

一、回應 - 物業管理行業規管架構諮詢文件（以下簡稱“文件”）

筆者要求政府先回答以下的提問：

1. 發展商在物業管理行業的角色。
2. 發展商其下合資/附屬/關連的物業管理公司在本次規管架構上有什麼的影響或抱著什麼角色。
3. 發展商可否持有合資/附屬/關連物業管理公司，管理住宅及商住物業？
4. 政府或政府相關機構(包括但不限於房委會、房屋協會、市建局及港鐵等)其物業管理的規管又如何。
5. 在文件中，政府並沒有提出可讓個人合資格註冊專業房屋經理受聘於法團。那現時聘用物業管理經理的法團及個人經理，政府又如何處理。政府是否不容許個人合資格註冊專業物業管理經理以個人名義受聘於法團？為何政府一方面表示規管後管理費有一定會上升，而不容許合資格註冊專業物業管理經理以個人身份只可管理一個物業？一個物業並不代表單幢物業。如以個人身份管理，其薪金相對管理公司低，又不須要支付總部行政及會計等費用。
6. 物業管理條例中給予 物業管理公司之酬金 為不得多於管理開支的百分之十，為何政府在筆者要求多年來都不作出諮詢作出適當的向下調整。 例如改為百分之 5 或 HK\$100,000.00 以底者為準。
7. 修改 Building(Planning)Regulation，HK Planning Standards & Guidelines、相關法例及建築事務監督的權力，日後建築 地盤距港鐵站不多於 500 米及或 Class A 及或面積少於 10,000.00 平方呎都不能興建停車場及會所設施（如只屬停車場發展或非住宅用途除外）。
8. 所有住宅發展，其地面至 35 呎的樓面可作非商業發展及可 100% 覆蓋，應修改為所有住宅發展都不能有非住宅的發展。以改善地面的空氣流動。
9. 修改 Building Management (Amendment) Ordinance, Building (Planning)Regulation，HK Planning Standards & Guidelines、相關法例及建築事務監督的權力，所有住宅發展的停車場車位，必須於第一次售樓時，發售給有興趣購買的個別小業主。因為現時發展商持有的停車場及商場的業權分數，加起來是物業的最大業權持有人，政府為何不勇敢的作出修改，將上述不作出售的停車場及商場，不能列入“大廈公契”之內，以便小業主能真正的只為自己住宅的“公用地方”作出承擔。
10. 改 Building Ordinance 及 Building Management (Amendment) Ordinance，以便住宅小業主有其住宅的大廈公契，物業內之發展商持有之部份(包括但不限於車位及商場)則由另一公契負責。
11. Building Management (Amendment) Ordinance, Building (Planning) Regulation，HK Planning Standards & Guidelines、相關法例及建築事務

監督的權力，發展商不得在住宅/商住物業外牆及或天台加裝/興建特色照明系統及或能源消耗裝置。這樣可令建築物更為環保及減少能源之消耗。

12. 修改 Building Management (Amendment) Ordinance 內，發展商須負責物業頭 2 年的管理責任。更改成為發展商必須於物業入伙後 2 年內為物業成立住宅部分之業主立案法團，將所有管理權責交還住宅部份之小業主。而不是發展商合資/附屬/關連的物業管理公司制定的管理委員會負責管理物業。
13. 修改 Building Management (Amendment) Ordinance 及大廈公契不能容許，發展商/合資/附屬/關連的物業管理公司在收取酬金後再收取總部行政及會計費用或類似的收費。

如政府未有信心或決心或能力真正為小業主，請即時停止此次的所有諮詢。

以下是筆者對於文件的回應或疑問：

14. 第 2 段，將所有責任都推給業主，有點恐嚇口吻。如有管理公司的，為何管理公司不須負責？
15. 第 3 段，政府沒有促進或協助成立“業主立案法團”，只是給予發展商成立管理委員會代之。在圖中，政府亦以管理委員會/法團作為日常管理，便可知道政府的立場。
16. 第 4 段，應與第 3 段互換次序，才可知道，管理公司亦應負上維修失當的責任。
17. 第 5 段，24,000 幢由物業管理公司管理，他們管理的物業種類如何，有多少是發展商管理公司自行管理，樓齡如何、有多少幢有業主立案法團、有多少幢有管理委員會？而法團管理的，有否聘請管理公司或聘用物業管理經理？如不能給予筆者，則必須在收到此要求後 10 個工作天內主動給予立法會及行政會議審閱。
18. 第 7 段，800 多家管理公司，當中有多少是由發展商/合資/附屬/關連控制？10% 管理 50 幢或以上，他們當中有多少是發展商/合資/附屬/關連管理？他們的收費如何？他們管理什麼類型的物業。40% 主要管理單幢樓，當中有多少是由發展商/合資/附屬/關連管理，”文件”以具競爭力的收費，提供基本清潔及保安服務。政府真正想表達的是什麼呢？如不能給予筆者，則必須在收到此要求後 10 個工作天內主動給予立法會及行政會議審閱。
19. 第 8 段。另一方面，一直有人要求....。 煩請表明他們是什麼人/團體、有多少，有多久及如何向政府表達要求。如不能給予筆者，則必須在收到此要求後 2 星期內主動給予立法會及行政會議審閱。
20. 第 9(a) 段，收費可予負擔。 應改為合理及可予負擔。

21. 煩請政府列出，各地政府對於所謂的管理公司其准許收費如何？收費的模式(是否以管理支出作為基數)？其收費的準則如何？如何規管其收費等。這個應於文件中公開給所有市民知道。
22. 第 21 段，實施強制發牌...制定基本服務水平，提高公眾對物業管理公司的專業水平。市民或小業主是否真的這樣想呢？現時的管理真的那麼差？最重要的是若日後... 規定大廈業主聘用管理公司，強制發牌是一個先決條件。其實政府的用意是要求規管所有大廈都要聘用管理公司。但沒有法團大廈小業主應如何聘用管理公司/個人註冊專業經理是應先得到解決，而不是本末倒置。
23. 第 23 段，物業管理市場非常受費用影響。請問政府有那一個行業不受費用所影響？政府真正想表達的是什麼？
24. 第 24 段，我們已就加強規管... 廣泛徵詢相關專業組織及其他持份者的意見。煩請政府列出何時進行、如何進行、相關專業組織及其他持份者的身份及數量，進行了多久、及提交政府所得出的報告以便了解。如不能給予筆者，則必須在收到此要求後 2 星期內主動給予立法會及行政會議審閱。為何不載入附件以助市民了解。
25. 第 25 段，我們知悉有些人關注...。煩請政府列出從何處知悉(主動或被動)，那些人，有多少數量、有多久。如不能給予筆者，則必須在收到此要求後 10 個工作天內主動給予立法會及行政會議審閱。為何不載入附件以助市民了解。
26. 第 26 段，我們徵詢物業管理行業的意見所得...。煩請政府列出何時進行、如何進行、物業管理行業的身份及數量，進行了多久、及提交政府所得出的報告以便了解。如不能給予筆者，則必須在收到此要求後 10 個工作天內主動給予立法會及行政會議審閱。為何不載入附件以助市民了解。
27. 第 28 段，政府是否已表明會為物業管理公司及從業員標籤為高級（發展商管理公司）及中小級別。為合乎政府第 21 段的要求，筆者認為如高級物業管理公司應承擔一定數量單幢物業及舊區之管理才可發出。
28. 第 30 段，政府已有法例規定保安、升降機、消防及機電等設施之維修。因此物業管理公司/經理人員是要協助法團依照法例(包括及不限於物業管理條例及上述法規)之要求保養物業。物業管理條例已有規定立案法團之運作及責任，但沒有明確列明沒有法團只有管理委員會的責任。
29. 第 33 段，個人層面實施規管...。整段都是管理的要求/範疇，因此筆者認為應分為 (A) 合資格註冊專業物業管理經理及 (B) 輔助職系 2 類。
30. 第 36 段，可將房屋經理註冊管理局及香港物業管理公司協會合併及改組，提升為物業管理公司及物業管理經理監管局。
31. 第 39 及 40 段，請看上述第 5 點。
32. 在第 18 頁及 19 頁所列的職能上，基本已有法例要求及或指引。

33. 附件 C1 及 C2，為何以單位不以幢為數量，以統一比較。
34. 附件 D 方案 3，提出會增加成本。所謂的成本是什麼？會有多大？對於現時物業/屋苑的多大影響？
35. 附件 G，為何不列出會計師、律師、建築師、醫生的個人及公司註冊費用？及對其行業收費的影響，以給小市民作出比較及分析。

## 二、補充回應 - 物業管理行業規管架構諮詢文件(以下簡稱“文件”)

筆者要求政府公開現時政府物業(包括但不限於政府總部、灣仔政府 3 座大樓、房委會及房協)物業管理公司收取的費用，及其收費準則，以便對照是否依照物業管理條例方式，必須以每月總支出作為管理人酬金的方式。如不能給予筆者，則必須在收到此要求後 10 個工作天內主動給予立法會及行政會議審閱。

如果政府物業不用依照物業管理條例方式計算，則政府有必要將此項修改，定為固定收費及加上限制。

對於有建築業人士發表聲，要求在發水限制中不計算車位及有蓋面積。個人認為，點解政府要將停車場、商場、康樂設施(包括但不限於平台及會所)、防火層及建築事務監督(或受業介或其未來顧主所影響)個人意願多達 30 餘項不計算/豁免面積給予發展商？個中的道德是什麼？為何中小企業或個別小市民要求政府給予少許恩惠都不加以考慮，但對大企業的苛索不加考慮便給予？

政府拍賣土地，已有指引/指示，土地可發展多少面積。現請求立法會/行政會議審查發展商交給屋宇署(建築事務監督)的建築面積數字與發展商發售的建築面積數字是否有出入？如有為何會？

## 三、對於設立物業管理行業規管架構諮詢文件的進一步意見：

1. 筆者強烈要求立法會及政府能夠先行修改或同時修改“物業管理條例”、“建築物條例”等法例，以便小市民能夠真正的對其物業管理及保養有著“真正”的權利及義務。筆者對於法例並沒有多大的認識，只能指出少許應修改的部分以供立法會、政府及市民一起研究。
2. 修改物業管理條例中，有關法團成立、管理人/公司酬金、修改大廈公契的不平等問題。例如屋苑於取得入伙紙後2年內發展商“必須”協助成立主立案法團，而不能以管理委員會代之。這樣才可以與政府要求大廈成立業主立案法團一致，為何政府沒有信心為市民做事？為何政府要求舊區大廈成立業主立案法團，而不能強制發展商為其發展項目成立獨立的業主立案法團，由小業主真正作當家？

3. 管理人酬金。政府爲什麼要以管理開支的10%作爲管理人酬金?使得各發展商不理小業主的死活，不理社會責任都要盡量爲屋苑進行各式各樣的“維修”、爲屋苑增加會所、不知所謂的美化等，以便獲取更多的管理人酬金。因此筆者認爲，管理人酬金，不能由發展商草擬及寫入大廈公契內。應修訂爲第一任管理人，不論屋苑多大規模，每月只可收取該屋苑不多於HK\$20,000.00元作爲管理人酬金。第一任管理人“必須”於在屋苑入伙紙發出日起計2年內爲屋苑成立業主立案法團。管理人酬金應於每年法團大會表決。而管理人酬金之計算方式爲(1) 每月收取不多於 HK\$50,000.00元或(2) 每月屋苑收支表中盈餘的2% 以少者爲準。另因發展商已爲每一個管理屋苑成立獨立的管理公司，因此法例亦應修訂不容許發展商收取“總公司/總部行政及會計”費用。發展商不能於2011年1月1日或以後對其管理公司進行任何改變，以變相獲取上述之費用。同時，因應屋宇署/建築事務監督之不繼改善大廈安全，管理公司不能再/額外收取大廈維修之顧問費或類似之費用。
4. 由建築事務監督及或相關政府部門給予發展商興建停車場不計入建築面積，而發展商不將所有停車場車位出售給小業主，以便發展商能夠“管理”其屋苑。因此，筆者極強烈要求立法會及政府修改法例，政府部門批出的所有“豁免/不計算/額外建築面積，在其商場部份中扣除(即住宅公契持有商場一定而百分比的業權)連同停車場(包括上落貨區)轉入住宅大廈公契的住宅部份的公共及不可分的資產。
5. 由於以上都已列入大廈公契之內，政府必須修訂不平等的物業管理條例，使小業主能夠方便的修改上述相關的問題。例如，有個別物業，其商場的扶手電梯是要住宅小業主分擔維修費用?請問審批者是否真心服務香港市民?
6. 諮詢文件第十四頁 V 段遵行成本，筆者認爲除收取管理公司/合資格人士費用外，亦可在差餉中撥出2%作爲新監管機構的營運費，以減低對小市民之影響。

一名市民

張學明

2011年2月16日