

物管費佔家庭收入 7.4%

月均200至3700元料費用續升

【香港商報訊】記者馮煒強報導：消委會昨日發表完善私人住宅物業管理費研究報告，指出本港住宅市場的物業管理服務總收入估計達到551億元。調查亦發現受訪業主每月支付的管理費介乎200至3700元，平均約佔家庭每月收入的7.4%。隨着住宅樓宇日漸老化，預計管理費普遍將持續上升。研究指出，55.4%受訪業主認為管理費合理（當中有26.3%是支付少於家庭月入1%的管理費）；23.4%認為不合理（當中有28.9%繳付家庭月入10%以上作為管理費）。



消委會發表「創優增值——提升香港物業管理費的透明度和管治」的研究報告。 記者 蔡啟文攝

本港物業管理費市場相當獨特，例如業主須集體行動才能影響決策，以及業主和發展商之間的議價能力不對等；加上業主一般不願意參與樓宇管理事務，而消委會亦不時接獲有關物業管理的投訴。有見及此，消委會進行了題為「創優增值——提升香港物業管理費的透明度和管治」的研究，以便了解、檢視和評估本港私人住宅樓宇的現行管理費制度是否有效運作，及引起消費者關注的問題。

消委會提完善八大倡議

報告歸納出本港物業管理費的六大問題，包括業權份數的分配基礎缺乏透明度；難以獲得全體業主同意修改公契中的不公平條款；發展商或大業主或管理委員會委員對物業管理事宜的潛在影響；物管公司的財務風險和服務表現不佳等服務質素問題；業主不積極參與物業管理事宜，業主組織/法團、物管公司與業主之間溝通不足；及管理費特別是維修成本大幅上漲。

報告又提出八大建議，包括提高業主分攤物業管理費的透明度；提供最新物業管理信息，以增進公眾對該行業的了解和知識；以公平為原則，通過允許在大多數業主同意的情况下修改公契條款；避免因過度參與物業管理決策而產生利益衝突；以新科技和智慧解決方案提高物業管理服務的效率；通過更有效的溝通促進業主積極參與物業管理活動；促進早日成立業主立案法團或業主聯手解決物業管理問題；及為達致建築物的可持續性——特別基金要有合理充足的儲備以支付預期維修及保養開支。

建議業主參與管理保權益

消委會強調，除了加強現行的監管制度，全面和清

晰的信息披露，以及業主積極參與其物業的管理，對建立一個公平、健康、具競爭力、及可持續的物業管理市場以維護消費者權益，均有舉足輕重之用。

消委會指，有效的物業管理加上優質的服務和良好的維修保養，將為居住環境帶來正面影響，並有利於建築物的市場價值。要達致雙贏局面，及尋找有效和可行的長遠解決方案，各持份者的共同努力至關重要。除了定期檢視監管制度外，消委會重申各層面都

必須全面和清晰地披露信息，業主的權利及義務亦須公平地執行。同時，消委會亦鼓勵業主積極參與其物業的管理，以保障自身的權益。

694宗投訴半數屬收費問題

【香港商報訊】記者馮煒強報導：消委會進行有關本港物業管理的研究指，過去11年（2012至2022年），消委會共接獲694宗與物業管理有關的投訴個案，金額為3.93億元，大約一半與「價格/收費爭議」相關，主要涉及份數分配、樓宇某些部分是否公用部分、費用分攤是否公平等問題。

業權份數不足難參與決議

研究指出，儘管法例規定物管公司須定期披露其財務營運，而且業主有權獲得與管理相關的財務資料，關於物管公司財務帳目混亂和不當使用所收取的管理費的指控仍時有所聞，亦有一些物管公司拒絕披露財務和營運信息。

根據研究的公契分析顯示，在249個審視的發展項目中，有五個項目的住宅業主持有的業權份數總數不到50%，導致住宅部分的業主難以籌集足夠的份額以通過物業管理的決議。

公契分析進一步發現，在消委會審視的發展項目中，75%的公契經理人（即公契訂明的首個物管公

司）與發展商有關連，而47%的發展項目則集中由排名前10名的公契經理人管理。若發展商決定將少於50%的業權份數分配給住宅業主，同時委任與其有關連之物管公司為公契經理人，可能會引起潛在利益衝突的擔憂。當主要持份者行使影響力干預特定的物業管理決定時，可能會導致沒有話事權的住宅業主需要承擔更高的費用。

消委會指，雖然公契指引規定設立特別基金以支付公用地方翻新、改善和維修的不定期開支及其他相關費用，但市區重建局在2017年的一項研究顯示，只有三分之一參與調查的樓宇已設立特別基金，而部分基金的資金結餘不足以支付大型維修工程費用。

資金不足的主要原因之一，是業主缺乏專業知識來判斷未來維修工程支出所需的儲備金水平；如果沒有特別基金或特別基金中的儲備不足，業主可能要攤分高昂工程費用，特別對退休人士和長者，帶來經濟壓力。因此，制訂一個可負擔和可持續的機制去積累維修保養資金對業主是一項重要的保障。

日內瓦發明展 理大奪31獎



理大研發團隊展示獲羅馬尼亞特別大獎的「火星相機」。 記者 崔俊良攝

【香港商報訊】記者李銘欣報導：理工大學在第四屆瑞士日內瓦國際發明展中，共有28個發明項目取得31個獎項，為理大歷年之最，也是多個香港參展機構中之最。理大行政副校長盧麗華昨日稱，獲獎範疇包括太空科技、醫藥、創新、醫療技術、可持續發展

和抗菌材料等，每項發明都成功將關鍵技術應用到各個行業和生活，以造福社會和提升香港的國際影響力，理大會繼續以基金推動產學研合作，為社會和大灣區創科發展作更大貢獻。

「火星相機」及近視防控鏡片等

理大獲取的31個獎項，包括三個最高殊榮特別大獎、五個評審團嘉許金獎、12個金獎、五個銀獎和六個銅獎。其中，獲得羅馬尼亞特別大獎的「火星相機」，獲用於國家首個火星探測器「天問一號」的著陸平台上，用來監測著陸狀態和火星車展開情況。帶領研發團隊的工業及系統工程學系副主任容啟亮表示，火星相機重量只有390克，能承受極端溫差，具備超廣闊170度視野，可承受相等於地球地心吸力6200倍的衝擊。相關技術已轉移到各類產品，例如手術機械人、管道檢測機械人。

獲得日內瓦特別大獎的「新型高效「納米多環離焦」近視防控鏡片」，可減慢兒童加深近視。參與研發的工業及系統工程學系講座教授張志輝表示，近視視越來越普及，到2050年會有約一半人有近視，而近視亦會提高視網膜脫落、黃斑病變和青光眼等眼疾的機會。研發團隊與本港一間初創公司合作，在港製造眼鏡，至今有18名有近視的兒童使用，他們佩戴九個半月後，近視只增加了13度，比戴一般眼鏡加深約75度的速度慢。

獲得評審團嘉許金獎的「治療脊柱側彎人工智能輔助設計的功能服裝」，是配備生物反饋系統的智能背心、非等向性矯形衣及姿勢矯正束身衣，當中智能背心附感應器，如用家「寒背」或坐姿不當，電腦會即時提示。帶領研發團隊的時裝及紡織學院副院長葉曉雲表示，傳統治療脊柱側彎的硬式支架需佩戴18至23小時，基本上只能在睡覺時卸下支架；而理大的功能衣只需日間穿戴，視乎情況安排穿戴的年期，但毋須永久穿著。

金紫荊廣場 五四升旗禮



香港各界青少年活動委員會昨早8時在灣仔金紫荊廣場舉辦五四升旗禮。今次升旗禮意義非凡，這是疫情三年後首次復辦的五四升旗禮，活動邀請了19隊青少年制服團體隊伍以及多達1500名學生到場，參與人數歷年來最高；以及全體制服團體首次以中式步操形式進場。出席活動的主禮嘉賓包括：政務司司長陳國基、中聯辦副主任陳冬、外交部駐港特派員公署副特派員潘雲東、解放軍駐港部隊副參謀長蔣軍德、立法會主席梁君彥、保安局局長鄧炳強、民政及青年事務局長麥美娟、中華全國青年聯合會秘書長劉愛平、香港各界青少年活動委員會永遠名譽主席霍啓剛及執行主席莊家彬等。 記者 蔡啟文攝

香港商報廣告效力宏大

美仁愛堂第四十四屆(癸卯年)董事局 續收花籃代金 謝啟事

同寅等獲選為本堂第四十四屆董事局(壬寅年)董事局成員，經於二零二三年四月二十八日舉行就職典禮，荷蒙 醫務衛生局局長盧國龍、太平紳士與民政及青年事務局長梁卓立、太平紳士莊國強、列位官紳、社會賢達、各界友好蒞臨觀禮，寵賜花籃及惠賜花籃或折現金張充公，惠澤神社，殊深銘感。各界友好倘未及於就職日之前惠賜花籃代金，本堂仍當繼續接受，煩請逕寄香港屯門啟德道十八號仁愛堂賽馬會社區及體育中心七樓財務科為荷。特此公告，藉申謝忱。

主席 戴凱倫小姐 副主席 黃碧君小姐 程俊豪先生 何俊亨先生 鄭偉傑先生 陳家軒博士 梅傑傑先生 杜娟芳小姐 張潔玲小姐 陳美蓉小姐 梁麗珊小姐 吳國勝先生 溫浩然先生 陳楚婷小姐 歐國倫先生 陳應洲先生 吳國勝先生 梁麗珊小姐 曾啟強先生 許少斌先生 高錕輝先生 余俊麟先生 余非非小姐

日期：2023年5月5日

黃嘉鏞及黃嘉霖 破產受託人 中環士丹利街22號 登寶大廈4樓 電話：2523 9308 傳真：25234159

破產人通告 (《破產條例》第6章第30A(5)條)

香港特別行政區原訟法庭 高等法院破產案件

我們作為上述破產人的破產受託人，不反對對破產人的破產解除。

破產人的債權人有權基於以下任何理由反對其破產解除：-

(i) (如屬《破產條例》第6章第30A(2)(a)條適用的破產解除)破產人相若可能在自破產開始起計的5年內有能力對其產業作出重要的供款；

(ii) 破產人的破產解除將會損害對其產業的管理；

(iii) 在對破產人產業的管理方面，破產人並不合作；

(iv) 破產人就破產開始前的期間或就破產開始後的期間的行為操守並不令人感到滿意；

(v) 在不局限《破產條例》第6章第30A(4)(c)或(d)條(即理由(ii)或(v))的原則下，破產人已離開香港，且在受託人要求其返回香港後沒有隨即返回香港；

(vi) 破產人在知悉自己無力償債後仍繼續營商；

(vii) 破產人已把《破產條例》第6章第129條或第131至136條中的任何一條所訂的罪行；

(viii) 破產人沒有為受託人擬備一份其入息及財產的取得的周年報告。

案件編號	破產人姓名及商號名稱(如適用)	部份身份證明號碼	A (日期)	反對理由
B3801/2019	曾錦鴻	D471XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3896/2019	尹淑梅	D393XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3954/2019	吳雪儀	G413XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4060/2019	劉建博	K825XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3909/2019	陳國基	K227XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3912/2019	王志豪	Z413XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3930/2019	蔡嘉豪	Y084XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3965/2019	李志榮	P994XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4007/2019	曾錦光前經理蔡耀敏手作	Z207XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3755/2018	李偉文	D207XXX	7/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3719/2018	劉月明	E685XXX	7/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3969/2019	莫欣穎	Y107XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4236/2019	張友清	M587XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3989/2019	馬瑞貞	G670XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4011/2019	羅兆俊	Z484XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4125/2019	彭思聰	Y360XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4191/2019	吳志豪	K657XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4208/2019	劉學成	R602XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4214/2019	鄧家保	P946XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4260/2019	李永光	K364XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3871/2019	鄧玉嬌	D838XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3977/2019	曾健恒	Z659XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4144/2019	吳碧輝	Z403XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3902/2019	黃智浩	K159XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4119/2019	葉海康	Z462XXX	20/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4344/2019	羅浩生	C276XXX	20/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4365/2019	曾碧蓮	E351XXX	20/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4367/2019	黃健恩	G419XXX	20/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4350/2019	尹寶華	G065XXX	20/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4400/2019	吳國偉	E811XXX	20/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4387/2019	馮煒強	K585XXX	20/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4049/2019	陳浩雲	C453XXX	20/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4374/2018	李強	C458XXX	21/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4223/2018	許俊傑	Y293XXX	27/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4381/2019	卓國華	P787XXX	27/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4437/2019	賴瑞珍	P784XXX	27/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4464/2019	蔡瑞蓮	P069XXX	27/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4503/2019	黃錦雄	E885XXX	27/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4533/2019	邵婉虹	C636XXX	27/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4463/2019	楊蔚軒	Y298XXX	27/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4479/2019	黃道洪	R801XXX	27/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4397/2019	梁鴻洪	P960XXX	27/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4080/2018	羅偉志	G470XXX	28/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3822/2019	梁雅如	Y054XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3823/2019	鄭敏如	R748XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3848/2019	劉光熙	Z970XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3898/2019	廖超峰	Z473XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3911/2019	張家銘	Y468XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3931/2019	高志揚	Y410XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3932/2019	何啟學	Y240XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3897/2019	劉定雄	D430XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3936/2019	蔡浩濤	G713XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3978/2019	周少芬	K793XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4053/2019	梁平仙	R170XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3958/2019	曾慧聰	Z930XXX	6/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4230/2019	張冰心	Y200XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3824/2019	李小姐	G005XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4142/2019	吳英超	P853XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4177/2019	陳彤儀	G524XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4186/2019	梁煥祺	K540XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4204/2019	盧智聰	Y412XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4209/2019	廖家權	Z160XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4227/2019	盧德瑜	Y125XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4241/2019	吳穎欣	Y517XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3887/2019	彭子禧	Z429XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B3997/2019	陳月珍	G430XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)
B4079/2019	鄧惠芳	D332XXX	13/8/2023	(iii), (iv) & (viii)