

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處

(煩請轉交予 民政事務委員會所有委員)

敬啟者：

有關《建築物管理條例》(344章)公眾諮詢結果及建議

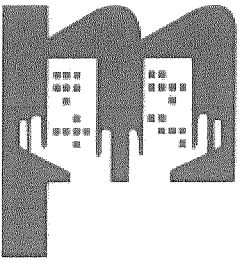
香港物業管理公司協會(本協會)，大致上支持政府民政事務局就《建築物管理條例》(第344章)(《條例》)公眾諮詢後提交之建議，惟有部分之建議會對業界、業主及樓宇發展造成深遠影響，本協會不得不反對相關之建議，並將有關的反對理據詳列如下(次序與立法會討論文件 CB(s) 1502/15-16(03)相同)：

(C)：公契經理人的委任和酬金

(I) 終止委任公契經理人

24. 增設一項新安排，即在法團成立5年後，公契經理人的任期將自動結束；屆時法團可選擇與現有的公契經理人簽訂新合約及商議新合約條款(包括委任期、酬金等)，或透過公開招標委聘新的經理人/服務提供者。把公契經理人的委任期限於五年，期間須協助業主成立法團或委出業主委會，然後藉公開招標委任新服務提供者或簽訂新合約。

本協會反對此建議。 在現實環境中，如果公契經理人的服務水平未能達到大多數業主的的要求，自然會有足夠的業主支持終止其委任；相反，如公契經理人的服務水平良好，深得業主支持，業主又何以需要進行不必要的招標委聘安排，故委任公契經理人與否之選擇權，應由業主自行靈活掌握，不應由當局強制進行。

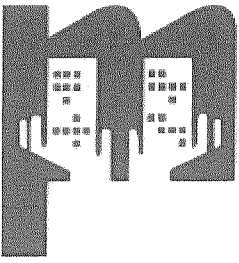


物業管理服務所涵蓋的多個範疇，例如：樓宇維修、設施保養和更換、環境改善、各級服務人員培訓和發展、和諧社區的建立等等，均需要制訂長期(通常為3至5年)計劃及投放大量資源。如委任期限於五年，公契經理人因未能確定委任期後是否仍能繼續管理，故會阻礙其訂定長遠管理計劃的構想及推行，同時亦影響業界的發展，包括各級物業管理從業員的生計、工作熱誠(維持/提昇服務素質的動力)及工作發展；另一方面，對客戶的服務資源投放，亦會變得萎縮，對服務的品質會帶來負面的效果，而最終受損害的將會是業主們。

此外，大型屋苑通常分階段落成，並可能透過分公契(Sub-DMC)分期管理，又或部分屋苑擁有多過一個法團(不同地契 lots)，例如太古城、杏花邨、黃埔花園、麗港城等等，如硬性規定公契經理人任期及自動啟動新服務提供者的招標程序，結果可能出現屋苑各期由不同的經理人管理，嚴重影響對整個項目管理的延續性及統一性，管理水平變得不一致，甚至可能落差很大，有礙發展商將來考慮投資發展大型項目。對業主而言，亦會失去大型屋苑一貫享有的議價優勢和成本效益，變相是增加了業主們的負擔，而各期業主間的利益衝突將會更多。

事實上，現時業主要求的是靈活掌握委任公契經理人與否之選擇權，並非經理人之委任期限。若然讓業主能較靈活地終止委任表現欠佳之公契經理人，此安排應較為符合業主所需。當然本協會明白，上述建議可能受現有地契條款所限，本協會建議當局可考慮先行於新落成的物業內嘗試分拆其住宅、商場及車場等的業權部份，讓各部份的業權份數可獨立計算，只要住宅部份的業主能持有該部份的50%或以上之業權份數，並於業主大會內通過，便可終止委任住宅部份的公契經理人；這樣的話，發展商及公契經理人仍可就其他部份(例如：商場及車場等)繼續發展及管理，此舉既可增加靈活性，又不會影響發展商的發展規劃，更不會違反少數服從多數的原則。

如此建議於新落成的物業能行之有效，屆時政府可透過立法修訂，將建議推行至現有之所有物業，使條例更能平衡業主、發展商及公契經理人的需求。



(II) 公契經理人的酬金

26. 在考慮各方面的意見，以及現時屋苑的實際管理情況後，我們認為公契經理人計算酬金的方法應盡量公開透明，而且代繳費用並不涉及管理督導等增值服務，加上隨着公契經理人累積經驗，管理開支成本應可逐年減少。因此，我們會向地政總署建議修訂《大廈公契指引》，規定公契經理人須：

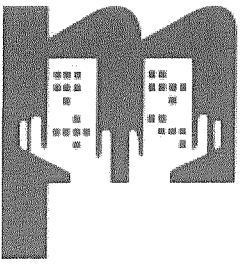
- (i) 向業主提供詳細分項數字，說明總部服務費如何由各發展項目分攤；

本協會反對此建議，因大部份經理人總部會為不同類型的物業提供服務，不同經理人於不同時期又會管理有不同的物業組合，而這些物業組合又會經常出現變動。所以，經理人實在難以長期維持同一個分攤公式或方法。

本協會建議由業內人士商討下達至一個共同的總部服務費表達方式，例如：現時行之有效而又廣為接受、應用的方法為業主與經理人共同協議收取一個固定金額或酬金比率。

- (ii) 在計算公契經理人酬金的公式中，不計算代繳費用金額（例如電費、水費等）；

本協會反對此建議。如要在公契經理人酬金的公式中扣減一些代繳費的開支項目，釐定哪些項目是不涉及任何增值服務，實在是十分困難的，例如：公契經理人為大廈制訂合適及有效的環保節能措施，為大廈/屋苑減省電費、水費開支，節省所得應屬增值服務。如果電費、水費又或其他類似項目被界定為扣減項目，經理人便缺乏誘因為大廈實施有關措施，最終亦會影響管理成效。事實上，物業增值是經理人盡心盡力做好各個範疇，及在業主支持下達至的雙贏果效。



更重要的是，物業管理公司絕大部份均為管理代理人的角色，對物業內公用部份的一切支出均須代為處理，每個公用管理開支項目所據的處理時間亦不同，若然要區分開支項目中那一項應計算在酬金公式中，那將衍生怎樣去界定所計算的準則及如何釐定每項支出的比例等問題，結果只會那把酬金的計算公式複雜化。

- (III) 有關文件內建議將部份現時載列於民政事務局局長根據「條例」發出的「供應品、貨品及服務採購工作守則」中的規定，納入「條例」的附表

本協會反對此建議。因為根據附件二第二段所建議：「管委會最少須邀請遞交 5 份標書。如接獲的有效標書數目少於 5 份，管委會須通過決議決定是否接受該次投標結果。」

現實是雖然發出 5 份或以上招標邀請是一貫做法，但強制要收到至少 5 份回標通常並不可行，而要求管委會通過決議是將責任無理地由各委員承擔。以往是工作守則，修改後成為法律條文，對管委會是沉重壓力。

本協會曾就上述「條例」檢討後之建議向會員反映，並經集合各會員的意見後，現向 貴委員會表示反對相關之建議及其原因，希望 貴委員會能接納本協會的意見，另行修訂該部分之建議，使「條例」更能平衡各方之需求及權益。

香港物業管理公司協會



會長

2016 年 9 月 7 日

The Hong Kong Association of Property Management Companies
香港物業管理公司協會

Units 2008-2010, Telford House, 16 Wang Hoi Road, Kowloon Bay, Kowloon, Hong Kong
香港九龍灣宏開道16號德福大廈2008-2010室

E-mail : office@hkapmc.org.hk Tel : 2186 6101

Website : www.hkapmc.org.hk Fax : 2189 7245