

立法會十二題：屋苑管理費

以下為今日（七月六日）在立法會會議上李慧琼議員的提問和民政事務局局长曾德成的書面答覆：

問題：

根據地政總署的《大廈公契指引》（《指引》），按照不同樓宇的單位數目而定，規定物業管理公司可收取不超過物業總開支的 10%至 20%作為經理人酬金。不少屋苑的業主批評此百分比上限水平造成管理費與市場脫節，而更換管理公司的門檻又過高，即使第一手管理公司表現未如理想，業主亦需先獲合計擁有不少於 50%業權份數的業主投票通過方可更換。此外，他們又指出，未成立業主立案法團（法團）的新屋苑，缺乏控制管理公司就維修、招標及展開新的工程等開支的渠道，但要成立法團又必須按《建築物管理條例》（《條例》）（第 344 章）第 3 條召開業主大會藉投票以過半數通過，以及召集獲合計擁有不少於 30%業權份數的業主投票支持。不少大型屋苑的業主難以符合此要求。就此，政府可否告知本會：

（一） 是否知悉，目前一般大型屋苑的管理費佔物業總開支的百分比為何；《指引》的百分比上限於何時及根據甚麼準則釐定；有否計劃檢討該上限水平；若有，詳情為何；若否，原因為何；

（二） 會否檢討目前更換管理公司須獲合計擁有不少於 50%業權份數的業主同意的門檻；若會，詳情為何；若否，原因為何；及

（三） 是否知悉，按區議會分區劃分，現時未有成立法團的屋苑名稱及有關原因；鑑於根據《條例》第 3A 條或第 4 條，合計擁有份數分別為不少於 20%或 10%的業主，可按有關條款的規定通過向民政事務局局长或土地審裁處申請召開業主會議以選出法團，過去 3 年，這類申請分別有多少宗，以及有多少宗最後委出法團，其他個案未能成立法團的原因為何？

答覆：

主席：

《建築物管理條例》（第 344 章）（《條例》）為大廈管理提供一個法律框架，讓業主可根據條例成立業主立案法團（法團），更有效管理大廈。

在撤換公契經理人方面，我們知道有些業主及法團對物業管理公司的服務水平或收費未感滿意，希望透過更換經理人，得到更妥善合理的服務。因此，在二〇〇七年修訂《條例》的時候，針對一些較舊的公契沒有訂明任何終止委任經理人的機制問題，立法會通過了在《條例》中加入新條文，訂明法團可藉在業主大會上以過半數票通過，並獲總共擁有不少於 50%業權份數的業主支持下的決議，終止公契經理人的委任。而根據地政總署轄下的法律諮詢及田土轉易處所發出的大廈公契指引（公契指引）（二〇一一年六月修訂版），在業主未成立法團時，業主委員會也可在業主大會上以過半數通過，並獲不少於 50%業權份數（不包括公用地方的業權份數）的業主支持的情況下，發出通知終止公契經理人的委任，有關通知須給予一段不少於 3 個月的通知期，但無須給予補償。

有關物業管理公司的酬金方面，如果物業管理公司為大廈的公契經理人，根據公契指引，經理人酬金的比率是按建築物的單位及車位數目釐定。如建築物的單位及車位數目是 20 個或以下，經理人酬金的比率不得超過發展項目管理中所必需和合理地招致承付的支出、費用和收費總額（不包括經理人的報酬本身及任何非經常開支或從特別基金中提取的開支）的 20%；單位及車位數目是 21 至 100 個，經理人酬金的比率不得超過該總額的 15%；單位及車位數目是 101 或以上，經理人酬金的比率不得超過該總額的 10%。

至於成立法團方面，現時，業主可根據《條例》第 3、3A 或 4 條召開業主大會以成立法團。在大多數情況下，業主是根據《條例》第 3 條委出管理委員會（管委會）和成立法團。通過成立法團的決議最少須獲過半數票通過；及獲總共擁有不少於 30%業權份數的業主支持。如果業主未能根據《條例》第 3 條成立法團，也可根據《條例》第 3A 及 4 條的規定以較低業權份數組成法團。《條例》第 3A 條訂明，可由擁有不少於 20%總業權份數的業主向民政事務局局長申請委任召集人。而根據《條例》第 4 條，擁有不少於 10%總業權份數的業主也可向土地審裁處申請委任召集人。召集人可根據有關命令召開業主會議，以過半數票通過的決議委出管委會和成立法團。

事實上，當局曾於二〇〇〇年經過諮詢及在立法會草案委員會詳細討論後修訂條例，將當時第 3 條所要求的不少於 50%總業權份數的業主的的支持降低至 30%；同時也把當時第 3A 條及第 4 條所要求的不少於 30%及 20%總業權份數的業主的的支持分別降低至 20%及 10%，從而利便業主成立法團。

我們理解公眾對《條例》的關注。我們已成立了《建築物管理條例》檢討委員會（檢討委員會），現正詳細進行檢討工作。委員會及其增選委員包括立法會議員、相關行業的專業人士及資深的業主立案法團管理委員會成員。檢討委員會會討論大廈管理常見問題，當中包括涉及公契經理人的撤換及酬金等事宜。檢討

委員會將會研究是否要再修訂《條例》去解決這些問題。此外，檢討委員會會就加強業主立案法團的運作，以及保障各業主的利益，向政府提出建議。

就問題的三個部分，現回覆如下：

(一) 及 (二) 地政總署表示，其現時轄下的法律諮詢及田土轉易處最早於一九八七年十月十五日藉田土註冊處通函第 91 號發出有關經理人酬金的指引。一九八七年版的指引已規定有關經理人酬金的百分比上限，有關規定是按照當時相關的社會狀況及需要而釐訂的。

就現時一般大型屋苑的管理費佔物業總開支百分比的數字，政府並沒有這方面的數據。

正如上文所述，檢討委員會現正就有關《條例》開展檢討工作，並進行了數次會議，檢視的事項包括公契經理人酬金及撤換公契經理人門檻的問題。檢討委員會在今年一月正式運作，並希望在一年後向民政事務局提交中期報告，並就修訂《條例》提出建議方向。

若檢討委員會的建議涉及修改公契指引的事宜，地政總署會考慮及跟進相關建議。

(三) 目前，有關未有成立法團的大廈在八個舊樓較集中的市區及鄉村小型屋宇較多的新界區的分布數目如下：

地區	未成立法團的大廈數目
中西區	1,938
九龍城	1,242
深水埗	1,126
灣仔	1,247
油尖旺	1,512
西貢	936
大埔	2,391
元朗	7,508
其他地區	4,064

大廈未有成立法團的原因眾多，常見原因可大致分為四類。第一，不少大廈已成立其他業主／居民組織，與管理公司保持密切溝通，有效管理大廈。第二，

是有關大廈已聘請管理公司，而有關管理公司能夠提供良好大廈管理和維修服務，居民為之滿意。第三，是一些位於舊區且樓齡高的單幢式樓宇，業主多數是長者，或者是基層市民，經濟和組織能力有限，加上這類樓宇很多都有業權不清的情況，又有一部分業主把單位出租，透過代理收租，平日難以聯絡，所以難以組成法團。第四，是由於有少數發展商（通常持有物業管理公司）持有較大比例的業權份數，如發展商持不合作的態度，其他業主很難取得足夠票數成立法團。

至於由獨立屋宇所組成的屋苑方面，由於獨立屋宇屋苑的業主是每個地段的唯一擁有人，他們不會與其他業主共同擁有屋苑的土地或物業，也不會像多層大廈的業主擁有不可分割業權份數，因此《建築物管理條例》並不涵蓋這些不是由不可分割的業權份數組成的獨立屋宇。

事實上，除了成立法團外，私人大廈的業主也可選擇成立其他居民組織（例如業主委員會）或聘請物業管理公司，協助大廈業主處理日常的大廈管理和維修工作。

在二〇〇八至二〇一〇年過去三年，根據《條例》第 3A 條作出的申請共有 5 宗。其中 4 宗最後成功委出管理委員會，成立法團，有 1 宗因決議未獲過半數票通過而未能成功委出管理委員會而成立法團。至於按《條例》第 4 條提出申請方面，根據土地審裁處的資料，在二〇〇八年及二〇〇九年，各有 1 宗按《條例》第 4 條提出的申請，但是該處並沒有有關管委會是否已成立的資料。

完

2011年7月6日（星期三）