

4/2011-3/2012 年度增加住宅及車場管理費問與答

問 1: 增加管理費前是否已向各業主作出諮詢?

答: 服務處已於 2011 年 2 月 2 日至 2 月 16 日 (共 15 天) 在每座大堂通告板及升降機按鈕上方的通告箱內張貼 4/2011-3/2012 財政預算案及增加管理費事宜的通告, 並於通告上邀請及歡迎各業主於諮詢期內以書面形式向服務處發表意見。服務處亦於收集業主的意見後, 在 2011 年 3 月 4 日業主委員會第 5 次常務會議中如實反映, 並經與業主委員會再三商議及慎重分析數據後, 通過 4/2011-3/2012 財政預算案。

問 2: 為何諮詢通告沒有派到各單位信箱內?

答: 根據〈大廈公契〉, 每一年度的財政預算案草擬本需要展示於屋苑顯眼處張貼副本 14 天, 並於過去多年一直沿用此模式。服務處在此多謝業主的善意建議, 並於日後作出積極考慮。

問 3: 屋苑為什麼需要增加管理費?

答: 在過去的 11 年, 屋苑雖然從未就住宅管理費作出調整, 在制定過去的 2 年財務預算時, 我們已面臨極大的收支不平衡的壓力, 但經努力開源節流為本的嚴謹財政監控措施下, 仍能每年維持有盈餘的財政狀況。可是, 因為法定最低工資將於 2011 年 5 月 1 日起實施, 超逾 90% 的客戶服務員薪酬無可避免地將會有頗大幅度的調整 (平均超逾 20% 升幅), 而清潔保養合約亦因為法定最低工資而需要依據合約的條款去調整服務月費; 另外, 近月以來在通貨膨脹及金屬原材料價格大幅攀升下, 大廈的日常支出及維修費用成本相應持續增加, 此情況尤以近大半年以來本港受環球通脹所影響得更為嚴重。故此, 就 2011-2012 年度的財政預算案, 服務處經與業主委員會多次慎重考慮及詳細商討後, 對於本苑已步入第 12 年樓齡而預期未來屋苑將有更多的維修及保養項目需要進行, 我們別無他法地必須於來年度增加管理費以維持屋苑財政收支平衡及健康發展。

問 4: 最低工資立法後，有多少員工將會直接受到影響？

答：面對 2011 年 5 月 1 日起本港將實行最低工資的措施，本苑逾 90% 客戶服務員的工資需要作出調升以符合法例要求（工資平均升幅逾 20%）。

問 5: 最低工資立法後，清潔保養合約的員工薪酬應該由服務商自行承擔。

答：清潔服務合約方面，由於現行合約在 2010 年第三季招標時，政府的法定最低工資 \$28 尚未訂立及公佈，故此招標文件中亦有訂明，每間投標公司均需填報當實施最低工資時（當時估算 \$26-\$35 不等），投標公司屆時所需而調整的服務費用，而服務處亦需要按照合約在新法例實施後給予清潔承辦商有關費用的調整。此外，現時中標的清潔承辦商在當時無論投標金額或最低工資增幅金額均為最少的。

問 6: 財政預算案中提及更換走廊鋁質天花、升降機增設傷殘人士設施等等項目之必要及急切性？

答：服務處近月張貼之 2011-2013 年度建議業主考慮之維修及改善項目，部份乃因應屋苑設施已日漸老化而提出（例如：走廊鋁質天花），其他則為改善屋苑設施而業主可以考慮而增設（例如：升降機增設傷殘人士設施），而所有大型維修及改善項目，均會先由業主委員會商議及討論可行性方案，再經過與各業主廣泛溝通及取得大多數的共識後，按實際需要及屋苑財政狀況再作決定及進行。現階段並沒有任何上述工程的時間表或急切性或需要必然進行。

問 7: 是次增加管理費的幅度如何？

答：住宅管理費加幅 6%，即每戶每月增加管理費 \$56 至 \$88 不等，或每戶每日加 \$1.84 至 \$2.89。停車場管理費加幅約 5.15%，即每車位每月增加管理費至 \$305。2011-2012 年度的財政預算案的加幅 6% 相對 2000 年至今的通脹升幅約 7% 水平為低。

問 8: 管理公司有為屋苑作開源節流嗎?

答: 客戶服務處一直積極開源節流, 務求使業主繳付的管理費可以達到最大的成本效益。

開源措施:

1. 為電訊公司提供發射台地點, 令屋苑每月許可費收入額外增加\$9,900。
2. 會所近年來舉辦形形色式的活動及可以拆賬的興趣班, 令到會所收入及純利比過往大幅增加。
3. 於星期六、日以每日\$2,000 收費出租大堂作為宣傳場地, 以及收取每戶\$1 作為單張派發費用, 增加屋苑收入。
4. 出租會所大堂之 4 格陳列櫃為會所帶來額外收入。

節流措施:

1. 服務處一直於多方面採取節流措施, 包括在多項保養合約續約時爭取凍結甚至減低合約費用。
2. 於日常維修保養工程中, 盡可能由駐苑技工負責, 節省外判工程的費用。
3. 服務處亦積極研究及實行各種節能措施包括善用 T5 光管、L.E.D 燈飾、加裝時間掣等, 令屋苑減少用電量及電費支出之餘, 亦做到環保的效果。

問 9: 經理人酬金收取情況?

答: 根據《大廈公契》, 管理公司可以收取大廈支出之 10% 作為經理人酬金, 住宅每年度此支出約為\$120 萬。基於長遠友好合作關係, 管理公司早年已減至 8.5%, 更於 2008 年 4 月起實施定額收費每年\$89 萬。過去 3 年多管理公司已因應屋苑的財政狀況向屋苑回贈合共\$728,901.82。以 2011-2012 年度財政預算案計算, 管理酬金約只佔支出的 6%, 及於過去多年通脹期間亦無提高。