



OUR REF. 本信檔號: SK/AC/HVI/Letter/HW20E(27-2-2012)/ac

YOUR REF. 來函檔號:

北角健康村一期  
康宏、康輝閣業主委員會主席  
張燕芬女士

張主席:

健康村第一期康宏閣、康輝閣管業事宜

收到你於2012年2月12日及3月12日給主席的來信，對健康村康宏閣、康輝閣的管業事宜提出各項意見及問題。現依序回覆如下:-

1. 作為 貴屋苑的物業服務代理人，在大廈公眾地方執行日常的維修保養，確保大廈結構安全及環境衛生是我們的責任。

你要求若日常維修項目超出\$2,000時須先通知業主委員會才可進行，這恐怕會影響維修工作。故我們提議每月向業委會匯報上月所進行高於\$2,000的維修項目，供張主席及業主委員會省覽。

1.2 至於會議中進行錄音，一般而言須先獲有關出席人士同意，因本人未能同意錄音，故2011年12月28日的會議由趙經理代表出席跟進工作。

2. 關於計算經理人酬金的方法一事，房協在過去的計算方法均為正確。在2010至2011的財政年度中，房協收取經理人酬金為總開支的5%及總辦事處開支為總開支的3%。然而，管理處已採納你早前提議的計算方法，以分項計算。

3. 有關2011年12月28日業委會會議中提出的會計賬目問題，管業處趙先生已於本年1月及2月以電話向你詳細匯報，現回應如下：

2.1 3.1 關於早前更換走廊牆磚的大型工程的經理人酬金，實為7%，錯誤計算為8%，歉甚；現已予以更正。

2.2 3.2 此外，由於部份升降機門油漆有剝落及出現銹漬現象，經與業委會商討後，獲業委會同意在農曆新年前翻油升降機門，費用\$166,400納入升降機的保養維修項目。至於翻油大廈樓層走廊天花為本年度預計改善工程之一，故納入大型維修項目。

	費用(港幣)
3.3	
關於2011年9月份的清潔費用為\$105,099.75，當中支出包括：	
每月清潔費	\$34,899.75
2010年11月及2011年1月更換走廊牆磚工程期間每月多聘2名清潔員工清潔樓層走廊牆磚。 每名月薪\$9,000.00 (\$9,000.00 x 2名 x 2個月)	\$36,000.00
2011年農曆新年前夕額外聘請清潔公司清洗各樓層地面	\$23,800.00
及額外聘請1名清潔員工清理地下大堂積水事宜	\$10,400.00
	<u>\$105,099.75</u>

2.3 至於2011年1月份才支付的清潔費\$18,000乃是在更換走廊牆磚工程時於2010年12月加聘2名清潔工人的費用。

2.4

	<u>費用(港幣)</u>
3.4	
每年財政年度終結時，會計組會一併計算已付，應付未付等賬目，有關2011年9月份的水電費支出共\$103,019.20，其中包括：	
水費	\$987.40
支付2011年8月上旬至9月上旬電費	\$68,497.80
預留2011年9月下旬應付未付估計的電費金額	\$53,514.00
	\$122,999.20
2010年9月電費撥備餘額，撥回賬款內	(\$19,980.00)
	<u>\$103,019.20</u>

3.5 文具開支方面，我們採用每月固定金額，“包支包結”形式，並不是“實報實銷”項目，故定時入賬，每月扣除。查每月文具開支，主要用於添置文儀用品包括每月給予貴會及委員的傳閱書信影印文件，節日佈置特別添購的文具，大廈舉行業主大會時所涉之額外添購文具及投票紙張、影印等開支。由於2010年10月財政年度開始時就2010年至2011年的財政預算仍與業委會商討中，故暫續沿用2009年至2010年的財政預算。其後再沒有收到業委會任何修正，故在財政年度終結時，須根據2010年至2011年的財政預算作結算，而當中印刷及文具支出一項稍有調整。

2.5

4. 我們多謝你指正升降機行車紙的費用不應在大廈賬目中支出，管理處已馬上作出修正，並會謹記小心處理有關項目。

2.6

5. 關於你收到管理處2010年至2011年度應付未付的開支為\$201,333.75是管理處以手上未清繳的維修工作單計算。而管理處隨後獲會計組同事於2011年9月的計算，預計總數為\$543,141.71，其中包括經常性的保養合約及其他應付未付的項目開支，管理處已於2012年1月11日將該賬目細分，詳列予業委會。就此事件上，由於溝通而令你產生疑問，實感抱歉。

2.7

6. 由於2011年9月的大廈收支賬目中的部份項目需要核對，管理處原欲釐清9月份收支表的賬目後才張貼其餘月結表。惟免延誤，我們已於2月28日呈交2011年10月、11月及12月之收支賬目表予主席省覽。

7. 管理處每月於20日收到會計資料，經核對後，將會繼續在每月底將上月收支賬目表呈交予業委會省覽。

8. 關於2012年3月8日的信中提及大門維修安排，由於地下大門為最多人使用出入口，開關次數頻密，容易損壞，零件及電鎖等日久損耗，不時有關合不當情況，管理處一直留意有關情況並不時作出維修。現大門已維修正常，但因物料損耗，長遠仍要更換。

管理處現正預備更換大門標書，而標書上的工程備用金是有需要的，以備工程進行時出現需作修改或增加工程項目時的使用金額。如要動

用備用金時，我們會與 貴會商討，緊守應使則使原則。

9. 有關現時維修大廈損壞滲漏的污水喉管，由於 主席及業主委員會提議更換由1樓至25樓所有污水喉管，工程涉及費用龐大，現已與 貴會溝通再草擬標書提供加項選擇，應於稍後安排於業主大會上作議決。另外，有個別單位的私人喉管滲漏，管理處除已多次聯絡有關單位勸喻維修，亦與有關政府部門聯絡跟進個案。鑑於該單位業戶未能向管理處回覆確實維修日期，因此管理處已通知食環署跟進，並圍封平台有關位置，避免影響其他業戶。
10. 康輝閣及康宏閣2010年至2011年財政年度管理收支賬項是由恒健會計師行負責審核並擬定核數師報告書及財務報表。

最後，本人感激主席對我們工作的指正，我們會加強與 貴業委會溝通，稍後我們連同會計組同事與主席面談，以便大家更清楚了解 貴屋苑各收支項目的情況。 祝

身體健康

生活愉快

助理總經理(物業管理)

簡惠詩



2012年3月21日