

樓宇管理費 加價 弱勢小業主 硬食

消委會揭75%「公契經理人」內定是發展商子公司



◆消委會發布管理費調查報告。左起：消委會商管手法研究及消費者投訴審查小組主席鄭祖盛、消委會主席陳錦榮、消委會總幹事黃鳳嫻。
香港文匯報記者涂穴 攝

樓宇管理費與小業主息息相關，香港的法定機構消費者委員會（消委會）昨日公布一項有關香港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元至3,700元，平均每月管理費為1,108元，即每平方米2.7元，約佔受訪業主家庭每月收入7.4%。惟小業主縱然不滿管理公司的收費或服務質素，也未必能推翻管理公司，因為消委會審視249個發展項目中，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，使小業主無法收集足夠業權撼動管理公司。消委會建議提高業主分攤物業管理費的透明度，及放寬修改公契的業權門檻。

◆香港文匯報記者 劉明

香港文匯報早前深入探討香港物業管理的漏洞後，消委會亦花兩年時間研究香港住宅樓宇的管理問題。消委會主席陳錦榮指出，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，其間諮詢相關政府部門和監管機構等持份者，並審視249份公契、50份售樓書和2份一手私人住宅發展項目法定聲明，並實地訪問1,103名業主、96個業主組織及22間物業管理公司等。

物管投訴11年近七百宗 近半收費爭拗

昨日公布的研究結果顯示，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。物管公司解釋，管理費上漲主因是通貨膨脹（100%）、最低工資上漲（72.4%）及樓宇維修保養（31.6%）。在249個被抽查的物業項目當中，72%項目收取的經理人酬金訂於上限水平，整體酬金水平為5%至15%。

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解決。

消委會商管手法研究及消費者投訴審查小組主席鄭祖盛指出，研究發現物業的業權份數分配基礎缺乏透明度，公契雖訂明業權份數和管理份數的份額，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。

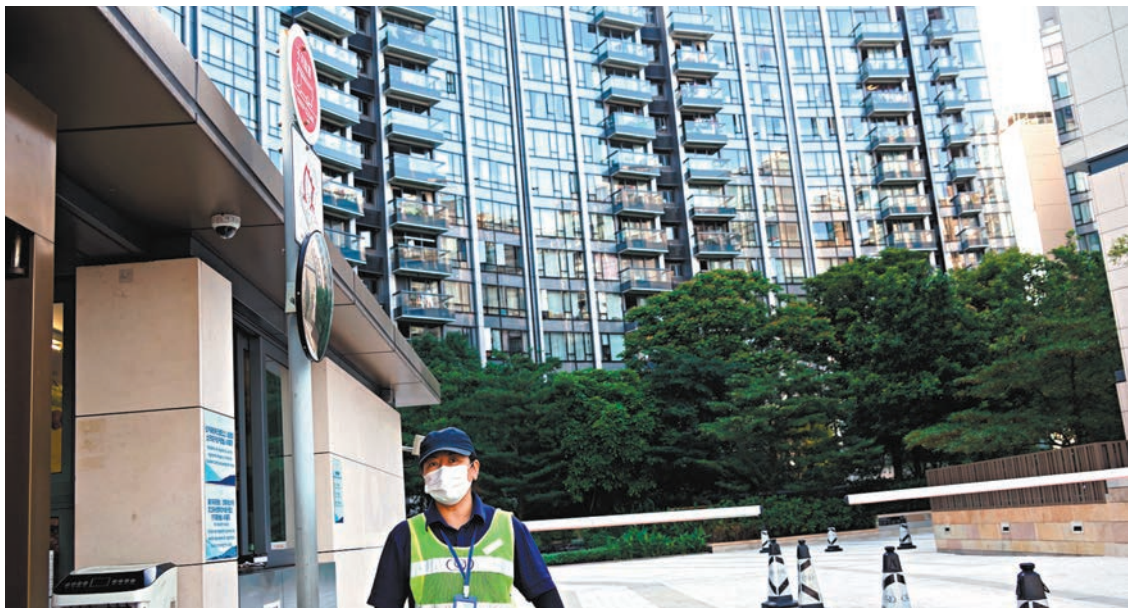
249個被抽查的住宅項目中，5個的住宅小業主總業權只佔14%至48%不等。消委會總幹事黃鳳嫻解釋，該5個住宅項目屬混合用途，除住宅外，還有商場甚至酒店等，非住宅項目的業權則由發展商持有，換言之發展商手執86%至52%業權份數，但現行法例規定，業主要收集50%業權份數支持才能罷免公契經理人（即項目的首任物業管理公司），故即使住宅業主不滿物管公司的收費或服務，能否罷免物管公司仍受制於發展商。

不過，發展商與管理公司往往有千絲萬縷關係，消委會就上述項目發現，約75%的公契經理人也與發展商有關聯（例如是子公司等）。陳錦榮說：「有關聯的持份者去投票，可能會有利益衝突存在。如果有這些清晰界定和認知，對於處理比較敏感性或有嫌疑利益衝突的問題，可以作出適當調整。」

倡分開商住樓面公契 增小業主總業權

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。

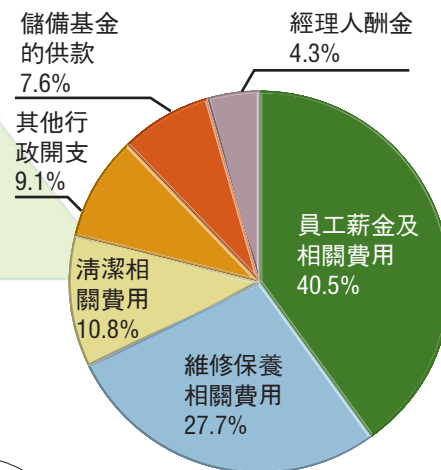
消委會認為，特區政府可考慮分開住宅和商用樓面的公契，令住宅業主的總業權不致太低，以及研究參考《公司條例》，以75%業權份數作為修改公契的門檻，並設立嚴格執行程序和上訴機制。



◆全港住宅市場去年的物業管理服務總收入估計達551億元。

香港文匯報記者曾興偉 攝

管理費組成部分



最近一次管理費加幅

加幅	認為可接受的業主 人數比例	實際加該水平業主 人數比例
10%或更多	12.5%	32.1%
5%至9.9%	17.7%	34.1%
少於5%	45%	23%
拒絕回答	24.8%	10.8%

註：受訪業主組織96個、受訪業主1,103名

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2023年5月
5 星期五
癸卯年三月十六 十七立夏
間有陽光 天氣炎熱
氣溫26-31℃ 溫度70-95%
港字第26696 今日出紙2疊8大張 港售10元

文匯報 | 香港仔

爆料專線

(852) 60668769

60668769@wenweipo.com

過去11年 物業管理服務投訴分類

價格/收費爭議	49.3%
服務質素	43%
維修保養服務	1.6%
銷售手法	0.3%
其他	5.8%

註：投訴個案共694宗

資料來源：消費者委員會
整理：香港文匯報記者 劉明

業主積極參與法團 管理費平均少交16%

香港文匯報訊（記者 劉明）消委會的研究顯示，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。但消委會指出，業主愈積極參與物管事務，管理費的增幅愈低，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。

逾97%業主不願加入業主組織

消委會研究指出，除63%受訪業主很少出席業主大會外，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。

調查並發現，逾97%的業主不願加入業主組織擔任主席或委員，58.9%表示「沒時間」、12.2%則「沒興趣」，而

12.2%「沒意見」，9.7%則自言「年齡太大，無法參與」。

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。消委會訪問的有持份者直言參與意慾低，是成立法團的主要障礙，亦增加大廈管理不善或屋苑被操縱的風險，最終損害小業主權益。

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幅為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。

獨居長者嘆靠生果金交管理費

特稿

樓宇或許有供斷的一天，但管理費就一直要繳付。隨着樓宇老化，管理費只會持續上升，對已退休的長者來說，管理費是一筆沉重的支出。有長者向香港文匯報表示，要用生果金交樓宇管理費，近年管理費加價，但管理公司的服務質素未有提升，巡樓次數也大減，小業主不滿管理問題亦是「投訴無門」。

78歲的劉太太在位於中西區40多年樓齡的私樓獨居，一人一狗住在兩百多平方呎的單位中。該單位已供斷，但她需要想法子繳交管理費，「兒女已成家立室有自己嘅負擔，唔想成為他們負累，我又有任何收入來源，廠家只能夠依靠生果金嚟貼管理費。」

◆獨居長者劉太太稱，要用生果金交樓宇管理費。
香港文匯報記者 萬霜靈 攝



物管收費增加 服務未提升

任職教師、月入三萬元的陳太太居住在旺角30年樓齡私樓。她說，受疫情影響，大廈一直未有開業主大會，最近復常後第一次開會，就通知他們的管理費會由600元加至800元。

「現在什麼都加價啦，明白，但是服務質素就未見有改善。」她雖認為管理費加幅屬合理，但問題是管理處的資訊缺乏透明度：按正常流程，物業管理公司有責任向業主提供月結情況，但她已經有幾個月未收到法團收支表，亦不清楚管理處的服務價格及收費標準，「業主的錢也是真金白銀的，都需要清楚自己的錢花在哪裏。」

她又指，每次開會或者業主有投訴，法團和管理處都互相推搪，很少會作出解決，「之前有投訴過大廈衛生問題，清潔員一桶水可以拖一棟大廈，而管理處就告訴我們已經提醒過，但情況未有改善。」

◆香港文匯報記者 吳健怡