



富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

富寶花園管理合約

本管理合約於二零一三年8月19日簽訂，合約雙方為：

甲方- 富寶花園業主立案法團(以下簡稱“業主立案法團”)
註冊地址- 香港新界馬鞍山錦英路 6 號

乙方- 其士富居物業管理有限公司(以下簡稱“經理人”)
註冊地址- 香港九龍九龍灣常悅道 21 號其士工程服務中心五字樓

富寶花園業主立案法團通過富寶花園業主大會，決議由 2013 年 8 月 21 日起聘請經理人作為富寶花園的經理人。

雙方同意以下條款：

1. 釋義

在合約中，除文意另有所指外

“建築物”指位於新界馬鞍山錦英路 6 路，在沙田區田土註冊處登記為沙田市地段 352 號之整片地塊的富寶花園

“公用設備”指公契定義之公用設備

“大廈公契”指沙田區土地註冊處登記處有關該大廈的大廈公契(編號 717722)及大廈公契補充協議(編號 731392)

“財政年度”指由每年度的 4 月 1 日至 3 月 31 日

“大廈”指公契定義之大廈

“住宅”指公契定義之住宅

“商場”指公契定義之商場

“車場”指公契定義之車場

“公地”指公契定義之產業共用





富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

“經理人”指其士富居物業管理有限公司

“管理基金”指所有根據大廈公契從業主收回來或由業主立案法團保管的款項

“營運基金”指每月由業主立案法團預先支付給經理人，相等於約為一個半月的總管理費收入，作為該大廈一般管理之用

“雙方”指業主立案法團及經理人

“經理人酬金”指第 6 條所提述的酬金

“業主”指：-

- a) 土地註冊處記錄顯示，當其時擁有一幅上有建築物土地的一份不可分割份數的人；及
- b) 管有該份數的已登記承按人；及
- c) 公契定義的業主

“用戶守則”指第 5 條 4)款所提述的守則

“佔用人”指合法佔用單位的租客、分租客或其他人，但不包括該單位的業主

“會計師”指《專業會計師條例》(第 50 章)所指的執業會計師

“月”指 30 日計算

“委員會”指富寶花園業主立案法團管理委員會

“法團”指富寶花園業主立案法團

2. 聘用

法團聘用經理人負責建築物的管理，而經理人根據本合約的條款接受聘用。未經法團的書面同意，經理人不得以任何原因，任何形式委任或轉讓全部或部分管理工作予其他人仕。

3. 管理期

除本合約有關終止聘用及續約的條款另有規定外，聘用期由 2013 年 8 月 21 日起計，至 2018 年 8 月 20 日終止，為期 5 年，以下簡稱“管理期”。





富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

4. 經理人職責

1) 工作概括

在管理期內，經理人須根據法團的指示、並按照大廈公契及建築物管理條例(第344章)及有關法例條款的規定，以專業的操守及知識，有效地管理建築物，令整體業主獲得最大的利益。

2) 建築物管理

a) 經理人負責建築物的管理。管理工作包括建築物的管理、日常運作、保養維修、保安及保險。

b) 不損害本條第4條1)款的概括性的原則下，經理人的管理工作包括但不只限於在：

- (1) 聘用合適及必須的員工以執行管理工作，員工的編制交由法團審批；惟所有聘用之員工，只可服務於富寶花園之管理工作，經理人不可借調員工到其他地點工作；
- (2) 由法團購買足夠的公眾責任保險及其他責任保險；及為建築物公用地方及設備購買火險及其他保險，投保人將以法團及經理人聯名，如大廈發生事故，在法團之授權下，經理人需要代表法團向保險公司索償；
- (3) 安排收集及清理建築物內每一個單位外及建築物公用地方的廢物；
- (4) 維修及保持各公用設備，例如，但不限於電力、水泵、水缸、喉管渠、電線、升降機、行人自動電梯、冷氣、消防設備等等處於良好狀態；
- (5) 保持建築物的公用地方處於合理的清潔及衛生狀況；
- (6) 防止建築物公用地方、走廊、通道及出口被阻塞；
- (7) 防止任何人佔用建築物的任何公用地方；
- (8) 防止任何人改動或破壞建築物的任何設備或結構；
- (9) 防止該物業內任何人違反批地條款、賣地條款、再批地條款或與該物業及其為香港特區政府擁有的地段有關的其他條款內任何一項；
- (10) 確保業主遵守公契的條款，對違反公契條款的業主採取必要的行動，以維持公契的執行；
- (11) 執行一切合理及必須的措施，以保養及改善建築物的設備，或改善業主、佔用人及其許可人之權益；





富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

- (12) 維持建築物的治安，保持良好的保安水準；
 - (13) 向法團報告及建議任何在正常管理以外之事情，或任何在預算以外的支出。
- c) 供應品、貨物、服務的採購
- (1) 在根據公契或本合約行使權力或執行職務上所需的供應品、貨品或服務，其取得須符合香港法例及民政事務處頒佈的所有有關的工作守則及附件所指明的標準、準則及方法。
 - (2) 除本合約附件另有規定外，第(1)節所提述的任何供應品、貨品或服務，如其價值超過或相當可能超過
 - a) HK\$200,000 或法團於憲報刊登公告指明用以取代前者的款額；或
 - b) 相等於法團每年預算的 20%或法團藉業主大會通過的決議所批准用以取代前者的百份率的款項，(兩者以其較少者為準) 即須以招標承投方式取得。
 - (3) 所管有的與供應品、貨品或服務的取得有關的一切招標文件、合約文本、帳目及發票以及任何文件，均須保存一段期間由法團決定但不少於 6 年。
- d) 合約之簽署
- (1) 與建築物的管理有關之合約、協議，例如各類設備之保養合約，出租公地之協議，須由法團簽署或由法團會議議決通過授權經理人簽署，有關之收益須存入法團指定之戶口內；
 - (2) 上述(1)中所提及的合約如果期滿，管理人必須在合約期滿三個月前，書面通知法團，使法團有充分準備，和合約雙方談判續約或終止合約等事宜。





富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

3) 財務管理

- a) (1) 於本合約生效時，已由法團交予經理人一筆相等於 1 個半月的總管理費收入的金額作為營運基金。該管理收入的金額應按週年管理費預算案而定或由法團議決通過的金額；
 - (2) 經理人則交予法團一筆相等於 1 個月的管理酬金作為管理按金。此按金於合約終結及雙方並無賬目爭議後之 14 天內，由法團無息退還予經理人；
 - (3) 經理人須為(1)節之營運基金於一家根據《銀行業條例》(第 155 章)獲發牌照的銀行開立一個有利息的戶口，而只將該戶口用於建築物管理方面，經理人將作為該戶口的信託人並全權負責該戶口的運作；
 - (4) 法團於經理人完成每月收支賬目後，須支付予經理人該月的總管理支出；
 - (5) 如遇營運金不足支付管理支出時，經理人須向法團申請撥備若干金額作為彌貼管理運作的開支。
- b) 經理人須將管理費按金、公共水電錶按金、基金或儲備金等交予法團或存入法團指定的銀行戶口。
 - c) 經理人須代表法團向業主收取公契上規定應收的費用，並存入經理人用作營運基金之銀行戶口。
 - (1) (a) 為每年的財政年度籌備周年預算，列明建議的開支(包括經理人酬金)以便法團事先批核(周年預算的副本見於附件一)；及
 - (b) 按照法團批核的預算來管理該大廈，除(非經常性)的開支外，經理人負責支付所有超出該批核的預算款項。
 - (2) 如於任何時間發現預算的收費未足以支付開支，須向法團提交修訂的管理費預算；
 - (3) 須備存恰當的帳簿或帳項紀錄及其他財務紀錄，並須保存該等帳簿或記錄所提述的一切單據、發票、憑單、收據及其他文件等最少六年；
 - (4) 在每個月完結後的三個月內，須就該期間擬備收支概算表，並將其副本提交給法團及展示於建築物內的顯眼處，如無合理原故，逾時須按月自動扣減經理人酬金 HK\$500.00，直至完成上述事項為止；





富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

- (5) 每個財政年度結束後的四個月內，須擬備該年度的收支表及資產負債表，並交由法團指明的一名會計師或其他獨立核數師進行審計，如無合理原故，逾時須自動扣減該月份之經理人酬金 HK\$500.00，直至完成上述事項為止；
- (6) (a) 須准許業主以書面通知後十日內安排在任何合理時間查閱帳簿或記錄及任何收支表或資產負債表；及
(b) 在收取合理的副本費後，向任何業主提供該名業主所要求的記錄或文件的副本。
- (7) 除非獲法團的批准，財務年度在每五年內不得改變多於一次；
- (8) 於發出繳費通知單後，無論是管理費或其他管理之開支，如業主仍未如數支付，經理人須循法律途徑起訴該業主，以收取所欠的全部款項、利息、手續費及有關之法律費用；
- (9) 在任何財政年度所訂立的合約，其所涉及的平均每年開支，不得多於該財政年度預算的 20%或 HK\$200,000.00 或法團於憲報刊登公告指明用以招標承投方法取得，擬邀請參與投標的承判商名單須得法團審核及批准。
- (10) 按照公契及法團議決通過的規定，每月訂定的收支報告，必須分賬計算住宅、商場、車場及公地收支。

5. 經理人的權力

經理人可獲得根據公契條款給予經理人的權力，在不損害上述條款概括性的原則下，經理人可：

- 1) 無論有沒有測量師、工程人員及其他人的陪同下，均可在合理時間的通知後(除緊急情況下)，進入建築物的任何地方，對公共部分或公共設施進行視察重建、修理、更換、保養、清潔、油漆或裝修工程。
- 2) 對違反公契條款的業主、佔用人，進行法律訴訟。
- 3) 支付下列但不只限於有關建築物管理的支出：
 - (a) 經理人因建築物而聘用的文職人員、管理員、清潔工人、服務員、護衛員、技工等薪酬包括薪金、勤工獎、公積金、年終雙糧、僱員保險、制服等(現有之服務合約除外)；





富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

- (b) 建築物應付的土地稅，但不包括已由政府向各業主徵收的部分；
 - (c) 建築物整體公用的電力及水費，但不包括個別業主的消耗量；
 - (d) 廢物處理及公共地方清潔的費用；
 - (e) 保養及維修所有公共地方及設施費用；
 - (f) 管理處的電話費用；
 - (g) 應付的保險費用；
 - (h) 經理人履行本合約的其他費用。
- 4) 經理人在法團的同意下，可修訂“業戶守則”以有利建築物的管理運作、保養維修及保險。

6. 經理人酬金

1) 定額酬金

經理人由於提供服務，可按照下列獲得酬金(經理人酬金)：

- (a) 每月定額港幣 63,000.00 元；
- (b) 經理人酬金與所收管理費比例掛勾，以每年 3 月 31 日的應收而未收管理費結餘為『基數』，並以每 12 個月結算一次；於結算日，計算應收而未收管理費結餘超逾基數，則法團於結算日後將扣減相等於 1 個月經理人酬金的金額；而首年度的基數則按照 2013 年 3 月 31 日的應收而未收管理費結餘；
- (c) 按第(b)項所述的應收而未收管理費金額，將不包括所有欠費不超過三個月之單位，及若欠費超過三個月或以上之單位已經由經理人向法庭入稟，及或經法庭裁決後所欠交繳費之金額，仍當算作已收費處理。

2) 支付方式

每月下期支付。

3) 資助補貼屋苑維修項目

經理人於本合約期內(由 2013 年 8 月 21 日至 2018 年 8 月 20 日)，每年支付屋苑港幣 24,000 元，五年合共支付港幣 120,000 元作為資助補貼屋苑之維修項目開支，詳情請參閱《附件一》。





富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

7. 經理人的責任

如經理人已根據專業知識，盡力履行本合約的條款，法團同意在本合約生效期內：

- 1) 完全彌償經理人(或其員工或其代表或其代理人)任何有關管理建築物的索償、訴訟、損失；如該等索償、訴訟、損失是由於經理人或其員工或其代表或其代理人的不忠誠、非法、不履行本合約則除外；
- 2) 如經理人已盡力履行其工作，經理人毋須對公用設備之故障負責，包括由承判商造成的故障，如經理人已盡力聘用合資格承判商；
- 3) 認可及同意經理人簽訂的所有合約，如經理人是正確及適當行使其權力簽訂的。

8. 問責制及罰則

1) 經理人按照問卷調查結果自動扣減經理人之定額酬金如下：

- a) 於合約期內進行業戶問卷調查 2 次，問卷調查結果滿意比率不足 65%，則經理人問卷結果公佈後之連續 3 個月按以下基制自動扣減經理人之定額酬金：

<u>問卷滿意比率(以 4 捨 5 入整數計)</u>	<u>扣減酬金比例</u>
61 - 65%	減收 20%
56 - 60%	減收 30%
51 - 55%	減收 40%

如滿意比率低於 51%，則法團可藉份數不少於 30%的業主通過的決議，以三個月預先書面通知經理人終止本合約，而此期間的定額酬金則減收一半(50%)。

如問卷調查之回收比率不足百分之十五(15%)，則需於 3 個月內重新發出問卷調查，直至回收比率超越百分之十五(15%)，方可按 a)的基制處理。





富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

9. 終止合約

- 1) 任何一方可在不損害因追討對方違約而可獲賠償的權利下，在下列兩種情況，法團可藉份數不少於 30% 的業主通過的決議，以 3 個月預先書面通知終止本協議：
 - a) 如任何一方在履行本協議下的責任時造成嚴重疏忽、欺詐、欺騙及被有關法定部門刑事定罪，並判處罰款超過 HK\$5,000.00 或監禁刑期；或；
 - b) 如任何一方違約的行為可以彌補，但在獲悉對方書面通知有關該違約行為的詳細資料及要求將違約行為彌補後的 60 日內，仍未能將該違約行為作出彌補。
- 2) 根據本項第 1) 款合約雙方發出通知終止合約，任何一方仍有權向另一方追討因違反本合約條款、過失所引起的損失。
- 3) 經理人的聘用不論因何原因結束，均須在其委任結束後的 2 個月內：
 - a) 擬備 –
 - (1) 由其聘用結束的財務年度開始之日起至其聘用結束日期止期間的收支表；及
 - (2) 截至其聘用結束日期的資產負債表，並交由法團指定的核數師進行審計；及
 - b) 將在其控制下或在其保管或管有下的與建築物的控制、管理及行政事宜有關的任何帳簿、帳項記錄、文據、文件、帳款及其他記錄送交法團。

10. 續約

合約期滿前三個月，雙方如無任何書面通知或異議，則本合約管理合約將於期滿日後自動續約及生效直至雙方簽訂新的管理合約為止，而第 6 條之經理人酬金則另行商議，直至經理人酬金達成協議前，經理人酬金須當作前一年度協議之酬金。

11. 管理人員服務

- 1) 經理人以服務合約形式，向法團提供管理人員服務。經理人須提供持有保安人員許可證、富有物業管理經驗、符合崗位要求之員工駐廈負責大廈管理工作，該等員工為經理人之僱員。





富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

2) 經理人提供之人手(編制)及費用如下：

管業經理/副管業經理	1 名
助理管業經理/高級管業主任	1 名
<u>行政部</u>	
行政主任/助理行政主任	1 名
行政助理/文員	3 名
<u>執行部</u>	
高級保安主任	1 名
管業主任/助理管業主任	2 名
高級管業助理/管業助理	3 名
<u>維修部</u>	
高級維修主任/維修主任/助理維修主任	2 名
高級技工/技工	5 名
<u>臨時技工</u>	4 名
合共駐廈人手	23 名
每月服務費 HK\$	<u>386,864.00</u>

- 第 2) 款之費用，只包括所有員工全年平均開支不可超越上限每月 HK\$386,864.00，包括但不限於工薪、年終雙薪、強積金、病假、病假津貼等，但每年可與法團商議財政年度草案時作出調整。但員工日後之長期服務金與強積金出現之差額及或因法例修改與經理人有任何勞資糾紛，經理人應處理及支付所有賠償、支出及費用，然後以實報實銷形式向法團支取有關墊支款項。
- 在合約生效前或合約期內，法團可修訂編制，合理地要求經理人按實際需要調整各職級之員工數目，並以實報實銷形式收取薪金。
- 在合約生效前或合約期內，法團可修訂編制，要求經理人加設職級，收費另議。
- 經理人派駐大廈工作之人員必須是長期駐守，除第 7) 及 8) 款外，經理人不得隨意調動員工。
- 如經理人派駐大廈工作之員工離職，經理人須出示該員工之離職證明予法團，經理人並須即時補充該空缺。





富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

- 8) 法團可在合理情況下發出書面通知，要求經理人更換任何職級之駐廈員工，經理人需要在下列時間內作出更換：

管業經理 / 副管業經理	4 個月內
高級主任 / 主任 / 助理主任	3 個月內
高級助理 / 助理 / 文員	2 個月內
高級技工 / 技工	2 個月內
臨時技工	1 個月內

如經理人未能於上述期限內聘用合適人員填補上述任何空缺職位，經理人必須即時委派公司其他相關職級之人員以作頂替。

12. 通知

- 1) 根據本合約條款下作出的通知如發送到條款 2)所述的地址/傳真號碼，將在下列情況下被視為已成功發出：-
- a) 在傳真發出一刻，但必須有由傳真機打印出來的傳送報告顯示已成功傳送；或
 - b) 如親身送遞，則當通知發送到所述地址；
 - c) 如由掛號郵遞，則在郵寄 5 個日曆天後(但郵資須已預先繳付並使用正確地址)，如在香港以外寄出，則在 7 個日曆天後。
- 2) 在本合約下如須作出通知，必須使用以下地址及傳真號碼(除非任何一方已預先 5 個日曆天通知對方其新的地址/傳真號碼)：

業主立案法團

地址：新界沙田馬鞍山錦英路 6 號富寶花園業主立案法團辦事處
傳真號碼：(852)26440193

經理人

地址：香港九龍九龍灣常悅道 21 號其士工程服務中心 5 字樓
傳真號碼：(852)27575576

13. 一般條款

法團將免費(包括租金及雜費開支)提供一間傢具及設施齊全的管理寫字樓予經理人作為其大廈管理員工所用。





富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

14. 司法管轄權及法律

本合約將受香港特別行政區的法律管轄及闡釋。雙方並同意所有與本協議有關及由此而產生的問題由香港特別行政區的法院審決。

15. 其他

1) 如本合約任何條款與公契條文不一致時，即以憑藉公契的條文為準。

本合約由各雙方於文首標明的日期簽署

甲方：

為及代表

富寶花園業主立案法團



簽約代表：

見證人：

乙方：

其士富居物業管理有限公司

For and on behalf of
CHEVALIER PROPERTY MANAGEMENT LIMITED
其士富居物業管理有限公司

.....
Authorized Signature(s)

XHY

簽約代表：

見證人：

X Yim



富寶花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Saddle Ridge Garden

《附件一》

資助補貼屋苑維修項目

由 2014 年 2 月份起每年支付港幣 24,000 元，五年合約期合共支付港幣 120,000 元

次數	支付日期	金額(港幣)
1	2014 年 2 月份	24,000
2	2015 年 2 月份	24,000
3	2016 年 2 月份	24,000
4	2017 年 2 月份	24,000
5	2018 年 2 月份	24,000
合 共：		120,000

