



通告 Notice



檔案編號：SV/2012/N026

澄清通告

有關：2012-2013 年度財政預算案事宜

本服務處由 2012 年 1 月 13 日起接獲多名業主向本處反映及查詢，表示收到一封匿名信，就本苑現正進行諮詢的 4/2012-3/2013 年度財政預算案提出其個人觀點及附上一頁空白的問卷意見書，並鼓勵業主於諮詢期完結前交回服務處及業主委員會。由於該匿名信內容失實、以偏概全及有嚴重誤導成份(詳見後頁)，服務處現聯同第十一屆業主委員會重申及澄清，該信件及問卷意見書並非由服務處或業主委員會發出，同時信件內容已引起業主誤會，服務處現就信件內容作出澄清及解釋，以正視聽。此外，由於信件內容嚴重失實，服務處現正諮詢法律意見及保留向發信人仕追究言論失實的法律權利。

服務處一直樂意聽取各位業主的意見及查詢，亦歡迎於辦公時間內致電 2251 9933 與客戶服務處職員聯絡以更詳細了解下年度的財政預算案。另外，亦歡迎業主於 2012 年 1 月 20 日(星期五)下午 5 時或以前，就預算案提出書面意見送交客戶服務處。

敬希垂注。

曉暉花園

客戶服務處

Customer Service Office

張貼日期

18/1/2012 – 31/1/2012

Posting Date:



康業服務有限公司
Hong Yip Service Company Limited

(新鴻基地產成員 A MEMBER OF SUN HUNG KAI PROPERTIES)

九龍觀塘巧明街九十五號世遠中心十六樓

16/F., WORLD TECH CENTRE, 95 HOW MING STREET, KWUN TONG, KOWLOON



通告 Notice



指控事項	實際情況
1. 2011 年增加管理費 6%，而 2011 - 2012 全年度人工支出只有增加\$35 萬多。	<ol style="list-style-type: none">服務處因應法定最低工資的立法實施，服務處預計需要增加 2011 - 2012 年度管理費 6% 以應付額外薪金開支，而當時有關開支預算乃根據當時法定最低工資及現行員工合約的方法去計算。屋苑所有支出均以實報實銷的原則處理，不會因為薪金支出少了而令全屋苑財政有所損失，而所有的財政盈餘將可以用作應付該年度其他額外未能預計的項目支出，例如：本年度會所中央冷氣更換零件及維修工程費(超過\$50 萬)。由於過去大半年人手流失嚴重及經常出缺，致令薪金實際支出有所減少及支出較預算為少。薪金支出因實際情況反映而減少實在不應該變成被指責的理由。
2. 2012 年增加管理費 6%，建議從儲備基金應付特殊項目，及今年通脹率會下跌。	<ol style="list-style-type: none">本苑現有住宅及停車場儲備基金合共約\$359 萬。由於屋苑已屆 12 年樓齡，預計日常維修項目支出會無可避免地有上升的趨勢，故此絕對不建議動用儲備基金去抵銷日常營運開支，以免日後一旦有重要及急切需要支出時屋苑未能即時應付。今年通脹率是否如信中所述會因應經濟放緩而下跌至今仍是未知之數，惟過去 2 年，高通脹的實際情況已經出現，服務處將來亦會因應實際開支情況去每年檢討管理費水平。
3. 清潔合約費用過高	<ol style="list-style-type: none">屋苑所有合約均嚴格地依照法例法規程序去進行採購，當中亦包括清潔合約。現時之清潔合約是由招標形式進行，所有招標及程序均在業主代表「業主委員會」的監察下進行，程序亦絕對符合「廉政公署」及法例下就採購服務提出的指引及要求。

客戶服務處
Customer Service Office

張貼日期
Posting Date: _____



康業服務有限公司
Hong Yip Service Company Limited

(新鴻基地產成員 A MEMBER OF SUN HUNG KAI PROPERTIES)

九龍觀塘巧明街九十五號世達中心十六樓

16/F., WORLD TECH CENTRE, 95 HOW MING STREET, KWUN TONG, KOWLOON



通告 Notice



指控事項	實際情況
4. 項目及工程支出特別多	<ol style="list-style-type: none">1. 本苑一直以來只因應屋苑實際狀況去考慮及進行各項維修或改善項目。2. 每個屋苑均有其個別或獨特的設施，例如並非每個屋苑都有斜坡或會所，而各屋苑的規模、單位數目等亦不盡相同。由於指控中無具體列明指出是與甚麼屋苑或何時作出比較，故此指控內容十分空泛及失實。
5. 成立維修基金	<ol style="list-style-type: none">1. 2012-2013 年度財政預算案中並無包括成立維修基金。2. 服務處及業主委員會對成立維修基金與否或何時成立，既無立場，亦未有設定具體方案或金額，而任何基金的設立必定會向業主作出廣泛諮詢及討論後方會積極考慮及進行。
6. 奇怪的諮詢期	本屋苑每年財政年度為每年 4 月至翌年 3 月，而每年財政預算案需要在取得屋苑約 3 季的收支數據以估算未來 1 年的收支，之後亦需要再交予業主委員會財務小組於會議及常務會議詳細討論，故此諮詢期將會是每年的 1 月及 2 月進行，及無可避免地與農曆新年接近。
7. 拍咭開門系統	<ol style="list-style-type: none">1. 本苑正使用之智能咭門禁系統已運作逾 10 年，服務處早於 2009 年 11 月已向各業主匯報門禁系統出現嚴重老化及建議考慮更換，惟經過 2009 年及 2010 年共 2 次向各業主作出廣泛諮詢後，最後業主委員會通過繼續使用現有系統直至現時之智能咭系統出現無可挽救的情況方會再討論解決方案。2. 服務處於 2011 年 12 月 12 日舉行的第十一屆業主委員會第 4 次常務會議上已匯報，由於智能咭電腦系統已於 2011 年 12 月初起損壞，服務處正尋求一切可行方法去恢復智能咭系統運作，惟由於電腦操作軟件太舊 (Window 98 作業系統)，市場上已未能購買零件更換去支援有關軟件，故此至今仍未能修復有關系統。3. 影響所及，現時所有發咭及取消智能咭工作已因為電腦系統故障而全面停止，而開門功能現時暫時仍然可正常運作對現有各使用者未有構成影響，惟長遠而言，建議各業主亦必須考慮屋苑門禁系統的運作方向及模式以保障各業主財產安全。

張貼日期

Posting Date: _____



康業服務有限公司
Hong Yip Service Company Limited

(新鴻基地產成員 A MEMBER OF SUN HUNG KAI PROPERTIES)

九龍觀塘巧明街九十五號世達中心十六樓

16/F., WORLD TECH CENTRE, 95 HOW MING STREET, KWUN TONG, KOWLOON

