

# 寶翠園第十屆業委會

## 「財務及採購小組」工作匯報

小組召集人：譚吳嘉華女士

2021年11月11日

# 第一次工作會議

**Date 日期** : 8 November 2021 (Monday) 2021 年 11 月 8 日(星期一)  
**Time 時間** : 7:00 p.m. – 9:00 p.m. 晚上 7 時至 9 時  
**Venue 地點** : Conference Room, Level 10, The Belcher's Club 寶翠會十樓會議室

## Agenda 會議議程:

1. Review and discuss 2022 **Annual Operating Budget & Building Fund Forecast**  
一、審閱及討論 2022 年度屋苑營運預算及「大廈基金」預報
2. Review and discuss Management Office's **proposal for 7% management fee increment** in 2022 and the corresponding **Cost-Saving plan**  
二、審閱及討論管理公司建議增加 2022 年管理費 7%及相對應節約成本計劃
3. Illustrate and review the **usage, savings and guiding principles of the Building Fund**  
三、講解及審閱「大廈基金」之使用、儲蓄及其指導原則
4. Any Other Business  
四、其他事項

# 討論重點: 年度屋苑營運預算 ( Annual Operating Budget)

- 欠缺停車場營運預算部分 ( 以往有提供 )
- 會所營運收支部份應獨立分帳 ( 以往有提供 )
- 管理處建議「成本節約」方案:
  - 凍結客戶服務部門3個職位，並以外判保安員補充的做法不但未能節省成本，更添前線長約員工作壓力，影響士氣及加快員工流失; 此外外判員工質素亦沒有保證，招致民怨日深，怨聲再度!
  - 將300萬元單位外牆防水工程以「大廈基金」支付未有先例，而做法亦只是由營運預算改由基金支付，沒有真正節省開支。
- 五年改善計劃，只包括恆常年度維修或設備更換工程，沒有大型提昇屋苑硬件 ( 包括防禦系統性維修及外貌改善 ) 計劃

# 討論重點: 五年改善計劃欠缺 (5 year Improvement Plan missing)

1. 更換各座大堂傢俬及配套（亦沒有做預算案）
2. 更換各座大堂臨時櫃台（亦沒有做預算案）
3. 更換所有年逾 20年的戶外兒童遊樂設施（亦沒有做預算案）
4. 局部更換戶外天花及飾面（亦沒有做預算案）
5. 添置屋苑流動應用程式APP（亦沒有做預算案）
6. 外牆勘探（管理處於近月向委員建議提出; 沒有支持數據, 亦沒有做預算案）
7. 會所設施提昇改善計劃（亦沒有做預算案）

# 討論重點：「大廈基金」預報 (Building Fund Forecast)

- 「大廈基金」每月儲蓄：
  - 2014年(由10萬增加至30萬)
  - 2018年(由30萬減至10萬), 以減低增加管理費的壓力 (管理費仍於2019年增加9%)
- 大廈公契 3.5.1 部份已清楚列明「大廈基金」定義，唯與管理處恆久以來的做法不同
- 建議管理處提供書面解釋其看法並提供清晰指引，並附加實例作為參巧。除可避免做法因人而異，因時而變的困惑，亦可有效妥善規劃及使用「大廈基金」。
- 以往經「大廈基金」支出項目包括：
  - 八達通門禁工程
  - 六座大堂裝修
  - 斜坡修葺

# 「財務及採購小組」建議業委會：

暫緩通過管理處於2022年度增加7%管理費，理據如下：

1. 2022年度財政預算案缺乏對屋苑作出中長遠改善規劃，如五年屋苑項目提昇改善及三十年強制驗樓準備計劃；
2. 管理處提出的「成本節約方案」乏善足陳
3. 「大廈基金」儲蓄及使用零規劃，沒有靈活運用基金作出全面防禦性維修規劃，導致維修工程頻繁擾民，非常規支出增加，大失預算。

要求管理處：

1. 再次檢討2022年度預算案，將資本性及非恆常性的改善工程及項目納入大廈基金內支付；
2. 檢討及提出全方位「成本節約方案」，並於30天內交與業委會及「財務及採購小組」討論審議；
3. 檢視現時管理處服務質素並建議提昇水平及具體改善方案
4. 檢視屋苑日常運作流程（包括住宅、會所、停車場及公用部份），建議一體化物管科技應用，追上時代步伐及為減碳排放作好準備，真正做到開源節流。