

監管概覽

香港法例及規例

本節概述與本集團業務及營運有關的香港主要法例及規例，包括與香港物業管理行業有關的法例及規例。由於此為概要，其並無載有與本集團業務及營運有關的香港法例的詳細分析。

與物業管理行業有關的香港法例

香港公營房屋物業管理

香港公營房屋物業管理基本上依照香港法例第283章《房屋條例》運作。《房屋條例》訂下房委會的成立及職能，其權力包括在顧及租戶、擁有人或佔用人的權益、福利及舒適下，管理任何房屋和任何附屬於房屋的處所、構築物及場地，以及任何公用部分，並就與以上管理有關的服務收取費用。根據《房屋條例》第4(2A)(a)條，房委會可與任何人訂立協議，由該人管理任何房屋和任何附屬於任何房屋的處所、構築物及場地，以及任何公用部分。

房委會名單

根據房委會指引，房委會通過採購方式，從物業管理服務供應商獲得各種服務，以管理其公營房屋計劃的單位及設施。作為採購單位，房委會以選擇性招標程序，為轄下大部分核心業務所需安排採購。房委會一直備存多份不同專業的合資格服務供應商固定名單。物業管理服務供應商分為三類：(i)物業服務代理；(ii)潔淨服務承辦商及(iii)保安服務承辦商。在每個類別中，服務供應商一般會按可競投服務合約的種類和規模分成不同組別或評級，而每個組別或評級規定了招標限制及工程範圍。服務供應商被列入相關類別的房委會名單後，便會被視作在相關服務類別下，適合與房委會訂立承辦服務合約或承辦工程，惟有關服務供應商須遵守相應的名單管理規則及房委會的採購策略，且須受指定的所屬組別投標上限約束。

列入任何房委會名單的資格準則包括(i)列入名單所須遵守的規定，其中包括過去五年在僱傭條例(第57章)、《僱員補償條例》(第282章)、《入境條例》(第115章)及強制性公積金計劃條例(第485章)(統稱「有關條例」)下沒有定罪記錄、在由相關政府部門管理的所有服務合約的違例記分制記錄良好以及平等對待非技術工人的表現令人滿意；(ii)各自對認證範圍的若干最低要求；(iii)各自對公司工作經驗的若干最低要求；(iv)各自的若干財務能力；及(v)各自為列入／保留於名單而須聘用的全職人員的若干人數下限、資歷及經驗。

要保留於任何類別的房委會名單須按年續期。

監管概覽

(a) 物業服務代理

物業服務代理一般會按可競投物業管理服務合約的種類和規模分為兩組。投標上限會定期修訂，現行的上限如下：

第一組物業服務代理 可競投第一類合約，管理不超過4,000個住宅單位。
(下稱「第一組公司」)

第二組物業服務代理 可競投第一類和第二類合約，管理數目不限的單位。
(下稱「第二組公司」)

第二類合約所涵蓋的工作範圍如下：

第二類合約

- (i) 提供各類物業管理服務，包括租務管理、社區服務、環境控制、護衛服務、潔淨服務、園景及園藝保養服務、小型維修保養工程和其他相關服務；以及
- (ii) 為相關物業管理服務合約指明的物業小型維修保養工程範圍以外的維修保養及改善工程提供工程管理服務。

(b) 潔淨服務承辦商

潔淨服務承辦商現正實施按工作量上限分為兩個主要級別。承辦商乃按季度表現評分被分為兩個主要級別，評級工作每年進行一次。

級別	工作量上限
第一級A組	45,000個單位
第一級B組	30,000個單位
第二級A組	23,000個單位
第二級B組	9,000個單位

第二級指取得試用資格的承辦商，履行首份服務合約最少12個月後，所有相關服務合約的平均分達60分或以上而所有評分不低於60分者，可申請升至第一級的確實資格。房委會按承辦商的財政能力，將第一級的承辦商分為A組與B組。

監管概覽

(c) 保安服務承辦商

保安服務承辦商現正實施按工作量上限分為兩個主要級別。承辦商乃按季度表現評分被分為兩個主要級別，評級工作每年進行一次。

級別	工作量上限
第一級A組	70,000個單位
第一級B組	35,000個單位
第二級A組	23,000個單位
第二級B組	9,000個單位

第二級指取得試用資格的承辦商，履行首份服務合約最少12個月後，所有相關服務合約的平均分達60分或以上而所有評分不低於60分者，可申請升至第一級的確實資格。房委會按承辦商的財政能力，將第一級的承辦商分為A組與B組。

物業服務代理保留於房委會名單的規定

根據房委會指引，物業服務代理保留於房委會物業服務代理名單的重大規定概述如下：

1. 保留於名單內所須遵守的規定

- (a) 物業服務代理每年申請繼續保留於房委會物業服務代理名單，須遞交一份聲明書，述明：
 - (i) 因政府或私營機構服務合約而被法院根據有關條例判處的「所有定罪」記錄或「並無任何定罪」記錄；以及
 - (ii) 承辦由房屋署或其他有關政府部門管理並聘有非技術工人的服務合約，在記分制下被記的「所有分數」或「並無被記分數」。

2. 對認證範圍的最低要求

物業服務代理須持有下列認證，認證範圍的最低要求如下：

- (a) 有關提供物業管理服務的ISO 14001認證的各項資格準則，載於下文第(i)至(iv)段：
 - (i) 物業服務代理的總辦事處，必須取得認證；以及
 - (ii) 所有由房委會管理及控制並同時由物業服務代理根據服務合約管理的出租住宅物業(統稱「房委會物業」)，必須取得認證；以及

監管概覽

- (iii) 物業服務代理的房委會物業單位總數如少於認證門檻所規定的2,000個或3,000個單位，物業服務代理的部分私人物業必須取得認證，方可申請列入或保留於第一或第二組物業服務代理。物業服務代理所管理的單位總數如少於認證門檻的規定，物業服務代理所管理的全部物業必須取得認證；
 - (iv) 物業服務代理所管理的單位總數如少於認證門檻的規定，而其負責的私人物業因業主立案法團、業主委員會等拒絕而無法在有關物業實施認證規定，申請者可提交證明文件申請豁免。在這情況下，物業服務代理所管理的全部房委會物業或至少一個私人物業必須取得認證。
- (b) 有關監督潔淨服務的OHSAS 18001認證準則，列於下文第(i)+(ii)+(iii)段或第(i)+(ii)+(iv)段：
- (i) 物業服務代理的總辦事處，必須取得認證；以及
 - (ii) 所有由房委會所管理及控制並同時由物業服務代理根據服務合約(包括現有服務合約)所管理的物業(統稱「房委會物業」)，必須取得認證；以及
 - (iii) 假如由物業服務代理所管理的單位總數超過第一組物業服務代理認證門檻所規定的2,000個，又或超過第一組或第二組物業服務代理認證門檻所規定的3,000個，而房委會物業單位總數少於認證門檻所規定者，物業服務代理的部分私人物業必須取得認證，致使房委會物業單位總數和經認證的私人物業單位數目加起來達到認證門檻的規定；或者
 - (iv) 假如物業管理公司所管理的單位總數相等於或少於認證門檻的規定，物業管理公司所管理的所有物業必須取得認證。

3. 對公司工作經驗的最低要求

第二組物業服務代理須至少具有以下工作經驗、過去三年的工作記錄已證實令人滿意、且公司所管理的單位至少在過去一年已達到既定的數目。

工作經驗的最低要求

- (a) 具備下列管理大型屋苑的經驗，以及統籌和管理大型屋苑保養或改善工程的經驗：
- (b) 對物業管理工作經驗的最低要求：
 - (i) 在物業管理方面至少具有三年經驗；以及

監管概覽

- (ii) 在香港妥善管理合共不少於4,500個住宅／非住宅單位，其中至少包括一個不少於500個單位的住宅屋苑，以及管理面積不少於2,000平方米的非住宅處所。非住宅單位的數目，會以每單位建築樓面面積假定為40平方米計算。
- (c) 對維修管理工作經驗的最低要求：
 - (i) 在統籌和管理保養及改善工程方面至少具有三年經驗。
 - (ii) 過去三年妥善管理總開支不少於25百萬港元的物業保養組合，負責直接監督承辦商或委聘保養服務顧問公司為各類建築組件和屋宇裝備進行保養及改善工程：例如修葺剝落的混凝土、重新裝修、更換水管、重鋪電線和加強供電、更新升降機設施和改善消防設備等。

4. 第二組物業服務代理的資本規定

營運資本

已運用資本

下列兩項的總和：

- (a) 第二類合約或同類合約／標書(已列明工作內容)的2個月價值；以及

- (b) 其他合約／標書的1個月價值。

2百萬港元或資產總值的20%，以較高者為準。

釋義

已運用資本

在有限公司的情況下指股東資金，而在合夥或獨資企業的情況下指合夥人或所有人的資金。其一般包括已發行及繳足股本以及保留盈利，但不包括可贖回優先股、貸款資本及股東貸款、扣除無形資產(包括尚未撇銷的商譽、初始開支等)後的重估儲備。資產總值為固定資產加上流動資產及其他資產。

監管概覽

營運資本 為撥付其日常業務所需資金，業務的流動資產扣除流動負債。其經調整不代表公司可動用現有資源(如核數師認可的呆賬)的金額後釐定。

合約／標書價值 合約／標書價值可包括房委會、政府及私營機構所批出的服務合約和尚待審批標書的價值。

5. 管理

第二組物業服務代理須設有完善的內部監控機制。一般而言，物業服務代理的內部監控情況應由公司核數師簽發管理狀況證明書證明。

6. 為保留於名單而須聘用全職人員的人數下限、資歷及經驗

第二組物業服務代理須呈交組織圖，以供審閱。物業服務代理須按下列規定，在過往三年委聘訂明數目的管理和督導的全職人員。該等管理人員須具備下文所述的相關資歷及本地的管理／其他工作經驗，並須屬董事或經理級人員。

	第二組物業 服務代理的 人數下限	於最後實際 可行日期 本集團的 合資格 人士數目
資歷		
管理人員		
1 香港房屋經理學會／香港測量師學會的執業會員，或為註冊專業房屋經理／註冊專業測量師或有同等資歷的人員，且在取得認可資格後在香港具有不少於五年的全職物業管理工作經驗。	2	13

監管概覽

	第二組物業 服務代理的 人數下限	於最後實際 可行日期 本集團的 合資格 人士數目
資歷		
2 香港建築師學會／香港工程師學會／香港測量師學會的執業會員，或為註冊建築師、註冊專業工程師、註冊專業測量師或有同等資歷的人員(例如特許工程師／特許測量師等)，且在取得認可資格後在香港具有不少於五年的全職物業保養工作經驗。	1	12
監督人員		
1 在香港中學文憑考試考獲五科(包括英國語文科及中國語文科)第3級或以上，或持有同等學歷；或在香港高級程度會考考獲2科E級或以上，並在香港中學會考有3科(包括英國語文科(課程乙)和中國語文科)考獲C級或以上，或持有同等或更高學歷的人員，且在香港至少具有3年的全職物業管理工作經驗。	4	16
2 持有建築或相關證書，或具更高學歷的人員，且在香港至少具有3年的全職物業保養工作經驗。	2	8
7. 誠信道德		
承辦商(包括物業服務代理)應訂有公司道德守則及操守守則。		
8. 質量、環境及安全管理系統		
承辦商(包括物業服務代理)應擁有其本身的質量管理政策及制度，並承諾向客戶提供優質服務及／或產品。		

監管概覽

9. 安全、健康及環境

承辦商(包括物業服務代理)應制定政策及慣例，以確保所有工地人員的工作環境安全健康，並為公眾提供充分保障。

10. 針對物業服務代理的規管行動

(a) 獲發劣質表現報告的物業服務代理

- (i) 規管獲發劣質表現報告(「劣質表現報告」)的物業服務代理的目的為確保僅有合適並有能力的物業服務代理方會允許就物業管理服務合約投標，從而向物業服務代理施壓以改善其表現。
- (ii) 監督物業管理服務合約不同部分各人員將基於客觀評估的方法對表現作出評分，名為房署評分。由專業人士及監督有關物業管理服務合約的高級人員組成的合約管理團隊將就物業管理服務合約的整體合約管理決定出判斷性分數，稱為整體管理評分。
- (iii) 基於整體表現評分(設有整體門檻得分及就不同的評分方面有多項門檻得分)，有關物業管理服務合約的表現報告將於承辦商檢討小組委員會(物業服務)會議(通常每季度舉行)上討論，並於必要時舉行承辦商檢討小組委員會(物業服務)特別會議。
- (iv) 鑒於物業管理服務合約與物業服務代理的情況有較大差異，故將針對季度表現報告評級為「劣質」的違約物業服務代理採取下文所示的漸進式規管行動：

第一級行動 獲發一次劣質報告則自動限制投標三個月(或倘限制期內並無招標，則至少限制向一批物業服務投標)。

第二級行動 在四個季度內就同一項物業管理服務合約獲發兩次劣質報告；或倘擁有多於一項物業管理服務合約的違約物業服務代理於同一評估季度內獲發兩次劣質報告；於兩個季度內獲發三次劣質報告；於三個季度內獲發四次劣質報告；或於四個季度內獲發五次劣質報告，則自動限制投標六個月(或倘限制期內並無招標，則至少限制向一批物業服務投標)。

監管概覽

第三級行動 在四個季度內就同一項物業管理服務合約獲發三次劣質報告；或倘擁有多於一項物業管理服務合約的違約物業服務代理於同一評估季度內獲發三次劣質報告；於兩個季度內獲發四次劣質報告；於三個季度內獲發五次劣質報告；或於四個季度內獲發六次劣質報告，則禁止投標12個月(或至少一批物業服務投標)，及／或由確實資格降級至試用資格，及／或由第二組物業管理公司降級至第一組物業管理公司。

第四級行動 在四個季度內就同一項物業管理服務合約獲發四次劣質報告；或倘擁有多於一項物業管理服務合約的違約物業服務代理於同一評估季度內獲發四次或以上的劣質報告；於兩個季度內獲發五次或以上的劣質報告；於三個季度內獲發六次或以上的劣質報告；或於四個季度內獲發七次或以上的劣質報告，則降級(由確實資格降為試用資格或由第二組物業管理公司降級至第一組物業管理公司)或從名冊上除名。

(v) 按照獲發劣質報告次數的規管行動水平概述如下：

規管行動	物業服務代理 於四個季度內就 同一項物業 管理服務 合約獲發劣質報告		擁有兩項或以上物業管理服務協議 的物業服務代理於以下期間內獲發劣質報告			
	同一季度	兩個季度	三個月	四個月	五個月	六個月
第一級			一次劣質報告			
第二級	兩次劣質報告	兩次劣質報告	三次劣質報告	四次劣質報告	五次劣質報告	六次劣質報告
第三級	三次劣質報告	三次劣質報告	四次劣質報告	五次劣質報告	六次劣質報告	七次劣質報告
第四級	四次劣質報告	四次劣質報告或以上	五次劣質報告或以上	六次劣質報告或以上	七次劣質報告或以上	七次劣質報告或以上

(vi) 除上文訂明的條文外，嚴重或持續表現不佳的違約物業服務代理將遭到更加嚴格的規管活動。

(vii) 獲發劣質報告評級後，將於規管活動批准之日起按照該等程序實施名冊規管行動，除非及直至採購檢討及名冊管理委員會主席決定基於其認為屬成功及有效的反對而更改有關決定為止。規管行動將於

監管概覽

承辦商檢討小組委員會(物業服務)與違約物業服務代理進行訪問後進行。

- (viii) 除於房委會物業服務代理名單上除名外，即使遭到反對，規管活動亦不會暫停或撤回。從名單上除名的物業服務代理可申請重新加入。從房委會名單上除名的物業服務代理其後作出的申請將被視為全新申請，須受房委會指引訂明的其他條文所限。房委會可能會就重新加入進行特別審議，並將基於各申請的個別表現而進行考慮。
- (b) 違反僱傭條例、僱員補償條例、強制性公積金計劃條例或入境條例而被定罪的物業服務代理
 - (i) 根據有關條例被裁定一項或以上罪名的物業服務代理應從房委會物業服務代理名單的相應組別中除名。
 - (ii) 有關僱傭條例及僱員補償條例的個別最高罰款相當於香港法例第221章刑事訴訟程序條例附表8所指的第5級或以上的所有定罪均會計算在內。
 - (iii) 根據入境條例第17(I)(1)條、香港法律第221章刑事訴訟程序條例第89條以及入境條例第41條及入境條例第38A(4)條作出的定罰將計算在內。
 - (iv) 根據強制性公積金計劃條例第7及第7A條以及入境條例第43E條作出的定罰將計算在內。
 - (v) 無論定罪是就政府或私人服務合約而獲得以及無論服務合約下服務的類型，定罪仍將計算在內。定罪將按經定罪的傳票數目而計算。
 - (vi) 就於該項程序下從房委會物業服務代理名單中除名而言，物業服務代理於2006年5月1日或之後根據有關條例獲得的一項或多項定罪將計算在內。
- (c) 根據扣分制度獲發失責通知書的物業服務代理
 - (i) 根據扣分制度，被發現違反合約文件中訂明的各項合約義務的物業服務代理將獲發失責通知書(「失責通知書」)。每一類違約行為將導致獲發一項失責通知書。

監管概覽

- (ii) 根據扣分制度，每獲發一項失責通知書將扣除一分。違約物業服務代理將於獲發失責通知書當日被扣分。在連續36個月內被房屋署或任何政府部門扣三分或以上的物業服務代理將從房委會物業服務代理名單的相應組別中除名。
- (iii) 從房委會物業服務代理名單中除名之前，於連續36個月內被扣第三分的有關物業服務代理將於被扣第三分時自動暫停投標資格。
- (iv) 被扣第三分的日期將被用於釐定根據該等程序作出的行動。就被其他政府部門扣分的情況而言，有關物業服務代理將於連續36個月內被扣第三分時被視為自動暫停投標資格。
- (v) 於相關上訴委員會決定針對有關失責通知書的上訴屬有效並撤回已發出的失責通知書及取消已扣分數時，方會解除暫停投標資格。解除暫停投標資格後，有關物業服務代理的資格將被相應恢復。

潔淨服務承辦商保留於房委會名單的規定

根據房委會指引，潔淨服務承辦商保留於房委會名單的重大規定概述如下：

1. 保留於名單內所須遵守的規定

- (a) 潔淨服務承辦商每年申請繼續保留於房委會，須遞交一份聲明書，述明：
 - (i) 因政府或私營機構服務合約而被法院根據有關條例判處的「所有定罪」記錄或「並無任何定罪」記錄；以及
 - (ii) 承辦由房屋署或其他有關政府部門管理並聘有非技術工人的服務合約，在記分制下被記的「所有分數」或「並無被記分數」。

2. 對認證範圍的最低要求

潔淨服務承辦商須持有下列認證，認證範圍的最低要求如下：

有關提供潔淨服務的OHSAS 18001認證規定，載於下文第(i)至(iv)段：

- (i) 潔淨服務承辦商的總辦事處，必須取得認證；

監管概覽

- (ii) 所有由房屋署直接管理的屋邨及由潔淨服務承辦商管理的屋邨，必須取得認證；
- (iii) 列於房委會名單第一級A組及第一級B組的潔淨服務承辦商，現有的所有房委會服務合約必須取得認證。房委會名單第二級A組及B組潔淨服務承辦商的房委會物業單位總數如分別少於認證門檻所規定的750個及250個，潔淨服務承辦商提供服務的部分私人物業必須取得認證。潔淨服務承辦商所管理的單位總數如少於認證門檻的規定，潔淨服務承辦商所管理的全部物業必須取得認證；以及
- (iv) 潔淨服務承辦商所管理的單位總數如少於認證門檻的規定，而其負責的私人物業因業主立案法團、業主委員會等拒絕而無法在有關物業實施認證規定，潔淨服務承辦商可提交證明文件申請豁免。在這情況下，潔淨服務承辦商所管理的房委會物業或至少一個私人物業須取得認證。

3. 對公司工作經驗的最低要求

第二級A組潔淨服務承辦商應至少具有兩年經驗，在香港為不少於1,500個單位的屋邨/住宅樓宇提供潔淨服務，每年營業額不少於5百萬港元，而過去兩年的工作記錄已證實令人滿意。

4. 第二級A組潔淨服務承辦商資本規定

營運資本	已運用資本
(a) 尚餘合約的一個月價值及標書的兩個月價值(如適用)；或	(a) 資產總值的20%，或
(b) 最低700,000港元，以較高者為準	(b) 最低800,000港元，以較高者為準

註：合約／標書價值指合約／標書的價值，包括房委會、政府及全球私營機構所批出的服務合約和尚待審批標書的價值在內。

監管概覽

5. 須聘用全職人員的人數下限、資歷及經驗

潔淨服務承辦商須按下列規定，直接聘用(指由潔淨服務承辦商或潔淨服務承辦商的母公司聘用的人員，專責從事潔淨服務承辦商指派的工作)訂明數目負責管理的全職人員。有關人員須具備下文所述的相關資歷及本地的管理／其他工作經驗：

管理人員的資歷	人數下限	於最後實際 可行日期 本集團的 合資格人士 數目
中五或以上學歷，在香港至少有五年相關行業的 實際經驗。	1	25 (附註)

擁有至少30名負責住宅樓宇潔淨工作的本地員工。

附註：

此數目僅指我們具備專業資格的僱員，有關僱員亦已達到所需資格及經驗(即中五或以上，並最少在香港相關領域有5年實際經驗)。

6. 誠信道德

承辦商(包括潔淨服務承辦商)應訂有公司道德守則及操守守則。

7. 環境管理

潔淨服務承辦商須提交環境管理計劃，詳述公司的環保政策、措施、培訓安排、物品採購，以及監察和評估系統，以確保其履行在環保工作方面的承諾。

8. 質量及安全管理系統

承辦商(包括潔淨服務承辦商)應擁有其本身的質量管理政策及制度，並承諾向客戶提供優質服務及／或產品。

9. 安全及健康

承辦商(包括潔淨服務承辦商)應制定政策及慣例，以確保所有工地人員的工作環境安全健康，並為公眾提供充分保障。

監管概覽

保安服務承辦商保留於房委會名單的規定

根據房委會指引，保安服務承辦商保留於房委會名單的重大規定概述如下：

1. 保留於名單內所須遵守的規定

保安服務承辦商每年申請繼續保留於房委會保安服務承辦商名單，須遞交一份聲明書，述明：

- (i) 因政府或私營機構服務合約而被法院根據有關條例判處的「所有定罪」記錄或「並無任何定罪」記錄；以及
- (ii) 承辦由房屋署或其他有關政府部門管理並聘有非技術工人的服務合約，在記分制下被記的「所有分數」或「並無被記分數」。

2. 法定註冊規定

保安服務承辦商須持有根據《保安及護衛服務條例》第IV部發出以便提供第I類保安工作的有效保安公司牌照。

3. 對公司工作經驗的最低要求

第二級A組保安服務承辦商須至少具有三年經驗，為住宅/商業樓宇提供保安護衛服務；而在香港提供保安護衛服務，每年營業額不少於20百萬港元(其中一半營業額必須來自住宅樓宇業務)，而過去三年的工作記錄已證實令人滿意。

4. 第二級A組保安服務承辦商資本規定

營運資本

(a) 尚餘合約的一個月價值及標書的兩個月價值(如適用)；或

(b) 最低1百萬港元，以較高者為準

已運用資本

(a) 資產總值的20%，或

(b) 最低600,000港元，以較高者為準

註：合約/標書價值指合約/標書的價值，包括房委會、政府及全球私營機構所批出的服務合約和尚待審批標書的價值在內。

監管概覽

5. 須聘用全職人員的人數下限、資歷及經驗

保安服務承辦商須直接聘用(指由保安服務承辦商或保安服務承辦商的母公司聘用的人員，專責從事保安服務承辦商指派的工作)訂明數目負責管理及運作的全職人員。有關人員須具備下文所述的相關資歷及本地的管理／其他工作經驗：

管理人員的資歷	人數下限	於最後實際 可行日期 本集團的 合資格人士 數目
中七或以上學歷，在香港至少有五年相關行業的實際經驗。	1	25 (附註)

擁有至少100名本地護衛員員工。

附註：

此數目僅指我們具備專業資格的僱員，有關僱員亦已達到所需資格及經驗(即中七或以上，並最少在香港相關領域有5年實際經驗)。

6. 誠信道德

承辦商(包括保安服務承辦商)應訂有公司道德守則及操守守則。

7. 質量、環境及安全管理系統

承辦商(包括保安服務承辦商)應擁有其本身的質量管理政策及制度，並承諾向客戶提供優質服務及／或產品。

8. 安全、健康及環境

承辦商(包括保安服務承辦商)應制定政策及慣例，以確保所有工地人員的工作環境安全健康，並為公眾提供充分保障。

物業管理服務的發牌制度

立法會於2016年5月26日制定物業管理服務條例。於2016年10月24日，部分物業管理服務條例已生效。物業管理業監管局於2016年10月24日成立，其主要職能是(i)透過發牌照予物業管理公司及物業管理人，規管及管制物業管理服務的提供；(ii)推動物業管理業專業行事持正，並提高專業的能力及專業性；及(iii)維持和提升物業管理業專業的地位。

監管概覽

於最後實際可行日期，只有物業管理服務條例第1及2條；第7部；第66(2)及68條；及附表3及5已實施。概無跡象顯示物業管理服務條例何時會完全生效。

根據物業管理服務條例第6(1)條，任何人如無根據物業管理服務條例發出的物業管理公司牌照（「物業管理公司牌照」），不得(i)作為經營提供物業管理服務業務的業務實體（不論是公司、合夥或獨資經營）（「物業管理公司」）而行事；或(ii)聲稱是物業管理公司牌照持有人（「持牌物業管理公司」）。

根據物業管理服務條例第7(2)條，如某物業管理公司的業務不涉及提供屬多於一個服務類別的物業管理服務，則毋須獲持有物業管理公司牌照。

根據物業管理服務條例第8(1)條，物業管理業監管局可應申請，發出(i)物業管理公司牌照；(ii)物業管理人（第1級）牌照（「物業管理人（第1級）牌照」）；或(iii)物業管理人（第2級）牌照（「物業管理人（第2級）牌照」）。根據物業管理服務條例第11(2)條，在斷定某人是否屬持有物業管理公司牌照的合適人選時，物業管理業監管局須顧及以下各事項（就公司而言）：(i)該公司是否正在清盤當中，或是否任何清盤令的標的；(ii)是否有接管人已就該公司獲委任；(iii)在提出有關申請前的5年內，該公司是否曾與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；(iv)該公司是否曾被裁定犯刑事罪行（物業管理服務條例所訂的罪行除外），而該項罪行涉及欺詐或不誠實；(v)該公司是否曾被裁定犯違紀行為或本條例所訂的刑事罪行；(vi)該公司是否每名董事均屬與該公司提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選。

鑒於以下事項，雅居大有可能符合上述要求：(i)雅居不大可能於提出有關申請時在清盤當中或受限於清盤令；(ii)不大可能有接管人已就雅居獲委任；(iii)在提出有關申請前的5年內，雅居不大可能與其債權人訂立債務重整協議或債務償還安排；(iv)雅居不大可能被裁定犯涉及欺詐或不誠實的刑事罪行；(v)雅居不大可能被裁定犯違紀行為或物業管理服務條例所訂的刑事罪行；(vi)雅居每名董事均屬及預期為與雅居提供物業管理服務業務有聯繫的合適人選。

於最後實際可行日期，僅有28個、30個及21個實體分別名列房委會的物業服務代理、潔淨服務承辦商及保安服務承辦商（包括第一組公司及第二組公司）名單內。雅居通過了一系列要求，涵蓋公司經驗、資金要求、全職員工的資歷以及安全、健康及環境措施，詳情載於上文。雅居為名列房委會名單的其中一個實體。根據政府統計處頒布的《2015年屋宇建築、建造及地產業的業務表現及營運特色的主要統計數字》，於2015年地產保養行業共有573個機構單位。由於地產保養行業的機構單位數目顯著大於房委會名單

監管概覽

的數目，故相信建議監管框架的要求未必較登記加入及保留於房委會名單的要求更為嚴格，否則市場參與者的數目可能會大幅下降，違背了「不會導致物業管理公司及從業員的數目突然出現不足的情況」的立法原意。按此基礎，儘管尚未公佈監管制度的詳細要求，基於法律顧問的意見，董事認為，本集團在獲得牌照方面並無重大阻礙。

此外，誠如我們的法律顧問所告知，由於物業管理服務條例的大部分主要部分於最後實際可行日期均尚未實施，物業管理服務條例中並無條文列明申請及／或重續牌照而須支付的牌照費金額。據我們的董事所知，我們認為，物業管理服務條例於未來全面生效之後須支付的牌照費及相關成本的金額將不會對本集團的財務狀況造成重大影響。

香港私人物業的物業管理

香港私人物業管理基本上依據香港法例第344章建築物管理條例及以公契運作。建築物管理條例提供一個立法框架，就建築物或建築物群的單位的業主成立法團，以及就建築物或建築物群的管理訂立規則及規例。

根據建築物管理條例，業主立案法團的成立旨在代表所有業主處理建築物管理事宜。在業主立案法團成立後，業主就公用部分所具有的權利、權力、特權、職責，均須由業主立案法團行使及執行。此外，業主立案法團可以決定是否聘請受薪員工、物業管理公司或其他專業機構或人員，以協助其執行職責或權力。

公契是一份在土地註冊處登記的文件，列明建築物單位業主的權利、權益及責任。在一般情況下，將會成立業主立案法團或其他業主／租戶團體（例如業主委員會或互助委員會），並將推選一個管理委員會代表該團體與物業經理人合作及監察其表現。

除了提供物業管理服務外，物業經理人亦須根據建築物管理條例就管理開支編製年度預算及編製收支表。此外，根據建築物管理條例發出的工作守則規定（其中包括）業主立案法團採購的供應品、貨品及服務金額如超過指定若干金額應以招標方式進行。

監管概覽

為提升香港房屋管理專業的標準，香港法例第507章《香港房屋經理學會條例》（「香港房屋經理學會條例」）的頒布旨在認可房屋業的專業人士資格。此外，香港法例第550章《房屋經理註冊條例》（「房屋經理註冊條例」）亦頒布，就擁有香港房屋經理學會認可的資格及經驗的專業房屋經理的註冊並對有關註冊經理的專業事務的紀律管制訂定條文。

根據建築物管理條例，民政事務局長委任建築物管理代理人或依照香港土地審裁處的命令而存置一份建築物管理代理人名單。

根據建築物管理條例，建築物管理代理人可由民政事務局長命令委任。民政事務局長如覺得設有管理委員會的任何建築物：

- (a) 大廈當時沒有人管理；
- (b) 管理委員會在任何重大方面基本上並沒有履行建築物管理條例第18條項下法團的職責；及
- (c) 該大廈的佔用人或業主因第(a)及(b)段所述情況而處於或可能處於危險境況，

則民政事務局長可以命令管委會在命令指定的合理期間內，委任建築物管理代理人，管理有關大廈。

建築物管理代理人亦可在建築物管理條例指定的若干有限情況下由香港土地審裁處命令委任。

倘一名人士名列於民政事務局長不時編製從事建築物管理業務人員的名單上，則其合資格獲委任為建築物管理代理人。

業主立案法團採購供應品、貨品及服務的規定

業主立案法團採購物品、貨品及服務(包括物業管理服務)受建築物管理條例規管。根據建築物管理條例，如果服務的價值超過或相當可能超過以下金額，業主立案法團在根據公契(如有)或建築物管理條例行使其權力和履行職責時必須以招標承投的方式取得所有供應品、貨品或服務。

- (a) 總額200,000港元；或

監管概覽

(b) 相當於業主立案法團每年預算的20%，以較低者為準。

藉業主在業主立案法團大會上通過的決議，決定是否採納收到的投標書。

在以下情況下，上述招標承投的規定可獲豁免：

- (a) 供應商當其時提供予業主立案法團的任何供應品、貨品或服務與相關供應品、貨品或服務屬於同一種類；及
- (b) 業主立案法團須藉業主立案法團大會上通過的決議，決定按照決議上列明的條款和條件向有關供應商取得相關供應品、貨品或服務。

如沒有遵守上述規定，相關供應品、貨品或服務的採購合約並不會單純因為沒有遵行上述規定而屬無效。然而，按照香港法庭作出的命令，合約可被廢止，即藉業主在業主立案法團大會上通過決議取消，單純因為沒有遵行上述規定。香港法庭可作出有關命令(包括服務合約是否屬有效或無效)，並考慮到不同情況而按照其認為適當的方式就訂約各方的權力及責任作出有關指示，包括業主有沒有從服務合約中得到利益，以及業主有沒有因為服務合約而招致任何財務損失及其程度。

除非及直至相關服務合約由業主在業主大會上通過決議取消，否則服務合同仍屬有效及可予執行，而各方均須履行其責任。

除了建築物管理條例、《房屋條例》、《香港房屋經理學會條例》、《房屋經理註冊條例》及物業管理服務條例外，香港並無制定其他監管物業管理行業的具體法例。然而，物業管理是一個橫跨多個行業的多元化專業業務，包括提供維護保養及保安服務。提供有關服務的樓宇裝備工程師、保養測量師、技術員及保安員的資格須受到其他各種法律所規管。

監管概覽

有關勞工、健康及安全的香港法例

《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)

《職業安全及健康條例》為僱員在工業及非工業工作地點，提供安全及健康的保障。

僱主須在合理切實可行範圍內，盡量確保其工作地點的安全及健康：

- 提供及維持不會危害安全或健康的作業裝置及工作系統；
- 就使用、處理、貯存或運載作業裝置或物質方面作出確保安全和健康的安排；
- 提供所有所需的資料、指導、訓練及監督，以確保安全及健康；及
- 提供及維持安全途徑進出工作地點；及提供及維持安全和健康的工作環境。

強制性公積金計劃條例(香港法例第485章)

根據強制性公積金計劃條例，僱主應為其於香港僱傭條例司法權區內僱用的僱員參加強制性公積金計劃「強積金計劃」。強積金計劃為一項由獨立信託人管理的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及僱員均須按最高相關月薪30,000港元的基準，向該計劃供款，金額為僱員相關月薪5%。並即時將該款項授予獨立信託人。

僱傭條例(香港法例第57章)

根據僱傭條例第43C條，如有任何工資到期支付給次承判商所僱用以從事已由其立約進行的工作(其中包括任何樓宇、船塢或碼頭的外部清潔)的僱員，而該工資未於僱傭條例所指明的期間內付給，則該工資須由總承判商及／或每名次承判商共同及個別付給。然而，根據僱傭條例第43F條，該工資的付款可向次承判商收回。

《僱員補償條例》(香港法例第282章)

根據《僱員補償條例》，所有僱主(包括承判商及次承判商)須根據《僱員補償條例》及與其所有僱員(包括全職及兼職僱員)相關的工傷普通法，執行保險政策，以對其法律責任承保。

監管概覽

此外，根據《僱員補償條例》第24條，次承判商的僱員因執行已由其立約進行的工作而受傷，總承判商有法律責任向該僱員支付補償。然而，總承判商可向次承判商討次承判商原應向受傷僱員支付的賠償款項。

最低工資條例(香港法例第608章)

現時最低工資條例為所有在僱傭條例下受僱傭合約委聘的僱員訂立於工資期內每小時最低工資(現訂為每小時34.5港元)。任何僱傭合約的條款，如有終止或減少最低工資條例所賦予僱員的權利、利益或保障的含意，即屬無效。

《入境條例》(香港法例第115章)

根據《入境條例》，除非在香港有居留權或入境權，任何人士均須持有簽證或進入許可，方可在香港工作。《入境條例》第17I章規定，任何一名僱主不合法僱用僱員屬犯罪行為，可被處以350,000港元罰款及監禁三年。

有關潔淨業務的香港法例

廢物處置條例(香港法例第354章)

廢物處置條例第9條允許廢物收集當局(包括食環署及環保署，「廢物收集當局」)為移去及處置住戶廢物、街道廢物、行業廢物、禽畜廢物及動物廢物提供服務。

廢物處置條例第10條規定，廢物收集當局可發出牌照，准許任何人就廢物處置條例第9條提述的全部或任何事項提供服務。

廢物處置條例第11條禁止任何人士或實體收集、移去及處置住戶廢物、街道廢物、行業廢物、禽畜廢物及動物廢物(「服務」)，除非該人士或實體獲環保署或食環署發出牌照。有關詳情，請參閱本文件「業務—遵守廢物處置條例」一段。

廢物處置條例第12(1)條規定，任何建築物的佔用人，或任何負責管理建築物的人，如在下列情況下從建築物移去住戶廢物，並不屬於犯廢物處置條例第11條所訂的罪行：

- (a) 廢物收集當局或持有廢物收集牌照的人疏忽或沒有將任何建築物的住戶廢物移去達48小時，而該項服務是當局或該人根據廢物處置條例第9條或第10條須為該建築物提供的；或
- (b) 廢物收集當局或持有廢物收集牌照的人沒有提供移去住戶廢物的服務。

監管概覽

《廢物處置(廢物轉運站)規例》(香港法例第354M章)

根據《廢物處置(廢物轉運站)規例》，任何於廢物轉運站處置廢物的人士，應遵守相關戶口登記要求，並應支付該規例所規定的費用。

有關保安行業的香港法例

提供保安工作的個人及為任何物業提供保安服務的公司須分別受香港法例第460章保安及護衛服務條例項下的許可證及牌照制度所規管。

根據保安及護衛服務條例第10條，任何屬於個人身分的人，均不得為、答允為、自認是為或自認可為他人擔任保安工作，但如他(i)是根據及依照根據保安及護衛服務條例發出或重續的一項許可證而這樣做；或(ii)並非為報酬而這樣做，則屬例外。

在目前的保安人員牌照制度下，持有許可證的人士可進行四類保安工作，其中包括(i)只限「單幢式私人住宅建築物」而無須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作(「甲類」)；(ii)就任何人、處所或財產提供的、無須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作(但並非包括在甲類之內者)；(iii)須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作；及(iv)安裝、保養及／或修理保安裝置及／或(為個別處所或地方)設計附有保安裝置的系統。

根據保安及護衛服務條例第11(1)條，除根據及依照根據保安及護衛服務條例發出或重續的牌照行事的公司外，任何人均不得提供、答允提供或自認正在提供任何人員在有報酬的情況下為他人擔任保安工作。

在目前的保安公司牌照制度下，持有牌照的公司可進行三類保安工作，其中包括(i)提供保安護衛服務；(ii)提供武裝運送服務；及(iii)安裝、保養及／或修理保安裝置及／或(為個別處所或地方)設計附有保安裝置的系統。

保安及護衛業管理委員會於1995年6月1日保安及護衛服務條例成立，以管理規管保安行業的發牌制度。

有關提供電力工程的香港法例

所有從事固定電力裝置工程人員須向機電工程署註冊，以確保有關工程只會經由合資格的電業工程人員進行。從事可攜式電器(例如檯燈、電視機及雪櫃)工程的人員，則毋須註冊。

監管概覽

根據香港法例第406章《電力條例》及香港法例第406D章《電力(註冊)規例》，共有五個級別的註冊證書，申請人要合符資格須具備適當資格、培訓及經驗。