



Brought to you by your Strata Committee
February 2022

年度业主大会

尊敬的业主们，你们好，

随着今年年会的临近，我们希望对本届业委会在过去一年所完成的工作提供一个总结及汇报。

我们知道，过去的一年对于所有人来说都是不易的一年，但是业委会在此期间依然坚持全年进行线上会议。我们希望努力使我们所有人的家园的管理变得更加高效，经济和安全。

我们在过去一年中进行了 Acacia Garden 落成以来最大规模的修缮工作，接下来也还会有很多其他工作陆续展开。通过这些工程，我们扭转了大楼经年缺乏维修的状况。另外通过积极的监管工作，我们严格地监管大楼财务，并且与大楼管理员保持频繁的沟通，从而扭转了大楼多年的不当管理。在未来几年，我们还有希望完成的工作。所以我们也希望听到您的声音，并不断对我们的家园进行提升

以下是过去一年中我们所完成的一些重点工作：

清洁及粉刷	<ul style="list-style-type: none"> 完成了一期外立面二十年中的第一次清洁及粉刷 进行一期内部二十年来的第一次粉刷（将于 2022 年 2 月开始） 进行健身房、泳池及公共区域二十年来的第一次粉刷（将于 2022 年 2 月开始） 对二期外立面进行清洗及修复（将于 2022 年 2 月开始）
修葺工程	<ul style="list-style-type: none"> 对一期的外立面进行了大面积修复 将对二期外立面进行修复 (将于 2022 年 2 月开始)
防火安全	<ul style="list-style-type: none"> 对大楼可燃包层进行了移除 由此每年为大楼节省 \$50,000.00 保费
防水	<ul style="list-style-type: none"> 对健身房，游泳池区域进行防水处理 对 15 套公寓及公共区域所出现的防水问题进行了修复（其中很多在此前多年都被忽视）
绿化	<ul style="list-style-type: none"> 清理并开始重新打点大楼被忽视多年的绿化
安保	<ul style="list-style-type: none"> 对一期损坏多年的对讲系统进行更换。 将大楼两期的安保监控系统进行合并一处，以便更有效地对安保进行监控
电梯	<ul style="list-style-type: none"> 开始对电梯的审查并且批准了二期电梯的修复，以降低电梯所产生的噪音 由于电梯使用寿命到期，我们也正在研究替换电梯的长期解决方案
提升大楼管理	<ul style="list-style-type: none"> 对重大及小心装修的审批流程进行了优化。 进行了超过 15 次的非正式业委会会议以讨论大楼重要事宜，并保证业委会所有成员了解工作进度 改革了费用审批流程，以保证大楼管理员对所提交的物业支出负责。大楼的每一项支出，都需要经过业委会的审议和批准。 审计服务合同—我们对大楼所有的服务合同都进行了审计，并且对部分合同重新进行竞标，以保证服务费不高于同类服务市场价。 通过合同审计，大楼每年节省了上万元。比如，一期大楼管理员，曾经与一家安保公司签订了安保录影系统租赁协议，每月租金七百澳元。我们通

	<p>过审计发现了该费用，并且批准一次性购买了一台\$1,200 的录影系统，一举为大楼每年节省了\$7,200.00.</p>
<p>大楼管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 一期：2020 年年会通过，业委会随即开始了终止中央地产管理合同的法庭程序。业主法团在该程序中取得了胜利，2022 年 1 月仲裁庭判定终止了其合同。 • 即使仲裁庭已经判定，中央地产试图控制业委会以从中牟利，中央地产还希望通过上诉仲裁庭判决以及拖延高院程序，进一步浪费业主法团资金。 • 二期：当 Meriton 合同与 2020 年 10 月过期后，BSC 代表业主法团进行了重新的竞标。Kristal 目前按约提供二期大楼管理服务，为业主每月节省了\$6,877.00 的管理及清洁费用。
<p>节省大楼开销</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 建筑工程：虽然此前我们获得的大楼修缮工作报价为近\$3,000,000.00，但是我们并没有盲目接受该报价，而是重新到市场上对工程进行了竞标，并且将工程造价<u>节省到了\$1,500,000.00</u>。目前已完成的工程也在\$1,500,000.00 以内。这其中还包括了此前三百万报价中不包括的移除可燃包层的费用。 • 大楼管理：随着仲裁庭判定终止中央地产合同，Kristal 已经开始为一期及二期按约提供服务。这将为大楼<u>节省\$150,000.00 一年管理费</u>。 • 勤杂工：Kristal 的管理合同包含了每月四小时的公共区域免费勤杂工服务。物业将无需再额外聘请勤杂工 • 包层及保险：移除一期及二期可燃包层后，大楼将每年<u>节省\$50,000.00 保费</u> • DVR 租约：通过一次性购买 DVR 设备，取代设备租赁，我们将每年<u>节省\$7,200.00 租赁费用</u> • LED 灯：通过将车库所有灯更换为 LED，大楼已将电费由 2020 年 10 月的 36,000 度降低到了 2021 年 11 月的\$19,904.53 度，此举<u>每月节省电费\$2,200.00 (\$26,400.00 一年)</u> • 安保：通过对安保进行重新竞标，大楼安保时间得以延长。目前大楼已经全天 24 小时每周七天获得无缝隙的监管（大楼管理员或者保安），安保时长从此前的 100 小时一周增加到了 123 小时一周。通过竞标程序，大楼只需每月多支付\$580，即获得了<u>额外 23 小时</u>的安保服务。 • 防火检测及预防：大楼此前雇佣两家防火公司—ADT 及 AFT 进行防火检测及合规工作。通过竞标程序，业委会最终选择了 Forte Asset Services 作为唯一提供商，节省了防火安全的费用 • 水管工：通过严格的费用审批流程，大楼水管工的使用次数由半年 82 次，减少到了半年 14 次。 • 电工：通过严格的费用审批流程，大楼电工的使用次数由半年 18 次降为了半年 7 次。业委会要求大楼管理员尽量将多个问题请电工一次解决，以减少电工出工次数，避免重复收费。 • 水费：目前大楼每月水费约\$11,000.00。我们将配合悉尼供水进行用水审计，并对大楼 10%的住户进行走访调查。 • 车库清洁：通过竞标程序，大楼与 Sydney Sweep 签订了每年车库清洁合同，与此前中央地产所雇服务提供商相比，我们将每年节省\$3,371.00。 • 游泳池：通过竞标程序，大楼与 Network Pools 签订了泳池维护协议，与此前中央地产所雇服务提供商相比，我们将每年节省\$2,324.00。 • Enviro-LCS：通过合同审计，业委会发现此前中央地产与 Enviro-LCS 签订了厕卫用品的租赁协议。该合同未获得批准。CSR 此前多年长期要求业主法团支付该费用。业委会已终止了该合同，并用一次性购买这些设备进行代替。此举每年为业主节省\$2,966.70。

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• 通风设备: 通过竞标, 业委会与 Evolution 签订了通风设备维护协议, 每年也为业主节省\$160.00. |
|--|--|

为什么您应该参加年度业主大会?

本次业主大会有数项重要议程(包括物业管理协议, 清洁协议, 特别物业费以及业委会选举等)我们在此也再次附上会议议程。BCS 此前已经将本议程发送给业主。

如您所知, 仲裁庭此前已在 2022 年 1 月终止了一期物业管理(中央地产)的合同。仲裁庭判定, 中央地产滥用其大楼管理职权, 超收管理费近\$698,758.02。法庭认定中央地产“不仅为自己攫取利益, 并且枉顾利益冲突。他们不服务于业主法团, 反而试图控制它”(原文见判决 54 页)。

中央地产通过将其代理和关联方安插到业委会以达成其目的。如果我们希望保证这样的事情不会发生。就需要选举自己信任的人在业委会代表我们。所以请您务必前来参加年会。您的发声对于大楼管理至关重要!

我们理解, 由于疫情, 很多人都对参会感到担心。如果您不能前来参会, 请选择您相信的人作为您的代理。如果您不知道相信谁, 也可以授权 BCS (Strata Manager) 进行代理。但是请不要将您的授权书给与中央地产或者其他与其相关的人员。

为什么要征收特别物业费?

在 2020 年年会上, 业主法团同意通过借款\$2,700,000.00+GST 为大楼修缮工作提供资金。

但是通过业委会的努力, 我们目前已将修缮费用压缩到了\$1,471,521.80 + GST。这些工程包括:

- 一期外立面修复及粉刷 — 由 Easy Trades 承包合同费用\$749,618.16+GST
- 移除可燃包层 - 由 Easy Trades 承包合同费用\$359,963.64+GST
- 即将进行的二期大楼清洁 - 约\$250,000.00;以及
- 游泳池, 健身房, 更衣室, 公共厕所, 电梯间粉刷 - 将由 First Response Maintenance Solutions 承包, - 约\$111,940.00+GST

我们仅使用所批贷款对以上工程进行了支付。贷款没有被用作其他任何目的(包括诉讼律师费)。

在上次年会及年会后的这段时间里, 部分业主对物业所需支付的 6.5%年利息表达了担忧(如果三百万贷款都被使用将产生\$175,000.00 的利息)。部分业主也担心\$3,000,000.00 的贷款是否会对房屋的出售带来影响。

正式因为这些原因, 所以我们提出以下选项以帮助物业尽快付清贷款。

选项 A

选项 A (举例)

以一套占 30 个 unit entitlement 的物业为例, 选项 A 意味着:

- 4 个季度, 每季度\$1,283.56 (含 GST) 的特别物业费
- 12 个月总计\$5,134.24 (含税)
-

以上特别物业费将在一年内还清\$1,500,000.00 本金及 6.5%利息

选项 B (举例)

以一套占 30 个 unit entitlement 的物业为例, 选项 B 意味着:

- 8 个季度, 每季度\$662.57 (含 GST) 的特别物业费
- 24 个月总计\$5,300.55 (含税)

以上特别物业费将在一年内还清\$1,500,000.00 本金及 6.5%利息
通过偿还贷款（约\$5,300.00 一户），OC 将可以节省\$175,000.00 的年利息。并且可以让我们的房产对那些对贷款有所顾忌的投资者更具吸引力。

未来可期

我们业委会的同仁依然希望为我们的家园完成许多工作。所以希望您能在接下来的年会中支持我们。

如果您有任何问题，欢迎联系我们。我们将乐于解答您的疑问或者听取您关于未来一年工作的意见。

如果您需要帮助：

一期管理员位于288 Wattle Street, 工作时间：

08:00 and 18:00 – 周一到周五

09:00 and 13:00 – 周六

周日或公共假期每天两小时

联系方式: **John: 0431 084 001** bm@acaciagardens.com.au

一期及二期保安办公室位于71 Jones St前台区域，工作时间：

16:00 and 08:00 – 周一到周五

周六13:00到周一早晨8:00(周末)

保安联系电话: 0410 408 873

其他联络方式

以下是联系所需人员的最佳方法：

BCS – Samantha Edwards (物业管理)

电话: 02 8216 0398

电子邮件: stratamanager@acaciagardens.com.au

物业委员会 (所有成员) 电子邮件: stratacommittee@acaciagardens.com.au

业委员会主席 (Luming) 电子邮件: chair@acaciagardens.com.au

业委员会秘书 (Nick) 电子邮件: secretary@acaciagardens.com.au

也委员会司库 (马修) 电子邮件: treasurer@acaciagardens.com.au

任何其他查询, 电子邮件: newsletter@acaciagardens.com.au

如果您想加入 WhatsApp 或微信 (或两者) 上的 Acacia Gardens Owners 组, 请给我们发送电子邮件, 并附上您的电话号码。电子邮件: newsletter@acaciagardens.com.au

您可以在以下位置找到 Facebook 页面: <https://www.facebook.com/groups/261530967880147>

Acacia Gardens 网站现已启动并正在运行, 并且拥有许多有用的资源, 包括用于装修和宠物的申请表。在以下位置查看: www.acaciagardens.com.au

感谢您的关注!
Acacia Gardens 业主委员会