



**在沒有足夠說服力下，於去年及今年各加管理費約 6%！另外，今年業委會選舉有不尋常的改動！**

- 1) **沒有公佈及依據 1 月諮詢結果，決定加管理費**：服務處與業委會於 3 月 5 日會議上，提及有關 1 月加管理費諮詢結果：共有 104 個業主回覆，其中有 50 個反對加管理費(48%)，34 個贊成加管理費(33%)及 1 個無意見(1%)，另有 13 個無簽名回覆(13%)及 6 個逾期交回覆(6%)同被視作廢票。(服務處與業委會如不尊重諮詢結果，為何向業主諮詢?)
- 2) **今年又加管理費欠說服力**：昨年服務處報稱為配合最低工資要求加管理費。服務處於今年一月提及已全數把多收的 \$88 萬 5 千元用來支付薪金，建議今年要再加管理費應付支出。從服務處編制的今年一月收支表中，今年度有關薪金的所有項目加起來，預計比上年度只多約 45 萬。(上年度以最低工資加管理費是巧立明目，今年又借通帳為由，是否值得信任?)
- 3) **管理費應交由業主大會處理**：黃國桐律師在 2011 年 6 月 7 日於新報新聞網表示，管理委員會應管理日常運作事務，增加管理費不屬日常運作事務，應交由業主大會處理。(他出席本苑業主大會多年，服務處與業委會有無向他諮詢過?)
- 4) **有權要求召開額外會議推翻決定**：依據有多年處理屋苑管理問題經驗的黃國桐律師所述，服務處與業委會應即時擱置再加管理費一事，假如一意孤行，業主可按公契收集不少於 20% 總業權份數(約 210 個單位同意)後，可要求業委會與服務處召開額外的會議，以便決議是否推翻又再加管理費的決定。(服務處與業委會應尊重諮詢結果，即時擱置加管理費!)
- 5) **屋苑總支出及清潔合約過高?**：本苑只屬小型屋苑及無大型公用地方，今年度支出約 1750 萬，其中今年清潔合約為 218 萬，以新元朗中心作比較(它有 1072 單位，本苑有 1034 單位)，管理是康業姊妹公司啓勝，尺價和公用設施(同有泳池)與本苑相約。新元朗中心今年度清潔合約為 146 萬，本苑比新元朗中心貴約 50%!(服務處與業委會有否認真控制支出?)
- 6) **每月多收專業及行政人員費**：康業除收取本苑每年 89 萬元的經理人酬金外，一直多收“專業及行政人員費”每年約 40 萬元，十二年內已收約 480 萬。本苑公契內並沒有列明康業可收取此費用，此為不合理支付。(業委會為何同意支付?)
- 7) **沒有對現承諾做諮詢**：從 2010 年 8 月，大多數業主反對安裝八達通或提升智能咭開門系統的諮詢後，業委會與服務處表現不再積極地把大型工程支出的重要及詳盡資料，以問卷放入各住戶信箱作諮詢。業委會與服務處剛通過安裝八達通開門系統(只需更換及更新報稱已損壞智能咭之部份，市價少於 15 萬)，無需花約 55 萬元交由康業子公司更換整套智能咭系統為八達通。另預算支出約 15 萬維修噴水池牆身。(業委員與服務處偏離大部份業主意願，閉門做車，令人費解!)
- 8) **錢越多支出越大**：連續 2 年加管理費後，業委會現正考慮多收一個月管理費以便成立維修基金，在越多可動用的金額下又沒有在大型工程支出作決定前先向業主諮詢下，本苑支出勢必增加及浪費於其實可免的項目上。(業主應多留意!)
- 9) **今年業委會選舉有不尋常的改動**：服務處與業委會剛修改今年業委會選舉，只設 7 位委員(以往 9 位)及取消即場報名參選(以往容許)，令新參選業主當選機會大為收窄。(不是越多業主參與更有代表性嗎? 全部自己友做? 再次令人費解!)
- 10) **需認真考慮**：業主不應輕易把授權票交由現屆委員代為投票，應踴躍出席業主大會親身投票。現時，只容許業委會上門收授權票，又禁止其他參選人上門收授權票，所以每年選出大致相同的業委會委員。(部份委員戀棧權位?)
- 11) **請踴躍出席 3 月 30 日業主大會**：近 2 年的業主大會，業委會及服務處取消了出席業主的發言時間。事實上，業主應出席大會，運用擁有的權利作出當面質詢及重新決議剛通過具爭議性的決定。(業委會或服務處應重視大部業主的意願!)