



"Cheng Tze Yau & Ho Shuk  
Yi"

To <panel\_ha@legco.gov.hk>

cc ""bm\_enq"" <bm\_enq@had.gov.hk>

bcc

2009/04/13 PM 09:55

Subject 再次顯示物業管理條例對小業主的保障形同虛設

History:

📧 This message has been forwarded.

立法會民政事務委員會主席及各成員：

本人為沙田馬鞍山雅典居的小業主，也是屋苑業主委員會的秘書，並主責監督屋苑的財務管理。自2007年立法會大幅修訂了物業管理條例後，本人曾透過之前的電郵，與民政事務署人員討論進一步改善該條例的可能，至今仍未有寸進。

近日，本人看過管理公司提交的財務資料，資料顯示雅典居在2008年度出現了二百萬元赤字，高達全年開支的8%，令本人震驚！本人更發覺管理公司在屋苑的財務管理上，出現了以下問題：

1. 管理公司沒有遵從大廈公契及物業管理條例的規定，因應外圍環境因素導至超支時，提出修訂財政預算(Revised Budget)，諮詢業主。
2. 雅典居在2008年出現的二百萬元赤字，其中一百二十多萬元赤字，卻在2008年12月內湧現。
3. 管理公司曾表示，雅典居很多支出未能及時入賬，要在年結時才補回，也表示其他屋苑也常有類似的情況。
4. 管理公司沒有按大廈公契及物業管理條例的規定，在建築物的顯眼處展示每季的概算表及資產負債表的副本；管理公司按月提交給業主委員會的財務文件，也不能充份反映屋苑的財務狀況，使本人及其他小業主的持續監督工作完全失效。
5. 管理公司沒有按照香港法例物業管理條例附表七的規定，在財務年度完結後兩月內，即本年二月，把有關文件張貼出來。管理公司要遲於本年三月中才把2008年度的收支報告張貼出來；更甚者，2008年度的資產負債表至今仍未有著落。

屋苑的財務管理出現如斯問題時，的確令本人擔心，有人會乘虛而入，進行不軌行爲。本人就此曾多番追問管理公司的人員，下至駐屋苑的主任，上至公司的董事，他們只支吾以對；本人猜度，反正法例也沒有指明對違規者處以任何罰則，沒有任何誘因令管理公司遵守法例的要求。

可知，雅典居的管理公司，在行內已是很具規模，很有名聲，在管理屋苑時，也竟然出現上述問題；本人真不敢想像那些屬二三線的管理公司，情況會糟到那裏！

因此，本人熱切希望，立法會檢視法例的不足，保障小業主的應有權益，尤其考慮對違規的管理公司的罰則，如罰金，扣分，公佈違規者的名字，以至褫奪物業管理的資格。

沙田馬鞍山雅典居小業主  
鄭子祐