

百萬聘保安擬增 25%管理費喜雅管理帳蝕逾百萬業主組法團擬代房協

去年 2 月入伙的房協「港人港樓」屋苑「喜雅」，近日小業主與負責屋苑管理的房協爆出帳目糾紛。根據本報取得「喜雅」管理帳目，截至今年 2 月，住宅公用地方帳目已累積虧損逾百萬元，當中一年花在聘請保安員的費用已達 100 萬元，佔管理費收入近兩成。房協因應虧蝕嚴重，向業主提出大增 25%管理費，業主則反擊，批評房協管理不善和帳目不清，並計劃自組法團，「踢走」房協。明報記者黃俊鋒

房協：應業主要求增保安房協發言人回覆時強調，「喜雅」入伙後，不少業主要求增設保安員當值，管理處因應訴求才增加保安員，由原來 6 名增至 11 名，令帳目支出大增出現虧損，加上營運成本上漲，有需要調整管理費以應付日常開支，但增幅至今仍未落實，需與業委會協商。

房協在長沙灣發展多個舊區重建項目，以「喜」字系列分期推出，其中 2014 年 2 月的喜雅共有 327 個單位，大廈公契列明房協為喜雅的「經理人」，負責屋苑管理，任期兩年。該屋苑業主於同年 9 月成立業委會，商討屋苑日常事務。根據公契，該屋苑小業主持有約 91.9%不可分割業權份數，房協持有該屋苑商舖及停車場，約佔 7.9%。

不過，近日喜雅爆出帳目糾紛。喜雅業委會主席楊志良表示，入伙後首半年，住宅公用地方帳目一直維持有盈餘，但至去年 9 月起卻突然逆轉，每月開始錄得嚴重虧損。

根據喜雅管理帳目，去年全年喜雅管理收入約 576 萬元，總支出則達 670 萬元，當中 101 萬元支出是用作聘請保安員，清潔服務全年亦花 78 萬元。截至房協提交最新至今年 2 月的帳目，已累積錄得 104 萬元虧損。

不過，房協將部分管理費收入，分拆計入另一份「屋苑公用地方」帳目上，該帳目與「住宅公用地方」帳目分開計算，至今年 2 月則錄得有 50.2 萬元盈餘。

業委會：房協應負擔公用地方就保安員支出高昂問題，楊志良質疑，部分保安被安排駐守屬房協業權範圍的停車場等地方，認為房協應分擔費用，不應全由小業主負責，而近日已將保安員減至 10 名。他又稱，自入伙起，房協在「住宅公用地方」帳目上，每月按比例撥出約 28.8 萬元予「屋苑公用地方」帳目，「許多屬房協擁有的地方，例如停車場、管理處等，保安及清潔費都變相主要由住宅業主分攤」，部分入帳費用含糊，透明度低，令業主覺得「做數」。

他稱業主多次反映後，房協今年 2 月取消每月撥出約 28.8 萬元予「屋苑公用地方」帳目，期望減低虧損，但仍向業主提出增加 25%管理費，觸發業主不滿。他批評，現時房協收取的管理費介乎每一呎 2.5 元至 2.9 元，同區中屬於高收費，但管理質素卻令業主失望。

房協發言人說，根據公契，「屋苑公用地方」約有九成由住宅業主承擔，因此住宅業主每月所繳付的管理費，除支付「住宅公用地方」支出外，有 28.8 萬元須撥入「屋苑公用地方」帳目，又指管理開支是根據公契業權份數及所涉及公用地方作分擔基準。為紓緩帳目赤字，房協曾建議再減保安員以節省開支，但未獲業委會接納。

林卓廷指入帳含糊信非造數熟悉法團操作的民主黨總幹事林卓廷看過「喜雅」帳目後認為，房協在「住宅公用地方」部分開支的入帳的確較含糊，令業主無法得知與房協的分攤比例，認為房協應向業主清晰交代，但他相信房協作為公營機構，沒有「造數」誘因。測量師學會會長何鉅業認為，住宅業主的管理費要分攤予其他公共地方是正常做法，但房協事前應與業委會多溝通，他推測喜雅的保安費用較「浮動」，「可能是房協作為經理人，最初無入晒所有開支，以作為過渡安排，但之後就按其比例入帳數十萬元，但這樣會令業主感覺不太好」。