

愉翠苑第四屆業主委員會 特別會議記錄 (有待通過)

日期：二零一零年十二月二十三日(星期四)
時間：晚上八時三十分
地點：愉翠苑客戶服務處會議室

出席：謝銳釗先生 業主委員會主席
陳錫科先生 業主委員會秘書
林建明先生 業主委員會委員
歐陽靜慧女士 業主委員會委員
李兆麟先生 業主委員會委員
李國智先生 業主委員會委員
歐陽潔英女士 業主委員會委員
郭樂怡女士 業主委員會委員
余碧玲女士 業主委員會委員
尹廣耀先生 業主委員會委員

余蕭少娟女士 房屋事務經理
劉素貞小姐 副房屋事務經理

曾美玲小姐 康業服務有限公司分區經理
陳嘉茵小姐 康業服務有限公司助理客戶服務主任

列席業戶：O座盧女士

缺席致歉：何劍峯先生 業主委員會委員
姚柏良先生 業主委員會委員
郭錦鴻先生 業主委員會委員
莫應球先生 業主委員會委員
房委會設施代表 領匯管理有限公司

會議記錄：陳嘉茵小姐

會議於晚上八時四十五分正式開始。

會議內容：

1. 商討及議決 2011/2012 財政預算案事宜

謝主席表示於 2010 年 12 月 6 日的「業主委員會」第七次會議中，就 2011/2012 財政預算案作出初步諮詢，雖然各委員均理解屋苑自 2007 年開始已出現赤字預算，但由於屋苑有一定儲備及財政穩健，故此「房署」在過去未有因此而作出管理費調整安排。惟明年的最低工資推行及屋苑絕不應長期以儲備抵銷預算赤字，故明年必須調整管理費，才可達致平衡預算。

但於會議後，各委員均接獲部分業戶反映管理費加幅過大，應分段調整，以減輕業戶的負擔。因此，早前「業委會」就 2011/12 年度管理費檢討事宜發出諮詢文件以收集業戶意見。

曾小姐回應謝主席，報告於諮詢期截止後的業戶調查結果，贊成增加管理費的有 33 戶；反對的有 315 戶(大多反對加幅過高)；無意見的有 2 戶，而贊成加 10%管理費的有 3 戶。

余太表示自上次會議後，從她與業戶的直接電話聯繫及業戶致電客戶服務處的反映，知悉部分業戶雖然明白調整管理費的因由及需要，但因近日物價不斷上升，如將管理費在 2011/12 年度調高 20.49%，以達致收支平衡的預算，會令業戶感到百上加斤。因此，她再詳細審視屋苑的整體財政狀況及考慮近期的經濟環境、業戶可接受的加幅及業戶分階段調整管理費的訴求，故建議將 20.49%的管理費增幅減半，在此加幅下，2011/12 年度將仍為赤字預算，預計每月每戶須以屋苑盈餘補貼 HK\$54，全年共約為 HK\$2,706,048，但預計截至 2012 年 3 月 31 日，仍可保持約有三千萬的盈餘；不過，以本屋苑十多年樓齡共 16 座而言，倘若要進行大型維修，仍有財政壓力。但為免於現時高通脹下，再為業戶徒增經濟壓力，故現建議明年加幅為 10.34%，每戶每月需多付 HK\$46 至 HK\$56；而 2012/13 年度的預算案則因應當時的經濟狀況及客觀環境再作考慮，但由於 2011/12 年度仍是赤字預算，若要保持屋苑財狀況在健康水平，達至收支平衡，不排除 2012/13 年度之管理費有一定幅度的調整。

跟進安排

房署/康業/
業委會

列席業戶盧女士即時反映是次加幅太大，另外，雖然屋苑管理質素良好，但商場清潔則欠妥善，特別是商場洗手間側的風扇更是塵埃滿佈，令人難於接受。

其後盧女士表示由於身體不適，故先行離席。

與會委員均表示雖然明白商場街市及停車場均為「領匯」管理範圍，但為改善整體屋苑的管理，服務處、「業委會」及「房署」應向「領匯」反映業戶意見以作改善。

經討論後，為舒緩業戶的財政壓力及使屋苑維持於健康財政狀況，與會委員一致議決通過分段調整管理費，2011/12 年度管理費建議調整幅度為 10.34%，而 2012/13 年度的調整幅度則因應當時經濟狀況及客觀環境再作考慮。

謝主席補充由於屋苑支出日益增多，而明年仍是赤字預算，故請客戶服務處日後必須審慎理財，絕不可浪費資源。

曾小姐回應尹委員提問，因本苑於保安及清潔員工方面均未有實施承諾工資，因此預計明年於「最低工資條例」實施後，預計保安及清潔服務開支增幅約分別為 18%及 26%，但實際支出，須視乎「最低工資條例」正式立法通過後的執行細節及清潔服務招標結果而定。

另外，曾小姐補充「康業」與「房署」訂定的管理合約，「康業」收取屋苑的經理人酬金及總部行政開支均為定額收費，並不如某些屋苑一般，屋苑支出越多，管理公司的酬金則越多。至於屋苑其他一切支出，均為實報實銷，若明年屋苑開支比預算案為低，所有餘額均撥作屋苑的盈餘。

與會委員對此均表示理解。

會議於晚上九時三十分結束。



業主委員會主席簽署：



(謝銳釗先生)

簽署日期：

03 JAN 2011