

# 2023 年週年業主大會 5 座譚太投票攻略

No.	議程	選擇	# 譚太會點投？
4	議決及通過揀選 2023-2025 年度清潔服務合約承辦商	4 選 1	莊臣有限公司
原因		<p>價格比拼，莊臣月費確實比嘉捷便宜\$35,000，服務質素口碑也不俗，每年可為屋苑節省\$420,000 的開支</p> <p>嘉捷為現役承辦商除免費提供多款增值清潔用具給屋苑使用外，還主動承諾增設「清潔服務專線二維碼 QR Code」直接處理住戶投訴，有效提高服務體驗質素是加分因素。唯必須得到管理處積極配合監察推動才成事，存在不穩定因素。且同樣服務可以在稍後推出的流動應用程式 Mobile APP 內由第 11 屆業委會推動管理處開發使用，由管理處前線員工親自接收住戶投訴，更為順理成章！</p> <p>利是清潔也曾經是在譚太考慮之列中，唯其兩年標價比最低標的莊臣要多出接近 300 萬，所以無奈放棄了</p>	
No.	議程	選擇	# 譚太會點投？
5	議決及通過揀選 2023-2025 年度保安服務合約承辦商	3 選 1	<b>棄權</b> <p>這次招標沒有競爭，根本沒有選擇。強烈要求第 11 屆業委會重新全面檢討外圍及座頭保安崗位人手需要規劃，減省不必要人手並在年底前再重新招嫖。</p>
原因		<p>警衛國際為現役承辦商也同時是最低標商，由日夜更主管負責員工表現，長期缺乏監督且沒有對症下藥，管理鬆懈。另外人手編制內散工替假員工比例高於合約 KPI 要求，性別比例失衡，員工缺乏在大型屋苑工作經驗，三年以來表現一直強差人意。服務監</p>	

# 2023 年週年業主大會 5 座譚太投票攻略

管方面，管理處沒定時與警衛國際檢討 KPI 績效指標，制定報告呈交業委會討論參詳作出適當調整。

此外管理處因為延誤籌備保安合約招標工作而需要於今年內短期兩度招標。四個月合約標價上漲了 10.6% 已充分反映今年五月生效的最低工資。這次標書在人手少 2 人的情況下還要增加 1.74%，完全不合理！

第二低標的威信服務臨時爽約沒有出現見標會議；張貼會所的 A4 公司簡介也是臨時臨急於會議前一天才交到管理處手上。見微知著誠意欠奉，不宜揀選！

第三標亦是最高標價的正誠保安，2 年前與警衛國際月費只相差\$849。今年在少報 2 個人頭下，其入標價比 2 年前 大幅攀升 33.17%，2 年合約費用與「警衛國際」入標價相差\$646 萬！雖然兩者在市場定位內有高低差距，但參考過 2022 年價錢後，這個報價增幅顯然非常不合理，所以亦不作考慮。

根據建築物管理條例 344 之供應品，貨品及服務採購工作守則 4.2 建議，價值超過 20 萬元採購局方建議最少邀請及有 5 份回標。這次管理處也有按要求業委會議決通過是否接納，但礙於時間十分緊迫，委員無奈之下只能接受 3 個回標的結果。

No.	議程	選擇	譚太會點投？
6	議決及委任 2022 年度核數師	4 選 1	力恒會計師事務所有限公司
原因	力恒會計師事務所 2015-2020 年喺屋苑有 5 年核數經驗，認真處理委員提問（雖然未必一定得到想要的答案）且表現穩定。 因價低者得，鄭鄭會計師被委員揀選為 2021 年核樓師，核數過程嚴重延誤兼沒有合理辯解，且未能有效處理委員提問，而管理公司亦表示花了不少時間精力與核數師公司溝通，報告亦沒有提出改善建議，因此不會再度揀選。 至於智恒會計師及尚德會計師價錢位於兩極，且譚太亦沒有聽過 2 間的服務口碑如何，所以也不會貿然選擇。		

# 2023 年週年業主大會 5 座譚太投票攻略

No.	議程	選擇	# 譚太會點投？
7	議決通過增加每月大廈基金儲存金額由每月港幣 10 萬元增加至每月港幣 30 萬元	贊成或反對	反對
	<p>過去 2 年寶翠園管理費已累計增加了 14.5%，居民負擔已不輕，再加上管理費要應付通漲及物價升幅，假使維持每月儲蓄大廈基金 \$10 萬元的水平，管理處一天沒有做好成本節約規劃的決心，來年仍然是有增加管理費的壓力。</p> <p>更重要的是，管理處一直未有按委員要求做出有系統有秩序性的更新翻新維修工程項目 5 年計劃。截至 6 月底，大廈基金仍然有 5 千 6 百多萬存款，暫時看不到有迫切性增加儲備的需要。</p>		
No.	議程	選擇	# 譚太會點投？
8	選舉第十一屆寶翠園業主委員會住宅部份之委員	14 選 9 (可以不選或最多 9 個)	只選三個 (原因見譚太較早評論) 601 程明達 603 王陳麗娥 604 高冠雄

# 2023 年週年業主大會 5 座譚太投票攻略

No.	議程	選擇	# 譚太會點投？
9	選舉第十一屆寶翠園業主委員會私人停車區域之委員 *	3 選 1	C02 高冠雄 C03 黎子健 (二選一：按即場住宅部投票結果決定)
No.	議程	選擇	# 譚太會點投？
10	選舉第十一屆寶翠園業主委員會混合停車區域之委員 *	2 選 1	M02 唐德基

# 根據譚太觀察過往選情及個人預測，僅供參考

\* 純粹按照 5 座譚太過去 4 年在業委會的人脈及工作經驗，分析當下屋苑現時最缺乏的人才心得

1 住宅部現時有 14 人報名爭取 9 個議席，沒有 9 個合適人選或揀選不了也無需勉強，可以選擇不投票

2 7.13 是晚 AGM 共有 7 個項目投票（3 個採購項目，1 個大廈基金，3 個業委會選舉），業主鄰居可自由選擇；

3 如已委托譚太為授權人代為出席，會按照這個投票攻略代表投票；授權人如有意見不同，請儘快通知譚太所屬心水，自會妥善安排

4 自己的票自己投，今晚見！

13.7.2023

完