

第一屆「管理委員會」工作回顧

1. 成立「業主立案法團」的背景資料

- 在「業主立案法團」未成立之前，碧濤花園二期只有一個於 2013 年 4 日成立的「業主委員會」，當時第一屆的委員之間出現意見分歧，最後副主席被罷免，此事開始引起部份業戶對屋苑事務的關注。
- 「業主委員會」發現近年屋苑管理費的收支不平衡，遂於 2013 年 11 月 27 日的業主大會上提出增加管理費的議案，可惜當時大多數業主投反對票，議案遭否決。
- 2014 年，富臨閣一業主成立關注組，提醒業主們應多關注屋苑事務，尤其是管理公司如何管理屋苑的賬目。
- 自此，一班業主眾志成城，放下分歧，群策群力，於 2014 年 5 月 24 日選出第二屆「業主委員會」。
- 同時，按法規程序籌組「業主立案法團」，並於 2014 年 6 月 29 日順利正式成立第一屆業主立案法團，並選出第一屆「管理委員會」委員。
- 2014 年 10 月，「管理委員會」的委員之間再次出現意見分歧，其後兩名委員以私人理由請辭。
- 2015 年 7 月，週年業主大會補選另外兩名委員加入「管理委員會」。

2. 「管理委員會」的工作回顧

2.1 新上任的工作

- 委員互相認識和嘗試互相磨合，以便日後的合作。
- 監管屋苑賬目及所有相關文件和資料，並了解屋苑的管理運作。
- 了解屋苑管理的相關法例和大廈公契，以制定各種政策、程序和指引等，例如設立屋苑開支的程序、銀行簽署支賬的權限、委員會內部工作指引等。
- 檢討過往的管理費支出攤分方式，並在多項支出上作出改動，使原本只由四座住宅大廈支付的費用分攤擴至停車場及幼稚園，減低了四座住宅大廈相關項目的總支出：
 - i) 節日裝飾

- ii) 園藝
 - iii) 冷氣系列
 - iv) 消防保養
 - v) 升降機
 - vi) 文具印刷
 - vii) 薪金
 - viii) 強積金
 - ix) 交通費
 - x) 網頁應用系統
 - xi) 水費
- 主動與幼稚園校方聯絡，並為接送學生的安排達成共識，盡量減少對屋苑住客的影響。
 - 成功爭取幼稚園業主自 2014 年 9 月 1 日起支付屋苑\$9,000 為其使用平台公眾地方及設施的保養及維修補助；又查証到近富臨閣平台的兩個部份位置原屬幼稚園公用部分，成功爭取幼稚園業主自 2015 年 2 月 1 日起為此部份自負\$1,300 清潔費。
 - 回應業主的訴求，研究翻查 2008 – 2014 年屋苑賬目文件的行動方案 (可惜因未能招募到協助查閱文件的義工及沒有其他符合成本效益而又可行的方案，故計劃被迫擱置。)
 - 追趕審批因管理不善而長期失修的屋苑設施和外牆建築物等。

2.2 常務

- 監督管理處的工作，並要求其作出改善。
- 審核屋苑的各項重要維修保養工程和服務合約等。
- 估算屋苑一年的開支，從而制定每年的財政預算案。
- 每年檢討管理處職員表現及薪酬。
- 每月召開一次常務會議。
- 平均每星期召開一次內務會議，以加速小額工程的審批和聽取管理處的工作匯報，使常務會議更有效率地進行。

2.3 特別項目

2.3.1 制定開源節流的措施，包括：

i. 開源項目：

- 調整會所服務收費，包括泳池、會所告示版、燒烤爐服務、健身室、桑拿及蒸氣浴室。
- 增設汽水和零食自助販賣機。

ii. 節流項目：

- 拆除住宅大廈每層走廊吊燈的部份燈泡；
- 逐步把屋苑壞掉的燈泡換上更為省電耐用的 LED 燈泡；
- 檢討保安和清潔人員的工作分配，適當地削減及調配不必要的人手；

iii. 爭取調低管理公司的「秘書及會計」費用和經理人酬金：

- 2014 年 8 月 1 日起，「秘書及會計」費用由每月 \$16,900 下調至 \$13,500；經理人酬金上限由每年 \$900,000 下調至 \$792,000，每年省回 \$148,800。
- 2016 年 8 月 1 日起，在經理人酬金上限 \$792,000 不變的基礎下，「秘書及會計」費用進一步下調至每月 \$6,000，每年省回 \$90,000。

iv. 改善屋苑的會計及財務管理，包括：

- 要求管理公司一個月內呈交上一個月的會計報告及詳列每項維修或保養工程的開支。
- 修訂業戶過期繳交管理費的罰則，並要求管理處嚴格執行，以改善屋苑管理費帳戶的現金流。
- 成立「財務小組」，密切監察屋苑帳目和催促管理公司準時提交所需的報告。
- 大廈公契只把「特別基金」定義為用作資本性及／或非經常性開支的基金，沒有附註其他說明，故管理委員會於第 21 次常務會議中議決補充動用「特別基金」的準則為「港幣十萬元以上的資本性及／或非經常性開支才可動用特別基金」。

2.3.2 加強工程項目的監管：

- i) 重新設計報價表格，確保管理處能齊集委員所需的報價資料，以作出適當的分析和比較。
- ii) 極力敦促管理處設法減低屋苑總電掣房內空氣開關總掣及連鎖掣工程的成本，並確保屋苑的電力供應可於五年一度的政府強制性電力裝置檢查(WR2)後能即時回復正常使用。

iii) 成立「工程小組」，專責：

- 就管理處的採購和工程事宜提供意見，使其明白管理委員會的期望和要求。
- 與管理處職員一同會見投標商，協助揀選合適的供應商。
- 預審重要工程的報價和招標等事宜，然後向管理委員會匯報和作出建議，提高行政效率。
- 督導管理處跟進工程的進行和驗收。

2.3.3 優化管理處的人事及行政管理：

- i) 推行電子帳單，鼓勵業戶申請以電郵收取管理費付款通知書／結單，減少用紙和提高行政效率。
- ii) 委員以自願性質自費購買禮物贈送中秋節當值的員工，以表關懷和激勵士氣。
- iii) 監察文具和日常用品的用量，以免過量採購和浪費金錢。
- iv) 要求管理處提高工作效率，於每次常務會後的 28 天內張貼會議紀錄。
- v) 成立「人事小組」，協助管理處的員工招聘和面試、工作評核和薪酬檢討。

2.3.4 改善屋苑設施和美化環境：

- i) 分兩期更換游泳池水泵。
- ii) 在保安室旁設立法團會議室，以便委員定期召開內務會議。
- iii) 採用相對合理價錢將全屋苑自動門還原改回手動門，節省龐大維修保養費用。
- iv) 平台近前堂升降機外的地台位置加建去水渠，增大雨水排水流量，減少升降機被雨水浸壞的情況。
- v) 於停車場入口，鋪設防滑條，以防在下雨天時，汽車因地滑倒後而產生意外。
- vi) 督促管理處以較經濟的預算去進行農曆新年、中秋節和聖誕節的屋苑佈置，並保留可循環使用的物料，以減低每年重新購置裝飾物的開支。
- vii) 監督管理處跟進兩個平台噴水池的補漏工程，並本著符合成本效益和大廈公契的要求、易於維修保養和不失美觀的原則，重新設計兩個平台噴水池，趕及於 2016 年農曆新年前完工。

viii) 因應住戶需求而更換老化或已壞的乾衣機。

ix) 要求管理處清理屋苑平台榕樹生長入去水渠的樹根，以解決平台於天雨時水浸的問題。

2.3.5 保障居民安全：

- i) 主張管理處全面檢查屋苑住宅大廈的外牆籃架，原因是有不少業戶沒有留意自住單位的外牆籃架結構，如已損毀的籃架沒有及時被發現和維修，便有機會釀成意外。
- ii) 提醒管理處修剪或砍掉有倒塌危險的樹木。
- iii) 於上、下層停車場加裝更多閉路電視，以提高住戶安全及財產保障。

2.3.6 加強與業主的溝通：

- i) 為加強與業主的溝通，於 2015 年 12 月 1 日設「2016 年預算案查詢站」，並在 2016 年 1 月 22 日及 3 月 18 日舉行「業主交流會」，回應業主對於屋苑財政狀況、開源節流的管理措施、穿梭巴士服務、大廈公契和追補赤字方案等問題的查詢。
- ii) 多次致函各業戶，公開回應和澄清某些業戶發放的失實資料和訊息，以正視聽。
- iii) 尋求發展商華懋集團的代表律師和三位獨立執業律師的書面法律意見，以專業的知識去解讀碧濤花園二期的大廈公契，確保管理人以合法的方式處理屋苑事務及財務，並希望藉此平息眾業主對大廈公契內容的爭拗。
- iv) 更新屋苑網頁，把重要和有用的資訊重新分類編排，使業主更容易閱覽。

2.3.7 執行「吃力不討好」的任務：

i) 與碧濤花園三期商討穿梭巴士服務合約問題：

- 本苑的代表在過去兩年來已多次向三期提出各樣開源節流的方案（例如調整班次、調高票價和取消九龍塘線等），以減少營運穿梭巴士的虧損，可惜所有建議均不被接納。
- 有一些業主強烈要求把「是否繼續給三期支付穿梭巴士營運費」的議題放在業主大會上作公投，「管理委員會」唯有順應民意。最後，投票結果是「否」，三期得悉二期業主議決「不再支付穿梭巴士營運費」後，便拒絕繼續與二期談判，並決定由 2016 年 5 月 10 日起，只

容許三期的住戶使用穿梭巴士服務。

- 這項長期為屋苑帶來虧損，但卻又可提升屋苑形象和為不少業戶帶來方便的服務，一直使「管理委員會」處於兩難的局面，唯有寄望下屆「管理委員會」帶來新的智慧和經驗，能再次打開三期的談判大門，想出一個大家都可接受的解決方案。

ii) 調整管理費：

- 屋苑的管理費在 2001-2014 年期間一直沒有調整。自 2008 年開始，屋苑每年的管理費帳目已開始入不敷支，但管理公司並沒有因而調整住戶每月的管理費，反而選擇動用 2007 年及之前累積的七百八十萬元盈餘和以「特別基金」支付多項維修開支。
- 2014 年 6 月「管理委員會」接任後，面對的就是每座住宅大廈都出現不同程度的赤字和剩下不到一半的「特別基金」(原來的八百多萬元「特別基金」已被花了四百多萬元)。
- 委員明白業主立案法團有責任維持屋苑財政健康，故唯有作出不受歡迎的決定，連續兩年調整管理費。但因考慮到業主們的感受和接受程度而採納了一個較保守的加幅，故兩年來的加幅實際上還未能趕上多年來累積的通脹，更不能抵銷嘉麗閣和富臨閣多年來合共累積的二百多萬元赤字。

iii) 提出不同的追補赤字方案：

- 由於大廈公契的規定，個別大廈的赤字應由個別大廈的業主承擔，管理人亦不得以停車場的盈餘支付非因停車場引起的開支，故面對著龐大赤字和現金流短缺的情況，「管理委員會」必須盡力解決問題，惜推出不同的減赤方案均遭到一部份受影響業主的強烈反對和指責。
- 「管理委員會」得悉，管理公司在現金流短缺的情況下已開始違例地動用停車場的盈餘，如不及早糾正，管理人和法團都可能要負上法律責任。
- 最後，「管理委員會」於第 22 次常務會議通過一項特別改善屋苑財政措施方案，方法是從嘉麗閣及富臨閣的「特別基金」分別借出八十萬和一百萬元，注入該兩座管理營運戶口內，暫時舒緩現金流短缺的問題，並訂明此短期借貸需於 2017 年 12 月 31 日前清還。
- 至於日後如何填補借出的款項，且留待下一屆「管理委員會」作決定和跟進，並期盼相關業主能更加深入了解「管理委員會」的職責，支持他們去做應做的事。

3. 委員的感想

- **主席：**回想兩年前於成立法團之前，我與一班互不相識的業主一同加入關注組，大家憑着心裡的一團火，於短短兩、三個月努力下先選出「第二屆業主委員會」，繼而只經一次業主大會投票下就能順利為本屋苑成立「碧濤花園第二期業主立案法團」，實在令人鼓舞及興奮。法團不是兒戲的組織，當委員既要受法規所限制並要承擔一定的法律責任，當主席就更甚。於各委員都不願意擔此重任的情況下，我被推薦並當選上第一屆「管理委員會」主席。「管理委員會」的工作量比想像中的多，慶幸我們委員及法團義工當中有不少專才和知識份子，故萬分感激各位積極、無私和悉心地為屋苑付出，才能使「管理委員會」有效率地運作了兩年！本來出任委員純粹想為自己的家園出一分力，沒想到要面對一些業主的激烈批評和詆譭，對此實在感到十分無奈和氣餒，但慶幸大部份委員都是思想成熟和 EQ 甚高，仍能保持清晰思維繼續法團工作。每當遇到鄰居表示支持和感謝法團的工作，便會覺得十分欣慰！不過亦明白到很多負面的批評其實是源於誤解或不理解，所以我在此呼籲業主們身體力行，付諸行動，為自己、為屋苑踴躍參選法團委員，這是最佳的學習課，可讓你迅速掌握屋苑的各樣大小事務，直接把你的意見及想法帶進去「管理委員會」！
- **副主席：**屋苑管理比一般公司管理更具挑戰，屋苑有六百多戶住客，代表着不同的需要，要求和聲音，加上財政緊拙，管業處的人手和經驗上的短缺，我們作決定都是不容易的事。我們的法團成長由摸着石頭過河開始，在各委員認識管業和屋苑運作後，我們這個團隊作了不少行政決定去改善屋苑財政和運作。少了私人休息和家人聚會時間是其次，最遺憾和可惜的是屋苑一少撮分子在後面攪了不少小動作，亂的放箭，制造分化和影響屋苑和諧。卸任在即，我盼望下屆委員會能順利產生和運作，多聽業主的聲音，放下成見，並配合管業處為屋苑作出更多貢獻。

敬請各業戶踴躍參選第二屆「管理委員會」，為荷！

碧濤花園第二期
業主立案法團



第一屆管理委員會謹啓

二零一六年七月廿五日