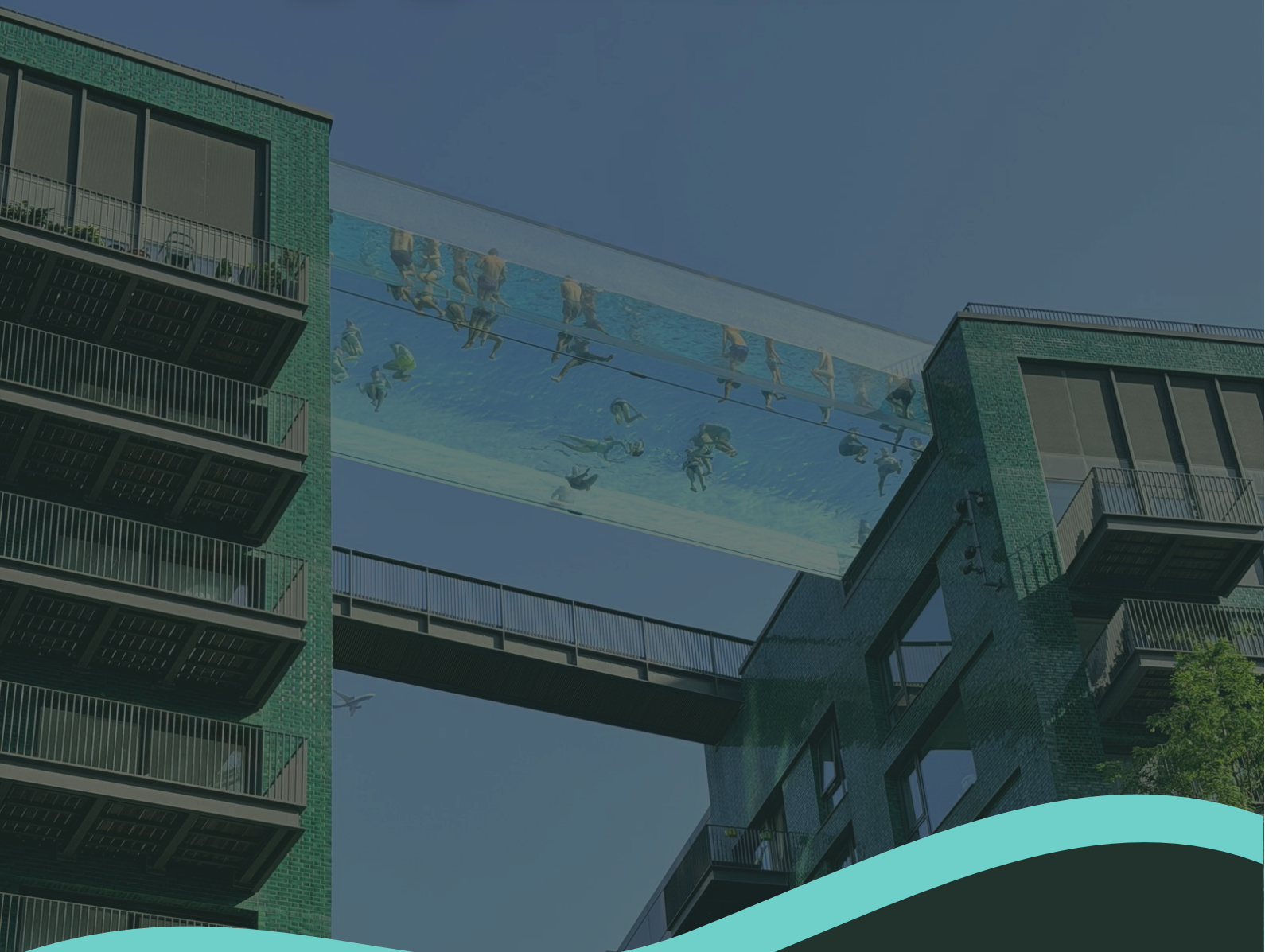




EMBASSY GARDENS

RIGHT TO MANAGE CAMPAIGN



業主資訊手冊 • 2026年8月 • 繁體中文版



Embassy Gardens 的未來， 由我們共同決定。

介紹「管理權」（Right to Manage，簡稱 RTM）——一項讓業主逐座接管屋苑物業管理的法定權利。這不是一間機構在向您推銷，而是您的鄰里——各座受尊敬的業主——已經參與其中的一場社區行動。

1,450+

業主與您息息相關，共同關注屋苑如何管理

與日俱增

登記支持的業主人數每週增加

0

您的租契、業權和永久業權均不改變

我們的大廈。我們的錢。我們的決定。

大使花園業主協會（EGRA）發起

embassygardens-rtm.com

我們希望您掌握全盤情況。

親愛的業主：

過去十年，許多業主一直默默承擔不斷上升的管理費，但真正能影響預算和管理決策的人，卻不是付款的業主。我們相信，是時候讓業主重新擁有更多話語權。

無論您在此自住、放租，還是作長線投資購入單位，您都擁有 Embassy Gardens 的一部分——屋苑營運的每一筆開支，也有您的一份。過去五年，屋苑的營運成本升幅遠超通脹，但不少業主感到既看不清款項的去向，亦無從參與背後的決策。

「管理權」（RTM）正是英國國會為此情況賦予業主的法定權利：一座大廈的業主可透過一間由業主自己擁有及控制的公司，接管該大廈的物業管理——毋須購買永久業權，毋須證明管理不善（即：毋須證明管理公司做得不好），亦毋須徵得永久業權持有人（freeholder）同意。

在採取任何正式步驟之前，我們希望先聽取您的意見。本手冊僅供參考，不構成任何承諾或約束。內容包括：RTM 的淺白解釋、我們對管理費的憂慮所依據的事實、我們建議的計劃及其成本與客觀限制，以及您提問、質疑或登記支持的各種途徑。

本手冊不會令您承擔任何義務。登記支持意向不具法律約束力，您的租契不受影響，您可隨時撤回。正式加入 RTM 公司是日後獨立的一步，並且完全免費——待您所在大廈的公司成立後方可辦理。

我們今天的請求很簡單：請細閱本手冊，告訴我們您的想法；如果您支持這個方向，請登記表態——每一戶登記，您的大廈便距離門檻更近一步。而您並不孤單：來自多座大廈的業主已經參與其中。

大使花園業主協會（Embassy Gardens Residents' Association, EGRA）

由業主義工組成的委員會 • info@egra.org.uk

甚麼是「管理權」(RTM)？

管理權是英國《2002年共有業權及租賃業權改革法》賦予的法定權利：符合資格大廈的業主，可透過一間由業主擁有及控制的「RTM 公司」接管該大廈的物業管理。

這是一項「無過失」權利——**意思是業主毋須證明管理公司做得不好**，毋須與永久業權持有人談判，亦毋須任何人批准。只要大廈符合資格、參與業主人數達標，即可行使；只要符合法定條件，審裁處必須批准。永久業權持有人保留永久業權，轉移的只是管理職能：委聘物業管理公司、編制管理費預算、招標簽約、監督維修保養及各項服務。改變的只是專業管理向誰負責，僅此而已。

《2024年租賃業權與永久業權改革法》進一步強化了這項權利，主要條文已於 2025 年 3 月 3 日生效：RTM 申請中各方原則上自行承擔費用，業主不再自動承擔永久業權持有人的程序費用；非住宅面積佔比不超過 50% 的大廈現亦符合資格（之前上限為 25%）。

RTM 可以做到

- ✓ 把大廈管理的控制權，交到付款者——業主——手中
- ✓ 由業主選聘物業管理公司，並向其問責
- ✓ 由業主掌握管理費預算、合約及開支的優先次序
- ✓ 帶來透明度：RTM 公司向其成員（即您）負責
- ✓ 逐座推進：每座大廈過半數合資格業主參與即可

RTM 不能做到

- ✗ 不轉移大廈業權——業權留待與永久業權持有人日後磋商
- ✗ 不改變您的租契、地租或業權的任何內容
- ✗ 不免除繳交管理費的責任——改變的是由誰掌控管理費
- ✗ 不接管屋苑共用設施：戲院、健身室及 Sky Pool 仍由屋苑管理，費用再向 RTM 公司分攤
- ✗ 不保證費用下降——它保證的是控制權、透明度與問責

為何是現在？數字最有說服力。

我們並非認為 Embassy Gardens 不宜居住——它是倫敦的地標屋苑之一。事實顯示，真正的問題在於營運成本的上升軌跡，以及業主對此毫無控制權。

+67.5%

2021 至 2026 年屋苑管理費預算的累計升幅（按複利約合每年 11%）——**遠高於同期通脹**。

3–4 倍

升幅相當於同期 CPI 通脹率的三至四倍，也遠高於一般家庭生活成本的升幅。

各期情況有所不同，但方向一致：第一期預算累計上升約 32%（約每年 5.7%），第二期約 111%（約每年 16%），其中部分反映發展商補貼隨屋苑落成而退場，並非全屬純粹成本上漲。2025 財政年度實際開支更超出當年預算約 16%。成本上升或有正當原因——保險、水電、人工及樓宇安全工程各地都在漲。但重點是另一回事：當成本以這樣的速度上升，付款的人理應對背後的決策有控制權，而今天我們沒有。

「方案四」（Option 4）和集體購買永久業權去了哪裡？

我們的長遠目標，仍然是讓業主對 Embassy Gardens 有更大的控制權。集體購買永久業權，或一個真正平衡的「方案四」，最終或比 RTM 帶來更大價值，因為它們有望把大廈與共用屋苑都置於社區控制之下。但這些方案取決於與永久業權持有人的談判，而 RTM 不需要——它是業主可自行行使的法定權利，因此是今天所能踏出的最實際一步。

上述數字根據 2021–2026 年公開發布的屋苑管理費預算及帳目推算，統一以百分比呈現；各大廈及單位情況不一。三點前提：2026 年為預算數而非實際開支，且近年預算屢被超支；數字不含結算補收款，故 2023 年以來實際收取款項更高；分期數字為對全屋苑 2026 年預算的分攤。本手冊內容為我們基於誠信的理解，計算過程可向 EGRA 索取。數據更新於 2026 年 7 月 18 日。

逐座推進、由居民主導的計劃。

以大廈為單位行使，而非整個屋苑一次過完成。每座大廈需要過半數合資格業主參與。我們的計劃正是據此設計，並如實說明所需的工夫。目前已有多座大廈的業主參與其中，自住與海外投資業主均有份，各座亦已有大廈 RTM 大使挺身而出。

- 1 • 現在** — 宣傳與統計。每位業主都會收到本手冊；各座的「大廈 RTM 大使」（居民義工）負責聯絡街坊、解答疑問、記錄支持情況。登記意向免費、不具約束力，只是把您的單位計入所在大廈的統計。
- 2 • 隨支持增加** — 籌款與委聘顧問。自願性質的 RTM 基金（每戶 £170，見下頁）用於聘請專業法律及技術顧問；顧問將隨聲勢與資金累積適時委聘，確保資金只投放在有實際成功前景的地方。
- 3 • 支持率約達 35%** — 成立 RTM 公司並開放入會（入會免費），先建好法律載體，讓行動繼續向過半數目標推進。
- 4 • 達到 50%+1** — 送達法定申索通知。永久業權持有人只可基於有限法律理由反對，爭議由一級審裁處裁決；只要符合條件，審裁處必須批准。自 2025 年 3 月起，各方原則上自行承擔費用。
- 5 • 接管日** — 管理職能移交 RTM 公司，由其委聘一間向業主負責的專業物業管理公司。實事求是地說，首批大廈走畢全程需時 12 個月以上。

這是一個社區項目

這場行動背後沒有任何公司，只有一個小小的義工委員會和 1,450 多位業主。只要有足夠多的人踏出一小步——回應、提問或登記支持——它就能成功。£170 買來工具，其餘由社區完成。

已有業主正在支持。

您不需要做第一個。這場行動已在 Embassy Gardens 各座之間展開，由您的鄰里——受尊敬的長線業主、專業人士與投資業主——共同推動。信任，往往從相熟的人而來。

- ✓ 來自**多座大廈**的業主已經加入
- ✓ **自住業主與海外投資業主**均有參與，攜手同行
- ✓ 登記支持的業主人數**每週穩步增加**，越來越多街坊加入
- ✓ 各座已有**大廈 RTM 大使 (Building Champions)** 挺身而出，並持續有更多人加入
- ✓ **勢頭不斷擴大**，行動正逐座向前推進

在中國文化中，一項決定是否值得參與，往往看「身邊可信的人是否也在做」。我們相信 RTM 亦如是：與其由協會逐一游說，不如讓各座受尊敬的業主先行了解、再以自己的話向街坊分享。這樣傳遞的信息，比任何機構的宣傳都更有分量。

如果您是這樣一位業主——在 Embassy Gardens 持有物業多年、在業主群組中為人信賴、或願意抽少許時間協助街坊了解 RTM——我們誠邀您加入一個小型的業主諮詢群組，優先獲得最新進展，並在充分了解後，以您認為合適的方式向身邊業主分享。歡迎電郵 info@egra.org.uk，註明「KOL／大使」。

費用幾何、有何限制、基金如何運作。

一場請求您信任的行動，理應坦白說明自身的限制。有三點，我們寧願親自告訴您：第一，要花錢——我們請每戶自願出資 £170，用以聘請正規的法律及專業顧問；第二，要時間——首批大廈完成需時 12 個月甚至更久；第三，RTM 有其界限——屋苑共用設施（戲院、健身室、Sky Pool）仍歸屋苑管理並向 RTM 公司分攤費用，RTM 亦不保證管理費下降。它保證的是：付款的人話事。

我們如何保障 RTM 基金 新增

- ✓ 專款專用——只用於 RTM，不作其他用途
- ✓ 每筆支出均由委員會審核
- ✓ 定期向出資業主公開財務更新

£170 是甚麼？

這不是會費，不是利潤，也不是任何人的報酬——它純粹用於支付專業法律工作的費用：法律意見、註冊成立各大廈的 RTM 公司、申索程序的專業指導，以及接觸 1,450 多位業主的實際開支。每一分錢的用途都清楚交代。

支持 RTM 基金——每戶 £170

銀行	Lloyds
戶口名稱	Embassy Gardens Residents Association
Sort Code	30-99-50
戶口號碼	27187160
轉帳備註	RTM [您的座數/單位編號]

謹防付款詐騙：以上銀行資料永遠不會變更。首次轉帳前，請透過 EGRA 電郵通訊核對，或電郵 info@egra.org.uk 確認。EGRA 絕不會透過電話、WhatsApp 或短訊要求您轉帳至其他帳戶。出資純屬自願，與登記支持互相獨立。戶口名稱請以英文填寫。

常見問題

我人在香港（或海外），可以參與嗎？

新增

可以，而且您的參與同樣重要。法律以單位數目計票，海外業主與本地業主權利相同。登記、提問以至日後入會，全部可透過電郵遙距辦理；如需中文協助，請在電郵中註明。

登記支持有法律約束力嗎？

沒有。登記不具約束力，租契不受影響，可隨時撤回。它只是把您的單位計入大廈統計，並讓我們確認支持屬實。正式加入 RTM 公司是日後獨立而免費的一步。

我的管理費會減嗎？

我們不作此承諾。RTM 帶來的是控制權：業主編制預算、選聘管理公司、招標合約、看清每分錢去向，每一筆支出都有清楚交代。

戲院、健身室和 Sky Pool 會怎樣？

它們是屋苑共用設施，繼續由屋苑管理公司管理，費用向 RTM 公司分攤。RTM 賦予的是您大廈對自身管理的控制權，不接管共用設施，我們亦不會假裝它能。

對以上內容有不同意見？請告訴我們。歡迎電郵 info@egra.org.uk 提問、質疑或指正，我們會一一回覆。居民及投資業主問答會正在籌備，屆時每一點都可當面討論。如需中文協助，請在電郵中註明。

我不住在 Embassy Gardens，值得關心嗎？

新增

值得——而且您的一票同樣重要。可預期的成本、透明的管理和妥善保養的樓宇，對每一位業主都同樣重要。RTM 讓您對自己最大的一項經常性開支有話事權，亦令財務更公開透明。

永久業權持有人能阻止嗎？

不能以拒絕同意阻止——RTM 是無過失的法定權利。對方只可基於有限法律理由（主要是資格問題）反對，爭議由一級審裁處裁決；符合條件者審裁處必須批准。

這是誰在推動？

大使花園業主協會（EGRA）——一個由業主義工組成的委員會，沒有物業管理公司參與，沒有商業贊助。經費來自每戶 £170 的自願出資。

如果我們大廈達不到門檻怎麼辦？

沒有任何損失。支持按大廈分別統計，哪座達標哪座先行；宣傳、基金管理與磋商都不受影響。

RTM 能掌控管理費的多少？

據初步估計，約 25–40%* 的管理費與您自己的住宅大廈相關，正是 RTM 可為業主掌控的部分；佔比更大的共用部分仍由屋苑管理並分攤，但您的大廈有權查看和質疑這些費用的計算。

*須經專業意見及評估確認。

表達您的意見

今天的兩分鐘，換來往後每一年的話事權。

如果您支持由業主掌控 Embassy Gardens 的物業管理，只需四個簡單步驟。每一步都免費、不具約束力。

第一步

閱讀資料

細閱本手冊，有任何問題儘管電郵
info@egra.org.uk。

第二步

加入 WhatsApp 群組

透過 embassygardens-rtm.com 的連結加入，獲取最新消息、交流提問。

第三步

登記支持

embassygardens-rtm.com/join，約 2 分鐘，需填座數及單位編號（表格為英文，可要求中文協助）。

第四步

支持 RTM 基金

每戶 £170 注入 RTM 基金，詳見第 7 頁及
embassygardens-rtm.com/contribute。

我們的大廈。我們的錢。我們的決定。

法律以單位數目計票，包括每一位海外業主。您的登記，讓您所在的大廈離過半數更近一步。想成為大廈 RTM 大使？我們尤其歡迎能協助中文溝通的義工——每月一兩小時就能帶來改變。

本手冊由大使花園業主協會（EGRA）於 2027 年 8 月作為業主資訊手冊發布，屬居民自發行動，僅供參考，不構成法律或財務意見；業主在作出決定前應自行徵詢專業意見。關於 RTM 的表述基於 EGRA 對《2002 年共有業權及租賃業權改革法》（經《2024 年租賃業權與永久業權改革法》修訂）的誠信理解。管理費數字為根據公開預算及帳目推算的百分比，前提見第 4 頁。登記支持不構成法律承諾。個人資料處理遵循 embassygardens-rtm.com/privacy 的私隱政策。本手冊為英文版《Leaseholder Information Pack》的中文譯本，如中英文有歧義，概以英文版為準。