[致立法會文件]

香港物業管理公司協會有限公司於 1990 年 1 月成立，由本港各大大小小物業管理公司組成，至今協會會員公司表面數字為 91 間，由於會員公司大部份只以其母公司登記為協會會員，故**實際會員超過 300 間物業管理公司**，以現時全港合共約 800 至 1000 間物業管理公司而言，協會已**涵蓋全港三份之一**的物業管理公司，合共為全港超過 70%的私人住宅單位及各類工商物業、停車場、政府設施及公共房屋提供優質服務。協會多年來致力為政府及有關團體組織提供專業意見、鼓勵管理公司之間互相合作、並於提高物業管理之專業水平等各方面工作不遺餘力。

就政府最近擬為《物業管理服務條例》進行立法，以規範物業管理公司及物業管理從業員的資格，香港物業管理公司協會表示歡迎和支持，並對《物業管理服務條例》草案有以下觀點立場:

- 政府將來實施單一級別發牌制予管理公司，有助物業管理行業提高專業質素和更具認受性，故本協會、會員轄下管理公司及從業員均表示支持。「香港物業管理公司協會」成立 24 年，是香港最具規模及認受性的物業管理公司組織，成為協會會員只需管理住宅單位 1000 個**或**工業面積 30,000 平方米**或**商業面積 10,000 平方米及在香港有兩年以上〔以有限公司為例〕實際管理經驗，便符合入會資格，故現時會員包括行內大大小小不同規模的物業管理公司，由於協會的入會門檻不高兼且早已被市場接納，建議將來政府發公司牌的門檻盡量與協會入會資格相符，不但讓協會旗下的會員(Full Member)公司能自動取得牌照，同時可照顧中小型的管理公司也具備獲取牌照資格，讓市場有更多選擇。 此舉並非排斥小型的管理公司，令規模小的管理公司被淘汰，相反地對於未能獲發牌照的管理公司，如距離獲發牌照資格相近，可激勵其進步以爭取獲發公司牌照。 然而，對於距離獲發牌照資格較遠的公司，代表其管理經驗與行內所接受的水平仍有較大距離，例如只管理一至兩幢單幢式合共只數拾戶住宅大廈的管理公司，又豈是政府應予以發牌的對象！

The Hong Kong Association of Property Management Companies
香港物業管理公司協會
2709-11, 27/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2709-11室
E-mail : office@hkapmc.org.hk Tel : 2186 6101
Website : www.hkapmc.org.hk Fax : 2189 7245

- 鑑於公司牌照只有單一級別，但以數千戶的大型屋苑和數十戶的單幢式物業所需求的管理公司規模應有所不同，建議政府針對不同戶數的物業，要求獲發牌照的公司需聘用持有註冊專業物業管理從業員分別於第一級別和第二級別的相關人員數目，使單一級別的公司牌照下，仍可確保不同規模物業得到資格相符的管理公司提供合適的管理服務，讓管理質素得到保障。

- 條例實施後，不排除其他非「香港物業管理公司協會」會員也可能符合資格取得牌照，希望政府考慮獲發牌照的其中一項條件為「香港物業管理公司協會」會員，以保障本協會現時各會員的權益。

- 由於現時全港尚有多幢單幢式大廈由較小規模的管理公司提供管理服務，協會希望政府於條例推行前，具備周詳計劃輔助此類管理公司取得牌照，例如設立過渡期讓中小型管理公司也能順利過渡，減低業戶的影響性，以保障社會安定。

- 將來政府成立的監管局具發牌及推動業界發展的雙重職能，其成員分三類人士，分別為從事物業管理服務人士、與物管相關範疇的一般行政或消費者事務具經驗人士，以及行政長官委任的其他人士，建議當中物業管理服務人士需佔較大比例。 因應「香港物業管理公司協會」在過去 20 多年與不同政府部門攜手推廣專業物業管理所作出之貢獻及在行內的充份代表性，因此建議監管局成員中的物業管理服務人士為「香港物業管理公司協會」的代表。

- 鑑於現時《條例草案》主要在規管制度訂立法律框架，其細節內容尚有很多未明朗的地方，例如發牌的條件等，要留待附屬法例才有清晰資料。 因此，附屬法例的內容對業界尤為重要、影響深遠，為了更妥善地推動物業管理業的發展，建議政府於附屬法例草擬階段向業界諮詢，收集各方意見才訂立附屬法例，讓條例的推行有更鞏固的基礎；

- 為了符合將來物業管理人的發牌條件，提供更專業服務，冀望政府考慮成立基金，培育新入職員工，提升物業管理服務行業形象，對培育後進、保障就業穩定及舒緩業界人手短缺問題等各方面均有莫大貢獻。

2014 年 7 月 10 日

The Hong Kong Association of Property Management Companies
香港物業管理公司協會
2709-11, 27/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心27樓2709-11室
E-mail : office@hkapmc.org.hk Tel : 2186 6101
Website : www.hkapmc.org.hk Fax : 2189 7245