

民主黨立法會議員秘書處的信頭

民主黨建議削減居民管理費用中房署的「監管費」

現時房委會轄下有約一百二十個居屋屋苑，其中只有兩個屋苑由房署直接管理，其餘的則由私人物業管理公司管理。對於後者，房委會會在未成立業主立案法團的居屋屋苑業主收取「監管費」。

房署表示，「監管費」的收入用以應付房屋署的開支，包括管理人員的成本、維修人員的成本以及行政方面的成本。根據我們了解，房署會派房屋事務主任或房屋助理經理出席居屋屋苑互委會會議或業主委員會會議，監督管理公司工作表現；而房署經理亦會出席主要會議（例如商討私人管理公司續約問題、調整管理費等）。「監管費」亦用以支付房署的工程組人員監管私人管理公司在屋苑進行的大型維修。根據房委會給立法會的資料顯示，在九八至九九財政年度，房委會收取的「監管費」總額約為五千六百萬元，而根據房委會財務委員會文件的資料顯示，在同年用於監管管理公司的房署職員薪金共五千七百萬元。（房署收取的「監管費」是根據房委會財務小組在九七至九八年度所訂的預計開支而訂的，而上年度所預算的「監管費」不足以支付實際的開支。）在九八至九九年度，房委會每月向每戶收取\$30.3的「監管費」。房署的房屋事務經理月薪為\$47970—\$73815，副房屋事務經理為\$36940—\$46485，而房屋事務主任為\$16095—\$35285。另外，上述人員亦享有房屋津貼及子女教育津貼等。在同年，私人管理公司向每戶所收取的「經理人酬金」，即用以支付私人管理公司的屋邨管理經理薪金由最低的每戶\$10至最高的\$27.87不等，但平均為\$20。房署單是用於「監管」私人管理公司表現的支出比私人管理公司用以支付直接進行管理的「經理人酬金」還要高。而在私人管理公司的經理薪金則視乎管理公司的規模及經理

需管轄的屋苑大小而定，若管理八至九幢樓宇的屋苑（約 2500 個單位），薪金一般為\$22000 至\$30000，工作範圍包括管理屋苑的各項大小事務。雖然房署用作監管私人管理公司的工作不能與私人管理公司的管理工作作直接比較，但由上述資料可見，房署所收取的監管費的確與其監管工作不成正比。房署亦曾表示，由私人管理公司管理的成本比由房署管理低四成。民主黨認為，雖然房署有責任在未成立法團的屋苑監管管理公司的表現，但其支出之高實在不合理。監管費用如此高昂之原因為房署之員工薪酬與其工作量不成正比，因此用以監管私人管理公司之費用亦為不合理地高昂。我們認為房署應提高生產力，節省成本，我們向房署爭取削減向每戶每月徵收的「監管費」。

民主黨 一九九九年一月二十七日