

通告 Notice



檔案編號：SV/2012/N088

澄清通告

有關：郵寄匿名信事宜

本服務處由 2012 年 3 月 15 日起接獲多名業主向本處反映及查詢，表示收到一封郵寄匿名信（綠色紙），就本苑 2012-2013 年度財政預算案、更換門禁系統及業主周年大會等多項關於屋苑管理事務提出其個人意見。由於該匿名信內容嚴重失實、以偏概全及有誤導成份，為此撰寫人企圖以匿名身份逃避個人法律責任，服務處現聯同第十一屆業主委員會重申及澄清，該信件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，我們現就信件內容作出澄清及解釋（詳見後頁），以正視聽。此外，由於信件內容與事實不符，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 就有關屋苑管理事務與客戶服務處職員聯絡。

敬希垂注。

此通告可於屋苑網頁 <http://estate.hongyip.com.hk/sv/> 瀏覽



客戶服務處
曉暉花園 Customer Service Office

張貼日期
Posting Date: 29/3/2012 - 12/4/2012



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



匿名信指控事項	實際情況
1. 沒有公佈及依據 1 月諮詢結果，決定加管理費。	<p>1. 首先，服務處及業委會需要澄清就 2012-2013 年度財政預算案諮詢期期間，郵寄的匿名信及問卷意見書並非由服務處或業主委員會發出。</p> <p>2. 基於屋苑來年財務狀況，包括通貨膨脹、維修保養費用及物料成本價格上揚、電費上調等壓力，服務處於 2012-2013 年度財政預算案諮詢期收集業主的意見後，與業主委員會經過小組會議及常務會議反覆討論，及作出詳細及慎重的商議後，將原先建議增加住宅管理費由每呎\$0.1 調低至\$0.09，以制定一個平衡財政預算案並盡量回應業主的意見及訴求，並已於 2012 年 3 月 6 日向各業主派發詳列解釋調整管理費的正式通知。</p>
2. 今年又加管理費欠說服力	<p>1. 在去年初，服務處因應法定最低工資由 2011 年 5 月起立法實施，需要增加 2011 - 2012 年度管理費 6%以應付因此而引起的額外薪金開支（約\$89 萬／年），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薪酬合約去計算。</p> <p>2. 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因損壞而更換零件及維修工程費（已超過\$45 萬）。</p> <p>3. 由 2011 年 5 月起實施最低工資以來，過去大半年屋苑前線客戶服務員及技工，每日出現最少 2 至 3 名出缺情況，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而減少實在不應該變成服務處被指責的理由。</p> <p>4. 由於屋苑在今年會踏入第 13 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，加上高通脹的實際情況已經出現及預期繼續，服務處實在有責任在平衡屋苑支出的情況下定期檢討管理費水平，以提供現有的管理費服務水平。</p>
3. 引用黃國桐律師就管理費之意見	<p>1. 由於信中涉及黃國桐律師的言論，服務處已就有關事宜轉交黃律師知悉，本處亦不便作出評論。</p>

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



4. 引用黃國桐律師就提出額外會議決定管理費	<ol style="list-style-type: none">1. 由於信中涉及黃國桐律師的言論，本處已就有關事宜轉交黃律師知悉，本處亦不便作出評論。2. 服務處是依照曉暉花園〈大廈公契〉為各業主提供管理服務；另依照〈大廈公契〉(6)(18)「業主委員會所有於正式召開會議通過的決議案，將對所有業主約束」，與匿名信上第3項中所指的「管理委員會」性質及運作絕不相同。
5. 屋苑總支出及清潔合約	<ol style="list-style-type: none">1. 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。現時的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「民政事務署」及法例下就採購服務提出的指引及要求。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等，而各屋苑的規模、單位數目、樓高、要求等亦不盡相同，不能一概而論。
6. 專業及行政人員費	<ol style="list-style-type: none">1. 根據〈大廈公契〉第5節(4)(m)規定，管理開支項目包括但不限於，經理人酌情因應公共地方及公共設施的行政、管理及維修所需而招致之任何並他開支。專業及行政人員費用為支付替曉暉花園作後勤工作的總公司職員的費用，例如會計部、人力資源部、工程經理、24小時保安監察組等。另外市場上其他大型物業管理公司亦會因應屋苑所需的支接收取有關費用。
7. 智能咭系統未有諮詢	<ol style="list-style-type: none">1. 本苑正使用之智能咭門禁系統已運作逾11年，服務處早於2009年11月已向各業主匯報門禁系統當時已出現嚴重老化及運作遲緩，故此建議業主考慮更換，惟經過2009年及2010年共2次向各業主作出廣泛諮詢後，最後第十屆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後方會再啟動解決方案。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次常務會議上匯報，智能咭電腦系統於2011年12月初已損壞，服務處亦曾經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(Windows 98作業系統)，市場上已未能購買零件更換以支援有關軟件，故此未能修復有關系統。 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



	<p>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已全面停止，只剩下開門功能暫時仍然可以正常運作對屋苑保安狀況構成嚴重負面影響。雖然對現有各持咭及使用者未有即時的影響，但一旦當各座的讀咭器損壞時，該座住戶則必須只可使用密碼鎖進入，故此長遠而言，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的財產及生命安全。</p> <p>4. 根據第十屆業主委員會第二次會議記錄，業主委員會通過「於本屆（第十屆）將不再提出更換或提升門禁系統此議題，除非現時智能咭系統出現無可挽救的情況」。由於現時門禁系統已出現不能復修的情況，同時影響保安工作，因此需要立即啟動更換門禁系統。</p> <p>5. 依據 2010 年 2 次進行的住戶問卷調查結果反映，其中選擇「八達通」系統的住戶比「智能咭」為多，及經業主委員會考慮及商討後，基於可持續性、長遠、廣泛及方便程度等，最終通過安裝「八達通」系統。</p>
<p>8. 業主委員會現正考慮多收 1 個月管理費成立維修基金</p>	<p>1. 服務處及業主委員會重申，2012-2013 年度財政預算案中並無包括成立維修基金。</p> <p>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。同時，任何基金的動用亦必須事先得到業主的同意。</p>
<p>9. 今年業委會選舉有不尋常的改動</p>	<p>1. 〈大廈公契〉規定，業主大會需要選出業主委員會主席、副主席及不少於 5 名而最多 7 名之委員。服務處每年在業主周年大會舉行前均會與業主委員會在常務會議上商議業主周年大會的安排及事項，包括下一屆業主委員會的各項安排，並非如匿名者所述於今年才提出有關議決事項。本屆委員在商議下一屆委員會的選舉安排時，考慮到有業主提出多位上任業委在欠缺競爭下自動連任。故在引入競爭前提下，收窄當選門檻；祈能在公開、公平、公正地按投票業權份數選舉出新一屆業委會成員。</p>

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



	<p>2. 每年服務處與業委會商討業主周年大會事項時，亦會議決參選方式及報名時限，而在 2012 年 3 月 5 日的業主委員會常務會議上通過第一輪報名參選期由 8/3/2012 開始，並於 15/3/2012 截止，如參選人數不足 8 人將於業主周年大會當晚即場接受業主提名，以便各業主可以有足夠時間理解及參閱各候選人的資歷、抱負及理念等。</p>
10. 踴躍出席業主周年大會	<p>1. 一如以往，服務處就 2012 年的業主周年大會，除張貼有關通告外，期間亦會安排聯同現屆業委會成員家訪以作宣傳及解答業主查詢，如業主未表示未能抽空出席時才會呼籲業主授權親友代為出席。此外，於是年度家訪安排中，為著更公平起見，是年家訪時，若在業主要求下，向各住戶展示所有候選人名單，和收集各名候選人的授權票（如有），而非個別候選人專利。信中指控現屆委員家訪只為收授權書，實為惡意抹黑。</p>

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

