



# ACACIA GARDENS NEWSLETTER

Brought to you by your Strata Committee  
October 2021



亲爱的业主和邻居们：

随着春天的临近，解封也即将到来。我们希望您能在保证安全的同时与您的家人与朋友重聚。当然，也请您在阳台和公共区域聚会时能将对其他住户的影响降到最低。

**疫情提示：请注意，从 2021 年 7 月 13 日期，大悉尼地区所有住户，员工，访客在公共区域内必须佩戴口罩。**

请确保电梯内在任何时候仅乘坐两人，为了您的安全，请注意消毒，保持社交距离以及佩戴口罩

随着疫苗接种率的逐步提高，10 月 11 日起，打完两针疫苗的居民出行限制将大幅降低。让我们继续保持警惕，为 Acacia Garden 创造更安全的居住环境。#stopthespread

请您继续阅读业委会为您带来的新闻简报

## 信息更新

在过去一段时间中，业委会依然经常性地召开非正式会议，以保证物业各项事宜稳步推进，并且在很多方面都取得了重大进展。



## 大楼管理

我们带着很复杂的心情通知大家，Meriton 对于大楼二期的管理合同即将在十月到期。如您所知，Meriton 在过去 20 年中一直对二期进行着管理。但是业委会认为我们的大楼管理可能会需要一些改变。

我们十分感谢二期管理员 Ali 在过去这些年给我们提供的服务。Ali 一直以和善专业的态度，为大楼业主提供了有时超越其职责范围的服务。我们也祝 Ali 在未来的工作中一切顺利。

业委会的这项决定是在过去数月中对数家管理公司进行了调研后做出的。BCS 为 2 期进行了正式的大楼管理合同招标。

总共三家公司参与了竞标，他们分别是 Kristal Building Management, Sydney BMP 以及 BFMS。在仔细分析服务内容及价格后，业委会接触了其中两家并讨论了他们的竞标方案。

最终，业委会同意选择让 Kristal 物业服务公司在下次业主大会前为逐月为大楼提供管理服务。在下次年度大会时，全体业主将有机会审议竞标长期服务合同，并且决定是否与 Krystal 签订长期服务合同。

二期的新管理员为 John Monro。他将于 2021 年 10 月 17 日起开始工作。他的办公室将位于 71 Jones St 的前台。John 是一位非常有经验的大楼管理员。曾经任职于其他类似小区以及酒店的前台管理。

Krystal 是一家十分有经验的物业管理公司，并且承担着 Acacia 附近多个小区的管理工作。该公司于 2005 年建立，他们的服务范围包括商住楼和住宅楼的大楼管理，前台，清洁，绿化等。Krystal 将为我们大楼提供更加个性化的管理服务，并且将提供一位全职及一位兼职大楼管理员。Krystal 也将有可能为 2 期提供清洁服务。我们已经对其管理和清洁服务内容进行了详尽的规定。我们也希望二期业主将很快看到服务和清洁工作的质量的提升。

业委会相信，在任命 Krystal 作为大楼管理员后，二期业主将以更低廉的价格获得更高质量的服务。

我们也欢迎 Krystal 物业管理公司为我们的家园提供服务。如果您对此有任何问题，欢迎向业委会垂询。

## 物业管理员的服务时间将依然为

- 周一到周五 - 08:00 至16:00 -
- 周六 - 10:00至13:00



### 二期清洁合同

大楼二期清洁合同将于 2021 年 10 月 20 日过期。BCS 已经开始了二期的清洁合同竞标工作。四家公司目前已提交竞标材料(Clean Green Strata, Kristal building management, Sydney BMP 和 Havencab Cleaners). 业委会对所有提案都比较满意, 并且与其中两家进行了接触讨论他们的报价。在经过对服务内容和价格的分析后, 业委会决定在下次年会前与 Kristal 签订逐月合同。在下次业主大会上所有业主都将有机会对于是否与 Kristal 签订长期服务合同进行投票和讨论。业委会相信, 在聘请 Krystal 作为大楼清洁服务将以更低廉的价格给二期业主带来更好的服务。

### 安保—全天候保护

业委会也对大楼的安保服务进行了全面的审议, 并重新进行了招标。以供五家公司参与了竞标 (Wilson, Prime, Holt, Paradigm and Guardcorp)。



作为竞标要求的一部分, 业委会也将安保服务时长相应提高, 以保证在全天 24 小时任何时间内, 大楼至少会有保安**或**者大楼管理员为业主提供服务。

业委会对于 Holt 以及 Guardcorp 所提供的价格及服务内容最为满意, 并且分别接触了两家公司, 最终同意与 Guardcorp (目前大楼的安保公司) 续约 12 个月。业委会目前为止没有收到过任何关于 Guardcorp 所提供的服务的投诉, 并且他们目前所提供的价格也是最具竞争力的。

本次竞标程序为大楼带来了巨大的费用节约。虽然安保服务的时长增加了, 但是费用却将低于以往。这再一次证明了对于服务合同进行经常性审核的重要性。

新的安保服务时间为:

- 周一到周五 - 午夜 至 8:00, 16:00 至午夜
- 周六- 午夜 至 8:00, 13:00 至午夜
- 周日 - 24 小时



### 建筑工程

尽管, 在七月最后两周, 由于封城工程不得不停止, 并且此后每次工作认出不得超过五人, 但是大楼一期外立面油漆及修复工程正在有序进行, 尽管

Jones St 三号楼和四号楼的粉刷及修复工程目前已经完成。一号楼二号楼 Wattle St 一侧的提升工程也已经完工。面向学校一侧的外立面工程将继续, 随后则是大楼一号楼和二号楼的花园一侧外立面。在现阶段, 我们预计外立面工程将于 11 月中旬完工。

当一期工程完工后, 我们将开始二期的一些小工程, 比如说修复外立面裂缝和连接。此后外立面将进行高压水枪清洁。我们希望在年底时两栋楼都可以焕然一新!

### 包层

我们已获得了悉尼市政厅的允许开始移除一期及二期的可燃包层。从 10 月 6 日起, 您将看到 Jones St 和 Wattle St 开始安装脚手架。可燃包层将被尽快移除, 并且被重新粉刷和修复或者替换为不可燃包层。

当可燃包层被移除后, 我们就会通知大楼保险公司, 预计一年将节省大楼\$80,000.00 保费。

### 防水

大楼所有屋顶防水工程业已完成, 这包括 E/4 号楼, D 楼以及 1 号楼。个别业主房产的防水工程也在进行中。



### 健身房/游泳池

我们目前正在取得游泳池及健身房防水的报价。我们希望这些工程能在 10 月 11 日解封后尽快开始, 并且在未来预算中考虑对久为维护的游泳池进行重新装修。

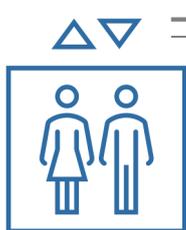
## 行道树

我们近期已联系了悉尼市政厅，反映 Wattle St 部分行道树枝离大楼过近。在本简报发布时，这些树枝的修剪应已完成。



## 绿化

业委会近期对一期及二期的绿化合同进行了招标。四家公司参与了竞标 (Kascade, Gardenmakers, MLM 以及 Creating Green)。在对投标进行审议后，业委会同意与 Garden Maker 公司签订一期及二期的逐月合同。根据其合同，一期绿化工作本应由中央地产承担，但是他们拒绝履行其绿化义务或者支付绿化费用。但是业主法团会在接下来的法庭程序中向中央地产对这些费用进行索赔



### 一期及二期电梯

我们依然在与 Otis 讨论大楼电梯的维修，维护及部分电梯的替换。这段时间由于疫情原因进度有所中断，但是我们希望很快可以获得一些好消息。

### 照明升级

车库及消防楼梯 LED 照明升级已完成并将在解封后进行调试。如果您对照明设置有任何问题，请联系业委会。

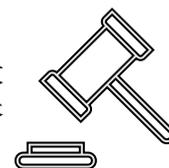


## 烟雾报警器替换

近期的 AFT 防火检查表明，多套物业内的烟雾报警器需要替换。AFT 将在接下来数周内联系一期及二期受影响业主，并安排烟雾报警器替换。保证业主防火安全是我们工作的重中之重。如果您的房产存在此问题，请尽快与 AFT 取得联系安排报警器替换。

## 物业节水项目

业委会已同意 Sydney Water 对一期二期进行用水情况调查。这项调查不会产生额外费用，并且可能给大楼带来用水的节省。我们小区每季度水费约\$13,000.00。业委会希望减少我们的用水及支出。我们将在未来的简报中提供更多细节。



## 中央地产起诉业主大会新州高院案件进展

如您所知，业主大会目前正在应诉由中央地产在新州高院针对其所谓拖欠管理费所发起的诉讼。

上一届业委会查出中央地产在过去很多年中超收大楼管理费。上一届业委会要求中央地产或者提供其收取物业费的依据，或者修改其账单以反映正确的合同收费。至今中央地产并没有提供两者中的任何一个。上一届业委会决定停止支付中央地产所提供的账单。

简要说来，中央地产所签原始合同中，其管理费用仅为\$75,000.00 一年（2000 年左右），合同规定每年可按 CPI 增长费用，但是中央地产却以每年 5% 的涨幅增长其管理费。去年一年中央地产即对大楼出具了\$280,000.00 的管理费账单。

至今，中央地产依然不能，也不愿意重新按照正确价格出具账单。相反，中央地产选择在新州高院起诉业主法团。业主法团否认其诉求，原因包括中央地产拒绝履行多项其合同所规定的义务，比如：

- 中央地产合同义务包括绿化维护，清洁，泳池维护，但是中央地产却向业委会提交第三方账单，要求业主支付额外费用。
- 中央地产长期拒绝履行业委会及物业管理中介的合理要求
- 中央地产应持有恰当的执照，保险，包括对其职员提供必要的培训。但是中央地产拒绝为业委会及物业管理中介提供这些信息
- 中央地产向业委会提交非本物业所产生的费用的账单。
- 中央地产拒绝为业委会或物业管理中介提供大楼管理的轮岗排班表及员工名单。
- 中央地产拒绝为业委会提供大楼安保健康密码；以及
- 中央地产明知电梯存在霉斑，却不顾对业主的健康隐患拒绝对其进行处理。

业主法团以聘请事务律师及出庭律师对中央地产的起诉提起抗辩以保护业主利益。

业委会固然不希望产生这些费用，并且也尝试过与中央地产沟通。但是我们不认为业主应该为中央地产所没有提供的服务买单。所以，为了保护我们的利益，业主法团不得不对中央地产的起诉提起抗辩。

新州高院的庭审将于 2022 年 2 月开始。



如果您有证据可以协助业主法团的抗辩，请与业委会取得联系。

### 关于终止中央地产服务合同的 NCAT 申请

关于业主法团终止中央地产服务合同的 NCAT 申请将于 2021 年 11 月 17 日进行庭审，预计三天。如果您认为您掌握证据可以协助业主法团的申请，请与业委会取得联系。

### 电子形式联络

如果您尚未这样做，请下载此表格 **THIS FORM** 并向我们的 strata 经理 BCS 注册您的电子邮件，以帮助我们减少通知邮件的发送费用。您可以用 PDF 填写表格并进行电子签名。请通过电子邮件将其发送至 BCS: [stratamanger@acaciagardens.com.au](mailto:stratamanger@acaciagardens.com.au)。



### 社交及推荐

希望在本简报发布之时，天气已经转暖，并且能有更多的活动逐渐开放。您可以通过悉尼市政厅的网站了解近期本地区的活动 <https://whatson.cityofsydney.nsw.gov.au>

悉尼市选举将于 12 月 4 日，该选举是强制性的，本地居民需要在 10 月 25 日前完成注册。如果您近期刚搬入大楼，请您前往澳大利亚选举委员会网站进行注册 <https://www.aec.gov.au>

## 美味食谱

### 香蒜白酒蜆意粉

(两人份)

#### 原料

- 500 克意大利面
- 3/4 杯橄榄油
- 4 瓣大蒜，切末
- 1/2 茶匙干辣椒碎（依个人喜好增减）
- 3/4 白葡萄酒
- 1 公斤白蜆，吐沙
- 1/4 杯欧芹，切碎

#### 做法

1. 大锅将水煮开
2. 加入意面，烧至包装上建议时间约少两分钟
3. 同时，热锅，倒入橄榄油
4. 加入蒜末辣椒，中火一两分钟炒香
5. 改大火烹入白葡萄酒及白蜆，搅拌并烹煮几分钟，直至白蜆开口；
6. 有白蜆开口后即从锅中捞出。
7. 白蜆全开口后将锅从火上移开
8. 意面煮好后，留一杯面汤，控干其余水分
9. 将炒蜆的锅调回中火，把意面及面汤倒入烧一两分钟。
10. 将白蜆倒回锅中，加入欧芹碎搅拌均匀。
11. 出锅，并佐以沙拉或其他配菜。



## 意见，问题及建议？请联系我们

我们鼓励大楼全体业主就关心的事宜与业委会取得联系。尤其是如果您对大楼清洁及维护存在任何问题，请及时联系我们。知道问题所在将可以让我们更好地帮助业主解决问题。如果您对提升小区环境有任何的建议，请告诉我们，我们将尽力在未来的工作中达成。



## 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: **9518 8088** [acacia@centralsydneyrealty.com.au](mailto:acacia@centralsydneyrealty.com.au)

二期管理员位于71 Jones St, 工作时间:

08:00 and 16:00 – 周一到周五

10:00 and 13:00 – 周六

联系方式: **John:** [buildingmanager2@acaciagardens.com.au](mailto:buildingmanager2@acaciagardens.com.au)

## 我们将会在未来几天告知您二期大楼管理员的联系电话

一期及二期保安办公室位于71 Jones St前台区域, 工作时间:

18:00 and 06:00 – 周一到周五

周六14:00到周一早晨6:00

联系方式: **0410 408 873**

无法联系到大楼管理员或保安?

请发邮件至[stratacommittee@acaciagardens.com.au](mailto:stratacommittee@acaciagardens.com.au)告知, 我们将进行相应记录及处理。

## 交流方式

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](mailto:stratamanager@acaciagardens.com.au)

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

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

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

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

任何其他查询, 电子邮件 : [newsletter@acaciagardens.com.au](mailto:newsletter@acaciagardens.com.au)

如果尚未下载, 请下载二期的大楼管理应用程序– MYBOS。注册为用户后, 这是发出维护请求, 报告问题的好方法, 并且它还有其他许多资源。如果您在加入或使用该应用程序时遇到任何问题, 请在 Jones st 71 号 6 楼的 Ali 处办理。

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](mailto: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](http://www.acaciagardens.com.au)

## 问题, 反馈及建议

如果您以后不想再接收新闻简讯, 请通过相同的电子邮件地址给我们发送电子邮件, 我们会将您从通讯组列表中删除。

如果您有任何疑问, 反馈, 要求或想提出任何建议, 请联系!

谢谢阅读!

Acacia Gardens 业主委员会