

愉翠苑
二零一二年業主周年大會
會議記錄

日期：二零一二年六月一日(星期五)
時間：晚上八時
地點：林大輝中學地下有蓋操場
出席戶數：共 655 戶
(出席業主 186 戶及授權業主 469 戶)

出席委員：第五屆業主委員會委員包括：
主席：謝銳釗先生
秘書：李國智先生
委員：姚柏良先生、林建明先生、郭錦鴻先生、
歐陽靜慧女士、郭樂怡女士、余碧玲女士及
尹廣耀先生

房署代表：房屋事務經理 余蕭少娟女士
副房屋事務經理 劉素貞女士
房屋事務主任 羅偉樑先生

出席嘉賓：愉欣區區議員 姚嘉俊先生
沙田民政事務處社區幹事 黃家輝先生

康業服務有限公司代表：分區經理 曾美玲小姐

會議內容

1. 出席業戶

- 1.1 「愉翠苑業主委員會」謝銳釗主席代表業主委員會向所有出席是次大會的嘉賓及業戶表示歡迎及多謝他們的蒞臨。同時，感謝「林大輝中學」借出場地予本苑舉行業主大會。
- 1.2 根據香港建築物管理條例第 344 章規定，業主周年大會出席之業主(包括授權出席人士)必須不少於總業主人數的百份之十。愉翠苑之總業主人數為 4,178 戶(包括商場及停車場的業主「領匯」、政府設施的業主「房署」及住宅 4,176 戶)，即是晚大會的法定業主人數為不少於 418 戶(包括授權人士)。謝主席宣佈直至八時十三分共有 502 戶出席(包括授權人士)，佔總業主人數的百份之十二，故符合法例規定需出席業主人數，大會正式開始。是次大會的主持是「業委會」主席謝銳釗先生。
- 1.3 是日之總出席業主(包括授權人士)戶數共 655 戶。

2. 跟進議程 1 至 2

2.1 議程 1

謝主席表示議程 1 為“基於房屋署早前以問卷形式徵詢各業主就管理合約屆滿後安排的結果，議決及通過於 2012 年 6 月 30 日愉翠苑管理合約屆滿後，繼續委聘「康業服務有限公司」管理愉翠苑，為期 3 年(由 2012 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日)，並接納其建議收取的公司酬金及總部行政開支如下：”

	2012/2013	2013/2014	2014/2015
	每戶每月(HK\$)	每戶每月(HK\$)	每戶每月(HK\$)
公司酬金	5.89	6.27	6.68
總部行政開支	5.89	6.27	6.68
總計	11.78	12.54	13.36
約估管理營運費用百分比	1.8%	1.9%	2%

* 2012/2013 每戶每月平均管理營運開支為 HK\$655

期間，有業戶擔憂未來管理費會因應「康業服務有限公司」經理人酬金的調整而有所增加。「房署」代表余太表示，根據「康業」的合約內容，於2012/13年度，其公司酬金及總部行政開支，為定額每月每戶HK\$11.78，約佔管理營運開支的1.8%，而除此以外，一切支出均為「實報實銷」形式處理，並非如坊間一般管理合約，經理人酬金收取是按屋苑支出多少的一定百分比計算。同時，管理費調整幅度是基於當時的屋苑財政預算釐定，而財政預算的訂定是依據當時的通脹及物價指數等作預測。故「康業」的酬金調整對未來計算管理費調整幅度時的影響只屬輕微。

謝主席補充，因屋苑自入伙至2010年，一直均沒有增加管理費，甚至在2005年曾作寬減，故令過去多年均為赤字預算，須每月以屋苑儲備作抵銷支出赤字，雖然屋苑截至去年仍有盈餘約3千3百萬元，平均每座約為2百萬元，但隨着樓齡的增長、維修開支相繼調升及經濟環境改變，如不作補救及未雨綢繆，日後屋苑需作大型維修時，定必對居民造成沉重壓力，故「房署」於去年起以平衡收支原則調整管理費，但為免一次性作大幅度調整，對居民造成影響，故決定分階段增加，而經過去年及是年調整後，現時基本已可做到收支平衡，未來除社會經濟有巨大改變外，否則，管理費應不需再作大幅度調整。

另有業戶提問，現與「康業服務有限公司」續約3年，如管理公司服務水準欠佳，「房署」如可保障業戶之利益？「康業」曾小姐回應指根據合約條款，如「房署」發現「康業服務有限公司」的服務水準未符合要求，「房署」可給予不少於兩個月的書面通知，終止與「康業」簽訂的管理合約。

經謝主席宣佈投票開始及投票截止後。由姚嘉俊議員及兩名業主監票下，投票結果如下：

	贊成	不贊成
業權份數	44,681	2,327
佔總投票率	95.05%	4.95%

謝主席宣佈議程 1“基於房屋署早前以問卷形式徵詢各業主就管理合約屆滿後安排的結果，議決及通過於 2012 年 6 月 30 日愉翠苑管理合約屆滿後，繼續委聘「康業服務有限公司」管理愉翠苑，為期 3 年(由 2012 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日)，並接納其建議收取的公司酬金及總部行政開支”以 95.05%贊成票獲得通過。

2.2 議程 2

謝主席表示議程 2 為“若第 (1) 項議程不獲通過，則議決及通過與「康業服務有限公司」按現行合約 條款，延長現時的管理合約至 2012 年 10 月 31 日，以便為管理合約重新招標。新的管理合約仍沿用現時的薪酬計算模式，即符合《最低工資條例》，另給予保安員有薪膳食時間”。但由於議程 (1) 獲得通過，故宣佈議程 (2) 無需進行議決。

3. 議程 4

謝主席向各業主匯報過去一年的工作狀況。(詳細內容見 2012 年愉翠苑業主周年大會場刊)

4. 議程 3

放映「民政事務處」提供的「怎樣成立業主立案法團」短片

謝主席於晚上十時宣佈是晚業主周年大會正式結束。



愉翠苑
第五屆業主委員會



謝銳釗 主席

二零一二年六月十九日