

2020年6月16日

《「香港物業管理師學會」就物業管理行業“保就業”補助的意見》

政府本年四月公佈的 810 億元「保就業」計劃，向僱主提供六個月的員工工資補貼，補貼是每位員工工資的一半，但以每月\$9,000 元為上限。如以 1000 名員工的公司為例，六個月的補貼就有 5400 萬元。這將大大舒緩了一些中小企業的裁員壓力，亦確實對保住打工仔的飯碗有一定幫助。這項資助在物業管理及相關行業就引起一翻熱論，有些人（以業主/業主組織為主）認為物業管理、保安及清潔公司如獲政府提供這項員工工資補助，應退回給大廈或屋苑業主，因為他們的員工工資是從大廈或屋苑管理費來的，為大廈或屋苑提供物業服務的公司理應把政府的資助退回給業主。但也有人（以物業服務公司及相關從業員為主）認為政府這項資助是向僱主提供的，提供服務的公司是這些在大廈或屋苑工作的員工的僱主，所以資助理應全歸公司。

我認為兩種說法都不完全正確！要看員工工資補助應由物業服務公司取得，還是應退回給業主/業主組織，我們先要了解一下物業管理行業的運作。

在物業管理行業內，一般以「酬金制」或「包薪制」兩種方式運作，前者是物業服務公司以實報實銷方式為業主提供服務，即所有大廈/屋苑開支包括員工工資（含員工年終雙薪、花紅、醫療補助、制服、進修補貼等等的員工福利）均在管理費內支付，物業服務公司只在管理費拿取「經理人酬金」，一般這些員工是由物業服務公司代業主/業主組織所聘請的，如管理費不足或出現盈餘均由業主承擔及擁有，概與物業服務公司無關。在這情況下，政府是次的「保就業」的補助就應退回給業主/業主組織。是故一般以「酬金制」方式提供服務的物業服務公司就應把補助退回給業主。當然，申請是次補助的工作量大增，且已超越物業管理的一般日常工作，物業服務公司為此收回行政手續費亦是合情合理的。

另一種的運作模式是「包薪制」或「包乾制」，業主/業主組織向物業服務提供者提供一固定費用，但要求服務提供者按合約每月提供固定員工數量及履行其他服務承諾，儘管服務提供者的員工工資或其他成本上漲，業主或業主組織都不會負責超出的部份，仍然須由服務提供者自行承擔這些風險。如員工工資成本出現虧損就要自行承擔，產生利潤就要退回給業主，這就不合理了！一般以包薪制方式提供服務的物業公司及保安、清潔公司就屬於這一類。

當然，具體情況還須看個別大廈/屋苑與物業服務公司所簽署之合同內容為準。

馮國雄博士