

致 信德物業管理有限公司  
物業及設施經理陳展鋒先生：

## 「有關寶翠園 2022 年度管理預算案意見」

就管理處於本月 17 日僅在各座大堂一隅張貼「2022 年度預算案及增加管理費 7% 意向」通告藉以向住戶徵求意見一事，本人認為是次諮詢渠道嚴重不足，做法有欠妥當。遂要求管理處在以下幾個重點結構性疑問得到重視解決前，暫緩執行增加徵費 7% 部分至明年 3 月 31 日，並於下月 12 月 31 日前認真修訂預算案並重新向業委會及業戶進行廣泛諮詢：

### 日常營運預算

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計劃準備；
2. 管理處因應增加管理費而提出的「成本節約方案」- 未見其利，先見其害：
  - ◆ 凍結座頭客戶服務部門 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，而由營運預算改由基金支付的做法亦只屬掩眼法，沒有真正節省開支。

### 大廈基金

「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。而在沒有經業委會投票通過同意便動用 300 萬元作外牆維修，程序上亦欠妥當。

### 五年計劃

五年改善計劃欠缺完整及持續性；現時管理處提交的五年計劃只涉及屋苑恆常維護保養項目，沒有將非恆常性修葺改善工程加入，以下項目均一一欠奉：

- ◆ 更換各座大堂傢俬及配套
- ◆ 更換各座大堂臨時櫃台
- ◆ 更換所有年逾 20 年的戶外兒童遊樂設施
- ◆ 局部更換戶外天花及飾面
- ◆ 添置屋苑流動應用程式 APP
- ◆ 外牆勘探
- ◆ 會所設施提昇改善計劃

## 要求管理處：

1. 再次重新檢視及更新 2022 年度預算案及將上述遺漏項目補回；
2. 交代理管理處因計劃明年將商場及住宅部保費分拆報價及以往估值偏低而預計住宅部需要額外負擔物業全險保費 100 萬元的細節及詳情；
3. 根據大廈公契 3.4 2(b) 訂明規定，提供停車場 2022 年度預算案給業委會及業戶閱覽；
4. 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，並每年制定相關預算案；
5. 檢討及重新提出全方位「成本節約方案」，並於 12 月 31 日前交與業委會及「財務及採購小組」討論審議；
6. 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；
7. 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。

專此候覆！

此致 信德物業管理有限公司  
物業及設施經理陳展鋒先生

- |                   |                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Titania Tam    | 14. Name provided | 27. Name provided | 40. Name provided |
| 2. Name provided  | 15. Name provided | 28. Name provided | 41. Name provided |
| 3. Name provided  | 16. Name provided | 29. Name provided | 42. Name provided |
| 4. Name provided  | 17. Name provided | 30. Name provided | 43. Name provided |
| 5. Name provided  | 18. Name provided | 31. Name provided | 44. Name provided |
| 6. Name provided  | 19. Name provided | 32. Name provided | 45. Name provided |
| 7. Name provided  | 20. Name provided | 33. Name provided | 46. Name provided |
| 8. Name provided  | 21. Name provided | 34. Name provided | 47. Name provided |
| 9. Name provided  | 22. Name provided | 35. Name provided | 48. Name provided |
| 10. Name provided | 23. Name provided | 36. Name provided | 49. Name provided |
| 11. Name provided | 24. Name provided | 37. Name provided | 50. Name provided |
| 12. Name provided | 25. Name provided | 38. Name provided |                   |
| 13. Name provided | 26. Name provided | 39. Name provided |                   |

（基於私隱考慮，業戶姓名在副本中已被處理隱藏）

寶翠園業戶

2021 年 11 月 30 日

副本抄送：已聯署業戶

（信件以電郵發出毋需簽署）