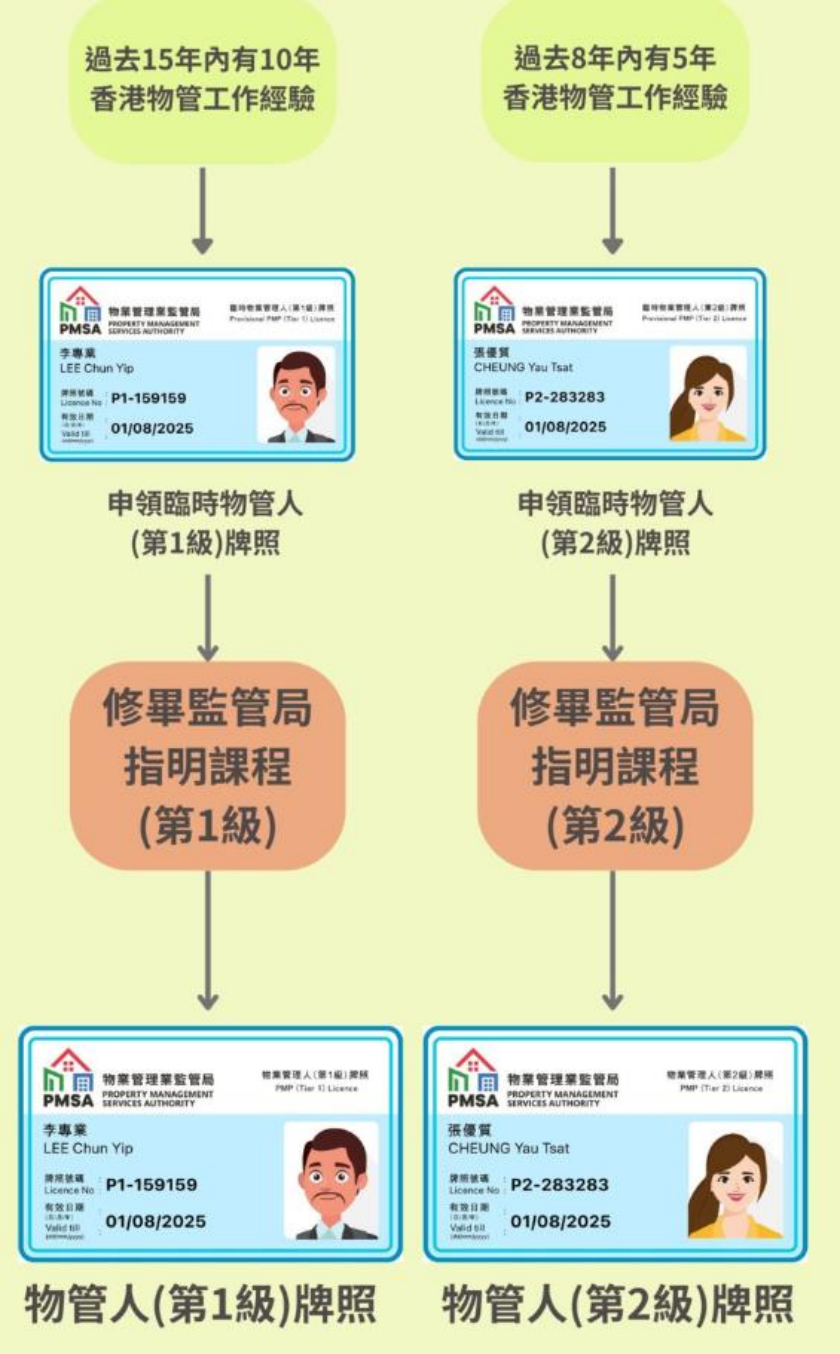
- 接受臨時物管人牌照牌照申請
- 發出正式牌照（物管人 / 物管公司）

PMSA

物管人的持牌準則

臨時牌照

- 在臨時牌照有效期內完成監管局指明課程，可申請正式牌照，而無須符合有關學歷及／或專業資格準則。



過渡期後（即2023年8月1日起）

- 《物業管理服務條例》規定：
  - 物業管理公司在香港為有公契的物業提供多於一個類別的物管服務，必須持有物管公司牌照。
  - 在須持牌的物管公司中，就該公司提供於某一物業的物管服務擔任管理或監督角色的物管人員，必須持有物管人牌照。

若違反法例，最高可被判罰款50萬元及監禁兩年。

PMSA

推動物管專業行事持正
及提高物管專業的能力

服務優質
行事持正
與時並進

透過監管措施

- 違紀行為
  - 持牌人在專業方面，有失當或疏忽行為。
  - 持牌人違反施加於其牌照的條件。
  - 持牌人違反《物管條例》的相關規定。
  - 法庭裁定持牌人違反《建築物管理條例》（第344章）或公契中適用的規定。
  - 持牌人在香港或其他地方，被裁定干犯刑事罪行，而該項罪行 —
    - 可能損及物業管理服務專業的聲譽；及
    - 可處監禁（不論是否被判處監禁）。

PMSA

投訴機制

- 可被調查的行為
  - 涉嫌干犯違紀行為。
  - 不再符合持有牌照所須符合的準則等。
  - 如監管局認為有合理因由，便可進行調查。
- 不受理的投訴
  - 基於錯誤理解或缺乏實質內容 (例如投訴純屬憑空猜測)。
  - 非屬監管局的職權範圍 (例如投訴純屬合約糾紛或服務水平高低的爭議)。
  - 事件已發生超過12個月，而投訴人未能就延遲投訴作出合理解釋。
  - 投訴人不願意就有關投訴出席紀律聆訊及 / 或不就投訴提供詳細陳述。
  - 匿名投訴。

PMSA

紀律聆訊

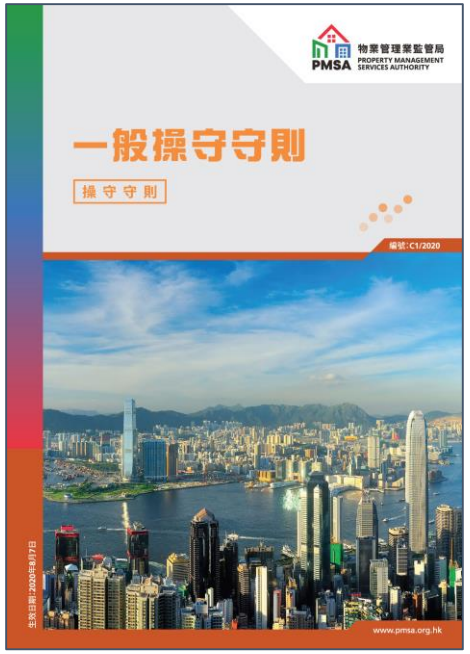
- 監管局可就投訴經調查後進行紀律聆訊。
- 監管局可根據紀律聆訊向持牌人：
  - 作出口頭警告或書面譴責；
  - 施加罰款（最高額$300,000）；
  - 對牌照施加條件；
  - 更改牌照的條件；
  - 暫時吊銷牌照；
  - 撤銷牌照。

PMSA

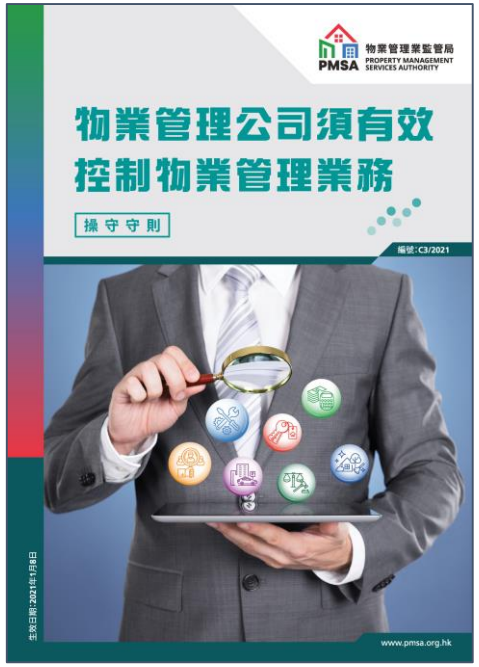
制定操守守則

- 發出載有實務指引的操守守則
  - 為業界提供實務指引
  - 為物管服務制訂標準
- 已發出16份操守守則及良好作業指南

PMSA


物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
一般操守守則
操守守則
編號:C1/2020
生效日期:2020年8月7日
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
物業管理公司
處理投訴的機制
操守守則
編號:C2/2021
生效日期:2021年1月8日
www.pmsa.org.hk


物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
物業管理公司須有效
控制物業管理業務
操守守則
編號:C3/2021
生效日期:2021年1月8日
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
物業管理公司處理
代客戶收取的款項
操守守則
編號:C4/2021
生效日期:2021年5月7日
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
物業管理
公司就其委任的結束
須履行的責任
操守守則
編號:C5/2021
生效日期:2021年5月7日
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
防止貪污事宜
操守守則
編號:C6/2021
生效日期:2021年7月23日
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
牌照的訂明條件
操守守則
編號:C7/2021
生效日期:2021年7月23日
www.pmsa.org.hk

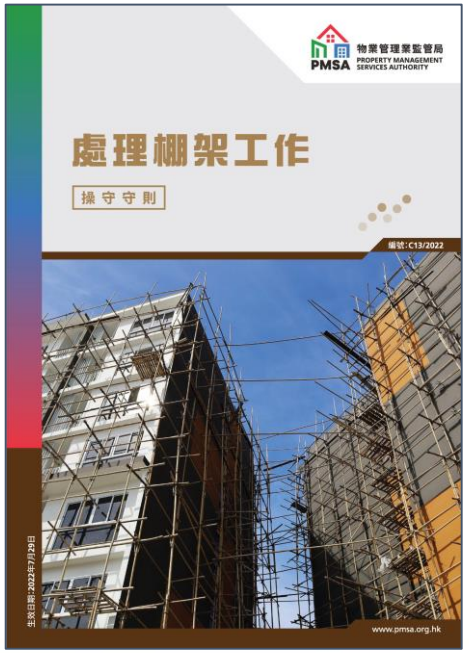
物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
保障個人資料
操守守則
編號:C8/2021
生效日期:2021年10月22日
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
處理代客戶或安排
客戶支付款項
操守守則
編號:C9/2022
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
向客戶提供訂明資料
及財務文件
操守守則
編號:C10/2022
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
處理緊急事故
操守守則
編號:C12/2022
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
代客戶進行採購服務
及防止圍標
操守守則
編號:C11/2022
TENDER BOX
投標箱
投標文件
TENDER DOCUMENT
www.pmsa.org.hk


物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
處理棚架工作
操守守則
編號:C13/2022
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
處理吊船工作
操守守則
編號:C14/2022
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
處理分判物業
管理服務
操守守則
編號:C15/2023
Property Management Services
www.pmsa.org.hk

物業管理業監管局
PMSA PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
防止貪污事宜—
員工聘用及管理
操守守則
編號:C16/2023
www.pmsa.org.hk

持續專業發展計劃

- 於2022年初推出，由每年1月1日起至12月31日止。
- 為參與持續專業發展活動 / 課程釐定了準則和要求。
- 鼓勵透過參與由監管局舉辦或認可的活動 / 課程，不斷學習新的知識和技能以應付物管工作的需要，與時並進。
- 可藉參與由政府及公營機構為物管業舉辦的活動 / 課程而獲取認可持續專業發展時數。

服務優質

提升物管業的專業地位

行專持正

與時並進

社會各界逐漸認同物管業發牌制度

- 很多機構組織以持有監管局發出牌照的物管人和物管公司作為考慮聘用或專業認證的依據。
- 政府產業署、房屋署、香港房屋委員會、市區重建局等為轄下物業招標採購管理服務時，要求投標的公司須持有物管公司牌照。
- 香港房屋協會接納物管人（第 1 級）牌照持有人註冊成為其「自願樓宇評審計劃」的評審員，可為樓宇進行評審工作。
- 不少業主組織在招標採購物管服務時，已優先考慮聘用持牌物管公司，或以持牌作為參與投標的先決條件。

PMSA

最新數據

服務優質
行事持正
與時並進

已接收牌照申請數目

超過 13,900
物管人

超過 650
物管公司

已發出牌照數目

超過
4,600
物管人
（第1級）
牌照

超過
3,900
物管人
（第2級）
牌照

超過
2,700
臨時物管人
（第1級）
牌照

超過
1,200
臨時物管人
（第2級）
牌照

超過
490
物管公司
牌照

（截至2023年4月）

PMSA

市民可如何得知所聘用的物管公司已經持牌？

- 到物業管理業監管局網站查閱登記冊確認。

PMSA

市民可如何得知所聘用的物管公司已經持牌？

- 留意物管公司有否於物業內展示由物業管理業監管局發出的牌照或「持牌物管公司」標籤。

物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT SERVICES AUTHORITY
PMSA

《物業管理服務條例》（第626章）
Property Management Services Ordinance (Cap. 626)

物業管理公司牌照
Property Management Company Licence

牌照號碼：
Licence Number: C-168168

本物業管理公司牌照發出予 專業物業管理有限公司 （「持牌人」）。
This PMC licence is issued to Professional Property Management Company Limited ("licensee").

本牌照有效日期為 01-02-2023 至 31-01-2026 （包括首尾兩天）。
This licence is valid from 01-02-2023 to 31-01-2026 (both dates inclusive).

本牌照受下列的一般條件及其他條件（如有）規限。
This licence is subject to the general conditions and other conditions (if any) set out below.

一般條件
General Conditions

持牌人——
The licensee must ——

(a) 須繼續是持有本牌照的合適人選；
continue to be a suitable person to hold this licence;
(b) 須繼續符合持有本牌照的準則；
continue to meet the criteria for holding this licence;
(c) 須在持牌人提供物業管理服務的每個物業的顯眼地方，展示本牌照的複本；
display a copy of this licence in a prominent place in each property for which property management services are provided by the licensee;
(d) 須指派至少一名持牌物業管理人（第 1 級）管理持牌人所提供物業管理服務的每個物業，並在每個物業的顯眼地方，展示獲指派的持牌物業管理人（第 1 級）的姓名及牌照號碼；
appoint at least one licensed PMP (Tier 1) to manage each property for which property management services are provided by the licensee and display in a prominent place in such property the name and licence number of the licensed PMP (Tier 1) appointed;
(e) 須在持牌人或代表持牌人以任何形式以持牌人身分發出的任何信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚顯明地註明持牌人的姓名或名稱及牌照號碼；
state the name and licence number of the licensee clearly and conspicuously on any letter, account, receipt, pamphlet, brochure, advertisement and other documents issued in whatever form by or on behalf of the licensee in the capacity of a licensee;
(f) 須在物業管理業監管局指明的期間內，向監管局提交其可不時指明的資料及文件；及
submit to the Property Management Services Authority, within the period of time specified by the Authority, the information and documents that the Authority may from time to time specify; and
(g) 不得以本牌照所註明的持牌人姓名或名稱以外的姓名或名稱，經營提供物業管理服務的業務。
not carry on the business of providing property management services under a name other than the name of the licensee stated on this licence.

其他條件
Other Conditions

沒有
Nil

簽署
Signed 黃江天

物業管理業監管局主席
Chairperson
Property Management Services Authority

「持牌物管公司」標籤代表為物業提供服務的物管公司對秉持「服務優質」、「行事持正」及「與時並進」的承諾。

PMSA

呼籲市民關注及核實物管公司的持牌狀況

- 關注及盡快核實所屬物業聘用的物管公司（如須持牌）有否申領牌照，以避免物管服務於過渡期後受到影響。
- 如物管服務合約超越過渡期，立即要求有關物管公司盡早領牌。
- 如進行招標採購物管服務，加入投標者必須持有監管局發出的牌照作為先決或優先考慮聘用條件。
- 如計劃與現時聘用但尚未領牌的物管公司續約，要求其盡早落實領牌，並以於過渡期完結前領取牌照作為續約先決條件。

PMSA

謝謝。

PMSA

www.pmsa.org.hk