

立法会十二题：屋苑管理费

* * * * *

以下为今日（七月六日）在立法会会议上李慧琼议员的提问和民政事务局局长曾德成的书面答复：

问题：

根据地政总署的《大厦公契指引》（《指引》），按照不同楼宇的单位数目而定，规定物业管理公司可收取不超过物业总开支的 10%至 20%作为经理人酬金。不少屋苑的业主批评此百分比上限水平造成管理费与市场脱节，而更换管理公司的门坎又过高，即使第一手管理公司表现未如理想，业主亦需先获合计拥有不少于 50%业权份数的业主投票通过方可更换。此外，他们又指出，未成立业主立案法团（法团）的新屋苑，缺乏控制管理公司就维修、招标及展开新的工程等开支的渠道，但要成立法团又必须按《建筑物管理条例》（《条例》）（第 344 章）第 3 条召开业主大会藉投票以过半数通过，以及召集获合计拥有不少于 30%业权份数的业主投票支持。不少大型屋苑的业主难以符合此要求。就此，政府可否告知本会：

（一） 是否知悉，目前一般大型屋苑的管理费占物业总开支的百分比为何；《指引》的百分比上限于何时及根据甚么准则厘定；有否计划检讨该上限水平；若有，详情为何；若否，原因为何；

（二） 会否检讨目前更换管理公司须获合计拥有不少于 50%业权份数的业主同意的门坎；若会，详情为何；若否，原因为何；及

（三） 是否知悉，按区议会分区划分，现时未有成立法团的屋苑名称及有关原因；鉴于根据《条例》第 3A 条或第 4 条，合计拥有份数分别为不少于 20%或 10%的业主，可按有关条款的规定通过向民政事务局局长或土地审裁处申请召开业主会议以选出法团，过去 3 年，这类申请分别有多少宗，以及有多少宗最后委出法团，其它个案未能成立法团的原因为何？

答复：

主席：

《建筑物管理条例》（第 344 章）（《条例》）为大厦管理提供一个法律框架，让业主可根据条例成立业主立案法团（法团），更有效管理大厦。

在撤换公契经理人方面，我们知道有些业主及法团对物业管理公司的服务水平或收费未感满意，希望透过更换经理人，得到更妥善合理的服务。因此，在二〇〇七年修订《条例》的时候，针对一些较旧的公契没有订明任何终止委任经理人的机制问题，立法会通过了在《条例》中加入新条文，订明法团可藉在业主大会上以过半数票通过，并获总共拥有不少于 50%业权份数的业主支持下的决议，终止公契经理人的委任。而根据地政总署辖下的法律咨询及田土转易处所发出的大厦公契指引（公契指引）（二〇一一年六月修订版），在业主未成立法团时，业主委员会也可在业主大会上以过半数通过，并获不少于 50%业权份数（不包括公用地方的业权份数）的业主支持的情况下，发出通知终止公契经理人的委任，有关通知须给予一段不少于 3 个月的通知期，但无须给予补偿。

有关物业管理公司的酬金方面，如果物业管理公司为大厦的公契经理人，根据公契指引，经理人酬金的比率是按建筑物的单位及车位数目厘定。如建筑物的单位及车位数目是 20 个或以下，经理人酬金的比率不得超过发展项目管理中所必需和合理地招致承付的支出、费用和收费总额（不包括经理人的报酬本身及任何非经常开支或从特别基金中提取的开支）的 20%；单位及车位数目是 21 至 100 个，经理人酬金的比率不得超过该总额的 15%；单位及车位数目是 101 或以上，经理人酬金的比率不得超过该总额的 10%。

至于成立法团方面，现时，业主可根据《条例》第 3、3A 或 4 条召开业主大会以成立法团。在大多数情况下，业主是根据《条例》第 3 条委出管理委员会（管委会）和成立法团。通过成立法团的决议最少须获过半数票通过；及获总共拥有不少于 30%业权份数的业主支持。如果业主未能根据《条例》第 3 条成立法团，也可根据《条例》第 3A 及 4 条的规定以较低业权份数组成法团。《条例》第 3A 条订明，可由拥有不少于 20%总业权份数的业主向民政事务局局长申请委任召集人。而根据《条例》第 4 条，拥有不少于 10%总业权份数的业主也可向土地审裁处申请委任召集人。召集人可根据有关命令召开业主会议，以过半数票通过的决议委出管委会和成立法团。

事实上，当局曾于二〇〇〇年经过咨询及在立法会草案委员会详细讨论后修订条例，将当时第 3 条所要求的不少于 50%总业权份数的业主的支持降低至 30%；同时也把当时第 3A 条及第 4 条所要求的不少于 30%及 20%总业权份数的业主的支持分别降低至 20%及 10%，从而利便业主成立法团。

我们理解公众对《条例》的关注。我们已成立了《建筑物管理条例》检讨委员会（检讨委员会），现正详细进行检讨工作。委员会及其增选委员包括立法会议员、相关行业的专业人士及资深的业主立案法团管理委员会成员。检讨委员会会讨论大厦管理常见问题，当中包括涉及公契经理人的撤换及酬金等事宜。检讨

委员会将会研究是否要再修订《条例》去解决这些问题。此外，检讨委员会会就加强业主立案法团的运作，以及保障各业主的利益，向政府提出建议。

就问题的三个部分，现回复如下：

（一）及（二） 地政总署表示，其现时辖下的法律咨询及田土转易处最早于一九八七年十月十五日藉田土注册处通函第 91 号发出有关经理人酬金的指引。一九八七年版的指引已规定有关经理人酬金的百分比上限，有关规定是按照当时相关的社会状况及需要而厘订的。

就现时一般大型屋苑的管理费占物业总开支百分比的数字，政府并没有这方面的数据。

正如上文所述，检讨委员会现正就有关《条例》开展检讨工作，并进行了数次会议，检视的事项包括公契经理人酬金及撤换公契经理人门坎的问题。检讨委员会在今年一月正式运作，并希望在一年后向民政事务局提交中期报告，并就修订《条例》提出建议方向。

若检讨委员会的建议涉及修改公契指引的事宜，地政总署会考虑及跟进相关建议。

（三） 目前，有关未有成立法团的大厦在八个旧楼较集中的市区及乡村小型屋宇较多的新界区的分布数目如下：

地区	未成立法团的大厦数目
中西区	1,938
九龙城	1,242
深水埗	1,126
湾仔	1,247
油尖旺	1,512
西贡	936
大埔	2,391
元朗	7,508
其它地区	4,064

大厦未有成立法团的原因众多，常见原因可大致分为四类。第一，不少大厦已成立其它业主／居民组织，与管理公司保持密切沟通，有效管理大厦。第二，

是有关大厦已聘请管理公司，而有关管理公司能够提供良好大厦管理和维修服务，居民为之满意。第三，是一些位于旧区且楼龄高的单幢式楼宇，业主多数是长者，或者是基层市民，经济和组织能力有限，加上这类楼宇很多都有业权不清的情况，又有一部分业主把单位出租，透过代理收租，平日难以联络，所以难以组成法团。第四，是由于有少数发展商（通常持有物业管理公司）持有较大比例的业权份数，如发展商持不合作的态度，其它业主很难取得足够票数成立法团。

至于由独立屋宇所组成的屋苑方面，由于独立屋宇屋苑的业主是每个地段的唯一拥有人，他们不会与其它业主共同拥有屋苑的土地或物业，也不会像多层大厦的业主拥有不可分割业权份数，因此《建筑物管理条例》并不涵盖这些不是由不可分割的业权份数组成的独立屋宇。

事实上，除了成立法团外，私人大厦的业主也可选择成立其它居民组织（例如业主委员会）或聘请物业管理公司，协助大厦业主处理日常的大厦管理和维修工作。

在二〇〇八至二〇一〇年过去三年，根据《条例》第 3A 条作出的申请共有 5 宗。其中 4 宗最后成功委出管理委员会，成立法团，有 1 宗因决议未获过半数票通过而未能成功委出管理委员会而成立法团。至于按《条例》第 4 条提出申请方面，根据土地审裁处的资料，在二〇〇八年及二〇〇九年，各有 1 宗按《条例》第 4 条提出的申请，但是该处并没有有关管委会是否已成立的资料。

完

2011年7月6日（星期三）