

## 愉翠苑第五屆業主委員會 特別會議記錄 (有待通過)

日期：二零一一年十一月二十九日(星期二)  
時間：晚上八時三十分  
地點：愉翠苑業主委員會辦事處 (愉庭閣地下)

出席：謝銳釗先生 業主委員會主席  
李國智先生 業主委員會秘書  
姚柏良先生 業主委員會委員  
郭錦鴻先生 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  
陳凱茵小姐 房屋事務主任

曾美玲小姐 康業服務有限公司分區經理  
蘇鳳如小姐 康業服務有限公司助理客戶服務主任

列席業戶：A座雷女士  
K座林先生  
M座陳小姐  
P座張女士  
R座林先生

缺席致歉：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  
房委會設施代表 領匯管理有限公司

會議記錄：蘇鳳如小姐

會議於晚上八時四十分正式開始。

## 會議內容：

## 跟進安排

### 1. 商討及議決 2012/2013 財政預算案事宜

房署/康業/  
業委會

余太表示於 2011 年 11 月 17 日已張貼通告及以一戶一信就 2012/2013 財政預算案作出諮詢，與此同時亦希望透過是次會議直接聽取「業主委員會」各委員的意見。

余太續稱 2012/2013 年度管理開支預算是根據各項預期營運開支，包括職員薪金、水電費、維修、護衛、清潔和其他服務方面制定。由於屋苑管理開支有所增加，預計明年需上調管理費 11.58%，可達至收支平衡。

余太強調本苑自入伙以來，除本年度曾上調管理費 10.34% 外，一直未有增加管理費，甚至在 2005 年曾寬減管理費，以往多年均為赤字預算，每月以調撥屋苑儲備以抵銷支出赤字，雖然屋苑截至 10 月仍有盈餘約 3 千 3 佰萬元（每座約為 2 佰萬元），但根據 2011/2012 年度財政預算，現時每月需由屋苑儲備調撥二十二萬五千多元以應付實際開支。隨着樓齡的增長、維修開支相繼調升及經濟環境改變，繼續以屋苑儲備填補開支的做法並非理想的財務管理。為保持屋苑財政狀況在健康水平，是次管理費檢討實有需要採取收支平衡預算，取代以往的赤字預算。

曾小姐報告於通告發出後，服務處暫接獲 36 位業戶反映及表示不滿，他們全部均不贊成上調管理費，甚至要求調減管理費。主要理據為本年通脹嚴重，居民收入追不上通脹的增幅，近日歐債危機致使經濟衰退，香港經濟並不明朗，這進一步對業戶構成經濟壓力，如將管理費作如此幅度調整，實是對業戶百上加斤；且屋苑仍有龐大盈餘，應可抵銷相關預算赤字，實不應增加管理費。

曾小姐表示理解居民的憂慮並補充至本年 10 月，於扣除如一般屋苑管理儲備的守則，預留相等於三個月管理費的金額後，屋苑的盈餘約為二千六百萬（包括維修基金，但未扣除未來屋苑可能出現虧損的金額）。經近日資料搜集，財經界人士預測本年的通脹率約為 5.2%，明年則約為 3.2%，故如明年管理費調整幅度為 5.2%（即 2011 年預計通脹率），預計

每月需調撥約十五萬四千多元屋苑儲備作補貼，以現有儲備，約可補貼 14 年；若調整幅度為 3.2% (即 2012 年預計通脹率)，則每月補貼額約為二十萬四千多元，約可補貼 10 年；若不作任何調整，每月補貼額約為二十八萬三千多元，約可補貼 7 年。

余太補充上述計算並未考慮每年的通脹率及遇有突發性的巨額維修開支。余太強調，「房署」作為屋苑大廈公契經理人，需按部門審慎理財的概念及指引，建議採取平衡預算，使屋苑財政狀況穩健，惟屋苑的儲備，均實屬全苑所有業主共同擁有，就屋苑的財務運用，她會保持開放態度，聆聽各業戶的意見。同時，余太建議各位盡快成立「業主立案法團」，當家作主，屆時，當可自行決定調整管理費或幅度。

## 1.1 列席業戶意見

### 1.1.1 K 座林先生

林先生表示並不認同 2012/2013 的財政預算，原因是 2011/2012 年度仍未完成核數程序，但「康業」即可向「房署」提交 2012/2013 年度財政預算，就財政預算之基礎有所質疑；同時，「房署」的通告列明諮詢期至 2011 年 12 月 2 日，為何今晚會議即進行財政預算議決。

余太及曾小姐先後回應林先生，指一般財政預算均於新財政年度前開始制定，而非待核數報告發佈後才製作；而於制訂預算案時，均會參考屋苑現有平均支出、現有各項服務/保養合約的每月金額及通脹預測等數據以作基礎，絕不會憑空想像。另是次會議主要是諮詢「業委會」委員意見，至於居民的諮詢期則會是 12 月 2 日才結束。

同時，曾小姐回應林先生的查詢，於 2012/2013 年度財政預算中，「康業」的經理人酬金及總部行政開支每戶每月只是合共增加 HK\$0.48，而「康業」所收取的酬金是定額形式，與坊間一般與管理費總開支掛勾形式絕不相同，「康業」不會因應管理費或屋苑支出越高可獲越高酬金。

### 1.1.2 A座雷女士

雷女士表示對管理費是否作出調整並沒有意見。但她認為現有的管理費在電費開支方面特別偏高，故希望屋苑可考慮採取節能措施，如減少照明燈具數量或減少開放時間；減少升降機大堂冷氣機開放等「開源節流」措施，以減低管理費上調的壓力。

謝主席補充查自 2002 年開始，他及「業委會」各委員均努力採取節能措施，如減少樓層的光管數量及開放時間、安裝感光器等等，致使電費支出減至現今全苑平均每月約為四十八萬，與全苑只有 8 座入伙時相約，節省接近 50%。「業委會」將繼續研究各項節能措施的可行性。

### 1.1.3 R座林先生

林先生表示屋苑管理費較為偏高，管理費釐定不應參考其他屋苑管理費水平，因各屋苑的單位數量及設計均不同。余太回應屋苑管理費水平是根據本屋苑各項預期營運開支釐定，其他屋苑的增幅旨供業戶參考及比較。

另林先生反映若以自動轉賬形式繳交每月管理費，轉賬日期應訂於月底，而非月初，以免業戶有利息損失。同時，林先生建議各大廈高層的走廊燈應只於晚間開放，以節省電費開支。

### 1.1.4 M座陳小姐

陳小姐表示她感到愉翠苑的管理水平理想。她建議是次會議應主力討論 2012/2013 年度財政預算案，業戶的管理意見應可於日後詳細討論。

## 1.2 「業主委員會」委員意見

### 1.2.1 郭錦鴻委員

郭錦鴻委員表示本年度管理費調整的幅度應為 20.49%，但上年度於討論本年度管理費調整時，基於考慮業戶的負擔能力，因而各委員均共識分階段調整管理費，所以，明白來年

度有增加管理費的必要，但考慮今年的經濟因素及業戶的負擔能力，建議可考慮分階段增加管理費，甚或暫緩調整管理費一年的可能性。

### 1.2.2 李秘書

李秘書表示明白調整管理費的必需性，但基於業戶反對的意見，應可考慮分階段調整，如將管理費上調幅度減低至5%左右。

### 1.2.3 郭樂怡委員、余委員及尹委員

不贊成長期以屋苑儲備補貼，為保持屋苑財政狀況在健康水平，贊成來年採取平衡預算的建議。

### 1.3 議決結果

經上述各業戶及委員作意見交流後，與會委員一致認為2012/2013年度管理費必須上調。就管理費調整幅度，則4票贊成採取平衡預算，1票贊成增幅為5%，另2票棄權。

余太多謝各業戶及委員出席及發言，並表示會參考及反映他們及其他業戶的意見。

### 2. 其他事項

沒有其他事項討論。

會議於晚上十時三十分結束。



業主委員會主席簽署： \_\_\_\_\_ (謝銳釗先生)

簽署日期： \_\_\_\_\_ 6. 12. 2011

