



立法會民政事務委員會主席及各委員：

## 規管物業管理行業

本會收到立法會民政事務委員會來函討論有關規管物業管理條例的意見，是既喜且驚。喜是小業主足足等了 20 多年，有議員或官員終於重視我們小業主的權益；驚是又一次誤導我們小業主，給予我們一個虛假希望。

在此，容許我請問各位尊貴的議員及政府官員，我們小業主每個月支付一定的管理費，究竟小業主是老闆還是管理公司是老闆？希望各位有志之士能給本會明確答案。其實每年都有很多小業主和管理公司的物業管理糾紛，但從來未獲得正視及解決，每年土地審裁處及高等法院有不下過百宗物業管理糾紛，勞民傷財。除了律師和大律師賺錢之外，對小業主根本毫無好處。

當我們小業主或法團發現管理公司未得法團同意，挪用管理費按金及收受回佣。

警方說：是法團事務，未過 500 萬，不接受投訴；

民政事務署說：是法團內部事務，不便插手；

ICAC 說：未有案例，不接受投訴。

我們小業主正正是投訴無門，諮詢無門，查詢無門，求助無門……。

其實所有人都知物業管理公司表面老闆是小業主，但幕後老闆實和發展商有很多連帶關係，有更多看不到的利益輸送，如果不正視這些利益輸送，根本一切也是空談。

本會建議如下：

1. 管理經理應專業化，等同律師、會計師的專業地位，接受監管。
2. 管理公司董事應有專業操守監管，甚至可作出刑事檢控，防止貪污舞弊。
3. ICAC 應立案調查管理公司有否未得到法團同意下收受回佣，並作出檢控。

香港業主會會長  
佘慶雲

2011 年 2 月 17 日