

完善大廈公契指引 保障小業主權益

大多數業主在購入物業的同時，也連帶「買入」屋苑指定的物業管理服務及經理人酬金，但礙於各種限制令小業主們難以有效監管管理公司的表現和收費。早前，筆者和多個港鐵屋苑的業主委員會代表組成業委聯席，批評港鐵向屋苑徵收高昂經理人酬金，收費計算也欠缺透明度，大部份連屋苑水費、電費等非服務開支都計算在內，管理公司可謂賺到盡。

事實上，屋苑發展商與第一位業主制訂的大廈公契，清楚列明業主、住客、租客及物業管理公司的權責，包括指定的經理人酬金比率，新增業主即使未曾見過公契，也受條款的法律效力所限。現時，發出的公契須符合地政總署現行的大廈公契指引，但指引列明經理人酬金的比率上限不超過總管理開支的 10%至 20%便屬合法。然則，即使經理人酬金與市場脫節，不合理地賺到盡，業主們也是「肉隨砧板上」。

理論上，按法例要求達 100%業權支持則可以修改屋苑的大廈公契，另一方法是成立業主立案法團並以 50%以上業權份數的大多數通過解僱公契經理人公司從而改變經理人酬金。但但在不少屋苑中業主的業權份數也很少超過 50%，擁有一部份業權的發展商也沒有誘因支持改動，有個別屋苑甚至成立法團也受業權份數問題阻礙。可見，要處理上述問題，實際上幾乎是不可能。

政府去年就《建築物管理條例》檢討諮詢，初步建議修訂《大廈公契指引》，規定公契經理人須公開透明計算酬金的方法，也不能再把電費、水費等代繳費用金額納入計算，並以每年 0.5%逐年降低酬金比率上限最終至 8%。筆者歡迎改善計算酬金的建議，但不能接受將酬金比率的上限設在 8%，因為市場上已有定額收取較低酬金的造法，而一般私人屋苑的酬金比率上限也只有 5%至 7%。筆者認為政府有責任進一步完善公契指引，加強對業主的保障。

龐愛蘭 新論壇理事 沙田區區議員