

外判商收取保就業資助不退回業主

發展商旗下物管公司「回水」難回足



▶物管公司直接聘用的保安人員會計入保就業計劃「回水」的「人頭」之內，但若是外判保安公司聘用，小業主未必能獲得「回水」

政府第二輪保就業計劃要求物業管理公司「回水」業主，而不少物管公司亦有所行動。不過，小業主別以為有多少駐廈員工，便可以用「數人頭」方式推算獲回饋金額，因為整個物業管理合約和運作甚為複雜。在某些情況下，可能只能按約一成的駐廈人員「人頭」來計算「回水」。



保就業：物管篇系列

大公報記者 關據鈞（文、圖）

保就業計劃的原意是希望僱主在疫情下，能夠保住員工的工作，減低失業率。政府在推出第一輪保就業計劃後發現一個問題，就是物業管理人員絕少有工作流失問題，申請者雖然是物管公司，但某程度上，實際僱主就是支付管理費的小業主，因此要求物業管理公司「回水」給業主。

僅計算物管公司「人頭」

雖然不少物管公司都強調會「回水」，但所謂「回水」卻未必回足。元朗鈞樂新邨法團主席劉昌富正面對這個問題。他表示，鈞樂新邨規模較細，他們主要的物管「人頭」就是保安員，另找了外判公司處理簡單維修及園林服務。「管理公司有退界我哋，係計返保安「人頭」，只係啲65歲以上無供強積金嘅員工無得申請，但我哋問咗其他外判商，維修就話唔會退；另一間公司就話花王條數唔會退」。劉先生覺得，保就業計劃是希望僱主可以繼續聘用員工，業主沒有向外判商要求減薪或縮小服務規模，加上他們才是真正的僱主，外判公司只是代收資助，應該要回饋業主。

大型物業管理公司更複雜，以新鴻基地產為例，他們主要的兩間管理公司即啟勝及康業，某程度而言只是「大判」，承接了某大廈或屋苑的物業管理，當中管理處寫字樓人員通常都是由「大判」直接聘用，但其他如保安員，可以由「大判」外判予例如新地的保安服務商力安，因此聘請保安員的「人頭」並不計入啟勝或康業；清潔工也可由承接外判、同屬新地的力新或增力聘請。新地上周發新聞稿表示，啟勝及康業都會全數把保就業資助回饋業主，卻隻字未提旗下外判商會否回饋，這意味整個屋苑，可能只有管理處的「人頭」獲得新地「回水」。

駐廈人員均用管理費付薪

住在新地屋苑的陳先生表示，其屋苑由啟勝管理，而他曾向屋苑保安及管理處查詢「回水」去向，以及是否全數駐廈「人頭」均會退款，惟管理處表示不知情，「你問番公司啦，我哋唔知」。至於信和方面，住在港島中西區的黎女士，其屋苑由信和管理，她同樣有向管理處了解，管理處回覆無論外判商是否信和旗下，都不獲「回水」。黎女士甚為不滿：「有無搞錯呀，咁你點可以回啲唔回啲，咁你駐廈人員，就係我哋畀錢請喇。咁大間公司，即係呢政府兼呢小業主錢咗！」

以新地為例，啟勝以5780名僱員申領約1億3600萬元保就業資助、康業以5215名僱員申領約1億1700萬元；同為新地旗下的力新和增力兩家清潔兩者合計，以6775名僱員申領約1億900萬元的資助。由此可見，清潔等外判商，無論「人頭」和資助，與物業管理公司這個「大判」都相距不遠。至於信和，管理公司以2256僱員申領了約5800萬元資助，旗下的保安、清潔與停車場管理附屬公司，三公司合計共約4000僱員申領了約7800萬元資助（見表）。

至於其他發展商或大集團旗下亦有類似的結構（見表），即除了物業管理公司外，亦有其他與物管有關的附屬公司。因此，有發展商表示旗下物業管理公司會「回水」，但旗下的保安或清潔公司亦可能不會向業主「回水」。當然，如外判商為有關發展商以外的公司，業主要求外判商「回水」就更難。

業主不滿：我們才是僱主

港鐵便是其中例子，基本上，港鐵除了處理行政工作的管理人員外，差不多所有保安、清潔、維修「人頭」均外判予其他公司。由港鐵管理的九龍站上蓋物業天璽，業委會主席張先生認為，就算管理公司港鐵因被列作法定機構而無法「回水」，但既然他們選擇將保安、清潔、維修外判予其他公司，就要為業主爭取「回水」。「而家佢哋外判商唔回應我哋嘅訴求，唔畀返啲錢我哋，咁港鐵應該要代表我哋，迫佢哋返啲錢我哋。其實我哋先係真正嘅僱主，我哋係用管理費請佢哋返嚟，所以就算係外判商收咗啲錢，其實都係屬於我哋嘅」。張先生指出，管理處人數其實十分少，只有約12人，約一成，反而保安、清潔、維修等駐屋苑「人頭」約有120人。



▲不少駐屋苑或駐廈的清潔人員，都是由物管公司外判的清潔公司聘用

▶元朗鈞樂新邨的法團主席劉昌富表示，外判的維修商及園林服務商都明言不會「回水」



港鐵：已促外判商悉數回饋業主

對於物業管理公司可能只「回水」少部分保就業金額，《大公報》分別向包括新地、信和、恒基和長實四間大型發展商查詢，信和明確回覆只會退回信和物業管理所收取的保就業資助，不包括旗下的保安及清潔公司；長實回覆中沒有正面回應外判商的「回水」問題；港鐵則強調已去信要求有關外判商把獲資助回饋業主。

信和在截稿前回覆《大公報》時表示：「本公司已將獲發之保就業補助金額全數存入各受聘屋苑的大廈管理賬戶。就款項之使用，本公司會先徵詢業主立案法團或業主委員會之意見。」《大公報》記者再追問信和旗下如信和護衛及恒毅清潔等公司會否「回水」時，獲明確回覆「不會」。長實的港基及高衛亦分別回覆，同樣稱：「就第二期保就業計劃所批之款項，本公司將如早前處理第一期保就業計劃之方式一樣，把獲批之款項悉數撥入大廈管理賬戶。」不過，兩者之回覆均沒有交代，包括同屬長實集團旗下或其他服務供應商的駐物業「人頭」會否「回水」，亦沒有表明會替業主向服務供應商爭取「回水」。新地、恒基則至截稿前仍未作回覆。

並非物業發展商的Savills回覆《大公報》，包括Savills及佳定都會把資助回饋業主，甚至連旗下的其他服務供應商，亦會視乎簽訂合約條款，合理地回饋業主，並強調集團希望與業主建立正面和長遠的合作關係。

政府：不宜介入商業合約

港鐵回覆表示，政府先後推出兩輪保就業計劃，但港鐵公司是計劃下被剔除的公司之一，港鐵公司在第一輪保就業計劃推出的時候，已向旗下屋苑主要外判服務商發信，要求對方把保就業計劃的工資補貼，回饋到有關屋苑的管理費賬戶。港鐵續指，政府最近公布第二輪保就業計劃後，已再次去信上述外判服務商，強烈促請他們把所獲發的補貼悉數回饋到有關屋苑的管理費賬戶，與業主共渡時艱。發言人強調：「如外判服務商遲遲未有回覆，或明確回覆不會回饋予屋苑，港鐵會安排約見有關外判商，再進一步磋商，盡力為屋苑爭取有關回饋。」

政策創新與統籌辦事處轄下「保就業」計劃秘書處回覆《大公報》查詢時表示，理解外判情況，而外判合約是由物業管理公司及外判商簽訂，因此政府不宜介入兩個商業機構的合約關係，例如要求領取「保就業」計劃補貼的外判商必須透過物業管理公司回饋業主。並認為，由物管公司根據各自情況與其外判商商討會否或如何向有關業主提供回饋，是更為合適的安排。

業主如何爭取物管公司「回水」？

下期預告

政府推出保就業計劃，是希望在疫情下，僱主能夠得到資助減少裁員。在物業管理方面，其實一直支付管理費的業主，才是終極僱主，但由於計劃以典型的僱傭關係模式設計，因此在第一期計劃時並未考慮物管的情況；第二期亦只要求物管公司回饋業主，但不包括外判商。在此系列報導最後一期，《大公報》將會從法、理、情等多方面探討，業主如何向物管公司爭取「回水」。

大集團旗下物管相關附屬公司

(部分)

新地

物管：啟勝／康業
保安：力安
清潔：力新／增力
維修：力霸／力佳／卓譽
停車場：威信

信和

物管：信和
保安：信和護衛
清潔：恒毅
停車場：信和停車場

恒基

物管：恒益／偉邦／冠威
保安：宏力
清潔：寶豐

長和

物管：港基／高衛／和記

Savills

物管：Savills／佳定
保安：佳保／安全護衛
清潔：時運
維修：佳達

港鐵

物管：港鐵

外判商獲資助額及承諾僱員人數(部分)

外判商	獲資助額	承諾人數
惠康環境服務有限公司	67,900,863	3,560
力新清潔有限公司(新地)	63,889,341	4,171
增力服務有限公司(新地)	45,831,894	2,604
時運服務有限公司(Savills)	37,345,155	2,197
恒毅環衛服務有限公司(信和)	34,596,363	1,760
永順清潔服務有限公司	32,686,131	1,925
碧瑤清潔服務有限公司	27,368,490	1,125
新紀元清潔有限公司	25,562,547	1,670
勞氏清潔服務有限公司	25,120,779	1,221
莊田有限公司	24,270,681	1,350
寶聯環衛服務有限公司	14,318,964	755
寶豐環保服務有限公司(恒基)	8,975,100	505

外判商	獲資助額	承諾人數
世紀服務有限公司	46,181,898	2,855
信和護衛有限公司(信和)	41,224,968	2,232
大眾安全警衛(香港)有限公司	39,651,255	2,599
城市護衛有限公司	39,438,420	1,706
宏力保安服務有限公司(恒基)	24,930,816	1,257
國民警衛有限公司	22,387,386	1,146
塞科利達保安服務(香港)有限公司	16,975,209	798
泛亞警衛有限公司	16,672,971	889
港安警衛有限公司	13,244,805	1,050
安全護衛有限公司(Savills)	10,447,416.00	547
力安護衛有限公司(新地)	6,717,510.00	286

外判商	獲資助額	承諾人數
威信停車場管理(控股)有限公司(新地)	19,735,881	1,304
威信(香港)停車場管理有限公司(新地)	1,244,934	59
帝豪停車場管理(香港)有限公司	2,530,290	153
信和停車場管理有限公司(信和)	2,499,441	101
富城停車場管理有限公司	1,281,348	54
越秀亞通停車場有限公司	1,270,386	64
安滿停車場有限公司	1,218,573	66



◀第二輪保就業規定物管公司須回饋業主，但能否獲得「回水」，小業主要先了解物管合約情況