



## News Clipping

Publication : HK01  
Date : 4 March 2019  
Page : B08-09

香港01

2019年3月4日 星期一

B 08

屋苑管理「糊塗帳」難清

# 小業主充權露一線曙光

王潔思、黃靜薇

市民花盡半生積蓄當上業主，以為置業後可安居樂業，但管理費年年飆升、「天價」維修費、帳目不清等問題，近年屢見不鮮。類似糾紛往往發生於未成立法團的屋苑，它們通常由發展商指定的物業管理公司提供服務，基於業權份數、公契等問題，小業主難以要求管理公司問責。最近黃埔花園有業主「起義」，要求向管理公司查數，縱使動議在業主大會獲大比數通過，卻有機會不能通過法律或公契門檻。規管業界的物業管理業監管局（物監局）早前根據《物業管理服務條例》，就訂立物業管理發牌制度展開公眾諮詢，業界與物監局成員均預料，實施發牌制有助減少業主與物管公司之間的糾紛。



黃埔花園第七期早前突然封閉兩道「不關上的大門」，小業主追問下才得悉，約27萬元費用由屋苑總樓管理。

物監局成立目標是透過制訂及執行一系列發牌規管制度及相應配套措施，促使物業管理行業專業化。該局去年11月就《物業條例》下有關物業管理公司及管理人發牌制度的建議展開公眾諮詢，今年初完成。

近年業主與物業管理公司的爭執不斷，其中屬十大監審屋苑之一的黃埔花園，多次增加管理費，但多個期數的住宅帳目仍嚴重虧蝕，引起業主不滿。

黃埔花園帳目混亂 業主不滿

根據屋苑的財務報告，以第二期虧損最嚴重，它自2012年起蝕錢，雖然在2014至17年間三度增加管理費，總增幅達13%，但仍然虧蝕。即使管理公司調低「特別基金」及「維修基金」補貼經常開支，仍難以「填蝕」，2017年的年度虧損高達445.8萬元。截至去年10月，二期住宅的虧損累積達1,511.2萬元。

屋苑業主自組的關注組「黃埔2500」早前發起簽名行動，召集人陳屯尼指出，「特別基金」及「維修基金」同樣由業主集資，管理公司將金額回報撥款給「自己喂自己」。

黃埔屋苑業主繳交管理費，除了要應付所住期數的開支外，亦要按比例攤分予屋苑管理總帳戶，以應付維持公用設施的開支。陳屯尼批評，黃埔花園的管理帳目混亂不清，以屋苑第十一期為例，在前年5月至6月，對屋苑的管理總帳分攤，短短一個月內由35.7萬元增至107萬元，大增三倍。他說，當時曾查詢管理公司，惟對方僅稱開支增加，至於費用的實際用途，業主卻從未得知。

記者以電郵向黃埔花園管理公司查詢上述帳目問題，至截稿前仍未獲回覆。

發展商握關鍵業權 難換物管公司

發牌制度能否對症下藥，解決諸如黃埔花園業主面對的問題？按現時《建築物管理條例》，若業主不滿意物業管理公司的服務，無論遣出業主立案法團、召開業主大會，還是更換管理公司，都要有相當比例的業權份數才能推行（見下表）。

業權份數與業主權益環環相扣：業權份數可界定各業主於其建築物內所佔的權益及責任；至於份數的分配，一般是按單位面積比例釐定，面積愈大，所佔份數便愈多。值得注意的是，屋苑內的業權份數，除了住宅之外，亦包括停車場、商場、會所等，它們往往由發展商持有，意味發展商在實權後仍持有相當分量的業權份數，對屋苑管理事務有一定「話事權」。

屋苑業主「充權」門檻

| 成立法團                          |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| 召集人                           | 發出管理會議                       |
| (a) 公契經理人；                    | (a) 獲管委會過半數票通過；及             |
| (b) 公契授權人；或                   | (b) 獲總共擁有不少於30%業權份數的業主支持     |
| (c) 由總共擁有不少於5%業權份數的業主所委任的一名業主 |                              |
| 方法二（第3A條）                     | 不少於20%業權份數的業主可向民政事務局長申請      |
| 方法三（第4條）                      | 不少於10%業權份數的業主可向土地審裁處申請       |
| 法國商銀行業主大會投票                   | (a) 由親自投票或委派代表投票的業主以過半數票通過；及 |
|                               | (b) 獲總共擁有不少於50%並有權投票的業主支持。   |

資料來源：《建築物管理條例》（第344章）

現時不少發展商會在公契指定物業管理公司，這些管理公司都是發展商的子公司，變相使得業主買入物業時缺乏選擇管理公司的權利。當小業主有意更換管理公司時，也可能受制於業權份數，難以成事。

黃埔花園的管理實權雖然引起居民不滿，惟黃埔花園的公契訂明由「黃埔花園管理有限公司」管理座落，故屋苑落成三十四年來不曾更換物管公司。黃埔花園管理有限公司的大股東為和記物業管理有限公司，與黃埔花園的大業主和記黃埔屬同一母系，和黃身兼黃埔花園的大業主及管理公司。

陳屯尼指出，雖然發展商早前售出部分停車場業權，但至今仍全數擁有商場的業權份數，連同仍持有的車位，佔黃埔花園整體業權份數23%。按《建築物管理條例》，只要有超過兩成業權人反對，就不能成立業主立案法團。換言之，發展商作為大業主，擁有絕對否決權，牢牢掌握屋苑管理的命運。

陳屯尼表示，現時不少新盤以豪華會所作招徠，但小業主往往沒有留意會所設備一般都歸發展商所有，再加上受公契所限，當屋苑需要籌集維修費或增加管理費時，小業主才驚覺已成「定局」，難以發聲。「買喇陣好開心……但變相你世世代代都要請佢（發展商）打工！」

由於業權份數有限，小業主即使對屋苑管理有意見，卻難有作為。以黃埔花園為例，雖然管理公司的服務引起近千名小業主不滿，成功獲過5%業主授權召開全座業主大會，但小業主大費周章，最終卻基於業權份數不足，大會通過的結果有可能被推翻。

「黃埔2500」提出六大訴求，其中一項即是要求成立「屋苑審計團」，向管理公司索取及審視屋苑管理總帳。陳屯尼表示，大會召開當日居民要排隊近兩小時才可投票。然而，即使六大訴求的贊成票佔八成至九成，屋苑總業權份數住宅部分的出席率亦達12.9%，若連計商場及停車場，便降至9.93%，恐有機會不符合公契或法定要求的10%門檻。

公契綁死 業委會難成事

雖然《條例》列明業主大會要求的法定人數為10%，毋須理會業權份數。不過，由於小業主缺乏相關資料，未能掌握車位、商舖的業主數目，無法肯定決議是否能通過人數要求。陳屯尼補充，公契無明確列明召開全座業主大會的安排，但按照分對大廈業主大會（tower owners meeting）的要求，需持有不少於10%的大廈業權份數業主或經理人才可召開會議。由於今次投票，停車場及商場的業權份數出席率不足10%，故結果有可能被推翻。





香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

香港01

2019年3月4日 星期一

B 09

業主購入物業時都需要簽訂公契。發展商與買家簽訂合約後，其後轉手的業主都受該公契約束。過去有不少物業的公契條款被投訴不公平，甚至不合時宜，影響業主權益。正如黃埔花園的個案，公契訂明經理人酬金佔大廈總支出10%，除了高於一般物業管理公司的5%至8%水平外，業主更因受制於公契，難以成立業主委員會（estate owners committee）監察管理公司總帳目。

業委會與法團不同，前者只是諮詢機構，管理公司有權不接納建議。不過，基於公契所限，黃埔花園即連業委會亦難以成立。陳屯尼表示，為監察屋苑收支情況，過去屋苑一直希望成立業委會，向管理公司取閱總帳目詳情，但每次都失敗而回。按現時《建築物管理條例》，一張大廈公契下只可以成立一個業主立案法團，然而，黃埔花園共有88座，提供10,441伙單位，龐大規模令法團難以運作。陳屯尼重申，根據早前六大決議，他們只希望召開分段業主委員會（section owners committee）及成立屋苑審計團，審視總帳、各期數的財務文件等，無意成立法團，惟仍然困難重重。

陳屯尼說，根據黃埔花園的公契及分契規定，屋苑成立業委會前，每期數須先經分段業主委員會選出三人作代表。不過，分段業主委員會的法定人數，需要五名分段業主的代表，當中至少一位代表要來自商業區。他指出，商場長期不派代表出席，令他們這分段業主委員會也組成不到。

由於沒有業委會，小業主查閱總帳目詳情不果，無從得知收支詳情。陳屯尼指出，黃埔花園第七期早前突然建造兩道「不關上的大門」。由於地契要求第七期的平台開放予公眾，故大開從未上鎖，被小業主質疑工程毫無必要。而幾經追問後，小業主才得悉繳納費用

由屋苑管理總帳「埋單」，造價約27萬元，引起部分住戶質疑對其他期數不公，惟小業主始終無法得悉決定工程的詳情。他又批評，管理公司今年花費至少7萬元添置屋苑年花，但大多在未過年時已呈枯黃，引起居民不滿。

#### 修改公契須全部業主同意

根據現時法例，小業主即使對公契有意見，亦難以推翻，因為更改公契必須獲屋苑100%業主同意，現實上根本難以執行。

公契除了阻礙黃埔花園成立業委會外，其管理總帳的商住攤分比例均按公契訂，但住宅部分的攤分比例一般較高。陳屯尼認為，這種攤分比例不公平，小業主要承擔額外居住成本。例如，不少期數的商店轉型為利潤較高的食肆，它們為公共設施造成的負荷比普通商舖大，有住宅單位更會出現污水倒灌等問題，導致維修開支增加。然而，若要重新調整攤分比例，就必須要求更改公契，幾不可能。

事實上，曾有黃埔花園小業主向物監局投訴，甚至到廉署報案，惟均無下文。投訴無門下，小業主只能自發召開業主大會，期望通過議決監察管理公司，可是表決結果卻隨時有機會被推翻。陳屯尼坦言，屆時小業主除了自費到土地審裁處起訴管理公司外，別無他法。他慨嘆：「佢（大業主）出錢我出油，都已經陰乾我，我邊有咁多錢同佢打官司？」

陳屯尼指出，小業主的資源及能力有限，他們不像管理公司擁有屋苑所有業主的資料，為了確保業主大會的選舉具代表性，他們需自費到土地註冊處查詢，以確認業主身份。他又說，雖然有投票者自發募捐，但最終義工隊仍要「倒貼」約8,000元，投票當日更要組織義工協助點票。雖然小業主出錢又出力，但他坦言

感到無奈：「咁又可以點？只能咁做。」

#### 業界：投訴源於不理解物管

香港房屋經理學會副會長余珍接受訪問時表示，業主與物管公司不時產生衝突，其資源自多數市民不理解大廈公契與《建築物管理條例》賦予物管公司的權力，「其實涵蓋範圍好複雜，三言兩語難以說明，更何況小業主往往不會主動去理解，或者不來開會，到屋苑突然要夾錢，才問是不是真的。」

她同樣以黃埔花園的物業爭論為例，認為根據公契、業權份數處理屋苑事務是公道做法，「你擁有愈多業權份數，話事權便愈大，是公平的。」她認為，如果大部分業主不滿管理公司，可自行召集業主授權召開業主大會，甚至推翻管理公司，「已經是民主社會了，如果你想推動一件事，獲過半數同意，你一定可以做到（更換管理公司）。業主不出聲，其實相當程度係OK（滿意管理公司）的啊！」

物監局成員兼香港理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，黃埔花園的例子並非孤例，1980年代前興建的大型私人屋苑如太古城、沙田第一城等都有類似情況。當時法例並未要求屋苑成立法團，大廈公契亦未寫明相關細節。要到《建築物管理條例》（第344章）實施後，才積極鼓勵大廈業主成立業主立案法團。許智文補充，部分屋苑的公契將商場及住宅一同計算入業權份數，故小業主要求成立法團或更換管理公司時，便會發現舉步維艱，「因為業權份數不足，達不到做決定的門檻。」

事實上，全港有不少屋苑都面對類似的困局，如長實旗下的葵涌雍雅軒，30%業權由屋苑旁的酒店雅緻軒擁有。小業主早前因屋苑虧蝕400多萬元，欲成立法團抗衡，惟需要持有



「黃埔2500」召集人陳屯尼指出，小業主的資源及能力有限，難與大型管理公司抗衡。

逾半業權的業主出席及投票贊成。兩年過去，雍雅軒仍然未能成立法團，現仍由長實全資擁有的「高衛物業管理公司」管理屋苑。位於薄扶林的置富花園同樣沒有法團，多年來均由新鴻基的「置富花園有限公司」提供物業及設施管理服務。早年屋苑曾爆發出「天價」維修費風波，業主召開成立法團的業主大會前，卻收到民政事務總署通知，指逾兩成業權人反對，大需取消。

許智文認為，小業主受公契所限，難以扭轉現實的掣肘，但相信2016年成立的物監局有助解決矛盾，因發牌制度可規管物管公司及從業員，保障服務水平，小業主亦可向當局投訴任何疑似觸犯守則的個案，「小業主不會什麼權益也沒有，得個鬍子。」

陳屯尼對物監局卻缺乏信心。物監局屬自負盈虧的法定機構，主要負責發牌制度，三分之一的收入來源將來自牌照收費。陳屯尼擔心，管理公司及從業員將會成為物監局的「金主」。此外，現時不少管理公司都由大型發展商持有，如「啟勝管理服務有限公司」屬新地旗下，「卓能物業管理公司」由卓能集團擁有，信和集團則有「信和物業管理」等。他認為，不少管理公司規模龐大，背後必定有一群專業律師團隊支持，小業主及物監局難以監察。

## 業界冀發牌具針對性

小業主經常與管理公司出現磨擦，物業管理業監管局（物監局）去年就修訂《物業管理服務條例》展開公開諮詢，並於今年1月結束，意味審議程序即將上馬。

香港房屋經理學會副會長余珍表示，學會十年前已開始爭取成立發牌制度，惟現時擬訂的《條例》規管過寬，不夠針對性，同時擔任清潔、園藝的公司也需領取牌照，造成「要管的管唔到，不要管的卻製造麻煩」。學會建議物監局須釐清非從事物業管理的工作，以免日後造成混亂。

民政事務總署於2014年向立法會呈交《物業管理服務條例草案》，並於2016年5月通過，《物業條例》建議為物業管理人訂立發牌制度，只要是擔當管理或監督角色，均需申領牌照。

余珍表示，市民認為物監局的角色較中立，透過發牌機制規管業界，相信可減少業主與物管公司之間的糾紛，「如果有人向學會投訴，可能也不信任我們，感覺我們是偏幫管理公司。」

#### 提供多於一項服務須領牌

根據諮詢文件，《條例》的附表一列明，物業管理服務包含七個類別，包括「一般管理服務」、「環境管理」、「物業維修和保養」、「財務及資產管理」、「設施管理」、「人力資源管理」及「法律服務」。只要涉及多於一項的服務類別及次類別，便須申領牌照。值得注意的是，文件將第二項「環境管理」再細分為公眾地方清潔、園藝設施保養、環境及消防安全等。換言之，如公司為物業提供清潔、衛生服務之餘，又負責修剪花園等工作，便需領牌照。

余珍指在新法例下，七項類別涵蓋的範圍太廣泛，造成「人人都要持牌」的混亂，未能真正規管從事物管的人士，「例如你監管醫生，會不會連醫生的菲傭，或做清潔的人也監管？」

根據民政事務總署的私人大廈電腦資料庫，現時全港共有4.07萬棟私人大廈，香港物業管理公司協會指出，截至去年12月8日，大廈業主立案法團數目只有1.15萬

個。余珍解釋，不少屋苑未有成立法團，部分由公契指定的管理公司負責，但當中不少是小業主不願籌組法團，「因為法團也是義工，為什麼要幫手管理幾千伙單位，又要被人問？」

她續指，雖然民政事務總署早前去信全港的業主立案法團，澄清除了物業達1,500伙或以上，同時無業時物業管理公司而「自行管理」的物業不獲豁免外，法團或管理委員會不屬規管對象，毋須領牌，但她認為這仍未免除業界疑慮。她擔心法例一旦實施，會令更多小業主卻步參與法團工作，「現在已經有好多業主嫌麻煩不願做，如果還要領牌，影響會更大，有心人可能也會退出（法團工作）。」

物監局成員兼香港理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，當局會參考諮詢期間收集到業界及市民發表的意見，並且會整理資料，然後草擬相關的附屬法例，提交立法會審議。



香港房屋經理學會副會長余珍指擬議的《條例》，不夠針對性。

Copyright of the article(s) in this news clipping is owned by the relevant publisher(s). Reproduction and distribution of such article(s) without prior authorization is not allowed.

本新聞剪報文章之版權屬有關出版商所有。除獲授權外，不得複製及分發本文章。