



Newsletter

通訊

香港物業管理公司協會

THE HONG KONG ASSOCIATION OF PROPERTY MANAGEMENT COMPANIES

2015年5月



《建築物管理條例》 公眾諮詢修定

隨著資訊科技一日千里，帶動社會瞬息萬變，競爭益劇，任何行業如欲存續發展，皆需自我增值，以適應社會的腳步。物業管理公司及從業員於管理物業方面擔當重要角色，更要因應社會發展及業戶的要求不斷提升，益趨專業化。十幾年前已倡議制訂物管從業員規管條例。本刊是次特闢「《建築物管理條例》修定諮詢」專題報導，俾會員探討有關條例修訂之詳情及本會之意見。

此外，2011年成立的《建築物管理條例》，檢討委員會早前已完成對《建築物管理條例》（第344章）的檢討，並就上述條例提出改善建議。上述條例修訂的公眾諮詢期亦已於2015年2月2日完成。

作為專業的物業管理從業員，我們除了有責任堅守專業操守，提供具質素的服務外，亦須了解各持份者對物業管理業的意見及建議，從而為物業管理業的可持續性發展出一分力，誠盼各會員能於未來繼續就行業發展發表意見。

最後，為大家送上本會周年晚宴及新春酒會的花絮，亦謹祝各位

事事順心

出版事務委員會主席
孫國林MH太平紳士



目錄

1 ▶ 編者的話

2 ▶ 會長淺言

管理盛事

3 ▶ 2015年新春酒會

5 ▶ 2014年周年晚宴

7 ▶ 綠色力量環島行「物業管理盃」
▶ 2014年度「西九龍總區最佳保安服務選舉」

專題報導

8 ▶ 《建築物管理條例》檢討公眾諮詢修定

交流分享

11 ▶ 四會旅行 —— 四川成都4天考察團

12 ▶ 湖北省人大常委會副主任王玲女士到訪香港

管業透視

13 ▶ 中央屋苑廚餘回收個案分享

14 ▶ 協會喬遷之喜

物管精英齊抖擻 同舟共濟創未來

今年適逢香港物業管理公司協會成立二十五周年，能在這歷史性的時刻與一眾協會理事及會員分享此喜悅，本人感到萬分榮幸。過去一年，本會會務得以順利推展，實有賴協會理事會各委員及廣大會員們的支持，在此謹向各位致衷心的謝意。本人定當繼續與各位攜手合作，竭盡所能，為捍衛物業管理界的權益而努力。

過去一年對於物業管理界而言，是十分關鍵的一年，多項與業界密切相關的政策均在去年進行諮詢。協會一如既往努力促進政府與業界人士之溝通，維護物業管理界的權益，務求達至雙贏的局面。

政府目前正就《建築物管理條例》（第344章）進行檢討，除了在樓宇維修事宜，與業主立案法團的組成作出修訂之外，政府更建議就公契經理人方面作出大幅修訂。鑑於是次修訂會為行業帶來相當大的衝擊，協會特於一月舉行研討會，有幸邀得民政事務總署助理署長郭偉勳太平紳士及鍾沛林律師，與一眾參加者深入探討諮詢文件內容，並鼓勵從業員踴躍發表意見。會後，協會又致函民政事務總署提交意見書，反對有關公契經理人制度的修訂，以保障業界利益。

年初，標準工時委員會成立了專責小組，進一步研究標準工時的可行方案，計劃在多個行業率先推行標準工時，當中正包括物業管理行業。是項工時政策一向備受爭議，不但會直接增加物業管理公司的營運成本，又使業界面臨保安人手更嚴重短缺的問題，大大削弱許多公司的競爭力，甚至影響物業管理行業的營運。有見及此，協會特意撰寫意見書，陳述標準工時政策帶來的影響，並於二月提交予標準工時委員會考慮有關政策。

協會除了在《建築物管理條例》諮詢及標準工時等對物業管理業有切身影響的政策上捍衛業界利益，更在香港的政制發展上為業界發聲，期望能使物業管理界能在社會事務上有更多的參與，為建設香港的民主之路作出貢獻。對於人大常委於去年八月為普選落實的框架決定，協會表示肯定，並支持依照基本法的規定實現普選。隨著政府就《二零一七年行政長官普選辦法》進入第二輪公眾諮詢，協會特意於二月向政務司林鄭月娥司長及政制事務局提交意見書，爭取在二零一七年特首選舉的提名委員會內，增設物業管理界的分組界別，以使提名委員會更具廣泛代表性。協會又呼籲會員公司旗下員工，一同以個人身分向政府發表意見，促進政府與業界之間就政改議題的溝通。

此外，協會亦積極與政府部門合作，務求讓物業管理從業員的資歷質素得到更大的認受性。例如協會非常支持教育局的「資歷架構」計劃，並與職業訓練局通力合作，成為「過往資歷認可」的協作機構，希望為業界引進知識型的管理，為提升物管專業水平出一分力。今年，協會又繼續聯同保安及護衛業管理委員會及西九龍總區防止罪案辦公室，合辦「二零一四年度西九龍最佳保安服務選舉」，表揚一眾在警民合作、保障市民生命財產安全方面有傑出表現的保安從業員；另又聯同職安局及勞工處，攜手合辦「最佳職安健物業管理大獎」，宣揚職安文化，藉以鼓勵承辦商及管理公司同心協力，締造更安全健康的工作及居住環境。

為迎接銀禧紀念的光輝時刻，協會積極推廣物業管理，又與中港的物業管理精英交流互勉。去年十二月，湖北省人大常委會副主任王玲率領代表團到訪協會，了解香港物業管理發展的現況和新趨勢，協會向代表團詳細介紹香港的物業管理的發展及協會的會務工作，又與代表團交流中港兩地的物業管理實務心得和行業在社會上的重要性，受益匪淺。

協會為香港奮鬥了四分之一世紀，能有今天的規模與重要性，全賴大家攜手相助，互勵互勉。未來，協會除了繼續促進政府與業界的溝通，致力參與社會事務，更會積極提升物業管理行業的水平，使行業更趨專業。期望大家繼續同舟共濟，為物業管理業創造更光輝的未來！



譚國榮先生

2015年香港房地產專業服務聯盟新春酒會



▲ 香港物業管理公司協會會長譚國榮先生於台上致辭



▲ 聯盟代表向台下來賓祝酒

香港房地產專業服務聯盟乙未年新春酒會於2015年3月2日假香港會議展覽中心舉行。多個政府部門、專業學會、商會、大專院校及物業管理公司均有派代表出席，場面非常熱鬧。

席間，香港房屋經理學會、英國特許房屋經理學會亞太分會、香港地產行政師學會及香港物業管理公司協會之會長一同於台上向在場嘉賓祝酒，現場洋溢一片喜氣洋洋的氣氛。

酒會花絮



酒會花絮



香港物業管理公司協會周年晚宴2014

香港物業管理公司協會於2014年10月17日假香港會議展覽中心舉行一年一度的周年晚宴，當晚出席的嘉賓和會員逾五百名，場面熱鬧。

當晚本會有幸邀得香港立法會主席曾鈺成議員 GBS 太平紳士當主禮嘉賓。隨著會長譚國榮先生及曾鈺成議員 GBS 太平紳士先後致辭，周年晚宴正式開始。其後，主禮嘉賓連同眾理事一同向台下來賓舉杯祝酒，祝願香港物業管理公司協會及同業友好業務蒸蒸日上，香港繁榮昌盛。

大會不單安排了佳餚美酒和幸運大抽獎，又邀請特別嘉賓張嘉兒小姐為晚宴獻唱，來賓聽得津津樂道。晚宴中更安排了LED舞蹈表演，為場面生色不少。



▲ 香港物業管理公司協會會長譚國榮先生於台上致辭



▲ 主禮嘉賓香港立法會主席曾鈺成議員 GBS 太平紳士於台上致辭



▲ 主禮嘉賓香港立法會主席曾鈺成議員 GBS 太平紳士



▲ 大合照



▲ 一眾嘉賓和會員向台下來賓祝酒

晚宴花絮



第二十二屆綠色力量環島行「物業管理盃」

今年2月7日舉行的「綠色力量環島行」，由環保團體綠色力量主辦，是香港最大規模的慈善行山活動之一，旨在呼籲大眾身體力行珍惜自然環境，所得善款將用於綠色力量本地環保教育工作。活動假港島徑舉行，吸引了超過3,000位健兒參加，並有逾20間物業管理公司角逐「物業管理盃」。行程分為10公里、25公里及50公里。

各物業管理公司派出精英員工參與是項善舉，各隊員全力以赴，無懼寒冷天氣，身體力行，再次見證員工團結一致的精神，以及積極支持環保的決心。今年所籌得款項將全數用於本地環境愛護工作，推動綠色校園教育，培育我們的下一代要保護、欣賞和尊重大自然。

2015年物業管理盃組別成績如下：

各組別成績

	50公里	25公里	10公里
冠軍	KAI SHING 啟勝 (06小時19分48秒)	SINO POWER (02小時52分01秒)	康業服務環保公益隊 (54分47秒)
亞軍	恒益 偉邦 一隊 (06小時22分13秒)	恒益 偉邦 二隊 (03小時02分16秒)	瑞安2 (55分18秒)
季軍	慢行50 (06小時47分59秒)	瑞安1 (03小時25分32秒)	冠威管理有限公司 一隊 (57分42秒)



▲ 一眾嘉賓為環島行揭開序幕。



▲ 有逾20間物業管理公司角逐今年「綠色力量環島行」的「物業管理盃」

2014年度「西九龍總區最佳保安服務選舉」

保安服務一直是物業管理服務中，非常重要的一環。而防止罪案科及各總區防止罪案辦公室，每年均分別舉辦多項獎勵計劃活動，包括其中『2014年度西九龍最佳保安服務選舉』。警方希望透過是次『最佳保安服務獎勵』計劃，推動保安服務業界，積極提升保安及物業管理服務質素，繼續為市民提供優質的保安服務，預防罪案發生。同時亦嘉許一些保安業界從業員，在過去一年曾協助警方撲滅罪行的優秀表現。

就有關獎勵計劃，防止罪案科及西九龍總區防止罪案辦公室於2015年2月25日中午舉行『2014年度西九龍最佳保安服務選舉』新聞發佈會，向業界介紹活動詳情。活動當日，由西九龍總區防止罪案辦公室主任高卓恒總督察於發佈會上致辭。是次選舉結果將於2015年5月28日假警察體育遊樂會進行。



《建築物管理條例》檢討公眾諮詢修定

香港物業管理公司協會就《建築物管理條例》(第344章)檢討之意見

《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)提供法律框架，讓業主合力履行管理大廈的責任。為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要和情況，政府成立了《建築物管理條例》檢討委員會(檢討委員會)，就《條例》進行全面檢討。

政府就有關條例之修訂建議(例如:大型維修工程所引起的糾紛、在業主立法法團會議上委任代表文書的使用、公契經理人的委任和酬金等)諮詢公眾，本會對有關條例諮詢十分關注，特舉行大型研討會廣聽旗下會員意見，並邀請了建築物管理條例檢討委員會主席鍾沛林律師、香港物業管理公司協會副會長黃繼生先生及民政事務總署助理署長郭偉勳先生出席研討會以解釋及分析條例對業界的影響。席間會員亦就有關議題發表意見。就上述事宜，為爭取行業權益，本會於集合同業的意見後致函民政事務總署以表達業界之意見及建議，有關內容節錄如下：

與大型維修工程有關的圍標糾紛

法定人數和票數百分比

- 把會議的法定人數佔業主總人數的百分比由10%提高至例如20%；或把通過決議所需的投票份數佔會議投票份數的百分比由50%提高至例如75%。

建議：

大型維修工程問題根源在於業主對“大型維修工程”的認知及參與程度，相關的教育才是解決方法。

「大型維修工程」的定義

- 超過法團每年預算總額某個百分比(或某幾個百分比)的工程；或
- 把門檻定為每個單位的業主須為工程支付的金額。

建議：

要界定何謂大型維修工程，技術上有難度，並未能有效。再者，界定「大型維修工程」的定義，原意是杜絕圍標的情況，但業界普遍認為，以法例規管管理公司處理大型維修工程的做法，根本是方向性錯誤，無助於杜絕圍標的問題。眾所周知，圍標出現的癥結並不在於小業主及物業管理公司，而在於判頭及業主立法法團，與其立法規管物業管理公司，倒不如針對問題癥結，以法例監管大型維修工程，改良監管註冊制度，或訂立公平競爭法規管判頭。

另一方面，為提高業主參與度，物業管理公司可舉辦業主研討會，使業主對維修有更深入認識。





成立法團

成立法團所需的總共擁有份數百份比和釐定業主的份數

- 應否降低《條例》第3條所訂成立法團的門檻，由總共擁有份數的30%降至20%。

建議：

現行法例所訂之30%門檻並不高，不應降低；在更低門檻下成立的業主立案法團，公信力也愈低，法團日後執行管理時，將更難獲得大部份業主的支持和信任。事實上，能否成立業主立案法團，取決於大廈/屋苑業主們參與的積極性和對成立法團重要性的認知，在這兩方面，唯有相關的教育才是解決方法。

- 應否相應降低《條例》第3A條和第4條所訂門檻（例如分別降至10%和5%），或《條例》第3條所訂門檻降至20%後，是否仍需要保留《條例》第3A條和第4條。
- 建議前述的基本門檻不應降低，第3A條和第4條所訂之門檻，也毋須相應降低；事實上，有成功成立法團的個案，證明現有門檻是行之有效的。

終止委任公契經理人

降低業主終止委任公契經理人的門檻

- 降低終止委任公契經理人的門檻，由總共擁有份數的50%降至30%。

建議：

現時50%或以上可終止委任公契經理人，不可能再有另一班過半數人反對，杜絕了矛盾情況，故敝會認為這個“少數服從多數”的法律原則必須堅守。若然要讓業主能較靈活地終止委任表現欠佳的公契經理人，建議分拆屋苑內的住宅、商場及車場的業權部份，讓各部份的業權份數可獨立計算，只要業主能持有住宅部份的50%或以上業權份數通過，便可終止委任住宅部份的公契經理人，這樣發展商及公契經理人仍可就商場及車場部份繼續發展及管理，既可增加靈活性，又不會影響發展商的發展規劃，更不會違反少數服從多數的原則。

- 把公契經理人的委任期限於五年，期間須協助業主成立法團或委出業主委員會，然後藉公開招標委任新服務提供者或簽訂新合約。

建議：

現有公契就經理人的任期及屆滿後如何終止已訂明了安排，是業主與管理公司之間的合約，如法團欲終止委任公契經理人，可按現行「建築物管理條例」及大廈公契所訂明的權力及程序去執行，此方法行之有效多年，當局毋須把公契經理人的委任期限設定於5年。





公契經理人的酬金

降低大型發展項目的公契經理人酬金比率，以及提高計算酬金的透明度

- 每年按指明的百分比（如0.5%）降低公契經理人酬金比率的上限。
- 在計算公契經理人酬金的公式中，不計一些不涉及公契經理人任何增值服務的開支項目（例如電費、水費等）。

建議：

由於公契經理人為各項開支項目所涉及時間不同，很難去細分那些項目該計算在酬金公式中，敝會建議沿用現時的計算方式，各開支項目均列作酬金的計算公式中。

整體建議：

1. 公司法基本以簡單大多數（simple majority）同意去表決，這是基本的法律精神，不可能由大多數人去服從少數人，故終止委任公契經理人不應降至30%，違背法律的基本原則。同時，大維修也不應提高至75%，只要過半數（即50%以上），已足以符合法律精神。
2. 現時50%或以上可終止委任公契經理人，不可能再有另一班過半數人反對，杜絕了矛盾情況，故敝會認為這個「少數服從多數」的法律原則必須堅守。
3. 對於現有物業，若受先天條件限制，住宅部份業主不容易持有總業權份數的50%以上的項目，建議分拆項目內的住宅、商場及車場的業權部份，讓各部份的業權份數可獨立計算，只要業主能持有住宅部份的50%或以上業權份數通過，便可終止委任住宅部份的公契經理人，這樣發展商及公契經理人仍可就商場及車場部份繼續發展及管理，既可增加業主能較靈活地終止委任表現欠佳的公契經理人，又不會影響發展商的發展規劃，更不會違反少數服從多數的原則。
4. 新修訂的條例應只適用於新落成項目，這樣較容易執行。現時的物業對現存法例已沿用多年，大廈公契的條文也是配合現行法例，如新法應用於所有物業，較難全線執行，會造成混亂。

全文請參閱本會網站：「協會曾發表的意見書」—《建築物管理條例-第334章檢討》之意見：http://www.hkapmc.org.hk/wp-content/uploads/2015/03/hkapmc_doc2_march2015.pdf

四會旅行 — 四川成都4天考察團

協會於2015年1月8日至11日聯同香港房地產專業聯盟一同前往四川成都進行四日三夜的考察。多得中聯辦之協助下，我們分別拜訪了四川省國土資源廳、四川省住房和城鄉建設廳、成都市城鄉房產管理局、成都市規劃管理局、成都物業管理協會，各會友對當地之土地賣地、法規和制度，以至物業管理之要求和將來發展均能有所了解，可謂獲益良多。



湖北省人大常委會副主任王玲訪港

會面情況



湖北省人大常委會副主任王玲女士率領「湖北省物業管理立法代表團」於2014年12月2日來港訪問。是次會面為兩岸的物業管理人員提供交流平台，互相分享行業現況，交流寶貴經驗及意見，了解行業的最新發展，藉以提升兩岸的物業管理水平。



▲ 湖北省人大常委會副主任王玲女士與香港物業管理公司協會會長譚國榮先生合照



▲ 湖北省人大常委會副主任王玲女士與眾理事合照

中央屋苑廚餘回收個案分享

都市固體廢物收費 — 中央屋苑廚餘回收試驗計劃簡介

推行都市固體廢物收費

都市固體廢物收費是一項鼓勵從源頭減廢的政策工具。行政長官在其政綱中承諾，政府會在「廣泛諮詢後推行廢物收費方案」。故此，環境保護署在較早前完成了一項公眾諮詢，探討應否透過都市固體廢物收費提供經濟誘因，促使減少廢物。

按量收費為大方向

都市固體廢物收費的主要目的，是透過經濟誘因鼓勵減廢。收費如與廢物的產生量掛鉤，則成效最大。推行都市固體廢物按量收費可帶來經濟誘因，促使市民改變行為習慣，減少產生廢物，從而達致顯著的減廢成效。

物業管理業是管理大廈及屋苑都市固體廢物的主要協助執行者。除了需要推行環保管理外，落實都市固體廢物收費計劃對物業管理公司及屋苑構成增加管理費的壓力。

廢物管理策略其他措施 — 廚餘回收計劃

杏花邨中央處理廚餘活動經驗分享

透過都市固體廢物按量徵費和生產者責任計劃等減廢政策及法規，推動行為改變動員參與具明確目標的全民運動，其中包括減少廚餘。有見香港政府於部份屋苑實施垃圾按量徵費先導計劃，杏花邨積極響應，自發地以該屋苑之「社區改善基金」承擔「中央處理廚餘、改善屋苑環境」計劃。業委會經過近一年時間討論及研究後，至2014年1月中試行在部份座數推行收集廚餘計劃，並於2014年4月開始全部分批有序地開展。期間舉辦多次說明會向業戶推介計劃詳情，由開始至今，得到業戶熱烈參與廚餘回收計劃。現時每天平均有千多戶參與。



▲「中央處理廚餘、改善屋苑環境」開展禮暨環保嘉年華於杏花邨平台圓環廣場隆重舉行，「齊惜福」作為支持機構參與其中



▲ 杏花邨業主委員會住宅代表分會主席鄺錦才先生及活動計劃召集人趙承基先生詳細分享了「杏花邨廚餘回收大行動」的環保經驗心得

杏花邨業主委員會相信透過廚餘回收可減輕廚餘帶來的問題，亦改善全屋苑包括各座樓層垃圾房的環境衛生。委員會認為廚餘回收活動應有持續性及普及性，讓全屋苑業戶都能參與廚餘回收活動。此為期兩年的中央收集試驗計劃以(1)不增加居民財政負擔、(2)不增加屋苑的資源承擔、(3)對環境影響減到最低及(4)即晚運走為主要方案。

屋苑鼓勵住戶以任何有蓋容器儲存廚餘。住戶可於每晚指定時間將廚餘傾倒在座底的收集桶，並由承辦商運輸車每天運走已使用的收集桶及放下經洗濯的收集桶。除此之外，屋苑亦就計劃成立工作組，向住戶派發諮詢文件及於屋苑進行問卷調查。



委員會更安排聚焦小組會、說明會、開設 facebook 專頁等加強與住戶溝通及互動。為了讓業戶們明瞭何謂廚餘，那些是廚餘，運作模式、除了說明會、座大堂訪談等措施外，屋苑還印製了諮詢小冊子、易拉架、接受媒體訪問、四種文字的宣傳文宣，供業戶參閱。

杏花邨廚餘回收大行動數字 (由2014年4月至2015年3月)

全邨戶數	6,504戶
參與戶	20%
全邨廚餘回收總量	334公噸
堆填區減少 溫室氣體排放總量	105,000公斤 二氧化碳含量

委員會堅信「廚餘回收」、「惜食」與「垃圾徵費」三者一體，合則三利，分則成效不彰，而應以「廚餘回收」為先行者。



上述資料由杏花村業主委員會提供。

香港物業管理公司協會辦公室喬遷之喜

為提供各會員更優質的服務效率，本會已於4月20日喬遷至新地址。而兩名協會新職員陳思鳴 Fion Chen, 協會服務經理及許碧純 Edkar Hui, 助理行政主任將會在新地址摯誠服務各會員，感謝各會員一直的鼓勵與支持。

本會主席及一眾理事於4月30日為辦公室舉行切燒豬拜神儀式，誠心祝願協會業務一切順利。

新地址：

**香港九龍灣宏開道16號
德福大廈2008-2010室**
(地鐵站A出口，賽馬會投注站上)

職員新電郵：

fionchen@hkapmc.org.hk
edkarhui@hkapmc.org.hk

協會電郵：

office@hkapmc.org.hk



德福花園

德藝會

戲院

德福廣場

九龍灣地鐵站

觀塘道

宏開道

偉業街

常悅道





香港物業管理公司協會

THE HONG KONG ASSOCIATION OF PROPERTY MANAGEMENT COMPANIES

香港九龍灣宏開道 16 號德福大廈 2008-2010 室
Units 2008-2010, Telford House, 16 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Hong Kong

網址 Website : www.hkapmc.org.hk
電郵 Email : office@hkapmc.org.hk
電話 Tel : (852) 2186 6101
傳真 Fax : (852) 2189 7245

