



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

重要文件

檔案編號：2019-0122-AGM19

第 8 屆管理委員會 (11/2017-12/2018) 工作報告

各位豪景業主、各位街坊：

回顧過往 14 個月的工作，主要是實踐楊冠益團隊在 2017 年的競選承諾及改革不合時宜的工作模式，從而達致提升工作效率及節流的目的。一個有前景屋苑不可只見爛補爛，投資未來仍是必要，不處理每年高達 60 萬的管理處租金，管理費如何縮減？希望各位業主支持投放前期一次過 200 萬的資金，換來減省租金的長久利益。改裝棄置的桑拿室、興建長者健體設施、更新公園兒童設施等，回應了不同年齡層居民的需要，並可為屋苑形象帶來增值。為讓我們實踐「謹慎理財、應使則使」的理念。**請投票支持 2019 年度的管理費調整！**

現將過往 14 個月的工作於以下段落作簡短匯報：

1.財務事項	
A.	2019 財務預算 增加管理費事宜
	財務預算於 2018 年 12 月 3 日公布，諮詢期於 12 月 16 日結束，管理處於 12 月 17 日安排講解會。期間有業主早於 12 月 15 日（諮詢期未結束及講解會之前）遞交 5% 業主簽名要求召開業主大會反對增加管理費。雖然 5% 法定要求尚待確認，法團仍決定將「是否增加管理費」的議題放進 2019 年 1 月 22 日舉行的業主大會議決，令屋苑運作盡快恢復正常。
	法團的看法：
	a. 反對者讓人 聚焦在維修費支出最高的少數幾座 的情況（年年加幅 10% 以上），但當把視角拉寬看清全面。其所指「年年」加費其實只是兩年， 而 2019 屋苑實質平均加幅為 5.7%，其中有 4 座大廈毋須加費，另外有 15 座各幢增幅在 8% 以下。

- b. 人力市場招聘困難，樓宇外牆紙皮石及地底喉管維修需求每年增加，**將管理費與一般物價指數掛鈎並不實際。**
- c. 反對者將兩個不同概念的金額作對比（得出管理處薪金支出大增 32%）不是 Apple to Apple 對等的比較，無實際意義。大堂已貼出管理處分析資料，澄清了**管理處架構無異常增加，而職員加薪受控於平均 5%之內。**
- d. 投放合理資源，**興建綜合辦事處及健身室等設施**，是為屋苑創建未來，**是最有效大幅削減恆常開支的方法。**下面 2H 及 3B 段落會有詳細資料交代。
- e. 反對增加管理費這選項極其吸引，令人無法抗拒，**但投反對票前，請先考慮以下第 f 及 g 點的實際情況。**
- f. 第 1、2、4 及 9 座的基金儲備已達危險水平（低於 3 個月管理費收入），建議加幅 10 至 12%，是要保持較寬裕的基金池應付突發事故（如水浸升降機或爆喉等）的巨額維修費。不加費會令大廈財政進一步緊絀，**當基金耗盡而一旦遇上緊急事故或重要設施損壞時，便有需要向業主進行臨時集資，拖延解決問題的時間。**
- g. **今年如否決增加管理費**，可預見大廈財政會出現結構性赤字（即入不敷支），進一步蠶食基金跌至更低水平，**換來是下一年度要追補少付的管理費。**

B. 有關 10/2015 財務報告 大幅回撥 500 萬

2016 年主席報告清楚交代，由於當年保安及清潔月費重覆入帳，追查後才出現 2015 年 10 月大幅回撥約 500 萬至本苑帳目。法團認為此巨額回撥需付有正式憑證，而只獲前任外判會計公司「善財」回覆一句：調整是根據時任譚志培經理提示進行，此答覆不符合正常會計程序，跟進工作繼續進行中。

有誤傳本人曾承諾會為屋苑取回現金 500 萬，至今仍未兌現，特此澄清此純屬謬誤，這只是欠缺會計知識或別有用心人士擾亂視聽所為。**事實上，500 萬已經以回撥形式為屋苑取回，減低屋苑負債額約 500 萬，如沒有發現當年重複入帳，2015 年 10 月的大幅回撥會出現嗎？**

C. 核數報告

2017年主席報告指出，因2016年前數年的外判會計公司「善財」拒絕提交總帳的Exel檔案，屋苑需額外支出聘請人手重新入帳。2012年度管理處帳目，核數師已簽妥核數報告。2018年會計人員亦完成了2012年度法團帳，核數報告已簽妥。2013年度（管理處帳目及法團帳目）核數報告初稿已經完成，並交核數公司審閱。「善財」不負責任的行為，屋苑經理已按法團指示，去信香港會計師公會作出投訴。

D. 會計工作 編製財務報告

2017年開始，財務報告增加維修外牆的專項外，另在每月報告備註部份列出過萬元及基金支付的項目，帳目透明清楚。順帶一提，基金支出的項目豁免支付4%管理人酬金，早在8年前已開始實行。

E. 推動管理處正視應收未收款項問題

因人為過失導至升降機水浸事故時有發生，最常見是在單位裝修施工時出意外。此等事故維修動輒高達數十萬元，即使有部份或全部費用可由屋苑保險抵銷，但肇事單位業主仍會事後被保險公司委托律師行追收全部款項的可能。

為此，2018起管理處發出裝修批准時，會要求業主提供保險單，以保障此等不多為人察覺的潛在風險。另外，法團也關注到多年前已報備保險，但仍未獲回覆或要求肇事業戶繳付賠償積壓個案甚多，財務小組要求管理處加緊追討並定期匯報進度。下列為期間催促收回保險或業戶賠償的部份個案：

	年份	地點	事件
1.	2015	15座	保安更亭被撞
2.	2016	18座	升降機水浸
3.	2016	商場	地庫沖廁水泵房爆喉水浸
4.	2017	5座	氣體爆炸引致公共設施損壞
5.	2017	24座	升降機水浸
6.	2017	26座	不當搬運玻璃令升降機槽損壞
7.	2017	22座	清潔工過失導致升降機水浸
8.	2017	23座	業戶過失導致升降機水浸

另外，一些撞毀閘桿的事故需認真處理，以保障廣大業主權益不受個人事件影響致須分擔額外費用。

F.	大幅改善拖欠管理費問題	
	1.	拖欠 10 年以上管理費個案 我們翻查紀錄，發現第 5、6 及 12 座共有 3 個單位拖欠 10 年以上管理費，法團要求認真處理並研究強拍程序。經過多番接觸，與第 5 及 12 座個案業戶商討後，其中第 5 座個案已付清所有欠款，第 12 座單位則採用分期付款形式支付。至於第 6 座的個案，因早於 2009 年單位已被債權人接管，而管理處並非最大債權人，不宜啟動強拍程序。雖然該單位早已被釘契，但法律意見認為需作第 2 次釘契，以保障屋苑權益。
	2.	嚴格執行追收拖欠管理費 經督促管理處認真執行應做的程序後，拖欠個案已顯著減少，現時拖欠 90 日以上的個案，欠款由 2016 年最高 70 萬銳減至 2018 年的 15 萬，大大增加屋苑的現金流。法團特此讚揚管理處全人，尤其是會計同事的努力。

G	無現金化計劃 整體運作理想
	2017 年起推行，理由為 1.減低大量現金存放及運送的風險；2.減省職員往返銀行入帳的時間，讓職員可集中屋苑事務；3.加設 PPS 及便利店繳費的途徑，雖然銀行費用略增，但換來是不少業主的方便。現時業戶已適應了利用自動轉帳、支票、PPS 及到便利店繳費的模式，整體運作暢順，已達到預期目的。

H.	截至 30/11/2018 屋苑資產結餘			
	1.	滙豐銀行	支票戶口	\$ 3,987,052.61
	2.	富邦銀行	來往戶口	\$13,020,799.78
	3.	DBS 銀行	定期戶口	\$7,000,000.00
	4.	交通銀行	定期戶口	\$20,310,638.66
	5.	中國銀行	定期戶口	\$20,168,438.81
	6.	中國銀行	儲蓄戶口	\$814,163.95
	7.	中國銀行	支票戶口	\$61,233.41

2. 工程事項

A. 棚石工程實量實度 降低造價成效顯著

2017 年開始我們將搭棚與重鋪紙皮石的工種分家，並組合數個單位的工程合併批出，以壓低維修費用的支出。至今重鋪紙皮石每呎價降低 30%，惟大廈外牆情況日趨惡化，去年更遭逢颱風「山竹」吹襲，2018 年需要修補面積由 2016 年飆升 2.4 倍。相對 2016 年的總維修費用，2018 年控制至僅上升 60%，總算初見成效（請參閱下表），要壓縮這方面的支出，仍需繼續努力。

年度	維修宗數	總維修費用	總維修面積	每平方呎支出
2016	117	\$1,070,988	1,560.5 平方呎	\$686.3
2017	190	\$1,433,342	2,791.0 平方呎	\$513.5
2018	182	\$1,684,172	3,698.0 平方呎	\$455.0

註 1：數據截至 15/12/2018 已上單的費用

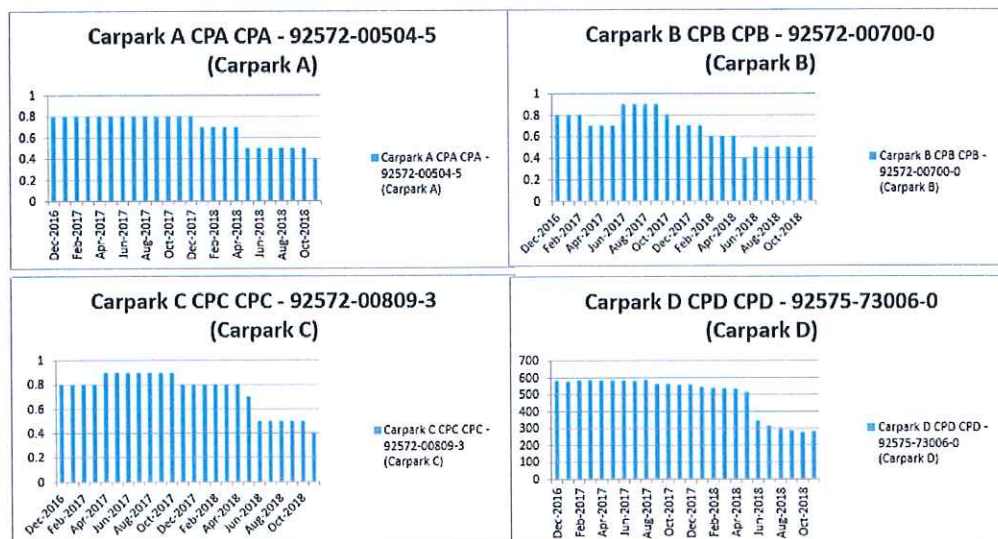
註 2：外牆紙皮石每平方米維修費於 11/2018 年起由 \$2,400 增至 \$2,750-\$3,230

註 3：棚架搭建的最低消費由 \$2,100 增至 \$2,200

B. 更換 LED 燈 節省電費

2018 年初，屋苑開始購置 LED 燈，及由當時外判水電維修承辦商逐步更換，遺憾工作進度緩慢，因經計算成本效益後，屋苑額外僱用外判代工以執行換燈工作，以達至盡快節省電費的目標。整項工作最終於 2018 年 10 月全部完成。

換燈初期，由於光管底座太舊，火牛制式不兼容，導至部份光管損壞需要更換。汲取經驗後，後期更換時已不再出現上述問題。由於光管有保用條款，屋苑毋須支付損壞光管的費用。更換 LED 燈成本效益需待一段時間後才能反映，但抽取其中一些例子，如 4 個車場於換燈後，其用電量已錄得較大跌幅，見下圖：



C.	<p>更換錶前掣 提升安全</p> <p>由於夏季耗電量巨大，第 13、14、16 至 21 座的錶前掣先後錄得過熱/近融化的報告。安全為上，屋苑需外判水電代工為這些座別全面更換錶前掣，免卻後顧之憂，費用以各座「用者自付」的準則支付。</p>
D.	<p>水電維修員工由外判轉換直聘 年慳 40 萬</p> <p>外判水電保養合約於 2018 年 9 月到期，據估計，新一期合約費用預計上升 10% 以上，另外判水電商可經常更換技工，質素無保證及影響工作進度。現屋苑改為直聘 3 名水電技工負責日常維修工作，配合專項專科洗水缸、清洗冷氣等外判合約，效果更理想。當然，較大工作量的工作如修理停車場全層照明等仍需聘請外判代工。採納這樣的運作模式，2019 年預算可節省約 40 萬。詳細效益請參閱大堂通告。</p>
E.	<p>重造沖廁水明喉系統</p> <p>第 19 至 28 座的沖廁水因地底喉爆滲及其他問題，水壓長期無法應付需要。問題涉及整個區域的地底水喉系統，如果以掘地換喉的方式處理，費用是天文數字。有見及此，將原置於地底的水管拉上地面，配合在總泵房加裝兩個水泵使之成為獨立系統，是徹底解決這問題較便宜及方便日後維修的方法。工程預算為500 萬，需要將交 1 月 22 日周年業主大會表決揀選承辦商，如果這先導方法證實可行，是將來屋苑解決其他區域地底水管問題的重要參考。</p>
F.	<p>無障礙通道筹建中</p> <p>無障礙通道正按各大廈需要及資源，分階段筹建中。其中第 19 至 21 座已聘顧問公司設計及工程估價。第一輪設計直接在大廈前建造「打蛇餅」的通道，由於甚不美觀。已要求顧問公司提供另一設計方案，惟獲答覆其他設計方案或涉及結構性的量度，或衍生其他費用。即使如此，法團已要求顧問公司盡快提交新設計，以供業主參考比較。</p>

G.	<p>優化升降機安全設備</p> <p>去年發生一宗升降機致命意外，引發社會對升降機安全的關注，機電署提出 7 項建議加裝的升降機安全設備指引。為此我們與管理公司於過去半年內向保養承辦商搜集相關資料。其中第 2 及第 3 期各座的升降機確認本身已裝備了 7 項中的部份設備，加裝餘下項目是可行的。現時已收集了詳盡資料和報價，<u>費用需各座集資支付。</u></p> <p>第 1 期第 1 至 6 座及 A 停車場因機齡最舊，加上天台機房空間不夠，原廠承辦商已回覆無法進行加裝，因情況較為複雜，第 1 期需要掌握更多資訊才能進一步處理。又由於升降機安全乃民生一大課題，1 月 22 日業主大會將諮詢業主，<u>上述第 2 及 3 期升降機優化工程是否盡快執行。</u></p>
----	--

H.	<p>籌建綜合辦事處 省免租金開支</p> <p>顧問可行性報告已經完成，參考第 3、4 座及 15 座業主的意見，法團認為發放管理費津貼予願意接受興建辦事處的樓宇是雙贏方案。<u>整個計劃分兩年預留 200 萬，包括顧問可行性報告、入則、監工及建築費連同發放予受影響座數管理費津貼在內的一次性開支。待 3 至 4 年的回本期過後，屋苑每年可節省數以十萬計的租金開支。</u></p> <p>另一方面，現時第 13 座地下的保安室及第 14 座地下的法團辦事處屢遭地政處催促盡快搬離。<u>由於管理處提交的顧問報告，證明法團確實有意處理問題，才獲地政處暫緩執行法律行動。</u>惟事情長久拖延下去，建築費會更高，法團傾向於 2019 年盡快推展工作，兌現 2016 年對業主的承諾。</p>
----	--

3. 康樂及環境衛生事項	
A.	<p>低成本高效益 改善泳池質素</p> <p>我們透過「淘寶網」採購用品如塑膠沙灘椅及泳池枱椅等，價錢比在本地購貨節省一半。又屋苑維修工將更換 B 池及心池部份損壞的地磚，以維護泳池整潔的面貌。</p> <p>過去兩年，在我們嚴厲監督下，泳池的保養服務水平明顯提升。「反水」及「池水渾濁」的投訴明顯減少。</p>

B.	優化康樂設施 老幼皆受惠	
1.		<u>將荒廢已久心池底的桑拿室改裝為健身室，預算 70 萬由基金支付</u> ，完成後居民多一個室內運動選擇， <u>為屋苑增值</u> 。
2.		因先利用廢置地方改裝桑拿室更具成本效益，之前桌球室轉作兒童遊樂室的預留基金轉撥予健身室使用，來年當其他遊戲設施完成，將可預留費用繼續桌球室轉作兒童遊樂室的計劃。
3.		在此過渡期間，屋苑以極少量金錢，美化了遊樂會兒童遊戲閣，鋪設軟墊，添購滑梯、玩具及擺放兒童圖書，讓幼童在安全寧靜及色彩繽紛環境下玩耍。
4.		第 14 座遊樂場已殘舊得不能修復，需進行全新建造。工程預計可在今年初完成。
5.		D 車場天台高球果嶺修復為長者健體活動空間，相關健體設施訂購中，讓長者可展現活力，享受做運動的樂趣。
6.		善用資源，將籃球場改為免費開放，使用量明顯增加。

C.	改善各項環境設施	
	<p>去年「山竹」風災後，屋苑大部份公共垃圾桶遭嚴重破壞，全苑已更換垃圾桶。另夏日蚊患嚴重，去年先後購置 20 台滅蚊燈，放置於屋苑多個位置，減低蚊患對居民的滋擾。又商場外加設了長櫈，供候車長者及有需要人士使用。</p> <p>過去一年，屋苑作出新嘗試，透過「淘寶網」嚴選優質產品如垃圾桶、公園櫈、長櫈、保安椅及波燈罩等，品質亦可以接受，費用卻比在本地訂貨明顯減低。</p>	

D.	園藝工難聘 影響颱風善後工作	
	<p>屋苑園藝組的編制為 1 主管加 6 花王，去<u>年初開始，數名園藝花王連主管遭其他屋苑挖角離職</u>，之後招聘一直困難，至今只有 1 主管及 2 花王在職，需聘散工協助如淋水等簡易日常工作。</p> <p>又去年 9 月「山竹」風災，屋苑有大量樹木遭到破壞，園藝工已盡力優先清理有倒塌危險的樹木，但對於那些需連根拔起移除或高大老樹的個案則無法處理，需將工作外判，<u>惟同類服務於風災後非常渴市，不但價高且根本難以安排檔期，致屋苑內現在仍殘留不少尚待清理的斷樹殘枝</u>。管理處會盡量安排在有限人手下清理，2019 年初會索取新報價，希望盡早完成所有善後工作。</p>	

E.	舉辦各式康樂活動
1.	利用豪景鄰近碼頭優勢，舉辦了蒲台島、南丫島索罟灣船河及東龍島船河一天遊，居民免卻舟車勞頓，盡情享受假日旅遊之樂。
2.	去年兩度衝出香港，舉辦母親節長隆海洋王國 2 天遊及 12 月 8 日河源溫泉渡假村兩天團。
3.	新春行大運除舞獅及舞金龍外，同場的小型嘉年華會加設 8 個攤位遊戲，部份更由委員義工設計及主持攤位，活動受到小朋友及年輕家長歡迎，增加新年歡樂氣氛。
4.	較可惜的是，深受居民歡迎的中秋燒烤晚會，今年因颱風「山竹」襲港被迫取消。

4.保安及交通事項

A.	按需要更換各座別門禁及 CCTV 系統
	<p>由第 12 座開始，發覺更新門禁系統比維修舊系統更划算，現時只餘第 9 及 24 座尚未更換，各座居民評價滿意。</p> <p>同樣道理，更新大廈 CCTV 系統價錢亦比維修數個舊標清鏡頭更划算，因此現時屋苑有 2/3 的座別已獲批更新 CCTV 系統（費用由\$10,000 至\$17,000 不等，視乎鏡頭數目及線材長度而定）。更新後，高清鏡頭發揮更佳的保安功能，令居民更安心。</p>
B.	積極爭取有利豪景交通配套
	<p>交通小組積極向區議會及各公共運輸機構爭取更多便利豪景的公共交通配套，其中 A31P 機場巴士今年 6 月起，每日繞經青龍頭的特別班次由 2 班增至 8 班，還有由美孚開往屯門三聖的通宵巴士 N252 亦於 9 月投入服務，方便夜歸的居民。</p>
C.	成功爭取村巴續約
	<p>成功與村巴公司達成協議，對方簽約繼續營運 N319 村巴線。村巴公司更派出其最新購入的混能環保巴士到豪景服務，作全港首航，減少釋放廢氣，屋苑空氣保持清新。</p>
D.	大業主大量出售時租車位
	<p>由於時車位數目驟降，令假日訪客車輛泊位困難，法團與管理公司正研究在屋苑範圍內增設時租車位的可行性，回應訴求。</p>

5.行政事項

有關聘請法團幹事

法團於 2016 年接任時，兩位由前屆法團聘請的全職幹事隨即離任，之後職位一直懸空，其職務由管理處職員兼任。我們明白部份業主期望可經由幹事向法團直接傳遞信息，但一來招聘困難，聘請幹事單一處理法團事務令屋苑職員開支更大，是否值得見仁見智。

事實上，如有意見或投訴欲直接聯絡法團，可透過管理處轉達，或投書於每座大廈的法團信箱，我們會盡力回覆和跟進。

總結：

法團仝人感謝各位業主一直以來的支持，我本人與各委員同事都是本着為屋苑創建未來的心工作。惟「人無完人，金無足赤」，我們無法保證法團所作的一切決定都做到完美無誤。如果各位對法團的工作有任何意見，歡迎指正提點，甚至站出來一齊為屋苑的福祉出謀獻策。

最後懇請各位預留時間親自出席周年業主大會投票，支持增加管理費，共同維護屋苑合理收支，應付管理的需要。

再次感謝大家！

豪景花園業主立案法團



主席 楊冠益報告
2019年1月