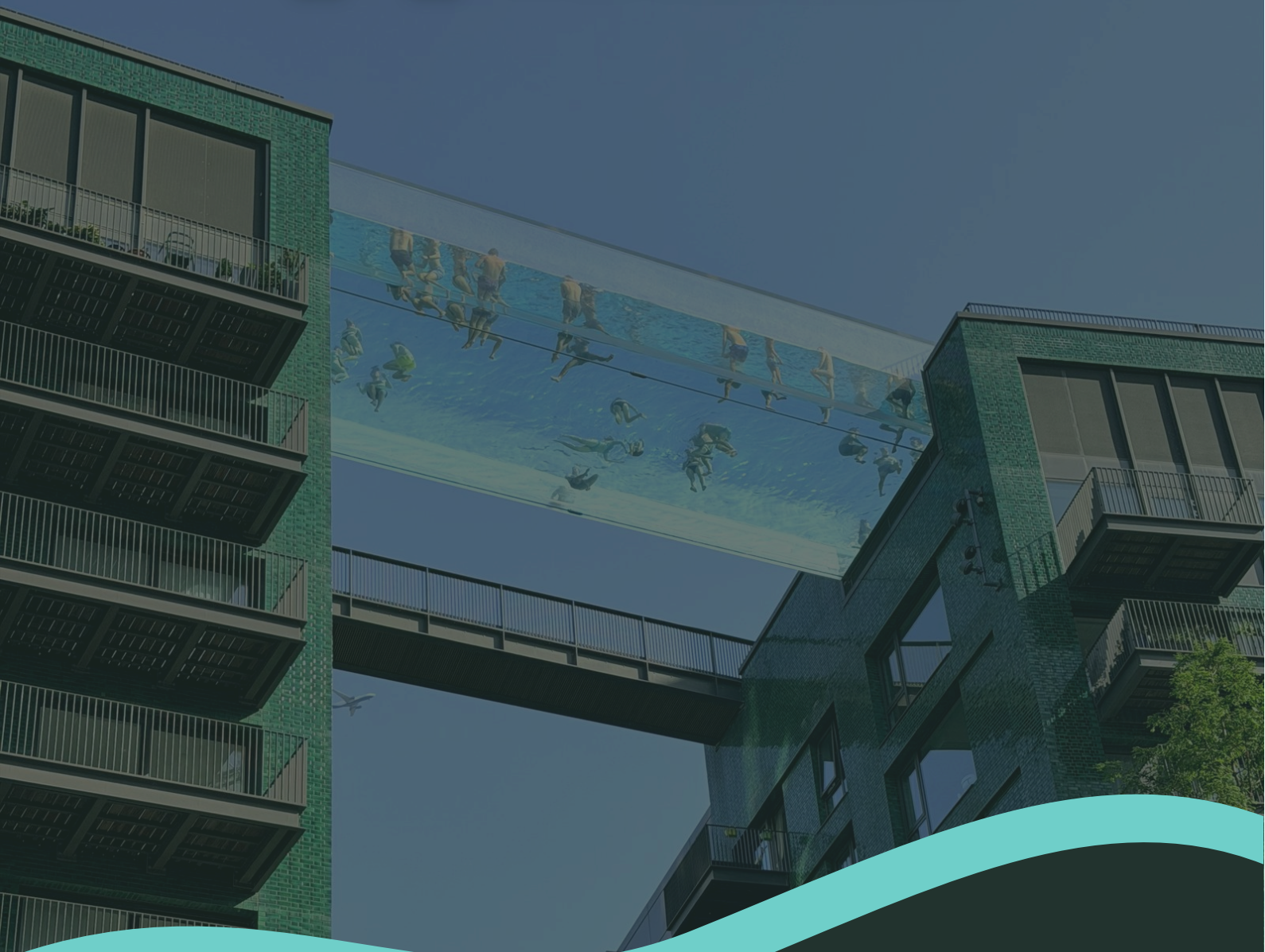




EMBASSY GARDENS

RIGHT TO MANAGE CAMPAIGN



业主信息手册 • 2026年8月 • 简体中文版



Embassy Gardens 的未来， 由我们共同决定。

介绍“管理权”（Right to Manage，简称 RTM）——一项让业主逐栋接管小区物业管理的法定权利。这不是一家机构在向您推销，而是您的邻里——各栋楼受尊敬的业主——已经参与其中的一场社区行动。

1,450+

业主与您息息相关，共同关注小区如何管理

与日俱增

登记支持的业主人数每周增加

0

您的租约、产权和永久产权均不改变

—— 我们的大楼。我们的钱。我们的决定。

大使花园业主协会（EGRA）发起

embassygardens-rtm.com

我们希望您了解全部情况。

尊敬的业主：

过去十年，许多业主一直默默承担着不断上涨的服务费，但真正能影响预算和管理决策的人，却不是付账的业主。我们相信，是时候让业主重新拥有更多话语权。

无论您自住、出租，还是作为长期投资购入了这里的公寓，您都拥有 Embassy Gardens 的一部分——小区运营的每一笔开支，也都有您的一份。过去五年，小区的运营成本涨幅远超通胀，而许多业主感到既看不清钱花在了哪里，也无法参与背后的决策。

"管理权" (RTM) 正是英国议会为这种情形赋予业主的法定权利：一栋楼的业主可以通过一家由业主自己拥有和控制的公司接管本楼的物业管理——无须购买永久产权，无须证明管理失当（即：无须证明管理公司做得不好），也无须征得永久产权持有人（freeholder）的同意。

在采取任何正式步骤之前，我们希望听到您的声音。本手册仅供参考，不构成任何承诺或约束。内容包括：RTM 的通俗解释、我们对服务费的担忧所依据的事实、我们提议的计划及其成本与客观局限，以及您提问、质疑或登记支持的各种途径。

本手册不会使您承担任何义务。登记支持意向不具法律约束力，您的租约不受影响，您可随时撤回。正式加入 RTM 公司是日后独立的一步，且完全免费——待您所在楼栋的公司成立后方可办理。

我们今天的请求很简单：请阅读本手册，告诉我们您的想法；如果您支持这一方向，请登记表态——每多登记一户，您的楼栋就离门槛更近一步。而您并不孤单：来自多栋楼的业主已经参与其中。

大使花园业主协会 (Embassy Gardens Residents' Association, EGRA)

由业主志愿者组成的委员会 • info@egra.org.uk

什么是"管理权" (RTM) ?

管理权是英国《2002年共有产权及租赁产权改革法》赋予的法定权利：符合条件楼宇的业主，可通过一家由业主拥有和控制的"RTM 公司"接管本楼的物业管理。

这是一项"无过错"权利——**意思是业主无须证明管理公司做得不好**，无须与永久产权持有人谈判，也无须任何人批准。只要楼宇符合条件、参与业主人数达标，即可行使；只要符合法定条件，仲裁处必须批准。永久产权持有人保留永久产权，转移的只是管理职能：聘任物业管理公司、制定服务费预算、招标签约、监督维修保养和各项服务。改变的只是专业管理向谁负责，仅此而已。

《2024年租赁产权与永久产权改革法》进一步强化了这项权利，主要条款已于 2025 年 3 月 3 日生效：RTM 申请中各方原则上自行承担费用，业主不再自动承担永久产权持有人的程序费用；非住宅面积占比不超过 50% 的楼宇现在也符合条件（此前上限为 25%）。

RTM 能做什么

- ✓ 把楼宇管理的控制权，交到付费者——业主——手中
- ✓ 由业主选聘物业管理公司，并对其问责
- ✓ 由业主掌握服务费预算、合同和开支优先次序
- ✓ 带来透明度：RTM 公司向其成员（即您）负责
- ✓ 逐栋推进：每栋楼过半数符合条件的业主参与即可

RTM 不能做什么

- ✗ 不转移楼宇产权——产权问题留待与永久产权持有人的后续磋商
- ✗ 不改变您的租约、地租或产权的任何内容
- ✗ 不免除缴纳服务费的义务——改变的是由谁掌控服务费
- ✗ 不接管小区共享设施：电影院、健身房及 Sky Pool 仍由小区管理，费用再向 RTM 公司分摊
- ✗ 不保证费用降低——它保证的是控制权、透明度与问责

为什么是现在？数字最有说服力。

我们并非认为 Embassy Gardens 不宜居住——它是伦敦的地标小区之一。事实显示，真正的问题在于运营成本的上升轨迹，以及业主对此毫无控制权。

+67.5%

2021 至 2026 年小区服务费预算的累计涨幅（按复利约合每年 11%）——**远高于同期通胀。**

3–4 倍

涨幅相当于同期 CPI 通胀率的三到四倍，也远高于一般家庭生活成本的涨幅。

各期情况有所不同，但方向一致：一期预算累计上涨约 32%（约每年 5.7%），二期约 111%（约每年 16%），其中部分反映开发商补贴随小区交付而退出，并非全部为纯粹成本上涨。2025 财年实际支出更超出当年预算约 16%。成本上涨或有正当原因——保险、水电、人工及楼宇安全工程各地都在涨。但重点是另一件事：当成本以这样的速度上涨，付费的人理应对背后的决策拥有控制权，而今天我们没有。

"方案四"（Option 4）和集体购买永久产权怎么样了？

我们的长期目标，仍然是让业主对 Embassy Gardens 拥有更大的控制权。集体购买永久产权，或一个真正平衡的"方案四"，最终或比 RTM 带来更大价值，因为它们有望把楼宇与共享小区都置于社区控制之下。但这些方案取决于与永久产权持有人的谈判，而 RTM 不需要——它是业主可自主行使的法定权利，因此是今天所能迈出的最切实的一步。

上述数字根据 2021–2026 年公开发布的小区服务费预算及账目推算，统一以百分比呈现；各楼栋和单元情况不一。三点前提：2026 年为预算数而非实际支出，且近年预算屡被超支；数字不含结算补收款，故 2023 年以来实际收取款项更高；分期数字为对全小区 2026 年预算的分摊。本手册内容为我们基于善意的理解，计算过程可向 EGRA 索取。数据更新于 2026 年 7 月 18 日。

逐栋推进、由居民主导的计划。

以楼栋为单位行使，而非整个小区一次完成。每栋楼需要过半数符合条件的业主参与。我们的计划正是据此设计，并如实说明所需的努力。**目前已有多栋楼的业主参与其中，自住与海外投资业主均有份，各栋楼也已有楼宇 RTM 大使挺身而出。**

- 1 • 现在** — 宣讲与统计。每位业主都会收到本手册；各楼的“楼宇 RTM 大使”（居民志愿者）负责联系邻居、解答疑问、记录支持情况。登记意向免费、不具约束力，只是把您的单元计入所在楼栋的统计。
- 2 • 随支持增加** — 筹资与聘请顾问。自愿性质的 RTM 基金（每户 £170，见下页）用于聘请专业法律和技术顾问；顾问将随势头与资金积累适时聘任，确保资金只投向有切实成功前景的地方。
- 3 • 支持率约达 35%** — 成立 RTM 公司并开放入会（入会免费），先搭好法律载体，让行动继续向过半数目标推进。
- 4 • 达到 50%+1** — 送达法定权利主张通知。永久产权持有人仅可依据有限法律理由反对，争议由一级审裁处裁决；只要符合条件，审裁处必须批准。自 2025 年 3 月起，各方原则上自行承担费用。
- 5 • 接管日** — 管理职能移交 RTM 公司，由其聘任一家向业主负责的专业物业管理公司。现实地说，首批楼栋走完全程需要 12 个月以上。

这是一个社区项目

这场行动背后没有任何公司，只有一个小小的志愿者委员会和 1,450 多位业主。只要有足够多的人迈出一小步——回应、提问或登记支持——它就能成功。£170 买来工具，其余由社区完成。

已有业主正在支持。

您不需要做第一个。这场行动已在 Embassy Gardens 各栋楼之间展开，由您的邻里——受尊敬的长期业主、专业人士与投资业主——共同推动。信任，往往从相熟的人而来。

- ✓ 来自**多栋楼**的业主已经加入
- ✓ **自住业主与海外投资业主**均有参与，携手同行
- ✓ 登记支持的业主**人数每周稳步增加**，越来越多邻居加入
- ✓ 各栋楼已有**楼宇 RTM 大使 (Building Champions)** 挺身而出，并持续有更多人加入
- ✓ **势头不断扩大**，行动正逐栋向前推进

在中国文化中，一个决定是否值得参与，往往要看“身边可信的人是否也在做”。我们相信 RTM 亦是如此：与其由协会逐一游说，不如让各栋楼受尊敬的业主先行了解、再用自己的话向邻居分享。这样传递的信息，比任何机构的宣传都更有分量。

如果您是这样一位业主——在 Embassy Gardens 持有物业多年、在业主群中为人信赖、或愿意抽少许时间协助邻居了解 RTM——我们诚邀您加入一个小型的业主顾问群，优先获得最新进展，并在充分了解后，以您认为合适的方式向身边业主分享。欢迎发邮件至 info@egra.org.uk，注明“KOL／大使”。

费用几何、有何局限、基金如何运作。

一场请求您信任的行动，理应坦诚说明自身的局限。有三点，我们宁愿由自己告诉您：第一，需要花钱——我们请每户自愿出资 £170，用于聘请正规的法律和专业顾问；第二，需要时间——首批楼栋完成需要 12 个月甚至更久；第三，RTM 有其边界——共享小区设施（电影院、健身房、Sky Pool）仍归小区管理并向 RTM 公司分摊费用，RTM 也不保证服务费降低。它保证的是：付账单的人掌控决策。

我们如何保障 RTM 基金 新增

- ✓ 专款专用——只用于 RTM，不作他用
- ✓ 每笔支出均由委员会审核
- ✓ 定期向出资业主公开财务更新

£170 是什么？

这不是会费，不是利润，也不是任何人的报酬——它纯粹用于支付专业法律工作的费用：法律意见、注册成立各栋楼的 RTM 公司、申请流程的专业指导，以及触达 1,450 多位业主的实际开支。每一分钱的用途都清楚交代。

支持 RTM 基金——每户 £170

银行	Lloyds
户名	Embassy Gardens Residents Association
Sort Code	30-99-50
账号	27187160
转账备注	RTM [您的楼座/单元号]

谨防付款诈骗：以上银行信息永远不会变更。首次转账前，请通过 EGRA 电邮通讯核对，或发邮件至 info@egra.org.uk 确认。EGRA 绝不会通过电话、WhatsApp 或短信要求您转账到其他账户。出资纯属自愿，与登记支持相互独立。请以英文填写户名。

常见问题

我人在香港（或海外），可以参与吗？

新增

可以，而且您的参与同样重要。法律以套数计票，海外业主与本地业主权利相同。登记、提问以至日后入会，全部可通过电子邮件远程办理；如需中文协助，请在邮件中注明。

登记支持有法律约束力吗？

没有。登记不具约束力，租约不受影响，可随时撤回。它只是把您的单元计入楼栋统计，并让我们确认支持真实存在。正式加入 RTM 公司是日后独立且免费的一步。

我的服务费会降吗？

我们不作此承诺。RTM 带来的是控制权：业主制定预算、选聘管理公司、招标合同、看清每一分钱去向，每一笔支出都有清楚交代。

电影院、健身房和 Sky Pool 会怎样？

它们是小区共享设施，继续由小区管理公司管理，费用向 RTM 公司分摊。RTM 赋予的是您楼栋对自身管理的控制权，不接管共享设施，我们也不会假装它能。

我不住在 Embassy Gardens，值得关心吗？

新增

值得——而且您的一票同样重要。可预期的成本、透明的管理和妥善维护的楼宇，对每一位业主都同样重要。RTM 让您对自己最大的一笔经常性支出拥有话语权，也让财务更公开透明。

永久产权持有人能阻止吗？

不能以拒绝同意阻止——RTM 是无过错的法定权利。对方仅可依据有限法律理由（主要是资格问题）反对，争议由一级审裁处裁决；符合条件者审裁处必须批准。

这是谁在推动？

大使花园业主协会（EGRA）——一个由业主志愿者组成的委员会，没有物业管理公司参与，没有商业赞助。经费来自每户 £170 的自愿出资。

如果我们楼达不到门槛怎么办？

没有任何损失。支持按楼栋分别统计，哪栋楼达标哪栋楼先行；宣讲、基金管理与磋商都不受影响。

对以上内容有不同意见？请告诉我们。欢迎发邮件至 info@egra.org.uk 提问、质疑或指正，我们会一一回复。居民及投资业主答疑会正在筹备，届时每一点都可当面讨论。如需中文协助，请在邮件中注明。

RTM 能掌控服务费的多少？

据初步估计，约 25–40%* 的服务费与您自己的住宅楼相关，正是 RTM 可为业主掌控的部分；占比更大的共享部分仍由小区管理并分摊，但您的楼栋有权查看和质疑这些费用的计算。

*须经专业意见及评估确认。

现在的两分钟，换来此后每一年的话语权。

如果您支持由业主掌控 Embassy Gardens 的物业管理，只需四个简单步骤。每一步都免费、不具约束力。

第一步

阅读资料

阅读本手册，有任何问题尽管发邮件至 info@egra.org.uk。

第二步

加入 WhatsApp 群

通过 embassygardens-rtm.com 的链接加入，获取最新动态、交流提问。

第三步

登记支持

embassygardens-rtm.com/join，约 2 分钟，需填楼座及单元号（表格为英文，可要求中文协助）。

第四步

支持 RTM 基金

每户 £170 注入 RTM 基金，详见第 7 页及 embassygardens-rtm.com/contribute。

我们的大楼。我们的钱。我们的决定。

法律以公寓套数计票，包括每一位海外业主。您的登记，让您所在的楼离过半数更近一步。想成为楼宇 RTM 大使？我们尤其欢迎能协助中文沟通的志愿者——每月一两小时就能带来改变。

本手册由大使花园业主协会（EGRA）于 2027 年 8 月作为业主信息手册发布，属居民自发行动，仅供参考，不构成法律或财务意见；业主在作出决定前应自行寻求专业意见。关于 RTM 的表述基于 EGRA 对《2002 年共有产权及租赁产权改革法》（经《2024 年租赁产权与永久产权改革法》修订）的善意理解。服务费数字为根据公开预算及账目推算的百分比，前提见第 4 页。登记支持不构成法律承诺。个人数据处理遵循 embassygardens-rtm.com/privacy 的隐私政策。本手册为英文版《Leaseholder Information Pack》的中文译本，如中英文有歧义，以英文版为准。