



香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

News Clipping

Publication : Economic Digest
管理費的真正價值 從居住成本到資產管理
Date : 31 January 2026
Link : P057

樓市 Real Estate

房管新語

管理費的真正價值 從居住成本到資產管理

在香港，管理費常被視為固定開支，自住業主關心負擔增減，投資者憂慮租金回報被侵蝕。但將物業視作需持續經營的資產，管理費的本質便是長期投入，而非單純消費。

林宇軒

香港房屋經理學會司庫
香港房屋經理學會成立於1988年11月29日，按照公司法例（香港法例第32章）以有限公司形式註冊。同時由1997年5月9日開始按照香港房屋經理學會條例（第507章，本為1997年第34號）正式成立為一個註冊法團。香港房屋經理學會於2020年獲物業管理業監管局認可成為首批發牌制度下的認可專業團體。
網址：<https://www.housing.org.hk/zh-hk>

大廈的保養狀況、設施質素與管理水平，直接影響租值、成交速度與抗跌能力，這些都由管理費支撐。

僅以「每呎管理費」高低判斷是否合理並不準確，配備園林會所、泳池與複雜安保的大型物業，其營運保養成本，與設施簡約的單幢住宅本就不同。

這如同家庭開支，因生活方式與品質追求而異，業主對居住環境與服務的期待，對應著需要共同分擔的合理成本。

管理費的運作並非管理公司單方決定，而是基於大廈公契與《建築物管理條例》（第344章）兩大法律基礎。

公契列明分攤比例、用途及管理人權限；該條例則規範法團運作與財務管理，要求資金存於獨立賬戶，定期披露收支，收支達50萬元須獨立審計，確保費用用於物業管理維修。

物管公司須領取牌照

現行制度下，物管公司須依《物業管理服務條例》領取牌照，滿足專業操守、人員資歷等要求，遵守資金分離與賬目保存規定。

對投資者而言，這類監管雖不直接體現於租金，卻能降低突發維修、管理失誤與法律風險；對自住業主來說，則保障了居住環境的穩定與安全。

自住業主希望管理費可控、對加費敏感，投資者更在意成本能否換來穩定回報。

雙方立場有異，然而長期凍結管理費，並不符合任何一方利益。

人手成本上升、法定檢驗維修要求增加時，若管理費不夠用，儲備會被消耗，最終要麼服務降質，要麼日後一次性追收差額，後者的不確定性才是真正風險。

為資產創造長期價值

透過備用基金或特別基金，為外牆、升降機、消防電系統等大型維修提前規劃，雖短期賬面成本高，卻能將突發支出轉為可預期開支。

這既有助投資者維持物業吸引力與流通性，也能減輕自住業主面對巨額費用的壓力，實現風險前置管理。

管理費的討論，折射出業主對物業的定位：是單純居所，還是需持續維護的資產。

當管理費被看作公契、法例與專業監管下的資產管理工具，自住與投資業主的分歧、業主組織與管理公司的合作，便能輕易找到共通點。

這種視角轉換，正是物業管理能否為資產創造長期價值的關鍵。

57