

主旨 Fwd: 有關西灣河鯉景灣的物業管理事宜 (個案編號 : C1785/2024 & C4083/2023)

寄件者 paulckho <paulckho@netvigator.com>

收件者

stephenho <stephenho@pmsa.org.hk>, Property Mgmt Service Authority - General <enquiry@pmsa.org.hk>, complaints <complaints@pmsa.org.hk>

副本

fannylung <fannylung@swireproperties.com>, Swire Properties - Patrick Tang <patricktang@swireproperties.com>, Thomas Ng Kai Tung <thomas.kt.ng@urban.com.hk>, LKW Mgmt Office - Jeff Choi <jeff.cs.choi@urban.com.hk>, 'LKW Mgmt Office - Fanny Ngan <fannyngan@emo.urban.com.hk>, leikingwan <leikingwan@iurban.hk>

日期 2024年9月24日 星期二, 21:02:16

物業管理業監管局、何世榮經理：

收到你的附件回覆，我完全不同意你們的結論和結果。

你們聲稱「.....當中牽涉包括複雜的大廈公契事宜.....推動物業行事持正，並朝專業化及優質化發展，提升物業的專業地位...」，但是在你的信件並不專業，更可以被解讀為同謀合污。

第一步，我詢問你們會否撤回這封信呢？並重新以專業水準書寫你們的回覆書呢？

我希望你在七天內回覆我。如果在七天內我收不到你的回覆，我就以盤問證人方式向你們提出問題，讓你們以書面回覆，達致高專業水準。高專業水準是你們的主要功能和成立的目的。

我可以預告給你知，如果我以盤問證人方式向你們提出問題，我相信問題不會少於50條，可能涉及幾百條問題。

物業管理業監管局、蕭如彬先生：

物業管理業監管局、彭慧深女士：

請問你們是否認同何世榮經理之回覆信件內容？

我已為了你們建立一個網頁 <https://www.hkscandal.com/propertymgmtserviceauthority.html>，請問你們認為有什麼需要更改呢？

何超光

鯉景灣屋苑 B 期前業主代表

副本抄送：facebook / 鯉景灣物業管理有限公司紀錄

facebook / 富城物業管理有限公司紀錄

facebook / 物業管理業監管局紀錄

facebook / lei king wan renovation

facebook / 劣質物業管理公司

鯉景灣多個 whatsapp 群組

多個屋苑 whatsapp 群組

www.hkscandal.com

寄件者：Complaints <complaints@pmsa.org.hk>

收件者：paulckho <paulckho@netvigator.com>

副本：Stephen <stephenho@pmsa.org.hk>

日期：2024年9月24日星期二 19:38 HKT

主旨：有關西灣河鯉景灣的物業管理事宜 (個案編號：C1785/2024 & C4083/2023)


(個案編號：C1785/2024 & C4083/2023)


何先生：


有關題述的投訴個案，請查收物業管理業監管局 (監管局) 發出的回覆。

如你就上述事宜有任何查詢，請聯絡監管局投訴及執行部經理何世榮先生 (電話：3696 1112 / 電郵：stephenho@pmsa.org.hk) 。

物業管理業監管局

 (852) 3696 1112

 (852) 3696 1100

 stephenho@pmsa.org.hk



 Units 806-8, 8/F, Dah Sing Financial Centre, 248 Queen's I East, Wan Chai

www.pmsa.org.hk



附件

回覆信函.pdf (792 kB)



(個案編號：C1785/2024 & C4083/2023)

電郵

paulckho@netvigator.com

何先生：

有關：西灣河鯉景灣的物業管理事宜

物業管理業監管局（監管局）收悉你分別於 2023 年 11 月 21 日、2024 年 7 月 7 日及 2024 年 7 月 28 日作出的投訴。根據你提供的資料，你是西灣河鯉景灣（屋苑）的一名業主家人，而鯉景灣物業管理有限公司（LKWML）及富城物業管理有限公司（富城）向屋苑提供物業管理服務（物管服務）。

根據本局紀錄，你曾於 2021 年 12 月 8 日就上述屋苑物業管理事宜作出投訴並提出 32 項指稱，而本局經跟進處理後已於 2022 年 5 月 17 日向你作出詳細回覆，清晰表示沒有證據顯示富城相關物管人士干犯《物業管理服務條例》（第 626 章）（《物管條例》）下的違紀行為。

你再於 2023 年 11 月 21 日就上述屋苑相關物管事宜作出投訴，當中牽涉包括複雜的大廈公契事宜。本局作出跟進處理並於期間向你定期作出簡覆，而你於 2024 年 7 月 7 日就相關事宜提供進一步資料。

2023 年 11 月 21 日及 2024 年 7 月 7 日所作的投訴

你聲稱富城涉嫌觸犯欺詐、盜竊等罪行，因其以屋苑業主籌集的管理費資金支付原本應由太古地產集團（太古）的附屬公司 Braemar West Limited (BWL) 須負責屋苑的大廈公契（DMC）所指的「保留地方 Retained Area」及屋苑相關的修訂批地條款編號 11797、11798 及 11799 所指的 3 幅綠化區（黃區）的維修保養開支。

你亦聲稱太古／富城於其財務報告／財政預算案就員工薪酬方面造假數，涉嫌觸犯欺詐、盜竊、偽造帳目等罪行。此外，你並聲稱太古／富城在申領政府「物管支援計劃」報大員工數據，藉此詐騙政府資助。

此外，你亦於 2024 年 7 月 28 日就上述屋苑相關物管事宜再作出投訴。

2024 年 7 月 28 日所作的投訴

你聲稱 LKWML／富城於 2022 年 12 月 13 日召開的業主大會進行投票，以決定聘請顧問公司為屋苑提供大維修顧問服務屬越權行為；而有關是次大會出任主席的人士是未經通過表決遴選，也沒有業主提出動議及和議等程序。

監管局是根據《物管條例》成立的法定機構，主要職能是透過發牌規管物業管理公司及物業管理人（持牌人）提供物管服務，推動物管業行事持正，並朝專業

化及優質化發展，提升物管業的專業地位。根據《物管條例》，監管局可對持牌物管公司及持牌物管人就涉嫌干犯違紀行為（見附件）或不再符合持有牌照所須符合的任何訂明準則的事宜進行調查。

就你的上述各項投訴，本局已作出跟進，並向 LKWML、富城及相關人士作出查詢，現作出以下詳細回應：

1. 本局就你聲稱 LKWML 及／或富城運用管理費資金支付外牆的維修費用，了解到 LKWML 及／或富城已多次向你解說根據屋苑的大廈公契第 11.02(b)(ix)條，維修大廈外牆的費用是預算案中的第 2 部份及須由全體業主支付。儘管本局職能不涉及個別屋苑的大廈公契的詮釋，本局認為 LKWML／富城就你此項投訴的解說合理，並不牽涉干犯違紀行為。
2. 至於黃區的維修費用，LKWML 及／或富城亦已向你解說根據大廈公契的第 11.02(a)(ii)條，預算案第一部分的支出包括政府官批特別條款 34(a)(i)所指定的綠化帶的運作、維持、照明、清潔及修理費用；而業主須按其所持的業權份數，支付每年預算案的第一部份所列的數額。本局認為 LKWML／富城就你此項投訴的解說合理，並不牽涉干犯違紀行為。
3. 如你對於上文所述持不同意見及如有需要，請自行尋求獨立的法律專業意見。
4. 本局亦注意到你已向警方就上述事宜及懷疑相關物管公司涉嫌干犯詐騙罪等報案。如你就此有進一步消息，請再與本局聯絡。
5. 就你指稱 LKWML 及／或富城在支付員工薪酬方面有「報大數」的情況，基於你未有提供實質資料支持你的投訴，本局未能作出跟進。至於你指稱太古／富城在申領政府「物管支援計劃」報大員工數據，藉此詐騙政府資助，本局早前已作出詳細覆檢，並無發現你指稱涉嫌提供虛假資料的情況。此外，本局了解你亦曾就此事宜向民政事務總署作出投訴，而該署已於 2022 年 11 月 23 日、2022 年 12 月 23 日及 2023 年 1 月 27 日數次向你作出回覆，表示經調查後並無發現有涉及提供虛假資料的情況。
6. 就你對 LKWML 及／或富城於 2022 年 12 月 13 日召開的業主大會表示不滿，本局認為沒有理據質疑有關大會的合法性。
7. 本局如收到投訴指稱持牌人涉嫌干犯違紀行為，本局可按《物管條例》對該持牌人的行為進行調查。根據目前所得的資料，未有證據顯示 LKWML 及／或富城涉嫌干犯《物管條例》下的違紀行為，故本局不會進一步處理你的投訴。
8. 最後本局就你於 2024 年 8 月 27 日、8 月 30 日、9 月 3 日向本局發送的電郵及 9 月 9 日向本局抄送的電郵就本局員工作出投訴，本局經詳細考慮

後認為並無理據，因此不會作出跟進。

如你就上述事宜有任何查詢，請聯絡監管局投訴及執行部經理何世榮先生
(電話：3696 1112／電郵：stephenho@pmsa.org.hk) 聯絡。

物業管理業監管局



(經理(投訴及執行))

2024年9月24日

《物業管理服務條例》(626章)

4. 違紀行為

就本條例而言，持牌人如有以下情況，即屬犯違紀行為——

- (a) 該持牌人在專業方面，有失當或疏忽行為；
- (b) 該持牌人違反施加於該人的牌照的條件；
- (c) 該持牌人違反本條例中適用於該人的規定；
- (d) 該持牌人無合理辯解而沒有——
 - (i) 遵從第21(2)條所指的通知的要求；或
 - (ii) 遵從第25(1)(b)或37(1)(b)條所指的傳票；
- (e) 法庭裁斷該持牌人違反《建築物管理條例》(第344章)或公契中適用於該人的規定；或
- (f) 該持牌人在香港或其他地方，被裁定犯刑事罪行，而該項罪行——
 - (i) 可能損及物業管理服務專業的聲譽；及
 - (ii) 可處監禁(不論該人是否被判處監禁)。