



九龍城區議會轄下
房屋及基礎建設委員會
何顯明主席

支持發牌規管物業管理行業 要求採分級制讓居民有更多選擇

政府建議發牌規管物業管理行業，這對加強監管管理公司，增加行業的透明度，及增加業主聘請管理公司的信心無疑加強，有助鼓勵業主聘請管理公司改善大廈管理，長遠對改善大廈的居住環境有幫助。推而廣之，管理公司能大大分擔法團管理委員會的工作。聘請管理公司協助管理大廈現象若能更普及，對鼓勵業主成立法團亦有間接幫助，因現在許多大廈不成立法團的其中一個原因，是擔心無能力或足夠專業知識處理大廈的日常事務，管理公司正正能分擔釋除業主此一方面的擔憂。

然而，當局傾向單一級別發牌，這未能幫助居民選擇管理公司，亦間接令居民減少選擇。因大型屋苑要求高質管理，傾向聘請大型或品牌的管理公司；但大部份的小型樓宇甚至舊樓，因戶數小每戶業主承擔的管理費大，傾向只選擇基本水平有保證、價格較平宜的管理公司。故此單一級別發牌，而不分至少兩個級別發牌，變相無助業主根據其住宅類型而聘請相應規模的管理公司，而這正正是一般小型樓宇業主期望當局能給予指引或協助的。

如單一級別發牌，門檻太高，會令小型管理公司無法生存，大型管理公司費用高昂，反而窒礙舊樓或小型樓宇聘請管理公司；反之，如門檻太低，芸芸管理公司良莠不齊齊取得牌照，又未能給予業主一個有用的指標，去作出選擇，發牌制度則形同虛設。大小管理公司所面向的市場不同(大型屋苑及小型舊樓)，各有生存空間，我們希望能對管理公司作分級發牌，這對居民有助益。

此外，新規管機構每年需要二千多萬元經費，並由日後住宅物業買賣中徵費，加重小業主負擔。當局應研究如何更有效善用資源，減省開支；及向市民諮詢意見，只向業主而非管理公司籌集規管機構的開支，做法是否公平恰當，然後再作優化。

祈當局關注改善。

民建聯九龍城支部
九龍城區議員
李慧琼、吳寶強、尹才榜
蕭婉嫦、潘國華

二零一一年七月六日