

財務委員會討論文件

2017 年 7 月 19 日

貸款基金

新總目「物業管理業監管局」

新分目「貸款予物業管理業監管局」

請各委員批准開立承擔額，從貸款基金撥出 2,200 萬元作為給予物業管理業監管局的貸款，以應付物業管理業監管局的成立開支及初期的營運經費。

問題

物業管理業監管局(下稱「監管局」)在成立初期，需要特區政府以貸款形式作出財政支援，以應付監管局的成立開支及初期的營運經費。

建議

2. 我們建議委員批准開立承擔額，從貸款基金撥出 2,200 萬元作為一筆過貸款予監管局，以應付監管局的成立開支及初期的營運經費。

理由

監管局的財務安排

3. 監管局根據《物業管理服務條例》(第 626 章)(下稱「《條例》」)第 42 條在 2016 年 12 月成立，屬自負盈虧的法定機構。根據《條例》的相關條文¹(載於附件 1)，監管局的經費來自業界的牌照費及徵款。

¹ 《條例》第 42(3)條訂明，附表 3(載有在組成、行政及財務方面的條文)就監管局具有效力。《條例》附表 3 第 5 部訂明財務方面的條文。相關條文載於附件 1。

由於涉及徵款及牌照費的相關附屬法例尚未訂立，監管局需要政府以貸款形式作出財政支援，以應付監管局的成立開支及初期的營運經費。

經常開支和經常收入

4. 監管局預算全年度經常開支將由 2019-20 年度(財政年度)(下同)約 3,300 萬元增至 2024-25 年度約 3,800 萬元(以每年估計約 3% 的通脹計算)。

5. 根據《條例》第 15 條，監管局可憑藉規例訂明牌照費，而根據《條例》第 62 條，民政事務局(下稱「民政局」)局長可憑藉規例訂明徵款的金額。為應付監管局日後的經常開支，現時的財政規劃是牌照費會訂於為監管局帶來每年約 1,200 萬元至 1,400 萬元收入的水平；而徵款會訂於為監管局帶來每年約 2,800 萬元收入的水平。牌照費和徵款的實際金額，會在相關主體法例生效後釐定，牌照費會顧及將在附屬法例列明的詳細發牌要求。

6. 民政局預計，將分別在 2017 年第四季及 2018 年年中，向立法會提交徵款及牌照費的相關規例，以先訂立後審議的程序審批。

貸款

7. 監管局需要財務和人力資源支持其運作。然而，由於徵款及牌照費的相關附屬法例尚未制定，監管局的法定資金來源尚未到位，因此需要申請貸款基金，以應付監管局的成立開支及初期營運經費。

8. 考慮到過往數年的通脹率、制定附屬法例以收取徵款及牌照費需時，以及需要預留應急費用，我們建議向貸款基金申請 2,200 萬元一筆過貸款，有關安排是基於監管局 2017-18 至 2024-25 年度的現金流量推算分析(載於附件 2)。

附件2

9. 我們預計監管局在 2017-18 和 2018-19 年度提取政府貸款。貸款利息會按無所損益利率計算²，由 2017-18 年度首次提取貸款起計，於每個年度繳付 1 次。監管局會由 2020-21 年度起，以分期繳付均等款額的方式，分 5 年償還貸款本金³。倘若監管局在償還貸款時，現金流量出現不可預見的情況，監管局可修訂還款時間表或延長還款期，惟兩者都須事先獲得財政司司長批准。建議的政府貸款條件，載於附件 3。

10. 由於《條例》已通過 1 年，社會各界均期望監管局早日開始運作，有效規管物業管理(下稱「物管」)服務。如有關貸款未能如期在這立法年度獲財務委員會(下稱「財委會」)批准，民政局／民政事務總署會考慮在其經營帳目下作過渡安排，以支持監管局初期運作的必要開支，而監管局須在有關貸款獲財委會批准後悉數償還。如有關貸款最終未能獲財委會通過，監管局將以其徵款及牌照費收入償還在過渡安排下獲得的款項。

對財政的影響

11. 如獲委員批准有關撥款，政府會貸款 2,200 萬元予監管局。有關建議不會對政府造成經常性財政影響。政府貸款的預計提取時間表如下—

年度	2017-18	2018-19	總計
提取貸款	1,400 萬元	800 萬元	2,200 萬元

公眾諮詢

12. 我們在 2014 年將《物業管理服務條例草案》提交立法會審議時，已提出監管局未來的財政安排將包括貸款、牌照費及徵費，並獲立法會普遍支持。我們在 2017 年 5 月 22 日就監管局的財務安排徵詢立法會民政事務委員會的意見。委員普遍支持貸款建議。

² 無所損益利率設在低於發鈔銀行平均最優惠貸款利率某個百分比的水平。該百分比為過去 10 年銀行平均最優惠貸款利率與 12 個月港元銀行同業拆息之間的平均息差，每 2 年檢討 1 次。2017 年 6 月的年利率為 1.132 厘。

³ 提款及還款安排是以貸款建議在 2017-18 年度獲得批准為基礎而訂定。

背景

13. 物管公司及從業員在協助業主妥善管理物業方面，一直擔當重要角色。立法會在 2016 年 5 月 26 日通過《條例》，以提供規管業界的法律框架和成立監管局。監管局的主要職能是(i)透過發牌照予物管公司及從業員，規管及管制在香港提供物管服務；(ii)推動物管業專業行事持正，並提高該專業的能力及專業性；及(iii)維持和提升物管業專業的地位。行政長官已根據《條例》附表 3 第 2 段，委任監管局成員，任期 3 年，由 2016 年 12 月 1 日起生效。

民政事務局
民政事務總署
物業管理業監管局
2017 年 7 月

《物業管理服務條例》(第 626 章)的相關條文

第 7 部

物業管理業監管局

42. 設立監管局

- (1) 現設立一個中文名稱為“物業管理業監管局”而英文名稱為“Property Management Services Authority”的法人團體。
- (2) 監管局 —
 - (a) 以其法團名稱，永久延續；
 - (b) 須為其本身製備法團印章；及
 - (c) 可以以其法團名稱起訴和被起訴。
- (3) 附表 3(載有在組成、行政及財務方面的條文)就監管局具有效力。

附表 3 第 5 部

財務條文

15. 財政年度

監管局的財政年度是 —

- (a) 自本條實施當日至其後的 3 月 31 日的期間；或
- (b) 在其後每一年的 3 月 31 日完結的 12 個月期間。

16. 資金

(1) 監管局的資金由以下各項組成 —

- (a) 以費用、徵款及罰款形式，由監管局收取的所有款項；及
- (b) 監管局就其目的而合法收取的所有其他款項及財產，包括利息及收入的累積。

- (2) 不屬監管局就執行其職能而即時需要的任何資金，均可－
- (a) 作定期、通知或儲蓄存款，存入某銀行的定期帳戶、通知存款帳戶或儲蓄帳戶，有關銀行由財政司司長為作該等存款的目的而一般地或就個別情況提名；或
 - (b) 以財政司司長批准的方式，進行投資。

17. 監管局無須繳稅

- (1) 監管局無須根據《稅務條例》(第 112 章)課稅。
 - (2) 為免生疑問，第(1)款不適用於由監管局的資金向該局成員支付的任何薪酬、福利或開支。
-

物業管理業監管局由 2017-18 至 2024-25 財政年度現金流量推算分析

	第一年 2017-18 (千元)	第二年 2018-19 (千元)	第三年 2019-20 (千元)	第四年 2020-21 (千元)	第五年 2021-22 (千元)	第六年 2022-23 (千元)	第七年 2023-24 (千元)	第八年 2024-25 (千元)
收入								
申請／牌照費用	0	2,305	6,708	13,215	12,984	13,349	13,716	13,495
徵款	2,800	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
總收入(a)	2,800	30,305	34,708	41,215	40,984	41,349	41,716	41,495
支出								
經常開支	7,213	25,450	33,079	34,072	35,094	36,146	37,231	38,348
非經常開支(註 1)	4,598	4,598	0	0	0	0	0	0
總支出(b)	11,811	30,048	33,079	34,072	35,094	36,146	37,231	38,348
盈餘／(虧損)(a)-(b)	(9,011)	257	1,629	7,143	5,890	5,203	4,485	3,147
貸款基金								
償還貸款本金(註 2)	14,000	8,000		-4,400	-4,400	-4,400	-4,400	-4,400
償還貸款利息 (財政年度的 3 月 31 日)	-153	-391	-407	-347	-280	-186	-93	0
整體結餘(註 3)	4,836	12,702	13,924	16,320	17,530	18,147	18,139	16,886

註：

- 非經常開支為成立開支，包括辦公室裝修、購置家具及電腦、開發電腦系統及網頁、標誌設計及聘請員工等。
- 貸款－假設貸款本金為 2,200 萬元。貸款本金以分期繳付均等款額方式，自 2020-21 財政年度起，分 5 年還款(每期 440 萬元)，最後一期(第五期)還款將於 2024-25 財政年度 4 月 1 日償還。貸款利息將在首次提取貸款日期後，在每個財政年度的 3 月 31 日繳付利息 1 次，以無所損益利率，按尚未還清的貸款餘額計算。

整體結餘

- 由於(i)須訂立附屬法例以收取牌照費及徵款，有關過程需時；(ii)過渡期內申請牌照的公司及從業員數目，以及每年售賣轉易契的數目，存在不確定性；(iii)累積牌照費及徵款收入需時，而成立監管局的成立開支會於監管局成立初期招致，因此，為確保監管局財政穩健，監管局應維持一定整體結餘。

政府向物業管理業監管局提供貸款的
建議條款及條件

- 貸款額： 2,200 萬元
- 貸款人： 香港特別行政區政府
- 目的： 應付監管局的成立開支及初期的營運經費
- 提款安排： 暫定提款安排如下－

財政年度	提款額
2017-18	1,400 萬元
2018-19	800 萬元
總計	2,200 萬元

- 貸款年期： 2017-18 至 2024-25 財政年度
- 利息^註： 由 2017-18 財政年度首次提取貸款起計，利息按無所損益利率計算(即低於發鈔銀行平均最優惠貸款利率某個百分比的水平。該百分比為過去 10 年銀行平均最優惠貸款利率與 12 個月港元銀行同業拆息之間的平均息差)，於每個財政年度繳付利息 1 次，按尚未還清的貸款餘額計算。
- 還款方法^註： 本金以分期繳付均等款額的方式，自 2020-21 財政年度起，分 5 年還款(即每年 440 萬元)，即在 2024-25 財政年度作最後一次還款。
- 備註： 倘若監管局在償還貸款時，現金流量出現不可預見的情況，可修訂還款時間表或延長還款期，但須事先獲得財政司司長批准。

^註 提款及還款安排是以貸款建議在 2017-18 年度獲得批准為基礎而訂定。