立法會CB(2)1771/15-16(02)號文件



The Federation of Hong Kong Property Management Industry Limited

會址: 九龍牛頭角鴻圖道1號2319室 2319. No. 1 Hung To Road, Ngau Tau Kok, Kowloon 電郵 Email: info@fhkpmi.org

網址 Website: www.fhkpmi.org

電話 Tel: 2482 6303

傳真 Fax: 2793 5223

敬啟者:

反對取消「強積金對沖機制」及相關建議對物業管理業的影響

香港物業管理聯會由百多間中小型物業管理及聯屬行業公司組成,為業內數個主要的專業 組織之一;查物業管理及聯屬行業,為社會提供四十萬的就業崗位,是人力資源最密集、薪金 開支比重最高的企業:就政府擬「廢除強積金對沖機制」,香港物業管理聯會認為要審慎檢視 政策的公平原則、企業的承擔能力及引發通漲所帶來的社會成本問題,主要觀點如下:

由最低工資實施後的物業管理成本比例說起:

在2010年7月以前,員工薪金在單幢物業約佔整體管理支出的30%左右,截至2015年底, 已上升至整體管理支出的 60%:物業管理變得「豪宅化」,付不起高昂管理費的大廈只能 以減工時、減人手作應對。以此為起點,我們對「廢除強積金對沖機制」對行業的新一波 衝擊進行了評估。

破壞業主組織、業主、管理公司的長期伙伴關係,造成社會不安:

管理費不可能以大幅拋離通漲上升,最低工資的實行已令管理費每年動輒10%上調;一旦 落實「廢除強積金對沖機制」,業界在營運和生存的大前提下,必然會定期裁撤在公司長 期服務的舊員工、改以合約形式或自僱模式聘用:從而避免長期服務金的大額支出。結果 是難以建立僱主、僱員和客戶的長期關係,對物業的管理,保安服務水平和客戶的融和性 大打折扣。

不穩定環境引發員工流失、物業管理非人性化及服務倒退的影響:

我會向政府爭取去年底政府將乙類保安員的工作年齡由65歲上調至70歲,是因應勞工市 場嚴重人力短缺的措施:無可否認,前線物業管理人員是較年長的群組,他們要求的不一 定是金錢的滿足,更重要是穩定和熟識的環境,在工作上取得存在價值和滿足感。

若僱傭關係不穩定、工作環境變化大,資深員工心態上很難適應:最後選擇退休回家。這 裡引發幾個問題:

- 沒有經濟能力的要領取綜接,加重社會福利支出;
- 為填補流失人手,僱主只能以更高工資吸引其他行業勞工轉職,接著推高工資,加劇
- 可以預期:部份的業主因管理費增加,這種推高經營成本的思維發展下去,只有「豪 宅級」的物業才可享受「正常」的物業管理服務,最終結果必然是削減工作崗位;
- 私人樓宇業主不能承擔管理費劇漲,會選擇以門禁電子裝置取代管理人員或索性取消 部份更份:物業管理服務水準下降會影響治安,大廈維修以至緊急事件處理,可以預 期,警方、救護和消防的壓力大增;

邁向專業新里程 和諧共融齊努力



香港物業管理聯會

The Federation of Hong Kong Property Management Industry Limited

會址: 九龍牛頭角鴻圖道1號2319室 2319, No. 1 Hung To Road, Ngau Tau Kok, Kowloon

網址 Website: www.fhkpmi.org 電郵 Email: info@fhkpmi.org 電話 Tel: 2482 6303

傳真 Fax: 2793 5223

 服務稍減下,業戶間若出現問題便缺乏緩衝,鄰舍關係變壞:矛盾將直指民致事務處。 政府需要更多資源投放在警力、救急和排解業戶矛盾:其實就是加重社會成本,加重 納稅人的負擔。

物業管理及關聯企業是社會和諧的基石:除了提供 40 萬個就業機會外,更負起環境衛生、保安及樓宇維修等社會功能;「廢除強積金對沖機制」一旦實行勢將握殺物業管理業的生存空間、令樓宇質素下降貶值、推高通漲和失業率,加劇社會撕裂:要承擔這些社會成本絕非香港之福。

香港物業管理聯會祈望在 司長閣下能認真考慮,探納各方賢達、商界先驅的意見,保持 香港的營商活力,這才能真正達到保障基層的願景。

我們必須量化這些社會代價,審慎研究;不能以「長官意志」凌駕實際處境。

祝工作順利,共勉。

此致政務司司長林鄭月娥女士台鑒

香港物業管理聯會有限公司

會長

黄健平 謹啟

2016年1月5日

和諧共融齊努力 邁向專業新里程



會址: 九龍牛頭角鴻圖道1號2319室 2319, No. 1 Hung To Road, Ngau Tau Kok, Kowloon 電郵 Email: info@fhkpmi.org

網址 Website: www.fhkpmi.org

電話 Tel: 2482 6303 傳真 Fax: 2793 5223

取消強積金「對沖」機制意向 問卷調查結果

「扶貧委員會」在2015年12月推出《退休保障 前路共建》諮詢文件,涉及強積金 「對沖」機制的處理問題。「對沖」問題如何處理影響深遠,因此誠邀各機構抽空回 答問卷以便深入了解大家對此問題的看法;問卷訪問對象為全港從事物業服務行業機 構,問卷調查已於2016年5月27日完結,以下為結果,謝謝。

1. 請問 貴機構對取消強積金「對沖」機制的看法為何

反對	支持	慢慢落實	無意見	其他
100%	0%	0%	0%	0%

2. 若政府通過取消強積金「對沖」機制, 貴機構認為對本港營商環境有何負面 影響?

企業營運成本 增加	削弱香港的競 爭力	券資關係緊 張	影響投資者 信心	無影響	其他
35%	19%	15%	31%	0%	0%

3. 若政府通過取消強積金「對沖」機制,或逐步降低「對沖」比例, 貴機構預 期下列哪種情況會發生?

解僱年資逾或	提高服務或	結業及	改聘更多合約	減少僱	無影	其他
近5年員工	產品價格	遣散	員工	員	響	共心
27%	27%	10%	19%	16%	0%	1%

4. 貴機構對現時強積金的運作是否滿意?

非常滿意	滿意	非常不滿意	不滿意	無意見
0%	10%	10%	60%	20%

4.1 附加問題 - 原因

管理費合 理	投資回報良好	供款比率恰當	管理費高昂	投資回報 差劣	供款比率 太高
0%	0%	7%	50%	43%	0%

和諧共融齊努力 邁向專業新里程



會址: 九龍牛頭角鴻圖道1號2319室 2319, No. 1 Hung To Road, Ngau Tau Kok, Kowloon 電郵 Email: info@fhkpmi.org

網址 Website: www.fhkpmi.org

電話 Tel: 2482 6303 傳真 Fax: 2793 5223

5. 請問 貴機構是否贊成在目前的機制下,向長者增加一層退休保障支援

贊成	反對	無意見
40%	0%	60%

6. 政府的《退休保障 前路共建》諮詢文件提出不同方案,請問若落實推行退休 保障, 貴機構贊成:

所有長者受惠	只支援經濟需要人士	無意見
0%	40%	60%

7. 若退休方案只支援有經濟需要人士,受助人的資產上限應為

8 萬	25 萬	50 萬	75 萬	100 萬	其他
0%	0%	67%	0%	0%	33%

8. 請問 貴機構是否贊成採納下列方案,為長者提供退休保障?

政府公共年金	私人保險	優化逆按揭	長期零售債券	其他
44%	11%	17%	22%	6%

是此問卷調查共有 10 間機構回覆,由結果顯示可見所有回覆的中小企均一致反對取 消「強積金對沖機制」,此舉會增加各中小企的負擔,更會使勞資關係緊張及長期服 務的員工面臨被開除,請各位慎重考慮,謝謝!

和諧共融齊努力 邁向專業新里程