

## 2008-2011 油尖旺區議會

### 要求港鐵檢討多收入伙前管理費

#### 背景

港鐵早前遭傳媒揭發，向旗下管理的東涌海堤灣畔小業主多收共約 200 萬元後，引起其他港鐵屋苑重大迴響，紛紛追討港鐵要求回水。據知，有受影響屋苑業委會及業主多年來都質疑港鐵收取「前期開支」的理據。今次受影響的包括東涌站海堤灣畔、藍天海岸、映灣園及東堤灣畔；奧運站柏景灣與維港灣；青衣站盈翠半島；九龍站漾日居、擎天半島及君臨天下，總數超過 2.5 萬戶，估計高達 3,000 萬元。

據資料所得，港鐵於 08 年 12 月 31 日，向旗下負責物業管理的東涌線沿線上述的 10 個屋苑的業主委員會發信，聲稱表示基於與住戶維持良好關係的原則，及不影響管理公司法律權益的前提下，決定將過往在發出入伙紙前，向小業主所收取的管理費與經理人佣金等款項，連本帶利發還給東涌沿線屋苑賬戶。最近得知有個別屋苑已收到港鐵的退款通知，但有些屋苑仍未收到有關退款。

有法律界人士指出，前期管理費支出通常由發展商負責，而把入伙前支出轉嫁至業主身上的做法較為罕見。根據一般大廈公契，通常在發出入伙紙後，業主才須支付管理費，港鐵是次做法明顯違反了公契。故港鐵必須將發出入伙紙前所收的費用，連利息全數退回給小業主。

#### 建議

- (一) 政府應加強監察港鐵在制定大廈公契時，確保小業主權益受到應有的保障，並應重新審議及檢討現時公契有可能存在的不合理條文。

- (二) 港鐵應該把多收的「前期開支」，佣金及利息盡快全數歸還各屋苑業主，並保證不合理收費的情況日後不會再發生。
- (三) 港鐵在發展地產項目中，擔任多重角色，例如發展商，樓宇賣方及物業管理人等，有責任釐清所屬權責，物業管理人應以業戶的利益為依歸。

## 文件提呈

此文件呈上 2009 年 2 月 26 日大會供全體委員討論，並邀請港鐵、運輸及房屋局及地政總署等有關代表出席作回應。

提呈人：

蔡少峰  
大角咀南區議員

陳偉強  
富栢區議員

孔昭華  
尖沙咀西區議員

09 年 2 月 11 日