

2019年6月24日

討論文件

**立法會民政事務委員會
物業管理公司及物業管理人的發牌制度**

引言

本文件旨在向立法會民政事務委員會委員簡介物業管理業監管局（監管局）建議的物業管理公司及物業管理人的發牌制度，包括在《物業管理服務條例》（第 626 章）（《物管條例》）下正草擬中的相關附屬法例的主要條文。

背景

2. 監管局是根據《物管條例》第 42(1) 條成立的法人團體，其中一個主要職能是透過發牌照予物業管理公司及物業管理人，規管及管制物業管理服務的提供。監管局自成立以來一直積極為擬訂發牌制度的細則與持份者溝通、聽取各方的意見及深入了解業界的實際運作情況，以期制訂一套切實可行的發牌制度，為業界及市民帶來裨益。

3. 在 2017 年 10 月 13 日及 19 日，監管局舉行了兩場聚焦小組會議，聽取業界意見，以便制訂發牌制度的初步方向。及後，於 2018 年 6 月 15 日至 7 月 17 日期間，監管局就發牌制度再次展開業界諮詢，以落實發牌制度的具體方向。

公眾諮詢

4. 經過兩輪業界諮詢，考慮接獲的意見，並對發牌制度制訂初步細則，監管局在 2018 年 11 月 21 日向公眾發出諮詢文件。除同日發放新聞稿公布是次諮詢事宜外，監管局更向業界團體、區議會、業主立案法團、大專院校及相關辦學機構發出專函，廣邀持份者提交意見。

5. 為鼓勵社會各界參與討論，監管局透過多個途徑，向業界團體、工會、組織、議員、業主立案法團及不同界別的人士收集意見，包括出席了 18 區區議會正副主席的會議、區議會會議，以及與多個業界團體、工會、組織、協會、議員等持份者會面，聽取意見。

6. 為儘快回應持份者在諮詢期內提出所關注的問題，監管局曾於 2018 年 12 月 17 日發出新聞稿¹，而民政事務總署亦於 2019 年 1 月 21 日致函²業主立案法團，對諮詢文件的一些內容詳加解釋，以釋除不必要的誤解和疑慮。

7. 為讓公眾有更多時間就諮詢文件提交書面意見，監管局將諮詢期屆滿日由 2019 年 1 月 2 日延至 2019 年 1 月 18 日。監管局透過郵寄、傳真或電郵等渠道，於諮詢期間及其後至 2019 年 3 月 12 日共收到 9,482 份意見書，當中內容相同或極度相似的範本約佔全部意見書的 77%。意見有來自立法會議員、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。另外，監管局亦收到 287 個有關發牌制度及其相關事宜的電話或書面查詢。

公眾意見概要

8. 監管局詳細分析接獲的意見書後，認為絕大部分意見均源於對諮詢文件的內容在理解上的誤差。就此，監管局已在草擬附屬法例及將在相關守則上作出清晰的解釋及指引，例如如何界定不同類別的物業管理服務、在物業管理公司中甚麼人士必須持有物業管理人牌照等。

9. 在完成公眾諮詢後，監管局優化了發牌制度的建議（見下文第 10 至 24 段）。為能向持份者闡明各主要建議的內容，監管局已自 2019 年 5 月 20 日開始，除向傳媒及在監管局網頁發放有關發牌制度的最新資料³外，更積極與持份者聯繫。至 2019 年 6 月 11 日為止，監管局已與 15 個業界團體、4 個工會和 14 個不同的組織、協會、議員等持份者會面交流（詳情載於附件一），持份者普遍反應正面。

物業管理公司及物業管理人發牌制度建議

10. 《物管條例》就物業管理公司訂立了單一級別的發牌制度，凡提供多於一個類別的物業管理服務的業務實體便須持有牌照。在物業管理人方面，《物管條例》訂立了兩個級別的發牌制度，分別為物業管理人（第 1 級）及（第 2 級）牌照。就物業管理公司提供的物業管理服務擔任主要管理或監督角色的人員須持有物業管理人牌照，其餘的人員則不須持有物業管理人牌照。

¹ 新聞發布可參閱連結 https://www.pmsahk.org.hk/tc/information/pressrelease/pressrelease_20181217_1.html

² 民政事務總署的信函，可參閱連結 https://www.pmsahk.org.hk/files/licensing/Chi-Pages%20from%20Reply_OCs_clean_bilingual-Issue.pdf

³ 有關發牌制度的最新資料，可參閱連結 <https://www.pmsahk.org.hk/tc/licensing/consultation.html>

物業管理服務

11. 以下是附屬法例草擬本將會訂明的「物業管理服務」：

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業管理有關的一般服務（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、賬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 3 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，或其僱用的任何人為推展該過程而提供的服務。

12. 為免生疑問，監管局將訂明業主或業主組織以《建築物管理條例》（第 344 章）為依據而履行的職責及責任，並非物業管理服務。

13. 另外，為提供某個服務類別之物業管理服務所附帶的物業管理服務，會被視為只屬於該類別的物業管理服務。

物業管理公司、物業管理人申請牌照須符合的準則

14. 物業管理公司申請牌照須符合的準則如下：

- (a) 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
- (b) 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 個單位或以下須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）。

15. 物業管理人申請牌照須符合的準則如下：

物業管理人 (第 1 級) 牌照	途徑一	途徑二
學歷	監管局指明的物業管理學位或同等學歷	其他學位或同等學歷
本地物業管理經驗	在提交申請前的 6 年內具備至少 3 年監管局認可的本地物業管理經驗	在提交申請前的 8 年內具備至少 5 年監管局認可的本地物業管理經驗
專業資格	監管局認可的物業管理專業團體的會員	

物業管理人 (第 2 級) 牌照	途徑一	途徑二	途徑三
學歷	監管局指明的物業管理副學士學位、文憑或同等學歷	學位或同等學歷	其他副學士學位、文憑或同等學歷，或同等資歷
本地物業管理經驗	在提交申請前的 5 年內具備至少兩年監管局認可的本地物業管理經驗；或 在提交申請前的 4 年內具備至少 1 年監管局認可的本地物業管理經驗（須由持牌物業管理人（第 1 級）監督）		在提交申請前的 8 年內具備至少 4 年監管局認可的本地物業管理經驗

過渡安排

16. 在牌照制度實施後最初三年為過渡期。於過渡期內，監管局不規定物業管理公司及物業管理人須領有牌照，以便業界有充份時間適應新制度。未能符合有關學歷及／或專業資格準則，但能符合指明的管理或監督經驗的物業管理從業員，在過渡期內申請可獲發最長三年的臨時牌照。如在臨時牌照的有效期內完成監管局的指明課程，便可申請正式牌照。符合申請臨時物業管理人牌照準則的人士須具備指明的管理或監督經驗如下：

- (a) 臨時物業管理人（第 1 級）牌照的申請人須在過渡期開始日前的 15 年內，具備就本地物業管理服務的提供擔任管理或監督角色至少 10 年監管局認可的經驗。
- (b) 臨時物業管理人（第 2 級）牌照的申請人須在過渡期開始日前的 8 年內，具備就本地物業管理服務的提供擔任管理或監督角色至少 5 年監管局認可的經驗。

17. 三年過渡期滿後，凡經營提供多於一個服務類別的物業管理服務業務的業務實體，須持有物業管理公司牌照；而在持牌物業管理公司中擔任主要管理或監督角色的個人，亦須持有物業管理人牌照。

就發出的牌照所施加的條件

18. 持牌物業管理公司須符合以下施加於牌照的條件：

- (a) 繼續是持有牌照的合適人選；
- (b) 繼續符合持有牌照的準則；
- (c) 在持牌人管理的每個物業的顯眼處展示牌照的複本；
- (d) 委任一名持牌物業管理人（第 1 級）以管理持牌人管理的每個物業，並在每個物業的顯眼處展示獲委任人士的姓名及牌照號碼；
- (e) 在持牌人或代表持牌人以任何形式發出的任何信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚明顯地註明持牌人的姓名或名稱及牌照號碼；
- (f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其不時指明的資料及文件；及
- (g) 不得以物業管理公司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。

19. 持牌物業管理人（包括臨時牌照持有人）須符合以下施加於牌照的條件：

- (a) 繼續是持有牌照／臨時牌照的合適人選；
- (b) 繼續符合持有牌照／臨時牌照的準則；
- (c) 就監管局不時認可或指明的持續專業發展課程或活動，完成監管局不時指明的出席或參與時數；
- (d) 在持牌人所管理的物業的顯眼處展示持牌人的姓名及牌照號碼；
- (e) 在持牌人或代表持牌人以任何形式發出的任何名片、信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚明顯地註明持牌人的姓名及牌照／臨時牌照號碼；及
- (f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其不時指明的資料及文件。

登記冊

20. 監管局須於辦事處及互聯網備存物業管理公司登記冊、物業管理人（第 1 級）登記冊及物業管理人（第 2 級）登記冊，讓市民免費查閱。每個登記冊須載有《物管條例》指明的資料，以及監管局認為適當的任何其他詳情。

持牌物業管理公司須向客戶提供的資料

21. 持牌物業管理公司須向客戶提供的資料如下：

- (a) 利益衝突資料
在該公司盡其所知及所信的情況下，訂明的資料為該公司與該物業的客戶之間利益衝突的資料。
- (b) 有關管理物業的合約資料及文件
為該物業的客戶或代表該等客戶就貨品或服務供應而訂立的合約所包含的資料，以及監管局不時指明的與管理該物業相關的其他文件所包含的資料。

22. 持牌物業管理公司須向客戶提供資料的方式如下：

- (a) 在合理地切實可行的範圍內盡快向有關物業的業主組織（如有的話），送交有關資料的複本；或

- (b) 在合理地切實可行的範圍內盡快在該物業內的一個顯眼處，展示該資料的複本；及
- (c) 在有關物業的客戶的要求下，於合理的複製費獲繳付後的 31 天內，提供有關資料的複本。

費用

23. 費用如下：

項目	建議費用水平
(a) 申請費用（新牌照及牌照續期）	
(i) 物業管理公司牌照	(i) \$500
(ii) 物業管理人（第 1 級）牌照	(ii) \$100 ⁴
(iii) 物業管理人（第 2 級）牌照	(iii) \$100 ⁴
(b) 物業管理公司牌照年費（新牌照及牌照續期）	\$6,000
(c) 物業管理人牌照年費（新牌照及牌照續期）	
(i) 物業管理人（第 1 級）牌照	(i) \$1,200 ⁴
(ii) 物業管理人（第 2 級）牌照	(ii) \$400 ⁴
(d) 延長牌照的費用（不超過 6 個月）	按照年費的比例
(e) 複本費用 （登記冊的整份或部分的複本，或其他複本）	每宗申請收取定額行政費用 \$100。另外，每頁 A4 為\$2，每頁 A3 為\$4。
(f) 補發牌照（因遺失或損壞）	\$300
(g) 修改牌照的詳情（包括公司名稱、營業名稱或姓名）	\$300

其他規定

24. 申請牌照所須的資料及文件，以及持牌人須通知監管局變更的事宜及方式，詳情載於附件二。

⁴ 費用適用於臨時物業管理人牌照。

未來路向

25. 監管局現正在草擬《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》（詳情載於**附件三**）及相關守則指引框架，並會盡快提交立法會，進行先訂立後審議的程序。在立法會完成審議後，規例將於 2020 年 1 月 31 日起實施。

徵詢意見

26. 請委員就建議的物業管理公司及物業管理人的發牌制度提供意見。

物業管理業監管局
2019 年 6 月

監管局與持份者自 2019 年 5 月 20 日至 6 月 11 日的會面交流紀錄

業界團體

團體名稱	已於 2019 年 5 月 20 日至 6 月 11 日期間會面
香港測量師學會	✓
香港設施管理學會	✓
香港房屋經理學會	✓
房屋經理註冊管理局	✓
英國特許房屋經理學會亞太分會	✓
皇家特許測量師學會	✓
香港物業管理公司協會	✓
香港物業管理聯會有限公司	✓
香港物業管理經理學會	✓
香港地產行政師學會	✓
香港物業管理師學會	✓
香港物業服務公司協會	✓
香港建造商會	✓
屋宇設備運行及維修行政人員學會	✓
國際設施管理協會香港分會	✓
總數：	15

工會

工會名稱	已於 2019 年 5 月 20 日至 6 月 11 日期間會面
香港工會聯合會	✓
香港護衛及物業管理從業員總會	✓
物業管理行政及文職人員協會	✓
服務業總工會	✓
總數：	4

其他持份者

持份者名稱	已於 2019 年 5 月 20 日至 6 月 11 日期間會面 (已會面的數目)
香港房屋協會	✓
資歷架構秘書處	✓
消費者委員會	✓
香港環境衛生業界大聯盟	✓
香港律師會	註 (a)
保安業商會	✓
業主立案法團	✓(4)
物管服務業代表	✓(3)
政黨及立法會議員	✓(2) 註(b)
區議會或其代表	註(b)
總數：	14

註：

(a) 就議題已有信函溝通，有需要會安排會面。

(b) 會面在安排中。

物業管理公司及物業管理人的發牌制度
有關申請牌照和通知監管局變更的資料及文件

牌照申請所須的資料及文件

1. 申請物業管理公司牌照所須的資料及文件為監管局指明的相關牌照申請表格內指明的資料及文件，例如有效的商業登記證及公司註冊證書等。
2. 申請物業管理人牌照所須的資料及文件為監管局指明的相關牌照申請表格內指明的資料及文件，例如身份證明文件及有關物業管理經驗等。

持牌人須通知監管局事宜的變更

3. 持牌人須通知監管局事宜變更的方式如下：
 - (a) 以指明表格通知監管局有關變更，並提交有關證明文件（如適用）；及
 - (b) 於變更發生後的 31 天內將有關變更以書面通知監管局。
4. 持牌物業管理公司須通知監管局的事宜如下：
 - (a) 持牌物業管理公司在申請表上填報的資料變更（例如物業管理公司委任一名持有物業管理人（第 1 級）牌照的持牌人為其物業管理服務的負責人的變更）；及
 - (b) 與遵守持牌準則及牌照施加的條件的變更。
5. 持牌物業管理人須通知監管局的事宜如下：
 - (a) 持牌人在申請表上提供的詳情的變更；及
 - (b) 與遵守持牌準則及牌照施加的條件的變更。

〔草擬〕

[Draft]

《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》

**Property Management Services
(Licensing and Related Matters) Regulation
(Cap. 626 sub. leg. B)**

（第 626 章，附屬法例 B）

目錄

Contents

條次	頁次	Section	Page
1.	生效日期	1.	Commencement
2.	物業管理服務	2.	Property management services
3.	費用	3.	Fees
4.	申請牌照及臨時物業管理人牌照及為 牌照續期所須的資料和文件	4.	Information and documents for applications for licences and provisional PMP licences, and for renewal of licences
5.	持有物業管理公司牌照須符合的準則	5.	Criteria for holding PMC licences
6.	持有物業管理人（第 1 級）牌照須符合 的準則	6.	Criteria for holding PMP (Tier 1) licences
7.	持有物業管理人（第 2 級）牌照須符合 的準則	7.	Criteria for holding PMP (Tier 2) licences
8.	持有臨時物業管理人牌照須符合的準 則	8.	Criteria for holding provisional PMP licences
9.	補發牌照	9.	Replacement of licences
10.	修改牌照上的詳情	10.	Amendment of particulars on licences
11.	施加於物業管理公司牌照的條件	11.	Conditions imposed on PMC licences

〔草擬〕

條次		頁次
12.	施加於物業管理人（第 1 級）牌照或物業管理人（第 2 級）牌照的條件	10
13.	施加於臨時物業管理人牌照的條件	11
14.	持牌物業管理公司須向客戶提供的資料	12
15.	事宜變更的通知	12
附表 1	物業管理服務	13
附表 2	費用	17
附表 3	持牌物業管理公司須向客戶提供的資料	19
附表 4	變更通知	21
註釋		22

[Draft]

Section		Page
12.	Conditions imposed on PMP (Tier 1) licences or PMP (Tier 2) licences	10
13.	Conditions imposed on provisional PMP licences	11
14.	Provision of information to clients by licensed PMC	12
15.	Notification of changes of matters	12
Schedule 1	Property Management Services	13
Schedule 2	Fees	17
Schedule 3	Provision of information to clients by licensed PMC	19
Schedule 4	Notification of changes	21
	Explanatory note	22

〔草擬〕

《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》

（第 626 章第 3(1)、15(1)、16(3)、17(2)、47(8)條及
附表 4 第 5(1)條）

1. 生效日期

本規例由 2020 年 1 月 31 日起實施。

2. 物業管理服務

訂明的物業管理服務列於附表 1 第 3 欄。

3. 費用

附表 2 第 2 欄所列事項的訂明費用列於第 3 欄中與其相對的位置。

4. 申請牌照及臨時物業管理人牌照及為牌照續期所須的資料和文件

申請牌照、臨時物業管理人（第 1 級）牌照及臨時物業管理人（第 2 級）牌照及為牌照續期時須包含的資料及隨附的文件為監管局指明的相關牌照申請表格內指明的資料及文件。

[Draft]

Property Management Services (Licensing and Related Matters) Regulation

(Cap. 626, sections 3(1), 15(1), 16(3), 17(2), 47(8) and
section 5(1) of Schedule 4)

1. Commencement

This Regulation comes into operation on 31 January 2020.

2. Property management services

The prescribed property management services are set out in the third column of Schedule 1.

3. Fees

The fee set out in the third column of Schedule 2 is prescribed for the matter set out in the second column opposite to it.

4. Information and documents for application for licences and provisional PMP licences, and for renewal of licences

The information to be contained in, and the documents to accompany, an application for a licence, a provisional PMP (Tier 1) licence and a provisional PMP (Tier 2) licence, and for the renewal of a licence, are such information and documents as specified in the relevant licence application form specified by the Authority.

〔草擬〕

5. 持有物業管理公司牌照須符合的準則

持有物業管理公司牌照的人須符合的準則為——

- (a) 該人聘用或是一名有實際控制該人所提供的物業管理服務的持牌物業管理人（第 1 級）；及
- (b) 該人符合監管局不時指明的最低持牌人人手比例。

6. 持有物業管理人（第 1 級）牌照須符合的準則

(1) 在本條中——

認可專業團體（recognized professional body）指監管局不時認可的專業團體。

(2) 持有物業管理人（第 1 級）牌照的人須符合的準則為——

- (a) 該人——
 - (i) 在緊接物業管理人（第 1 級）牌照申請日期前的 3 年內持有臨時物業管理人（第 1 級）牌照；及

[Draft]

5. Criteria for holding PMC licences

The criteria for holding a PMC licence by a person are—

- (a) the person engages or is a licensed PMP (Tier 1) who has effective control of the provision of property management services by the person; and
- (b) the person meets the minimum licensee-manning ratios which the Authority may from time to time specify.

6. Criteria for holding PMP (Tier 1) licences

(1) In this section—

recognized professional body（認可專業團體）means a professional body which the Authority may from time to time recognize.

(2) The criteria for holding a PMP (Tier 1) licence by a person are—

- (a) the person—
 - (i) has held a provisional PMP (Tier 1) licence within the 3 years immediately before the date of the application for the PMP (Tier 1) licence; and

〔草擬〕

- (ii) 在該臨時物業管理人（第 1 級）牌照的有效
期屆滿前完成一個監管局指明的課程；或
- (b) 該人——
 - (i) 是認可專業團體的會員，及如該認可專業
團體有不同級別、類別或組別（包括以其他
方式的描述）的會籍，該人亦是監管局不時
指明的級別、類別及組別的會員；
 - (ii) 持有——
 - (A) 一個監管局不時指明的科目或學科的
學士或以上的學位，或監管局視為同
等的學歷；或
 - (B) 一個學士或以上的學位，或監管局視
為同等的學歷；及
 - (iii) 具有就位於香港以內的物業由監管局不時
指明的物業管理經驗；或

[Draft]

- (ii) has, before the expiry of the provisional PMP
(Tier 1) licence, completed a course specified
by the Authority; or
- (b) the person—
 - (i) is a member of a recognized professional body,
and if the recognized professional body has
different classes, types or divisions of
membership (including those described in
other manners), the person is also a member of
the class, type and division which the
Authority may from time to time specify;
 - (ii) holds—
 - (A) a bachelor or higher degree or an
academic qualification regarded by the
Authority as equivalent, in a subject or
discipline which the Authority may from
time to time specify; or
 - (B) a bachelor or higher degree or an
academic qualification regarded by the
Authority as equivalent; and
 - (iii) has the experience, which the Authority may
from time to time specify, in property
management for properties in Hong Kong; or

〔草擬〕

(c) 該人——

- (i) 是認可專業團體的會員，及如該認可專業團體有不同級別、類別或組別的會籍（包括以其他方式的描述），該人亦是監管局不時指明的級別、類別及組別的會員；及
 - (ii) 在緊接物業管理人（第 1 級）牌照申請日期前的 3 年內持有物業管理人（第 1 級）牌照；或
- (d) 該人在緊接物業管理人（第 1 級）牌照申請日期前的 3 年內持有物業管理人（第 1 級）牌照，而該牌照是根據第（a）段或本段發出的。

7. 持有物業管理人（第 2 級）牌照須符合的準則

持有物業管理人（第 2 級）牌照的人須符合的準則為——

(a) 該人——

- (i) 在緊接物業管理人（第 2 級）牌照申請日期前的 3 年內持有臨時物業管理人（第 1 級）牌照或臨時物業管理人（第 2 級）牌照；及

[Draft]

(c) the person—

- (i) is a member of a recognized professional body, and if the recognized professional body has different classes, types or divisions of membership (including those described in other manners), the person is also a member of the class, type and division which the Authority may from time to time specify; and
 - (ii) has, within the 3 years immediately before the date of the application for the PMP (Tier 1) licence, held a PMP (Tier 1) licence; or
- (d) the person has, within the 3 years immediately before the date of the application for the PMP (Tier 1) licence, held a PMP (Tier 1) licence which was issued under paragraph (a) or this paragraph.

7. Criteria for holding PMP (Tier 2) licences

The criteria for holding a PMP (Tier 2) licence by a person are—

(a) the person—

- (i) has, within the 3 years immediately before the date of the application for the PMP (Tier 2) licence, held a provisional PMP (Tier 1)

〔草擬〕

- (ii) 在該臨時物業管理人(第1級)牌照或臨時物業管理人(第2級)牌照的有效期限屆滿前完成一個監管局指明的課程；或
- (b) 該人——
 - (i) 持有——
 - (A) 一個監管局不時指明的科目或學科的副學士學位或文憑或以上的學歷，或監管局視為同等的學歷；
 - (B) 一個學士或以上的學位，或監管局視為同等的學歷；或
 - (C) 一個副學士學位或文憑或以上的學歷，或監管局視為同等的學歷，或監管局認為可接受的任何資歷；及
 - (ii) 具有就位於香港以內的物業由監管局不時指明的物業管理經驗；或

[Draft]

- licence or provisional PMP (Tier 2) licence; and
- (ii) has, before the expiry of the provisional PMP (Tier 1) licence or provisional PMP (Tier 2) licence, completed a course specified by the Authority; or
- (b) the person—
 - (i) holds—
 - (A) an associate degree or diploma or above or an academic qualification regarded by the Authority as equivalent, in a subject or discipline which the Authority may from time to time specify;
 - (B) a bachelor or higher degree or an academic qualification regarded by the Authority as equivalent; or
 - (C) an associate degree or diploma or above or an academic qualification regarded by the Authority as equivalent or any qualification that is considered acceptable by the Authority; and
 - (ii) has the experience, which the Authority may from time to time specify, in property

〔草擬〕

- (c) 該人在緊接物業管理人(第2級)牌照申請日期前的3年內持有物業管理人(第1級)牌照或物業管理人(第2級)牌照。

8. 持有臨時物業管理人牌照須符合的準則

持有臨時物業管理人(第1級)牌照或臨時物業管理人(第2級)牌照的人須符合的準則為該人具有就位於香港以內的物業由監管局不時指明在提供物業管理服務所擔任的管理或監督角色的經驗。

9. 補發牌照

如監管局信納任何牌照已遺失、被盜、損壞或毀壞，在收到附表2所列的費用後，監管局可向持牌人發出補發牌照。

10. 修改牌照上的詳情

在收到附表2所列的費用及監管局所須的任何證據後，監管局可應持牌人的要求，修改牌照上的任何詳情。

[Draft]

management for properties in Hong Kong; or

- (c) the person has, within the 3 years immediately before the date of the application for the PMP (Tier 2) licence, held a PMP (Tier 1) licence or a PMP (Tier 2) licence.

8. Criteria for holding provisional PMP licences

The criterion for holding a provisional PMP (Tier 1) licence or a provisional PMP (Tier 2) licence by a person is that the person has the experience, which the Authority may from time to time specify, in assuming a managerial or supervisory role in the provision of property management services for properties in Hong Kong.

9. Replacement of licences

On receipt of payment of the fee set out in Schedule 2, the Authority may issue a replacement licence to a licensee if the Authority is satisfied that the licence has been lost, stolen, damaged or destroyed.

10. Amendment of particulars on licences

On receipt of payment of the fee set out in Schedule 2 and any evidence as the Authority may require, the Authority may upon the request of a licensee amend any particulars on a licence.

〔草擬〕

11. 施加於物業管理公司牌照的條件

就物業管理公司牌照施加的條件為持牌人必須——

- (a) 繼續是持有牌照的合適人選；
- (b) 繼續符合持有牌照的準則；
- (c) 在持牌人管理的每個物業的顯眼處展示牌照的複本；
- (d) 委任一名持牌物業管理人（第 1 級）以管理持牌人管理的每個物業，並在每個物業的顯眼處展示獲委任人士的姓名及牌照號碼；
- (e) 在持牌人或代表持牌人以任何形式發出的任何信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚明顯地註明持牌人的姓名或名稱及牌照號碼；
- (f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其不時指明的資料及文件；及

[Draft]

11. Conditions imposed on PMC licences

The conditions imposed on a PMC licence are that the licensee must—

- (a) continue to be a suitable person to hold the licence;
- (b) continue to meet the criteria for holding the licence;
- (c) have a copy of the licence displayed in a prominent place in each property under the licensee's management;
- (d) appoint a licensed PMP (Tier 1) to manage each property under the licensee's management and have the name and licence number of the person so appointed displayed in a prominent place in each such property;
- (e) have the name of the licensee and licence number clearly and conspicuously stated on any letter, account, receipt, pamphlet, brochure, advertisement and other documents issued in whatever form by or on behalf of the licensee;
- (f) submit to the Authority, within the period of time specified by the Authority, the information and documents which the Authority may from time to time specify; and

〔草擬〕

- (g) 不得以物業管理公司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。

12. 施加於物業管理人（第 1 級）牌照或物業管理人（第 2 級）牌照的條件

就物業管理人（第 1 級）牌照或物業管理人（第 2 級）牌照施加的條件為持牌人必須——

- (a) 繼續是持有牌照的合適人選；
- (b) 繼續符合持有牌照的準則；
- (c) 就監管局不時認可或指明的持續專業發展課程或活動，完成監管局不時指明的出席或參與時數；
- (d) 在持牌人所管理的物業的顯眼處展示持牌人的姓名及牌照號碼；
- (e) 在持牌人或代表持牌人以任何形式發出的任何名片、信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚明顯地註明持牌人的姓名及牌照號碼；及

[Draft]

- (g) not carry on the business of providing property management services under a name other than the name of the licensee stated on the PMC licence.

12. Conditions imposed on PMP (Tier 1) licences or PMP (Tier 2) licences

The conditions imposed on a PMP (Tier 1) licence or a PMP (Tier 2) licence are that the licensee must—

- (a) continue to be a suitable person to hold the licence;
- (b) continue to meet the criteria for holding the licence;
- (c) complete the number of hours of attendance or participation, which the Authority may from time to time specify, of continuing professional development courses or activities which the Authority may from time to time recognize or specify;
- (d) have the name of the licensee and licence number displayed in a prominent place in the property under the licensee's management;
- (e) have the name of the licensee and licence number clearly and conspicuously stated on any name card, letter, account, receipt, pamphlet, brochure,

〔草擬〕

- (f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其不時指明的資料及文件。

13. 施加於臨時物業管理人牌照的條件

就臨時物業管理人（第 1 級）牌照或臨時物業管理人（第 2 級）牌照（**臨時物業管理人牌照**）施加的條件為臨時物業管理人牌照的持有人必須——

- (a) 繼續是持有臨時物業管理人牌照的合適人選；
- (b) 繼續符合持有臨時物業管理人牌照的準則；
- (c) 就監管局不時認可或指明的持續專業發展課程或活動，完成監管局不時指明的出席或參與時數；
- (d) 在持有人所管理的物業的顯眼處展示持有人的姓名及臨時物業管理人牌照號碼；

[Draft]

advertisement and other documents issued in whatever form by or on behalf of the licensee; and

- (f) submit to the Authority, within the period of time specified by the Authority, the information and documents which the Authority may from time to time specify.

13. Conditions imposed on provisional PMP licences

The conditions imposed on a provisional PMP (Tier 1) licence or a provisional PMP (Tier 2) licence (**provisional PMP licence**) are that a holder of a provisional PMP licence must—

- (a) continue to be a suitable person to hold the provisional PMP licence;
- (b) continue to meet the criteria for holding the provisional PMP licence;
- (c) complete the number of hours of attendance or participation, which the Authority may from time to time specify, of continuing professional development courses or activities which the Authority may from time to time recognize or specify;
- (d) have the name of the holder and the provisional PMP licence number displayed in a prominent place

〔草擬〕

- (e) 在持有人或代表持有人以任何形式發出的任何名片、信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清楚明顯地註明持有人的姓名及臨時物業管理人牌照號碼；及
- (f) 在監管局指明的期間內，向監管局提交其不時指明的資料及文件。

14. 持牌物業管理公司須向客戶提供的資料

附表 3 訂明持牌物業管理公司須向客戶提供的資料及提供該等資料的方式。

15. 事宜變更的通知

附表 4 訂明持牌人須通知監管局的事宜變更及通知的方式。

[Draft]

- in the property under the holder's management;
- (e) have the name of the holder and the provisional PMP licence number clearly and conspicuously stated on any name card, letter, account, receipt, pamphlet, brochure, advertisement and other documents issued in whatever form by or on behalf of the holder; and
- (f) submit to the Authority, within the period of time specified by the Authority, the information and documents which the Authority may from time to time specify.

14. Provision of information to clients by licensed PMC

The information that must be provided by a licensed PMC to its clients and the manner of providing such information are those that are prescribed in Schedule 3.

15. Notification of changes of matters

Any change in the matters that must be notified by a licensee to the Authority and the manner of notification are those that are prescribed in Schedule 4.

〔草擬〕

附表 1

[第 2 條]

物業管理服務

在符合本附表第(1)及(2)條的情況下，第 3 欄所列的物業管理服務是就第 2 欄所列的服務類別而訂明的——

- (1) 業主或業主組織以《建築物管理條例》(第 344 章)為依據而履行的職責及責任，並非物業管理服務。
- (2) 為提供本附表第 2 欄所列的服務類別之物業管理服務所附帶及必要的物業管理服務，會被視為只屬於該類別的物業管理服務。

[Draft]

Schedule 1

[s.2]

Property Management Services

Subject to sections (1) and (2) of this Schedule, the property management services set out in the third column are prescribed with reference to the categories of services set out in the second column—

- (1) The duties and obligations performed by an owner or owners' organization pursuant to the Building Management Ordinance (Cap. 344) are not property management services.
- (2) Property management services incidental to and necessary for the provision of the property management services under a category of services in the second column of this Schedule are regarded as property management services under that category only.

[草擬]

項	服務類別	物業管理服務
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業管理有關的一般服務(但不包括本附表第 1 欄內的第 2 至 7 項的物業管理服務)
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
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
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

[Draft]

Item	Category of services	Property management services
1.	General management services relating to a property	General services relating to property management provided pursuant to a deed of mutual covenant (but excluding those property management services corresponding to items 2 to 7 in the first column of this Schedule) for owners, residents, tenants, users or visitors
2.	Management of the environment of a property	Services for the cleaning, hygiene, landscaping or safety of the environment of a property
3.	Repair, maintenance and improvement of a property	Services for the repair, replacement, maintenance or improvement of a property including the structure and building services installation
4.	Finance and asset management	Services for the budgeting, or management of finance, accounts or asset relating to a

〔草擬〕

項	服務類別	物業管理服務
5.	關乎物業的設施管理	管理物業的附屬設施服務(但不包括本附表第1欄內的第3項的物業管理服務)
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

[Draft]

Item	Category of services relating to a property	Property management services
5.	Facility management relating to a property	Services for the management of ancillary facilities in a property (but excluding those property management services corresponding to item 3 in the first column of this Schedule)
6.	Human resources management relating to personnel involved in the management of a property	Human resources management services in relation to individuals engaged by an owner or owners' organisation in the provision of property management services

〔草擬〕

項	服務類別	物業管理服務
7.	關乎物業管理的法律服務	法律服務泛指一般就有關本附表第 1 欄內的第 1 至 6 項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，或其僱用的任何人為推展該過程而提供的服務。

[Draft]

Item	Category of services	Property management services
7.	Legal services relating to the management of a property	Legal services, generally referring to the provision of information and advice on the legal aspects, in respect of property management services corresponding to items 1 to 6 in the first column of this Schedule. Such services do not include services provided in the course of practising the profession by a solicitor or counsel or any person employed by the solicitor or counsel and acting in furtherance of that course.

〔草擬〕

[Draft]

附表 2

[第 3 條]

Schedule 2

[s.3]

費用

Fees

項	收費事項	費用 \$
1.	申請費用	
	(a) 發出牌照或續期	
	(i) 物業管理公司牌照	500
	(ii) 物業管理人（第 1 級）牌照	100
	(iii) 物業管理人（第 2 級）牌照	100
	(b) 發出牌照	
	(i) 臨時物業管理人（第 1 級）牌照	100
	(ii) 臨時物業管理人（第 2 級）牌照	100
2.	每年牌費	
	(a) 發出牌照或續期	
	(i) 物業管理公司牌照	6,000
	(ii) 物業管理人（第 1 級）牌照	1,200
	(iii) 物業管理人（第 2 級）牌照	400
	(b) 發出牌照	
	(i) 臨時物業管理人（第 1 級）牌照	1,200
	(ii) 臨時物業管理人（第 2 級）牌照	400

Item	Matter for which the fee is payable	Fee \$
1.	Application fee	
	(a) Issue or renewal of a licence	
	(i) PMC licence	500
	(ii) PMP (Tier 1) licence	100
	(iii) PMP (Tier 2) licence	100
	(b) Issue of a licence	
	(i) Provisional PMP (Tier 1) licence	100
	(ii) Provisional PMP (Tier 2) licence	100
2.	Annual licence fee	
	(a) Issue or renewal of a licence	
	(i) PMC licence	6,000
	(ii) PMP (Tier 1) licence	1,200
	(iii) PMP (Tier 2) licence	400
	(b) Issue of a licence	
	(i) Provisional PMP (Tier 1) licence	1,200
	(ii) Provisional PMP (Tier 2) licence	400

〔草擬〕

項	收費事項	費用 \$
	(c) 凡獲發出或續期的牌照的有效期少於36個月	按比例每月計算（不足一個月亦作一個月計算）
3.	延長牌照的有效期而繳付的費用	按比例每月計算（不足一個月亦作一個月計算）
4.	複製文件費用（適用於登記冊或其他文件）	100（每次要 求）、 2（每頁 A4） 及 4（每頁 A3）
5.	補發牌照	300
6.	修改牌照的詳情	300

[Draft]

Item	Matter for which the fee is payable	Fee \$
	(c) Where a licence is issued or renewed for a period of less than 36 months	Calculated on a pro rata monthly basis (part of a month shall be reckoned as a month)
3.	Fee for extension of licence validity	Calculated on a pro rata monthly basis (part of a month shall be reckoned as a month)
4.	Fee for copies (of the register or other documents)	100 (for each request), 2 (per A4 page) and 4 (per A3 page)
5.	Replacement licence	300
6.	Amendment of particulars on a licence	300

〔草擬〕

附表 3

[第 14 條]

持牌物業管理公司須向客戶提供的資料

凡持牌物業管理公司為某物業提供物業管理服務，該公司須向客戶提供的資料及提供該等資料的方式為——

(1) 利益衝突

(a) 在該公司盡其所知及所信的情況下，訂明的資料為該公司與該物業的客戶之間利益衝突的資料。

(b) 訂明的提供方式是：

(i) (A) 在合理地切實可行的範圍內盡快將訂明資料的複本送交該物業的業主組織；
或

(B) 在合理地切實可行的範圍內盡快在該物業內的一個顯眼處，展示該資料的複本；及

(ii) 在收到該物業的客戶要求及其繳付合理複製費後的 31 天內，向該等客戶提供訂明資料的

[Draft]

Schedule 3

[s.14]

Provision of information to clients by licensed PMC

Information relating to a property for which a licensed PMC provides property management services that must be provided by the PMC to the PMC's clients and the manner of provision of such information are—

(1) Conflict of interest

(a) The prescribed information is, to the best of the knowledge and belief of the PMC, information concerning conflict of interests between the PMC and the PMC's clients.

(b) The prescribed manner of provision is:

(i) (A) as soon as reasonably practicable, sending a copy of the prescribed information to the owners' organization of the property; or

(B) as soon as reasonably practicable, displaying a copy of the prescribed information in a prominent place in the property; and

(ii) within 31 days after receipt of a request by the PMC's clients and payment of a reasonable

〔草擬〕

複本。

(2) 與物業管理有關的合同和文件

- (a) 訂明的資料是為該物業的客戶或代表該等客戶就貨品或服務供應而訂立的合約所包含的資料，以及監管局不時指明的與管理該物業相關的其他文件所包含的資料。
- (b) 訂明的提供方式是：
 - (i) (A) 在合理地切實可行的範圍內盡快將訂明資料的複本送交該物業的業主組織；或
 - (B) 在合理地切實可行的範圍內盡快在該物業內的一個顯眼處，展示該資料的複本；及
 - (ii) 在收到該物業的客戶要求及繳付合理複製費後的 31 天內，向該等客戶提供訂明資料的複本。

[Draft]

copying fee, supplying the PMC's clients with a copy of the prescribed information.

(2) Contracts and documents relating to property management

- (a) The prescribed information is information in the contracts entered into for or on behalf of the PMC's clients in respect of the supply of goods or services and in other documents relating to the management of the property which the Authority may from time to time specify.
- (b) The prescribed manner of provision is:
 - (i) (A) as soon as reasonably practicable, sending a copy of the prescribed information to the owners' organization of the property; or
 - (B) as soon as reasonably practicable, displaying a copy of the prescribed information in a prominent place in the property; and
 - (ii) within 31 days after receipt of a request by the PMC's clients and payment of a reasonable copying fee, supplying the PMC's clients with a copy of the prescribed information.

〔草擬〕

附表 4 [第 15 條]
變更通知

持牌人須就下列事宜的變更，在變更發生後的 31 天內，以監管局指明的表格及隨附監管局不時指明的相關證明文件書面通知監管局——

- (a) 在牌照申請表格內提供的詳情；及
- (b) 與遵守持牌準則及牌照施加的條件相關的資料。

[Draft]

Schedule 4 [s.15]
Notification of changes

Any change of the following matters must be notified by a licensee, within 31 days after the change takes place, to the Authority in writing in the forms specified by the Authority and accompanied by the supporting documents which the Authority may from time to time specify—

- (a) the particulars provided in the licence application form; and
- (b) the information relating to the compliance of the licensing criteria and conditions imposed on the licence.

〔草擬〕

註釋

1. 本規例載有 15 條及 4 個附表。
2. 本規例訂明——
 - (a) 本條例附表 1 所列的 7 個服務類別下的物業管理服務；
 - (b) 申請各類牌照時須包含的資料及隨附的文件；
 - (c) 持有牌照及臨時物業管理人牌照的準則；
 - (d) 施加於牌照及臨時物業管理人牌照的條件；
 - (e) 各類牌照及其他文件的應付費用；
 - (f) 持牌物業管理公司須向其客戶提供的資料及提供該等資料的方式；及
 - (g) 持牌人必須就任何變更以書面通知監管局的事宜及方式。

[Draft]

Explanatory note

1. This Regulation contains 15 sections and 4 schedules.
2. This Regulation prescribes—
 - (a) the property management services under the 7 categories of services set out in Schedule 1 to the Ordinance;
 - (b) the information to be contained in and the documents accompanying an application for the respective licences;
 - (c) the criteria for holding a licence and provisional PMP licence;
 - (d) the conditions imposed on a licence and provisional PMP licence;
 - (e) the fees payable for the respective licences and other documents;
 - (f) the information to be provided by a licensed PMC to its clients and the manners for such provision; and
 - (g) the matters and manner for which a licensee must notify the Authority in writing of any change.