



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592 Email : info@hongkonggarden.org

Web Site : www.hongkonggarden.org

本會檔號 : G1039-7-2015

第七屆財務小組 第二次會議紀錄

會議日期 : 2015 年 7 月 23 日(星期四)
時間及地點 : 晚上 7 時 30 分, 業主立案法團辦事處
召集人 : 司庫 劉永偉
出席委員 : 主席 羅裕權、黃懿華、李麗思
幹事 : 岑鳳笑
管理公司 : 譚志培(屋邨經理)

(一) 跟進事項

1.1 匯報銀行賬戶更改簽署安排

法團幹事岑鳳笑表示, 中國銀行賬戶方面有關委員將在到中國銀行分行辦理, 富邦銀行因沒有更改簽署人故可持續運作, 澳新銀行方面因尚需補充委員的住址證明, 待中國銀行賬戶辦妥後, 有關的住址證明正本交回法團辦事處後會繼續跟進。至於匯豐銀行賬戶, 屋邨經理譚志培表示總部公司秘書部仍在跟進。

1.2 跟進 2014 年 7-9 月外判會計師計算管理酬金的差額

召集人劉永偉表示, 因早前管理公司申請補回 2014 年 7-9 月份的管理酬金差額, 但未能從文件複核, 故遲遲未能簽批。屋邨經理譚志培表示, 在上次會議提及, 由於製備報表是當時的會計師, 會計師在計算每座管理酬金時數字正確, 卻在「1-28 座、車場及全苑」的合併報表出現錯誤, 現已在該 3 個月的向座報表實顯正確數字作附件, 可證明差額計算正確。召集人劉永偉表示, 初步接受該批文件, 待審核後才簽批。

(二) 討論事項

2.1 屋苑支出

召集人劉永偉表示, 近日收到 2015 年 4 及 5 月份財務報表, 經查閱後, 發覺較多座別的支出, 已超出該座所收的管理費收入, 雖然 5 月份有所改善, 但仍存隱憂。而每座的累積盈餘已過警界點, 只有 7 座來年有機會不用加管理費, 有 21 座在來年會面對加管理費的問題, 宏觀未來數個月情況應不會改善及漸惡化, 故藉著是次會議討論, 屋苑開支要從哪裡可以節流, 或會否從基金撥款收支賬, 如 1-6 座差不多要大維修, 雖仍未收到通知須要大維修, 但總有機會, 故現階段外牆維修, 若不影響民生, 會否延遲進行維修或將支出由該座的維修基金支付。屋邨經理譚志培表示, 不

論在儲備基金或維修基金支付，只是該座左右袋支出的問題，儲備基金是由該座每月所收的管理費中撥出儲起，這是公契列明(開邨至今為 5%)；維修基金並是將該座每月總支出 11%撥入，並不是公契指定，是當年法團與華懋討論減管理酬金時，將減收的差額轉為維修基金，故在往年討論預算時，曾建議收支賬赤字的座則停止撥款入維修基金。委員黃懿華表示，如果停止撥備，大維修時要每戶集資的金額會更大，屋邨經理譚志培表示，大部份座別基金儲備只有數十萬，在大維修時沒有大作用。而製備今年的財政預算時，已表明大部份座別都是赤字預算。召集人劉永偉表示，就算停止撥備，補助亦不足夠，屋邨經理譚志培表示，只能在賬面感覺良好，實質幫助亦不大。召集人劉永偉表示，只希望減輕來年管理費加幅，委員黃懿華表示，歸根究底是過往有 10 年多不加管理費，才發展到今天的境況，若仍不正視，這情況會更惡劣，召集人劉永偉表示，過去已過去，若增加 20%管理費，如何游說街坊接受？現階段需要緊縮開支，監察屋苑支出，在會議上討論如何緊縮，讓街坊知道我們已努力作出改善，減少支出。屋邨經理譚志培表示，公共地方突然需要維修，要各座別由維修基金攤分，基金的剩額每況越下。召集人劉永偉詢問，現在部份座別有四五十萬維修基金儲備，預計將來有什麼工程需要進行，屋邨經理譚志培表示，以 19-21 座水管為例，由於未換公眾喉，可能較短期內需要更換供水系統，以 1-9 座於 2012 年更換食水喉費用為參考，當時費用每座 40 多萬，而 1-9 座樓層已較少，估計現時更換 19-21 座的水管造價會更高，其座別的維修基金可能耗盡，甚至需要業戶集資，另外，個別業主要求在該座設置無阻礙通道，若興建同樣耗盡基金，最終唯有要求業主集資，這方法較為困難，唯有揀選嚴重赤字的座別，分 2 年時間，續座處理管理費問題。委員黃懿華表示，沒有經費，為什麼仍要建設無阻礙通道，屋邨經理譚志培表示，雖然無阻礙通道可以不興建，但食水這民生項目是必須的，委員李麗思表示，由於部份街坊為反對而反對，引致這幾年加管理費，不能大幅調整，委員黃懿華表示，增加 15%已是極限，屋邨經理譚志培表示，今年有 5 個月清潔及保安費因舊合約期內而支出較低，新合約開始及最低工資生效後，支出會更多，來年管理費增加是必然，召集人劉永偉表示，只計算清潔、管理公司及保安 3 個項目的人工開出，已消耗管理費 7 成，只餘下 3 成，公共攤分亦佔 7-8%，根本難以支撐較大額項目，屋邨經理譚志培表示，2015 年預算已經是非常緊絀及保守，召集人劉永偉表示，事實看到走勢已不妥，故要正視，至於屋邨經理譚志培建議的集資是其一方法可以討論，主席羅裕權表示，集資較為困難，大多數業主不願意，召集人劉永偉表示，可讓業主揀選集資或大幅增加管理費，若單方面向業主提出加 25%管理費，業主一定反對，委員李麗思表示，集資後，解決負債問題，基數提升，管理費加幅可相對減少，召集人劉永偉表示，若不集資，就算未來數年增加管理費，亦不能解決赤字問題，加上部份業主不明白，屆時會投訴管理委員會為何不妥善管理屋苑支出，跟著到法團要求核數等等，委員李麗思表示，2012 年部份街坊無理反對增加管理費，引致當年沒有增加管理費，若過去部份座別持續溫和增加管理費，就不會發生今天的問題，主席羅裕權表示，最低工資影響深遠，召集人劉永偉表示認同，屋邨經理譚志培表示，在物管群組見到，最近碧提半島，一個普通保安員工資已是 12500-13000，而較高級已是 18000。召集人劉永偉表示未來數個月仍觀望，財政會更

緊縮開支，屋邨經理譚志培表示，現階段由於部份空缺長期未能補替，故支出已減少，現在已是基本開支，已減無可減，召集人劉永偉表示水電維修維持支出 5-7%，佔比例已不多，已減無可減，大部份座別每月均 10-20%赤字，現階段如何解決，委員黃懿華表示，如有街坊提出將儲備基金動用，我們如何應對，因他們常討論儲備基金有幾千萬，屋邨經理譚志培表示，由第 4 屆起管委會已需面對不斷更換地底喉，若地底喉突然大包圍爆裂需要維修，維修費估計以億元計算，因本屋苑的地底喉較深，如 21 座喉管有 3 米深，主席羅裕權表示，還有什麼地方可開源，現時服務水平已是基本，如何節流，委員黃懿華表示，美孚新村大維修業主都不需要集資，屋邨經理譚志培表示，由於美孚沒有會所泳池等公共設施，相對公共攤分會較少，加上只是油漆方式修補外牆，經歷數年，現時部份外牆又開始剝落，委員黃懿華表示，會否將屋苑的設施暫停，屋邨經理譚志培表示，由於公契已列明設施，停止開放有不妥，主席羅裕權表示，歸根究底是有 10 多年沒有加管理費，屋邨經理譚志培表示，不單 10 多年沒有增加管理費，更有 1 次調低、2 次停收，及 1 次否決增加管理費，主席羅裕權表示，現屋苑管理費水平偏低，部份座別仍不夠 1 元 1 呎，加上屋苑管理範圍多，支出當然更多，屋邨經理譚志培表示認同，加上屋苑樓齡已高，遊樂場設施亦有幾個、園藝等等，這些都要維修保養，委員黃懿華表示，大幅增加管理費，居民一定反對，主席羅裕權表示，唯有不聘請保安，召集人劉永偉表示，當遇有盜竊，居民要求賠償，這更麻煩，主席羅裕權表示，13 座街坊提議，全座安裝閉路電視，不用請保安便慳回支出，屋邨經理譚志培表示，可進行全苑諮詢，表明法團已盡力為居民節流，道明如要求保安留任，便要加管理費，委員李麗思表示，做諮詢便會使保安士氣低落，屋邨經理譚志培表示，若真是省減保安職位，首要硬件要配合，不能像第 4 屆管理委員會時減省保安，而硬件沒有設置，召集人劉永偉表示再討論，今天不能作決定，現仍需要緊縮開支，再觀望 2 個月的財務狀況，才再決定是否集資或如何設立分水嶺，藉著今次會議加強業戶了解屋苑現階段的財務情況，希望居民明白及提出意見，屋邨經理譚志培表示，過往收到居民投訴管理費加幅大，管理公司回應若不加管理費就需要集資，居民最終意向是增加管理費，召集人劉永偉表示，大部份座別每月只有 20%管理費用於其他支出，而 20%已沒有計算園藝及電費開支，重申藉著今次會議將這問題浮面，屋邨經理譚志培表示，或者提早進行大維修，可減少維修方面的支出，召集人劉永偉表示，待政府要求才進行大維修，屋邨經理譚志培表示，政府每年只抽 2000 座大廈要求強制性維修，並主要選擇較為嚴重失修之樓宇，並包括強制驗窗，故大維修可能仍需等待一段較長時間，主席羅裕權表示，唯有增加管理費，召集人劉永偉認為不應由本屆提出進行樓宇維修，屋邨經理譚志培表示，進行年度服務質素調查時，居民亦有提出樓宇維修問題，主席羅裕權表示，所以更要令居民明白現時的狀況是必須要加管理費，屋邨經理譚志培表示，每年通知街坊來年管理費加幅的函件，已列明增加管理費的理據，但總是一牽涉到金錢問題，就有較大反對聲音，並要求管方將事件合理化，及要求複核有關賬目，召集人劉永偉表示，是次會議再討論都沒有結果，留待下次會議再續。

(三) 其他事項

3.1 零用現金

召集人劉永偉表示，就著上次會議提及法團幹事申請補充零用現金時，沒有提供單據報表，本人其後到法團辦事處複查核近 3 個月之單據，單據及文件齊全，而數目亦正確，另外，再抽查其他月份，賬目亦無誤，藉此澄清有關誤會，主席羅裕權表示，可能大家誤會其意見，當日只是提出零用現金不要耗盡才申請補充，應設定特定數額時便要申請，或定期結算。經小組討論後決定支付到特定數額，便可申請補回零用現金的餘數。(因保安理由，此處不會公佈零用現金數字)

3.2 保險索償記錄

召集人劉永偉查詢，管理公司有沒有紀錄有關保險索償記錄，及法團如何複查，屋邨經理譚志培表示，已通知屋邨主任要定時更新紀錄，而法團辦事處可透過電腦系統看到管理處的文件，召集人劉永偉表示，為何法團幹事找不到，屋邨經理譚志培表示，因部份同事沒有更新，故法團幹事未能複查，上次常務會議已提及。召集人劉永偉查詢，是否屋邨主任各自記錄，屋邨經理譚志培表示，因公司政策需要，故屋邨主任需各自填寫記錄，就算小小意外亦會報保險，而本苑座別多，故需由相關負責主任向自填報，但由於整個流程需一年多時間，完結時並要填寫責任解除書，保險索償過程才能完成，故隔較長時間才有更新狀況，召集人劉永偉查詢，有沒有同事主動追討，屋邨經理譚志培表示，由於保險索償數量會影響來年的保險報價，故管理公司一向有密切關注。

3.3 管理公司人事變動

屋邨經理譚志培表示，本月有 1 個維修主管及園藝監督到職，助理屋邨主任鄭小姐將於 2015 年 8 月 9 日後離職。

3. 下次開會日期

待商討後再作通知。

豪景花園業主立案法團



司庫：劉永偉 謹啟

2015 年 8 月 11 日