



消委會調查：75%物管與發展商有關聯 管理費制定欠透明 小業主無奈照交



消委會報告

本港逾半人口居於私人住宅樓宇，大部分業主每月要繳交物業管理費。消費者委員會調查發現，受訪業主每月要繳交200元至3700元管理費，佔家庭每月收入7.4%，但不少業主不清楚管理費如何制定、是否用得其所，部分屋苑小業主甚至缺乏「話事權」。消委會檢視249個發展項目，有5個項目的住宅業權份數，佔整體不足一半，意味即使集合全體住宅業主，也無足夠票數通過決議；75%的公契經理人與發展商有關聯，或引起潛在利益衝突。

消委會提出設立管理費參考資料庫、修例允許在大多數業主同意下修改不公平的公契條款等建議，完善物管制度，增加市場公平性及效率。

有住在私人屋苑的小業主表示，不清楚管理費制定細節，只有無奈照交。

大公報記者 邵穎

694宗投訴 半數涉收費爭議

消委會在2020年底至2021年中，訪問了1103名業主，每月管理費介乎200至3700元，平均是1108元，佔受訪家庭平均收入7.4%。消委會推算，本港住宅市場的物業管理服務總收入估計達到551億元，約佔本地生產總值2%。

過去11年，消委會接獲694宗與物業管理有關的投訴個案，約半數與「價格／收費爭議」相關，主要涉及份數分配、樓宇某些部分是否公用部分、費用分攤是否公平等問題。研究發現，大廈公契及售樓書，未有列明相關業權數據的計算方法，業主要查冊才能了解。由於業權份數的分配基礎缺乏透明度，導致業主入伙後，才得悉管理費及維修開支水平。

消委會發現，部分發展商會在項目的公契訂明首任物管公司，在調查的249個項目中，75%物管公司與發展商有關聯，有潛在利益衝突；其中5個項目的住宅業主獲分配業權不足50%，變相無法通過投票更換物管公司。有關項目的住宅業權份數介乎14%至48%，全部屬於商業和住宅的混合用途。

翻查資料，在2015年，一個青衣私人屋苑因不滿大廈維修費高達1.7億元而希望籌組業主立案法團，但所有小業主只佔29%業權，不足三成業權成立法團的門檻，最終由土地審裁處頒令，准許引用《建築物（管理）條例》第四條，以較低門檻籌組業主立案法團，成為全港首宗同類案例。

消委會建議發展商在售樓書交代資訊，如發展商或任何業主的業權份數逾三成，應該申報利益，並避免過度參與物業管理決策。消委會總幹事黃鳳嫻指，若發展商料自身或項目商用業主業權分數較大，可將商住業權拆分成兩張契約處理，認為可令業權分配得更加公平，管理費計算亦可更仔細。

倡75%業權人同意可修改公契

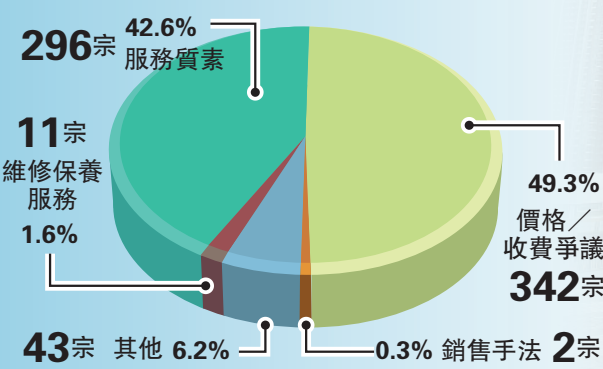
消委會指，公契一經註冊，如要修改就要先取得所有業主同意，但隨着時間推移，可能已不再符合業主利益，要取得業主一致同意是極其困難，建議政府考慮放寬大廈公契機制，允許10年以上樓宇、在民政署監督下，只要75%業權份數即可修改不符業主利益的公契條款。

九龍城區議會副主席吳寶強說，不時會有居民因物業管理問題求助，認同要多管齊下改善安排，部分項目因商戶或持有大量業權，認為決策權不應只由業權份數影響，還應將單位戶數納入考慮。

前觀塘區區議員、淘大花園業主委員會主席葉興國認為，法團要與管理公司有緊密的溝通，加強監管，物管公司亦要交代清楚開支報告；他續指，今年八月起，物管公司都須持牌，相信屆時行業會更規範。

住在東區私人屋苑陳先生坦言，不清楚管理費如何釐定，感覺上年年都話加，只有無奈照交。

2012年至2022年有關物管服務投訴



註：在2015年的「價格／收費糾紛」類別中，有200宗個案是關於一組買家投訴同一住宅物業的物管服務
資料來源：消費者委員會

管理費6大問題

- 業權份數分配基礎欠透明，或令業主不知要承擔的責任和開支。
- 難獲得全體業主同意修改公契中的不公平條款，損害業主利益。
- 發展商或大業主等對物業管理事宜潛在影響，或引起利益衝突。
- 物業管理公司存在財務風險及服務質素欠佳。
- 業主不積極參與物業管理事宜，增加物業被操縱風險。
- 業主缺乏物業管理知識及資訊，令維修成本大幅上漲。

資料來源：消費者委員會

8大改善建議

- 售樓書及發展項目的網站詳述分擔管理費的份數計算及分攤基準。
- 建立管理費參考資料庫，提高市場透明度。
- 10年或以上的物業設立機制，允許在大多數業主同意下修改公契條款（不包括業權份數的條款）。
- 清楚申報各方潛在利益衝突，包括有關人士在特定情況下應退出會議並放棄投票等。
- 業界協同合作應用新科技和智慧解決方案，提高服務效率及質素。
- 促進業主參與，以及利用線上平台加強溝通。
- 促進早日成立業主立案法團或業主聯手解決物業管理問題。
- 設立工程基金及10年保養計劃，制定合適供款安排，應付日後維修工程費用。

資料來源：消費者委員會

業主愈積極介入 管理費加幅愈低

加強監管

消委會調查發現，近八成業主對物管及相關法規欠缺認識，97.3%業主不會考慮加入業主組織，但研究顯示，若業主積極參與大廈管理，管理費加幅會較低，相較於不積極參與管理時的加幅可低2%。消委會建議，物業管理業監管局設立資料庫，提供最新的物業管理信息，增進公眾對該行業的了解和認識。

倡設資料庫 提供物管信息

物業管理業監管局回應指，物業類型規模以至功能複雜及多元化，物管服務涉及不同專業範疇，管理費水平難以一概而論，故採購物管服務時，不應單憑管理費的高低選擇物管公司。監管局會向公眾推廣根據物管服務不同的客觀指標，鼓勵物業管理智能化，廣泛採用科技提升服務水平。監管局亦認同業戶積極參與物管事務，取得適當的物管服務市場資訊，可有助作出明智選擇。

消委會調查發現，不論年齡、教育

程度、職業及居住年期，63%受訪業主很少或從不出席大會，超過78%業主對樓宇管理及相關法規欠缺認識。調查進一步發現，超過97%的業主不願加入業主組織擔任主席或委員，而其主理理由為「沒時間」（58.9%）、「沒興趣」（12.2%）、「沒意見」（12.2%）和「年齡太大，無法參與」（9.7%）等。

但消委會指出，業主參與非常重要，愈多業主參與屋苑工作，管理費水平愈低。數據顯示，業主積極參與物管事務時，平均管理費加幅為9.5%，不積極時則達11.3%，相差近2個百分點。

本身是法團主席的油尖旺區議員鍾澤輝直言，一般小業主的確不太積極參與大廈物管事宜，部分人甚至不知道什麼是大廈公契，以為只有業主立案法團或管理公司才擁有公契；往往牽涉金錢時，如大廈有潛在危險，需維修並收到政府發出的法定命令、法團賬目混亂，或者管理費脫離通脹率大幅調升時，才會有較多業主參與。

大公報記者邵穎

倡設工程基金 儲備應付維修

未雨綢繆

管理費上漲幅度過大是業主對物業管理產生投訴的原因之一，而消委會調查顯示，管理費上漲的主要原因之一是「樓宇維修保養」，佔比逾三成。消委會認為，為達至建築物的可持續性，應探討要求發展項目成立一個工程基金，及制定一個10年的維修保養計劃，並立法規定業主定期及合理供款，提供足夠儲備應付維修工程費用。

研立法規定業主定期供款

消委會總幹事黃鳳嫻表示，不少地方都有相關模式，以深圳市為例，發展商要撥出整體建築及物業安裝費的約2%，作為「維修基金」；她又說，要視乎每幢大廈的情況計算所需維修基金，

未有一個特定的比例或數額。現時公契指引規定設立特別基金以支付公用地方翻新、改善和維修的不定期開支及其他相關費用，但市區重建局在2017年的一項研究顯示，只有三分之一參與調查的樓宇已設立特別基金，而部分基金的資金結餘不足以支付大型維修工程費用。

消委會建議應進一步探討要求發展項目成立專門用於維修的工程基金，新購置的一手物業業主應於第二年起開始向基金供款，樓齡在10年或以下的樓宇應設立儲備金，並按樓宇狀況及保養需要來決定供款數額；至於樓齡超過10年的業主，因應可能出現的大型維修和保養需要，應徵求專業人士的意見評估所需開支。

大公報記者邵穎

45%受訪青年：置業首期至少需儲10年

【大公報訊】記者易曉彤報道：關注青年住屋聯席昨日公布香港青年住屋期望意見調查，表示青年普遍認為買樓置業相當重要，逾六成人期望購買居屋或私人樓宇，但他們對於能否成功置業的信心不高，約45%人認為要花10年以上時間儲蓄首期。聯席建議政府研究推出「首置免息貸款」先導計劃、進一步增加資助房屋項目等，回應青年置業訴求。

為了解青年對《青年發展藍圖》中住屋措施的意見，關注青年住屋聯席在今年4月透過社交平台，對400名年齡介乎18至45歲的受訪者進行問卷調查。調查結果發現，42%受訪者將置業重要性評選為10分，即最重要；但受訪者對於能否成功置業的信心卻遠低很多，有70.1%人士對成功置業

的信心為5分或以下，評為1分最沒有信心的有25%。兩者形成較大落差。

在住屋政策方面，有近八成受訪者最希望政府能「提供免息貸款計劃」，超六成受訪者認為「居屋撥多些配額給青年／單身者」，反映出受訪青年有較強的置業訴求。在儲蓄首



▲關注青年住屋聯席促請政府研究推出「首置免息貸款」先導計劃，協助青年人置業。 大公報記者易曉彤攝

期方面，有近半數受訪者認為需要花10年以上時間，有三成人認為需要6至10年。在置業類別的選擇上，63%受訪者會選擇買居屋，61.5%會選擇買私人樓宇，反映了受訪青年對於購買資助房屋，尤其是居屋較有期望。

團體籲推「首置免息貸款」

關注青年住屋聯席促請政府研究推出「首置免息貸款」先導計劃，制定約1000個名額協助首置人士置業，並進一步推出更多居屋單位，提高青年／單身人士的配額。此外，在調查結果中，約有8成受訪者同意將部分社區隔離設施轉作青年宿舍。關注青年住屋聯席表示，青年宿舍申請人數超標宿位5倍，呼籲政府積極考慮將部分社區隔離設施轉作青年宿舍。

土地共享先導計劃 申請期延長一年

【大公報訊】記者伍軒沛報道：2020年推出的土地共享先導計劃，三年申請期原本今日屆滿。發展局昨日表示，將會按土地共享計劃的原有框架和規定，將申請期延長一年至明年5月5日，原因是現時有若干潛在項目的倡議人正積極就其初步方案，與土地共享辦事處洽談，認為延長申請期有助這類潛在項目的倡議人擬備申請所需的資料並正式提交。發展局去年公布接獲5宗申請，並批出其中3宗申請。

至今接獲5宗申請 3宗已獲批

發展局表示，考慮到現時有若干潛在項目的倡議人正積極就其初步方案與土地共享辦事處洽談，故決定略為延

長申請期，以助這類潛在項目的倡議人擬備申請所需的資料並正式提交。而現時3宗原則性同意的申請將會繼續推展，該3宗申請分別位於元朗和大埔區，擬提供合共約2.16萬個房屋單位，包括約1.51萬個公營房屋單位，並會由今年年底起陸續展開法定改劃程序。

發展局局長甯漢豪表示，3年前推出先導計劃，是為協助短中期增加公營房屋，如果私人土地業權人不及時按先導計劃提出申請，則難以達到此目標，又指隨着政府主導的造地項目陸續到位，先導計劃的功能便會減退。甯又認為延期沒必要修訂原有框架和規定，鼓勵有意參加先導計劃的項目倡議人及早與辦事處聯絡，盡快遞交申請。