

物業管理業監管局

牌照的訂明條件 — 「良好作業指南」

指南編號：[] 生效日期：[]年[]月[]日

序言

就物業管理業監管局(「監管局」)於[]年[]月[]日發出的「牌照的訂明條件」的操守守則¹(守則編號：[])(「守則」)，監管局根據《物業管理服務條例》(《條例》)第 44 條²向持牌人³提供相關的「良好作業指南」(「指南」)，旨在讓持牌人更有效及專業地依循載列於「守則」的指引。監管局鼓勵持牌人盡力依循「指南」行事，但未能遵從並不會被視為《條例》第 4 條所指的違紀行為。

背景

監管局可根據《條例》第 9(3)條、10(3)條及附表 4 第 2(5)條於有關持牌人的牌照施加其認為適當的條件，包括載於《物業管理服務(發牌及相關事宜)規例》(《規例》)第 10 條、11 條及 12 條的訂明條件(見附錄 1 及附錄 2)⁴。

「守則」旨在就符合上述的訂明條件向相關的持牌人提供其中部份訂明條件的實務指引。根據《條例》第 4 條，持牌人違反施加於牌照的條件，即屬干犯違紀行為。

須繼續是持有牌照的合適人選及符合持有牌照的準則

訂明條件：(1) 持牌人須繼續是持有牌照的合適人選。

(2) 持牌人須繼續符合持有牌照的準則。

¹ 就監管局根據《條例》第 5 條就施行第 4 條(違紀行為)而發出載有實務指引的守則，雖然持牌人不會僅因違反守則的條文而招致法律責任，但在紀律聆訊中，守則可獲接納為證據，及關於持牌人違反或沒有違反守則的有關條文的證明，可作為有助於確立或否定受爭議的事宜的依據。

² 《條例》第 44 條訂明：「監管局如認為為執行其職能或就執行其職能作出任何事情，屬適當之舉，該局可作出該事情」。

³ 「持牌人」一詞是指以下牌照的持有人：物業管理公司牌照；物業管理人(第 1 級)牌照；物業管理人(第 2 級)牌照；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。

⁴ 持牌人應參閱列印於其牌照的條件以知悉實際施加於其牌照的條件。

守則：A(1) 持牌人須遵從《條例》第17(1)條⁵及《規例》第14條⁶和附表4⁷的規定將與遵守持牌準則及施加於牌照的條件相關的資料的變更，在變更發生後的31日內以指明表格通知監管局。

A(2) 與遵守持牌準則及施加於牌照的條件相關的資料包括—

- (a) 刑事定罪（適用於所有持牌人⁸）；
- (b) 是否破產人或與債權人訂立債務重整或債務償還安排（只適用於持牌物業管理公司的董事／合夥人／獨資經營者）；
- (c) 認可的專業團體會籍（只適用於持牌物業管理人（第1級））；
- (d) 監管局指明的最低人手比例（只適用於持牌物業管理公司）；及
- (e) 對持牌物業管理公司提供物業管理服務一事有實際控制權的持牌物業管理人（第1級）（只適用於持牌物業管理公司）。

指南

a(1) 守則第A(1)段所述的指明表格可於監管局網頁 www.pmsa.org.hk 下載。

⁵ 《條例》第17(1)條訂明：「持牌人須以訂明方式，將訂明事宜的任何變更，以書面通知監管局」。

⁶ 《規例》第14條訂明：「為施行本條例第17(1)條，就持牌人須將訂明事宜的變更通知監管局而言，該等事宜及有關通知的訂明方式，列於附表4」。

⁷ 《規例》附表4訂明：「持牌人須就下列事宜的變更，在變更發生後的31日內，以採用監管局指明的表格以書面通知監管局，並附有監管局不時指明的證明文件—(a)在牌照申請表格內提供的詳情；及(b)與遵守持牌準則及施加於牌照的條件相關的資料」。

⁸ 如屬持牌物業管理公司，則其董事／合夥人／獨資經營人的刑事定罪有所變更時，該持牌物管公司亦須遵從《條例》第17(1)條及《規例》第14條及附表4的規定通知監管局。

持牌物業管理公司須展示牌照的複本

訂明條件：持牌物業管理公司（「持牌物管公司」）須在其提供物業管理服務（「物管服務」）的每個物業的顯眼地方，展示由監管局發出的牌照的複本。

守則：B(1) 持牌物管公司須展示載有完整內容的牌照複本及其大小須不小於監管局發出有關牌照的大小。

指南

b(1) 持牌物管公司應在合理及切實可行的範圍內，在其提供物管服務的物業的每一座大廈的顯眼地方展示有關牌照的複本。

持牌物管公司指派持牌物業管理人（第 1 級）管理物業

訂明條件：持牌物管公司須就其提供物管服務的每一個物業指派至少一名持牌物業管理人（第 1 級）管理有關物業。

守則：C(1) 持牌物管公司如指派一名持牌物業管理人（第 1 級）管理多於一個物業，須確保該人具有相關經驗，處理有關規模的管理工作。

指南

c(1) 如牽涉多於一個物業，持牌物管公司應在合理及切實可行的範圍內，指派足夠具有相關經驗的持牌物業管理人（第 1 級）管理有關物業，處理有關規模的管理工作。

於物業展示被指派的持牌物業管理人（第 1 級）的姓名及牌照號碼

訂明條件：(1) 持牌物管公司須在其提供物管服務的每一個物業的顯眼地方，展示其指派管理該物業的持牌物業管理人（第 1 級）的姓名及牌照號碼。

- (2) 持牌物業管理人（第 1 級）獲持牌物管公司指派管理有關物業時，須在有關物業的顯眼地方，展示其姓名及牌照號碼。

守則：D(1) 持牌物管公司及獲其指派的持牌物業管理人（第 1 級）須於有關物業的顯眼地方以清晰及大小合適的字體展示該名獲指派的持牌物業管理人（第 1 級）的姓名及牌照號碼。

D(2) 如持牌物管公司更換守則第 D(1) 段所述的持牌物業管理人（第 1 級），須在合理及切實可行的範圍內盡快於有關物業的顯眼地方以清晰及大小合適的字體展示新接任持牌物業管理人（第 1 級）的姓名及牌照號碼。

指南

- d(1) 在上述訂明條件所述的持牌物管公司及持牌物業管理人（第 1 級）應在合理及切實可行的範圍內，於有關物業的每一座大廈的顯眼地方展示有關持牌物業管理人（第 1 級）的姓名及牌照號碼。
- d(2) 如有關持牌物管公司已遵守上述訂明條件，則該訂明條件可被視為已獲有關持牌物業管理人（第 1 級）遵守。如有關持牌物業管理人（第 1 級）已遵守上述訂明條件，則該訂明條件可被視為已獲有關持牌物管公司遵守。

持牌人在文件上註明姓名或名稱及牌照號碼

訂明條件： 持牌人須在其或代表其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，清楚明顯地註明持牌人的姓名或名稱及牌照號碼。

守則：E(1) 就符合上述訂明條件，持牌人須以清晰及大小合適的字體註明其姓名或名稱及牌照號碼。

指南

- e(1) 持牌人可在有關文件採用以下的方式註明其牌照類別：

- (a) 持牌物業管理人／持牌物管人 (P1-XXXXXX)
- (b) 持牌物業管理人 (第1級) ／持牌物管人 (第1級) (P1-XXXXXX)
- (c) 物業管理人牌照／物管人牌照 (P1-XXXXXX)
- (d) 物業管理人牌照 (第1級) ／物管人牌照 (第1級) (P1-XXXXXX)
- (e) 持牌物業管理公司／持牌物管公司 (C-XXXXXX)
- (f) 物業管理公司牌照／物管公司牌照 (C-XXXXXX)

— 完 —

如本指南的中文版本與英文版本有不一致之處，以中文版本為準。

可施加於物業管理公司牌照的訂明條件

《物業管理服務條例》第9(3)及10(3)條訂明，監管局可對物業管理公司牌照施加其認為適當的條件，包括載於《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》（《規例》）第10條訂明條件，而該等訂明條件為：

持牌人—

- (a) 須繼續是持有該牌照的合適人選；
- (b) 須繼續符合《規例》第6條所提述的持有物業管理公司牌照的準則；
- (c) 須在持牌人為其提供物業管理服務的每個物業的顯眼地方，展示牌照的複本；
- (d) 須指派至少一名持牌物業管理人（第1級）管理持牌人為其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；
- (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，清楚明顯地註明持牌人的姓名或名稱及牌照號碼；
- (f) 須在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
- (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。

可施加於物業管理人牌照及臨時物業管理人牌照的訂明條件

《物業管理服務條例》第9(3)、10(3)條及附表4第2(5)條分別訂明，監管局可對物業管理人牌照及臨時物業管理人牌照施加其認為適當的條件，包括載於《物業管理服務（發牌及相關事宜）規例》（《規例》）第11或12條的訂明條件（視屬何情況而定），該等訂明條件為：

持牌人須—

- (a) 繼續是持有該牌照的合適人選（此條件只適用於物業管理人（第1級）牌照及物業管理人（第2級）牌照的持有人）；
- (b) 繼續是持有該臨時物業管理人牌照的合適人選（此條件只適用於臨時物業管理人（第1級）牌照及臨時物業管理人（第2級）牌照的持有人）；
- (c) 繼續符合以下條文所提述的持有該牌照的準則——
 - (i) 如屬物業管理人（第1級）——《規例》第7(1)條；或
 - (ii) 如屬物業管理人（第2級）——《規例》第8(1)條；
- (d) 繼續符合《規例》第9(1)條所提述的持有相關的臨時物業管理人牌照的準則（此條件只適用於臨時物業管理人（第1級）牌照及臨時物業管理人（第2級）牌照的持有人）；
- (e) 就監管局不時認可或指明的持續專業發展課程或活動，在監管局指明的日期當日或之前，完成監管局指明的出席或參與時數；
- (f) 如持牌人是持牌物業管理公司為符合施加於其牌照的訂明條件⁹而指派的人士——在持牌人為其提供物業管理服務的物業的顯眼地方，展示持牌人的姓名及牌照號碼（此條件只適用於物業管理人（第1級）牌照的持有人）；
- (g) 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名片、信件、帳目、收據、單張、小冊子、廣告及其他文件上，清

⁹ 其中一個載於《規例》第10條的可施加於物業管理公司牌照的條件為：「持牌人須指派至少一名持牌物業管理人（第1級）管理持牌人為其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」。

楚顯明地註明持牌人的姓名及牌照號碼；及

- (h) 在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。