

豪景花園

2025年度財政預算講解會-簡報

目錄	第1頁
第1座	第2-9頁
第2座	第10-17頁
第3座	第18-25頁
第4座	第26-33頁
第5座	第34-41頁
第6座	第42-49頁
第7座	第50-57頁
第8座	第58-65頁
第9座	第66-73頁
第10座	第74-81頁
第11座	第82-89頁
第12座	第90-97頁
第13座	第98-105頁
第14座	第106-113頁
第15座	第114-122頁
第16座	第123-131頁
第17座	第132-140頁
第18座	第141-149頁
第19座	第150-158頁
第20座	第159-167頁
第21座	第168-176頁
第22座	第177-183頁
第23座	第184-190頁
第24座	第191-197頁
第25座	第198-204頁
第26座	第205-211頁
第27座	第212-218頁
第28座	第219-225頁

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/1

致：第 1 座全體業主

有關：第 1 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2024 年 11 月 29 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：144 戶，ZOOM 出席人數：1 人，現場出席人數：1 人，出席率 1.4%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業主的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025 年度管理費之調升

所有單位由 \$1,183.00 增加至 \$1,230.00，總共加 \$47.00，加幅約 4%

就以下 1 至 32 項因素，預計 2025 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會；主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. 物業人口概況：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
7. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **38%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. 每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵；隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，請注意：法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. 製備財政預算案：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 17 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 回顧 2021 年 6 月 10 日貴座因營運資金不足召開一次財務集資講解會；
16. 回顧 2020 年 7 月 5 日貴座因外牆維修但資金不足召開一次財務集資講解會(1, 4, 6 座)；
17. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
18. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
19. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
20. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
21. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,078,302.69 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 7 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

22. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為**\$326,138.42**(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加**管理費\$47.00**只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
23. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況/即貴座 2021 年 6 月 10 日的情況)；
24. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線。即使大廈有充裕儲備而刻意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響物業形象。

未來開支挑戰：

25. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)。
26. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)。
27. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花。
28. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；

29. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為**+12%**，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 **+5%以上**，並維持 **2-3 年**左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

30. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」「F. 未來面對的挑戰」「c項」的內容；
另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。
31. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
32. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$216,560.81**；未達3個月管理費健康儲備建議指標**\$511,056.00**的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

節流措施(例子)

1. 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
7. 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

1-6 座財政預算講解會，與會業戶意見或問答內容

◆問(第 2 座)：現時第 2 座升降機在沒有人使用時會自動升至樓層，可否改動升降機程式，在沒有人使用時自動回至地面減少用電量？

答：現時第 1 至第 6 座升降機是傳統機械式，沒有電腦控制系統，又曾有 2 座業主建議，惟升降機公司報價需要十數萬元，因應大廈財政狀況未有考慮。而因應 2024 年 6 月業主大會已通過第 1-6, 26 座更換升降機，並預計 2025 年上半年開展更換升降機工程，屆時會轉用電腦程式控制升降機，有機會可以設定升降機處於沒有人使用時自動重回地面的功能。

◆問(第 4 座)：有關第 1 至第 6 座及 26 座更換升降機工程集資是否有通告通知業主，如有何時會發出？

答：預計下星期會發出通告及集資付款通知書，每位業主將會收到。

◆問(第 4 座)：第 1 至 6 座及 26 座單位業主是長者的話是否就更換升降機工程可以向市建局申請資助？

答：有關市區重建局「長者自住物業資助」，稍後局方會有信件向各業戶發出，申請表格將安排於各座大堂供有需要業主索取(市建局查詢：3188 1188)。

另外有關工程期間例如有需要協助上落大廈的業戶，市區重建局委託東華三院：「社會政策研究有限公司」提供外展社會服務支援，部門將稍後向各業戶信箱發出問卷及批核相關申請(查詢：2511 1548)。

◆問(第 4 座)：使用紅外線檢測大廈外牆結構是否有用？管理處是否有指引？

答：管理處安排合資格承辦商以(ASNT 資格)用紅外線勘察外牆及發出評做報告後，安排對出現潛在危險的外牆進行維修，及以小型工程監管制度向屋宇署申報。

◆問(第 4 座)：如收到屋宇署「強制驗樓令」需要進行大廈維修成本是多少？

答：屋宇署揀選目標樓宇發出「強制驗樓令」是以評分越高收到機會越高的機制進行，考慮的相關因素包括：1)樓齡：30-39 年 0 分，40-19 年 5 分，2)樓宇狀況：例如收到舉報樓宇失修投訴給予 5 分。而本年有一名豪景花園業主向屋宇署投訴豪景花園第 7 座及 16 樓宇欠缺維修保養的個案，就以上投訴，豪景花園會在屋宇署樓宇評分計分制度下被加 5 分，而加上兩年後第一期樓齡會屆滿 40 年會再加兩分。

如果收到屋宇署發出的強制驗樓令後，屋苑需要在期限內聘請合資格人員進行驗樓，驗樓報告中會列明樓宇需要維修的地方，屋苑需跟從報告項目進行維修，完成維修後安排合資格人士驗收，再向屋宇署提交報告，而當中牽涉的維修項目有機會達致十多項以上，維修金額將會難以估計。(另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。)

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘(通用)

- 2025年度財政預算案草稿於2024年11月13日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於2024年12月9日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就2025年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024年11月29日 座別：第1-6座
2024年11月30日 座別：第7-14座
2024年12月7日 座別：第15-21座
2024年12月14日 座別：第22-28座
- 豪景花園新財政年度生效日期為2025年1月1日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$311不等)，第9、15、21、26、27、28座、A/B/C/D停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於2024年3月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約1.5小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](#)



第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史

5. 各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽

豪景花園(第1座)	第1座 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第1座 業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$690	-10%			
由2004年1月	\$655	-5%			
至 2011年	\$655	0%			
由2012年1月	\$754	15%			
由2012年3月	\$655	撤回加價			
由2013年5月	\$655	0%			
由2014年2月	\$655	0%	31/12/2013	\$1,078,302.69	
由2015年1月	\$753	15%	31/12/2014	\$785,625.98	(\$292,676.71)
由2016年1月	\$753	0%	31/12/2015	\$668,828.71	(\$116,797.27)
由2017年1月	\$821	9%	31/12/2016	\$361,500.38	(\$307,328.33)
由2018年1月	\$920	12%	31/12/2017	\$277,050.51	(\$84,449.87)
2019年建議管理	\$1,030	12%	31/12/2018	\$189,851.86	(\$87,198.65)
2019年	\$920	否決加價	31/12/2019	\$19,268.56	(\$170,583.30)
2020年	\$920	0%	31/12/2020	\$161,746.66	\$142,478.10
集資@\$1,104.00 x 144 = \$158,976.00	\$975	6%	30/4/2021	\$133,761.28	(\$27,985.38)
2021年1月	\$55	每戶加	31/12/2021	\$369,365.43	\$235,604.15
每月\$140,400	\$1,014	4%	31/12/2022	\$103,239.63	(\$266,125.80)
每月\$146,016	\$39	每戶加	31/8/2024(實際)	\$216,560.81	\$113,321.18
集資@\$1,600.00 x 144 = \$230,400.00	\$1,095	8%	31/12/2024(預計)	\$279,541.65	\$176,302.02
2023年1月	\$81	每戶加	31/12/2025(預計)	\$326,138.42	\$46,596.77
每月\$157,680	\$1,183	8%			
2024年1月	\$88	每戶加			
每月\$170,352	\$1,230	4%			
2025年1月建議加	\$47	每戶加			
每月\$177,120					
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期修葺抗債基金6-8/2020					\$22,596.00
2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期修葺抗債基金9-11/2020					\$22,596.00
					\$45,192.00

2011-2024年
 14年當中
 7年加, 7年無加
 2020年管理費不足集資
 2022年外牆集資



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/2

致：第 2 座全體業主

有關：第 2 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2024 年 11 月 29 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：144 戶，ZOOM 出席人數：2 人，現場出席人數：0 人，出席率 1.4%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業主的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025 年度管理費之調升

所有單位由 \$1,183.00 增加至 \$1,230.00，總共加 \$47.00，加幅約 4%

就以下 1 至 30 項因素，預計 2025 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. 物業人口概況：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
7. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **39%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. 每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；
10. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，請注意：法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. 製備財政預算案：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 17 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；

16. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

18. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

19. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$794,823.54 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 7 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為**\$482, 264. 38**(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加**管理費\$47. 00**只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線。即使大廈有充裕儲備而刻意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響物業形象。

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50, 000 至 \$250, 000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)。
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25, 000 至 \$175, 000 不等(視乎維修項目多少而定)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花。
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為**+10%**，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 **+5%以上**，並維持 **2-3 年**左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告 (2023 年 12 月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c 項」的內容；

另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2024 年 8 月 31 日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為\$365,610.45；未達 3 個月管理費健康儲備建議指標\$511,056.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

節流措施(例子)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
4. 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
7. 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025 年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2 年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129 發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年 50 餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

1-6 座財政預算講解會，與會業戶意見或問答內容

◆問(第 2 座)：現時第 2 座升降機在沒有人使用時會自動升至樓層，可否改動升降機程式，在沒有人使用時自動回至地面減少用電量？

答：現時第 1 至第 6 座升降機是傳統機械式，沒有電腦控制系統，又曾有 2 座業主建議，惟升降機公司報價需要十數萬元，因應大廈財政狀況未有考慮。而因應 2024 年 6 月業主大會已通過第 1-6, 26 座更換升降機，並預計 2025 年上半年開展更換升降機工程，屆時會轉用電腦程式控制升降機，有機會可以設定升降機處於沒有人使用時自動重回地面的功能。

◆問(第 4 座)：有關第 1 至第 6 座及 26 座更換升降機工程集資是否有通告通知業主，如有何時會發出？

答：預計下星期會發出通告及集資付款通知書，每位業主將會收到。

◆問(第 4 座)：第 1 至 6 座及 26 座單位業主是長者的話是否就更換升降機工程可以向市建局申請資助？

答：有關市區重建局「長者自住物業資助」，稍後局方會有信件向各業戶發出，申請表格將安排於各座大堂供有需要業主索取(市建局查詢：3188 1188)。

另外有關工程期間例如有需要協助上落大廈的業戶，市區重建局委託東華三院：「社會政策研究有限公司」提供外展社會服務支援，部門將稍後向各業戶信箱發出問卷及批核相關申請(查詢：2511 1548)。

◆問(第 4 座)：使用紅外線檢測大廈外牆結構是否有用？管理處是否有指引？

答：管理處安排合資格承辦商以(ASNT 資格)用紅外線勘察外牆及發出評做報告後，安排對出現潛在危險的外牆進行維修，及以小型工程監管制度向屋宇署申報。

◆問(第 4 座)：如收到屋宇署「強制驗樓令」需要進行大廈維修成本是多少？

答：屋宇署揀選目標樓宇發出「強制驗樓令」是以評分越高收到機會越高的機制進行，考慮的相關因素包括：1)樓齡：30-39 年 0 分，40-19 年 5 分，2)樓宇狀況：例如收到舉報樓宇失修投訴給予 5 分。而本年有一名豪景花園業主向屋宇署投訴豪景花園第 7 座及 16 樓宇欠缺維修保養的個案，就以上投訴，豪景花園會在屋宇署樓宇評分計分制度下被加 5 分，而加上兩年後第一期樓齡會屆滿 40 年會再加兩分。

如果收到屋宇署發出的強制驗樓令後，屋苑需要在期限內聘請合資格人員進行驗樓，驗樓報告中會列明樓宇需要維修的地方，屋苑需跟從報告項目進行維修，完成維修後安排合資格人士驗收，再向屋宇署提交報告，而當中牽涉的維修項目有機會達致十多項以上，維修金額將會難以估計。(另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。)

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。

	
豪景花園業主立案法團網站	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史

5. 各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽



2011-2024年
 14年當中
 7年加, 7年無加

豪景花園 (第2座)	第2座管理費	調整百分比	收支報告截至	第2座業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$690	-10%			
由2004年1月	\$655	-5%			
2011年	\$655	0%			
由2012年1月	\$754	15%			
由2012年3月	\$655	撤回加價			
由2013年5月	\$655	0%	31/12/2013	\$794,829.54	
由2014年2月	\$655	0%	31/12/2014	\$506,413.59	(\$288,415.95)
由2015年1月	\$753	15%	31/12/2015	\$382,508.85	(\$123,904.74)
由2016年1月	\$753	0% 否決加價	31/12/2016	\$446,692.81	\$64,183.96
由2017年1月	\$821	9%	31/12/2017	\$265,231.22	(\$181,461.59)
由2018年1月	\$920	12%	31/12/2018	\$238,087.44	(\$27,143.78)
由2019年1月	\$920	0%	31/12/2019	\$152,274.56	(\$85,812.88)
2019年建議管理費	\$1,030	12%			
2019年	\$920	否決加價			
2020年	\$920	0%	31/12/2020	\$152,109.81	(\$164.75)
疫情凍結管理費					
2021年1月	\$975	6%			
每月\$140,400	\$55	每戶加			
2022年1月	\$1,014	4%	31/12/2021	\$124,587.96	(\$27,521.85)
每月\$146,016	\$39	每戶加	31/8/2022	\$171,060.48	\$46,472.52
2023年1月	\$1,095	8%	31/12/2022	\$171,060.48	\$46,472.52
每月\$157,680	\$81	每戶加	31/12/2023	\$228,513.96	\$57,453.48
2024年1月	\$1,183	8%	31/8/2024 (實際)	\$365,610.45	\$137,096.49
每月\$170,352	\$88	每戶加	31/12/2024 (預計)	\$394,720.73	\$166,206.77
2025年1月建議加	\$1,230	4%			
每月\$177,120	\$47	每戶加	31/12/2025 (預計)	\$482,264.38	\$87,543.65
			2020年11月收 管理公司匯撥政府資助第一期保潔抗疫基金6-8/2020		\$22,596.00
			2021年2月收 管理公司匯撥政府資助第二期保潔抗疫基金9-11/2020		\$22,596.00
					\$45,192.00

230

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/3

致：第3座全體業主

有關：第3座財務講解會-會後簡報

第1至6座的財務講解會已於2024年11月29日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：108戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：0人，出席率0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業主的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025年度管理費之調升

1. A及D單位由\$1,808.00增加至\$1,862.00，(增加\$54.00，約3%)；
2. B及C單位由\$1,682.00增加至\$1,732.00，(增加\$50.00，約3%)；
3. E及F單位由\$1,215.00增加至\$1,251.00，(增加\$36.00，約3%)；

就1至30項因素，預計2025年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. 物業人口概況：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；

結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

8. 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 36%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. 每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，請注意：法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. 製備財政預算案：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 17 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 回顧 2018 年 6 月動用維修基金支付地底消防、食水系統維修工程；

16. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

18. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

19. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$997,689.62 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 7 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$570,244.51(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費\$36.00-54.00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線。即使大廈有充裕儲備而刻意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響物業形象；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+15%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +5%以上，並維持 2-3 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告（2023年12月）」「F. 未來面對的挑戰」「c項」的內容；
另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄；
29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$563,070.00**；已達到3個月管理費健康儲備建議指標**\$508,140.00**的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康。

節流措施(例子)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

1-6 座財政預算講解會，與會業戶意見或問答內容

◆問(第 2 座)：現時第 2 座升降機在沒有人使用時會自動升至樓層，可否改動升降機程式，在沒有人使用時自動回至地面減少用電量？

答：現時第 1 至第 6 座升降機是傳統機械式，沒有電腦控制系統，又曾有 2 座業主建議，惟升降機公司報價需要十數萬元，因應大廈財政狀況未有考慮。而因應 2024 年 6 月業主大會已通過第 1-6, 26 座更換升降機，並預計 2025 年上半年開展更換升降機工程，屆時會轉用電腦程式控制升降機，有機會可以設定升降機處於沒有人使用時自動重回地面的功能。

◆問(第 4 座)：有關第 1 至第 6 座及 26 座更換升降機工程集資是否有通告通知業主，如有何時會發出？

答：預計下星期會發出通告及集資付款通知書，每位業主將會收到。

◆問(第 4 座)：第 1 至 6 座及 26 座單位業主是長者的話是否就更換升降機工程可以向市建局申請資助？

答：有關市區重建局「長者自住物業資助」，稍後局方會有信件向各業戶發出，申請表格將安排於各座大堂供有需要業主索取(市建局查詢：3188 1188)。

另外有關工程期間例如有需要協助上落大廈的業戶，市區重建局委託東華三院：「社會政策研究有限公司」提供外展社會服務支援，部門將稍後向各業戶信箱發出問卷及批核相關申請(查詢：2511 1548)。

◆問(第 4 座)：使用紅外線檢測大廈外牆結構是否有用？管理處是否有指引？

答：管理處安排合資格承辦商以(ASNT 資格)用紅外線勘察外牆及發出評做報告後，安排對出現潛在危險的外牆進行維修，及以小型工程監管制度向屋宇署申報。

◆問(第 4 座)：如收到屋宇署「強制驗樓令」需要進行大廈維修成本是多少？

答：屋宇署揀選目標樓宇發出「強制驗樓令」是以評分越高收到機會越高的機制進行，考慮的相關因素包括：1)樓齡：30-39 年 0 分，40-19 年 5 分，2)樓宇狀況：例如收到舉報樓宇失修投訴給予 5 分。而本年有一名豪景花園業主向屋宇署投訴豪景花園第 7 座及 16 樓宇欠缺維修保養的個案，就以上投訴，豪景花園會在屋宇署樓宇評分計分制度下被加 5 分，而加上兩年後第一期樓齡會屆滿 40 年會再加兩分。

如果收到屋宇署發出的強制驗樓令後，屋苑需要在期限內聘請合資格人員進行驗樓，驗樓報告中會列明樓宇需要維修的地方，屋苑需跟從報告項目進行維修，完成維修後安排合資格人士驗收，再向屋宇署提交報告，而當中牽涉的維修項目有機會達致十多項以上，維修金額將會難以估計。(另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。)

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



豪景花園業主立案法團網站



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史									
5. 各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況									
各座大廈儲備記錄一覽									
豪景花園 (第3座)	A,D 管理費	B,C 管理費	E,F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第3座 業主權益	當年虧損	2011-2024年 14年當中 7年加, 7年無加	
2011年	\$970	\$905	\$655	0%					
由2012年1月	\$1,116	\$1,041	\$754	15%					
由2012年3月	\$970	\$905	\$655	撤回加價					
由2013年1月	\$970	\$905	\$655	0%	31/12/2013	\$997,689.62			
由2014年2月	\$1,048	\$977	\$707	8%	31/12/2014	\$831,486.98	(\$166,202.64)		
由2015年1月	\$1,205	\$1,124	\$813	15%	31/12/2015	\$815,076.08	(\$16,410.90)		
由2016年1月	\$1,205	\$1,124	\$813	0%	31/12/2016	\$585,197.79	(\$229,878.29)		
由2017年1月	\$1,314	\$1,226	\$887	9%	31/12/2017	\$534,077.84	(\$51,119.95)		
由2018年1月	\$1,435	\$1,335	\$965	9%	31/12/2018	\$407,232.59	(\$126,845.25)		
2019年建議管理費	\$1,580	\$1,468	\$1,060	10%	31/12/2019	\$522,395.49	\$115,162.90		
2019年	\$1,435	\$1,335	\$965	否決加價					
2020年1月	\$1,435	\$1,335	\$965	0%	31/12/2020	\$556,194.85	\$33,799.36		如果撇除政府第一期資助\$22,031.00 本年度實際盈餘\$11,768.36
疫情凍結管理費					31/10/2021				如果撇除政府第二期資助 \$22,031.00
2021年1月	\$1,435	\$1,335	\$965	0%	31/12/2021	\$490,375.59	(\$65,819.26)		2021實際虧損\$87,850.26
2022年1月	\$1,550	\$1,442	\$1,042	8%	31/8/2022	\$461,088.07	(\$29,287.52)		
每月\$145,224	\$115	\$107	\$77	每戶加					
2023年1月	\$1,674	\$1,557	\$1,125	8%	31/12/2022	\$437,364.73	(\$23,723.34)		
每月\$156,814	\$124	\$115	\$83	每戶加					
2024年1月	\$1,808	\$1,698	\$1,215	8%	31/8/2024 (實際)	\$563,070.00	\$125,705.27		
每月\$169,956	\$134	\$141	\$90	每戶加	31/12/2024(預計)	\$569,167.03	\$131,802.30		
2025年1月建議加	\$1,862	\$1,732	\$1,251	3%	31/12/2025(預計)	\$570,244.51	\$1,077.48		
每月\$174,420	\$54	\$34	\$36	每戶加					
					2020年11月收 管理公司回報政府資助第一期原裝擴充疫基金6-8/2020				\$22,031.00
					2021年2月收 管理公司回報政府資助第二期原裝擴充疫基金9-11/2020				\$22,031.00
									\$44,062.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/4

致：第 4 座全體業主

有關：第 4 座財務講解會-會後簡報

第 1 至 6 座的財務講解會已於 2024 年 11 月 29 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：108 戶，ZOOM 出席人數：1 人，現場出席人數：0 人，出席率 0.9%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業主的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 1,818.00 增加至 1,873.00，(增加 55.00，約 3%)；
2. B 及 C 單位由 1,698.00 增加至 1,749.00，(增加 51.00，約 3%)；
3. E 及 F 單位由 1,224.00 增加至 1,261.00，(增加 37.00，約 3%)；

就 1 至 31 項因素，預計 2025 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. 物業人口概況：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
7. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；

結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

8. 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **39%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. 每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，請注意：法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. 製備財政預算案：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 17 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 回顧 2022 年 5 月 21 日貴座因營運資金不足召開一次財務集資講解會；

16. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；

17. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

18. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

19. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

20. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,351,655.52 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 8 年管

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

理費有調升，另共有 6年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

21. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$663, 613. 09(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費\$37. 00-55. 00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
22. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況/即貴座 2022 年 5 月 21 日的情況)；
23. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線。即使大廈有充裕儲備而刻意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響物業形象；

未來開支挑戰：

24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50, 000 至 \$250, 000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
25. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25, 000 至 \$175, 000 不等(視乎維修項目多少而定)；
26. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
27. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
28. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+8%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +5%以上，並維持 2-3 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

問題(注意:數據只屬參考指標,未計算其他外在因素,請留意每年的財政預算案及出席財務座談會);

29. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」:在屋宇署未有發出強制驗樓令下,我們未有任何計劃,只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作,詳情請參閱:「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」「F.未來面對的挑戰」「c項」的內容;
另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議:議程5.「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄;
30. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會,向業戶匯報最新狀況,增加財政透明度、運作透明度及溝通;
31. 截至2024年8月31日,大廈基金(業主權益-總計)結餘為\$446,224.66;未達3個月管理費健康儲備建議指標\$511,920.00的安全水平,因此有需要制止其惡化及改善;

節流措施(例子)

1. 2011年:購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作,以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年:引入「實量實度」地喉及外牆維修,控制維修成本
「實量實度」外牆維修:
 - 「實量實度」棚架報價,2年制合約,鎖定標準棚架,後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價,2年制合約,鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作,省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修:
 - 「實量實度」地喉報價,2年制合約,鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作,省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年:全苑由T5/T8照明更換LED照明,平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年:由外判水電轉為自聘水電,減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年:洗水缸,緊急供電供水支援改為外判,提高專業性及價格競爭
6. 2020年:LED保養屆滿,繼續招標「價單」提供2年合約為限,保持價格競爭
7. 2021年:引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年:「實量實度」地喉維修增值服務,引入「聲納探測器」,提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月:引入全景相機,因應新法例要求下航拍機不太適用,保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年:大廈天台加壓系統,開始試行水泵變頻控制系統,相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年:引入「實量實度」天花維修,控制維修成本:
 - 「實量實度」天花維修,2年制合約,鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作,省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地,如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整,以研究建立永久管理處,節省現時每年50餘萬租金。

開源措施,為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機:已引入多年,提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃:為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

1-6 座財政預算講解會，與會業戶意見或問答內容

◆問(第 2 座)：現時第 2 座升降機在沒有人使用時會自動升至樓層，可否改動升降機程式，在沒有人使用時自動回至地面減少用電量？

答：現時第 1 至第 6 座升降機是傳統機械式，沒有電腦控制系統，又曾有 2 座業主建議，惟升降機公司報價需要十數萬元，因應大廈財政狀況未有考慮。而因應 2024 年 6 月業主大會已通過第 1-6, 26 座更換升降機，並預計 2025 年上半年開展更換升降機工程，屆時會轉用電腦程式控制升降機，有機會可以設定升降機處於沒有人使用時自動重回地面的功能。

◆問(第 4 座)：有關第 1 至第 6 座及 26 座更換升降機工程集資是否有通告通知業主，如有何時會發出？

答：預計下星期會發出通告及集資付款通知書，每位業主將會收到。

◆問(第 4 座)：第 1 至 6 座及 26 座單位業主是長者的話是否就更換升降機工程可以向市建局申請資助？

答：有關市區重建局「長者自住物業資助」，稍後局方會有信件向各業戶發出，申請表格將安排於各座大堂供有需要業主索取(市建局查詢：3188 1188)。

另外有關工程期間例如有需要協助上落大廈的業戶，市區重建局委託東華三院：「社會政策研究有限公司」提供外展社會服務支援，部門將稍後向各業戶信箱發出問卷及批核相關申請(查詢：2511 1548)。

◆問(第 4 座)：使用紅外線檢測大廈外牆結構是否有用？管理處是否有指引？

答：管理處安排合資格承辦商以(ASNT 資格)用紅外線勘察外牆及發出評做報告後，安排對出現潛在危險的外牆進行維修，及以小型工程監管制度向屋宇署申報。

◆問(第 4 座)：如收到屋宇署「強制驗樓令」需要進行大廈維修成本是多少？

答：屋宇署揀選目標樓宇發出「強制驗樓令」是以評分越高收到機會越高的機制進行，考慮的相關因素包括：1)樓齡：30-39 年 0 分，40-19 年 5 分，2)樓宇狀況：例如收到舉報樓宇失修投訴給予 5 分。而本年有一名豪景花園業主向屋宇署投訴豪景花園第 7 座及 16 樓宇欠缺維修保養的個案，就以上投訴，豪景花園會在屋宇署樓宇評分計分制度下被加 5 分，而加上兩年後第一期樓齡會屆滿 40 年會再加兩分。

如果收到屋宇署發出的強制驗樓令後，屋苑需要在期限內聘請合資格人員進行驗樓，驗樓報告中會列明樓宇需要維修的地方，屋苑需跟從報告項目進行維修，完成維修後安排合資格人士驗收，再向屋宇署提交報告，而當中牽涉的維修項目有機會達致十多項以上，維修金額將會難以估計。(另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。)

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



豪景花園業主立案法團網站



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史

5. 各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽

豪景花園(第4座)	A, D	B, C	E, F	調整百分比	收支報告截至	第4座業主權益	當年盈餘/(虧損)
2011年	\$970	\$905	\$655				
由2012年1月	\$1,116	\$1,041	\$754	15%			
由2012年3月	\$970	\$905	\$655	撤回加價			
由2013年5月	\$970	\$905	\$655	0%			
由2014年2月	\$970	\$905	\$655	0%			
由2015年1月	\$1,116	\$1,041	\$753	15%			
由2016年1月	\$1,116	\$1,041	\$753	0%			
由2017年1月	\$1,206	\$1,125	\$814	8%			
由2018年1月	\$1,350	\$1,260	\$910	12%			
2019年建議管理費	\$1,487	\$1,385	\$1,000	10%			
2019年	\$1,350	\$1,260	\$910	否決加價			
2020年	\$1,350	\$1,260	\$910	0%			
疫情:凍結管理費							
2021年	\$1,470	\$1,373	\$990	9%			
每月\$137,988	\$120	\$113	\$80	每戶加			
2022年1月	\$1,588	\$1,483	\$1,069	8%			
每月\$149,040	\$118	\$110	\$79	每戶加			
集資每戶1個月管理費 Total: \$149,040.00							
2023年1月	\$1,683	\$1,572	\$1,133	6%			
每月\$157,968	\$1,565	\$1,462	\$1,054	每戶加			
2024年1月	\$1,818	\$1,698	\$1,224	8%			
每月\$170,640	\$135	\$126	\$91	每戶加			
2025年1月建議加	\$1,873	\$1,749	\$1,261	3%			
每月\$175,788	\$55	\$51	\$37	每戶加			
收支報告截至							
31/12/2013						\$1,351,655.52	
31/12/2014						\$1,107,877.50	(\$243,778.02)
31/12/2015						\$1,020,267.33	(\$87,610.17)
31/12/2016						\$787,841.57	(\$232,425.76)
31/12/2017						\$639,213.09	(\$148,628.48)
31/12/2018						\$468,158.76	(\$171,054.33)
31/12/2019						\$235,627.47	(\$232,531.29)
31/12/2020						\$115,871.66	(\$119,755.81)
31/03/2021						\$184,768.89	\$68,897.23
31/12/2021						\$3,774.81	(\$112,096.85)
31/12/2022						\$187,448.09	\$183,673.28
31/12/2023						\$302,242.64	\$114,794.55
31/8/2024 (實際)						\$446,224.66	\$143,982.02
31/12/2024 (預計)						\$539,947.05	\$237,704.41
31/12/2025 (預計)						\$663,613.09	\$123,666.04
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期虧損撥款儲蓄金6-8/2020							\$22,031.00
2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期虧損撥款儲蓄金9-11/2020							\$22,031.00
							\$44,062.00

2011-2024年
14年當中
8年加, 6年無加
2022年管理費不足集資



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/5

致：第 5 座全體業主

有關：第 5 座財務講解會-會後簡報

第 1 至 6 座的財務講解會已於 2024 年 11 月 29 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：176 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：0 人，出席率 0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業主的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025 年度管理費之調升

所有單位由\$983.00 增加至\$1,062.00，總共加\$79.00，加幅約 8%

就以下 1 至 30 項因素，預計 2025 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. 物業人口概況：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
7. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事；
8. 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **41%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. 每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；
10. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. 豪景花園管理有限公司：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，請注意：法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. 製備財政預算案：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 17 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；

16. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

18. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

19. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$779,880.87 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 7 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為**\$344, 223. 88**(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加**管理費\$79. 00**只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線。即使大廈有充裕儲備而刻意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響物業形象。

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50, 000 至 \$250, 000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)。
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25, 000 至 \$175, 000 不等(視乎維修項目多少而定)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花。
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為**+25%**，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 **+8-10%以上**，並維持 **2-3 年**左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告 (2023 年 12 月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c 項」的內容；

另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2024 年 8 月 31 日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$479,519.05**；未達 3 個月管理費健康儲備建議指標**\$519,024.00**的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

節流措施(例子)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025 年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2 年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- A/TWW/129 發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年 50 餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

1-6 座財政預算講解會，與會業戶意見或問答內容

◆問(第 2 座)：現時第 2 座升降機在沒有人使用時會自動升至樓層，可否改動升降機程式，在沒有人使用時自動回至地面減少用電量？

答：現時第 1 至第 6 座升降機是傳統機械式，沒有電腦控制系統，又曾有 2 座業主建議，惟升降機公司報價需要十數萬元，因應大廈財政狀況未有考慮。而因應 2024 年 6 月業主大會已通過第 1-6, 26 座更換升降機，並預計 2025 年上半年開展更換升降機工程，屆時會轉用電腦程式控制升降機，有機會可以設定升降機處於沒有人使用時自動重回地面的功能。

◆問(第 4 座)：有關第 1 至第 6 座及 26 座更換升降機工程集資是否有通告通知業主，如有何時會發出？

答：預計下星期會發出通告及集資付款通知書，每位業主將會收到。

◆問(第 4 座)：第 1 至 6 座及 26 座單位業主是長者的話是否就更換升降機工程可以向市建局申請資助？

答：有關市區重建局「長者自住物業資助」，稍後局方會有信件向各業戶發出，申請表格將安排於各座大堂供有需要業主索取(市建局查詢：3188 1188)。

另外有關工程期間例如有需要協助上落大廈的業戶，市區重建局委託東華三院：「社會政策研究有限公司」提供外展社會服務支援，部門將稍後向各業戶信箱發出問卷及批核相關申請(查詢：2511 1548)。

◆問(第 4 座)：使用紅外線檢測大廈外牆結構是否有用？管理處是否有指引？

答：管理處安排合資格承辦商以(ASNT 資格)用紅外線勘察外牆及發出評做報告後，安排對出現潛在危險的外牆進行維修，及以小型工程監管制度向屋宇署申報。

◆問(第 4 座)：如收到屋宇署「強制驗樓令」需要進行大廈維修成本是多少？

答：屋宇署揀選目標樓宇發出「強制驗樓令」是以評分越高收到機會越高的機制進行，考慮的相關因素包括：1)樓齡：30-39 年 0 分，40-19 年 5 分，2)樓宇狀況：例如收到舉報樓宇失修投訴給予 5 分。而本年有一名豪景花園業主向屋宇署投訴豪景花園第 7 座及 16 樓宇欠缺維修保養的個案，就以上投訴，豪景花園會在屋宇署樓宇評分計分制度下被加 5 分，而加上兩年後第一期樓齡會屆滿 40 年會再加兩分。

如果收到屋宇署發出的強制驗樓令後，屋苑需要在期限內聘請合資格人員進行驗樓，驗樓報告中會列明樓宇需要維修的地方，屋苑需跟從報告項目進行維修，完成維修後安排合資格人士驗收，再向屋宇署提交報告，而當中牽涉的維修項目有機會達致十多項以上，維修金額將會難以估計。(另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。)

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史

5. 各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽



2011-2024年
14年當中
7年加, 7年無加

豪景花園 (第5座)	A-H	調整百分比	收支報告截至	第5座業主權益	當年盈餘/(虧損)
2011年	\$575				
由2012年1月	\$662	15%			
由2012年3月	\$575	撤回加價			
由2013年5月	\$604	5%	31/12/2013	\$779,880.87	
由2014年2月	\$695	15%	31/12/2014	\$703,145.05	(\$76,735.82)
由2015年1月	\$799	15%	31/12/2015	\$833,239.77	\$130,094.72
由2016年1月	\$799	0%	31/12/2016	\$541,059.87	(\$292,179.90)
由2017年1月	\$863	8%	31/12/2017	\$511,257.80	(\$29,802.07)
由2018年1月	\$910	5%	31/12/2018	\$596,942.09	\$85,684.29
2019年建議管理費	\$983	8%	31/12/2019	\$679,220.76	\$82,278.67
2019年	\$910	否決加價	31/12/2020	\$801,656.78	\$122,436.02
2020年	\$910	0%	31/12/2021	\$795,316.26	(\$6,340.52)
2021年	\$910	0%	31/12/2022	\$704,271.76	(\$91,044.50)
每月\$137,988	\$910	0%	31/12/2023	\$500,541.59	(\$203,730.17)
2022年1月	\$910	0%	31/8/2024 (實際)	\$479,519.05	(\$21,022.54)
2023年1月	\$910	0%	31/12/2024 (預計)	\$433,950.92	(\$66,590.67)
每月\$160,160	\$983	8%	31/12/2025 (預計)	\$344,223.88	(\$89,727.04)
2024年1月建議加	\$73	8%			
每月\$173,008	\$1,062	8%			
2025年1月建議加	\$79	8%			
每月\$186,912					
			2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期原裝抗疫基金6-8/2020		\$27,617.00
			2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期原裝抗疫基金9-11/2020		\$27,617.00
					\$55,234.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/6

致：第6座全體業主

有關：第6座財務講解會-會後簡報

第1至6座的財務講解會已於2024年11月29日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：176戶，ZOOM出席人數：3人，現場出席人數：0人，出席率1.7%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業主的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025年度管理費之調升

所有單位由\$1,019.00增加至\$1,101.00，總共加\$82.00，加幅約8%

就1至32項因素，預計2025年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會；主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 40%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責：**收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團：**根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司：**為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3%的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較：**每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，請注意：法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 17 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 回顧 2023 年 4 月 22 日貴座因營運資金不足召開一次財務集資講解會；

16. 回顧 2022 年 5 月 21 日貴座因外牆維修但資金不足召開一次財務集資講解會(1, 4, 6 座)；

17. 回顧 2024 年 1 月 27 日 / 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；

18. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

19. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

20. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

21. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,833,844.54 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 8 年管理費有調升，另共有 6 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

22. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為**\$382,641.61**(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加**管理費\$82.00**--只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
23. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況/即貴座 2022 年的情況)；
24. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線。即使大廈有充裕儲備而刻意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響物業形象及為業主們帶來負面反應；

未來開支挑戰：

25. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
26. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
27. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
28. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；

根據紀錄，貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；

29. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為**+18%**，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 **+8-10%以上**，並維持 **3-4 年**左右，以解決十多年來的管理費結構性赤

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

字的問題(注意:數據只屬參考指標,未計算其他外在因素,請留意每年的財政預算案及出席財務座談會);

30. **有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」**:在屋宇署未有發出強制驗樓令下,我們未有任何計劃,只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作,詳情請參閱:「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」 「c 項」的內容;

另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議:議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。

31. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會,向業戶匯報最新狀況,增加財政透明度、運作透明度及溝通;

32. 截至 2024 年 8 月 31 日,大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$493,652.89**;未達 3 個月管理費健康儲備建議指標**\$538,032.00**的安全水平,因此有需要制止其惡化及改善;

節流措施(例子)

1. 2011 年:購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作,以節省租用高台車的成本及預約時間

2. 2016 年:引入「實量實度」地喉及外牆維修,控制維修成本

「實量實度」外牆維修:

- 「實量實度」棚架報價,2 年制合約,鎖定標準棚架,後加棚架等價格
- 「實量實度」外牆三合土維修報價,2 年制合約,鎖定每平方呎價格
- 由管理公司統籌有關工作,省去由外判承辦商統籌的行政成本

「實量實度」地喉維修:

- 「實量實度」地喉報價,2 年制合約,鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
- 由管理公司統籌有關工作,省去由外判承辦商統籌的行政成本

3. 2017 年:全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明,平均節省大廈用電 10%或更多

4. 2018 年:由外判水電轉為自聘水電,減低外聘水電公司的行政成本

5. 2018 年:洗水缸,緊急供電供水支援改為外判,提高專業性及價格競爭

6. 2020 年:LED 保養屆滿,繼續招標「價單」提供 2 年合約為限,保持價格競爭

7. 2021 年:引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判

8. 2021 年:「實量實度」地喉維修增值服務,引入「聲納探測器」,提高地底水管勘察準確度

9. 2022-12 月:引入全景相機,因應新法例要求下航拍機不太適用,保持勘察準確度減低誤判

10. 2022-2023 年:大廈天台加壓系統,開始試行水泵變頻控制系統,相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

11. 2025 年:引入「實量實度」天花維修,控制維修成本:

- 「實量實度」天花維修,2 年制合約,鎖定維修面積固定價格
- 由管理公司統籌有關工作,省去由外判承辦商統籌的行政成本

12. A/TWW/129 發展地,如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整,以研究建立永久管理處,節省現時每年 50 餘萬租金。

開源措施,為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機:已引入多年,提供飲品/小貨品服務。

2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃:為業戶提供網購自取服務。

3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

1-6 座財政預算講解會，與會業戶意見或問答內容

◆問(第 2 座)：現時第 2 座升降機在沒有人使用時會自動升至樓層，可否改動升降機程式，在沒有人使用時自動回至地面減少用電量？

答：現時第 1 至第 6 座升降機是傳統機械式，沒有電腦控制系統，又曾有 2 座業主建議，惟升降機公司報價需要十數萬元，因應大廈財政狀況未有考慮。而因應 2024 年 6 月業主大會已通過第 1-6, 26 座更換升降機，並預計 2025 年上半年開展更換升降機工程，屆時會轉用電腦程式控制升降機，有機會可以設定升降機處於沒有人使用時自動重回地面的功能。

◆問(第 4 座)：有關第 1 至第 6 座及 26 座更換升降機工程集資是否有通告通知業主，如有何時會發出？

答：預計下星期會發出通告及集資付款通知書，每位業主將會收到。

◆問(第 4 座)：第 1 至 6 座及 26 座單位業主是長者的話是否就更換升降機工程可以向市建局申請資助？

答：有關市區重建局「長者自住物業資助」，稍後局方會有信件向各業戶發出，申請表格將安排於各座大堂供有需要業主索取(市建局查詢：3188 1188)。

另外有關工程期間例如有需要協助上落大廈的業戶，市區重建局委託東華三院：「社會政策研究有限公司」提供外展社會服務支援，部門將稍後向各業戶信箱發出問卷及批核相關申請(查詢：2511 1548)。

◆問(第 4 座)：使用紅外線檢測大廈外牆結構是否有用？管理處是否有指引？

答：管理處安排合資格承辦商以(ASNT 資格)用紅外線勘察外牆及發出評做報告後，安排對出現潛在危險的外牆進行維修，及以小型工程監管制度向屋宇署申報。

◆問(第 4 座)：如收到屋宇署「強制驗樓令」需要進行大廈維修成本是多少？

答：屋宇署揀選目標樓宇發出「強制驗樓令」是以評分越高收到機會越高的機制進行，考慮的相關因素包括：1)樓齡：30-39 年 0 分，40-19 年 5 分，2)樓宇狀況：例如收到舉報樓宇失修投訴給予 5 分。而本年有一名豪景花園業主向屋宇署投訴豪景花園第 7 座及 16 樓宇欠缺維修保養的個案，就以上投訴，豪景花園會在屋宇署樓宇評分計分制度下被加 5 分，而加上兩年後第一期樓齡會屆滿 40 年會再加兩分。

如果收到屋宇署發出的強制驗樓令後，屋苑需要在期限內聘請合資格人員進行驗樓，驗樓報告中會列明樓宇需要維修的地方，屋苑需跟從報告項目進行維修，完成維修後安排合資格人士驗收，再向屋宇署提交報告，而當中牽涉的維修項目有機會達致十多項以上，維修金額將會難以估計。(另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。)

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘(通用)

- 2025年度財政預算案草稿於2024年11月13日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於2024年12月9日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就2025年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024年11月29日 座別：第1-6座
2024年11月30日 座別：第7-14座
2024年12月7日 座別：第15-21座
2024年12月14日 座別：第22-28座
- 豪景花園新財政年度生效日期為2025年1月1日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$31-\$311不等)，第9、15、21、26、27、28座、A/B/C/D停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於2024年3月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約1.5小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



豪景花園業主立案法團網站



第10屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史		各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況				各座大廈儲備記錄一覽			
彙景花園 (第6座)	第6座管理費	調整百分比	收支報告截至	第6座業主權益	當年盈餘/(虧損)	2011-2024年 14年當中 8年加, 6年無加 2022年管理費不足集資 2024年地底水管集資維修			
2011年	\$575								
由2012年1月	\$662	15% 撤回加價							
由2012年3月	\$575	0%							
由2013年5月	\$575	0%	31/12/2013	\$1,833,844.54					
由2014年2月	\$575	0%	31/12/2014	\$1,627,170.93	(\$206,673.61)				
由2015年1月	\$627	9%	31/12/2015	\$1,520,924.37	(\$106,246.56)				
由2016年1月	\$627	0% 否決加價	31/12/2016	\$1,143,550.60	(\$377,373.77)				
由2017年1月	\$678	8%	31/12/2017	\$1,027,340.64	(\$116,209.96)	管理費+8%後, 當年虧損已減少			
由2018年1月	\$730	8%	31/12/2018	\$830,121.98	(\$197,218.66)	費用增幅13.7%, 引致虧損上升 外牆維修費用大增, 是2017年的3.8倍 (2017年 \$49,614; 2018年 \$188,125)			
2019年建議管理費	\$788	8%	31/12/2019	\$512,607.63	(\$317,514.35)				
2019年	\$730	否決加價	31/12/2020	\$269,922.93	(\$242,684.70)	如果撇除政府第一期資助\$27,617.00 本年度實際虧損\$270,301.70			
2020年	\$730	0%	31/12/2021	(\$1,539.72)	(\$271,462.65)				
2021年1月	\$788	8%	31/12/2022	\$249,025.83	\$250,565.55				
每月\$138,688	\$58	每戶加	31/12/2023	\$359,991.23	\$110,965.40				
每月\$152,592	\$867	10%	31/8/2024 (實際)	\$493,652.89	\$133,661.66	地底隱維修集資\$237,600.00			
集資每戶1個月管理費 Total: \$149,040.00	\$79	每戶加	31/12/2024 (預計)	\$486,698.89	\$126,707.66				
2023年1月	\$910	5%	31/12/2025 (預計)	\$382,641.61	(\$104,057.28)				
每月\$160,160	\$43	每戶加	2020年11月收 管理公司回報政府資助第一期保就業抗疫基金6-8/20		\$27,617.00				
2024年1月	\$1,019	12%	2021年2月收 管理公司回報政府資助第二期保就業抗疫基金9-11/20		\$27,617.00				
每月\$179,344	\$109	每戶加			\$55,234.00				
集資\$237,600.00	\$1,350	每戶集資							
2025年1月建議加	\$1,101	8%							
每月\$193,776	\$82	每戶加							

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/7

致：第 7 座全體業主

有關：第 7 座財務講解會-會後簡報

第 7 至 14 座的財務講解會已於 2024 年 11 月 30 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：0 人，出席率 0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業主的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$1,892.00 增加至 \$2,043.00，(增加 \$151.00，約 8%)；
2. B 及 C 單位由 \$1,552.00 增加至 \$1,676.00，(增加 \$124.00，約 8%)；
3. E 及 F 單位由 \$1,205.00 增加至 \$1,301.00，(增加 \$96.00，約 8%)；

就 1 至 30 項因素，預計 2025 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **48%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，請注意：法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. 製備財政預算案：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 18 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 回顧 2024 年 11 月 15 日，貴座獨立就維修地底喉個案個別進行集資，並於 2024 年 11 月 22 日進行講解會向貴座業主解釋情況；

16. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

18. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

19. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$871,910.30 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$291, 137.57(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費\$96.00-151.00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況/即貴座-的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線。即使大廈有充裕儲備而刻意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響物業形象及為業主們帶來負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
2024 年 9 月中旬 貴座對出(面向 A 車場)的花槽邊有水湧出地面，懷疑 貴座地底供水的喉管滲漏所致，經檢查後滲水情況嚴重，花槽內已出現水土流失的情況，並於 2024 年 11 月 22 日為貴座業主進行講解會解釋集資維修情況；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+25%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +8-10%以上，並維持 3-4 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告（2023年12月）」「F. 未來面對的挑戰」「c項」的內容；
另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。
29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. (截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為\$411,769.70；未達3個月管理費健康儲備建議指標\$613,668.00的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

節流措施(例子)

1. 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
7. 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 7-14 座講解會，與會業戶意見或問答內容

14 座住戶	<p>問：14 座加幅 2% 比預期低，假使樓宇要有額外維修開支，這樣就會容易集資？</p> <p>答：以 14 座來說，大廈有超過 3 個月的儲備基金，仍在安全指標線，暫時未見大廈及地底喉管有突然的大型維修開支，所以暫無集資需要。假如有突發性的大型支出，管理公司及法團會向業主交代工程的必要性及預算，再按需要籌備座談會向業主們交代情況。</p>
14 座住戶	<p>問：財政預算草案建議管理費每年加少少，雖然加得不多，但令人感覺年年加費，感覺不太好，倒不如大約隔兩年加一次，一次性加額多些。這樣可以給業主”唔使年年都加管理費”的感覺。</p> <p>答：根據建築物管理條例(第 344 章)附表 3 第 1(2)條，任何業主有權收集不少於 5% 業主簽署，便可要求管理委員會主席應要求啟動特別業主大會，提出相關議案並進行「公投」，如獲業主大會過半數通過相關議案，法團及管理公司必需跟隨及執行。</p> <p>本苑曾於 2012、2016、2019 年，分別有業主啟動上述機制而推翻管理費的加幅，令部份座別繼續依賴該座儲備補貼日常開支。</p> <p>有些座別就推翻加幅的議決後，儲備足夠的座別可以面對上述安排，但儲備不足的座別便會出現需要集資才能維持日常運作的情況，例如第 1 座(2020 年)、第 4 座(2022 年)及第 6 座(2022 年)。</p> <p>就上述三次經驗，管理公司及法團盡量每年管理費的加幅都只是少許的增長，令業主比較容易接受，亦可以避免未出席座談會/未有檢閱財政預算案文件/未理解內容的業主而出現誤判。</p> <p>因此每年出現財政預算座談會，與及不同形色的座談會，目的為提供加強業主對屋苑運作的理解，並設立業主/法團/管理公司能當面溝通的平台。</p>
14 座住戶	<p>問：於 14 座樓下近馬路邊靠牆身花槽，草叢不齊整，很不美觀。</p> <p>答：會通知屋苑花王處理。</p>

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史									
5. 各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況									
各座大廈儲備記錄一覽									
家景花園 (第7座)	A,D 管理費	B,C 管理費	E,F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第7座 業主權益	當年盈餘/(虧損)	2011-2024年 14年當中 5年加, 8年無加 2024年地底水管集資維修	
2011年	\$1,125	\$920	\$715	0%					
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%					
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	撤回加價					
由2013年1月	\$1,125	\$920	\$715	0%	31/12/2013	\$871,910.30			
由2014年2月	\$1,294	\$1,058	\$822	15%	31/12/2014	\$501,971.95	(\$369,938.35)		
由2015年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	15%	31/12/2015	\$587,968.98	\$85,997.03		
由2016年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	0%	31/12/2016	\$325,278.66	(\$262,690.32)		
由2017年1月	\$1,622	\$1,327	\$1,031	9%	31/12/2017	\$454,639.00	\$129,360.34		
由2018年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	8%	31/12/2018	\$675,655.39	\$221,016.39		
2019年建議管理費	\$1,905	\$1,570	\$1,215	9%	31/12/2019	\$874,132.37	\$198,476.98		
2019年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	否決加價					
2020年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2020	\$533,990.65	(\$340,141.72)		如果撇除政府第一期資助\$37,283.0
疫情:凍結管理費									本年度實際虧損\$377,424.72
2021年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2021	\$453,035.70	(\$80,954.95)		如果撇除政府第二期資助\$118,237.95
每月\$189,200									
2022年1月	\$1,785	\$1,464	\$1,137	2%	31/12/2022	\$433,636.23	(\$19,399.47)		
每月\$192,984	\$35	\$29	\$22	每戶加					
2023年1月	\$1,785	\$1,464	\$1,137	0%	31/12/2023	\$419,829.09	(\$13,807.14)		
每月\$192,984									
2024年1月	\$1,892	\$1,552	\$1,205	6%	31/8/2024 (實際)	\$411,769.70	(\$8,059.39)		地底水管滲漏\$340,472.00
每月\$204,556	\$107	\$88	\$68	每戶加					
集資\$340,472.00	\$3,153	\$2,579	\$2,006	每戶集資	31/12/2024 預計	\$417,783.05	(\$2,046.04)		
2025年1月建議加	\$2,043	\$1,676	\$1,301	8%					
每月\$220,880	\$151	\$124	\$96	每戶加	31/12/2025 預計	\$291,137.57	(\$126,645.48)		
					2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保潔業抗疫基金6-8/2020				\$37,283.0
					2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保潔業抗疫基金9-11/2020				\$37,283.0
									\$74,566.0

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/8

致：第8座全體業主

有關：第8座財務講解會-會後簡報

第7至14座的財務講解會已於2024年11月30日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：0人，出席率0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業主的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025年度管理費之調升

1. A及D單位由2,102.00增加至2,165.00，(增加63.00，約3%)；
2. B及C單位由1,724.00增加至1,776.00，(增加52.00，約3%)；
3. E及F單位由1,339.00增加至1,379.00，(增加40.00，約3%)；

就以下1至30項因素，預計2025年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **47%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵；隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，請注意：法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. 製備財政預算案：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 18 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 回顧分別於 2020 年 9 月動用維修基金支付地底食水系統維修工程，2021 年 1 月動用維修基金支付地底消防、食水系統維修工程；

16. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

18. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

19. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$795,846.07 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 7 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$547,791.30(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費\$40.00-\$63.00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響物業形象。

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)。
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花。
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+13%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +8-10%以上，並維持 3-4 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c項」的內容；

另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$475,603.51**；未達3個月管理費健康儲備建議指標**\$681,780.00**的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

節流措施(例子)

1. 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
7. 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 7-14 座講解會，與會業戶意見或問答內容

14 座住戶	<p>問：14 座加幅 2% 比預期低，假使樓宇要有額外維修開支，這樣就會容易集資？</p> <p>答：以 14 座來說，大廈有超過 3 個月的儲備基金，仍在安全指標線，暫時未見大廈及地底喉管有突然的大型維修開支，所以暫無集資需要。假如有突發性的大型支出，管理公司及法團會向業主交代工程的必要性及預算，再按需要籌備座談會向業主們交代情況。</p>
14 座住戶	<p>問：財政預算草案建議管理費每年加少少，雖然加得不多，但令人感覺年年加費，感覺不太好，倒不如大約隔兩年加一次，一次性加額多些。這樣可以給業主”唔使年年都加管理費”的感覺。</p> <p>答：根據建築物管理條例(第 344 章)附表 3 第 1(2)條，任何業主有權收集不少於 5% 業主簽署，便可要求管理委員會主席應要求啟動特別業主大會，提出相關議案並進行「公投」，如獲業主大會過半數通過相關議案，法團及管理公司必需跟隨及執行。</p> <p>本苑曾於 2012、2016、2019 年，分別有業主啟動上述機制而推翻管理費的加幅，令部份座別繼續依賴該座儲備補貼日常開支。</p> <p>有些座別就推翻加幅的議決後，儲備足夠的座別可以面對上述安排，但儲備不足的座別便會出現需要集資才能維持日常運作的情況，例如第 1 座(2020 年)、第 4 座(2022 年)及第 6 座(2022 年)。</p> <p>就上述三次經驗，管理公司及法團盡量每年管理費的加幅都只是少許的增長，令業主比較容易接受，亦可以避免未出席座談會/未有檢閱財政預算案文件/未理解內容的業主而出現誤判。</p> <p>因此每年出現財政預算座談會，與及不同形色的座談會，目的為提供加強業主對屋苑運作的理解，並設立業主/法團/管理公司能當面溝通的平台。</p>
14 座住戶	<p>問：於 14 座樓下近馬路邊靠牆身花槽，草叢不齊整，很不美觀。</p> <p>答：會通知屋苑花王處理。</p>

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

5. 各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況

管理費儲備及歷史



2011-2024年
14年當中
7年加, 7年無加

豪景花園 (第8座)	A/D 管理費	B/C 管理費	E/F 管理費	調整 百分比	收交報告 截至	第8座 業主權益	當年盈餘/(虧損)	
由2002年1月	\$1,185	\$970	\$755	-10%				
由2004年1月	\$1,125	\$920	\$715	-5%				
至								
2011年	\$1,125	\$920	\$715	0%	←			
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%				
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	撤回加價	▼			
由2013年5月	\$1,125	\$920	\$715	0%	←			
由2014年2月	\$1,294	\$1,058	\$822	15%		\$795,846.07		
由2015年1月	\$169	\$138	\$107	每戶加	▼	\$472,030.78	(\$323,815.29)	
由2016年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	15%	▲	\$576,776.31	\$104,745.53	
由2017年1月	\$194	\$159	\$123	每戶加	▼	\$348,345.81	(\$228,430.50)	
由2018年1月	\$1,622	\$1,327	\$1,031	9%	▲	\$458,724.84	\$110,379.03	
由2019年1月	\$134	\$110	\$86	每戶加	▲	\$705,560.85	\$246,836.01	
由2020年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	8%	▲	\$810,619.73	\$105,058.88	
2019年建議管理	\$1,905	\$1,570	\$1,215	9%				
2019年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	否決加價	▲	\$143,026.27	(\$667,593.46)	
2020年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	▼			
疫情凍結管理費								
2021年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	←	\$115,859.34	(\$27,166.93)	
2022年1月	\$1,803	\$1,478	\$1,148	3%	▲	\$163,280.60	\$47,421.26	
每月\$194,876	\$53	\$43	\$33	每戶加	▲	\$324,108.56	\$160,827.96	
2023年1月	\$1,911	\$1,567	\$1,217	6%	▲	\$475,603.51	\$151,494.95	
每月\$206,580	\$108	\$89	\$69	每戶加	▲	\$537,320.38	\$213,211.82	
2024年1月	\$2,102	\$1,724	\$1,339	10%	▲	\$547,791.30	\$10,470.92	
每月\$227,260	\$191	\$157	\$122	每戶加				
2025年1月	\$2,165	\$1,776	\$1,379	3%				
每月\$234,080	\$63	\$52	\$40	每戶加				
31/12/2025 預計							\$10,470.92	
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保潔管理基金6-8/2020							\$37,283.00	
2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保潔管理基金9-11/2020							\$37,283.00	
如康樂政府第一期資助\$37,283.00 本年區廣源撥備\$704,876.46								
如果康樂政府第二期資助\$37,283.00 2021年實盈餘\$64,449.93								\$74,566.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/9

致：第9座全體業主

有關：第9座財務講解會-會後簡報

第7至14座的財務講解會已於2024年11月30日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：0人，出席率0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業主的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025年度管理費管理費維持不變

就以下1至30項因素，預計2025年管理費維持不變。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 48%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；
10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3%的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；
12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 18 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 回顧 2023 年 4 月 24 日，獨立就維修地底食水、消防及沖防喉個案個別進行集資；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$854,003.37 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 6 年管理費有調升，另共有 7 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

20. 預計至2025年底，大廈餘下可用的儲備為**\$984,963.24**(「業主權益」：「總計」)：預計即使2025年內沒有加管理費，只是保持管理費儲備，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第1、4及6座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第1、4及6座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至2024年8月31日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第15,18,21,27,28座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第1、4、6座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第7,16座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎\$50,000至\$250,000不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1,2,6,10,11,13,14,22,28座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎\$25,000至\$175,000不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴A停車場4樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為**+8%**，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅**+4%以上**，並維持**3-4年**左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」「F.未來面對的挑戰」「C項」的內容；
另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5.「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄；
29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為\$783,765.58；已達到3個月管理費健康儲備建議指標\$694,716.00的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

節流措施(例子)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 7-14 座講解會，與會業戶意見或問答內容

14 座住戶	<p>問：14 座加幅 2% 比預期低，假使樓宇要有額外維修開支，這樣就會容易集資？</p> <p>答：以 14 座來說，大廈有超過 3 個月的儲備基金，仍在安全指標線，暫時未見大廈及地底喉管有突然的大型維修開支，所以暫無集資需要。假如有突發性的大型支出，管理公司及法團會向業主交代工程的必要性及預算，再按需要籌備座談會向業主們交代情況。</p>
14 座住戶	<p>問：財政預算草案建議管理費每年加少少，雖然加得不多，但令人感覺年年加費，感覺不太好，倒不如大約隔兩年加一次，一次性加額多些。這樣可以給業主”唔使年年都加管理費”的感覺。</p> <p>答：根據建築物管理條例(第 344 章)附表 3 第 1(2)條，任何業主有權收集不少於 5% 業主簽署，便可要求管理委員會主席應要求啟動特別業主大會，提出相關議案並進行「公投」，如獲業主大會過半數通過相關議案，法團及管理公司必需跟隨及執行。</p> <p>本苑曾於 2012、2016、2019 年，分別有業主啟動上述機制而推翻管理費的加幅，令部份座別繼續依賴該座儲備補貼日常開支。</p> <p>有些座別就推翻加幅的議決後，儲備足夠的座別可以面對上述安排，但儲備不足的座別便會出現需要集資才能維持日常運作的情況，例如第 1 座(2020 年)、第 4 座(2022 年)及第 6 座(2022 年)。</p> <p>就上述三次經驗，管理公司及法團盡量每年管理費的加幅都只是少許的增長，令業主比較容易接受，亦可以避免未出席座談會/未有檢閱財政預算案文件/未理解內容的業主而出現誤判。</p> <p>因此每年出現財政預算座談會，與及不同形色的座談會，目的為提供加強業主對屋苑運作的理解，並設立業主/法團/管理公司能當面溝通的平台。</p>
14 座住戶	<p>問：於 14 座樓下近馬路邊靠牆身花槽，草叢不齊整，很不美觀。</p> <p>答：會通知屋苑花王處理。</p>

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史

5. 各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽

豪景花園(第9座)	A,D 管理費	B,C 管理費	E,F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第9座 業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$1,185	\$970	\$755	-10%			
由2004年1月	\$1,125	\$920	\$715	-5%			
至							
2011年	\$1,125	\$920	\$715	0%			
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%			
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	撤回加價			
由2013年5月	\$1,125	\$920	\$715	0%			
由2014年2月	\$1,294	\$1,058	\$822	15%	31/12/2013	\$854,003.37	
由2015年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	15%	31/12/2014	\$337,724.69	(\$516,278.68)
由2016年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	0%	31/12/2015	\$400,121.70	\$62,397.01
由2017年1月	\$1,622	\$1,327	\$1,031	9%	31/12/2016	\$289,801.13	(\$110,320.57)
由2018年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	8%	31/12/2017	\$425,160.09	\$135,358.96
2019年建議管理	\$1,925	\$1,585	\$1,225	10%	31/12/2018	\$501,481.05	\$76,320.96
2019年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2019	\$505,189.38	\$3,708.33
2020年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2020	\$241,255.71	(\$263,933.67)
2021年1月	\$1,890	\$1,550	\$1,204	8%	31/12/2020	\$212,109.05	(\$29,146.66)
每月\$204,336	\$1,947	\$1,597	\$1,240	3%	31/12/2021	\$476,870.07	\$264,761.02
2023年1月	\$2,142	\$1,757	\$1,364	10%	31/12/2022	\$620,740.89	\$143,870.82
每月\$210,496	\$1,95	\$160	\$124	0%	31/8/2024 實際	\$783,765.58	\$163,024.69
2024年1月	\$2,142	\$1,757	\$1,364	0%	31/12/2024 預計	\$922,698.72	\$301,957.83
每月\$231,572	\$0	\$0	\$0	0%	31/12/2025 預計	\$984,963.24	\$62,264.52
2025年1月建議加							
每月\$231,572							
2020年11月收 管理公司園檢政府資助第一期修護抗盜基金6-8/2020							\$37,283.00
2021年2月收 管理公司園檢政府資助第二期修護抗盜基金9-11/2020							\$37,283.00
4/2023地底水管維修集資\$659,120							\$74,566.00

2011-2024年
14年當中
6年加, 7年無加
2023年底水管理集資維修



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/10

致：第10座全體業主

有關：第10座財務講解會-會後簡報

第7至14座的財務講解會已於2024年11月30日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：0人，出席率0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025年度管理費之調升

1. A及D單位由\$1,855.00增加至\$2,003.00，(增加\$148.00，約8%)；
2. B及C單位由\$1,521.00增加至\$1,643.00，(增加\$122.00，約8%)；
3. E及F單位由\$1,182.00增加至\$1,277.00，(增加\$95.00，約8%)；

就1至30項因素，預計2025年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)：**豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以2024年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約**50%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責：**收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團：**根據《建築物管理條例》(第344章)於2001年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司：**為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中3%的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第344章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第626章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自2009年8月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管5千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於2010年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較：**每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 18 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$996,520.53 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 6 年管理

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$517,882.37 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費 \$95.00-148.00 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為 +24%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +8-10%以上，並維持 3-4 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

字的問題(注意:數據只屬參考指標,未計算其他外在因素,請留意每年的財政預算案及出席財務座談會);

28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」:在屋宇署未有發出強制驗樓令下,我們未有任何計劃,只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作,詳情請參閱:「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」「F.未來面對的挑戰」「c項」的內容;
另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議:議程5.「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。
29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會,向業戶匯報最新狀況,增加財政透明度、運作透明度及溝通;
30. 截至2024年8月31日,大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$637,325.38**;已達到3個月管理費健康儲備建議指標**\$601,656.00**的安全水平,惟請注意,儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康;

節流措施(例子)

1. 2011年:購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作,以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年:引入「實量實度」地喉及外牆維修,控制維修成本
「實量實度」外牆維修:
 - 「實量實度」棚架報價,2年制合約,鎖定標準棚架,後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價,2年制合約,鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作,省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修:
 - 「實量實度」地喉報價,2年制合約,鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作,省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年:全苑由T5/T8照明更換LED照明,平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年:由外判水電轉為自聘水電,減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年:洗水缸,緊急供電供水支援改為外判,提高專業性及價格競爭
6. 2020年:LED保養屆滿,繼續招標「價單」提供2年合約為限,保持價格競爭
7. 2021年:引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年:「實量實度」地喉維修增值服務,引入「聲納探測器」,提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月:引入全景相機,因應新法例要求下航拍機不太適用,保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年:大廈天台加壓系統,開始試行水泵變頻控制系統,相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年:引入「實量實度」天花維修,控制維修成本:
 - 「實量實度」天花維修,2年制合約,鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作,省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地,如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整,以研究建立永久管理處,節省現時每年50餘萬租金。

開源措施,為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機:已引入多年,提供飲品/小貨品服務。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

第 7-14 座講解會，與會業戶意見或問答內容

14 座住戶	<p>問：14 座加幅 2% 比預期低，假使樓宇要有額外維修開支，這樣就會容易集資？</p> <p>答：以 14 座來說，大廈有超過 3 個月的儲備基金，仍在安全指標線，暫時未見大廈及地底喉管有突然的大型維修開支，所以暫無集資需要。假如有突發性的大型支出，管理公司及法團會向業主交代工程的必要性及預算，再按需要籌備座談會向業主們交代情況。</p>
14 座住戶	<p>問：財政預算草案建議管理費每年加少少，雖然加得不多，但令人感覺年年加費，感覺不太好，倒不如大約隔兩年加一次，一次性加額多些。這樣可以給業主”唔使年年都加管理費”的感覺。</p> <p>答：根據建築物管理條例(第 344 章)附表 3 第 1(2)條，任何業主有權收集不少於 5% 業主簽署，便可要求管理委員會主席應要求啟動特別業主大會，提出相關議案並進行「公投」，如獲業主大會過半數通過相關議案，法團及管理公司必需跟隨及執行。</p> <p>本苑曾於 2012、2016、2019 年，分別有業主啟動上述機制而推翻管理費的加幅，令部份座別繼續依賴該座儲備補貼日常開支。</p> <p>有些座別就推翻加幅的議決後，儲備足夠的座別可以面對上述安排，但儲備不足的座別便會出現需要集資才能維持日常運作的情況，例如第 1 座(2020 年)、第 4 座(2022 年)及第 6 座(2022 年)。</p> <p>就上述三次經驗，管理公司及法團盡量每年管理費的加幅都只是少許的增長，令業主比較容易接受，亦可以避免未出席座談會/未有檢閱財政預算案文件/未理解內容的業主而出現誤判。</p> <p>因此每年出現財政預算座談會，與及不同形色的座談會，目的為提供加強業主對屋苑運作的理解，並設立業主/法團/管理公司能當面溝通的平台。</p>
14 座住戶	<p>問：於 14 座樓下近馬路邊靠牆身花槽，草叢不齊整，很不美觀。</p> <p>答：會通知屋苑花王處理。</p>

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史

5. 各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽

豪華花園(第10座)	A,D 管理費	B,C 管理費	E,F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第10座 業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$1,185	\$970	\$755	-10%			
由2004年1月	\$1,125	\$920	\$715	-5%			
至 2011年	\$1,125	\$920	\$715	0%			
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%			
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	撤回加價			
由2013年5月	\$1,181	\$966	\$751	5%			
	\$56	\$46	\$36	每戶加	31/12/2013	\$996,520.53	
由2014年2月	\$1,358	\$1,111	\$864	15%		\$929,344.79	(\$67,175.74)
	\$177	\$145	\$113	每戶加	31/12/2014	\$929,344.79	
由2015年1月	\$1,562	\$1,278	\$994	15%		\$1,130,489.57	\$201,144.78
	\$204	\$167	\$130	每戶加	31/12/2015	\$1,130,489.57	
由2016年1月	\$1,562	\$1,278	\$994	0%		\$646,531.02	(\$483,958.55)
				否決加價	31/12/2016	\$646,531.02	
由2017年1月	\$1,687	\$1,381	\$1,074	8%		\$851,894.03	\$205,363.01
	\$125	\$103	\$80	每戶加	31/12/2017	\$851,894.03	
由2018年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	4%		\$1,065,457.60	\$213,563.57
	\$63	\$54	\$41	每戶加	31/12/2018	\$1,065,457.60	
2019年建議管理費	\$1,853	\$1,525	\$1,180	6%		\$1,263,815.82	\$198,358.22
2019年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	否決加價	31/12/2019	\$1,263,815.82	
2020年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%		\$1,036,184.77	(\$227,631.05)
					31/12/2020	\$1,036,184.77	
2021年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%		\$1,009,612.73	(\$26,572.04)
					31/12/2021	\$1,009,612.73	
2022年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%		\$945,160.09	(\$64,452.64)
2023年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%		\$739,215.02	(\$205,945.07)
每月\$189,200					31/12/2023	\$739,215.02	
2024年1月	\$1,855	\$1,521	\$1,182	6%		\$637,325.38	(\$101,889.64)
每月\$200,552	\$105	\$86	\$67	每戶加	31/8/2024 實際	\$637,325.38	
2025年1月建議加	\$2,003	\$1,643	\$1,277	8%		\$653,882.25	(\$85,332.77)
每月\$216,612	\$148	\$122	\$95	每戶加	31/12/2024 預計	\$653,882.25	
					31/12/2025 預計	\$517,882.37	(\$135,999.88)
					2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期票據票款項基金6-8/2020		\$37,283.00
					2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期票據票款項基金9-11/2020		\$37,283.00
							\$74,566.00

2011-2024年
14年當中
6年加, 8年無加



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/11

致：第11座全體業主

有關：第11座財務講解會-會後簡報

第7至14座的財務講解會已於2024年11月30日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：0人，出席率0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025年度管理費之調升

1. A及D單位由\$1,851.00增加至\$1,925.00，(增加\$74.00，約4%)；
2. B及C單位由\$1,515.00增加至\$1,576.00，(增加\$61.00，約4%)；
3. E及F單位由\$1,176.00增加至\$1,223.00，(增加\$47.00，約4%)；

就1至30項因素，預計2025年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會；主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. 物業人口概況：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；

結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以2024年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約**49%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第344章)於2001年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。

ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中3%的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第344章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第626章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自2009年8月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管5千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於2010年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

斷及製備預算案；

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 18 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；

16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

18. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

19. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$433,776.33 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,205,733.67(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費\$47-\$74 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+22%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +8-10%以上，並維持 3-4 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」「F.未來面對的挑戰」「c項」的內容；
另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5.「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。
29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$1,490,969.08**；已達到3個月管理費健康儲備建議指標**\$599,544.00**的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

節流措施(例子)

1. 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
7. 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 7-14 座講解會，與會業戶意見或問答內容

14 座住戶	<p>問：14 座加幅 2% 比預期低，假使樓宇要有額外維修開支，這樣就會容易集資？</p> <p>答：以 14 座來說，大廈有超過 3 個月的儲備基金，仍在安全指標線，暫時未見大廈及地底喉管有突然的大型維修開支，所以暫無集資需要。假如有突發性的大型支出，管理公司及法團會向業主交代工程的必要性及預算，再按需要籌備座談會向業主們交代情況。</p>
14 座住戶	<p>問：財政預算草案建議管理費每年加少少，雖然加得不多，但令人感覺年年加費，感覺不太好，倒不如大約隔兩年加一次，一次性加額多些。這樣可以給業主”唔使年年都加管理費”的感覺。</p> <p>答：根據建築物管理條例(第 344 章)附表 3 第 1(2)條，任何業主有權收集不少於 5% 業主簽署，便可要求管理委員會主席應要求啟動特別業主大會，提出相關議案並進行「公投」，如獲業主大會過半數通過相關議案，法團及管理公司必需跟隨及執行。</p> <p>本苑曾於 2012、2016、2019 年，分別有業主啟動上述機制而推翻管理費的加幅，令部份座別繼續依賴該座儲備補貼日常開支。</p> <p>有些座別就推翻加幅的議決後，儲備足夠的座別可以面對上述安排，但儲備不足的座別便會出現需要集資才能維持日常運作的情況，例如第 1 座(2020 年)、第 4 座(2022 年)及第 6 座(2022 年)。</p> <p>就上述三次經驗，管理公司及法團盡量每年管理費的加幅都只是少許的增長，令業主比較容易接受，亦可以避免未出席座談會/未有檢閱財政預算案文件/未理解內容的業主而出現誤判。</p> <p>因此每年出現財政預算座談會，與及不同形色的座談會，目的為提供加強業主對屋苑運作的理解，並設立業主/法團/管理公司能當面溝通的平台。</p>
14 座住戶	<p>問：於 14 座樓下近馬路邊靠牆身花槽，草叢不齊整，很不美觀。</p> <p>答：會通知屋苑花王處理。</p>

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史

5. 各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽

物業花園 (第11座)	A,D 管理費	B,C 管理費	E,F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第11座 業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$1,185	\$970	\$755	-10%			
由2004年1月	\$1,125	\$920	\$715	-5%			
至 2011年	\$1,125	\$920	\$715	0%			
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%			
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	撤回加價			
由2013年5月	\$1,294	\$1,058	\$822	15%			
	\$169	\$138	\$107	每戶加	31/12/2013	\$433,776.33	
由2014年2月	\$1,488	\$1,217	\$945	15%			\$105,197.31
	\$194	\$159	\$123	每戶加	31/12/2014	\$538,973.64	
由2015年1月	\$1,711	\$1,400	\$1,087	15%			\$410,626.66
	\$223	\$183	\$142	每戶加	31/12/2015	\$949,600.30	
由2016年1月	\$1,711	\$1,400	\$1,087	0%			\$148,561.75
	\$1,780	\$1,457	\$1,131	4%			\$345,796.81
由2017年1月	\$69	\$57	\$44	每戶加	31/12/2017	\$1,443,958.86	
由2018年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%			\$255,394.32
2019年建議管理費	\$1,885	\$1,550	\$1,200	6%			\$198,092.34
2019年	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%			
2020年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%			
2021年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%			
2022年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%			
2023年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%			
每月\$192,192.00							
2024年1月	\$1,851	\$1,515	\$1,176	4%			
每月\$199,848	\$71	\$58	\$45	每戶加	31/8/2024 實際	\$1,490,969.08	
2025年1月建議加	\$1,925	\$1,576	\$1,223	4%			
每月\$207,856	\$74	\$61	\$47	每戶加	31/12/2025 預計	\$1,205,733.67	
					2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保潔藥抗疫基金6-8/2020		\$37,283.00
					2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保潔藥抗疫基金9-11/2020		\$37,283.00
							\$74,566.00

2011-2024年
14年當中
5年加, 9年無加



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/12

致：第 12 座全體業主

有關：第 12 座財務講解會-會後簡報

第 7 至 14 座的財務講解會已於 2024 年 11 月 30 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：132 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：0 人，出席率 0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$1,838.00 增加至 \$1,912.00，(增加 \$74.00，約 4%)；
2. B 及 C 單位由 \$1,507.00 增加至 \$1,567.00，(增加 \$60.00，約 4%)；
3. E 及 F 單位由 \$1,171.00 增加至 \$1,218.00，(增加 \$47.00，約 4%)；

就以下 1 至 30 項因素，預計 2025 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **50%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. 製備財政預算案：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 18 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；

16. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

18. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

19. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$728,011.30 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 6 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$920,358.28(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費\$47-\$74 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；

貴座地底供水管未有更新，因應財務安排，與考慮到財政儲備及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；

27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+27%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +8-10%以上，並維持 3-4 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」「F. 未來面對的挑戰」「c項」的內容；
另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。
29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$1,222,764.04**；已達到3個月管理費健康儲備建議指標**\$596,112.00**的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

節流措施(例子)

1. 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
7. 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 7-14 座講解會，與會業戶意見或問答內容

14 座住戶	<p>問：14 座加幅 2% 比預期低，假使樓宇要有額外維修開支，這樣就會容易集資？</p> <p>答：以 14 座來說，大廈有超過 3 個月的儲備基金，仍在安全指標線，暫時未見大廈及地底喉管有突然的大型維修開支，所以暫無集資需要。假如有突發性的大型支出，管理公司及法團會向業主交代工程的必要性及預算，再按需要籌備座談會向業主們交代情況。</p>
14 座住戶	<p>問：財政預算草案建議管理費每年加少少，雖然加得不多，但令人感覺年年加費，感覺不太好，倒不如大約隔兩年加一次，一次性加額多些。這樣可以給業主”唔使年年都加管理費”的感覺。</p> <p>答：根據建築物管理條例(第 344 章)附表 3 第 1(2)條，任何業主有權收集不少於 5% 業主簽署，便可要求管理委員會主席應要求啟動特別業主大會，提出相關議案並進行「公投」，如獲業主大會過半數通過相關議案，法團及管理公司必需跟隨及執行。</p> <p>本苑曾於 2012、2016、2019 年，分別有業主啟動上述機制而推翻管理費的加幅，令部份座別繼續依賴該座儲備補貼日常開支。</p> <p>有些座別就推翻加幅的議決後，儲備足夠的座別可以面對上述安排，但儲備不足的座別便會出現需要集資才能維持日常運作的情況，例如第 1 座(2020 年)、第 4 座(2022 年)及第 6 座(2022 年)。</p> <p>就上述三次經驗，管理公司及法團盡量每年管理費的加幅都只是少許的增長，令業主比較容易接受，亦可以避免未出席座談會/未有檢閱財政預算案文件/未理解內容的業主而出現誤判。</p> <p>因此每年出現財政預算座談會，與及不同形色的座談會，目的為提供加強業主對屋苑運作的理解，並設立業主/法團/管理公司能當面溝通的平台。</p>
14 座住戶	<p>問：於 14 座樓下近馬路邊靠牆身花槽，草叢不齊整，很不美觀。</p> <p>答：會通知屋苑花王處理。</p>

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。

	
豪景花園業主立案法團網站	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史

5. 各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽

豪華花園(第12座)	A,D 管理費	B,C 管理費	E,F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第12座 業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月 至 2011年	\$1,185 \$1,125 \$1,125	\$970 \$920 \$920	\$755 \$715 \$715	-10% -5% 0%			
由2012年1月 至 2013年5月	\$75,234 \$1,125 \$1,181	\$1,058 \$920 \$966	\$823 \$715 \$751	15% 撤回加價 5%	31/12/2013	\$728,011.30	
由2014年2月	\$1,358	\$1,111	\$864	15% 每戶加	31/12/2014	\$736,643.12	\$8,631.82
由2015年1月	\$1,562	\$1,278	\$994	15% 每戶加	31/12/2015	\$947,544.05	\$210,900.93
由2016年1月	\$1,562	\$1,278	\$994	0% 否決加價	31/12/2016	\$973,983.43	\$26,439.38
由2017年1月	\$1,687	\$1,381	\$1,074	8% 每戶加	31/12/2017	\$1,196,329.54	\$222,346.11
由2018年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	4% 每戶加	31/12/2018	\$1,429,793.23	\$233,463.69
2019年建議管理費	\$1,855	\$1,525	\$1,182	6% 否決加價	31/12/2019	\$1,674,325.11	\$244,531.88
2019年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2020	\$1,458,127.18	(\$216,197.93)
2020年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2021	\$1,352,605.35	(\$105,521.83)
2021年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2022	\$1,325,106.93	(\$27,498.42)
2023年1月 每月\$189,200	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2023	\$1,247,881.35	(\$77,225.58)
2024年1月建 每月\$198,704	\$1,838	\$1,507	\$1,171	5% 每戶加	31/8/2024 實際	\$1,222,764.04	(\$25,117.31)
2025年1月建議加 每月\$206,668	\$1,912	\$1,567	\$1,218	4% 每戶加	31/12/2024 預計	\$1,187,857.84	(\$60,023.51)
	\$74	\$60	\$47		31/12/2025 預計	\$920,358.28	(\$267,499.56)
					2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期修葺業抗疫基金6-8/2020		\$37,283.00
					2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期修葺業抗疫基金9-11/2020		\$37,283.00
							\$74,566.00



2011-2024年
 14年當中
 6年加, 8年無加

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/13

致：第13座全體業主

有關：第13座財務講解會-會後簡報

第7至14座的財務講解會已於2024年11月30日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：72戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：0人，出席率0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025年度管理費之調升

1. A及D單位由\$2,268.00增加至\$2,313.00，(增加\$45.00，約2%)；
2. B及C單位由\$1,993.00增加至\$2,033.00，(增加\$40.00，約2%)；
3. E及F單位由\$1,690.00增加至\$1,724.00，(增加\$34.00，約2%)；

就以下1至30項因素，預計2025年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會；主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. 物業人口概況：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；

結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以2024年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約**31%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第344章)於2001年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。

ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中3%的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第344章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第626章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自2009年8月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管5千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於2010年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

斷及製備預算案；

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 21 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；

16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

18. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

19. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$82,435.05 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 **6 年**管理費有調升，另共有 **8 年**管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為**\$530,415.51**(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加**管理費\$34-\$45**只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應。

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)。
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花。
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為**+14%**，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 **+8-10%以上**，並維持 **2-3 年**左右，以解決管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「c 項」的內容；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5.「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為\$509,883.45；已達到3個月管理費健康儲備建議指標\$428,472.00的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康

節流措施(例子)

1. 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
7. 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 7-14 座講解會，與會業戶意見或問答內容

14 座住戶	<p>問：14 座加幅 2% 比預期低，假使樓宇要有額外維修開支，這樣就會容易集資？</p> <p>答：以 14 座來說，大廈有超過 3 個月的儲備基金，仍在安全指標線，暫時未見大廈及地底喉管有突然的大型維修開支，所以暫無集資需要。假如有突發性的大型支出，管理公司及法團會向業主交代工程的必要性及預算，再按需要籌備座談會向業主們交代情況。</p>
14 座住戶	<p>問：財政預算草案建議管理費每年加少少，雖然加得不多，但令人感覺年年加費，感覺不太好，倒不如大約隔兩年加一次，一次性加額多些。這樣可以給業主”唔使年年都加管理費”的感覺。</p> <p>答：根據建築物管理條例(第 344 章)附表 3 第 1(2)條，任何業主有權收集不少於 5% 業主簽署，便可要求管理委員會主席應要求啟動特別業主大會，提出相關議案並進行「公投」，如獲業主大會過半數通過相關議案，法團及管理公司必需跟隨及執行。</p> <p>本苑曾於 2012、2016、2019 年，分別有業主啟動上述機制而推翻管理費的加幅，令部份座別繼續依賴該座儲備補貼日常開支。</p> <p>有些座別就推翻加幅的議決後，儲備足夠的座別可以面對上述安排，但儲備不足的座別便會出現需要集資才能維持日常運作的情況，例如第 1 座(2020 年)、第 4 座(2022 年)及第 6 座(2022 年)。</p> <p>就上述三次經驗，管理公司及法團盡量每年管理費的加幅都只是少許的增長，令業主比較容易接受，亦可以避免未出席座談會/未有檢閱財政預算案文件/未理解內容的業主而出現誤判。</p> <p>因此每年出現財政預算座談會，與及不同形色的座談會，目的為提供加強業主對屋苑運作的理解，並設立業主/法團/管理公司能當面溝通的平台。</p>
14 座住戶	<p>問：於 14 座樓下近馬路邊靠牆身花槽，草叢不齊整，很不美觀。</p> <p>答：會通知屋苑花王處理。</p>

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

回顧過往管理費/儲備情況									
各座大廈 儲備記錄一覽									
豪華花園(第13座)	A,D 管理費	B,C 管理費	E,F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第13座 業主權益	當年盈餘/(虧損)	 2011-2024年 14年當中 6年加, 8年無加	
由2002年1月	\$1,305	\$1,145	\$975	-10%					
由2004年1月	\$1,240	\$1,090	\$925	-5%					
至									
2011年	\$1,240	\$1,090	\$925	0%					
由2012年1月	\$1,426	\$1,254	\$1,064	15%					
由2012年3月	\$1,240	\$1,090	\$925	撤回加價					
由2013年5月	\$1,426	\$1,254	\$1,064	15%	31/12/2013	\$82,435.05			
	\$186	\$164	\$139	每戶加					
由2014年2月	\$1,640	\$1,442	\$1,224	15%	31/12/2014	\$141,383.20	\$58,948.15		
	\$214	\$188	\$160	每戶加					
由2015年1月	\$1,886	\$1,658	\$1,408	15%	31/12/2015	\$367,275.18	\$225,891.98		
	\$246	\$216	\$184	每戶加					
由2016年1月	\$1,886	\$1,658	\$1,408	0%	31/12/2016	\$322,909.98	(\$44,365.20)		
				否決加價					
由2017年1月	\$2,037	\$1,791	\$1,521	8%	31/12/2017	\$560,712.23	\$237,802.25		
	\$151	\$133	\$113	每戶加					
由2018年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	3%	31/12/2018	\$758,651.82	\$197,939.59		
	\$63	\$54	\$44	每戶加					
2019年建議管理費	\$2,205	\$1,940	\$1,640	5%	31/12/2019	\$953,854.97	\$195,203.15		
2019年	\$2,100	\$1,845	\$1,565	否決加價					
2020年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%	31/12/2020	\$716,613.87	(\$237,241.10)		如果撇除政府第一期資助\$15,817.00 本年度實際虧損\$253,058.10
疫情:凍結管理費									
2021年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%	31/12/2021	\$948,184.96	\$231,571.09		如果撇除政府第二期資助\$15,817.00 2021年實際盈餘\$215,754.09
2022年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%	31/12/2022	\$1,012,484.18	\$64,299.22		
2023年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%	31/12/2023	\$1,043,009.79	\$30,525.61		業務對出更換消防喉及食水喉 \$685,480.00
每月\$132,240.00									
2024年1月	\$2,268	\$1,993	\$1,690	8%	31/8/2024 實際	\$509,883.45	(\$533,126.34)		
每月\$142,824.00	\$168	\$148	\$125	每戶加	31/12/2024 預計	\$540,198.01	(\$502,811.78)		
2025年1月建議加	\$2,313	\$2,033	\$1,724	2%					
每月\$145,680.00	\$45	\$40	\$34	每戶加	31/12/2025 預計	\$530,415.51	(\$9,782.50)		
					2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保潔廣抗疫基金6-8/2020				\$15,817.00
					2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保潔廣抗疫基金9-11/2020				\$15,817.00
									\$31,634.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/14

致：第 14 座全體業主

有關：第 14 座財務講解會-會後簡報

第 7 至 14 座的財務講解會已於 2024 年 11 月 30 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：72 戶，ZOOM 出席人數：1 人，現場出席人數：0 人，出席率 1.4%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$2,184.00 增加至 \$2,228.00，(增加 \$44.00，約 2%)；
2. B 及 C 單位由 \$1,919.00 增加至 \$1,957.00，(增加 \$38.00，約 2%)；
3. E 及 F 單位由 \$1,628.00 增加至 \$1,661.00，(增加 \$33.00，約 2%)；

就 1 至 30 項因素，預計 2025 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；

結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **31%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. 製備財政預算案：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 21 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；

16. 管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

18. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

19. 承上文提供資料：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$94,556.31 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 6 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,005,114.49(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費\$33-\$44 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花。
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+18%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +8-10%以上，並維持 3-4 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c項」的內容；

另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$1,048,203.42**；已達到3個月管理費健康儲備建議指標**\$412,632.00**的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

節流措施(例子)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 7-14 座講解會，與會業戶意見或問答內容

14 座住戶	<p>問：14 座加幅 2% 比預期低，假使樓宇要有額外維修開支，這樣就會容易集資？</p> <p>答：以 14 座來說，大廈有超過 3 個月的儲備基金，仍在安全指標線，暫時未見大廈及地底喉管有突然的大型維修開支，所以暫無集資需要。假如有突發性的大型支出，管理公司及法團會向業主交代工程的必要性及預算，再按需要籌備座談會向業主們交代情況。</p>
14 座住戶	<p>問：財政預算草案建議管理費每年加少少，雖然加得不多，但令人感覺年年加費，感覺不太好，倒不如大約隔兩年加一次，一次性加額多些。這樣可以給業主”唔使年年都加管理費”的感覺。</p> <p>答：根據建築物管理條例(第 344 章)附表 3 第 1(2)條，任何業主有權收集不少於 5% 業主簽署，便可要求管理委員會主席應要求啟動特別業主大會，提出相關議案並進行「公投」，如獲業主大會過半數通過相關議案，法團及管理公司必需跟隨及執行。</p> <p>本苑曾於 2012、2016、2019 年，分別有業主啟動上述機制而推翻管理費的加幅，令部份座別繼續依賴該座儲備補貼日常開支。</p> <p>有些座別就推翻加幅的議決後，儲備足夠的座別可以面對上述安排，但儲備不足的座別便會出現需要集資才能維持日常運作的情況，例如第 1 座(2020 年)、第 4 座(2022 年)及第 6 座(2022 年)。</p> <p>就上述三次經驗，管理公司及法團盡量每年管理費的加幅都只是少許的增長，令業主比較容易接受，亦可以避免未出席座談會/未有檢閱財政預算案文件/未理解內容的業主而出現誤判。</p> <p>因此每年出現財政預算座談會，與及不同形色的座談會，目的為提供加強業主對屋苑運作的理解，並設立業主/法團/管理公司能當面溝通的平台。</p>
14 座住戶	<p>問：於 14 座樓下近馬路邊靠牆身花槽，草叢不齊整，很不美觀。</p> <p>答：會通知屋苑花王處理。</p>

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

回顧過往管理費/儲備情況									
各座大廈 儲備記錄一覽									
業景花園 (第14座)	A,D 管理費	B,C 管理費	E,F 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第14座 業主權益	當年盈餘/(虧損)		
由2002年1月	\$1,305	\$1,145	\$975	-10%					
由2004年1月	\$1,240	\$1,090	\$925	-5%					
至 2011年	\$1,240	\$1,090	\$925	0%					
由2012年1月	\$1,426	\$1,254	\$1,064	15%					
由2012年3月	\$1,240	\$1,090	\$925	撤回加價					
由2013年5月	\$1,414	\$1,243	\$1,055	14%					
	\$174	\$153	\$130	每戶加	31/12/2013	\$94,556.31			
由2014年2月	\$1,626	\$1,429	\$1,213	15%			\$90,192.65		
	\$212	\$186	\$158	每戶加	31/12/2014	\$184,748.96			
由2015年1月	\$1,870	\$1,643	\$1,395	15%			\$251,070.50		
	\$244	\$214	\$182	每戶加	31/12/2015	\$435,819.46			
由2016年1月	\$1,870	\$1,643	\$1,395	0%			\$52,735.36		
	\$2,020	\$1,775	\$1,507	8%			\$268,124.36		
由2017年1月	\$150	\$132	\$112	每戶加	31/12/2017	\$756,679.18			
由2018年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	4%			\$202,184.76		
	\$80	\$70	\$58	每戶加	31/12/2018	\$958,863.94			
2019年建議管理費	\$2,205	\$1,940	\$1,640	5%			\$201,517.94		
2019年	\$2,100	\$1,845	\$1,565	否決加價	31/12/2019	\$1,160,381.88			
疫情凍結管理費	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%					
2020年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%					
2020年	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%					
2021年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%					
2021年	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%					
2022年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%					
2022年	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%					
2023年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%					
每月\$132,240.00	\$2,184	\$1,919	\$1,628	4%					
2024年1月	\$84	\$74	\$63	每戶加	31/8/2024 實際	\$1,048,203.42			
每月\$137,540.00	\$2,228	\$1,957	\$1,661	2%					
2025年1月建議加	\$44	\$38	\$33	每戶加	31/12/2024 預計	\$1,080,073.55			
每月\$140,304.00					31/12/2025 預計	\$1,005,114.49			
					2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期匯款				\$15,817.00
					2020年11月收 管理公司回撥政府資助第二期匯款				\$15,817.00
					2021年11月收 管理公司回撥政府資助第三期匯款				\$31,634.00

2011-2024年
14年當中
6年加, 8年無加



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/15

致：第 15 座全體業主

有關：第 15 座財務講解會-會後簡報

第 15-21 座的財務講解會已於 2024 年 12 月 7 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：48 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：0 人，出席率 0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025 年度管理費維持不變

就以下 1 至 30 項因素，預計 2025 年管理費維持不變。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會；主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 41%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 21 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 回顧 2022 年 4 月動用維修基金支付地底食水系統維修工程；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$183,445.67 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 6 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,152,771.85(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內沒有加管理費，只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+1%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，本年度不用加管理費(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c項」的內容；

另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄；

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$1,142,997.06**；已達到3個月管理費健康儲備建議指標**\$332,808.00**的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

節流措施(例子)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 15-21 座講解會，與會業戶意見或問答內容

<p>以下業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過“ZOOM”出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。</p>	
21 座業戶	<p>問：明白大廈開始老舊，將來需要面對較大型的維修，又或將來收到政府強制驗樓令。但以現在大廈財務情況，大廈儲備不足支付，屆時需要一次性集資。建議研究引入「未雨綢繆」的理才方案，如每月額外增加 3 數百元作為大廈儲備，以便將來面對較大開支以可以使用，減低業主即時集資的財政壓力。(例如太古城，即使面對大廈大維修，因應儲備足夠，業主不用集資的最佳例子。)</p> <p>答：又參考沙田第一城亦是有儲蓄的安排，每戶於管理費以外額外恆常付出\$100 作為儲蓄。</p> <p>惟本苑以過往曾加管理費被推翻的經驗，反映本苑各業主對財政壓力的接受程度不大一致，如本苑於恆常收支的管理費以外額外付加更多儲蓄的安排未必能夠得到接受。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，一般有兩個方案：1)外牆全拆全清重鋪外牆(費用為高價項目)，2)檢測及執修問題位置(相對成本較低，但保固期較短)；惟工程顧問或承辦商因應利潤較高，會推銷外牆全拆全清鋪外牆方案，以推高工程金額，從而另外引申圍標及不合理工程費的風險，例如「穗禾苑」的個案，亦被業主們質疑造價太高。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，而又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，惟本身申報進入「招標妥」平台內的工程顧問/承辦商門鑑相當低，是否有圍標集團份子在內亦存疑。</p> <p>而相關資助機制內，政府亦委託一家獨立公司對大廈進行工程估價，而估價目的並非針對業主權益而設，主要是就工程估價結算後，評估資助大廈金額及合資格長者等資助的行政工作，重要問題是政府不會就估價作出評論，例如報價是否合理。(如剛才提及「穗禾苑」的個案)</p> <p>因此如大廈收到政府強制驗樓令，大廈又或個別合資格業主又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，因而圍標風險仍然存在，故各業主亦要防犯及提高警覺。</p> <p>補充關於反圍標的工作： 管理處於每月的業主茶敘內有分享反圍標資訊的環節，向業主介紹及建立對建築物管理條例的認識，從而防止圍標集團操控業主大會及通過不合理工程費用的方式。</p>
18 座業戶	<p>問：大廈後門出入口建議加裝扶手</p> <p>答：會安排工程部檢視及跟進</p>
21 座業戶	<p>問：業主建議無障礙通道的路線，可否考慮後門出入?</p> <p>答：業主的訴求及建議會交予顧問研究，不排除任何方案，惟需要符合法例的要求，而後門因應是消防通道，未必能夠在後門建造，如有關方案即使未能成事，顧問亦需要引述法例向業主交代。</p>

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

18 座業戶	<p>問：所知第 19-21 座已獲該座過半數的業主啟動籌備無障礙通道的工作，可否一併連同第 16-21 座再推動？</p> <p>答：本苑於 2023 年中向各座發出無障礙通道問卷，問卷形式是長期收集，交由各座業主自行決定需要性，以過半數贊成票為啟動籌備門檻。當時第 20 座為唯一獲得過半數而籌組的座別，其後因 19-21 座的階梯升機問題引伸再向 19, 21 座業主特別召開無障礙通道座談會及諮詢，最後總結為 19, 20, 21 獲過半業主贊成票下一併處理。而往後亦有 12 座業主於茶敘得悉事件及其後亦書面要求再向 12 座業主提出，因此再印刷問卷予有關座別。</p> <p>問：查詢第 11 座為什麼很多年前已可籌組及完成無障礙通道設施？</p> <p>答：當年(2008 年 1 月常會通過)是由法團主導籌組，亦因應該座當年財政儲備足夠，法團以「代議士」角色跟進及經過會議通過及向該座業主公佈有關安排，該工程亦毋須業主集資進行有關工程。</p> <p>相比現時部份座別大廈財政儲備未有空間容許改善工程，而進行無障礙通道需要業主集資，因此主導權交回業主自行決定。</p> <p>而現時根據各座財政情況，要先管理費收支平衡的問題，才能踏入正常儲蓄，方能有空間啟動改善項目的計劃。</p> <p>因應各座大廈財政獨立情況，而現時部份大廈儲備未能足夠支付工程，如籌備建造無障礙通道或需要集資進行，因此主導權交由該座業主決定。</p>
21 座業戶	<p>問：提及村巴服務，現時滿意相關服務，另反映繁忙時間乘客爆滿，是否只服務豪景花園業戶，車開放使用行李箱，脫班通知問題</p> <p>答：村巴服務(NR319)本身是由運輸署發牌及監管，而本苑並無與其簽訂服務合約及付服務費用，是乘客支付車資支持該服務路線，其營運模式與「九巴」一樣。</p> <p>1)村巴服務(NR319)路線向運輸署申請時是沒規定只有豪景花園業戶乘搭。</p> <p>2)是否使用行李箱由村巴公司決定，惟所知受限於班次、村巴行李門設計、過往曾開放使用的經驗，最終停止使用。</p> <p>3)脫班問題已向村巴公司反映，遇有時盡量通知管理處及保安以便協助發佈訊息，有望改善通報機制。</p>
以上業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過“ZOOM”出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。	

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過“ZOOM”出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](#)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

豪景花園 (第15座)	A1,F2 管理費	A2,F1 管理費	(B-E)F1&2 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第15座 業主權益	備年盈餘 / (虧損)
由2002年1月	\$1,302	\$1,144	\$970	-10%			
由2004年1月	\$1,240	\$1,090	\$925	-5%			
至 2011年	\$1,455	\$1,265	\$1,265	0%			
由2012年1月	\$1,674	\$1,455	\$1,455	15%			
由2012年3月	\$1,455	\$1,265	\$1,265	撤回加價			
由2013年5月	\$1,600	\$1,392	\$1,392	10%			
	\$145	\$127	\$127	每戶加	31/12/2013	\$183,445.67	
由2014年2月	\$1,840	\$1,601	\$1,601	15%			
	\$240	\$209	\$209	每戶加	31/12/2014	\$249,245.71	\$65,800.04
由2015年1月	\$2,116	\$1,841	\$1,841	15%			
	\$276	\$240	\$240	每戶加	31/12/2015	\$495,596.88	\$246,351.17
由2016年1月	\$2,116	\$1,841	\$1,841	0%			
				否決加價	31/12/2016	\$616,849.39	\$121,252.51
由2017年1月	\$2,286	\$1,989	\$1,989	8%			
	\$170	\$148	\$148	每戶加	31/12/2017	\$812,138.43	\$195,289.04
由2018年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	5%			
	\$114	\$99	\$99	每戶加	31/12/2018	\$1,012,256.40	\$200,117.97
2019年建議管理	\$2,515	\$2,195	\$2,195	5%			
2019年	\$2,400	\$2,088	\$2,088	否決加價	31/12/2019	\$1,229,124.60	\$216,868.20
2020年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%			
疫癘凍結管理費					31/12/2020	\$1,465,170.71	\$236,046.11
2021年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%			
					31/12/2021	\$1,736,418.08	\$271,247.37
2022年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%			
					31/12/2022	\$1,042,963.42	(\$693,454.66)
2023年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%			
每月\$102,720.00					31/12/2023	\$1,070,242.25	\$27,278.83
2024年1月	\$2,592	\$2,255	\$2,255	8%			
每月\$110,936.00	\$192	\$167	\$167	每戶加	31/8/2024 實際	\$1,142,997.06	\$72,754.81
2025年1月建議加	\$2,592	\$2,255	\$2,255	0%			
每月\$110,936.00	\$0	\$0	\$0	每戶加	31/12/2024 預計	\$1,037,822.83	(\$32,419.42)
					31/12/2025 預計	\$1,152,771.85	\$114,949.02
					2020年11月收 管理公司區辦政府資助第一期保潔服務基金6-8/2020		\$15,440.00
					2021年2月收 管理公司區辦政府資助第二期保潔服務基金9-11/2020		\$15,440.00
							\$30,880.00

2011-2024年
 14年當中
 6年加, 8年無加



回顧過往管理費/儲備情況
 各座大廈 儲備記錄一覽

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/16

致：第 16 座全體業主

有關：第 16 座財務講解會-會後簡報

第 15-21 座財務講解會已於 2024 年 12 月 7 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：116 戶，ZOOM 出席人數：0 人，現場出席人數：0 人，出席率 0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$1,648.00 增加至 \$1,714.00，(增加 \$66.00，約 4%)；
2. B 及 C 單位由 \$1,452.00 增加至 \$1,510.00，(增加 \$58.00，約 4%)；

就以下 1 至 30 項因素，預計 2025 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **43%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 21 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 回顧 2023 年 8 月動用維修基金支付地底食水系統維修工程；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$948,127.65 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為**\$798,054.78**(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加**管理費\$58-\$66**只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
貴座地底供水管未有更新，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為**+27%**，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 **+8-10%以上**，並維持 **3-4 年**左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c項」的內容；

另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄；

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$1,069,164.86**；已達到3個月管理費健康儲備建議指標**\$539,400.00**的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

節流措施(例子)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 15-21 座講解會，與會業戶意見或問答內容

<p>以下業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。</p>	
21 座業戶	<p>問：明白大廈開始老舊，將來需要面對較大型的維修，又或將來收到政府強制驗樓令。但以現在大廈財務情況，大廈儲備不足支付，屆時需要一次性集資。建議研究引入「未雨綢繆」的理才方案，如每月額外增加 3 數百元作為大廈儲備，以便將來面對較大開支以可以使用，減低業主即時集資的財政壓力。(例如太古城，即使面對大廈大維修，因應儲備足夠，業主不用集資的最佳例子。)</p> <p>答：又參考沙田第一城亦是有儲蓄的安排，每戶於管理費以外額外恆常付出\$100 作為儲蓄。</p> <p>惟本苑以過往曾加管理費被推翻的經驗，反映本苑各業主對財政壓力的接受程度不大一致，如本苑於恆常收支的管理費以外額外付加更多儲蓄的安排未必能夠得到接受。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，一般有兩個方案：1)外牆全拆全清重鋪外牆(費用為高價項目)，2)檢測及執修問題位置(相對成本較低，但保固期較短)；惟工程顧問或承辦商因應利潤較高，會推銷外牆全拆全清鋪外牆方案，以推高工程金額，從而另外引申圍標及不合理工程費的風險，例如「穗禾苑」的個案，亦被業主們質疑造價太高。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，而又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，惟本身申報進入「招標妥」平台內的工程顧問/承辦商門鑑相當低，是否有圍標集團份子在內亦存疑。</p> <p>而相關資助機制內，政府亦委託一家獨立公司對大廈進行工程估價，而估價目的並非針對業主權益而設，主要是就工程估價結算後，評估資助大廈金額及合資格長者等資助的行政工作，重要問題是政府不會就估價作出評論，例如報價是否合理。(如剛才提及「穗禾苑」的個案)</p> <p>因此如大廈收到政府強制驗樓令，大廈又或個別合資格業主又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，因而圍標風險仍然存在，故各業主亦要防犯及提高警覺。</p> <p>補充關於反圍標的工作： 管理處於每月的業主茶敘內有分享反圍標資訊的環節，向業主介紹及建立對建築物管理條例的認識，從而防止圍標集團操控業主大會及通過不合理工程費用的方式。</p>
18 座業戶	<p>問：大廈後門出入口建議加裝扶手</p> <p>答：會安排工程部檢視及跟進</p>
21 座業戶	<p>問：業主建議無障礙通道的路線，可否考慮後門出入？</p> <p>答：業主的訴求及建議會交予顧問研究，不排除任何方案，惟需要符合法例的要求，而後門因應是消防通道，未必能夠在後門建造，如有關方案即使未能成事，顧問亦需要引述法例向業主交代。</p>

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

18 座業戶	<p>問：所知第 19-21 座已獲該座過半數的業主啟動籌備無障礙通道的工作，可否一併連同第 16-21 座再推動？</p> <p>答：本苑於 2023 年中向各座發出無障礙通道問卷，問卷形式是長期收集，交由各座業主自行決定需要性，以過半數贊成票為啟動籌備門檻。當時第 20 座為唯一獲得過半數而籌組的座別，其後因 19-21 座的階梯升機問題引伸再向 19, 21 座業主特別召開無障礙通道座談會及諮詢，最後總結為 19, 20, 21 獲過半業主贊成票下一併處理。而往後亦有 12 座業主於茶敘得悉事件及其後亦書面要求再向 12 座業主提出，因此再印刷問卷予有關座別。</p> <p>問：查詢第 11 座為什麼很多年前已可籌組及完成無障礙通道設施？</p> <p>答：當年(2008 年 1 月常會通過)是由法團主導籌組，亦因應該座當年財政儲備足夠，法團以「代議士」角色跟進及經過會議通過及向該座業主公佈有關安排，該工程亦毋須業主集資進行有關工程。</p> <p>相比現時部份座別大廈財政儲備未有空間容許改善工程，而進行無障礙通道需要業主集資，因此主導權交回業主自行決定。</p> <p>而現時根據各座財政情況，要先管理費收支平衡的問題，才能踏入正常儲蓄，方能有空間啟動改善項目的計劃。</p> <p>因應各座大廈財政獨立情況，而現時部份大廈儲備未能足夠支付工程，如籌備建造無障礙通道或需要集資進行，因此主導權交由該座業主決定。</p>
21 座業戶	<p>問：提及村巴服務，現時滿意相關服務，另反映繁忙時間乘客爆滿，是否只服務豪景花園業戶，車開放使用行李箱，脫班通知問題</p> <p>答：村巴服務(NR319)本身是由運輸署發牌及監管，而本苑並無與其簽訂服務合約及付服務費用，是乘客支付車資支持該服務路線，其營運模式與「九巴」一樣。</p> <p>1)村巴服務(NR319)路線向運輸署申請時是沒規定只有豪景花園業戶乘搭。</p> <p>2)是否使用行李箱由村巴公司決定，惟所知受限於班次、村巴行李門設計、過往曾開放使用的經驗，最終停止使用。</p> <p>3)脫班問題已向村巴公司反映，遇有時盡量通知管理處及保安以便協助發佈訊息，有望改善通報機制。</p>
以上業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。	

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](#)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽

豪景花園 (第16座)	A/D管理費	B/C管理費	調整百分比	收支報告截至	第16座業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月至2004年1月	\$1,105	\$975	-10%			
由2004年1月至2011年	\$1,050	\$925	-5%			
由2012年1月至2013年5月	\$1,050	\$925	0%			
由2012年1月至2012年3月	\$1,208	\$1,064	15% 撥回加價			
由2012年3月至2013年5月	\$1,050	\$925	0%	31/12/2013	\$948,127.65	
由2014年2月至2015年1月	\$1,208	\$1,064	15% 每戶加	31/12/2014	\$858,178.40	(\$89,949.25)
由2015年1月至2016年1月	\$1,389	\$1,224	15% 每戶加	31/12/2015	\$1,046,769.90	\$188,591.50
由2016年1月至2017年1月	\$1,389	\$1,224	0% 否決加價	31/12/2016	\$995,121.09	(\$51,648.81)
由2017年1月至2018年1月	\$1,501	\$1,322	8% 每戶加	31/12/2017	\$1,163,071.22	\$167,950.13
由2018年1月至2019年1月	\$1,555	\$1,370	4% 每戶加	31/12/2018	\$1,384,997.00	\$221,925.78
2019年建議管理費	\$1,650	\$1,450	6% 否決加價	31/12/2019	\$1,568,682.13	\$183,685.13
2019年	\$1,555	\$1,370	0%	31/12/2019	\$1,568,682.13	\$183,685.13
2020年1月	\$1,555	\$1,370	0%	31/12/2020	\$1,477,909.99	(\$90,772.14)
2021年1月	\$1,555	\$1,370	0%	31/12/2021	\$1,663,918.91	\$186,008.92
2022年1月	\$1,555	\$1,370	0%	31/12/2022	\$1,516,018.06	(\$147,900.85)
2023年1月	\$1,555	\$1,370	0%	31/12/2023	\$1,221,127.92	(\$294,890.14)
每月\$169,650.00	\$1,648	\$1,452	6%	31/8/2024 實際	\$1,069,164.86	(\$151,963.06)
2024年1月	\$93	\$82	每戶加	31/12/2024 預計	\$1,026,533.49	(\$194,594.43)
每月\$179,800.00	\$1,714	\$1,510	4%			
2025年1月建議加	\$66	\$58	每戶加	31/12/2025 預計	\$798,054.78	(\$228,478.71)
每月\$186,992.00						
				2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保潔抗疫基金6-8/2020		\$30,944.00
				2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保潔抗疫基金9-11/2020		\$30,944.00
						\$61,888.00

2011-2024年
 14年當中
 5年加, 9年無加



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/17

致：第 17 座全體業主

有關：第 17 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 2024 年 12 月 7 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：116 戶，ZOOM 出席人數：人，現場出席人數：人，出席率 0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由 \$1,673.00 增加至 \$1,740.00，(增加 \$67.00，約 4%)；
2. B 及 C 單位由 \$1,475.00 增加至 \$1,534.00，(增加 \$59.00，約 4%)；

就以下 1 至 30 項因素，預計 2025 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **45%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；
10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 21 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$858,372.14 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$951,081.20(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費\$59-\$67 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+21%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +8-10%以上，並維持 3-4 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告 (2023 年 12 月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c 項」的內容；

另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2024 年 8 月 31 日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$1,060,133.15**；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標**\$547,752.00** 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

節流措施(例子)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025 年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2 年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- A/TWW/129 發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年 50 餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 15-21 座講解會，與會業戶意見或問答內容

<p>以下業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過“ZOOM”出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。</p>	
21 座業戶	<p>問：明白大廈開始老舊，將來需要面對較大型的維修，又或將來收到政府強制驗樓令。但以現在大廈財務情況，大廈儲備不足支付，屆時需要一次性集資。建議研究引入「未雨綢繆」的理才方案，如每月額外增加 3 數百元作為大廈儲備，以便將來面對較大開支以可以使用，減低業主即時集資的財政壓力。(例如太古城，即使面對大廈大維修，因應儲備足夠，業主不用集資的最佳例子。)</p> <p>答：又參考沙田第一城亦是有儲蓄的安排，每戶於管理費以外額外恆常付出\$100 作為儲蓄。</p> <p>惟本苑以過往曾加管理費被推翻的經驗，反映本苑各業主對財政壓力的接受程度不大一致，如本苑於恆常收支的管理費以外額外付加更多儲蓄的安排未必能夠得到接受。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，一般有兩個方案：1)外牆全拆全清重鋪外牆(費用為高價項目)，2)檢測及執修問題位置(相對成本較低，但保固期較短)；惟工程顧問或承辦商因應利潤較高，會推銷外牆全拆全清鋪外牆方案，以推高工程金額，從而另外引伸圍標及不合理工程費的風險，例如「穗禾苑」的個案，亦被業主們質疑造價太高。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，而又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，惟本身申報進入「招標妥」平台內的工程顧問/承辦商門鑑相當低，是否有圍標集團份子在內亦存疑。</p> <p>而相關資助機制內，政府亦委託一家獨立公司對大廈進行工程估價，而估價目的並非針對業主權益而設，主要是就工程估價結算後，評估資助大廈金額及合資格長者等資助的行政工作，重要問題是政府不會就估價作出評論，例如報價是否合理。(如剛才提及「穗禾苑」的個案)</p> <p>因此如大廈收到政府強制驗樓令，大廈又或個別合資格業主又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，因而圍標風險仍然存在，故各業主亦要防犯及提高警覺。</p> <p>補充關於反圍標的工作： 管理處於每月的業主茶敘內有分享反圍標資訊的環節，向業主介紹及建立對建築物管理條例的認識，從而防止圍標集團操控業主大會及通過不合理工程費用的方式。</p>
18 座業戶	<p>問：大廈後門出入口建議加裝扶手</p> <p>答：會安排工程部檢視及跟進</p>
21 座業戶	<p>問：業主建議無障礙通道的路線，可否考慮後門出入？</p> <p>答：業主的訴求及建議會交予顧問研究，不排除任何方案，惟需要符合法例的要求，而後門因應是消防通道，未必能夠在後門建造，如有關方案即使未能成事，顧問亦需要引述法例向業主交代。</p>

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

18 座業戶	<p>問：所知第 19-21 座已獲該座過半數的業主啟動籌備無障礙通道的工作，可否一併連同第 16-21 座再推動？</p> <p>答：本苑於 2023 年中向各座發出無障礙通道問卷，問卷形式是長期收集，交由各座業主自行決定需要性，以過半數贊成票為啟動籌備門檻。當時第 20 座為唯一獲得過半數而籌組的座別，其後因 19-21 座的階梯升機問題引伸再向 19, 21 座業主特別召開無障礙通道座談會及諮詢，最後總結為 19, 20, 21 獲過半業主贊成票下一併處理。而往後亦有 12 座業主於茶敘得悉事件及其後亦書面要求再向 12 座業主提出，因此再印刷問卷予有關座別。</p> <p>問：查詢第 11 座為什麼很多年前已可籌組及完成無障礙通道設施？</p> <p>答：當年(2008 年 1 月常會通過)是由法團主導籌組，亦因應該座當年財政儲備足夠，法團以「代議士」角色跟進及經過會議通過及向該座業主公佈有關安排，該工程亦毋須業主集資進行有關工程。</p> <p>相比現時部份座別大廈財政儲備未有空間容許改善工程，而進行無障礙通道需要業主集資，因此主導權交回業主自行決定。</p> <p>而現時根據各座財政情況，要先管理費收支平衡的問題，才能踏入正常儲蓄，方能有空間啟動改善項目的計劃。</p> <p>因應各座大廈財政獨立情況，而現時部份大廈儲備未能足夠支付工程，如籌備建造無障礙通道或需要集資進行，因此主導權交由該座業主決定。</p>
21 座業戶	<p>問：提及村巴服務，現時滿意相關服務，另反映繁忙時間乘客爆滿，是否只服務豪景花園業戶，車開放使用行李箱，脫班通知問題</p> <p>答：村巴服務(NR319)本身是由運輸署發牌及監管，而本苑並無與其簽訂服務合約及付服務費用，是乘客支付車資支持該服務路線，其營運模式與「九巴」一樣。</p> <p>1)村巴服務(NR319)路線向運輸署申請時是沒規定只有豪景花園業戶乘搭。</p> <p>2)是否使用行李箱由村巴公司決定，惟所知受限於班次、村巴行李門設計、過往曾開放使用的經驗，最終停止使用。</p> <p>3)脫班問題已向村巴公司反映，遇有時盡量通知管理處及保安以便協助發佈訊息，有望改善通報機制。</p>
以上業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。	

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](#)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

回顧過往管理費/儲備情況
 各座大廈儲備記錄一覽

豪景花園(第17座)	A,D管理費	B,C管理費	調整百分比	收支報告截至	第17座業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月至2011年	\$1,105 \$1,050 \$1,050	\$975 \$925 \$925	-10% -5% 0%			
由2012年1月至2012年3月	\$1,208	\$1,064	15% 撤回加價			
由2012年3月至2013年5月	\$1,050 \$1,155 \$105	\$925 \$1,018 \$93	10% 每戶加	31/12/2013	\$858,372.14	
由2014年2月至2015年1月	\$1,328 \$1,461	\$1,171 \$153	15% 每戶加 10%	31/12/2014 31/12/2015	\$954,391.13 \$1,181,285.20	\$96,018.99 \$226,894.07
由2016年1月至2017年1月	\$1,461 \$1,549	\$1,288 \$1,366	0% 否決加價 6%	31/12/2016 31/12/2017	\$1,101,641.01 \$1,219,725.19	(\$79,644.19) \$118,084.18
由2018年1月至2019年	\$88 \$1,549	\$78 \$1,366	每戶加 0%	31/12/2018 31/12/2019	\$1,356,303.22 \$1,474,501.19	\$136,578.03 \$118,197.97
2019年建議管理費	\$1,645	\$1,445	6%			
2020年1月	\$1,549	\$1,366	否決加價 0%	31/12/2020	\$1,340,832.16	(\$133,669.03)
疫情凍結管理費	\$1,549	\$1,366	0%	31/12/2021	\$1,466,351.36	\$125,519.20
2022年1月	\$1,549	\$1,366	0%	31/12/2022	\$1,195,553.55	(\$270,797.81)
2023年1月	\$1,549	\$1,366	0%	31/12/2023	\$1,067,138.96	(\$128,414.59)
每月\$169,070	\$1,673	\$1,475	8%	31/8/2024 實際	\$1,060,133.15	(\$7,005.81)
2024年1月	\$124	\$109	每戶加	31/12/2024 預計	\$1,074,240.63	\$7,101.67
每月\$182,584	\$1,740	\$1,534	4%			
2025年1月建議加	\$67	\$59	每戶加	31/12/2025 預計	\$951,081.20	(\$123,159.43)
每月\$189,892						
				2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保就業抗疫基金6-8/2020		\$30,944.00
				2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保就業抗疫基金9-11/2020		\$30,944.00
						\$61,888.00

2011-2024年
 14年當中
 5年加, 9年無加



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/18

致：第18座全體業主

有關：第18座財務講解會-會後簡報

第15-21座財務講解會已於2024年12月7日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：116戶，ZOOM出席人數：1人，現場出席人數：0人，出席率0.8%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025年度管理費之調升

1. A及D單位由\$1,653.00增加至\$1,719.00，(增加\$66.00，約4%)；
2. B及C單位由\$1,457.00增加至\$1,515.00，(增加\$58.00，約4%)；

就以下1至30項因素，預計2025年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **43%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責：**收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；
10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團：**根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司：**為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較：**每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案**：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 21 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備**：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料**：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$813, 343.65 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,653,186.17(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費\$58-\$66 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+25%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +8-10%以上，並維持 3-4 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c項」的內容；

另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄；

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$1,898,323.32**；已達到3個月管理費健康儲備建議指標**\$541,140.00**的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

節流措施(例子)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 15-21 座講解會，與會業戶意見或問答內容

<p>以下業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。</p>	
21 座業戶	<p>問：明白大廈開始老舊，將來需要面對較大型的維修，又或將來收到政府強制驗樓令。但以現在大廈財務情況，大廈儲備不足支付，屆時需要一次性集資。建議研究引入「未雨綢繆」的理才方案，如每月額外增加 3 數百元作為大廈儲備，以便將來面對較大開支以可以使用，減低業主即時集資的財政壓力。(例如太古城，即使面對大廈大維修，因應儲備足夠，業主不用集資的最佳例子。)</p> <p>答：又參考沙田第一城亦是有儲蓄的安排，每戶於管理費以外額外恆常付出\$100 作為儲蓄。</p> <p>惟本苑以過往曾加管理費被推翻的經驗，反映本苑各業主對財政壓力的接受程度不大一致，如本苑於恆常收支的管理費以外額外付加更多儲蓄的安排未必能夠得到接受。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，一般有兩個方案：1)外牆全拆全清重鋪外牆(費用為高價項目)，2)檢測及執修問題位置(相對成本較低，但保固期較短)；惟工程顧問或承辦商因應利潤較高，會推銷外牆全拆全清鋪外牆方案，以推高工程金額，從而另外引伸圍標及不合理工程費的風險，例如「穗禾苑」的個案，亦被業主們質疑造價太高。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，而又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，惟本身申報進入「招標妥」平台內的工程顧問/承辦商門鑑相當低，是否有圍標集團份子在內亦存疑。</p> <p>而相關資助機制內，政府亦委託一家獨立公司對大廈進行工程估價，而估價目的並非針對業主權益而設，主要是就工程估價結算後，評估資助大廈金額及合資格長者等資助的行政工作，重要問題是政府不會就估價作出評論，例如報價是否合理。(如剛才提及「穗禾苑」的個案)</p> <p>因此如大廈收到政府強制驗樓令，大廈又或個別合資格業主又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，因而圍標風險仍然存在，故各業主亦要防犯及提高警覺。</p> <p>補充關於反圍標的工作： 管理處於每月的業主茶敘內有分享反圍標資訊的環節，向業主介紹及建立對建築物管理條例的認識，從而防止圍標集團操控業主大會及通過不合理工程費用的方式。</p>
18 座業戶	<p>問：大廈後門出入口建議加裝扶手</p> <p>答：會安排工程部檢視及跟進</p>
21 座業戶	<p>問：業主建議無障礙通道的路線，可否考慮後門出入?</p> <p>答：業主的訴求及建議會交予顧問研究，不排除任何方案，惟需要符合法例的要求，而後門因應是消防通道，未必能夠在後門建造，如有關方案即使未能成事，顧問亦需要引述法例向業主交代。</p>

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

18 座業戶	<p>問：所知第 19-21 座已獲該座過半數的業主啟動籌備無障礙通道的工作，可否一併連同第 16-21 座再推動？</p> <p>答：本苑於 2023 年中向各座發出無障礙通道問卷，問卷形式是長期收集，交由各座業主自行決定需要性，以過半數贊成票為啟動籌備門檻。當時第 20 座為唯一獲得過半數而籌組的座別，其後因 19-21 座的階梯升機問題引伸再向 19, 21 座業主特別召開無障礙通道座談會及諮詢，最後總結為 19, 20, 21 獲過半業主贊成票下一併處理。而往後亦有 12 座業主於茶敘得悉事件及其後亦書面要求再向 12 座業主提出，因此再印刷問卷予有關座別。</p> <p>問：查詢第 11 座為什麼很多年前已可籌組及完成無障礙通道設施？</p> <p>答：當年(2008 年 1 月常會通過)是由法團主導籌組，亦因應該座當年財政儲備足夠，法團以「代議士」角色跟進及經過會議通過及向該座業主公佈有關安排，該工程亦毋須業主集資進行有關工程。</p> <p>相比現時部份座別大廈財政儲備未有空間容許改善工程，而進行無障礙通道需要業主集資，因此主導權交回業主自行決定。</p> <p>而現時根據各座財政情況，要先管理費收支平衡的問題，才能踏入正常儲蓄，方能有空間啟動改善項目的計劃。</p> <p>因應各座大廈財政獨立情況，而現時部份大廈儲備未能足夠支付工程，如籌備建造無障礙通道或需要集資進行，因此主導權交由該座業主決定。</p>
21 座業戶	<p>問：提及村巴服務，現時滿意相關服務，另反映繁忙時間乘客爆滿，是否只服務豪景花園業戶，車開放使用行李箱，脫班通知問題</p> <p>答：村巴服務(NR319)本身是由運輸署發牌及監管，而本苑並無與其簽訂服務合約及付服務費用，是乘客支付車資支持該服務路線，其營運模式與「九巴」一樣。</p> <p>1)村巴服務(NR319)路線向運輸署申請時是沒規定只有豪景花園業戶乘搭。</p> <p>2)是否使用行李箱由村巴公司決定，惟所知受限於班次、村巴行李門設計、過往曾開放使用的經驗，最終停止使用。</p> <p>3)脫班問題已向村巴公司反映，遇有時盡量通知管理處及保安以便協助發佈訊息，有望改善通報機制。</p>
以上業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。	

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

- ← = 凍結管理費年份
- ▲ = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
- ▲ = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
- ▼ = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支


 2011-2024年
 14年當中
 5年加, 9年無加

豪景花園 (第18座)	A/D管理費	B/C管理費	調整百分比	收訖報告截至	第18座業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月至2004年1月	\$1,105	\$975	-10%			
由2004年1月至2011年	\$1,050	\$925	-5%			
由2011年至2012年1月	\$1,050	\$925	0%			
由2012年1月至2012年3月	\$1,208	\$1,064	15%			
由2012年3月至2013年5月	\$1,050	\$925	撤回加價			
由2013年5月至2014年2月	\$1,155	\$1,018	10%	31/12/2013	\$813,343.65	
由2014年2月至2015年1月	\$1,328	\$1,171	15%	31/12/2014	\$916,097.57	\$102,753.92
由2015年1月至2016年1月	\$1,527	\$1,347	15%	31/12/2015	\$1,301,285.53	\$385,187.96
由2016年1月至2017年1月	\$1,527	\$1,347	0%	31/12/2016	\$1,380,985.01	\$79,699.48
由2017年1月至2018年1月	\$1,589	\$1,401	4%	31/12/2017	\$1,638,295.94	\$257,310.93
由2018年1月至2019年1月	\$1,589	\$1,401	0%	31/12/2018	\$1,726,585.53	\$88,289.59
2019年建議管理	\$1,685	\$1,485	6%	31/12/2019	\$1,930,791.33	\$204,205.80
2019年	\$1,589	\$1,401	否決加價	31/12/2019	\$1,888,261.79	(\$42,529.54)
2020年1月	\$1,589	\$1,401	0%	31/12/2020	\$2,072,304.60	\$207,230.81
疫情凍結管理費						
2021年1月	\$1,589	\$1,401	0%	31/12/2021	\$2,024,257.36	(\$48,047.24)
2022年1月	\$1,589	\$1,401	0%	31/12/2022	\$1,928,837.43	(\$95,419.93)
2023年1月	\$1,589	\$1,401	0%	31/12/2023	\$1,898,323.32	(\$30,514.11)
每月\$173,420	\$1,653	\$1,457	4%	31/8/2024 實際	\$1,838,492.08	(\$90,345.35)
2024年1月	\$64	\$56	每戶加	31/12/2024 預計	\$1,653,186.17	(\$185,305.91)
每月\$180,380	\$64	\$56	每戶加			
2025年1月建議加	\$1,719	\$1,515	4%	31/12/2025 預計	\$1,653,186.17	(\$185,305.91)
每月\$187,572	\$66	\$58	每戶加			
				2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期修葺抗疫情基金6-8/2020		\$30,944.00
				2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期修葺抗疫情基金9-11/2020		\$30,944.00
						\$61,888.00

回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈 儲備記錄一覽

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/19

致：第19座全體業主

有關：第19座財務講解會-會後簡報

第15-21座財務講解會已於2024年12月7日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：116戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：0人，出席率0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025年度管理費之調升

1. A及D單位由\$1,592.00增加至\$1,751.00，(增加\$159.00，約10%)；
2. B及C單位由\$1,410.00增加至\$1,551.00，(增加\$141.00，約10%)；

就以下1至30項因素，預計2025年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **43%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責：**收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；
10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團：**根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司：**為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較：**每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 21 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；

16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

18. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

19. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$3,061,598.98 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$592,271.18(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費\$141-\$159 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+27%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +8-10%以上，並維持 4-5 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c項」的內容；

另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄；

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$821,312.57**；已達到3個月管理費健康儲備建議指標**\$522,348.00**的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康；

節流措施(例子)

1. 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
7. 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 15-21 座講解會，與會業戶意見或問答內容

<p>以下業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。</p>	
21 座業戶	<p>問：明白大廈開始老舊，將來需要面對較大型的維修，又或將來收到政府強制驗樓令。但以現在大廈財務情況，大廈儲備不足支付，屆時需要一次性集資。建議研究引入「未雨綢繆」的理才方案，如每月額外增加 3 數百元作為大廈儲備，以便將來面對較大開支以可以使用，減低業主即時集資的財政壓力。(例如太古城，即使面對大廈大維修，因應儲備足夠，業主不用集資的最佳例子。)</p> <p>答：又參考沙田第一城亦是有儲蓄的安排，每戶於管理費以外額外恆常付出\$100 作為儲蓄。</p> <p>惟本苑以過往曾加管理費被推翻的經驗，反映本苑各業主對財政壓力的接受程度不大一致，如本苑於恆常收支的管理費以外額外付加更多儲蓄的安排未必能夠得到接受。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，一般有兩個方案：1)外牆全拆全清重鋪外牆(費用為高價項目)，2)檢測及執修問題位置(相對成本較低，但保固期較短)；惟工程顧問或承辦商因應利潤較高，會推銷外牆全拆全清鋪外牆方案，以推高工程金額，從而另外引伸圍標及不合理工程費的風險，例如「穗禾苑」的個案，亦被業主們質疑造價太高。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，而又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，惟本身申報進入「招標妥」平台內的工程顧問/承辦商門鑑相當低，是否有圍標集團份子在內亦存疑。</p> <p>而相關資助機制內，政府亦委託一家獨立公司對大廈進行工程估價，而估價目的並非針對業主權益而設，主要是就工程估價結算後，評估資助大廈金額及合資格長者等資助的行政工作，重要問題是政府不會就估價作出評論，例如報價是否合理。(如剛才提及「穗禾苑」的個案)</p> <p>因此如大廈收到政府強制驗樓令，大廈又或個別合資格業主又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，因而圍標風險仍然存在，故各業主亦要防犯及提高警覺。</p> <p>補充關於反圍標的工作： 管理處於每月的業主茶敘內有分享反圍標資訊的環節，向業主介紹及建立對建築物管理條例的認識，從而防止圍標集團操控業主大會及通過不合理工程費用的方式。</p>
18 座業戶	<p>問：大廈後門出入口建議加裝扶手</p> <p>答：會安排工程部檢視及跟進</p>
21 座業戶	<p>問：業主建議無障礙通道的路線，可否考慮後門出入？</p> <p>答：業主的訴求及建議會交予顧問研究，不排除任何方案，惟需要符合法例的要求，而後門因應是消防通道，未必能夠在後門建造，如有關方案即使未能成事，顧問亦需要引述法例向業主交代。</p>

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

18 座業戶	<p>問：所知第 19-21 座已獲該座過半數的業主啟動籌備無障礙通道的工作，可否一併連同第 16-21 座再推動？</p> <p>答：本苑於 2023 年中向各座發出無障礙通道問卷，問卷形式是長期收集，交由各座業主自行決定需要性，以過半數贊成票為啟動籌備門檻。當時第 20 座為唯一獲得過半數而籌組的座別，其後因 19-21 座的階梯升機問題引伸再向 19, 21 座業主特別召開無障礙通道座談會及諮詢，最後總結為 19, 20, 21 獲過半業主贊成票下一併處理。而往後亦有 12 座業主於茶敘得悉事件及其後亦書面要求再向 12 座業主提出，因此再印刷問卷予有關座別。</p> <p>問：查詢第 11 座為什麼很多年前已可籌組及完成無障礙通道設施？</p> <p>答：當年(2008 年 1 月常會通過)是由法團主導籌組，亦因應該座當年財政儲備足夠，法團以「代議士」角色跟進及經過會議通過及向該座業主公佈有關安排，該工程亦毋須業主集資進行有關工程。</p> <p>相比現時部份座別大廈財政儲備未有空間容許改善工程，而進行無障礙通道需要業主集資，因此主導權交回業主自行決定。</p> <p>而現時根據各座財政情況，要先管理費收支平衡的問題，才能踏入正常儲蓄，方能有空間啟動改善項目的計劃。</p> <p>因應各座大廈財政獨立情況，而現時部份大廈儲備未能足夠支付工程，如籌備建造無障礙通道或需要集資進行，因此主導權交由該座業主決定。</p>
21 座業戶	<p>問：提及村巴服務，現時滿意相關服務，另反映繁忙時間乘客爆滿，是否只服務豪景花園業戶，車開放使用行李箱，脫班通知問題</p> <p>答：村巴服務(NR319)本身是由運輸署發牌及監管，而本苑並無與其簽訂服務合約及付服務費用，是乘客支付車資支持該服務路線，其營運模式與「九巴」一樣。</p> <p>1)村巴服務(NR319)路線向運輸署申請時是沒規定只有豪景花園業戶乘搭。</p> <p>2)是否使用行李箱由村巴公司決定，惟所知受限於班次、村巴行李門設計、過往曾開放使用的經驗，最終停止使用。</p> <p>3)脫班問題已向村巴公司反映，遇有時盡量通知管理處及保安以便協助發佈訊息，有望改善通報機制。</p>
以上業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。	

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](#)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

各座大廈儲備記錄一覽

豪景花園 (第19座)	A,D管理費	B,C管理費	調整百分比	收支報告截至	第19座業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月至2004年1月	\$1,440	\$1,280	-10%			
由2004年1月至2011年	\$1,370	\$1,215	-5%			
由2012年1月至2012年3月	\$1,346	\$1,191	15% 撤回加價			
由2012年3月至2013年5月	\$1,170	\$1,035	0%			
由2014年2月至2015年1月	\$1,170	\$1,035	0%	31/12/2013	\$3,061,598.98	
由2015年1月至2016年1月	\$1,275	\$1,128	9% 每戶加	31/12/2014	\$2,786,372.51	(\$275,226.47)
由2017年1月至2018年1月	\$1,377	\$1,219	8% 每戶加	31/12/2015	\$2,677,508.94	(\$108,863.57)
由2019年1月至2020年1月	\$1,445	\$1,280	5% 每戶加	31/12/2016	\$2,353,501.49	(\$324,007.45)
由2021年1月至2022年1月	\$1,535	\$1,355	6% 否決加價	31/12/2017	\$2,373,691.74	\$20,190.25
由2023年1月至2024年1月	\$1,445	\$1,280	0%	31/12/2018	\$2,254,482.43	(\$119,209.31)
由2025年1月至2026年1月	\$1,445	\$1,280	0%	31/12/2019	\$1,937,601.95	(\$316,880.48)
由2027年1月至2028年1月	\$1,445	\$1,280	0%	31/12/2020	\$1,486,044.21	(\$451,557.74)
由2029年1月至2030年1月	\$1,445	\$1,280	0%	31/12/2021	\$1,550,815.64	\$64,771.43
由2031年1月至2032年1月	\$1,474	\$1,306	2% 每戶加	31/12/2022	\$1,232,176.97	(\$318,638.67)
由2033年1月至2034年1月	\$1,592	\$1,410	8% 每戶加	31/12/2023	\$932,326.71	(\$299,850.26)
由2035年1月至2036年1月	\$1,751	\$1,551	10% 每戶加	31/8/2024 實際	\$821,312.57	(\$111,014.14)
由2037年1月至2038年1月	\$1,551	\$1,410	8% 每戶加	31/12/2024 預計	\$696,648.77	(\$235,677.94)
由2039年1月至2040年1月	\$1,551	\$1,410	10% 每戶加	31/12/2025 預計	\$592,271.18	(\$104,377.59)
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期供款對抗疫基金6-8/2020						\$30,944.00
2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期供款對抗疫基金9-11/2020						\$30,944.00
2021年實際盈餘						\$33,827.43

2011-2024年
 14年當中
 5年加, 9年無加



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/20

致：第20座全體業主

有關：第20座財務講解會-會後簡報

第15-21座財務講解會已於2024年12月7日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：116戶，ZOOM出席人數：0人，現場出席人數：0人，出席率0%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025年度管理費之調升

1. A及D單位由\$1,670.00增加至\$1,837.00，(增加\$167.00，約10%)；
2. B及C單位由\$1,480.00增加至\$1,628.00，(增加\$148.00，約10%)；

就以下1至30項因素，預計2025年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會；主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **44%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；
10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 21 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$2,823,972.73 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為**\$606,117.88**(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加**管理費\$148-\$167**只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為**+22%**，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 **+8-10%以上**，並維持 **3-4 年**左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」 「F. 未來面對的挑戰」 「c項」的內容；

另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄；

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. (截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$670,304.39**；已達到3個月管理費健康儲備建議指標**\$548,100.00**的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價合符收支平衡/財政健康；

節流措施(例子)

1. 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
7. 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 15-21 座講解會，與會業戶意見或問答內容

<p>以下業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過“ZOOM”出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。</p>	
21 座業戶	<p>問：明白大廈開始老舊，將來需要面對較大型的維修，又或將來收到政府強制驗樓令。但以現在大廈財務情況，大廈儲備不足支付，屆時需要一次性集資。建議研究引入「未雨綢繆」的理才方案，如每月額外增加 3 數百元作為大廈儲備，以便將來面對較大開支以可以使用，減低業主即時集資的財政壓力。(例如太古城，即使面對大廈大維修，因應儲備足夠，業主不用集資的最佳例子。)</p> <p>答：又參考沙田第一城亦是有儲蓄的安排，每戶於管理費以外額外恆常付出\$100 作為儲蓄。</p> <p>惟本苑以過往曾加管理費被推翻的經驗，反映本苑各業主對財政壓力的接受程度不大一致，如本苑於恆常收支的管理費以外額外付加更多儲蓄的安排未必能夠得到接受。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，一般有兩個方案：1)外牆全拆全清重鋪外牆(費用為高價項目)，2)檢測及執修問題位置(相對成本較低，但保固期較短)；惟工程顧問或承辦商因應利潤較高，會推銷外牆全拆全清鋪外牆方案，以推高工程金額，從而另外引伸圍標及不合理工程費的風險，例如「穗禾苑」的個案，亦被業主們質疑造價太高。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，而又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，惟本身申報進入「招標妥」平台內的工程顧問/承辦商門鑑相當低，是否有圍標集團份子在內亦存疑。</p> <p>而相關資助機制內，政府亦委託一家獨立公司對大廈進行工程估價，而估價目的並非針對業主權益而設，主要是就工程估價結算後，評估資助大廈金額及合資格長者等資助的行政工作，重要問題是政府不會就估價作出評論，例如報價是否合理。(如剛才提及「穗禾苑」的個案)</p> <p>因此如大廈收到政府強制驗樓令，大廈又或個別合資格業主又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，因而圍標風險仍然存在，故各業主亦要防犯及提高警覺。</p> <p>補充關於反圍標的工作： 管理處於每月的業主茶敘內有分享反圍標資訊的環節，向業主介紹及建立對建築物管理條例的認識，從而防止圍標集團操控業主大會及通過不合理工程費用的方式。</p>
18 座業戶	<p>問：大廈後門出入口建議加裝扶手</p> <p>答：會安排工程部檢視及跟進</p>
21 座業戶	<p>問：業主建議無障礙通道的路線，可否考慮後門出入？</p> <p>答：業主的訴求及建議會交予顧問研究，不排除任何方案，惟需要符合法例的要求，而後門因應是消防通道，未必能夠在後門建造，如有關方案即使未能成事，顧問亦需要引述法例向業主交代。</p>

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

18 座業戶	<p>問：所知第 19-21 座已獲該座過半數的業主啟動籌備無障礙通道的工作，可否一併連同第 16-21 座再推動？</p> <p>答：本苑於 2023 年中向各座發出無障礙通道問卷，問卷形式是長期收集，交由各座業主自行決定需要性，以過半數贊成票為啟動籌備門檻。當時第 20 座為唯一獲得過半數而籌組的座別，其後因 19-21 座的階梯升機問題引伸再向 19, 21 座業主特別召開無障礙通道座談會及諮詢，最後總結為 19, 20, 21 獲過半業主贊成票下一併處理。而往後亦有 12 座業主於茶敘得悉事件及其後亦書面要求再向 12 座業主提出，因此再印刷問卷予有關座別。</p> <p>問：查詢第 11 座為什麼很多年前已可籌組及完成無障礙通道設施？</p> <p>答：當年(2008 年 1 月常會通過)是由法團主導籌組，亦因應該座當年財政儲備足夠，法團以「代議士」角色跟進及經過會議通過及向該座業主公佈有關安排，該工程亦毋須業主集資進行有關工程。</p> <p>相比現時部份座別大廈財政儲備未有空間容許改善工程，而進行無障礙通道需要業主集資，因此主導權交回業主自行決定。</p> <p>而現時根據各座財政情況，要先管理費收支平衡的問題，才能踏入正常儲蓄，方能有空間啟動改善項目的計劃。</p> <p>因應各座大廈財政獨立情況，而現時部份大廈儲備未能足夠支付工程，如籌備建造無障礙通道或需要集資進行，因此主導權交由該座業主決定。</p>
21 座業戶	<p>問：提及村巴服務，現時滿意相關服務，另反映繁忙時間乘客爆滿，是否只服務豪景花園業戶，車開放使用行李箱，脫班通知問題</p> <p>答：村巴服務(NR319)本身是由運輸署發牌及監管，而本苑並無與其簽訂服務合約及付服務費用，是乘客支付車資支持該服務路線，其營運模式與「九巴」一樣。</p> <p>1)村巴服務(NR319)路線向運輸署申請時是沒規定只有豪景花園業戶乘搭。</p> <p>2)是否使用行李箱由村巴公司決定，惟所知受限於班次、村巴行李門設計、過往曾開放使用的經驗，最終停止使用。</p> <p>3)脫班問題已向村巴公司反映，遇有時盡量通知管理處及保安以便協助發佈訊息，有望改善通報機制。</p>
<p>以上業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。</p>	

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](#)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

豪景花園(第20座)	A,D管理費	B,C管理費	調整百分比	收支報告截至	第20座業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月至2004年1月	\$1,440	\$1,280	-10%			
由2004年1月至2011年	\$1,370	\$1,215	-5%			
由2012年1月至2012年3月	\$1,346	\$1,191	15% 撤回加價			
由2012年3月至2013年5月	\$1,170	\$1,035	0%			
由2014年2月至2015年1月	\$1,275	\$1,128	9%			
由2016年1月至2017年1月	\$1,377	\$1,219	8%			
由2018年1月至2019年	\$1,445	\$1,280	0%			
2020年1月至2021年1月	\$1,445	\$1,280	0%			
2022年1月至2023年1月	\$1,445	\$1,280	0%			
2023年1月至2024年1月	\$1,546	\$1,370	7%			
2024年1月至2025年1月	\$1,670	\$1,480	8%			
2025年1月至2026年1月	\$1,837	\$1,628	10%			
每月\$158,050	\$1,546	\$1,370	7%			
每月\$169,128	\$1,670	\$1,480	8%			
每月\$182,700	\$1,837	\$1,628	10%			
每月\$200,970	\$1,670	\$1,448	10%			
2011-2023年 13年當中 4年加, 9年無加						
31/12/2013					\$2,823,972.73	
31/12/2014					\$2,540,861.53	(\$283,111.20)
31/12/2015					\$2,367,269.33	(\$173,592.20)
31/12/2016					\$2,025,721.32	(\$341,548.01)
31/12/2017					\$1,941,936.23	(\$83,785.09)
31/12/2018					\$1,810,783.49	(\$131,152.74)
31/12/2019					\$1,453,236.69	(\$357,546.80)
31/12/2020					\$1,124,497.15	(\$328,739.54)
31/12/2021					\$1,127,229.48	\$2,732.33
31/12/2022					\$808,831.28	(\$318,398.20)
31/12/2023					\$674,451.72	(\$134,379.56)
31/8/2024 實際					\$670,304.39	(\$4,147.33)
31/12/2024 預計					\$603,304.11	(\$71,147.61)
31/12/2025 預計					\$606,117.88	\$2,813.77
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期係託展抗疫基金6-8/2020						\$30,944.00
2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期係託展抗疫基金9-11/2020						\$30,944.00
						\$61,888.00

回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/21

致：第21座全體業主

有關：第21座財務講解會-會後簡報

第15-21座財務講解會已於2024年12月7日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：116戶，ZOOM出席人數：2人，現場出席人數：0人，出席率1.7%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

2025年度管理費維持不變

就以下1至30項因素，預計2025年管理費維持不變。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 44%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；
10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議；就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3%的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

12.

13. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

14. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

15. 回顧 2023 年 11 月 21 日貴座召開的一次財務講解會；

16. 回顧 2022 年 5 月動用維修基金支付地底消防水系統維修工程；

17. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

18. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

19. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

20. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$561,477.79 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 4 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

21. 預計至2025年底，大廈餘下可用的儲備為\$2,423,712.67(「業主權益」：「總計」)，因應儲備充足，於2025年內特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備，我們仍需要留意赤字的深度不能太深的情況；
22. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第1、4及6座的情況)；
23. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至2024年8月31日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第15,18,21,27,28座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第1、4、6座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第7,16座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎\$50,000至\$250,000不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
25. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1,2,6,10,11,13,14,22,28座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎\$25,000至\$175,000不等(視乎維修項目多少而定)；
26. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴A停車場4樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
27. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。
28. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，貴座開始出現赤字情況，來年加幅指標為+15%，但為因應大廈有足夠儲備，本年特以「赤字預算」消耗大廈儲備，為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計來年平均加幅 +8-10%以上，並維持 2-3年左右，以解決赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
29. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」「F.未來面對的挑戰」「c項」的內容；另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5.「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

30. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
31. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為\$3,274,401.77；已達到3個月管理費健康儲備建議指標\$592,470.00的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

節流措施(例子)

1. 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
7. 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

第 15-21 座講解會，與會業戶意見或問答內容

<p>以下業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。</p>	
21 座業戶	<p>問：明白大廈開始老舊，將來需要面對較大型的維修，又或將來收到政府強制驗樓令。但以現在大廈財務情況，大廈儲備不足支付，屆時需要一次性集資。建議研究引入「未雨綢繆」的理才方案，如每月額外增加 3 數百元作為大廈儲備，以便將來面對較大開支以可以使用，減低業主即時集資的財政壓力。(例如太古城，即使面對大廈大維修，因應儲備足夠，業主不用集資的最佳例子。)</p> <p>答：又參考沙田第一城亦是有儲蓄的安排，每戶於管理費以外額外恆常付出\$100 作為儲蓄。</p> <p>惟本苑以過往曾加管理費被推翻的經驗，反映本苑各業主對財政壓力的接受程度不大一致，如本苑於恆常收支的管理費以外額外付加更多儲蓄的安排未必能夠得到接受。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，一般有兩個方案：1)外牆全拆全清重鋪外牆(費用為高價項目)，2)檢測及執修問題位置(相對成本較低，但保固期較短)；惟工程顧問或承辦商因應利潤較高，會推銷外牆全拆全清鋪外牆方案，以推高工程金額，從而另外引伸圍標及不合理工程費的風險，例如「穗禾苑」的個案，亦被業主們質疑造價太高。</p> <p>如大廈收到政府強制驗樓令，而又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，惟本身申報進入「招標妥」平台內的工程顧問/承辦商門鑑相當低，是否有圍標集團份子在內亦存疑。</p> <p>而相關資助機制內，政府亦委託一家獨立公司對大廈進行工程估價，而估價目的並非針對業主權益而設，主要是就工程估價結算後，評估資助大廈金額及合資格長者等資助的行政工作，重要問題是政府不會就估價作出評論，例如報價是否合理。(如剛才提及「穗禾苑」的個案)</p> <p>因此如大廈收到政府強制驗樓令，大廈又或個別合資格業主又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，因而圍標風險仍然存在，故各業主亦要防犯及提高警覺。</p> <p>補充關於反圍標的工作： 管理處於每月的業主茶敘內有分享反圍標資訊的環節，向業主介紹及建立對建築物管理條例的認識，從而防止圍標集團操控業主大會及通過不合理工程費用的方式。</p>
18 座業戶	<p>問：大廈後門出入口建議加裝扶手</p> <p>答：會安排工程部檢視及跟進</p>
21 座業戶	<p>問：業主建議無障礙通道的路線，可否考慮後門出入?</p> <p>答：業主的訴求及建議會交予顧問研究，不排除任何方案，惟需要符合法例的要求，而後門因應是消防通道，未必能夠在後門建造，如有關方案即使未能成事，顧問亦需要引述法例向業主交代。</p>

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

18 座業戶	<p>問：所知第 19-21 座已獲該座過半數的業主啟動籌備無障礙通道的工作，可否一併連同第 16-21 座再推動？</p> <p>答：本苑於 2023 年中向各座發出無障礙通道問卷，問卷形式是長期收集，交由各座業主自行決定需要性，以過半數贊成票為啟動籌備門檻。當時第 20 座為唯一獲得過半數而籌組的座別，其後因 19-21 座的階梯升機問題引伸再向 19, 21 座業主特別召開無障礙通道座談會及諮詢，最後總結為 19, 20, 21 獲過半業主贊成票下一併處理。而往後亦有 12 座業主於茶敘得悉事件及其後亦書面要求再向 12 座業主提出，因此再印刷問卷予有關座別。</p> <p>問：查詢第 11 座為什麼很多年前已可籌組及完成無障礙通道設施？</p> <p>答：當年(2008 年 1 月常會通過)是由法團主導籌組，亦因應該座當年財政儲備足夠，法團以「代議士」角色跟進及經過會議通過及向該座業主公佈有關安排，該工程亦毋須業主集資進行有關工程。</p> <p>相比現時部份座別大廈財政儲備未有空間容許改善工程，而進行無障礙通道需要業主集資，因此主導權交回業主自行決定。</p> <p>而現時根據各座財政情況，要先管理費收支平衡的問題，才能踏入正常儲蓄，方能有空間啟動改善項目的計劃。</p> <p>因應各座大廈財政獨立情況，而現時部份大廈儲備未能足夠支付工程，如籌備建造無障礙通道或需要集資進行，因此主導權交由該座業主決定。</p>
21 座業戶	<p>問：提及村巴服務，現時滿意相關服務，另反映繁忙時間乘客爆滿，是否只服務豪景花園業戶，車開放使用行李箱，脫班通知問題</p> <p>答：村巴服務(NR319)本身是由運輸署發牌及監管，而本苑並無與其簽訂服務合約及付服務費用，是乘客支付車資支持該服務路線，其營運模式與「九巴」一樣。</p> <p>1)村巴服務(NR319)路線向運輸署申請時是沒規定只有豪景花園業戶乘搭。</p> <p>2)是否使用行李箱由村巴公司決定，惟所知受限於班次、村巴行李門設計、過往曾開放使用的經驗，最終停止使用。</p> <p>3)脫班問題已向村巴公司反映，遇有時盡量通知管理處及保安以便協助發佈訊息，有望改善通報機制。</p>
以上業主出席發言內容除了關於 2025 年度財政預算議題外，亦記錄其他大廈管理內容，如對大廈管理有任何意見，歡迎現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動給予意見或交流。	

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](#)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

回顧過往管理費/儲備情況				各座大廈儲備記錄一覽			
豪景花園(第21座)	A,D管理費	B,C管理費	調整百分比	收支報告截至	第21座業主權益	當年盈餘/(虧損)	
由2002年1月	\$1,440	\$1,280	-10%				
由2004年1月	\$1,370	\$1,215	-5%				
2011年	\$1,170	\$1,035	-15%				
由2012年1月	\$1,346	\$1,191	15%				<div style="text-align: center;">  <p>2011-2024年 14年當中 4年加, 9年無加</p> </div>
由2012年3月	\$1,170	\$1,035	撤回加價				
由2013年5月	\$1,346	\$1,190	15%	31/12/2013	\$561,477.79		
由2014年2月	\$1,548	\$1,369	15%	31/12/2014	\$820,979.42	\$259,501.63	
由2015年1月	\$1,703	\$1,506	10%	31/12/2015	\$1,272,542.30	\$451,562.88	
由2016年1月	\$1,703	\$1,506	0%	31/12/2016	\$1,543,677.41	\$271,135.11	
其他加價座別 被否決加價							
由2017年1月	\$1,772	\$1,567	4%	31/12/2017	\$2,005,540.49	\$461,863.08	
由2018年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/12/2018	\$2,383,426.22	\$377,885.73	
由2019年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/12/2019	\$2,732,104.20	\$348,677.98	
其他加價座別 被否決加價							
2020年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/12/2020	\$2,787,078.41	\$54,974.21	如果撇除政府第一期資助\$30,944.00 本年實際盈餘\$24,030.21
疫情凍結管理費							
2021年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/12/2021	\$3,070,689.52	\$283,611.11	如果撇除政府第二期資助\$30,944.00 2021年實際盈餘\$252,667.11
2022年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/12/2022	\$3,158,433.29	\$87,743.77	
2023年1月	\$1,772	\$1,567	0%	31/12/2023	\$3,223,352.01	\$64,918.72	
每月\$193,662							
2024年1月	\$1,807	\$1,598	2%	31/8/2024 實際	\$3,274,401.77	\$51,049.76	
每月\$197,490							
2025年1月建議加	\$1,807	\$1,598	0%	31/12/2024 預計	\$2,508,250.42	(\$715,101.59)	更換食水, 舊水喉\$800,000(由基金支付)
每月\$197,490	\$0	\$0	每戶加	31/12/2025 預計	\$2,423,712.67	(\$84,537.75)	
				2020年11月收 管理公司回報政府資助第一期保潔抗疫基金6-8/2020			\$30,944.00
				2021年2月收 管理公司回報政府資助第二期保潔抗疫基金9-11/2020			\$30,944.00
							\$61,888.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/22

致：第22座全體業主

有關：第22座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會將於2024年12月14日15:00豪景花園遊樂會舉行。我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢：

2025年度管理費之調升

所有單位由\$3,885.00增加至\$4,196.00，總共加\$311.00，加幅約8%

就以下1至30項因素，預計2025年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：

0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；

7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；

經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；

結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 40%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責：**收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團：**根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司：**為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較：**每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. **大廈財政及行政透明：**

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案**：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 24 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 回顧 2023 年 4 月 24 日 / 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備**：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理**：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料**：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,606,754.71 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$353,385.97 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費 \$311 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第1、4及6座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；

21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第1、4及6座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至2024年8月31日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第15, 18, 21, 27, 28座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第1、4、6座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應。

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第7, 16座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎\$50,000至\$250,000不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)。
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎\$25,000至\$175,000不等(視乎維修項目多少而定)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴A停車場4樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花。
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+15%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +8-10%以上，並維持 2-3年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」「F. 未來面對的挑戰」「c項」的內容；另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。
29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. (截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為\$374,311.51；已未達3個月管理費健康儲備建議指標\$512,820.00的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

節流措施(例子)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10% 或更多
4. 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
7. 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025 年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2 年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129 發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年 50 餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席財政預算講解會作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](#)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

回顧過往管理費/儲備情況		各座大廈 儲備記錄一覽				
豪華花園 (第22座)	A,B 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第22座 業主權益	當年盈餘/(虧損)	
由2002年1月	\$2,435	-10%				
由2004年1月	\$2,315	-5%				
至 2011年	\$2,315	0%				
由2012年1月	\$2,663	15%				
由2012年3月	\$2,315	凍回加價				
由2013年5月	\$2,315	0%				
由2014年2月	\$2,315	0%	31/12/2013	\$1,606,754.71		
由2015年1月	\$2,547	10%	31/12/2014	\$1,437,505.65	(\$169,249.06)	
由2016年1月	\$232	每戶加	31/12/2015	\$1,338,117.01	(\$99,388.64)	
由2017年1月	\$2,547	0%	31/12/2016	\$1,079,972.96	(\$258,144.05)	
由2018年1月	\$2,751	8%	31/12/2017	\$1,043,748.77	(\$36,224.19)	
由2019年1月	\$2,965	8%	31/12/2018	\$972,188.57	(\$71,560.20)	
由2020年1月	\$3,202	8%	31/12/2019	\$917,210.43	(\$54,978.14)	
由2021年1月	\$2,965	0%	31/12/2020	\$638,576.60	(\$278,633.83)	
由2022年1月	\$2,965	0%	31/12/2021	\$539,607.17	(\$98,969.43)	
由2023年1月	\$3,469	17%	31/12/2022	\$244,433.15	(\$295,174.02)	
由2024年1月	\$3,885	12%	31/12/2023	\$290,513.01	\$46,079.86	
由2025年1月	\$416	8%	31/8/2024 實際	\$374,311.51	\$83,798.50	
由2025年1月	\$311	8%	31/12/2024 預計	\$282,471.80	(\$8,041.21)	
由2025年1月	\$311	8%	31/12/2025 預計	\$353,385.97	\$70,914.17	
2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保就業抗疫基金6-8/2020					\$24,855.00	
2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保就業抗疫基金9-11/2020					\$24,855.00	
					\$49,710.00	

2011-2024年
 14年當中
 5年加 · 9年無加
 2023年底水管集資維修



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/23

致：第23座全體業主

有關：第23座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會將於2024年12月14日15:00豪景花園遊樂會舉行。我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢：

就以下1至30項因素，預計2025年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2025年度管理費之調升

所有單位由\$4,115.00增加至\$4,362.00，總共加\$247.00，加幅約6%

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：

0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；

7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；

經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；

結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **39%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案**：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 24 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備**：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理**：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料**：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,368,278.49 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 **6 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結**，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$506,758.53 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加**管理費 \$247** 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；

21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應。

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)。
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花。
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為 **+13%**，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 **+8-10%以上**，並維持 **2-3 年**左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「c 項」的內容；另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為\$362,167.21；未達3個月管理費健康儲備建議指標\$518,490.00的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

節流措施(例子)

1. 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
7. 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席財政預算講解會作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



豪景花園業主立案法團網站



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

各座大廈儲備記錄一覽

豪景花園 (第23座)	A,B 管理費	調整百分比	收支報告截至	第23座業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月至2004年1月	\$2,435	-10%			
由2004年1月至2011年	\$2,315	-5%			
由2012年1月至2012年3月	\$2,663	15% 撤回加價			
由2012年3月至2013年5月	\$2,315	0%			
由2014年2月至2015年1月	\$2,662	15% 每戶加	31/12/2013	\$1,368,278.49	
由2015年1月至2016年1月	\$2,875	8% 否決加價	31/12/2014	\$1,190,877.35	(\$177,401.14)
由2016年1月至2017年1月	\$2,965	3% 每戶加	31/12/2015	\$1,171,545.56	(\$19,331.79)
由2017年1月至2018年1月	\$3,202	8% 每戶加	31/12/2016	\$989,119.07	(\$182,426.49)
由2018年1月至2019年1月	\$2,965	0%	31/12/2017	\$948,408.93	(\$40,710.14)
2019年建議管理費	\$3,202	8% 否決加價	31/12/2018	\$744,334.13	(\$204,074.80)
2019年	\$2,965	0%	31/12/2019	\$643,467.35	(\$100,866.78)
疫情:凍結管理費	\$2,965	0%	31/12/2020	\$367,210.18	(\$276,257.17)
2021年1月	\$2,965	0%	31/12/2021	\$203,747.95	(\$163,462.23)
每月\$124,530	\$3,202	8%	31/12/2022	\$100,801.58	(\$102,946.37)
每月\$134,484	\$3,810	19% 每戶加	31/12/2023	\$217,903.49	\$117,101.91
2023年1月	\$608	8% 每戶加	31/8/2024 實際	\$362,167.21	\$144,263.72
每月\$160,020	\$4,115	8% 每戶加	31/12/2024 預計	\$404,099.02	\$186,195.53
2024年1月	\$305	6% 每戶加	31/12/2025 預計	\$506,758.53	\$102,659.51
每月\$172,830	\$4,362	6% 每戶加			
2025年1月建議加	\$247	每戶加			
每月\$183,204					
			2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保潔業抗疫基金6-8/2020		\$23,726.00
			2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保潔業抗疫基金9-11/2020		\$23,726.00
					\$47,452.00

2011-2024年
 14年當中
 6年加, 8年無加



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/24

致：第 24 座全體業主

有關：第 24 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會將於 2024 年 12 月 14 日舉行。我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢：

2025 年度管理費之調升

所有單位由\$3,573.00 增加至\$3,716.00，總共加\$143.00，加幅約 4%

就以下 1 至 30 項因素，預計 2025 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **38%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案**：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 24 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 回顧 2022 年 5 月動用維修基金支付地底食水、消防水系統維修工程；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備**：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理**：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料**：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$714, 723. 90 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 **4 年管理費有調升**，另共有 **9 年管理費沒有調升**又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$877, 604. 78(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加**管理費 \$143** 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應。

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)。
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花。
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，全年加幅指標為+32%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 +8-10%以上，並維持 4-5 年左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。
29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2024 年 8 月 31 日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為 \$1,177,903.84；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$428,760.00 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

節流措施(例子)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10% 或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025 年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2 年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- A/TWW/129 發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年 50 餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席財政預算講解會作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽

豪景花園 (第24座)	A,B 管理費	調整百分比	收支報告截至	第24座業主權益	當年盈餘 / (虧損)
由2002年1月	\$2,435	-10%			
由2004年1月	\$2,315	-5%			
至2011年	\$2,315	0%			
由2012年1月	\$2,663	15%			
由2012年3月	\$2,315	撤回加價			
由2013年5月	\$2,547	10%			
	\$232	每戶加	31/12/2013	\$714,723.90	
由2014年2月	\$2,929	15%		\$727,925.61	\$13,201.71
由2015年1月	\$382	每戶加		\$1,004,539.94	\$276,614.33
	\$3,368	15%		\$1,118,902.17	\$114,362.23
由2016年1月	\$439	每戶加		\$1,316,377.53	\$197,475.36
其他座別 被否決加價	\$3,368	0%		\$1,523,485.09	\$207,107.56
由2017年1月	\$3,503	4%		\$1,625,187.99	\$101,702.90
	\$135	每戶加		\$1,520,847.20	(\$104,340.79)
由2018年1月	\$3,503	0%		\$1,638,429.48	\$117,582.28
2019年1月	\$3,503	0%		\$1,330,080.32	(\$308,349.16)
其他座別 被否決加價	\$3,503	0%		\$1,302,870.14	(\$27,210.18)
2020年1月	\$3,503	0%		\$1,177,903.84	(\$124,966.30)
疫情凍結管理費	\$3,503	0%		\$1,131,685.92	(\$171,184.22)
2021年1月	\$3,503	0%		\$877,604.78	(\$254,081.14)
2022年1月	\$3,503	0%			
2023年1月	\$3,503	0%			
每月\$140,120	\$3,573	2%			
2024年1月	\$70	每戶加			
每月\$142,920	\$3,716	4%			
2025年1月	\$143	每戶加			
每月\$148,640			31/12/2025 預計		
			2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保就業抗疫基金6-8/2020		\$22,596.00
			2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保就業抗疫基金9-11/2020		\$22,596.00
					\$45,192.00

2011-2024年
 14年當中
 4年加, 9年無加



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/25

致：第 25 座全體業主

有關：第 25 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會將於 2024 年 12 月 14 日 15:00 豪景花園遊樂會舉行。我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2025 年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢：

2025 年度管理費之調升

所有單位由\$3,587.00 增加至\$3,874.00，總共加\$287.00，加幅約 8%

就以下 1 至 30 項因素，預計 2025 年管理費須要調升，並持續數年，我們已盡量採用溫和加幅處理。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於 2021 年，當年舉辦共 18 場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022 年中，當年舉辦共 15 場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第 1-4、6-9、23、26 座)，並於 2022 年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023 年 10-12 月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024 年 11-12 月份舉行共 4 場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的 2021 年人口普查報告，豪景花園共有 7,678 人，共有 2,635 個家庭；人口年齡分佈方面：

0-24 歲：9% 15-24 歲：8% 25-44 歲：27% 46-64 歲：37% 65 歲或以上：19%；

7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業，有 2,830 單位及 2,830 車位，住宅面積由 525 呎至 1,893 呎；有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契；

經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；

結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。

8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

他物業大；

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 41%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責：**收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團：**根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司：**為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較：**每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. **大廈財政及行政透明：**

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案**：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 24 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備**：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理**：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料**：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,939,638.87 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
20. 預計至 2025 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為 \$434,760.50 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內，每月增加管理費 \$287 只是保持管理費儲備跌至最低位，而不

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；

21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重蹈儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應；

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
貴座地底供水管未有更新，因應貴座財務緊絀，與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題，我們雖在製備來年財政預算案有預留上述開支，但已鈎出不落入管理費開支的預算內，以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及視乎大廈財政情況會否進行集資處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，2025 年加幅指標為 **+23%**，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅 **+8-10%以上**，並維持 **3-4 年**左右，以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；
另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2024 年 8 月 31 日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為**\$464, 976. 24**；未達 3 個月管理費健康儲備建議指標**\$473, 484. 00**的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

節流措施(例子)

1. 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
3. 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10%或更多
4. 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
6. 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
7. 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
11. 2025 年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2 年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
12. A/TWW/129 發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年 50 餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

1. 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
2. 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
3. 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席財政預算講解會作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](#)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

回顧過往管理費/儲備情況									
各座大廈 儲備記錄一覽									
豪景花園 (第25座)	A,B 管理費	調整百分比	收支報告截至	第25座 業主權益	當年盈餘 / (虧損)				
由2002年1月	\$2,435	-10%				<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; background-color: #4CAF50; color: white;"> 2011-2024年 14年當中 5年加, 9年無加 </div>			
由2004年1月	\$2,315	-5%							
至2011年	\$2,315	0%							
由2012年1月	\$2,663	15% 撤回加價							
由2012年3月	\$2,315	0%							
由2013年5月	\$2,315	0%	31/12/2013	\$1,939,638.87					
由2014年2月	\$2,315	0%	31/12/2014	\$1,756,584.47	(\$183,054.40)				
由2015年1月	\$2,523	9%	31/12/2015	\$1,699,469.97	(\$57,114.50)	1			
由2016年1月	\$2,523	0% 否決加價	31/12/2016	\$1,460,770.31	(\$238,699.66)				
由2017年1月	\$2,725	8%	31/12/2017	\$1,374,539.09	(\$86,231.22)	2			
由2018年1月	\$2,965	9%	31/12/2018	\$1,338,914.35	(\$35,624.74)	3			
2019年建議管理費	\$3,202	8%	31/12/2019	\$888,701.97	(\$450,212.38)				
2020年	\$2,965	否決加價	31/12/2020	\$603,858.68	(\$284,843.29)				
疫情:凍結管理費	\$2,965	0%	31/12/2021	\$522,753.84	(\$81,104.84)				
2021年1月	\$2,965	0%	31/12/2022	\$247,900.64	(\$274,853.20)				
2022年1月	\$2,965	0%	31/12/2023	\$503,177.50	\$255,276.86				
每月\$130,460	\$3,321	12%	31/8/2024 實際	\$464,976.24	(\$38,201.26)	4			
2023年1月	\$356	每戶加	31/12/2024 預計	\$478,311.29	(\$24,866.21)	5			
每月\$146,124	\$3,587	8%							
2024年1月	\$266	每戶加							
每月\$157,828	\$3,874	8%							
2025年1月建議加	\$287	每戶加							
每月\$170,456			31/12/2025 預計	\$434,760.50	(\$43,550.79)	6			
			2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期康軒屬抗疫基金6-8/2020		\$24,855.00				
			2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期康軒屬抗疫基金9-11/2020		\$24,855.00				
					\$49,710.00				

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/26

致：第26座全體業主

有關：第26座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會將於2024年12月14日15:00豪景花園遊樂會舉行。我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢：

2025年度管理費

就以下1至30項因素，預計2025年管理費水平維持不變。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；
以2024年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約**39%**(註：以現時貴座收取

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案**：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 24 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 回顧 2023 年 4 月 25 日，貴座按 2023 年度財政預算案安排，獨立就地底食水/沖廁水/消防水喉管更換工程個別進行集資；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備**：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理**：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料**：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為 \$1,259,641.25 (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 6 年管理費有調升，另共有 8 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
20. 預計至 2025 年底，大廈餘下可用的儲備為 \$838,530.90 (「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內不加管理費只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至2024年8月31日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(例如第15, 18, 21, 27, 28座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第1、4、6座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應。

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第7, 16座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎\$50,000至\$250,000不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)；
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎\$25,000至\$175,000不等(視乎維修項目多少而定)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴A停車場4樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花；
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養；
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，2025年度管理費加幅指標為+1%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，不用加管理費。(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第10屆管理委員會業主周年大會2023主席工作報告(2023年12月)」「F. 未來面對的挑戰」「c項」的內容；另請參閱2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議：議程5.「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄；
29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2024年8月31日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為\$494,897.06；未達3個月管理費健康儲備建議指標\$562,338.00的安全水平，需要密切留意有沒有惡化的情況；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

節流措施(例子)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過” ZOOM” 出席財政預算講解會作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

回顧過往管理費/儲備情況

各座大廈儲備記錄一覽

豪景花園 (第26座)	A, B 管理費	調整百分比	收支報告截至	第26座業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2002年1月	\$2,435	-10%			
由2004年1月	\$2,315	-5%			
至2011年	\$2,315	0%			
由2012年1月	\$2,663	15%			
由2012年3月	\$2,315	撤回加價			
由2013年5月	\$2,315	0%	31/12/2013	\$1,259,641.25	
由2014年2月	\$2,315	0%	31/12/2014	\$1,030,315.27	(\$229,325.98)
由2015年1月	\$2,662	15%	31/12/2015	\$1,008,840.12	(\$21,475.15)
由2016年1月	\$347	每戶加	31/12/2016	\$816,915.47	(\$191,924.65)
由2017年1月	\$2,662	0%	31/12/2017	\$735,530.77	(\$81,384.70)
由2018年1月	\$2,875	8%	31/12/2018	\$696,961.77	(\$38,569.00)
由2019年1月	\$213	每戶加	31/12/2019	\$561,480.05	(\$135,481.72)
由2020年1月	\$90	每戶加	31/12/2020	\$269,801.21	(\$291,678.84)
由2021年1月	\$320	12%	31/12/2021	\$96,650.42	(\$173,150.79)
由2022年1月	\$2,965	0%	31/12/2022	\$176,552.12	\$79,901.70
由2023年1月	\$2,965	0%	31/12/2023	\$857,827.82	\$681,275.70
由2024年1月	\$3,528	19%	31/8/2024 實際	\$494,897.06	(\$362,930.76)
由2025年1月	\$563	每戶加	31/12/2024 預計	\$632,546.19	(\$225,281.63)
由2026年1月	\$381	10%	31/12/2025 預計	\$838,530.90	\$205,984.71
由2027年1月	\$353	每戶加			
由2028年1月	\$4,463	15%			
由2029年1月	\$582	每戶加			
由2030年1月	\$4,463	0%			
由2031年1月					
由2032年1月					
由2033年1月					
由2034年1月					
由2035年1月					
由2036年1月					
由2037年1月					
由2038年1月					
由2039年1月					
由2040年1月					
由2041年1月					
由2042年1月					
由2043年1月					
由2044年1月					
由2045年1月					
由2046年1月					
由2047年1月					
由2048年1月					
由2049年1月					
由2050年1月					
由2051年1月					
由2052年1月					
由2053年1月					
由2054年1月					
由2055年1月					
由2056年1月					
由2057年1月					
由2058年1月					
由2059年1月					
由2060年1月					
由2061年1月					
由2062年1月					
由2063年1月					
由2064年1月					
由2065年1月					
由2066年1月					
由2067年1月					
由2068年1月					
由2069年1月					
由2070年1月					
由2071年1月					
由2072年1月					
由2073年1月					
由2074年1月					
由2075年1月					
由2076年1月					
由2077年1月					
由2078年1月					
由2079年1月					
由2080年1月					
由2081年1月					
由2082年1月					
由2083年1月					
由2084年1月					
由2085年1月					
由2086年1月					
由2087年1月					
由2088年1月					
由2089年1月					
由2090年1月					
由2091年1月					
由2092年1月					
由2093年1月					
由2094年1月					
由2095年1月					
由2096年1月					
由2097年1月					
由2098年1月					
由2099年1月					
由2100年1月					

2011-2024年
14年當中
6年加, 8年無加

\$23,726.00
\$23,726.00
\$47,452.00

2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期修護抗腐基金6-8/2020
2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期修護抗腐基金9-11/2020



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/27

致：第27座全體業主

有關：第27座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會將於2024年12月14日15:00豪景花園遊樂會舉行。我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢：

2025年度管理費

就以下1至30項因素，預計2025年管理費水平維持不變。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. **物業人口概況**：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. **豪景花園建築及人口財政情況**：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. **豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)**：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

以 2024 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 **39%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

9. **每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責**：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. **豪景花園行政及運作介紹**：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

- i. **豪景花園業主立案法團**：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議：就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。
- ii. **豪景花園管理有限公司**：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. **管理費指標不能與其他物業比較**：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案**：每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；

14. 回顧 2023 年 11 月 24 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 回顧 2022 年 4 月動用維修基金支付地底食水及沖廁水系統維修工程；

16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備**：以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；

其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；

因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；

17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；

18. **「赤字」的處理**：如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；

19. **承上文提供資料**：參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$(201,546.44) (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；

20. 預計至 2025 年底，大廈餘下可用的儲備為\$2,725,113.54(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內不加管理費，只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

21. 若面對財赤而最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月的過百萬儲備(例如第 15, 18, 21, 27, 28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重滔儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線，即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應。

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指，有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題，屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信，引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作，從而增加檢測及維修工程預算，令外牆維修預算的壓力增加，每座預算介乎 \$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)。
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信，指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程，相關座別維修預算介乎 \$25,000 至 \$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信，指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落，需要檢測及維修停車場天花。
26. 地底供水管老化，預留維修項目預算：本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已更新食水/沖廁水/消防地底水管。
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用鈎取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，以現時數據分析，2025 年度管理費加幅指標為 +7%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算，預計暫不用加管理費(注意：數據只屬參考指標，未計算其他外在因素，請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下，我們未有任何計劃，只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作，詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告(2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「c 項」的內容；另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。
29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會，向業戶匯報最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2024 年 8 月 31 日，大廈基金(業主權益-總計)結餘為 \$2,595,796.87；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標 \$541,170.00 的安全水平，惟請注意，儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

節流措施(例子)

- 2011 年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2 年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2 年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2 年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017 年：全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明，平均節省大廈用電 10% 或更多
- 2018 年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018 年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020 年：LED 保養屆滿，繼續招標「價單」提供 2 年合約為限，保持價格競爭
- 2021 年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021 年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12 月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025 年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2 年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- A/TWW/129 發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年 50 餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場出席或透過” ZOOM” 出席財政預算講解會作交流，又或致電 2491-7234 與我們聯絡，謝謝!



豪景花園客戶服務部
2024 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費 (加幅由\$31-\$311 不等)，第 9、15、21、26、27、28 座、A/B/C/D 停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



[豪景花園業主立案法團網站](http://www.hkgarden.hk)



第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

回顧過往管理費/儲備情況									
各座大廈 儲備記錄一覽									
豪景花園 (第27座)	A,B 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第27座 業主權益	當年盈餘/(虧損)	<div style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 10px; border-radius: 10px; display: inline-block;"> 2011-2024年 14年當中 5年加, 9年無加 </div>			
由2010年	\$2,832								
由2011年	\$2,832	0%	↓						
由2012年1月	\$3,257	15%	▲						
由2012年3月	\$2,832	撤回加價							
由2013年5月	\$3,257	15%							
由2014年2月	\$425	每戶加	1	(\$201,546.44)					
由2014年2月	\$3,748	15%		\$168,965.19	\$370,511.63				
由2015年1月	\$491	每戶加	2						
由2015年1月	\$3,971	6%		\$641,002.92	\$472,037.73				
由2016年1月	\$223	每戶加	3						
由2016年1月	\$3,971	0%	↓	\$966,673.31	\$325,670.39				
由2017年1月	\$4,130	否決加價							
由2017年1月	\$159	4%	4	\$1,323,084.18	\$356,410.87				
由2018年1月	\$4,130	每戶加	↓						
由2018年1月	\$4,130	0%		\$1,731,838.54	\$408,754.36				
由2019年1月	\$4,130	0%	↓						
由2019年1月	\$4,130	否決加價		\$2,164,503.94	\$432,665.40				
2020年1月	\$4,130	0%	↓						
凍結凍結管理費				\$2,309,856.82	\$145,352.88				
2021年1月	\$4,130	0%	↓						
2021年1月	\$4,130	0%		\$2,656,756.88	\$346,900.06				
2022年1月	\$4,130	0%	↓						
2022年1月	\$4,130	0%		\$2,266,699.59	(\$390,057.29)				
2023年1月	\$4,130	0%	↓						
每月\$173,460				\$2,452,187.93	\$185,488.34				
2024年1月	\$4,295	4%		\$2,595,796.87	\$143,608.94				
每月\$180,390	\$165	每戶加	5	\$2,640,342.27	\$188,154.34				
2025年1月建議加	\$4,295	0%		\$2,725,113.54	\$84,771.27				
每月\$180,390									
				2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期儲備抗疫基金6-8/2020	\$23,726.00				
				2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期儲備抗疫基金9-11/2020	\$23,726.00				
					\$47,452.00				

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/1147/28

致：第28座全體業主

有關：第28座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會將於2024年12月14日15:00豪景花園遊樂會舉行。我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋2025年度調整管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢：

2025年度管理費

就以下1至30項因素，預計2025年管理費水平維持不變。

本苑財政座談會的歷史：

1. 始於2021年，當年舉辦共18場座談會：主要針對財政儲備出現不足的座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，解釋該座面對的財務狀況及挑戰；
2. 2022年中，當年舉辦共15場座談會，先針對財政儲備出現不足座別特別舉行座談會/集資會議(第1-4、6-9、23、26座)，並於2022年底均向全苑各座舉辦財政預算座談會；
3. 2023年10-12月：全苑各座均有舉辦座談會，務求令業主掌握大廈財政情況、增加透明度及溝通；
4. 2024年11-12月份舉行共4場的財政預算座談會；
5. 雖然財政預算座談會出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%)，但秉承財政透明及加強與業戶間溝通為目的，管理公司於未來會繼續舉辦財務座談會。

物業基本資訊及財政概念：

6. 物業人口概況：政府每十年進行一次人口普查，根據最近期的2021年人口普查報告，豪景花園共有7,678人，共有2,635個家庭；人口年齡分佈方面：
0-24歲：9% 15-24歲：8% 25-44歲：27% 46-64歲：37% 65歲或以上：19%；
7. 豪景花園建築及人口財政情況：豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業，有2,830單位及2,830車位，住宅面積由525呎至1,893呎；有1份主大廈公契及3份分期大廈公契；
經濟特徵方面：僱員：44%；退休人士：20%；學生：13%；按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為：24.8%。綜合以上情況分析，豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均，而長者及退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
結論：因應結不同款式單位及人口組成，每名業主對財政壓力的可接受程度差距較大，而每名業主對大廈的理財方向及期望並非大致同一方向，因此本苑以平衡預算的理財方向較為容易接受，法團亦保持「審慎理財」的原則行事。
8. 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)：豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了共同負責該座大廈的開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)；
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的公眾地底食水/沖廁水/消防水的供水水管、消防總泵房及沖廁總泵房、清水/污水排水系統、斜坡及樹木、私家路、康樂設施、公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方提供服務的保安員/清潔員/管理人員/其他外判服務人員等等。因應本苑公眾地方規模，「公共費用之分攤」較其他物業大；
以2024年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約37%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；
9. 每座獨立財政，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」進行儲蓄；支出方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契比例支付本苑公眾地方的費用(即「公共費用之分攤」費用)；

10. 豪景花園行政及運作介紹：

豪景花園主要由以下兩大持份者運作：

i. 豪景花園業主立案法團：根據《建築物管理條例》(第 344 章)於 2001 年成立，每屆法團任期約為兩年，由業主參選並透過選舉產生，按法例以「代議士」身份代表全苑業主們執行大廈管理主導角色，主導屋苑行政、財務管理、監察管理公司運作，進行法團會議；就涉及屋苑管理、行政、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務等議題作出討論、跟進及議決，並向管理公司發出行政指示。另根據「德勤」-《財務管理與監控政策》理財，並擁有屋苑財政最終決策權。

ii. 豪景花園管理有限公司：為大廈公契經理人，角色為執行機構，由管理公司聘請的全職員工組成，執行大廈公契管理屋苑公眾地方，履行經理人責任，執行法團的行政指示。管理公司雖然是發展商(華懋集團)成員，但隨著物業管理業發牌制度等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而豪景花園的管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」的角色存在。

註：「華懋集團」(青龍投資有限公司)為豪景花園物業發展商，建造及銷售物業，自豪景花園業主立案法團成立後，法團已主導屋苑行政及財政管理，隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，並不存在「大業主」左右業主大會的情況，現時角色主要按大廈公契履行每月負責支出屋苑開支當中 3% 的責任。

法例及約章方面：《建築物管理條例》(第 344 章)、豪景花園《地契》及《大廈公契》、《物業管理服務條例》(第 626 章)等法例及約章，用於約束各持份者包括：法團、管理公司、各位業主的權利、義務及責任。

理財權限方面：自 2009 年 8 月時任法團於周年業主大會通過，原本由管理公司以信託形式代管 5 千餘萬的帳目，改為收歸法團自行理財後，法團已全面掌握財政控制權，而法團於 2010 年制訂「德勤」-《財務管理與監控政策》，對法團及管理公司執行採購工作、財務文件管控、財務收支管理等工作訂立有關機制。

與法團及管理公司相關的法定機構：例如民政事務總署、物業管理監管局、廉政公署、競爭事務委員會等。

11. 管理費指標不能與其他物業比較：每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同，因此不能與鄰近物業直接比較，以豪景花園的狀況，因應每座獨立財政的原則下，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務歷史作判斷及製備預算案；

12. 大廈財政及行政透明：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 運作達 20 餘年，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄、管理公司通告等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱，而網站並非會員制鎖上，並且無加密文件，只要登入便能看到；

豪景花園大堂通告板：張貼管理公司各類通告、法團各類通告/會議記錄、財務報表、亦會就業主關注議題開設「特別事項資料區」，以便業戶掌握重要資訊；

每月常規業主茶敘活動，增強屋苑運作透明度及建立業主們的交流平台：自 2024 年 3 月開始，管理公司每月舉行一場業主茶敘活動，以「屋苑運作/公開透明/業戶交流/和諧團結」為主調，每次茶敘除了向業主報告屋苑近期事務、最新財政情況、分享近期業主們關注的議題、反圍標訊

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

息及新聞外，亦承諾預留一半時間(約 1.5 小時)專設予業戶們互相溝通、交流及問答的環節，促進屋苑運作透明度及業戶間的交流；

電子聯絡途徑：現時官方的電子聯絡途徑分別為：1)WhatsApp 廣播訊息 2)豪景花園網站 3)電話/傳真/電郵)；請注意：隨著資訊科技發達及不同社交媒體平台的建立(例如 Facebook、WhatsApp)，法團及管理公司並沒有設立官方社交帳號，有關社交群組乃由第三者自行建立，當中的言論/立場與法團及管理公司無關；

與客戶服務部聯絡：客戶服務部聯絡：電話：2491-7234、傳真：2496-1998、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、地址：豪景花園商場 1 樓 22 號舖。

大廈財務狀況、財政預算案及應對財政問題的方案：

13. **製備財政預算案：**每年管理公司按大廈公契及法例規定製備財政預算草案，並將草案交予法團審視，按來年收支需要逐項討論及調整預算，從而釐定每戶管理費費用收取多少；
14. 回顧 2023 年 11 月 24 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 貴座按 2025 年度財政預算案安排，為免增加管理費壓力，如有需要，會獨立就維修地底喉個案個別進行集資；
16. **管理費曾有凍結/被業主大會推翻，從而動用大廈儲備：**以 2012、2016 及 2019 年為例，法團及管理公司發現赤字問題製備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過凍結財政預算，結果令當年的需要使用大廈儲備過渡，進一步蠶蝕貴座的大廈儲備；
其後法團及管理公司以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份預算案都先以大廈自身儲備補貼作為基礎，補貼當年的開支，以「赤字預算」來釐定管理費；
因此過去十數年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按大廈公契原先的設計進行儲蓄計劃，尤其第一期及第三期住宅物業較為明顯，「赤字」令大廈儲備不斷下降；
17. 因應疫情及社會情況期間(2020 年度)，各座別以「赤字預算」處理，沒有增加管理費，以儲備補貼支出；
18. **「赤字」的處理：**如貴座該月的管理費入不敷支(即「收支報告」表中「本期盈餘/(赤字)」出現赤字)，即該月不能按大廈公契設計進行儲蓄之餘，亦要動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，應付當月開支需要；
19. **承上文提供資料：**參考由 2011 年至 2024 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時大廈可動用儲備為\$(362,010.38) (「業主權益」：「總計」)，14 年當中，共有 5 年管理費有調升，另共有 9 年管理費沒有調升又或在業主大會通過凍結，而貴座當時期的管理費定位並未有調整至收支平衡的金額，依懶大廈儲備補貼日常開支。如來年沒有調整管理費去修正問題，動用儲備的情況只會繼續甚至擴大，參考消委會過去的數據：包括「通貨膨脹」、「最低工資上漲」、「樓宇維修保養」等每年的成本加幅因素下，需要更多的時間或更多的管理費調整比例去追回差距；
20. 預計至 2025 年底，大廈餘下可用的儲備為\$2,520,264.49(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2025 年內不加管理費，只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註：未計算其他突發開支)，就如過往第 1、4 及 6 座曾出現集資以過渡年底開支及多次舉行的財務座談會講解的實例；
21. 若面對財赤而最終不增加管理費，或被業主再次推翻管理費加幅，當儲備都用光後，大廈公眾設施及服務將面臨停止運作，屆時唯有向業主集資以恢復運作(參考第 1、4 及 6 座的情況)；
22. **儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康：**參閱截至 2024 年 8 月 31 日的財務報表，當中「業主權益」-「總計」一欄(即大廈實際儲備餘額)，有個別座別錄得相等或超過於十個月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

的過百萬儲備(例如第 15, 18, 21, 27, 28 座), 惟需注意, 有關儲備是因該座管理費過去定位, 能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成, 惟若管理費又以「赤字預算」訂立, 若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別, 應密切監控財務及管理費水平狀況, 保持收支平衡的標準線, 即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時, 亦需要留意赤字的深度不能太深, 否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況), 影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應。

未來開支挑戰：

23. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：本苑接獲屋宇署指, 有業戶投訴本苑大廈外牆維修問題, 屋宇署並對第 7, 16 座發出檢查及維修指示信, 引伸全苑其他座別亦需要進行紅外線勘察及維修工作, 從而增加檢測及維修工程預算, 令外牆維修預算的壓力增加, 每座預算介乎\$50,000 至 \$250,000 不等(視乎檢測報告執修項目多少而定)。
24. 電力變壓站(中電火牛房)維修(1, 2, 6, 10, 11, 13, 14, 22, 28 座開支)：接獲中電來信, 指位於有關座別地下的電力變壓站(中電火牛房)鐵門老化/變壓站內天花剝落等執修工程, 相關座別維修預算介乎\$25,000 至\$175,000 不等(視乎維修項目多少而定)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：收到屋宇署勸喻信, 指接獲投訴 A 停車場 4 樓天花剝落, 需要檢測及維修停車場天花。
26. 地底供水管老化, 預留維修項目預算：本苑落成三十多年, 地底供水管使用年期如是, 近年多座都陸續因老化及喉管爆裂, 無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外, 獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
貴座地底供水管未有更新。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會處理；
27. 解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡, 不用鈎取儲備作日常運作, 及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需, 以現時數據分析, 2025 年度管理費加幅指標為+10%, 但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡, 以按年平均溫和的加幅安排較為容易接受。以現時數據推算, 預計平均加幅 +不用加%以上, 並維持不用加年左右, 以解決十多年來的管理費結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標, 未計算其他外在因素, 請留意每年的財政預算案及出席財務座談會)；
28. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」：在屋宇署未有發出強制驗樓令下, 我們未有任何計劃, 只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施發生損壞時的維護工作, 詳情請參閱：「第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告 (2023 年 12 月)」「F. 未來面對的挑戰」「C 項」的內容；另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。
29. 管理公司將繼續舉辦財務講解會及不同主題的座談會, 向業戶匯報最新狀況, 增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2024 年 8 月 31 日, 大廈基金(業主權益-總計)結餘為\$2,467,381.39；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$515,400.00 的安全水平, 惟請注意, 儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

節流措施(例子)

- 2011年：購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作，以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016年：引入「實量實度」地喉及外牆維修，控制維修成本
 - 「實量實度」外牆維修：
 - 「實量實度」棚架報價，2年制合約，鎖定標準棚架，後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價，2年制合約，鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
 - 「實量實度」地喉維修：
 - 「實量實度」地喉報價，2年制合約，鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- 2017年：全苑由T5/T8照明更換LED照明，平均節省大廈用電10%或更多
- 2018年：由外判水電轉為自聘水電，減低外聘水電公司的行政成本
- 2018年：洗水缸，緊急供電供水支援改為外判，提高專業性及價格競爭
- 2020年：LED保養屆滿，繼續招標「價單」提供2年合約為限，保持價格競爭
- 2021年：引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年：「實量實度」地喉維修增值服務，引入「聲納探測器」，提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月：引入全景相機，因應新法例要求下航拍機不太適用，保持勘察準確度減低誤判
- 2022-2023年：大廈天台加壓系統，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。
- 2025年：引入「實量實度」天花維修，控制維修成本：
 - 「實量實度」天花維修，2年制合約，鎖定維修面積固定價格
 - 由管理公司統籌有關工作，省去由外判承辦商統籌的行政成本
- A/TWW/129發展地，如建造時邀請發展商免費協助商場側豪景花園範圍內一幅地平整，以研究建立永久管理處，節省現時每年50餘萬租金。

開源措施，為大廈帶來收入(例子)

- 自動售賣機：已引入多年，提供飲品/小貨品服務。
- 引入物料智能櫃及冷凍櫃：為業戶提供網購自取服務。
- 研究於各座大堂引入合作式電子廣告板。

感謝各位業主理解上述財政預算案的內容，如有疑問，可以現場或透過”ZOOM”出席每月例行的業主茶敘活動作交流，又或致電2491-7234與我們聯絡，謝謝！



豪景花園客戶服務部
2024年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

牌照號碼：C-642565

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

(接上頁)

備忘 (通用)

- 2025 年度財政預算案草稿於 2024 年 11 月 13 日豪景花園業主立案法團常務會議通過預算草案內容，並安排不遲於 2024 年 12 月 9 日向各座別展示預算草案。
- 管理公司就 2025 年度財政預算草案於豪景花園遊樂會舉行座談會，向各業主講解及收集意見：
日期： 2024 年 11 月 29 日 座別：第 1-6 座
2024 年 11 月 30 日 座別：第 7-14 座
2024 年 12 月 7 日 座別：第 15-21 座
2024 年 12 月 14 日 座別：第 22-28 座
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2025 年 1 月 1 日。
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。由於各座情況不同，故即使樓型及戶數相同，亦難以直接比較。
- 來年(2025年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$31-\$311不等），第9、15、21、26、27、28座、A/B/C/D停車場的管理費則獲凍結；
- 有關屋苑各座別的每月財務報表，會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk，供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支，均會於管理委員會常務會議上通過，有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。
- 為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月將舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。

	
豪景花園業主立案法團網站	第 10 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2023-12-16)

附件: 過去管理費儲備記錄

-  = 凍結管理費年份
-  = 業主大會動議及通過凍結管理費年份
-  = 當年管理費儲備收支平衡外, 多出盈餘亦能作為額外儲備
-  = 當年管理費收支不衡, 未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

回顧過往管理費/儲備情況
各座大廈儲備記錄一覽

豪景花園 (第28座)	A,B 管理費	調整百分比	收支報告截至	第28座業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2010年	\$2,832				
由2011年	\$2,832	0%			
由2012年1月	\$3,257	15%			
由2012年3月	\$2,832	撤回加價			
由2013年5月	\$3,257	15%			
由2014年2月	\$425	每戶加	31/12/2013	(\$362,010.38)	
由2015年1月	\$3,748	15%			
由2016年1月	\$491	每戶加	31/12/2014	(\$51,916.21)	\$310,094.17
由2017年1月	\$3,971	6%			
由2018年1月	\$223	每戶加	31/12/2015	\$345,871.24	\$397,787.45
由2019年1月	\$3,971	0%			
其他座別否決加價	\$4,130	4%			
由2020年1月	\$159	每戶加	31/12/2016	\$677,906.02	\$332,034.78
由2021年1月	\$4,130	0%			
由2022年1月	\$4,130	0%			
由2023年1月	\$4,130	0%			
由2024年1月	\$4,130	0%			
由2025年1月	\$4,130	0%			
由2026年1月	\$4,130	0%			
由2027年1月	\$4,130	0%			
由2028年1月	\$4,130	0%			
由2029年1月	\$4,130	0%			
由2030年1月	\$4,130	0%			
由2031年1月	\$4,130	0%			
由2032年1月	\$4,130	0%			
由2033年1月	\$4,130	0%			
由2034年1月	\$4,130	0%			
由2035年1月	\$4,130	0%			
由2036年1月	\$4,130	0%			
由2037年1月	\$4,130	0%			
由2038年1月	\$4,130	0%			
由2039年1月	\$4,130	0%			
由2040年1月	\$4,130	0%			
由2041年1月	\$4,130	0%			
由2042年1月	\$4,130	0%			
由2043年1月	\$4,130	0%			
由2044年1月	\$4,130	0%			
由2045年1月	\$4,130	0%			
由2046年1月	\$4,130	0%			
由2047年1月	\$4,130	0%			
由2048年1月	\$4,130	0%			
由2049年1月	\$4,130	0%			
由2050年1月	\$4,130	0%			
由2051年1月	\$4,130	0%			
由2052年1月	\$4,130	0%			
由2053年1月	\$4,130	0%			
由2054年1月	\$4,130	0%			
由2055年1月	\$4,130	0%			
由2056年1月	\$4,130	0%			
由2057年1月	\$4,130	0%			
由2058年1月	\$4,130	0%			
由2059年1月	\$4,130	0%			
由2060年1月	\$4,130	0%			
由2061年1月	\$4,130	0%			
由2062年1月	\$4,130	0%			
由2063年1月	\$4,130	0%			
由2064年1月	\$4,130	0%			
由2065年1月	\$4,130	0%			
由2066年1月	\$4,130	0%			
由2067年1月	\$4,130	0%			
由2068年1月	\$4,130	0%			
由2069年1月	\$4,130	0%			
由2070年1月	\$4,130	0%			
由2071年1月	\$4,130	0%			
由2072年1月	\$4,130	0%			
由2073年1月	\$4,130	0%			
由2074年1月	\$4,130	0%			
由2075年1月	\$4,130	0%			
由2076年1月	\$4,130	0%			
由2077年1月	\$4,130	0%			
由2078年1月	\$4,130	0%			
由2079年1月	\$4,130	0%			
由2080年1月	\$4,130	0%			
由2081年1月	\$4,130	0%			
由2082年1月	\$4,130	0%			
由2083年1月	\$4,130	0%			
由2084年1月	\$4,130	0%			
由2085年1月	\$4,130	0%			
由2086年1月	\$4,130	0%			
由2087年1月	\$4,130	0%			
由2088年1月	\$4,130	0%			
由2089年1月	\$4,130	0%			
由2090年1月	\$4,130	0%			
由2091年1月	\$4,130	0%			
由2092年1月	\$4,130	0%			
由2093年1月	\$4,130	0%			
由2094年1月	\$4,130	0%			
由2095年1月	\$4,130	0%			
由2096年1月	\$4,130	0%			
由2097年1月	\$4,130	0%			
由2098年1月	\$4,130	0%			
由2099年1月	\$4,130	0%			
由2100年1月	\$4,130	0%			
由2101年1月	\$4,130	0%			
由2102年1月	\$4,130	0%			
由2103年1月	\$4,130	0%			
由2104年1月	\$4,130	0%			
由2105年1月	\$4,130	0%			
由2106年1月	\$4,130	0%			
由2107年1月	\$4,130	0%			
由2108年1月	\$4,130	0%			
由2109年1月	\$4,130	0%			
由2110年1月	\$4,130	0%			
由2111年1月	\$4,130	0%			
由2112年1月	\$4,130	0%			
由2113年1月	\$4,130	0%			
由2114年1月	\$4,130	0%			
由2115年1月	\$4,130	0%			
由2116年1月	\$4,130	0%			
由2117年1月	\$4,130	0%			
由2118年1月	\$4,130	0%			
由2119年1月	\$4,130	0%			
由2120年1月	\$4,130	0%			
由2121年1月	\$4,130	0%			
由2122年1月	\$4,130	0%			
由2123年1月	\$4,130	0%			
由2124年1月	\$4,130	0%			
由2125年1月	\$4,130	0%			
由2126年1月	\$4,130	0%			
由2127年1月	\$4,130	0%			
由2128年1月	\$4,130	0%			
由2129年1月	\$4,130	0%			
由2130年1月	\$4,130	0%			
由2131年1月	\$4,130	0%			
由2132年1月	\$4,130	0%			
由2133年1月	\$4,130	0%			
由2134年1月	\$4,130	0%			
由2135年1月	\$4,130	0%			
由2136年1月	\$4,130	0%			
由2137年1月	\$4,130	0%			
由2138年1月	\$4,130	0%			
由2139年1月	\$4,130	0%			
由2140年1月	\$4,130	0%			
由2141年1月	\$4,130	0%			
由2142年1月	\$4,130	0%			
由2143年1月	\$4,130	0%			
由2144年1月	\$4,130	0%			
由2145年1月	\$4,130	0%			
由2146年1月	\$4,130	0%			
由2147年1月	\$4,130	0%			
由2148年1月	\$4,130	0%			
由2149年1月	\$4,130	0%			
由2150年1月	\$4,130	0%			
由2151年1月	\$4,130	0%			
由2152年1月	\$4,130	0%			
由2153年1月	\$4,130	0%			
由2154年1月	\$4,130	0%			
由2155年1月	\$4,130	0%			
由2156年1月	\$4,130	0%			
由2157年1月	\$4,130	0%			
由2158年1月	\$4,130	0%			
由2159年1月	\$4,130	0%			
由2160年1月	\$4,130	0%			
由2161年1月	\$4,130	0%			
由2162年1月	\$4,130	0%			
由2163年1月	\$4,130	0%			
由2164年1月	\$4,130	0%			
由2165年1月	\$4,130	0%			
由2166年1月	\$4,130	0%			
由2167年1月	\$4,130	0%			
由2168年1月	\$4,130	0%			
由2169年1月	\$4,130	0%			
由2170年1月	\$4,130	0%			
由2171年1月	\$4,130	0%			
由2172年1月	\$4,130	0%			
由2173年1月	\$4,130	0%			
由2174年1月	\$4,130	0%			
由2175年1月	\$4,130	0%			
由2176年1月	\$4,130	0%			
由2177年1月	\$4,130	0%			
由2178年1月	\$4,130	0%			
由2179年1月	\$4,130	0%			
由2180年1月	\$4,130	0%			
由2181年1月	\$4,130	0%			
由2182年1月	\$4,130	0%			
由2183年1月	\$4,130	0%			
由2184年1月	\$4,130	0%			
由2185年1月	\$4,130	0%			
由2186年1月	\$4,130	0%			
由2187年1月	\$4,130	0%			
由2188年1月	\$4,130	0%			
由2189年1月	\$4,130	0%			
由2190年1月	\$4,130	0%			
由2191年1月	\$4,130	0%			
由2192年1月	\$4,130	0%			
由2193年1月	\$4,130	0%			
由2194年1月	\$4,130	0%			
由2195年1月	\$4,130	0%			
由2196年1月	\$4,130	0%			
由2197年1月	\$4,130	0%			
由2198年1月	\$4,130	0%			
由2199年1月	\$4,130	0%			
由2200年1月	\$4,130	0%			
由2201年1月	\$4,130	0%			
由2202年1月	\$4,130	0%			
由2203年1月	\$4,130	0%			
由2204年1月	\$4,130	0%			
由2205年1月	\$4,130	0%			
由2206年1月	\$4,130	0%			
由2207年1月	\$4,130	0%			
由2208年1月	\$4,130	0%			
由2209年1月	\$4,130	0%			
由2210年1月	\$4,130	0%			
由2211年1月	\$4,130	0%			
由2212年1月	\$4,130	0%			
由2213年1月	\$4,130	0%			
由2214年1月	\$4,130	0%			
由2215年1月	\$4,130	0%			
由2216年1月	\$4,130	0%			
由2217年1月	\$4,130	0%			
由2218年1月	\$4,130	0%			
由2219年1月	\$4,130	0%			
由2220年1月	\$4,130	0%			
由2221年1月	\$4,130	0%			
由2222年1月	\$4,130	0%			
由2223年1月	\$4,130	0%			
由2224年1月	\$4,130	0			