

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Times
Date : 18 May 2016 (Wednesday)
Page : D7

Property **樓市論壇**

讀者來稿

《物業管理服務條例草案》前瞻

為提高物業設施管理行業的服務質素，業界普遍認為政府應作出規範，《物業管理服務條例草案》亦正在立法會審議中，有望今年通過三讀；當中，向物業設施管理公司實施強制發牌制度，實屬刻不容緩的措施。

筆者認為，新制度可參考現時屋宇署就一般總承判商實施的註冊制度，要求公司聘用指定數目的註冊專業物業經理為高級管理人員，作為發牌條件；而聘任專業人員的人數亦應該與該公司所管理的物業及設施數量及種類成正比。

值得注意的是，現時物管從業員必須於相關專業團體考取資格，為避免新例架床疊屋，浪費公共資源，政府應率先採納現有從業員的專業資格為發牌的基本條件。以香港測量師學會為例，會員須通過專業評核試及具備一定經驗，才可成為專業的物業設施管理測量師。

細公司憂門檻高 宜設過渡期

至於業內較小型的管理公司，曾表示擔心發牌門檻過高，將扼殺其生存空間；筆者建議應為其設立過渡期，讓一些具經驗但未達發牌標準的公司，有足夠時間調配資源，循序漸進滿足發牌條件，而非「一刀切」地全數淘汰或豁免。此外，為免增加物業管理成本，加重市民負擔，徵收的註冊費亦不宜過高。

新草案中提及成立物業管理業監管局，筆者相信為有效執行發牌制度及推動業界持續發展，獨立監管機構的成立實有必要，但須具有充分的專業代表性。故此，監管局成員須由業界主要專業團體代表組成，以確保當局能作出專業判斷，其營運亦必須公開、透明及受政府監察，例如定期由審計署作出審查，以免變成「無王管」的局面。而局內負責進行投訴調查及處理上訴的相關委員會，整體成員亦不應少於一半來自業界專業團體，確保能以專業角度、公平地去檢討各類投訴、上訴及紀律研訊個案，以促進物管行業的專業化發展。

（文章經編輯刪節）

■香港測量師學會物業設施管理組前主席 楊文佳測量師