

# 管理費無王管 小業主任宰割

## 75%物管與發展商有關連 消委會倡提高分攤透明度

樓宇管理費與小業主息息相關，消委會昨公布一項有關住宅物業管理費的大型研究，顯示受訪業主每月支付的管理費介乎200至3,700元，平均為1,108元，即每平方呎2.7元，約佔受訪業主家庭每月收入7.4%。惟小業主縱然不滿收費或服務，也未必能推翻管理公司，因經審視的發展項目有75%「公契經理人」已「內定」是發展商的子公司或關連公司，部分發展商更持有大量業權，使小業主無法撤換。消委會建議提高業主分攤管理費的透明度，及放寬修改公契的業權門檻。



資料圖片

消委會主席陳錦榮昨指，全港住宅市場去年的物業管理服務總收入估計達551億元，約佔本地生產總值2%，消委會檢視和評估私樓管理費制度，審視249份公契、50份售樓書和兩份一手私人住宅發展項目的法定聲明，並實地訪問1,100名業主、96個業主組織及22間物業管理公司等。研究結果顯示，45%受訪業主認為可接受的管理費加幅為5%以下，但據96個受訪業主組織提供的最近一次加幅，34.1%物業管理費加價5%至9%不等，更有32.1%屋苑的管理費加幅達10%或以上，高於業主可接受水平。

同時，消委會過去11年接獲的694宗物管服務投訴，49.3%與價格及收費爭議有關，包括不合理收費、資金處理不當、挪用資金或拒絕提供收支紀錄和賬簿等；43%則涉及服務質素，包括前線人員處理

業主訴求的態度、物管公司處理投訴速度和方式，或大堂無人值班等，但所有投訴僅半數經調解後獲解決。

消委會商營手法研究及消費者投訴審查小組主席鄭祖盛指，研究發現物業的業權份數分配基礎缺乏透明度，公契雖訂明業權和管理份數的份額，界定業主管理費分攤基礎。惟該會檢視的售樓書顯示，有關資訊僅以數目形式提供個別單位份額，沒有說明份數分配計算方法，業主不知分攤的管理費是否公平。

249個被抽查的住宅項目中，5個的住宅小業主總業權只佔14%至48%不等。消委會總幹事黃鳳嫻解釋，該5個住宅項目屬混合用途，除住宅外，還有商場甚至酒店等，非住宅項目的業權則由發展商持有，換言之發展商手執52%至86%業權份數，但現行法例規定，業主要收集50%業

權份數支持才能罷免公契經理人（即項目的首任物業管理公司），故即使住宅業主不滿物管公司的收費或服務，能否罷免物管公司仍受制於發展商。

不過發展商與管理公司往往有千絲萬縷關係，約75%公契經理人也與發展商有關聯。消委會建議售樓書披露發展商與公契經理人的關係，當出現利益衝突時，發展商及擁有30%或更多業權份數的大業主應申報利益，並在適當情況下「避席」，並就有關項目放棄投票權，且首位公契經理人任期屆滿後，應以招標方式聘用下一任物管公司。

消委會認為，政府可考慮分開住宅和商用樓面的公契，令住宅業主的總業權不致太低，以及研究參考《公司條例》，以75%業權份數作為修改公契的門檻，並設立嚴格執行程序和上訴機制。



消委會昨公布住宅物業管理費研究報告。

## 積極參與物管

## 交款平均少16%

消委會研究顯示，香港的業主無論年齡、教育程度、職業及居住年期，對物業管理的參與度頗低，63%受訪者甚少或從不出席業主大會，主要原因是對物業管理「沒意見」及「沒時間」，超過97%受訪業主不願加入業主組織。但消委會指，業主愈積極參與物管事務，管理費的加幅愈低，平均少交16%管理費，建議政府定期舉辦有關物管和監管的工作坊，提升業主的參與度。

消委會研究指，分別有62.7%及58%受訪業主不會就樓宇管理事宜發表意見及參與投票。同時，超過78%業主對樓宇管理及相關法規欠缺認識，或因而導致他們對樓宇管理參與度低。

立法會資料研究組的數據顯示，截至2021年底，全港僅有47%私人大廈有成立業主立案法團。消委會研究訪問的1,103名業主，發現不積極參與法團活動的受訪業主，有關大廈管理費平均增幅為11.3%；相反積極參與法團活動的業主，管理費增幅僅9.5%，兩者相差16%。此外，若業主對物管公司影響程度低，有關大廈管理費平均加11.1%，業主影響度高的大廈，管理費平均加幅為9.1%。

消委會建議加強業主對物管事務的參與，包括完成物業交易後可透過不同渠道，派發「業主資料包」給每位業主，介紹其權利和義務；而業主入伙時，可通過物管公司舉辦歡迎會或定期工作坊等，盡快讓他們認識物管事宜。

## 最低工資少於綜援 何談維護勞動尊嚴



周昇詞

周小松 立法會議員 勞聯秘書長

相隔四年，法定最低工資時薪水平終於在本周一起，由37.5元調升至40元，領取最低工資的基層勞工迎來久違的加薪。當然，最低工資「有得加總比無得加」來得要更好，但水平實在讓人失望，對比較能反映基層開支情況的甲類消費物價指數，2019年5月至2023年3月期間指數升幅約為7.2%，遠高於今次最低工資的6.7%加幅，工友實際購買力不升反跌。如今，普通茶餐廳一份午餐動輒要價40多元以上，最基層工友揮汗辛勞工作一小時也負擔不來，這樣又合理嗎？

最低工資訂立原意是防止工資過低，可是這張保護網的效用愈來愈弱。當初最低工資在2011年首次推出時惠及逾18萬人，如今上調水平至40元估計最多也只有8.7萬人受惠，這並不代

表工友們生活獲改善，而是最低工資水平過低，與勞動市場嚴重脫節，機制漸漸失去意義。現時二人家庭綜援金連雜項津貼每月可領9,658元，若以每月工作26日、每日工作8小時「除開」，即「時薪」約46元，比最低工資還要高，勞動價值如何被彰顯？

最低工資近年經常被坊間質疑「儼如擺設」。根據政府統計，本港政策介入前的在職貧窮人口由2011年的68.5萬增至2020年的80.5萬，似乎亦反映貧者愈貧的情況不斷惡化，基層工友無法過有尊嚴生活。最低工資機制革新迫在眉睫，機制檢討須考慮以下兩點：首先，規定將水平檢討周期定為「一年一檢」，解決工資增幅滯後的先天性缺陷；其次，確保每次調整水平高於通脹及綜援金額水平，保障工友能負擔生活開支，一同分享經濟成果，發揮保障基層的真正意義。

## 高危夫婦免費驗逾300種遺傳病基因

每對父母都希望誕下健康的寶寶，伴侶雙方即使表面無遺傳病，但若帶有隱性遺傳病基因，仍有可能出現慣性流產、胎兒畸形或殘障。為提高公眾對相關遺傳病的認知，中文大學醫學院與家計會合作開展為期三年的「高危配偶遺傳病基因篩查」，由本月12日開始為約千名合資格人士提供免費孕前遺傳諮詢服務，篩查三百多種疾病的基因檢測服務。

王太不幸有三次流產經歷。首兩次，



中大醫學院與家計會昨交代「高危配偶遺傳病基因篩查」計劃。

她以為是意外流產，第三次則發現懷上了畸形胎兒。令她費解的是，夫妻雙方均身體健康，雙方家族亦無相關家族病史，遂進行了基因篩查，才知道兩人都是帶有隱性遺傳病基因。

他們想誕下健康的寶寶，於是在第四次計劃生育前去醫院抽取受精卵檢查，在確保受精卵沒問題後，再將其放回子宮，最後終於誕下一名健康的女嬰。

類似這對夫妻這樣的隱性遺傳病攜帶者，自身雖沒有任何症狀，但誕下的寶寶有25%機率患上遺傳病。

免費篩查計劃的申請者須符合曾流產兩次或以上、重複懷有殘障胎兒、曾有胎兒出現不明原因病症等其中一項條件，並要年滿18歲或以上、持有香港身份證、計劃生育而未懷孕人士。至於非高危人士需自費篩查，收費為4,000元。家計會執行總監林慧翔指，計劃為期3年，預計每年可接見約1,000對伴侶，3年內會進行約千次基因檢測。