

物业管理业监管局

牌照的订明条件 — 「良好作业指南」

指南编号：G7/2021

生效日期：2021年7月23日

序言

就物业管理业监管局（「监管局」）于2021年7月23日发出的「牌照的订明条件」的操守守则¹（守则编号：C7/2021）（「守则」），监管局根据《物业管理服务条例》（《条例》）第44条²向持牌人³提供相关的「良好作业指南」（「指南」），旨在让持牌人更有效及专业地依循载列于「守则」的指引。监管局鼓励持牌人尽力依循「指南」行事，但未能遵从并不会被视为《条例》第4条所指的违纪行为。

背景

监管局可根据《条例》第9(3)条、10(3)条及附表4第2(5)条于有关持牌人的牌照施加其认为适当的条件，包括载于《物业管理服务（发牌及相关事宜）规例》（《规例》）第10条、11条及12条的订明条件（见附录1及附录2）⁴。

「守则」旨在就符合上述的订明条件向相关的持牌人提供其中部份订明条件的实务指引。根据《条例》第4条，持牌人违反施加于牌照的条件，即属于犯违纪行为。

须继续是持有牌照的合适人选及符合持有牌照的准则

订明条件：（1）持牌人须继续是持有牌照的合适人选。

（2）持牌人须继续符合持有牌照的准则。

¹ 就监管局根据《条例》第5条就施行第4条（违纪行为）而发出载有实务指引的守则，虽然持牌人不会仅因违反守则的条文而招致法律责任，但在纪律聆讯中，守则可获接纳为证据，及关于持牌人违反或没有违反守则的有关条文的证明，可作为有助于确立或否定受争议的事宜的依据。

² 《条例》第44条订明：「监管局如认为为执行其职能或就执行其职能作出任何事情，属适当之举，该局可作出该事情」。

³ 「持牌人」一词是指以下牌照的持有人：物业管理公司牌照；物业管理人（第1级）牌照；物业管理人（第2级）牌照；临时物业管理人（第1级）牌照；或临时物业管理人（第2级）牌照。

⁴ 持牌人应参阅打印于其牌照的条件以知悉实际施加于其牌照的条件。

守则： A(1) 持牌人须遵从《条例》第17(1)条⁵及《规例》第14条⁶和附表4⁷的规定将与遵守持牌准则及施加于牌照的条件相关的资料的变更，在变更发生后的31日内以指明表格通知监管局。

- A(2) 与遵守持牌准则及施加于牌照的条件相关的数据包括—
- (a) 刑事定罪（适用于所有持牌人⁸）；
 - (b) 是否破产人或与债权人订立债务重整或债务偿还安排（只适用于持牌物业管理公司（「持牌物管公司」）的董事 / 合伙人 / 独资经营者）；
 - (c) 认可的专业团体会员（只适用于持牌物业管理人（第1级））；
 - (d) 监管局指明的最低人手比例（只适用于持牌物管公司）；及
 - (e) 对持牌物管公司提供物业管理服务（「物管服务」）一事有实际控制权的持牌物业管理人（第1级）（只适用于持牌物管公司）。

指南

a(1) 守则第A(1)段所述的指明表格可于监管局网页 www.pmsa.org.hk 下载。

⁵ 《条例》第17(1)条订明：「持牌人须以订明方式，将订明事宜的任何变更，以书面通知监管局」。

⁶ 《规例》第14条订明：「为施行本条例第17(1)条，就持牌人须将订明事宜的变更通知监管局而言，该等事宜及有关通知的订明方式，列于附表4」。

⁷ 《规例》附表4订明：「持牌人须就下列事宜的变更，在变更发生后的31日内，以采用监管局指明的表格以书面通知监管局，并附有监管局不时指明的证明文件—(a)在牌照申请表格内提供的详情；及(b)与遵守持牌准则及施加于牌照的条件相关的资料」。

⁸ 如属持牌物管公司，则其董事 / 合伙人 / 独资经营人的刑事定罪有所变更时，该持牌物管公司亦须遵从《条例》第17(1)条及《规例》第14条及附表4的规定通知监管局。

持牌物管公司须展示牌照的复本

订明条件： 持牌物管公司须在其提供物管服务的每个物业的显眼地方，展示由监管局发出的牌照的复本。

守则： B(1) 持牌物管公司须展示载有完整内容的牌照复本及其大小须不小于监管局发出有关牌照的大小。

指南

b(1) 持牌物管公司应在合理及切实可行的范围内，在其提供物管服务的物业的每一座大厦的显眼地方展示有关牌照的复本。

持牌物管公司指派持牌物业管理人（第 1 级）管理物业

订明条件： 持牌物管公司须就其提供物管服务的每一个物业指派至少一名持牌物业管理人（第 1 级）管理有关物业。

守则： C(1) 持牌物管公司如指派一名持牌物业管理人（第 1 级）管理多于一个物业，须确保该人具有相关经验，处理有关规模的管理工作。

指南

c(1) 如牵涉多于一个物业，持牌物管公司应在合理及切实可行的范围内，指派足够具有相关经验的持牌物业管理人（第 1 级）管理有关物业，处理有关规模的管理工作。

于物业展示被指派的持牌物业管理人（第 1 级）的姓名及牌照号码

订明条件： (1) 持牌物管公司须在其提供物管服务的每一个物业的显眼地方，展示其指派管理该物业的持牌物业管理人（第 1 级）的姓名及牌照号码。

(2) 持牌物业管理人（第 1 级）获持牌物管公司指派管理有关物业时，须在有关物业的显眼地方，展示其姓名及牌照号码。

守则： D(1) 持牌物管公司及获其指派的持牌物业管理人（第 1 级）须于有关物业的显眼地方以清晰及大小合适的字体展示该名获指派的持牌物业管理人（第 1 级）的姓名及牌照号码。

D(2) 如持牌物管公司更换守则第 D(1) 段所述的持牌物业管理人（第 1 级），须在合理及切实可行的范围内尽快于有关物业的显眼地方以清晰及大小合适的字体展示新接任持牌物业管理人（第 1 级）的姓名及牌照号码。

指南

d(1) 上述订明条件所述的持牌物管公司及持牌物业管理人（第 1 级）应在合理及切实可行的范围内，于有关物业的每一座大厦的显眼地方展示有关持牌物业管理人（第 1 级）的姓名及牌照号码。

d(2) 如有关持牌物管公司已遵守上述订明条件，则该订明条件可被视为已获有关持牌物业管理人（第 1 级）遵守。如有关持牌物业管理人（第 1 级）已遵守上述订明条件，则该订明条件可被视为已获有关持牌物管公司遵守。

持牌人在文件上注明姓名或名称及牌照号码

订明条件： 持牌人须在其或代表其以任何形式以持牌人身分发出的任何信件、账目、收据、单张、小册子、广告及其他文件上，清楚明显地注明持牌人的姓名或名称及牌照号码。

守则： E(1) 就符合上述订明条件，持牌人须以清晰及大小合适的字体注明其姓名或名称及牌照号码。

指南

e(1) 持牌人可在有关文件采用以下的方式注明其牌照类别：

(a) 持牌物业管理人 / 持牌物管人（P1-XXXXXX）

- (b) 持牌物业管理人（第1级） / 持牌物管人（第1级）（P1-XXXXXX）
- (c) 物业管理人牌照 / 物管人牌照（P1-XXXXXX）
- (d) 物业管理人牌照（第1级） / 物管人牌照（第1级）（P1-XXXXXX）
- (e) 持牌物业管理公司 / 持牌物管公司（C-XXXXXX）
- (f) 物业管理公司牌照 / 物管公司牌照（C-XXXXXX）

— 完 —

如本指南的中文版本与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。

可施加于物业管理公司牌照的订明条件

《物业管理服务条例》第9(3)及10(3)条订明，物业管理业监管局（「监管局」）可对物业管理公司牌照施加其认为适当的条件，包括载于《物业管理服务（发牌及相关事宜）规例》（《规例》）第10条订明条件，而该等订明条件为：

持牌人—

- (a) 须继续是持有该牌照的合适人选；
- (b) 须继续符合《规例》第6条所提述的持有物业管理公司牌照的准则；
- (c) 须在持牌人为其提供物业管理服务的每个物业的显眼地方，展示牌照的复本；
- (d) 须指派至少一名持牌物业管理人（第1级）管理持牌人为其提供物业管理服务的每个物业，并在每个物业的显眼地方，展示获指派的持牌物业管理人（第1级）的姓名及牌照号码；
- (e) 须在持牌人或代表持牌人以任何形式以持牌人身分发出的任何信件、账目、收据、单张、小册子、广告及其他文件上，清楚明显地注明持牌人的姓名或名称及牌照号码；
- (f) 须在监管局指明的期间内，向监管局提交其可不时指明的数据及文件；及
- (g) 不得以物业管理公司牌照所注明的持牌人姓名或名称以外的姓名或名称，经营提供物业管理服务的业务。

可施加于物业管理人牌照及临时物业管理人牌照的订明条件

《物业管理服务条例》第9(3)、10(3)条及附表4第2(5)条分别订明，物业管理业监管局（「监管局」）可对物业管理人牌照及临时物业管理人牌照施加其认为适当的条件，包括载于《物业管理服务（发牌及相关事宜）规例》（《规例》）第11或12条的订明条件（视属何情况而定），该等订明条件为：

持牌人须—

- (a) 继续是持有该牌照的合适人选（此条件只适用于物业管理人（第1级）牌照及物业管理人（第2级）牌照的持有人）；
- (b) 继续是持有该临时物业管理人牌照的合适人选（此条件只适用于临时物业管理人（第1级）牌照及临时物业管理人（第2级）牌照的持有人）；
- (c) 继续符合以下条文所提述的持有该牌照的准则——
 - (i) 如属物业管理人（第1级）——《规例》第7(1)条；或
 - (ii) 如属物业管理人（第2级）——《规例》第8(1)条；
- (d) 继续符合《规例》第9(1)条所提述的持有相关的临时物业管理人牌照的准则（此条件只适用于临时物业管理人（第1级）牌照及临时物业管理人（第2级）牌照的持有人）；
- (e) 就监管局不时认可或指明的持续专业发展课程或活动，在监管局指明的日期当日或之前，完成监管局指明的出席或参与时数；
- (f) 如持牌人是持牌物业管理公司为符合施加于其牌照的订明条件⁹而指派的人士——在持牌人为其提供物业管理服务的物业的显眼地方，展示持牌人的姓名及牌照号码（此条件只适用于物业管理人（第1级）牌照的持有人）；

⁹ 其中一个载于《规例》第10条的可施加于物业管理公司牌照的条件为：「持牌人须指派至少一名持牌物业管理人（第1级）管理持牌人为其提供物业管理服务的每个物业，并在每个物业的显眼地方，展示获指派的持牌物业管理人（第1级）的姓名及牌照号码」。

- (g) 在持牌人或代表持牌人以任何形式以持牌人身分发出的任何名片、信件、账目、收据、单张、小册子、广告及其他文件上，清楚显明地注明持牌人的姓名及牌照号码；及
- (h) 在监管局指明的期间内，向监管局提交其可不时指明的数据及文件。