

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第1頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116

致：各位業主

有關：2026 年度財政預算案座談會-會後簡報

第1-28座(包括各停車場)的財務講解會已於11月20, 22, 28, 29日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

目錄	
2026 年度豪景花園財政預算草案座談會通告.. 第2頁	
第1座 第3-11頁	第17座 第147-155頁
第2座 第12-20頁	第18座 第156-164頁
第3座 第21-29頁	第19座 第165-173頁
第4座 第30-38頁	第20座 第174-182頁
第5座 第39-47頁	第21座 第183-191頁
第6座 第48-56頁	第22座 第192-200頁
第7座 第57-65頁	第23座 第201-209頁
第8座 第66-74頁	第24座 第210-218頁
第9座 第75-83頁	第25座 第219-227頁
第10座 第84-92頁	第26座 第228-236頁
第11座 第93-101頁	第27座 第237-245頁
第12座 第102-110頁	第28座 第246-254頁
第13座 第111-119頁	A 停車場 第255-262頁
第14座 第120-128頁	B 停車場 第263-270頁
第15座 第129-137頁	C 停車場 第271-278頁
第16座 第138-146頁	D 停車場 第279-286頁

如有任何疑問，可致電2491 7234向本部職員查詢。



豪景花園客戶服務部
2025年12月

2026

年度豪景花園財政預算案座談會

第2頁 / 共286頁

Hongkong Garden Financial Budget Seminar

大廈背景
屋苑運作
如何監察

公佈大廈
財政儲備
最新狀況

未來挑戰
預告開支
重點支出

屋苑運作
公開透明



業戶交流
和諧團結

業主們的
法律權利
義務責任

詳細解釋
加管理費
前因後果

現場交流
開誠布公
有問必答

地點：豪景花園遊樂會多用途室
歡迎親身或以 Zoom 連結
在線出席：656 803 8664
(Zoom 於座談會 5 分鐘前開放)
(進入時需要提供單位資料以核實身份)

通告編號：HKG/2025/N/0899

第 1 至 6 座

11 月 22 日(六)
19:00-22:00

第 7 至 14 座

11 月 20 日(四)
19:00-22:00

第 15 至 21 座

11 月 29 日(六)
19:00-22:00

第 22 至 28 座

11 月 28 日(五)
19:00-22:00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第3頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/1

致：第1座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第1至6座的財務講解會已於2025年11月22日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第1座總業主人數：144戶，ZOOM出席：1人，現場出席：0人，總出席人數：1人，出席率0.7%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第4頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/1

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 39.17%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第5頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/1

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 29 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(1, 4, 6 座)；
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, 6 座)；
17. 回顧為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；
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，以儲備補貼日常支出；
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

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第6頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/1

基金」，應付當月開支需要；

21. 承上文提供資料：參考由 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$1,078,302.69 (參閱財務報表「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位並未有調整至收支平衡的金額，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$406,575.53(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$74.00 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)；
24. 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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：

25. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
26. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
27. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第7頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/1

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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%，並維持 3-4 年左右，以解決來年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)；
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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
32. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$360,189.01，未達 3 個月管理費健康儲備建議指標\$563,328.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 32 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

所有單位由\$1,230.00 增加至\$1,304.00，總共加\$74.00，加幅約 6%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第8頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/1

節流措施(例子)

- 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務)(◆：為回答內容)

3 座住戶

問：管理費第三及四座加幅金額偏高？

◆ 每一座是獨立財政，要視乎該座別的財政狀況、單位數目及收入支出制訂管理費加幅。

問：保安薪金 2027 年會否再增加？

◆ 保安合約兩年一次，而 2027 財政預算中保安費用不會列入管理費加幅中。

◆ 管理費維持收支平衡，不希望管理費跌幅太大。

問：第 3 座火牛房是否需要更換？

◆ 不需要。今年收到中電來信表示屋苑火牛房需要更換，只有 6 座及 11 座，現在已完成。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第9頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/1

4 座住戶

問：現時保安合約何時完？可否限標價及加幅比例？

- ◆ 保安合約至2025年5月1日至2027年5月1日。
- ◆ 保安合約是公開招標，不會限標價。2026年管理費需要調整加幅先可以應付保安費用的支出。

問：有感泳池合約費用高

- ◆ 有些救生員薪金不合理，價錢較平原因是使用假証，兩名救生員共用一張証。
- ◆ 救生員薪金高令標價提高。
- ◆ 每年泳池收入與支出不符，有虧損但因應業戶需要而開。
- ◆ 過往合約試過選擇平但質素較差，每次會對投標的承辦商進行背景調查。

問：安裝水浸警報器有什麼作用？

- ◆ 一至六座更換電梯工程完成後才安裝，警報器有感應系統及鏡頭，作用是觀察大廈水缸情況。若本部不知情下大廈水缸沒有水，再重新注水入水缸需要較長時間，但如果盡早知道水缸水位低於一定水平時，本部可以即時安排人手上水，從而減少對業戶的影響。

問：本苑保險費70萬當中包括那幾項保險？

1. 財產一切險
2. 公眾責任險
3. 業主立案法團責任險
4. 僱員補償保險
5. 現金保險
6. 工程保險

5 座住戶

問：各座會不會有其他收入？

- ◆ 曾經考慮每座設廣告版增加收入，有其他屋苑曾經試過但不足一星期遭業主要求廢除。
- ◆ 本苑有回收衣物、汽水機及智能櫃增加收入歸入全苑數，但不足以補助全苑。

問：過往財政預算是政府宣布最低工資而增加管理費，將來保安公司會否再因最低工資而加管理費？

- ◆ 最低工資由2010年開始，薪金每年會有加幅，舊有保安合約薪金比較低。若政府公佈再調高最低工資，合約期內保安公司需要自行承擔最低工資的加幅。

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”出席每月例行舉辦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
2025年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第10頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/1

備忘（通用）

- 2026年度財政預算案於2025年11月14日豪景花園第11屆業主立案法團管理委員會第8次常務會議通過，並安排不遲於2025年11月18日於各座大堂展示(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就2026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：
(發出日期：2025年11月15日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期：
2025年11月22日 座別：第1-6座
2025年11月20日 座別：第7-14座
2025年11月29日 座別：第15-21座
2025年11月28日 座別：第22-28座
- 管理公司將不遲於2025年12月24日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度日期為2026年1月1日至2026年12月31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(2026年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由2024年3月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約1.5小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及管理委員會2025工作報告
(2025年4月2日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第11頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/1

有關：第1座財務講解會-會後簡報

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	
各座大廈儲備記錄一覽				*每座獨立財政	
豪景花園(第1座)	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				
由2004年1月	\$655				
2011年	\$655				
由2012年1月	\$754				
由2012年3月	\$655				
由2013年5月	\$655				
由2014年2月	\$655		\$1,078,302.69		
由2015年1月	\$753		\$785,625.98	(\$292,676.71)	
由2016年1月	\$753		\$668,828.71	(\$116,797.27)	
由2017年1月	\$821		\$361,500.38	(\$307,328.33)	
由2018年1月	\$920		\$277,050.51	(\$84,449.87)	
由2019年1月	\$920		\$189,851.86	(\$87,198.65)	
2019年建議管理費	\$1,030		\$19,268.56	(\$170,583.30)	
2019年	\$920		\$161,746.66	\$142,478.10	
2020年	\$920		\$133,761.28	(\$27,985.38)	
2020年建議管理費	\$920		\$369,365.43	\$235,604.15	
2021年1月	\$975		\$103,239.63	(\$266,125.80)	
2021年1月	\$55		\$585,791.05	\$482,551.42	
2022年1月	\$1,014		\$360,189.01	(\$225,602.04)	
2022年1月	\$39		\$326,138.42	(\$259,652.63)	
2023年1月	\$1,095		\$409,546.07	\$83,407.65	
2023年1月	\$81				
2024年1月	\$1,183				
2024年1月	\$88				
2025年1月	\$1,230				
2025年1月	\$47				
2026年1月	\$1,304				
2026年1月	\$74				
3/12/2024集資	\$3,429 x 144 = \$493,776.00				
10/1/2025集資	\$2,286 x 144 = \$329,184.00				
27/8/2025集資	\$3,429 x 144 = \$493,776.00				
30/10/2025集資	\$2,286 x 144 = \$329,184.00				
Total Amount:	\$1,645,920.00				



2012-2025年
14年當中
8年加·6年無加
直接受2019年否決加費影響
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

第12頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/2

致：第2座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第1至6座的財務講解會已於2025年11月22日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第2座總業主人數：144戶，ZOOM出席：1人，現場出席：0人，總出席人數：1人，出席率0.7%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第13頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/2

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 39.25%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第14頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/2

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 29 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 回顧為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第15頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/2

19. 承上文提供資料：參考由 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$794,823.54 (參閱財務報表「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位並未有調整至收支平衡的金額，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$564,664.41(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$62.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第16頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/2

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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%，並維持 3-4 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$495,617.04，未達 3 個月管理費健康儲備建議指標\$558,144.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

所有單位由\$1,230.00 增加至\$1,292.00，總共加\$62.00，加幅約 5%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第17頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/2

節流措施(例子)

- 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

3 座住戶

問：管理費第三及四座加幅金額偏高？

◆ 每一座是獨立財政，要視乎該座別的財政狀況、單位數目及收入支出制訂管理費加幅。

問：保安薪金 2027 年會否再增加？

◆ 保安合約兩年一次，而 2027 財政預算中保安費用不會列入管理費加幅中。

◆ 管理費維持收支平衡，不希望管理費跌幅太大。

問：第 3 座火牛房是否需要更換？

◆ 不需要。今年收到中電來信表示屋苑火牛房需要更換，只有 6 座及 11 座，現在已完成。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第18頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/2

4 座住戶

問：現時保安合約何時完？可否限標價及加幅比例？

- ◆ 保安合約至 2025 年 5 月 1 日至 2027 年 5 月 1 日。
- ◆ 保安合約是公開招標，不會限標價。2026 年管理費需要調整加幅先可以應付保安費用的支出。

問：有感泳池合約費用高

- ◆ 有些救生員薪金不合理，價錢較平原因是使用假証，兩名救生員共用一張証。
- ◆ 救生員薪金高令標價提高。
- ◆ 每年泳池收入與支出不符，有虧損但因應業戶需要而開。
- ◆ 過往合約試過選擇平但質素較差，每次會對投標的承辦商進行背景調查。

問：安裝水浸警報器有什麼作用？

- ◆ 一至六座更換電梯工程完成後才安裝，警報器有感應系統及鏡頭，作用是觀察大廈水缸情況。若本部不知情下大廈水缸沒有水，再重新注水入水缸需要較長時間，但如果盡早知道水缸水位低於一定水平時，本部可以即時安排人手上水，從而減少對業戶的影響。

問：本苑保險費 70 萬當中包括那幾項保險？

1. 財產一切險
2. 公眾責任險
3. 業主立案法團責任險
4. 僱員補償保險
5. 現金保險
6. 工程保險

5 座住戶

問：各座會不會有其他收入？

- ◆ 曾經考慮每座設廣告版增加收入，有其他屋苑曾經試過但不足一星期遭業主要求廢除。
- ◆ 本苑有回收衣物、汽水機及智能櫃增加收入歸入全苑數，但不足以補助全苑。

問：過往財政預算是政府宣布最低工資而增加管理費，將來保安公司會否再因最低工資而加管理費？

- ◆ 最低工資由 2010 年開始，薪金每年會有加幅，舊有保安合約薪金比較低。若政府公佈再調高最低工資，合約期內保安公司需要自行承擔最低工資的加幅。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第19頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/2

備忘（通用）

- 2026年度財政預算案於2025年11月14日豪景花園第11屆業主立案法團管理委員會第8次常務會議通過，並安排不遲於2025年11月18日於各座大堂展示(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就2026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：
(發出日期：2025年11月15日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期：
2025年11月22日 座別：第1-6座
2025年11月20日 座別：第7-14座
2025年11月29日 座別：第15-21座
2025年11月28日 座別：第22-28座
- 管理公司將不遲於2025年12月24日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度日期為2026年1月1日至2026年12月31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(2026年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由2024年3月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約1.5小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會2025工作報告
(2025年4月2日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第20頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/2

有關：第2座財務講解會-會後簡報

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
- ▼ = 當年管理費收支不平衡，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	
各座大廈 儲備記錄一覽				*每座獨立財政	
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%			
由2011年	\$655	0%			
由2012年1月	\$754	15%			
由2012年3月	\$655	撥回加價			
由2013年5月	\$655	0%			
由2014年2月	\$655	0%	31/12/2013	\$794,829.54	
由2015年1月	\$753	15%	31/12/2014	\$506,413.59	▼
由2016年1月	\$753	0%	31/12/2015	\$382,508.85	▼
由2017年1月	\$821	9%	31/12/2016	\$446,692.81	▲
由2018年1月	\$920	12%	31/12/2017	\$265,231.22	▼
由2019年1月	\$1,030	12%	31/12/2018	\$238,087.44	▼
2019年建議管理費	\$920	撥回加價	31/12/2019	\$152,274.56	▼
2020年	\$920	0%	31/12/2020	\$152,109.81	▼
2021年1月	\$975	6%	31/12/2021	\$124,587.96	▼
每月\$140,400	\$55	每戶加	31/8/2022	\$171,060.48	▲
2022年1月	\$1,014	4%	31/12/2022	\$228,513.96	▲
每月\$146,016	\$39	每戶加	31/12/2023	\$675,899.41	▲
2023年1月	\$1,095	8%	31/12/2024	\$495,617.04	▼
每月\$157,680	\$81	每戶加	31/12/2025(預計)	\$457,342.70	▼
2024年1月	\$1,183	8%	31/12/2026(預計)	\$564,664.41	▼
每月\$170,352	\$88	每戶加			
2025年1月	\$1,230	4%			
每月\$177,120	\$47	每戶加			
2026年1月連儲加	\$1,292	5%			
每月\$186,048	\$62	每戶加			
3/12/2024集資	\$3,429 x 144 = \$493,776.00				
10/1/2025集資	\$2,286 x 144 = \$329,184.00				
27/8/2025集資	\$3,429 x 144 = \$493,776.00				
30/10/2025集資	\$2,286 x 144 = \$329,184.00				
Total Amount:	\$1,645,920.00				
				2020年11月收 管理公司同級政府資助第一期儲備抗疫情基金6-8/2020	\$22,596.00
				2021年2月收 管理公司同級政府資助第二期儲備抗疫情基金9-11/2020	\$22,596.00
					\$45,192.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第21頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/3

致：第3座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第1至6座的財務講解會已於2025年11月22日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第3座總業主人數：108戶，ZOOM出席：0人，現場出席：2人，總出席人數：2人，出席率1.9%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第22頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/3

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 36.68%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第23頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/3

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 29 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，以儲備補貼日常支出；

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 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$997,689.62 (參閱財務報表「業主權益」：「總計」)，14 年當

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第24頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/3

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位並未有調整至收支平衡的金額，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$647,375.84(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$75.00-\$112.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座已於 2018 年 6 月動用維修基金支付地底消防、食水系統維修工程。

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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 +5%，並維持 3-4 年左右，以解決來年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

第25頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/3

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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$740,716.96；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$554,688.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$1,862.00 增加至\$1,974.00, 總共加\$112.00, 加幅約 6%。
- 2) B, C 單位由\$1,732.00 增加至\$1,836.00, 總共加\$104.00, 加幅約 6%。
- 3) E, F 單位由\$1,251.00 增加至\$1,326.00, 總共加\$75.00, 加幅約 6%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第26頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/3

節流措施(例子)

- 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

3 座住戶

問：管理費第三及四座加幅金額偏高？

◆ 每一座是獨立財政，要視乎該座別的財政狀況、單位數目及收入支出制訂管理費加幅。

問：保安薪金 2027 年會否再增加？

◆ 保安合約兩年一次，而 2027 財政預算中保安費用不會列入管理費加幅中。

◆ 管理費維持收支平衡，不希望管理費跌幅太大。

問：第 3 座火牛房是否需要更換？

◆ 不需要。今年收到中電來信表示屋苑火牛房需要更換，只有 6 座及 11 座，現在已完成。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第27頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/3

4 座住戶

問：現時保安合約何時完？可否限標價及加幅比例？

- ◆ 保安合約至2025年5月1日至2027年5月1日。
- ◆ 保安合約是公開招標，不會限標價。2026年管理費需要調整加幅先可以應付保安費用的支出。

問：有感泳池合約費用高

- ◆ 有些救生員薪金不合理，價錢較平原因是使用假証，兩名救生員共用一張証。
- ◆ 救生員薪金高令標價提高。
- ◆ 每年泳池收入與支出不符，有虧損但因應業戶需要而開。
- ◆ 過往合約試過選擇平但質素較差，每次會對投標的承辦商進行背景調查。

問：安裝水浸警報器有什麼作用？

- ◆ 一至六座更換電梯工程完成後才安裝，警報器有感應系統及鏡頭，作用是觀察大廈水缸情況。若本部不知情下大廈水缸沒有水，再重新注水入水缸需要較長時間，但如果盡早知道水缸水位低於一定水平時，本部可以即時安排人手上水，從而減少對業戶的影響。

問：本苑保險費70萬當中包括那幾項保險？

1. 財產一切險
2. 公眾責任險
3. 業主立案法團責任險
4. 僱員補償保險
5. 現金保險
6. 工程保險

5 座住戶

問：各座會不會有其他收入？

- ◆ 曾經考慮每座設廣告版增加收入，有其他屋苑曾經試過但不足一星期遭業主要求廢除。
- ◆ 本苑有回收衣物、汽水機及智能櫃增加收入歸入全苑數，但不足以補助全苑。

問：過往財政預算是政府宣布最低工資而增加管理費，將來保安公司會否再因最低工資而加管理費？

- ◆ 最低工資由2010年開始，薪金每年會有加幅，舊有保安合約薪金比較低。若政府公佈再調高最低工資，合約期內保安公司需要自行承擔最低工資的加幅。

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”出席每月例行舉辦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
2025年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第28頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/3

備忘（通用）

- 2026年度財政預算案於2025年11月14日豪景花園第11屆業主立案法團管理委員會第8次常務會議通過，並安排不遲於2025年11月18日於各座大堂展示(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就2026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：
(發出日期：2025年11月15日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期：
2025年11月22日 座別：第1-6座
2025年11月20日 座別：第7-14座
2025年11月29日 座別：第15-21座
2025年11月28日 座別：第22-28座
- 管理公司將不遲於2025年12月24日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度日期為2026年1月1日至2026年12月31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(2026年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由2024年3月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約1.5小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及管理委員會2025工作報告
(2025年4月2日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第29頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/3

有關：第3座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，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

各座大廈儲備記錄一覽

管理費儲備及歷史

*每座獨立財政

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	2012-2025年 14年當中 8年加 · 6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%				
由2014年2月	\$1,048	\$977	\$707	8%	31/12/2013	\$997,689.62		
由2015年1月	\$1,205	\$1,124	\$813	15%	31/12/2014	\$831,486.98	(\$166,202.64)	
由2016年1月	\$1,205	\$1,124	\$813	0%	31/12/2015	\$815,076.08	(\$16,410.90)	
由2017年1月	\$1,314	\$1,226	\$887	9%	31/12/2016	\$585,197.79	(\$229,878.29)	
由2018年1月	\$1,435	\$1,335	\$965	9%	31/12/2017	\$534,077.84	(\$51,119.95)	
2019年建議管理費	\$1,580	\$1,468	\$1,060	10%	31/12/2018	\$407,232.59	(\$126,845.25)	
2019年	\$1,435	\$1,335	\$965	否決加價	31/12/2019	\$522,395.49	\$115,162.90	
2020年1月	\$1,435	\$1,335	\$965	0%	31/12/2020	\$556,194.85	\$33,799.36	如果指涉政府第一期資助\$22,031.00 本年度實際盈餘\$11,768.36
2021年1月	\$1,435	\$1,335	\$965	0%	31/10/2021	\$490,375.59	(\$65,819.26)	如果指涉政府第二期資助\$22,031.00 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	\$1,115	\$1,077	\$777	每戶加	31/12/2022	\$437,364.73	(\$23,723.34)	
2023年1月	\$1,674	\$1,557	\$1,125	8%	31/12/2023	\$525,653.17	\$525,653.17	正盈利包括升降機工程第一期業實\$306,113 指涉業實,2024年度實際盈利\$219,540.17
每月\$156,814	\$1,241	\$1,115	\$831	每戶加	31/8/2025 (實際)	\$740,716.96	(\$222,300.94)	
2024年1月	\$1,808	\$1,698	\$1,215	8%	31/12/2024	\$640,670.96	(\$322,346.94)	
每月\$169,956	\$1,341	\$1,215	\$900	每戶加	31/12/2025 (預計)	\$647,375.84	\$6,704.88	
2025年1月	\$1,862	\$1,732	\$1,251	3%	31/12/2026 (預計)			
每月\$174,420	\$54	\$34	\$36	每戶加				
業實\$1,646,460.00								
2026年1月建議加	\$1,974	\$1,836	\$1,326	6%				
每月\$184,896	\$112	\$104	\$75	每戶加				
3/12/2024業實	\$ (3,517+4,924+5,276)×36= \$493,812.00							
10/1/2025業實	\$ (2,345+3,283+3,517)×36= \$329,220.00							
27/8/2025業實	\$ (3,517+4,924+5,276)×36= \$493,812.00							2020年11月收 管理公司回報政府資助第一期撥款實收基金6-8/2020 2021年2月收 管理公司回報政府資助第二期撥款實收基金9-11/2020
30/10/2025業實	\$ (2,345+3,283+3,517)×36= \$329,220.00							\$22,031.00 \$22,031.00 \$44,062.00
Total Amount: \$1,646,460.00								

5年11月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第30頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/4

致：第4座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第1至6座的財務講解會已於2025年11月22日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第4座總業主人數：108戶，ZOOM出席：0人，現場出席：3人，總出席人數：3人，出席率2.8%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第31頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/4

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 37.49%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第32頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/4

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 29 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(1, 4, 6 座)；

16. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第33頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/4

20. 承上文提供資料：參考由 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$1,351,655.52 (參閱財務報表「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位並未有調整至收支平衡的金額，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$717,380.35(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$50.00-\$75.00 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)；
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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
25. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
26. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第34頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/4

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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%，並維持 3 年左右，以解決來年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)；
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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
31. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$778,674.67；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$548,424.00 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；

就 1 至 31 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$1,873.00 增加至\$1,948.00, 總共加\$75.00, 加幅約 4%。
- 2) B, C 單位由\$1,749.00 增加至\$1,819.00, 總共加\$70.00, 加幅約 4%。
- 3) E, F 單位由\$1,261.00 增加至\$1,311.00, 總共加\$50.00, 加幅約 4%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第35頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/4

節流措施(例子)

- 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

3 座住戶

問：管理費第三及四座加幅金額偏高？

◆ 每一座是獨立財政，要視乎該座別的財政狀況、單位數目及收入支出制訂管理費加幅。

問：保安薪金 2027 年會否再增加？

◆ 保安合約兩年一次，而 2027 財政預算中保安費用不會列入管理費加幅中。

◆ 管理費維持收支平衡，不希望管理費跌幅太大。

問：第 3 座火牛房是否需要更換？

◆ 不需要。今年收到中電來信表示屋苑火牛房需要更換，只有 6 座及 11 座，現在已完成。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第36頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/4

4 座住戶

問：現時保安合約何時完？可否限標價及加幅比例？

- ◆ 保安合約至2025年5月1日至2027年5月1日。
- ◆ 保安合約是公開招標，不會限標價。2026年管理費需要調整加幅先可以應付保安費用的支出。

問：有感泳池合約費用高

- ◆ 有些救生員薪金不合理，價錢較平原因是使用假証，兩名救生員共用一張証。
- ◆ 救生員薪金高令標價提高。
- ◆ 每年泳池收入與支出不符，有虧損但因應業戶需要而開。
- ◆ 過往合約試過選擇平但質素較差，每次會對投標的承辦商進行背景調查。

問：安裝水浸警報器有什麼作用？

- ◆ 一至六座更換電梯工程完成後才安裝，警報器有感應系統及鏡頭，作用是觀察大廈水缸情況。若本部不知情下大廈水缸沒有水，再重新注水入水缸需要較長時間，但如果盡早知道水缸水位低於一定水平時，本部可以即時安排人手上水，從而減少對業戶的影響。

問：本苑保險費70萬當中包括那幾項保險？

1. 財產一切險
2. 公眾責任險
3. 業主立案法團責任險
4. 僱員補償保險
5. 現金保險
6. 工程保險

5 座住戶

問：各座會不會有其他收入？

- ◆ 曾經考慮每座設廣告版增加收入，有其他屋苑曾經試過但不足一星期遭業主要求廢除。
- ◆ 本苑有回收衣物、汽水機及智能櫃增加收入歸入全苑數，但不足以補助全苑。

問：過往財政預算是政府宣布最低工資而增加管理費，將來保安公司會否再因最低工資而加管理費？

- ◆ 最低工資由2010年開始，薪金每年會有加幅，舊有保安合約薪金比較低。若政府公佈再調高最低工資，合約期內保安公司需要自行承擔最低工資的加幅。

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”出席每月例行舉辦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
2025年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第37頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/4

備忘（通用）

- 2026年度財政預算案於2025年11月14日豪景花園第11屆業主立案法團管理委員會第8次常務會議通過，並安排不遲於2025年11月18日於各座大堂展示(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就2026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：
(發出日期：2025年11月15日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期：
2025年11月22日 座別：第1-6座
2025年11月20日 座別：第7-14座
2025年11月29日 座別：第15-21座
2025年11月28日 座別：第22-28座
- 管理公司將不遲於2025年12月24日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度日期為2026年1月1日至2026年12月31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(2026年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由2024年3月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約1.5小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及管理委員會2025工作報告
(2025年4月2日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第38頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/4

有關：第4座財務講解會-會後簡報

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
- ▼ = 當年管理費收支不平衡，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

各座大廈儲備記錄一覽

*每座獨立財政

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)	2012-2025年14年當中8年加、6年無加受2019年否決加費影響2022年集資
2011年	\$970	\$905	\$655					
由2012年1月	\$1,116	\$1,041	\$754	15%				
由2012年3月	\$970	\$905	\$655	撥回加價				
由2013年5月	\$970	\$905	\$655	0%				
由2014年2月	\$970	\$905	\$655	0%	31/12/2013	\$1,351,655.52		
由2015年1月	\$1,116	\$1,041	\$753	15%	31/12/2014	\$1,107,877.50	(\$243,778.02)	
由2016年1月	\$1,116	\$1,041	\$753	0%	31/12/2015	\$1,020,267.33	(\$87,610.17)	
由2017年1月	\$1,206	\$1,125	\$814	8%	31/12/2016	\$787,841.57	(\$232,425.76)	
由2018年1月	\$1,350	\$1,260	\$910	12%	31/12/2017	\$639,213.09	(\$148,628.48)	
由2019年1月	\$1,487	\$1,385	\$1,000	10%	31/12/2018	\$468,158.76	(\$171,054.33)	
由2020年1月	\$1,350	\$1,260	\$910	0%	31/12/2019	\$235,627.47	(\$232,531.29)	
由2021年1月	\$1,470	\$1,373	\$990	9%	31/12/2020	\$115,871.66	(\$119,755.81)	
由2022年1月	\$1,588	\$1,483	\$1,069	8%	31/03/2021	\$184,768.89	\$68,897.23	
由2023年1月	\$1,683	\$1,572	\$1,133	6%	31/12/2021	\$3,774.81	(\$112,096.85)	
由2024年1月	\$1,818	\$1,698	\$1,224	8%	31/12/2022	\$187,448.09	\$183,673.28	
由2025年1月	\$1,873	\$1,749	\$1,261	3%	31/12/2023	\$302,242.64	\$114,794.55	
由2026年1月	\$1,948	\$1,819	\$1,311	4%	31/12/2024	\$828,261.09	\$526,018.45	
由2027年1月	\$2,345	\$2,283	\$1,717	36%	31/8/2025(實際)	\$778,674.67	(\$49,586.42)	
由2028年1月	\$2,345	\$2,283	\$1,717	36%	31/12/2025(預計)	\$689,576.27	(\$138,684.82)	
由2029年1月	\$2,345	\$2,283	\$1,717	36%	31/12/2026(預計)	\$717,380.35	\$27,804.08	
由2030年1月	\$2,345	\$2,283	\$1,717	36%	2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保稅庫抗壓基金6-8/2020		\$22,031.00	
由2031年1月	\$2,345	\$2,283	\$1,717	36%	2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保稅庫抗壓基金9-11/2020		\$22,031.00	
由2032年1月	\$2,345	\$2,283	\$1,717	36%			\$44,062.00	



2012-2025年14年當中8年加、6年無加受2019年否決加費影響2022年集資



正盈利包括升遷轉工工程第一期實收\$256,990
總計實收2024年度實收盈利\$269,028.45

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第39頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/5

致：第5座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第1至6座的財務講解會已於2025年11月22日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第5座總業主人數：176戶，ZOOM出席：1人，現場出席：2人，總出席人數：3人，出席率1.7%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第40頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/5

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 41.2%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第41頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/5

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 29 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第42頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/5

19. 承上文提供資料：參考由 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$779,880.87 (參閱財務報表「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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$333,874.40(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$85.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第43頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/5

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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 +5%，並維持 4-5 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘結餘為\$521,287.61，未達 3 個月管理費健康儲備建議指標\$605,616.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

所有單位由\$1,062.00 增加至\$1,147.00，總共加\$85.00，加幅約 8%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第44頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/5

節流措施(例子)

- 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

3 座住戶

問：管理費第三及四座加幅金額偏高？

◆ 每一座是獨立財政，要視乎該座別的財政狀況、單位數目及收入支出制訂管理費加幅。

問：保安薪金 2027 年會否再增加？

◆ 保安合約兩年一次，而 2027 財政預算中保安費用不會列入管理費加幅中。

◆ 管理費維持收支平衡，不希望管理費跌幅太大。

問：第 3 座火牛房是否需要更換？

◆ 不需要。今年收到中電來信表示屋苑火牛房需要更換，只有 6 座及 11 座，現在已完成。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第45頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/5

4 座住戶

問：現時保安合約何時完？可否限標價及加幅比例？

- ◆ 保安合約至2025年5月1日至2027年5月1日。
- ◆ 保安合約是公開招標，不會限標價。2026年管理費需要調整加幅先可以應付保安費用的支出。

問：有感泳池合約費用高

- ◆ 有些救生員薪金不合理，價錢較平原因是使用假証，兩名救生員共用一張証。
- ◆ 救生員薪金高令標價提高。
- ◆ 每年泳池收入與支出不符，有虧損但因應業戶需要而開。
- ◆ 過往合約試過選擇平但質素較差，每次會對投標的承辦商進行背景調查。

問：安裝水浸警報器有什麼作用？

- ◆ 一至六座更換電梯工程完成後才安裝，警報器有感應系統及鏡頭，作用是觀察大廈水缸情況。若本部不知情下大廈水缸沒有水，再重新注水入水缸需要較長時間，但如果盡早知道水缸水位低於一定水平時，本部可以即時安排人手上水，從而減少對業戶的影響。

問：本苑保險費70萬當中包括那幾項保險？

1. 財產一切險
2. 公眾責任險
3. 業主立案法團責任險
4. 僱員補償保險
5. 現金保險
6. 工程保險

5 座住戶

問：各座會不會有其他收入？

- ◆ 曾經考慮每座設廣告版增加收入，有其他屋苑曾經試過但不足一星期遭業主要求廢除。
- ◆ 本苑有回收衣物、汽水機及智能櫃增加收入歸入全苑數，但不足以補助全苑。

問：過往財政預算是政府宣布最低工資而增加管理費，將來保安公司會否再因最低工資而加管理費？

- ◆ 最低工資由2010年開始，薪金每年會有加幅，舊有保安合約薪金比較低。若政府公佈再調高最低工資，合約期內保安公司需要自行承擔最低工資的加幅。

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”出席每月例行舉辦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
2025年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第46頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/5

備忘（通用）

- 2026年度財政預算案於2025年11月14日豪景花園第11屆業主立案法團管理委員會第8次常務會議通過，並安排不遲於2025年11月18日於各座大堂展示(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就2026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：
(發出日期：2025年11月15日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025年11月22日 座別：第1-6座
2025年11月20日 座別：第7-14座
2025年11月29日 座別：第15-21座
2025年11月28日 座別：第22-28座
- 管理公司將不遲於2025年12月24日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度日期為2026年1月1日至2026年12月31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(2026年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由2024年3月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約1.5小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及管理委員會2025工作報告
(2025年4月2日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第47頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/5

有關：第5座財務講解會-會後簡報

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			
各座大廈儲備記錄一覽				*每座獨立財政			
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)	2012-2025年 14年當中 7年加，7年無加	
2011年	\$575						
由2012年1月	\$662	15%					
由2012年3月	\$575	撥回加價					
由2013年5月	\$604	5%					
由2014年2月	\$29	每戶加	31/12/2013	\$779,880.87			
由2014年2月	\$695	15%					
由2015年1月	\$91	每戶加	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	\$64	每戶加	31/12/2018	\$596,942.09	\$85,684.29		
由2019年1月	\$47	每戶加	31/12/2019	\$679,220.76	\$82,278.67		
2019年建議管理費	\$983	8%					
2019年	\$910	否決加價	31/12/2020	\$801,656.78	\$122,436.02		如果副政府第一階段資助\$27,617.00 本年度實際虧損\$94,819.02
2020年	\$910	0%	31/12/2021	\$795,316.26	(\$6,340.52)		如果副政府第二階段資助\$27,617.00 2021年實際虧損\$33,957.52
2021年	\$910	0%	31/12/2022	\$704,271.76	(\$91,044.50)		
2022年1月	\$910	0%	31/12/2023	\$500,541.59	(\$203,730.17)		
2023年1月	\$910	0%	31/12/2024	\$754,408.86	\$253,867.27		IE盈利包括升降機工程第一期集資\$257,214 副政府資助\$3,346.73
2024年1月	\$983	8%	31/8/2025 (實際)	\$521,287.61	(\$233,121.25)		
2025年1月	\$1,062	8%	31/12/2025 (預計)	\$392,663.83	(\$361,745.03)		
每月\$186,912	\$79	每戶加	31/12/2026 (預計)	\$333,874.40	(\$58,789.43)		
無資@\$9,352.00 x 176 = \$1,645,952.00	\$1,147	8%					
2026年1月建議加	\$85	每戶加					
每月\$201,872							
			2020年11月收 管理公司回報政府資助第一期保稅費抗災基金6-8/2020				\$27,617.00
			2021年2月收 管理公司回報政府資助第二期保稅費抗災基金9-11/2020				\$27,617.00
							\$55,234.00

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第48頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/6

致：第6座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第1至6座的財務講解會已於2025年11月22日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第6座總業主人數：176戶，ZOOM出席：1人，現場出席：0人，總出席人數：1人，出席率0.6%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第49頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/6

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 40.62%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第50頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/6

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 29 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(1, 4, 6 座)；
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, 6 座)；
17. 回顧 2024 年 1 月獨立就維修地底喉個案個別進行集資(消防喉及開掣連掣井、食水喉及掣井、沖廁水掣井)(通告編號：HKG/2024/N/0083, 0084)；
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，以儲備補貼日常支出；
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

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第51頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/6

基金」，應付當月開支需要；

21. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$1,833,844.54(參閱財務報表「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位並未有調整至收支平衡的金額，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$511,716.11(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$44.00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)；
24. 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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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：

25. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
26. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
27. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已於2024年1月獨立就地底喉個案個別進行集資維修(消防喉及閘掣連掣井、食水喉及掣井、沖廁水掣井)。
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第52頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/6

2026 年度管理費加幅指標為+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 +5%，並維持 2-3 年左右，以解決來年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)；

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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
32. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘結餘為\$590,852.77，未達 3 個月管理費健康儲備建議指標\$604,560.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 32 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

所有單位由\$1,101.00 增加至\$1,145.00，總共加\$44.00，加幅約 4%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第53頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/6

節流措施(例子)

- 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

3 座住戶

問：管理費第三及四座加幅金額偏高？

◆ 每一座是獨立財政，要視乎該座別的財政狀況、單位數目及收入支出制訂管理費加幅。

問：保安薪金 2027 年會否再增加？

◆ 保安合約兩年一次，而 2027 財政預算中保安費用不會列入管理費加幅中。

◆ 管理費維持收支平衡，不希望管理費跌幅太大。

問：第 3 座火牛房是否需要更換？

◆ 不需要。今年收到中電來信表示屋苑火牛房需要更換，只有 6 座及 11 座，現在已完成。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第54頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/6

4 座住戶

問：現時保安合約何時完？可否限標價及加幅比例？

- ◆ 保安合約至2025年5月1日至2027年5月1日。
- ◆ 保安合約是公開招標，不會限標價。2026年管理費需要調整加幅先可以應付保安費用的支出。

問：有感泳池合約費用高

- ◆ 有些救生員薪金不合理，價錢較平原因是使用假証，兩名救生員共用一張証。
- ◆ 救生員薪金高令標價提高。
- ◆ 每年泳池收入與支出不符，有虧損但因應業戶需要而開。
- ◆ 過往合約試過選擇平但質素較差，每次會對投標的承辦商進行背景調查。

問：安裝水浸警報器有什麼作用？

- ◆ 一至六座更換電梯工程完成後才安裝，警報器有感應系統及鏡頭，作用是觀察大廈水缸情況。若本部不知情下大廈水缸沒有水，再重新注水入水缸需要較長時間，但如果盡早知道水缸水位低於一定水平時，本部可以即時安排人手上水，從而減少對業戶的影響。

問：本苑保險費70萬當中包括那幾項保險？

1. 財產一切險
2. 公眾責任險
3. 業主立案法團責任險
4. 僱員補償保險
5. 現金保險
6. 工程保險

5 座住戶

問：各座會不會有其他收入？

- ◆ 曾經考慮每座設廣告版增加收入，有其他屋苑曾經試過但不足一星期遭業主要求廢除。
- ◆ 本苑有回收衣物、汽水機及智能櫃增加收入歸入全苑數，但不足以補助全苑。

問：過往財政預算是政府宣布最低工資而增加管理費，將來保安公司會否再因最低工資而加管理費？

- ◆ 最低工資由2010年開始，薪金每年會有加幅，舊有保安合約薪金比較低。若政府公佈再調高最低工資，合約期內保安公司需要自行承擔最低工資的加幅。

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”出席每月例行舉辦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
2025年12月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第55頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/6

備忘（通用）

- 2026年度財政預算案於2025年11月14日豪景花園第11屆業主立案法團管理委員會第8次常務會議通過，並安排不遲於2025年11月18日於各座大堂展示(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就2026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：
(發出日期：2025年11月15日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期：
2025年11月22日 座別：第1-6座
2025年11月20日 座別：第7-14座
2025年11月29日 座別：第15-21座
2025年11月28日 座別：第22-28座
- 管理公司將不遲於2025年12月24日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度日期為2026年1月1日至2026年12月31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(2026年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由2024年3月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約1.5小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會2025工作報告
(2025年4月2日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第56頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/6

有關：第6座財務講解會-會後簡報

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			
各座大廈儲備記錄一覽				*每座獨立財政			
豪景花園 (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)	2012-2025年 14年當中 8年加 · 6年無加 每月有天台天線站收入 2022年集資	
2011年	\$575						
由2012年1月	\$662	15%					
由2012年3月	\$575	凍回加價					
由2013年5月	\$575	0%					
由2014年2月	\$575	0%	31/12/2013	\$1,833,844.54			
由2015年1月	\$627	9%	31/12/2014	\$1,627,170.93	(\$206,673.61)		
由2016年1月	\$52	每戶加	31/12/2015	\$1,520,924.37	(\$106,246.56)		
由2017年1月	\$678	8%	31/12/2016	\$1,143,550.60	(\$377,373.77)		
由2018年1月	\$51	每戶加	31/12/2017	\$1,027,340.64	(\$116,209.96)		
由2018年1月	\$730	8%	31/12/2018	\$830,121.98	(\$197,218.66)		
由2019年1月	\$788	8%	31/12/2019	\$512,607.63	(\$317,514.35)		
由2020年1月	\$730	0%	31/12/2020	\$269,922.93	(\$242,684.70)		
由2021年1月	\$788	8%	31/12/2021	(\$1,539.72)	(\$271,462.65)		
由2022年1月	\$867	10%	31/12/2022	\$249,025.83	\$250,565.55		
由2023年1月	\$910	5%	31/12/2023	\$359,991.23	\$110,965.40		
由2024年1月	\$1019	12%	31/12/2024	\$889,213.31	\$529,222.08		
由2025年1月	\$1350	每戶集資	31/8/2025 (預算)	\$590,852.77	(\$298,360.54)		
由2026年1月	\$82	每戶加	31/12/2025 (預計)	\$450,339.62	(\$438,873.69)		
由2027年1月	\$1145	4%	31/12/2025 (預計)	\$511,716.11	\$61,376.49		
由2028年1月	\$44	每戶加	2020年11月收 管理公司回撥政府資助第一期保稅儲備基金6-8/2020		\$27,617.00		
由2029年1月			2021年2月收 管理公司回撥政府資助第二期保稅儲備基金9-11/2020		\$27,617.00		
由2030年1月					\$55,234.00		25年11月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第57頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/7

致：第 7 座全體業主

有關：2026 年度財政預算案座談會-會後簡報

第 7 至 14 座的財務講解會已於 2025 年 11 月 20 日(星期四)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第 7 座總業主人數：132 戶，ZOOM 出席：0 人，現場出席：0 人，總出席人數：0 人，出席率 0.0%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就 2026 年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%；2024 年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第58頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/7

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 49.56%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第59頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/7

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 30 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 回顧 2024 年 11 月獨立就維修地底喉個案個別進行集資(食水喉及閘掣及掣井、沖廁喉及閘掣及掣井)(通告編號：HKG/2024/N/1079)；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第60頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/7

19. 承上文提供資料：參考由 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$871,910.30 (參閱財務報表「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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$521,158.07(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$78.00-\$123.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已於 2024 年 11 月獨立就地底喉個案個別進行集資維修(食水喉及閘掣及掣井、沖廁喉及閘掣及掣井)。
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+17%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第61頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/7

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%，並維持 3-4 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2025年8月31日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘結餘為\$587,652.00，未達3個月管理費健康儲備建議指標\$702,504.00的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就1至30項因素，預計2026年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$2,043.00 增加至\$2,166.00，總共加\$123.00，加幅約6%。
- 2) B, C 單位由\$1,676.00 增加至\$1,777.00，總共加\$101.00，加幅約6%。
- 3) E, F 單位由\$1,301.00 增加至\$1,379.00，總共加\$78.00，加幅約6%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第62頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/7

節流措施(例子)

- 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

12 座住戶

問：為何保安支出大幅增加？

- ◆ 可以參考過往會議記錄，「安民保安有限公司」(下稱「安民」)過去的標價偏低，保安崗位的金額相對較低，約為一萬五千多元，多年前安民公司的價格確實低於市價。「安民」服務豪景花園超過十年，接近二十年。轉變原因是「安民」回標價較以往高，並非最低標，業主大會投票後通過選擇新的保安公司。
- ◆ 「安民」以前屬於規模較大且價格低廉的公司，現時仍需進行招標，選擇保安公司時會考慮合適規模，確保能負責豪景花園這類大型屋苑。對於規模過小的公司，會要求提供財務報告，以確保有能力支付薪金。曾有其他屋苑在招標時選擇中型公司，結果出現薪金支付困難，引發勞資糾紛並影響屋苑聲譽。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第63頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/7

- ◆ 不希望豪景花園出現類似情況，而豪景花園屬開放式管理，外來人士例如乘坐的士可直接到達各座大廈正門，因此每一棟樓的保安（包括保安員及保安系統）是最後防線，防止不法分子主要依靠大堂保安、保安系統及保安控制室。因此，每次選擇保安公司需慎重，確保其有能力承擔大型屋苑的保安工作。
- ◆ 部分保安公司投標資料顯示，財務報表反映銀行戶口僅有數十萬盈餘，而豪景花園每日需約九十名保安員當值，因此選擇財政穩健的保安公司較為安全。現時中標的「正誠」保安公司，根據其財務報表及核數報告，現金流健全，流動資金超過一千萬元。
- ◆ 「正誠」保安公司是香港五大保安公司之一，服務範圍包括杏花村、愉景灣及將軍澳日出康城等大型屋苑。因此，可以回應十二座業主的意見，選擇保安承辦商是當時業主集體決定的結果。

問：屋苑有什麼「創收」（創造收入）方法？我聽說過內地有些「創收」做得很厲害。在「創收」方面，請問管理法團有沒有什麼想法？

- ◆ 因應本苑屬純住宅項目，主要資金來源為管理費，並有部分「創收」項目以增加屋苑資金來源。然而存在若干限制，任何管理費以外的創收行為可能被視為商業行為，在住宅物業中未必允許。
- ◆ 舉例而言，有其他私人屋苑曾在大堂及升降機引入廣告板作「創收」，至於在大堂或電梯設置電子廣告板或透明膠片夾廣告，深井海韻花園曾於兩三年前引入類似項目，其後業主批評此舉使私人屋苑格調下降，降格至類似公屋或居屋，而電梯空間狹小，放置廣告板雖有數千元收入，但形象受損，難以獲得居民接受。而以本苑規模而言，雖然引入「創收」可增加資金來源，但與管理費支出比例相比，作用有限，亦可能引發屋苑形象問題，因此在引入「創收」項目前需謹慎考慮。
- ◆ 本苑亦已引入個項目，例如汽水機、回收衣物等合作項目，雖有收入，但整體而言，屋苑主要營運的資金來源來自管理費。而本港與國內物業管理模式不同：國內採用包賬式管理，價低者得標，而香港並非此模式。國內物業管理公司需多做創收，原因在於簽訂承包合約後，需維持或增加利潤，因此會提供額外服務，如代收快遞或代購食材。
- ◆ 本苑也引入少量創收項目，例如引入自動售賣機、智能櫃、回收衣物或康體設施租場，但收入規模有限，帶來少量資金補助。
- ◆ 法團會盡量考慮如何善用屋苑空間，例如增設康體設施並收取場地租金，這在國內及歐洲均屬流行，香港亦有不少類似場地，使用率高。我們可規劃球場並收取費用，以增加收入，並儘量採取合理方式。目前計劃於 2026 年財政預算內低成本活化 A 停車場天台並引入匹克球運動。
- ◆ 此外，因應 11 月針對財政預算開展 4 場座談會，而 12 月底則回復恆常每月業主茶聚活動，歡迎業主現場或線上交流，分享其他屋苑事務的意見。

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”出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第64頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/7

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案於 2025 年 11 月 14 日豪景花園第 11 屆業主立案法團管理委員會第 8 次常務會議通過，並安排不遲於 2025 年 11 月 18 日於各座大堂展示(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：
(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第65頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/7

有關：第7座財務講解會-會後簡報

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									
各座大廈儲備記錄一覽									
豪景花園 (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)	2012-2025年 14年當中 7年加，7年無加 2024年底水管集資維修	
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%	↓				
由2014年2月	\$1,294	\$1,058	\$822	15%		\$871,910.30			
由2015年1月	\$1,169	\$1,138	\$1,07	每戶加	↓		(\$369,938.35)		
由2016年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	15%	↓		\$85,907.03		
由2017年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	0%	↓		(\$262,600.32)		
由2018年1月	\$1,622	\$1,327	\$1,031	9%	↓		\$129,360.34		
由2019年1月	\$1,34	\$1,110	\$86	每戶加	↓		\$221,016.39		
由2020年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	8%	↓		\$198,476.98		
由2021年1月	\$1,905	\$1,570	\$1,215	9%	↓		(\$340,141.72)		
由2022年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	↓		(\$80,954.95)		
由2023年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	↓		(\$19,399.47)		
由2024年1月	\$1,892	\$1,552	\$1,205	6%	↓		(\$13,807.14)		
由2025年1月	\$1,07	\$88	\$68	每戶加	↓				
由2026年1月	\$3,153	\$2,579	\$2,006	每戶加	↓				
由2027年1月	\$2,043	\$1,676	\$1,301	8%	↓				
由2028年1月	\$151	\$124	\$96	每戶加	↓				
由2029年1月	\$2,166	\$1,777	\$1,379	6%	↓				
由2030年1月	\$123	\$101	\$78	每戶加	↓				
2020年11月收									\$37,283.00
2021年2月收									\$37,283.00
2021年8月收									\$74,566.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第66頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/8

致：第8座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第7至14座的財務講解會已於2025年11月20日(星期四)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第8座總業主人數：132戶，ZOOM出席：0人，現場出席：0人，總出席人數：0人，出席率0.0%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第67頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/8

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 49.05%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第68頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/8

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 30 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 回顧 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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第69頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/8

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$795,846.07(參閱財務報表「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位並未有調整至收支平衡的金額，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$758,236.74(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$41.00-\$65.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已於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。
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026年度管理費加幅指標為+11%，但為著考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第70頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/8

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%，並維持 2-3 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$783,621.63；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$723,228.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$2,165.00 增加至\$2,230.00, 總共加\$65.00, 加幅約 3%。
- 2) B, C 單位由\$1,776.00 增加至\$1,829.00, 總共加\$53.00, 加幅約 3%。
- 3) E, F 單位由\$1,379.00 增加至\$1,420.00, 總共加\$41.00, 加幅約 3%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第71頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/8

節流措施(例子)

- 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

12座住戶

問：為何保安支出大幅增加？

- ◆ 可以參考過往會議記錄，「安民保安有限公司」(下稱「安民」)過去的標價偏低，保安崗位的金額相對較低，約為一萬五千多元，多年前安民公司的價格確實低於市價。「安民」服務豪景花園超過十年，接近二十年。轉變原因是「安民」回標價較以往高，並非最低標，業主大會投票後通過選擇新的保安公司。
- ◆ 「安民」以前屬於規模較大且價格低廉的公司，現時仍需進行招標，選擇保安公司時會考慮合適規模，確保能負責豪景花園這類大型屋苑。對於規模過小的公司，會要求提供財務報告，以確保有能力支付薪金。曾有其他屋苑在招標時選擇中型公司，結果出現薪金支付困難，引發勞資糾紛並影響屋苑聲譽。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第72頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/8

- ◆ 不希望豪景花園出現類似情況，而豪景花園屬開放式管理，外來人士例如乘坐的士可直接到達各座大廈正門，因此每一棟樓的保安（包括保安員及保安系統）是最後防線，防止不法分子主要依靠大堂保安、保安系統及保安控制室。因此，每次選擇保安公司需慎重，確保其有能力承擔大型屋苑的保安工作。
- ◆ 部分保安公司投標資料顯示，財務報表反映銀行戶口僅有數十萬盈餘，而豪景花園每日需約九十名保安員當值，因此選擇財政穩健的保安公司較為安全。現時中標的「正誠」保安公司，根據其財務報表及核數報告，現金流健全，流動資金超過一千萬元。
- ◆ 「正誠」保安公司是香港五大保安公司之一，服務範圍包括杏花村、愉景灣及將軍澳日出康城等大型屋苑。因此，可以回應十二座業主的意見，選擇保安承辦商是當時業主集體決定的結果。

問：屋苑有什麼「創收」（創造收入）方法？我聽說過內地有些「創收」做得很厲害。在「創收」方面，請問管理法團有沒有什麼想法？

- ◆ 因應本苑屬純住宅項目，主要資金來源為管理費，並有部分「創收」項目以增加屋苑資金來源。然而存在若干限制，任何管理費以外的創收行為可能被視為商業行為，在住宅物業中未必允許。
- ◆ 舉例而言，有其他私人屋苑曾在大堂及升降機引入廣告板作「創收」，至於在大堂或電梯設置電子廣告板或透明膠片夾廣告，深井海韻花園曾於兩三年前引入類似項目，其後業主批評此舉使私人屋苑格調下降，降格至類似公屋或居屋，而電梯空間狹小，放置廣告板雖有數千元收入，但形象受損，難以獲得居民接受。而以本苑規模而言，雖然引入「創收」可增加資金來源，但與管理費支出比例相比，作用有限，亦可能引發屋苑形象問題，因此在引入「創收」項目前需謹慎考慮。
- ◆ 本苑亦已引入個項目，例如汽水機、回收衣物等合作項目，雖有收入，但整體而言，屋苑主要營運的資金來源來自管理費。而本港與國內物業管理模式不同：國內採用包賬式管理，價低者得標，而香港並非此模式。國內物業管理公司需多做創收，原因在於簽訂承包合約後，需維持或增加利潤，因此會提供額外服務，如代收快遞或代購食材。
- ◆ 本苑也引入少量創收項目，例如引入自動售賣機、智能櫃、回收衣物或康體設施租場，但收入規模有限，帶來少量資金補助。
- ◆ 法團會盡量考慮如何善用屋苑空間，例如增設康體設施並收取場地租金，這在國內及歐洲均屬流行，香港亦有不少類似場地，使用率高。我們可規劃球場並收取費用，以增加收入，並儘量採取合理方式。目前計劃於 2026 年財政預算內低成本活化 A 停車場天台並引入匹克球運動。
- ◆ 此外，因應 11 月針對財政預算開展 4 場座談會，而 12 月底則回復恆常每月業主茶聚活動，歡迎業主現場或線上交流，分享其他屋苑事務的意見。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第73頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/8

備忘（通用）

- 2026年度財政預算案於2025年11月14日豪景花園第11屆業主立案法團管理委員會第8次常務會議通過，並安排不遲於2025年11月18日於各座大堂展示(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就2026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：
(發出日期：2025年11月15日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期：
2025年11月22日 座別：第1-6座
2025年11月20日 座別：第7-14座
2025年11月29日 座別：第15-21座
2025年11月28日 座別：第22-28座
- 管理公司將不遲於2025年12月24日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度日期為2026年1月1日至2026年12月31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(2026年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由2024年3月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約1.5小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及管理委員會2025工作報告
(2025年4月2日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第74頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/8

有關：第8座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，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									
各座大廈 儲備記錄一覽									
豪景花園 (第8座)									
AD 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8座 業主權益	當年盈餘/(結損)	2012-2025年 14年當中 8年加，6年無加 2024年地底水管集資維修		
由2002年1月 至 2011年	\$1,185 \$920	\$755 \$715	-10% -5% 0%						
由2012年1月 至 2013年5月	\$1,294 \$920	\$823 \$715	15% 撥回加價 0%						
由2014年2月 至 2015年1月	\$1,294 \$1,217	\$822 \$945	15% 15%		\$795,846.07				
由2016年1月 至 2017年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	15% 0%						
由2018年1月 至 2019年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2020年1月 至 2021年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2022年1月 至 2023年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2024年1月 至 2025年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2026年1月 至 2027年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2028年1月 至 2029年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2030年1月 至 2031年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2032年1月 至 2033年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2034年1月 至 2035年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2036年1月 至 2037年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2038年1月 至 2039年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2040年1月 至 2041年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2042年1月 至 2043年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2044年1月 至 2045年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2046年1月 至 2047年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2048年1月 至 2049年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2050年1月 至 2051年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2052年1月 至 2053年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2054年1月 至 2055年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2056年1月 至 2057年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2058年1月 至 2059年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2060年1月 至 2061年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2062年1月 至 2063年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2064年1月 至 2065年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2066年1月 至 2067年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2068年1月 至 2069年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2070年1月 至 2071年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2072年1月 至 2073年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2074年1月 至 2075年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2076年1月 至 2077年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2078年1月 至 2079年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2080年1月 至 2081年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2082年1月 至 2083年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2084年1月 至 2085年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2086年1月 至 2087年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2088年1月 至 2089年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2090年1月 至 2091年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2092年1月 至 2093年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2094年1月 至 2095年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2096年1月 至 2097年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2098年1月 至 2099年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2100年1月 至 2101年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2102年1月 至 2103年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2104年1月 至 2105年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2106年1月 至 2107年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2108年1月 至 2109年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2110年1月 至 2111年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2112年1月 至 2113年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2114年1月 至 2115年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2116年1月 至 2117年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2118年1月 至 2119年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2120年1月 至 2121年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2122年1月 至 2123年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2124年1月 至 2125年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2126年1月 至 2127年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2128年1月 至 2129年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2130年1月 至 2131年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2132年1月 至 2133年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2134年1月 至 2135年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2136年1月 至 2137年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2138年1月 至 2139年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2140年1月 至 2141年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2142年1月 至 2143年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2144年1月 至 2145年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2146年1月 至 2147年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2148年1月 至 2149年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2150年1月 至 2151年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2152年1月 至 2153年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2154年1月 至 2155年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2156年1月 至 2157年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2158年1月 至 2159年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2160年1月 至 2161年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2162年1月 至 2163年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2164年1月 至 2165年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2166年1月 至 2167年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2168年1月 至 2169年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2170年1月 至 2171年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2172年1月 至 2173年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2174年1月 至 2175年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2176年1月 至 2177年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2178年1月 至 2179年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2180年1月 至 2181年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2182年1月 至 2183年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2184年1月 至 2185年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2186年1月 至 2187年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2188年1月 至 2189年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2190年1月 至 2191年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2192年1月 至 2193年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2194年1月 至 2195年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2196年1月 至 2197年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2198年1月 至 2199年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2200年1月 至 2201年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2202年1月 至 2203年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2204年1月 至 2205年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2206年1月 至 2207年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2208年1月 至 2209年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2210年1月 至 2211年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2212年1月 至 2213年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2214年1月 至 2215年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2216年1月 至 2217年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2218年1月 至 2219年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2220年1月 至 2221年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2222年1月 至 2223年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2224年1月 至 2225年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2226年1月 至 2227年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2228年1月 至 2229年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2230年1月 至 2231年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2232年1月 至 2233年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2234年1月 至 2235年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2236年1月 至 2237年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2238年1月 至 2239年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						
由2240年1月 至 2241年1月	\$1,488 \$1,488	\$1,217 \$1,217	0%						

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第75頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/9

致：第9座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第7至14座的財務講解會已於2025年11月20日(星期四)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第9座總業主人數：132戶，ZOOM出席：1人，現場出席：0人，總出席人數：1人，出席率0.8%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第76頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/9

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 48.55%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第77頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/9

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 30 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 回顧 2023 年 4 月獨立就維修地底喉個案個別進行集資(消防喉連閘掣、沖測喉及閘掣連掣井、食水喉及閘掣)(通告編號：HKG/2023/N/0269)；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第78頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/9

19. 承上文提供資料：參考由 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$854,003.37 (參閱財務報表「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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,013,850.36(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$41.00-\$64.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已於 2023 年 4 月獨立就地底喉個案個別進行集資維修(消防喉連閘掣、沖測喉及閘掣連掣井、食水喉及閘掣)
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第79頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/9

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%，並維持 2-3 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$1,212,305.97；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$715,572.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$2,142.00 增加至\$2,206.00, 總共加\$64.00, 加幅約 3%。
- 2) B, C 單位由\$1,757.00 增加至\$1,810.00, 總共加\$53.00, 加幅約 3%。
- 3) E, F 單位由\$1,364.00 增加至\$1,405.00, 總共加\$41.00, 加幅約 3%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第80頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/9

節流措施(例子)

- 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

12座住戶

問：為何保安支出大幅增加？

- ◆ 可以參考過往會議記錄，「安民保安有限公司」(下稱「安民」)過去的標價偏低，保安崗位的金額相對較低，約為一萬五千多元，多年前安民公司的價格確實低於市價。「安民」服務豪景花園超過十年，接近二十年。轉變原因是「安民」回標價較以往高，並非最低標，業主大會投票後通過選擇新的保安公司。
- ◆ 「安民」以前屬於規模較大且價格低廉的公司，現時仍需進行招標，選擇保安公司時會考慮合適規模，確保能負責豪景花園這類大型屋苑。對於規模過小的公司，會要求提供財務報告，以確保有能力支付薪金。曾有其他屋苑在招標時選擇中型公司，結果出現薪金支付困難，引發勞資糾紛並影響屋苑聲譽。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第81頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/9

- ◆ 不希望豪景花園出現類似情況，而豪景花園屬開放式管理，外來人士例如乘坐的士可直接到達各座大廈正門，因此每一棟樓的保安（包括保安員及保安系統）是最後防線，防止不法分子主要依靠大堂保安、保安系統及保安控制室。因此，每次選擇保安公司需慎重，確保其有能力承擔大型屋苑的保安工作。
- ◆ 部分保安公司投標資料顯示，財務報表反映銀行戶口僅有數十萬盈餘，而豪景花園每日需約九十名保安員當值，因此選擇財政穩健的保安公司較為安全。現時中標的「正誠」保安公司，根據其財務報表及核數報告，現金流健全，流動資金超過一千萬元。
- ◆ 「正誠」保安公司是香港五大保安公司之一，服務範圍包括杏花村、愉景灣及將軍澳日出康城等大型屋苑。因此，可以回應十二座業主的意見，選擇保安承辦商是當時業主集體決定的結果。

問：屋苑有什麼「創收」（創造收入）方法？我聽說過內地有些「創收」做得很厲害。在「創收」方面，請問管理法團有沒有什麼想法？

- ◆ 因應本苑屬純住宅項目，主要資金來源為管理費，並有部分「創收」項目以增加屋苑資金來源。然而存在若干限制，任何管理費以外的創收行為可能被視為商業行為，在住宅物業中未必允許。
- ◆ 舉例而言，有其他私人屋苑曾在大堂及升降機引入廣告板作「創收」，至於在大堂或電梯設置電子廣告板或透明膠片夾廣告，深井海韻花園曾於兩三年前引入類似項目，其後業主批評此舉使私人屋苑格調下降，降格至類似公屋或居屋，而電梯空間狹小，放置廣告板雖有數千元收入，但形象受損，難以獲得居民接受。而以本苑規模而言，雖然引入「創收」可增加資金來源，但與管理費支出比例相比，作用有限，亦可能引發屋苑形象問題，因此在引入「創收」項目前需謹慎考慮。
- ◆ 本苑亦已引入個項目，例如汽水機、回收衣物等合作項目，雖有收入，但整體而言，屋苑主要營運的資金來源來自管理費。而本港與國內物業管理模式不同：國內採用包賬式管理，價低者得標，而香港並非此模式。國內物業管理公司需多做創收，原因在於簽訂承包合約後，需維持或增加利潤，因此會提供額外服務，如代收快遞或代購食材。
- ◆ 本苑也引入少量創收項目，例如引入自動售賣機、智能櫃、回收衣物或康體設施租場，但收入規模有限，帶來少量資金補助。
- ◆ 法團會盡量考慮如何善用屋苑空間，例如增設康體設施並收取場地租金，這在國內及歐洲均屬流行，香港亦有不少類似場地，使用率高。我們可規劃球場並收取費用，以增加收入，並儘量採取合理方式。目前計劃於 2026 年財政預算內低成本活化 A 停車場天台並引入匹克球運動。
- ◆ 此外，因應 11 月針對財政預算開展 4 場座談會，而 12 月底則回復恆常每月業主茶聚活動，歡迎業主現場或線上交流，分享其他屋苑事務的意見。

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”出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第82頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/9

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案於 2025 年 11 月 14 日豪景花園第 11 屆業主立案法團管理委員會第 8 次常務會議通過，並安排不遲於 2025 年 11 月 18 日於各座大堂展示（檔案編號：HKG/2025/N/1019）。
- 管理公司就 2026 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：（發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899）
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第83頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/9

有關：第9座財務講解會-會後簡報

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

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)	2012-2025年 14年當中 7年加, 7年無加 2024年地底水管集資維修	
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	撥回加價					
由2013年5月	\$1,125	\$920	\$715	0%					
由2014年2月	\$1,294 \$169	\$1,058 \$138	\$822 \$107	15% 每戶加	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		
由2019年1月	\$1,925	\$1,585	\$1,225	10%	31/12/2018	\$501,481.05	\$76,320.96		
2019年建議管理	\$1,750	\$1,435	\$1,115	至決加價	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)	如果調降政府第一時資助\$37,283.00 本年度費則虧損\$301,216.67	
2021年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	31/12/2021	\$212,109.05	(\$29,146.66)	如果調降政府第二時資助\$37,283.00 2021年費則虧損\$66,429.66	
2022年1月	\$1,890	\$1,550	\$1,204	8%	31/12/2022	\$476,870.07	\$264,761.02	4/2023年費則虧損\$659,120	
每月\$204,336	\$140	\$115	\$89	每戶加	31/12/2023	\$620,740.89	\$143,870.82		
2023年1月	\$1,947	\$1,597	\$1,240	3%	31/12/2024	\$1,046,766.89	\$426,026.00		
每月\$210,496	\$57	\$47	\$36	每戶加	31/8/2025 重估	\$1,212,305.97	\$165,539.08		
重估\$659,120.00					31/12/2025 預計	\$1,118,650.70	\$71,883.81		
2024年1月	\$2,142	\$1,757	\$1,364	10%	31/12/2026 預計	\$1,013,850.36	(\$104,800.34)		
每月\$231,572	\$195	\$160	\$124	每戶加	2020年11月收 管理公司同層政府資助第一期保稅層抗侵盜基金6-8/2020		\$37,283.00		
2025年1月	\$2,142	\$1,757	\$1,364	0%	2021年2月收 管理公司同層政府資助第二期保稅層抗侵盜基金9-11/2020		\$37,283.00		
每月\$231,572							\$74,566.00		
2026年1月建議加	\$2,206	\$1,810	\$1,405	3%					
每月\$238,524	\$64	\$53	\$41	每戶加					

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第84頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/10

致：第 10 座全體業主

有關：2026 年度財政預算案座談會-會後簡報

第 7 至 14 座的財務講解會已於 2025 年 11 月 20 日(星期四)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第 10 座總業主人數：132 戶，ZOOM 出席：1 人，現場出席：0 人，總出席人數：1 人，出席率 0.8%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就 2026 年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%；2024 年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第85頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/10

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 49.31%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第86頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/10

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 30 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第87頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/10

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$996,520.53(參閱財務報表「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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$600,344.93(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$77.00-\$120.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第88頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/10

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+20%，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%，並維持 4 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$747,416.70；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$688,908.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$2,003.00 增加至\$2,123.00, 總共加\$120.00, 加幅約 6%。
- 2) B, C 單位由\$1,643.00 增加至\$1,742.00, 總共加\$99.00, 加幅約 6%。
- 3) E, F 單位由\$1,277.00 增加至\$1,354.00, 總共加\$77.00, 加幅約 6%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第89頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/10

節流措施(例子)

- 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

12座住戶

問：為何保安支出大幅增加？

- ◆ 可以參考過往會議記錄，「安民保安有限公司」(下稱「安民」)過去的標價偏低，保安崗位的金額相對較低，約為一萬五千多元，多年前安民公司的價格確實低於市價。「安民」服務豪景花園超過十年，接近二十年。轉變原因是「安民」回標價較以往高，並非最低標，業主大會投票後通過選擇新的保安公司。
- ◆ 「安民」以前屬於規模較大且價格低廉的公司，現時仍需進行招標，選擇保安公司時會考慮合適規模，確保能負責豪景花園這類大型屋苑。對於規模過小的公司，會要求提供財務報告，以確保有能力支付薪金。曾有其他屋苑在招標時選擇中型公司，結果出現薪金支付困難，引發勞資糾紛並影響屋苑聲譽。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第90頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/10

- ◆ 不希望豪景花園出現類似情況，而豪景花園屬開放式管理，外來人士例如乘坐的士可直接到達各座大廈正門，因此每一棟樓的保安（包括保安員及保安系統）是最後防線，防止不法分子主要依靠大堂保安、保安系統及保安控制室。因此，每次選擇保安公司需慎重，確保其有能力承擔大型屋苑的保安工作。
- ◆ 部分保安公司投標資料顯示，財務報表反映銀行戶口僅有數十萬盈餘，而豪景花園每日需約九十名保安員當值，因此選擇財政穩健的保安公司較為安全。現時中標的「正誠」保安公司，根據其財務報表及核數報告，現金流健全，流動資金超過一千萬元。
- ◆ 「正誠」保安公司是香港五大保安公司之一，服務範圍包括杏花村、愉景灣及將軍澳日出康城等大型屋苑。因此，可以回應十二座業主的意見，選擇保安承辦商是當時業主集體決定的結果。

問：屋苑有什麼「創收」（創造收入）方法？我聽說過內地有些「創收」做得很厲害。在「創收」方面，請問管理法團有沒有什麼想法？

- ◆ 因應本苑屬純住宅項目，主要資金來源為管理費，並有部分「創收」項目以增加屋苑資金來源。然而存在若干限制，任何管理費以外的創收行為可能被視為商業行為，在住宅物業中未必允許。
- ◆ 舉例而言，有其他私人屋苑曾在大堂及升降機引入廣告板作「創收」，至於在大堂或電梯設置電子廣告板或透明膠片夾廣告，深井海韻花園曾於兩三年前引入類似項目，其後業主批評此舉使私人屋苑格調下降，降格至類似公屋或居屋，而電梯空間狹小，放置廣告板雖有數千元收入，但形象受損，難以獲得居民接受。而以本苑規模而言，雖然引入「創收」可增加資金來源，但與管理費支出比例相比，作用有限，亦可能引發屋苑形象問題，因此在引入「創收」項目前需謹慎考慮。
- ◆ 本苑亦已引入個項目，例如汽水機、回收衣物等合作項目，雖有收入，但整體而言，屋苑主要營運的資金來源來自管理費。而本港與國內物業管理模式不同：國內採用包賬式管理，價低者得標，而香港並非此模式。國內物業管理公司需多做創收，原因在於簽訂承包合約後，需維持或增加利潤，因此會提供額外服務，如代收快遞或代購食材。
- ◆ 本苑也引入少量創收項目，例如引入自動售賣機、智能櫃、回收衣物或康體設施租場，但收入規模有限，帶來少量資金補助。
- ◆ 法團會盡量考慮如何善用屋苑空間，例如增設康體設施並收取場地租金，這在國內及歐洲均屬流行，香港亦有不少類似場地，使用率高。我們可規劃球場並收取費用，以增加收入，並儘量採取合理方式。目前計劃於 2026 年財政預算內低成本活化 A 停車場天台並引入匹克球運動。
- ◆ 此外，因應 11 月針對財政預算開展 4 場座談會，而 12 月底則回復恆常每月業主茶聚活動，歡迎業主現場或線上交流，分享其他屋苑事務的意見。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第91頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/10

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第92頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/10

第10座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，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									
各座大廈 儲備記錄一覽									
豪景花園 (第10座)									
AD 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)	2012-2025年 14年當中 7年加，7年無加		
由2002年1月 至 2011年	\$1,185 \$1,125 \$1,125	\$970 \$920 \$920	-10% -5% 0%						
由2012年1月 至 2012年3月 至 2013年5月	\$1,294 \$1,125 \$1,181	\$823 \$920 \$966	15% 撥回加價 5% 每戶加 \$36		\$996,520.53				
由2014年2月 至 2015年1月 至 2016年1月	\$1,358 \$1,177 \$1,562 \$204 \$1,562	\$1,111 \$1,145 \$1,278 \$167 \$1,278	\$864 \$113 \$994 \$130 \$994	15% 每戶加 15% 每戶加 0%	\$929,344.79 \$1,130,489.57 \$646,531.02	(\$67,175.74) \$201,144.78 (\$483,958.55)			
由2017年1月 至 2018年1月 至 2019年 至 2020年 至 2021年1月 至 2022年1月 至 2023年1月 至 2024年1月 至 2025年1月 至 2026年1月 至 2027年1月	\$1,687 \$1,25 \$1,750 \$63 \$1,853 \$1,750 \$1,750 \$1,750 \$1,855 \$1,05 \$2,003 \$148 \$2,123 \$120	\$1,381 \$103 \$1,435 \$54 \$1,525 \$1,435 \$1,435 \$1,435 \$1,521 \$86 \$1,643 \$122 \$1,742 \$99	\$1,074 \$80 \$1,115 \$41 \$1,180 \$1,115 \$1,115 \$1,115 \$1,182 \$67 \$1,277 \$95 \$1,354 \$77	8% 每戶加 4% 每戶加 6% 否決加價 0% 0% 0% 6% 每戶加 8% 每戶加 6% 每戶加	\$851,894.03 \$1,065,457.60 \$1,263,815.82 \$1,036,184.77 \$1,009,612.73 \$945,160.09 \$739,215.02 \$738,653.67 \$747,416.70 \$669,761.35 \$600,344.93	\$205,363.01 \$213,563.57 \$198,358.22 (\$227,631.05) (\$26,572.04) (\$64,452.64) (\$205,945.07) (\$561.35) \$8,763.03 (\$68,892.32) (\$69,416.42)	如果凍結政府第一期資助\$37,283.00 本年管理費虧損\$264,914.05 如果凍結政府第二期資助\$37,283.00 2021年實際虧損\$63,855.04		
2020年11月收 管理費公司區務局政府資助第一期供款屬於截至6-8/2020									\$37,283.00
2021年2月收 管理費公司區務局政府資助第二期供款屬於截至9-11/2020									\$37,283.00
									\$74,566.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第93頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/11

致：第11座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第7至14座的財務講解會已於2025年11月20日(星期四)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第11座總業主人數：132戶，ZOOM出席：0人，現場出席：0人，總出席人數：0人，出席率0.0%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第94頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/11

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 49.41%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第95頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/11

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫；

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 30 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第96頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/11

19. 承上文提供資料：參考由 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$433,776.33 (參閱財務報表「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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,108,338.73(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$61.00-\$96.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第97頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/11

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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 +5%，並維持 5 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$1,468,257.14；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$654,720.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$1,925.00 增加至\$2,021.00, 總共加\$96.00, 加幅約 5%。
- 2) B, C 單位由\$1,576.00 增加至\$1,655.00, 總共加\$79.00, 加幅約 5%。
- 3) E, F 單位由\$1,223.00 增加至\$1,284.00, 總共加\$61.00, 加幅約 5%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第98頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/11

節流措施(例子)

- 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

12座住戶

問：為何保安支出大幅增加？

- ◆ 可以參考過往會議記錄，「安民保安有限公司」(下稱「安民」)過去的標價偏低，保安崗位的金額相對較低，約為一萬五千多元，多年前安民公司的價格確實低於市價。「安民」服務豪景花園超過十年，接近二十年。轉變原因是「安民」回標價較以往高，並非最低標，業主大會投票後通過選擇新的保安公司。
- ◆ 「安民」以前屬於規模較大且價格低廉的公司，現時仍需進行招標，選擇保安公司時會考慮合適規模，確保能負責豪景花園這類大型屋苑。對於規模過小的公司，會要求提供財務報告，以確保有能力支付薪金。曾有其他屋苑在招標時選擇中型公司，結果出現薪金支付困難，引發勞資糾紛並影響屋苑聲譽。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第99頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/11

- ◆ 不希望豪景花園出現類似情況，而豪景花園屬開放式管理，外來人士例如乘坐的士可直接到達各座大廈正門，因此每一棟樓的保安（包括保安員及保安系統）是最後防線，防止不法分子主要依靠大堂保安、保安系統及保安控制室。因此，每次選擇保安公司需慎重，確保其有能力承擔大型屋苑的保安工作。
- ◆ 部分保安公司投標資料顯示，財務報表反映銀行戶口僅有數十萬盈餘，而豪景花園每日需約九十名保安員當值，因此選擇財政穩健的保安公司較為安全。現時中標的「正誠」保安公司，根據其財務報表及核數報告，現金流健全，流動資金超過一千萬元。
- ◆ 「正誠」保安公司是香港五大保安公司之一，服務範圍包括杏花村、愉景灣及將軍澳日出康城等大型屋苑。因此，可以回應十二座業主的意見，選擇保安承辦商是當時業主集體決定的結果。

問：屋苑有什麼「創收」（創造收入）方法？我聽說過內地有些「創收」做得很厲害。在「創收」方面，請問管理法團有沒有什麼想法？

- ◆ 因應本苑屬純住宅項目，主要資金來源為管理費，並有部分「創收」項目以增加屋苑資金來源。然而存在若干限制，任何管理費以外的創收行為可能被視為商業行為，在住宅物業中未必允許。
- ◆ 舉例而言，有其他私人屋苑曾在大堂及升降機引入廣告板作「創收」，至於在大堂或電梯設置電子廣告板或透明膠片夾廣告，深井海韻花園曾於兩三年前引入類似項目，其後業主批評此舉使私人屋苑格調下降，降格至類似公屋或居屋，而電梯空間狹小，放置廣告板雖有數千元收入，但形象受損，難以獲得居民接受。而以本苑規模而言，雖然引入「創收」可增加資金來源，但與管理費支出比例相比，作用有限，亦可能引發屋苑形象問題，因此在引入「創收」項目前需謹慎考慮。
- ◆ 本苑亦已引入個項目，例如汽水機、回收衣物等合作項目，雖有收入，但整體而言，屋苑主要營運的資金來源來自管理費。而本港與國內物業管理模式不同：國內採用包賬式管理，價低者得標，而香港並非此模式。國內物業管理公司需多做創收，原因在於簽訂承包合約後，需維持或增加利潤，因此會提供額外服務，如代收快遞或代購食材。
- ◆ 本苑也引入少量創收項目，例如引入自動售賣機、智能櫃、回收衣物或康體設施租場，但收入規模有限，帶來少量資金補助。
- ◆ 法團會盡量考慮如何善用屋苑空間，例如增設康體設施並收取場地租金，這在國內及歐洲均屬流行，香港亦有不少類似場地，使用率高。我們可規劃球場並收取費用，以增加收入，並儘量採取合理方式。目前計劃於 2026 年財政預算內低成本活化 A 停車場天台並引入匹克球運動。
- ◆ 此外，因應 11 月針對財政預算開展 4 場座談會，而 12 月底則回復恆常每月業主茶聚活動，歡迎業主現場或線上交流，分享其他屋苑事務的意見。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第100頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/11

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第101頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/11

第11座財務講解會-會後簡報

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
- ▼ = 當年管理費收支不平衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

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	
豪景花園(第11座)										*每座獨立財政	
	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)	2012-2025年 14年當中 6年加，8年無加			
由2002年1月 至 2011年	\$1,185	\$920	\$715	-10%							
由2012年1月 至 2013年5月	\$1,125	\$920	\$715	-5%							
由2014年2月 至 2015年1月	\$1,488	\$1,217	\$945	15%	31/12/2013	\$433,776.33					
由2016年1月 至 2017年1月	\$1,711	\$1,400	\$1,087	15%	31/12/2014	\$538,973.64	\$105,197.31				
由2018年1月 至 2019年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	4%	31/12/2015	\$949,600.30	\$410,626.66				
由2020年1月 至 2021年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2016	\$1,098,162.05	\$148,561.75				
由2022年1月 至 2023年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2017	\$1,443,958.86	\$345,796.81				
由2024年1月 至 2025年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2018	\$1,699,353.18	\$255,394.32				
由2026年1月 至 2027年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2019	\$1,897,445.52	\$198,092.34				
由2028年1月 至 2029年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2020	\$1,641,369.68	(\$256,075.84)				
由2030年1月 至 2031年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2021	\$1,597,444.66	(\$43,925.02)				
由2032年1月 至 2033年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2022	\$1,603,873.46	\$6428.80				
由2034年1月 至 2035年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2023	\$1,554,746.77	(\$49,126.69)				
由2036年1月 至 2037年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2024	\$1,613,590.60	\$58,843.83				
由2038年1月 至 2039年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/8/2025 實際	\$1,468,257.14	(\$145,333.46)				
由2040年1月 至 2041年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2025 預計	\$1,309,484.99	(\$304,105.61)				
由2042年1月 至 2043年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	31/12/2026 預計	\$1,108,338.73	(\$201,146.26)				
由2044年1月 至 2045年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	2020年11月收 管理公司匯報政府資助第一期發展儲備基金6-8/2020		\$37,283.00				
由2046年1月 至 2047年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%	2021年2月收 管理公司匯報政府資助第二期發展儲備基金9-11/2020		\$37,283.00				
由2048年1月 至 2049年1月	\$1,780	\$1,457	\$1,131	0%			\$74,566.00				

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第102頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/12

致：第12座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第7至14座的財務講解會已於2025年11月20日(星期四)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第12座總業主人數：132戶，ZOOM出席：4人，現場出席：1人，總出席人數：5人，出席率3.8%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第103頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/12

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 49.51%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/12

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 30 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第105頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/12

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$728,011.30(參閱財務報表「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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$901,121.70(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$85.00-\$134.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第106頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/12

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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 +5%，並維持 5 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$1,294,440.36；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$663,432.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$1,912.00 增加至\$2,046.00, 總共加\$134.00, 加幅約 7%。
- 2) B, C 單位由\$1,567.00 增加至\$1,677.00, 總共加\$110.00, 加幅約 7%。
- 3) E, F 單位由\$1,218.00 增加至\$1,303.00, 總共加\$85.00, 加幅約 7%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第107頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/12

節流措施(例子)

- 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

12座住戶

問：為何保安支出大幅增加？

- ◆ 可以參考過往會議記錄，「安民保安有限公司」(下稱「安民」)過去的標價偏低，保安崗位的金額相對較低，約為一萬五千多元，多年前安民公司的價格確實低於市價。「安民」服務豪景花園超過十年，接近二十年。轉變原因是「安民」回標價較以往高，並非最低標，業主大會投票後通過選擇新的保安公司。
- ◆ 「安民」以前屬於規模較大且價格低廉的公司，現時仍需進行招標，選擇保安公司時會考慮合適規模，確保能負責豪景花園這類大型屋苑。對於規模過小的公司，會要求提供財務報告，以確保有能力支付薪金。曾有其他屋苑在招標時選擇中型公司，結果出現薪金支付困難，引發勞資糾紛並影響屋苑聲譽。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第108頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/12

- ◆ 不希望豪景花園出現類似情況，而豪景花園屬開放式管理，外來人士例如乘坐的士可直接到達各座大廈正門，因此每一棟樓的保安（包括保安員及保安系統）是最後防線，防止不法分子主要依靠大堂保安、保安系統及保安控制室。因此，每次選擇保安公司需慎重，確保其有能力承擔大型屋苑的保安工作。
- ◆ 部分保安公司投標資料顯示，財務報表反映銀行戶口僅有數十萬盈餘，而豪景花園每日需約九十名保安員當值，因此選擇財政穩健的保安公司較為安全。現時中標的「正誠」保安公司，根據其財務報表及核數報告，現金流健全，流動資金超過一千萬元。
- ◆ 「正誠」保安公司是香港五大保安公司之一，服務範圍包括杏花村、愉景灣及將軍澳日出康城等大型屋苑。因此，可以回應十二座業主的意見，選擇保安承辦商是當時業主集體決定的結果。

問：屋苑有什麼「創收」（創造收入）方法？我聽說過內地有些「創收」做得很厲害。在「創收」方面，請問管理法團有沒有什麼想法？

- ◆ 因應本苑屬純住宅項目，主要資金來源為管理費，並有部分「創收」項目以增加屋苑資金來源。然而存在若干限制，任何管理費以外的創收行為可能被視為商業行為，在住宅物業中未必允許。
- ◆ 舉例而言，有其他私人屋苑曾在大堂及升降機引入廣告板作「創收」，至於在大堂或電梯設置電子廣告板或透明膠片夾廣告，深井海韻花園曾於兩三年前引入類似項目，其後業主批評此舉使私人屋苑格調下降，降格至類似公屋或居屋，而電梯空間狹小，放置廣告板雖有數千元收入，但形象受損，難以獲得居民接受。而以本苑規模而言，雖然引入「創收」可增加資金來源，但與管理費支出比例相比，作用有限，亦可能引發屋苑形象問題，因此在引入「創收」項目前需謹慎考慮。
- ◆ 本苑亦已引入個項目，例如汽水機、回收衣物等合作項目，雖有收入，但整體而言，屋苑主要營運的資金來源來自管理費。而本港與國內物業管理模式不同：國內採用包賬式管理，價低者得標，而香港並非此模式。國內物業管理公司需多做創收，原因在於簽訂承包合約後，需維持或增加利潤，因此會提供額外服務，如代收快遞或代購食材。
- ◆ 本苑也引入少量創收項目，例如引入自動售賣機、智能櫃、回收衣物或康體設施租場，但收入規模有限，帶來少量資金補助。
- ◆ 法團會盡量考慮如何善用屋苑空間，例如增設康體設施並收取場地租金，這在國內及歐洲均屬流行，香港亦有不少類似場地，使用率高。我們可規劃球場並收取費用，以增加收入，並儘量採取合理方式。目前計劃於 2026 年財政預算內低成本活化 A 停車場天台並引入匹克球運動。
- ◆ 此外，因應 11 月針對財政預算開展 4 場座談會，而 12 月底則回復恆常每月業主茶聚活動，歡迎業主現場或線上交流，分享其他屋苑事務的意見。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第109頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/12

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第110頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/12

第12座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，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	
各座大廈儲備記錄一覽										*每座獨立財政	
豪景花園 (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)		2012-2025年 14年當中 7年加，7年無加	
由2002年1月	\$1,185	\$970	\$755	-10%							
由2004年1月	\$1,125	\$920	\$715	-5%							
至	\$1,125	\$920	\$715	0%	↓						
2011年											
由2012年1月	\$1,294	\$1,058	\$823	15%	▲						
由2012年3月	\$1,125	\$920	\$715	撥回加價							
由2013年5月	\$1,181	\$966	\$751	5%		31/12/2013	\$728,011.30				
由2014年2月	\$1,358	\$1,111	\$864	15%		31/12/2014	\$736,643.12	\$8,631.82			
由2015年1月	\$1,562	\$1,278	\$994	15%		31/12/2015	\$947,544.05	\$210,900.93			
由2016年1月	\$1,562	\$1,278	\$994	0%	▲	31/12/2016	\$973,983.43	\$26,439.38			
由2017年1月	\$1,687	\$1,381	\$1,074	8%		31/12/2017	\$1,196,329.54	\$222,346.11			
由2018年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	4%		31/12/2018	\$1,429,793.23	\$233,463.69			
2019年建議管理	\$1,855	\$1,525	\$1,182	6%	▲	31/12/2019	\$1,674,325.11	\$244,531.88			
2019年	\$1,750	\$1,435	\$1,115	否決加價		31/12/2020	\$1,458,127.18	(\$216,197.93)	如果剔除政府第一期資助\$37,283.00 本年管理費盈餘\$253,480.93		
2020年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	↓	31/12/2021	\$1,352,605.35	(\$105,521.83)	如果剔除政府第二期資助\$37,283.00 2021年管理費盈餘\$142,804.83		
2021年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	↓	31/12/2022	\$1,325,106.93	(\$27,498.42)			
2022年1月	\$1,750	\$1,435	\$1,115	0%	↓	31/12/2023	\$1,247,881.35	(\$77,225.58)			
2023年1月	\$1,838	\$1,507	\$1,171	5%		31/12/2024	\$1,301,796.73	\$53,915.38			
每月\$189,200	\$88	\$72	\$56	每戶加		31/8/2025 實際	\$1,294,440.36	(\$7,356.37)			
2025年1月	\$1,912	\$1,567	\$1,218	4%		31/12/2025 預計	\$1,061,838.28	(\$239,958.45)			
每月\$206,668	\$74	\$60	\$47	每戶加							
2026年1月建議加	\$2,046	\$1,677	\$1,303	7%		31/12/2026 預計	\$901,121.70	(\$160,716.58)			
每月\$221,144	\$134	\$110	\$85	每戶加							
						2020年11月收 管理公司匯報政府資助第一期保稅儲備基金6-8/2020			\$37,283.00		
						2021年2月收 管理公司匯報政府資助第二期保稅儲備基金9-11/2020			\$37,283.00		
									\$74,566.00		

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第111頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/13

致：第13座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第7至14座的財務講解會已於2025年11月20日(星期四)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第13座總業主人數：72戶，ZOOM出席：0人，現場出席：0人，總出席人數：0人，出席率0.0%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第112頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/13

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 30.51%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第113頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/13

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 30 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第114頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/13

19. 承上文提供資料：參考由 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$82,435.05 (參閱財務報表「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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$503,568.97(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$103.00-\$139.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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 +5%，並維持 4-5 年左右，

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第115頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/13

以解決來年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；及參閱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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2025年8月31日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$580,812.08；已達到3個月管理費健康儲備建議指標\$463,248.00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；

就1至30項因素，預計2026年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026年度管理費之調升

- 1) A, D單位由\$2,313.00增加至\$2,452.00，總共加\$139.00，加幅約6%。
- 2) B, C單位由\$2,033.00增加至\$2,155.00，總共加\$122.00，加幅約6%。
- 3) E, F單位由\$1,724.00增加至\$1,827.00，總共加\$103.00，加幅約6%。

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/13

節流措施(例子)

- 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

12座住戶

問：為何保安支出大幅增加？

- ◆ 可以參考過往會議記錄，「安民保安有限公司」(下稱「安民」)過去的標價偏低，保安崗位的金額相對較低，約為一萬五千多元，多年前安民公司的價格確實低於市價。「安民」服務豪景花園超過十年，接近二十年。轉變原因是「安民」回標價較以往高，並非最低標，業主大會投票後通過選擇新的保安公司。
- ◆ 「安民」以前屬於規模較大且價格低廉的公司，現時仍需進行招標，選擇保安公司時會考慮合適規模，確保能負責豪景花園這類大型屋苑。對於規模過小的公司，會要求提供財務報告，以確保有能力支付薪金。曾有其他屋苑在招標時選擇中型公司，結果出現薪金支付困難，引發勞資糾紛並影響屋苑聲譽。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第117頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/13

- ◆ 不希望豪景花園出現類似情況，而豪景花園屬開放式管理，外來人士例如乘坐的士可直接到達各座大廈正門，因此每一棟樓的保安（包括保安員及保安系統）是最後防線，防止不法分子主要依靠大堂保安、保安系統及保安控制室。因此，每次選擇保安公司需慎重，確保其有能力承擔大型屋苑的保安工作。
- ◆ 部分保安公司投標資料顯示，財務報表反映銀行戶口僅有數十萬盈餘，而豪景花園每日需約九十名保安員當值，因此選擇財政穩健的保安公司較為安全。現時中標的「正誠」保安公司，根據其財務報表及核數報告，現金流健全，流動資金超過一千萬元。
- ◆ 「正誠」保安公司是香港五大保安公司之一，服務範圍包括杏花村、愉景灣及將軍澳日出康城等大型屋苑。因此，可以回應十二座業主的意見，選擇保安承辦商是當時業主集體決定的結果。

問：屋苑有什麼「創收」（創造收入）方法？我聽說過內地有些「創收」做得很厲害。在「創收」方面，請問管理法團有沒有什麼想法？

- ◆ 因應本苑屬純住宅項目，主要資金來源為管理費，並有部分「創收」項目以增加屋苑資金來源。然而存在若干限制，任何管理費以外的創收行為可能被視為商業行為，在住宅物業中未必允許。
- ◆ 舉例而言，有其他私人屋苑曾在大堂及升降機引入廣告板作「創收」，至於在大堂或電梯設置電子廣告板或透明膠片夾廣告，深井海韻花園曾於兩三年前引入類似項目，其後業主批評此舉使私人屋苑格調下降，降格至類似公屋或居屋，而電梯空間狹小，放置廣告板雖有數千元收入，但形象受損，難以獲得居民接受。而以本苑規模而言，雖然引入「創收」可增加資金來源，但與管理費支出比例相比，作用有限，亦可能引發屋苑形象問題，因此在引入「創收」項目前需謹慎考慮。
- ◆ 本苑亦已引入個項目，例如汽水機、回收衣物等合作項目，雖有收入，但整體而言，屋苑主要營運的資金來源來自管理費。而本港與國內物業管理模式不同：國內採用包賬式管理，價低者得標，而香港並非此模式。國內物業管理公司需多做創收，原因在於簽訂承包合約後，需維持或增加利潤，因此會提供額外服務，如代收快遞或代購食材。
- ◆ 本苑也引入少量創收項目，例如引入自動售賣機、智能櫃、回收衣物或康體設施租場，但收入規模有限，帶來少量資金補助。
- ◆ 法團會盡量考慮如何善用屋苑空間，例如增設康體設施並收取場地租金，這在國內及歐洲均屬流行，香港亦有不少類似場地，使用率高。我們可規劃球場並收取費用，以增加收入，並儘量採取合理方式。目前計劃於 2026 年財政預算內低成本活化 A 停車場天台並引入匹克球運動。
- ◆ 此外，因應 11 月針對財政預算開展 4 場座談會，而 12 月底則回復恆常每月業主茶聚活動，歡迎業主現場或線上交流，分享其他屋苑事務的意見。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第118頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/13

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第119頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/13

第13座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史									
*每座獨立財政									
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)	2012-2025年 14年當中 7年加, 7年無加 2023年消防及食水喉維修	
由2002年1月 至 2011年	\$1,305 \$1,240 \$1,240	\$1,145 \$1,090 \$1,090	\$975 \$925 \$925	-10% -5% 0%					
由2012年1月 至 2013年5月	\$1,426 \$1,240 \$1,426	\$1,254 \$1,090 \$1,254	\$1,064 \$925 \$1,064	15% 15% 15%					
由2014年2月 至 2015年1月	\$1,861 \$1,886 \$2,461	\$1,641 \$1,658 \$2,461	\$1,139 \$1,160 \$1,841	每戶加 每戶加 每戶加	31/12/2013 31/12/2014 31/12/2015	\$82,435.05 \$141,383.20 \$367,275.18			
由2016年1月 至 2017年1月	\$1,886 \$2,037 \$1,511	\$1,658 \$1,791 \$1,331	\$1,408 \$1,521 \$1,113	0% 8% 每戶加	31/12/2016 31/12/2017	\$322,909.98 \$560,712.23	(\$44,365.20) \$237,802.25		
由2018年1月 至 2019年1月	\$63 \$2,205 \$2,100	\$54 \$1,940 \$1,845	\$44 \$1,640 \$1,565	每戶加 5% 否決加價	31/12/2018 31/12/2019	\$758,651.82 \$953,854.97	\$197,939.59 \$195,203.15		
2019年建議管理 2020年1月 2021年1月	\$2,205 \$2,100 \$2,100	\$1,940 \$1,845 \$1,845	\$1,640 \$1,565 \$1,565	5% 0% 0%	31/12/2020 31/12/2021	\$716,613.87 \$948,184.96	(\$237,241.10) \$231,571.09	如果閣下政府第一期資助\$15,817.00 本年管理費盈餘\$253,058.10 如果閣下政府第二期資助\$15,817.00 2021年管理費盈餘\$215,754.09	
2022年1月 至 2023年1月	\$2,100 \$2,100 \$2,100	\$1,845 \$1,845 \$1,845	\$1,565 \$1,565 \$1,565	0% 0% 0%	31/12/2022 31/12/2023	\$1,012,484.18 \$1,043,009.79	\$64,299.22 \$30,525.61	如果閣下政府第三期資助\$15,817.00 本年管理費盈餘\$215,754.09 如果閣下政府第四期資助\$15,817.00 2023年管理費盈餘\$215,754.09	
2024年1月 至 2025年1月	\$2,268 \$1,681 \$2,313	\$1,993 \$1,481 \$2,033	\$1,690 \$1,251 \$1,724	8% 每戶加 2%	31/12/2024 31/8/2025 審核 31/12/2025 預計	\$576,130.35 \$580,812.08 \$545,992.23	(\$466,879.44) \$4,681.73 (\$30,138.12)		
2026年1月建議加 每月\$154,416.00	\$2,452 \$1,339	\$2,155 \$1,222	\$1,827 \$1,103	6% 每戶加	31/12/2026 預計	\$503,568.97	(\$42,423.26)		
2020年11月收 管理公司同區稅務局第一期稅務抗撥至6-8/2020								\$15,817.00	
2021年2月收 管理公司同區稅務局第二期稅務抗撥至9-11/2020								\$15,817.00	
								\$31,634.00	

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第120頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/14

致：第14座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第7至14座的財務講解會已於2025年11月20日(星期四)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第14座總業主人數：72戶，ZOOM出席：1人，現場出席：0人，總出席人數：1人，出席率1.4%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第121頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/14

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 30.04%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第122頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/14

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 30 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第123頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/14

19. 承上文提供資料：參考由 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$94,556.31 (參閱財務報表「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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$892,372.39(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$83.00-\$111.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+29%，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%，並維持 5-6 年左右，

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第124頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/14

以解決來年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；及參閱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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2025年8月31日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$1,136,879.91；已達到3個月管理費健康儲備建議指標\$441,936.00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；

就1至30項因素，預計2026年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026年度管理費之調升

- 1) A, D單位由\$2,228.00增加至\$2,339.00，總共加\$111.00，加幅約5%。
- 2) B, C單位由\$1,957.00增加至\$2,055.00，總共加\$98.00，加幅約5%。
- 3) E, F單位由\$1,661.00增加至\$1,744.00，總共加\$83.00，加幅約5%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第125頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/14

節流措施(例子)

- 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

12座住戶

問：為何保安支出大幅增加？

- ◆ 可以參考過往會議記錄，「安民保安有限公司」(下稱「安民」)過去的標價偏低，保安崗位的金額相對較低，約為一萬五千多元，多年前安民公司的價格確實低於市價。「安民」服務豪景花園超過十年，接近二十年。轉變原因是「安民」回標價較以往高，並非最低標，業主大會投票後通過選擇新的保安公司。
- ◆ 「安民」以前屬於規模較大且價格低廉的公司，現時仍需進行招標，選擇保安公司時會考慮合適規模，確保能負責豪景花園這類大型屋苑。對於規模過小的公司，會要求提供財務報告，以確保有能力支付薪金。曾有其他屋苑在招標時選擇中型公司，結果出現薪金支付困難，引發勞資糾紛並影響屋苑聲譽。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第126頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/14

- ◆ 不希望豪景花園出現類似情況，而豪景花園屬開放式管理，外來人士例如乘坐的士可直接到達各座大廈正門，因此每一棟樓的保安（包括保安員及保安系統）是最後防線，防止不法分子主要依靠大堂保安、保安系統及保安控制室。因此，每次選擇保安公司需慎重，確保其有能力承擔大型屋苑的保安工作。
- ◆ 部分保安公司投標資料顯示，財務報表反映銀行戶口僅有數十萬盈餘，而豪景花園每日需約九十名保安員當值，因此選擇財政穩健的保安公司較為安全。現時中標的「正誠」保安公司，根據其財務報表及核數報告，現金流健全，流動資金超過一千萬元。
- ◆ 「正誠」保安公司是香港五大保安公司之一，服務範圍包括杏花村、愉景灣及將軍澳日出康城等大型屋苑。因此，可以回應十二座業主的意見，選擇保安承辦商是當時業主集體決定的結果。

問：屋苑有什麼「創收」（創造收入）方法？我聽說過內地有些「創收」做得很厲害。在「創收」方面，請問管理法團有沒有什麼想法？

- ◆ 因應本苑屬純住宅項目，主要資金來源為管理費，並有部分「創收」項目以增加屋苑資金來源。然而存在若干限制，任何管理費以外的創收行為可能被視為商業行為，在住宅物業中未必允許。
- ◆ 舉例而言，有其他私人屋苑曾在大堂及升降機引入廣告板作「創收」，至於在大堂或電梯設置電子廣告板或透明膠片夾廣告，深井海韻花園曾於兩三年前引入類似項目，其後業主批評此舉使私人屋苑格調下降，降格至類似公屋或居屋，而電梯空間狹小，放置廣告板雖有數千元收入，但形象受損，難以獲得居民接受。而以本苑規模而言，雖然引入「創收」可增加資金來源，但與管理費支出比例相比，作用有限，亦可能引發屋苑形象問題，因此在引入「創收」項目前需謹慎考慮。
- ◆ 感謝業主提出意見，本苑亦已引入個項目，例如汽水機、回收衣物等合作項目，雖有收入，但整體而言，屋苑主要營運的資金來源來自管理費。而本港與國內物業管理模式不同：國內採用包賬式管理，價低者得標，而香港並非此模式。國內物業管理公司需多做創收，原因在於簽訂承包合約後，需維持或增加利潤，因此會提供額外服務，如代收快遞或代購食材。
- ◆ 本苑也引入少量創收項目，例如引入自動售賣機、智能櫃、回收衣物或康體設施租場，但收入規模有限，帶來少量資金補助。
- ◆ 法團會盡量考慮如何善用屋苑空間，例如增設康體設施並收取場地租金，這在國內及歐洲均屬流行，香港亦有不少類似場地，使用率高。我們可規劃球場並收取費用，以增加收入，並儘量採取合理方式。目前計劃於 2026 年財政預算內低成本活化 A 停車場天台並引入匹克球運動。
- ◆ 此外，因應 11 月針對財政預算開展 4 場座談會，而 12 月底則回復恆常每月業主茶聚活動，歡迎業主現場或線上交流，分享其他屋苑事務的意見。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第127頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/14

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第128頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/14

第14座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，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									
各座大廈儲備記錄一覽									
*每座獨立財政									
豪景花園(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)	2012-2025年 14年當中 7年加，7年無加	
由2002年1月至2011年	\$1,305	\$1,145	\$975	-10%					
由2004年1月至2011年	\$1,240	\$1,090	\$925	-5%					
由2012年1月至2012年3月	\$1,426	\$1,254	\$1,064	15%					
由2012年3月至2013年5月	\$1,240	\$1,090	\$925	撤回加價					
由2013年5月至2014年2月	\$1,414	\$1,243	\$1,055	14%					
由2014年2月至2015年1月	\$1,174	\$1,133	\$130	每戶加	31/12/2013	\$94,556.31			
由2015年1月至2016年1月	\$1,626	\$1,429	\$1,213	15%	31/12/2014	\$184,748.96	\$90,192.65		
由2016年1月至2017年1月	\$1,870	\$1,643	\$1,395	15%	31/12/2015	\$435,819.46	\$251,070.50		
由2017年1月至2018年1月	\$2,020	\$1,775	\$1,507	8%	31/12/2016	\$488,554.82	\$52,735.36		
由2018年1月至2019年1月	\$1,500	\$1,320	\$1,112	每戶加	31/12/2017	\$756,679.18	\$268,124.36		
由2019年1月至2020年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	4%	31/12/2018	\$958,863.94	\$202,184.76		
由2020年1月至2021年1月	\$2,205	\$1,940	\$1,640	5%	31/12/2019	\$1,160,381.88	\$201,517.94		
由2021年1月至2022年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%	31/12/2020	\$934,914.65	(\$225,467.23)	如果調降政府第一期資助\$15,817.00 本年管理費虧損\$241,284.23	
由2022年1月至2023年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%	31/12/2021	\$963,916.86	\$29,002.21	如果調降政府第二期資助\$15,817.00 2021年管理費盈餘\$13,185.21	
由2023年1月至2024年1月	\$2,100	\$1,845	\$1,565	0%	31/12/2022	\$920,730.19	(\$43,186.67)		
由2024年1月至2025年1月	\$2,184	\$1,919	\$1,628	4%	31/12/2023	\$996,842.19	\$76,112.00		
由2025年1月至2026年1月	\$2,228	\$1,957	\$1,661	2%	31/12/2024	\$1,118,770.75	\$121,928.56		
由2026年1月至2027年1月	\$2,339	\$2,055	\$1,744	5%	31/8/2025 實際	\$1,136,879.91	\$18,109.16		
由2027年1月至2028年1月	\$2,441	\$2,144	\$1,833	每戶加	31/12/2025 預計	\$1,048,910.93	(\$69,859.82)		
由2028年1月至2029年1月	\$2,544	\$2,247	\$1,926	每戶加	31/12/2026 預計	\$892,372.39	(\$156,538.54)		
由2029年1月至2030年1月	\$2,647	\$2,350	\$2,029	每戶加	2020年11月收 管理公司同級政府資助第一期保稅儲備基金6-8/2020			\$15,817.00	
由2030年1月至2031年1月	\$2,750	\$2,453	\$2,132	每戶加	2021年2月收 管理公司同級政府資助第二期保稅儲備基金9-11/2020			\$15,817.00	
由2031年1月至2032年1月	\$2,853	\$2,556	\$2,235	每戶加				\$31,634.00	

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第129頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/15

致：第15座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第15至21座的財務講解會已於2025年11月29日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第15座總業主人數：48戶，ZOOM出席：0人，現場出席：0人，總出席人數：0人，出席率0.0%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第130頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/15

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 60.34%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第131頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/15

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 7 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，以儲備補貼日常支出；

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 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$183,445.67 (參閱財務報表「業主權益」：「總計」)，14 年當

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第132頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/15

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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,969,977.16(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$23.00-\$26.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已於 2022 年 4 月動用維修基金支付地底食水系統維修工程。
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，貴座財政穩建。(注意：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)」及「F. 未來面對的挑戰」

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第133頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/15

「c 項」的內容；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$1,644,755.11；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$336,192.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A1, F2 單位由\$2,592.00 增加至\$2,618.00，總共加\$26.00，加幅約 1%。
- 2) (A-E)2 單位由\$2,255.00 增加至\$2,278.00 總共加\$23.00，加幅約 1%。
- 3) (B-F)1 單位由\$2,255.00 增加至\$2,278.00 總共加\$23.00，加幅約 1%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第134頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/15

節流措施(例子)

1. 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

21 座住戶

問：2026 年財政預算管理費加幅有一部分是因更換了保安公司而產生的服務費，請問是否因過往「安民保安服務有限公司」是否服務費比較低導致今年管理費加幅相對較大？

- ◆ 是的。因招標時「安民」沒有表示將會結束香港業務，因此在最後一次投標跟回市價導致投標價都較高。過往「安民」的服務費都不合乎市價標準，而在更換新保安公司後保安員的薪金已回到市價，因此業主有更大選擇權。
- ◆ 現時合約將於 2027 年 4 月下旬屆滿，預計於 2027 年初招標及進行業主大會揀選新合約保安服務公司，誠邀各業主積極親身參與業主大會並投選新保安公司。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第135頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/15

- ◆ 如有任何保安服務問題，業主可聯絡管理處或發送 WhatsApp 至管理處(電話：6528 1361) 提供時間、地點及事項反映，管理處會就相關事項跟進，如調查屬實，會按保安服務合約條款的罰則向保安公司扣減服務費。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第136頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/15

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第137頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/15

第15座財務講解會-會後簡報

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
- ▼ = 當年管理費收支不平衡，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			
各座大廈儲備記錄一覽				*每座獨立財政			
豪景花園(第15座)	A1,F2 管理費	A2,F1 管理費	(B+E)1&2 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	第15座 業主權益	每年盈餘/(結損)
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%			
					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年建議管理費	\$2,515	\$2,195	\$2,195	5%			
2019年	\$2,400	\$2,088	\$2,088	否法加價	31/12/2019	\$1,229,124.60	\$216,868.20
2020年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%			
疫後凍結管理費	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%			
2021年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%			
					31/12/2020	\$1,465,170.71	\$236,046.11
					31/12/2021	\$1,736,418.08	\$271,247.37
					31/12/2022	\$1,042,963.42	(\$693,454.66)
					31/12/2023	\$1,070,242.25	\$27,278.83
2023年1月	\$2,400	\$2,088	\$2,088	0%			
每月\$102,720.00					31/12/2024	\$1,308,066.56	\$237,824.31
2024年1月	\$2,592	\$2,255	\$2,255	8%			
每月\$110,936.00	\$192	\$167	\$167	每戶加	31/8/2025 實際	\$1,644,755.11	\$336,688.55
2025年1月	\$2,592	\$2,255	\$2,255	0%	31/12/2025 預計	\$1,593,477.71	\$285,411.15
每月\$110,936.00					31/12/2026 預計	\$1,969,977.16	\$376,499.45
2026年1月建議加	\$2,618	\$2,278	\$2,278	1%			
每月\$112,064.00	\$26	\$23	\$23	每戶加			



2012-2025年
14年當中
6年加，8年無加

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/16

致：第16座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第15至21座的財務講解會已於2025年11月29日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第16座總業主人數：116戶，ZOOM出席：0人，現場出席：1人，總出席人數：1人，出席率0.9%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第139頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/16

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 44.48%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第140頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/16

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 7 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，以儲備補貼日常支出；

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 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$948,127.65 (參閱財務報表「業主權益」：「總計」)，14 年當

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/16

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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$561,173.44(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$136.00-\$154.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
 24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
 25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。
- 根據紀錄，貴座已於 2023 年 8 月動用維修基金支付地底食水系統維修工程。
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+28%，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%，並維持 5-6 年左右，以解決來年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

第142頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/16

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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$878,951.12；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$611,436.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$1,714.00 增加至\$1,868.00，總共加\$154.00，加幅約 9%。
- 2) B, C 單位由\$1,510.00 增加至\$1,646.00，總共加\$136.00，加幅約 9%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第143頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/16

節流措施(例子)

1. 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

21 座住戶

問：2026 年財政預算管理費加幅有一部分是因更換了保安公司而產生的服務費，請問是否因過往「安民保安服務有限公司」是否服務費比較低導致今年管理費加幅相對較大？

- ◆ 是的。因招標時「安民」沒有表示將會結束香港業務，因此在最後一次投標跟回市價導致投標價都較高。過往「安民」的服務費都不合乎市價標準，而在更換新保安公司後保安員的薪金已回到市價，因此業主有更大選擇權。
- ◆ 現時合約將於 2027 年 4 月下旬屆滿，預計於 2027 年初招標及進行業主大會揀選新合約保安服務公司，誠邀各業主積極親身參與業主大會並投選新保安公司。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第144頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/16

- ◆ 如有任何保安服務問題，業主可聯絡管理處或發送 WhatsApp 至管理處(電話：6528 1361) 提供時間、地點及事項反映，管理處會就相關事項跟進，如調查屬實，會按保安服務合約條款的罰則向保安公司扣減服務費。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第145頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/16

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：
(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第146頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/16

第16座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，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

各座大廈儲備記錄一覽

*每座獨立財政

豪景花園 (第16座)

AD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	\$1,105	\$975	-10%			
由2004年1月至2011年	\$1,050	\$925	-5%			
	\$1,050	\$925	0%			
由2012年1月至2013年5月	\$1,208	\$1,064	15% 撤回加價			
	\$1,050	\$925	0%			
	\$1,050	\$925	0%			
由2014年2月	\$1,208	\$1,064	15% 每戶加	31/12/2013	\$948,127.65	
	\$158	\$139		31/12/2014	\$858,178.40	(\$89,949.25)
由2015年1月	\$1,389	\$1,224	15% 每戶加	31/12/2015	\$1,046,769.90	\$188,591.50
	\$181	\$160		31/12/2016	\$995,121.09	(\$51,648.81)
由2016年1月	\$1,389	\$1,224	0%			
	\$1,501	\$1,322	8% 每戶加	31/12/2017	\$1,163,071.22	\$167,950.13
	\$112	\$98	4%	31/12/2018	\$1,384,997.00	\$221,925.78
	\$54	\$48	每戶加			
2019年建議管理費	\$1,650	\$1,450	6%			
2019年	\$1,555	\$1,370	至法加價	31/12/2019	\$1,568,682.13	\$183,685.13
2020年1月	\$1,555	\$1,370	0%			
疫情:連續管理費				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
	\$1,555	\$1,370	0%			
2022年1月	\$1,555	\$1,370	0%	31/12/2022	\$1,516,018.06	(\$147,900.85)
	\$1,555	\$1,370	0%	31/12/2023	\$1,221,127.92	(\$294,890.14)
2023年1月 每月\$169,650.00	\$1,648	\$1,452	6%			
2024年1月 每月\$179,800.00	\$93	\$82	每戶加	31/12/2024	\$1,020,102.62	(\$201,025.30)
2025年1月 每月\$186,992.00	\$1,714	\$1,510	4%	31/8/2025 實際	\$878,951.12	(\$141,151.50)
2026年1月建議加	\$66	\$58	每戶加	31/12/2025 預計	\$700,698.93	(\$319,403.69)
2026年1月建議加	\$1,868	\$1,646	9%			
每月\$203,812.00	\$154	\$136	每戶加	31/12/2026 預計	\$561,173.44	(\$139,525.49)

2012-2025年
14年當中
6年加, 8年無加

如果國際政府第一期資助\$30,944.00
本年資產總額\$121,716.14
如果國際政府第二期資助\$30,944.00
2021年資產總額\$155,064.92

2012-2025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

第147頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/17

致：第17座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第15至21座的財務講解會已於2025年11月29日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第17座總業主人數：116戶，ZOOM出席：1人，現場出席：0人，總出席人數：1人，出席率0.9%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第148頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/17

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 44.46%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第149頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/17

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 7 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第150頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/17

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$858,372.14(參閱財務報表「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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$914,808.22(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$123.00-\$139.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第151頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/17

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+26%，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%，並維持 5-6 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$1,127,794.54；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$615,264.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$1,740.00 增加至\$1,879.00, 總共加\$139.00, 加幅約 8%。
- 2) B, C 單位由\$1,534.00 增加至\$1,657.00, 總共加\$123.00, 加幅約 8%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第152頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/17

節流措施(例子)

1. 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

21座住戶

問：2026年財政預算管理費加幅有一部分是因更換了保安公司而產生的服務費，請問是否因過往「安民保安服務有限公司」是否服務費比較低導致今年管理費加幅相對較大？

- ◆ 是的。因招標時「安民」沒有表示將會結束香港業務，因此在最後一次投標跟回市價導致投標價都較高。過往「安民」的服務費都不合乎市價標準，而在更換新保安公司後保安員的薪金已回到市價，因此業主有更大選擇權。
- ◆ 現時合約將於2027年4月下旬屆滿，預計於2027年初招標及進行業主大會揀選新合約保安服務公司，誠邀各業主積極親身參與業主大會並投選新保安公司。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第153頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/17

- ◆ 如有任何保安服務問題，業主可聯絡管理處或發送 WhatsApp 至管理處(電話：6528 1361) 提供時間、地點及事項反映，管理處會就相關事項跟進，如調查屬實，會按保安服務合約條款的罰則向保安公司扣減服務費。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第154頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/17

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第155頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/17

第17座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史

*每座獨立財政

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17座)				收支報告	第17座 業主權益	當年盈餘 / (虧損)
A/D管理 費	B/C 管理費	調整 百分比		截至		
由2002年1月	\$1,105	-10%				
由2004年1月	\$1,050	-5%				
至	\$1,050	0%				
2011年						
由2012年1月	\$1,208	15%			\$858,372.14	
由2012年3月	\$1,050	撤回加價				
由2013年5月	\$1,155	10%				
	\$105	每戶加		31/12/2013		
由2014年2月	\$1,328	15%				
	\$173	每戶加		31/12/2014		\$96,018.99
由2015年1月	\$1,461	10%				
	\$133	每戶加		31/12/2015		\$226,894.07
由2016年1月	\$1,461	0%				
	\$173	每戶加		31/12/2016		(\$79,644.19)
由2017年1月	\$1,549	6%				
	\$88	每戶加		31/12/2017		\$118,084.18
由2018年1月	\$1,549	0%				
	\$173	每戶加		31/12/2018		\$136,578.03
2019年連續管理費	\$1,645	6%				
2020年1月	\$1,549	否決加價				
	\$173	0%		31/12/2019		\$118,197.97
2021年1月	\$1,549	0%				
	\$173	0%		31/12/2020		(\$133,669.03)
2022年1月	\$1,549	0%				
	\$173	0%		31/12/2021		\$125,519.20
2023年1月	\$1,549	0%				
	\$173	0%		31/12/2022		(\$270,797.81)
2024年1月	\$1,549	0%				
	\$173	0%		31/12/2023		(\$128,414.59)
2025年1月	\$1,673	8%				
	\$124	每戶加		31/12/2024		\$66,469.83
2026年1月	\$1,740	4%				
	\$67	每戶加		31/8/2025 實際		(\$5,814.25)
2027年1月	\$1,879	8%				
	\$139	每戶加		31/12/2025 預計		(\$94,148.20)
2028年1月	\$1,879	8%				
	\$139	每戶加		31/12/2026 預計		(\$124,652.37)

2012-2025年
14年當中
6年加，8年無加



如果撇除政府第一期資助\$30,944.00
本年度實際虧損\$164,613.03
如果撇除政府第二期資助\$30,944.00
2021年實際盈餘\$94,575.20

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第156頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/18

致：第18座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第15至21座的財務講解會已於2025年11月29日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第18座總業主人數：116戶，ZOOM出席：1人，現場出席：0人，總出席人數：1人，出席率0.9%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第157頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/18

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 44.07%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第158頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/18

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 7 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；
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，以儲備補貼日常支出；
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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第159頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/18

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$813,343.65(參閱財務報表「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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,363,800.82(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$91.00-\$103.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第160頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/18

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+28%，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%，並維持 5-6 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$1,719,899.46；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$596,472.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$1,719.00 增加至\$1,822.00, 總共加\$103.00, 加幅約 6%。
- 2) B, C 單位由\$1,515.00 增加至\$1,606.00, 總共加\$91.00, 加幅約 6%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第161頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/18

節流措施(例子)

1. 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

21 座住戶

問：2026 年財政預算管理費加幅有一部分是因更換了保安公司而產生的服務費，請問是否因過往「安民保安服務有限公司」是否服務費比較低導致今年管理費加幅相對較大？

- ◆ 是的。因招標時「安民」沒有表示將會結束香港業務，因此在最後一次投標跟回市價導致投標價都較高。過往「安民」的服務費都不合乎市價標準，而在更換新保安公司後保安員的薪金已回到市價，因此業主有更大選擇權。
- ◆ 現時合約將於 2027 年 4 月下旬屆滿，預計於 2027 年初招標及進行業主大會揀選新合約保安服務公司，誠邀各業主積極親身參與業主大會並投選新保安公司。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第162頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/18

- ◆ 如有任何保安服務問題，業主可聯絡管理處或發送 WhatsApp 至管理處(電話：6528 1361) 提供時間、地點及事項反映，管理處會就相關事項跟進，如調查屬實，會按保安服務合約條款的罰則向保安公司扣減服務費。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第163頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/18

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第164頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/18

第18座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，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	
各座大廈儲備記錄一覽							*每座獨立財政	
豪景花園 (第18座)	A,D管理費	B,C管理費	調整百分比	收支報告截至	第18座業主權益	當年盈餘/(虧損)	 2012-2025年 14年當中 7年加, 7年無加	
由2002年1月至2011年	\$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	\$1,208	\$1,064	15% 撥回加價					
由2014年2月至2015年1月	\$1,328	\$1,171	15% 每戶加		\$813,343.65			
由2016年1月至2017年1月	\$1,527	\$1,347	0%					
由2018年1月至2019年1月	\$1,589	\$1,401	4% 每戶加		\$916,097.57	\$102,753.92		
由2020年1月至2021年1月	\$1,589	\$1,401	0%		\$1,301,285.53	\$385,187.96		
由2022年1月至2023年1月	\$1,589	\$1,401	0%		\$1,380,985.01	\$79,699.48		
由2024年1月至2025年1月	\$1,589	\$1,401	0%		\$1,638,295.94	\$257,310.93		
由2026年1月至2027年1月	\$1,685	\$1,485	6% 否加價		\$1,726,585.53	\$88,289.59		
由2028年1月至2029年1月	\$1,589	\$1,401	0%		\$1,930,791.33	\$204,205.80		
由2030年1月至2031年1月	\$1,589	\$1,401	0%		\$1,888,261.79	(\$42,529.54)		如果撇除政府第一期資助\$30,944.00 本年度實際虧損\$80,284.16
由2032年1月至2033年1月	\$1,589	\$1,401	0%		\$2,072,304.60	\$2,072,304.60		如果撇除政府第二期資助\$30,944.00 2021年實際盈餘\$153,098.81
由2034年1月至2035年1月	\$1,589	\$1,401	0%		\$2,024,257.36	(\$48,047.24)		
由2036年1月至2037年1月	\$1,589	\$1,401	0%		\$1,928,837.43	(\$95,419.93)		
由2038年1月至2039年1月	\$1,653	\$1,457	4% 每戶加		\$1,909,054.73	(\$19,782.70)		
由2040年1月至2041年1月	\$1,719	\$1,515	4% 每戶加		\$1,719,899.46	(\$189,155.27)		
由2042年1月至2043年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加		\$1,585,918.79	(\$323,135.94)		
由2044年1月至2045年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2046年1月至2047年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2048年1月至2049年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2050年1月至2051年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2052年1月至2053年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2054年1月至2055年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2056年1月至2057年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2058年1月至2059年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2060年1月至2061年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2062年1月至2063年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2064年1月至2065年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2066年1月至2067年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2068年1月至2069年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2070年1月至2071年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2072年1月至2073年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2074年1月至2075年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2076年1月至2077年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2078年1月至2079年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2080年1月至2081年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2082年1月至2083年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2084年1月至2085年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2086年1月至2087年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2088年1月至2089年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2090年1月至2091年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2092年1月至2093年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2094年1月至2095年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2096年1月至2097年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2098年1月至2099年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2100年1月至2101年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2102年1月至2103年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2104年1月至2105年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2106年1月至2107年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2108年1月至2109年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2110年1月至2111年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2112年1月至2113年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2114年1月至2115年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2116年1月至2117年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2118年1月至2119年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2120年1月至2121年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2122年1月至2123年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2124年1月至2125年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2126年1月至2127年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2128年1月至2129年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2130年1月至2131年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2132年1月至2133年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2134年1月至2135年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2136年1月至2137年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2138年1月至2139年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2140年1月至2141年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2142年1月至2143年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2144年1月至2145年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2146年1月至2147年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2148年1月至2149年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2150年1月至2151年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2152年1月至2153年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2154年1月至2155年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2156年1月至2157年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2158年1月至2159年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2160年1月至2161年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2162年1月至2163年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2164年1月至2165年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2166年1月至2167年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2168年1月至2169年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2170年1月至2171年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2172年1月至2173年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2174年1月至2175年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2176年1月至2177年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2178年1月至2179年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2180年1月至2181年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2182年1月至2183年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2184年1月至2185年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2186年1月至2187年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2188年1月至2189年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2190年1月至2191年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2192年1月至2193年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2194年1月至2195年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2196年1月至2197年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2198年1月至2199年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2200年1月至2201年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2202年1月至2203年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2204年1月至2205年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2206年1月至2207年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2208年1月至2209年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2210年1月至2211年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2212年1月至2213年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2214年1月至2215年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2216年1月至2217年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2218年1月至2219年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2220年1月至2221年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2222年1月至2223年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2224年1月至2225年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2226年1月至2227年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2228年1月至2229年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2230年1月至2231年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2232年1月至2233年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2234年1月至2235年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2236年1月至2237年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2238年1月至2239年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2240年1月至2241年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2242年1月至2243年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2244年1月至2245年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2246年1月至2247年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2248年1月至2249年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2250年1月至2251年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2252年1月至2253年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2254年1月至2255年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2256年1月至2257年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2258年1月至2259年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2260年1月至2261年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2262年1月至2263年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2264年1月至2265年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2266年1月至2267年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2268年1月至2269年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2270年1月至2271年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2272年1月至2273年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2274年1月至2275年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					
由2276年1月至2277年1月	\$1,822	\$1,606	6% 每戶加					

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第165頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/19

致：第 19 座全體業主

有關：2026 年度財政預算案座談會-會後簡報

第 15 至 21 座的財務講解會已於 2025 年 11 月 29 日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第 19 座總業主人數：116 戶，ZOOM 出席：0 人，現場出席：0 人，總出席人數：0 人，出席率 0.0%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就 2026 年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為 2021 年：2%；2022 年：2%；2023 年：2.1%；2024 年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第166頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/19

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 43.81%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第167頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/19

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 7 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；
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，以儲備補貼日常支出；
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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第168頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/19

19. 承上文提供資料：參考由 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$3,061,598.98 (參閱財務報表「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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$393,129.01(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$140.00-\$158.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第169頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/19

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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 +5%，並維持 5-6 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$708,497.89；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$626,400.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$1,751.00 增加至\$1,909.00, 總共加\$158.00, 加幅約 9%。
- 2) B, C 單位由\$1,551.00 增加至\$1,691.00, 總共加\$140.00, 加幅約 9%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第170頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/19

節流措施(例子)

1. 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

21座住戶

問：2026年財政預算管理費加幅有一部分是因更換了保安公司而產生的服務費，請問是否因過往「安民保安服務有限公司」是否服務費比較低導致今年管理費加幅相對較大？

- ◆ 是的。因招標時「安民」沒有表示將會結束香港業務，因此在最後一次投標跟回市價導致投標價都較高。過往「安民」的服務費都不合乎市價標準，而在更換新保安公司後保安員的薪金已回到市價，因此業主有更大選擇權。
- ◆ 現時合約將於2027年4月下旬屆滿，預計於2027年初招標及進行業主大會揀選新合約保安服務公司，誠邀各業主積極親身參與業主大會並投選新保安公司。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第171頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/19

- ◆ 如有任何保安服務問題，業主可聯絡管理處或發送 WhatsApp 至管理處(電話：6528 1361) 提供時間、地點及事項反映，管理處會就相關事項跟進，如調查屬實，會按保安服務合約條款的罰則向保安公司扣減服務費。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第172頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/19

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第173頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/19

第19座財務講解會-會後簡報

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

各座大廈儲備記錄一覽

管理費儲備及歷史

*每座獨立財政

2012-2025年
14年當中
6年加，8年無加



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2011年	\$1,440	\$1,280	-10%			
由2004年1月至2011年	\$1,370	\$1,215	-5%			
由2012年1月至2013年	\$1,170	\$1,035	-15%			
由2012年1月至2013年3月	\$1,346	\$1,191	15%			
由2012年3月至2013年5月	\$1,170	\$1,035	撥回加價			
由2013年5月至2014年2月	\$1,170	\$1,035	0%			
由2014年2月至2015年1月	\$1,170	\$1,035	0%		\$3,061,598.98	
由2015年1月至2016年1月	\$1,275	\$1,128	9%		\$2,786,372.51	(\$275,226.47)
由2016年1月至2017年1月	\$1,275	\$1,128	0%		\$2,677,508.94	(\$108,863.57)
由2017年1月至2018年1月	\$1,377	\$1,219	8%		\$2,353,501.49	(\$324,007.45)
由2018年1月至2019年1月	\$1,445	\$1,280	5%		\$2,373,691.74	\$20,190.25
由2019年1月至2020年1月	\$1,445	\$1,280	0%		\$2,254,482.43	(\$119,209.31)
由2020年1月至2021年1月	\$1,445	\$1,280	0%		\$1,937,601.95	(\$316,880.48)
由2021年1月至2022年1月	\$1,445	\$1,280	0%		\$1,486,044.21	(\$451,557.74)
由2022年1月至2023年1月	\$1,445	\$1,280	0%		\$1,550,815.64	\$64,771.43
由2023年1月至2024年1月	\$1,474	\$1,306	2%		\$1,232,176.97	(\$318,638.67)
由2024年1月至2025年1月	\$1,592	\$1,410	8%		\$932,326.71	(\$299,850.26)
由2025年1月至2026年1月	\$1,751	\$1,551	10%		\$770,840.06	(\$161,486.65)
由2026年1月至2027年1月	\$1,909	\$1,691	9%		\$708,497.89	(\$62,342.17)
由2027年1月至2028年1月	\$1,958	\$1,740	每戶加		\$510,019.06	(\$260,821.00)
2012-2025年 14年當中 6年加，8年無加						
31/12/2013					\$3,061,598.98	
31/12/2014					\$2,786,372.51	(\$275,226.47)
31/12/2015					\$2,677,508.94	(\$108,863.57)
31/12/2016					\$2,353,501.49	(\$324,007.45)
31/12/2017					\$2,373,691.74	\$20,190.25
31/12/2018					\$2,254,482.43	(\$119,209.31)
31/12/2019					\$1,937,601.95	(\$316,880.48)
31/12/2020					\$1,486,044.21	(\$451,557.74)
31/12/2021					\$1,550,815.64	\$64,771.43
31/12/2022					\$1,232,176.97	(\$318,638.67)
31/12/2023					\$932,326.71	(\$299,850.26)
31/12/2024					\$770,840.06	(\$161,486.65)
31/8/2025 實際					\$708,497.89	(\$62,342.17)
31/12/2025 預計					\$510,019.06	(\$260,821.00)
31/12/2026 預計					\$393,129.01	(\$116,890.05)

如果閣下政府第一期資助\$30,944.00
本年實際虧損\$482,501.74
如果閣下政府第二期資助\$30,944.00
2021年實際盈餘\$33,827.43

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第174頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/20

致：第20座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第15至21座的財務講解會已於2025年11月29日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第20座總業主人數：116戶，ZOOM出席：0人，現場出席：2人，總出席人數：2人，出席率1.7%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第175頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/20

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 44.01%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第176頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/20

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 7 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；
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，以儲備補貼日常支出；
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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第177頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/20

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$2,823,972.73(參閱財務報表「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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$511,513.51(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$147.00-\$165.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第178頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/20

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+20%，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%，並維持 4 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$759,756.63；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$657,198.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$1,837.00 增加至\$2,002.00, 總共加\$165.00, 加幅約 9%。
- 2) B, C 單位由\$1,628.00 增加至\$1,775.00, 總共加\$147.00, 加幅約 9%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第179頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/20

節流措施(例子)

1. 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

21 座住戶

問：2026 年財政預算管理費加幅有一部分是因更換了保安公司而產生的服務費，請問是否因過往「安民保安服務有限公司」是否服務費比較低導致今年管理費加幅相對較大？

- ◆ 是的。因招標時「安民」沒有表示將會結束香港業務，因此在最後一次投標跟回市價導致投標價都較高。過往「安民」的服務費都不合乎市價標準，而在更換新保安公司後保安員的薪金已回到市價，因此業主有更大選擇權。
- ◆ 現時合約將於 2027 年 4 月下旬屆滿，預計於 2027 年初招標及進行業主大會揀選新合約保安服務公司，誠邀各業主積極親身參與業主大會並投選新保安公司。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第180頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/20

- ◆ 如有任何保安服務問題，業主可聯絡管理處或發送 WhatsApp 至管理處(電話：6528 1361) 提供時間、地點及事項反映，管理處會就相關事項跟進，如調查屬實，會按保安服務合約條款的罰則向保安公司扣減服務費。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第181頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/20

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第182頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/20

第20座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，未能儲蓄並需要動用儲備抵消開支

管理費儲備及歷史

*每座獨立財政

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	\$1,440	\$1,280	-10%			
由2004年1月	\$1,370	\$1,215	-5%			
至2011年	\$1,170	\$1,035	-15%			
由2012年1月	\$1,346	\$1,191	15%			
由2012年3月	\$1,170	\$1,035	撤回加價			
由2013年5月	\$1,170	\$1,035	0%			
由2014年2月	\$1,170	\$1,035	0%	31/12/2013	\$2,823,972.73	
由2015年1月	\$1,275	\$1,128	9%	31/12/2014	\$2,540,861.53	(\$283,111.20)
由2016年1月	\$1,275	\$1,128	0%	31/12/2015	\$2,367,269.33	(\$173,592.20)
由2017年1月	\$1,377	\$1,219	8%	31/12/2016	\$2,025,721.32	(\$341,548.01)
由2018年1月	\$1,445	\$1,280	5%	31/12/2017	\$1,941,936.23	(\$83,785.09)
由2019年1月	\$1,535	\$1,355	6%	31/12/2018	\$1,810,783.49	(\$131,152.74)
由2020年1月	\$1,445	\$1,280	0%	31/12/2019	\$1,453,236.69	(\$357,546.80)
由2021年1月	\$1,445	\$1,280	0%	31/12/2020	\$1,124,497.15	(\$328,739.54)
由2022年1月	\$1,445	\$1,280	0%	31/12/2021	\$1,127,229.48	\$2,732.33
由2023年1月	\$1,546	\$1,370	7%	31/12/2022	\$808,831.28	(\$318,398.20)
由2024年1月	\$1,670	\$1,480	8%	31/12/2023	\$674,451.72	(\$134,379.56)
由2025年1月	\$1,837	\$1,628	10%	31/12/2024	\$720,546.54	\$46,094.82
由2026年1月	\$2,002	\$1,775	9%	31/8/2025 實際	\$759,756.63	\$39,210.09
由2026年1月	\$2,002	\$1,775	9%	31/12/2025 預計	\$493,975.40	(\$226,571.14)
由2026年1月	\$2,002	\$1,775	9%	31/12/2026 預計	\$511,513.51	\$17,538.11



2012-2025年
14年當中
6年加，8年無加

如果副特政府第一期資助\$30,944.00
本年實際盈餘\$359,683.54
如果副特政府第二期資助\$30,944.00
2021年實際虧損\$28,211.67

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第183頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/21

致：第21座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第15至21座的財務講解會已於2025年11月29日(星期六)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第21座總業主人數：116戶，ZOOM出席：2人，現場出席：1人，總出席人數：3人，出席率2.6%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第184頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/21

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 43.94%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第185頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/21

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 7 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，以儲備補貼日常支出；

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 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為 \$561,477.79 (參閱財務報表「業主權益」：「總計」)，14 年當

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/21

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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$2,192,700.11(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加管理費\$16.00-\$18.00 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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。

根據紀錄，貴座已於 2022 年 5 月動用維修基金支付地底消防水系統維修工程。

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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 +5%，並維持 4-5 年左右，以解決來年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

第187頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/21

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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$3,446,349.61；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$598,386.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

- 1) A, D 單位由\$1,807.00 增加至\$1,825.00, 總共加\$18.00, 加幅約 1%。
- 2) B, C 單位由\$1,598.00 增加至\$1,614.00, 總共加\$16.00, 加幅約 1%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第188頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/21

節流措施(例子)

1. 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

21座住戶

問：2026年財政預算管理費加幅有一部分是因更換了保安公司而產生的服務費，請問是否因過往「安民保安服務有限公司」是否服務費比較低導致今年管理費加幅相對較大？

- ◆ 是的。因招標時「安民」沒有表示將會結束香港業務，因此在最後一次投標跟回市價導致投標價都較高。過往「安民」的服務費都不合乎市價標準，而在更換新保安公司後保安員的薪金已回到市價，因此業主有更大選擇權。
- ◆ 現時合約將於2027年4月下旬屆滿，預計於2027年初招標及進行業主大會揀選新合約保安服務公司，誠邀各業主積極親身參與業主大會並投選新保安公司。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第189頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/21

- ◆ 如有任何保安服務問題，業主可聯絡管理處或發送 WhatsApp 至管理處(電話：6528 1361) 提供時間、地點及事項反映，管理處會就相關事項跟進，如調查屬實，會按保安服務合約條款的罰則向保安公司扣減服務費。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第190頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/21

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

第191頁 / 共286頁

通告編號：HKG/N/2025/1116/21

第 21 座財務講解會-會後簡報

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

[illegible]

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第192頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/22

致：第22座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第22至28座的財務講解會已於2025年11月28日(星期五)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第22座總業主人數：44戶，ZOOM出席：0人，現場出席：0人，總出席人數：0人，出席率0.0%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第193頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/22

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 41.04%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第194頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/22

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 14 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 2023 年 4 月 24 日獨立就維修地底喉個案個別進行集資(消防喉及閘掣連掣井、食水喉)(通告編號：HKG/2023/N/0267)；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第195頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/22

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$1,606,754.71(參閱財務報表「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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$552,200.33(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$84.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已於2023年4月24日獨立就地底喉個案個別進行集資維修(消防喉及閘掣連掣井、食水喉)。
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026年度管理費加幅指標為+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

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第196頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/22

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%，並維持 2-3 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘結餘為\$549,849.69，未達 3 個月管理費健康儲備建議指標\$564,960.00 的安全水平，因此有需要制止其惡化及改善；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

所有單位由\$4,196.00 增加至\$4,280.00 總共加\$84.00 加幅約 2%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第197頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/22

節流措施(例子)

- 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

23 座住戶

問：修樹費用預算\$230,000 是包含多少次修剪服務？

- ◆ 修樹工作不屬於保養項目，安排每年進行一次大型修樹(處理約 100 棵樹)，以節省開支成本，觀察到每年修樹有業主批評比較「重手」或錯誤以為「殺樹」，事實為成本的考慮，倘若分數次，每次較溫和處理，此預算將以倍數遞增，從而增加管理費加幅壓力。因此管理處會於條樹月份的業主茶敘向業主加強解說。

問：為甚麼第 23 座管理費增幅會比較高及近年每年都增加管理費？

- ◆ 由於每座大廈均是獨立財政，同時需要預留維修費作備用。亦基於大廈需要有基本儲備，以及大廈樓齡接近 40 年，維修金額都相對比以往高。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第198頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/22

- ◆ 第 23 座曾於 2013 年有過百萬的儲備，惟經歷每年的管理費調整時未有收支平衡，需要動用儲備補貼開支，帳目帶至 2025 年底儲備餘下約 60 萬，因此需要平衡儲備跌幅及日常收支而加管理費。

問：查詢大廈管理費是否實報實銷？

- ◆ 財政年度於每年 8 月結算，並以過往數據作為基礎預測下一年度管理費，管理費將根據財政預算進行適當調整。
- ◆ 按法例作出財政預算及釐定管理費訂價，而所有開支是以實報實銷形式運作。

24 座住戶

問：查詢管理公司人力資源於 2023, 2024, 2025 年全年開支記錄。

- ◆ 於現場進入 hkgarden.hk 豪景花園網站，向現場業主示範及一同省覽 2023, 2024, 2025 年的財務報表中全苑的支出總表。

問：查詢 2024 年經理人酬金總額。

- ◆ 總計大約\$2,400,000。

問：希望法團能代表業主向管理公司爭取再減少經理人酬金。

- ◆ 法團持開放態度，會向管理公司爭取。
- ◆ 席間亦向業戶解說經理人酬金，管理公司酬金收取後的成本支出：
- ◆ 管理公司成本例如屋苑已定義將工程支出超過\$25,000 項目納入「維修基金」支出，而「維修基金」的支出是不需支付經理人酬金，所以已經減少經理人酬金支出。
- ◆ 而管理司人力管理費資源支出方面：每年大約抽出約\$800,000 用於管理公司員工酌情性花紅，以挽留人材；還有管理公司的勞工醫療保險、醫療福利、強積金供款及行政成本等支出，所以管理公司經理人酬金實際收入不是\$2,400,000。

問：第 24 座每月收近\$4,000 管理費，不是物有所值。植物管理差、滅蟲公司工作未如理想、保安月費貴，參考很多其他物業會採用 CCTV 或保安系統以取代保安人手的支出，從而節省開支。

- ◆ 植物管理方面：由於花王人手不足，已另外聘請代工做淋花工作。
- ◆ 滅蟲方面：前一份合約-碧瑤的確表現較差，所以已於年頭新合約聘用另一間滅蟲公司，業主可多加留意新滅蟲公司工作，如有意見可以再提出。
- ◆ 保安公司：會聽取業主意見，例如參考業主提出美孚新邨的做法(以 1 個保安員看守兩座大廈，以減低保安服務支出)，但重申每個屋苑操作模式不同，各方會盡量聽取業主意見作深層考慮。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第199頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/22

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：
(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第200頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/22

第22座財務講解會-會後簡報

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

*每座獨立財政

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	撥回加價			
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	\$2,547	0%	31/12/2015	\$1,338,117.01	(\$99,388.64)
由2017年1月	\$2,751	8%	31/12/2016	\$1,079,972.96	(\$258,144.05)
由2018年1月	\$2,965	8%	31/12/2017	\$1,043,748.77	(\$36,224.19)
由2019年1月	\$2,965	0%	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	\$4,196	8%	31/12/2024	\$414,402.69	\$123,889.68
由2026年1月	\$4,280	2%	31/8/2025 暫定	\$549,849.69	\$135,447.00
由2027年1月	\$4,280	2%	31/12/2025預計	\$534,150.71	\$119,748.02
由2028年1月	\$4,280	2%	31/12/2026預計	\$552,200.33	\$18,049.62



2012-2025年
14年當中
6年加，8年無加

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/23

致：第23座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第22至28座的財務講解會已於2025年11月28日(星期五)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第23座總業主人數：42戶，ZOOM出席：0人，現場出席：1人，總出席人數：1人，出席率2.4%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第202頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/23

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 39.95%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/23

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 14 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第204頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/23

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$1,368,278.49(參閱財務報表「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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$652,906.73(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$87.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第205頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/23

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+11%，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%，並維持 2-3 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. (達)截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$585,691.86；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$560,574.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

所有單位由\$4,362.00 增加至\$4,449.00 總共加\$87.00 加幅約 2%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第206頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/23

節流措施(例子)

- 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

23座住戶

問：修樹費用預算\$230,000是包含多少次修剪服務？

- ◆ 修樹工作不屬於保養項目，安排每年進行一次大型修樹(處理約100棵樹)，以節省開支成本，觀察到每年修樹有業主批評比較「重手」或錯誤以為「殺樹」，事實為成本的考慮，倘若分數次，每次較溫和處理，此預算將以倍數遞增，從而增加管理費加幅壓力。因此管理處會於條樹月份的業主茶敘向業主加強解說。

問：為甚麼第23座管理費增幅會比較高及近年每年都增加管理費？

- ◆ 由於每座大廈均是獨立財政，同時需要預留維修費作備用。亦基於大廈需要有基本儲備，以及大廈樓齡接近40年，維修金額都相對比以往高。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第207頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/23

- ◆ 第 23 座曾於 2013 年有過百萬的儲備，惟經歷每年的管理費調整時未有收支平衡，需要動用儲備補貼開支，帳目帶至 2025 年底儲備餘下約 60 萬，因此需要平衡儲備跌幅及日常收支而加管理費。

問：查詢大廈管理費是否實報實銷？

- ◆ 財政年度於每年 8 月結算，並以過往數據作為基礎預測下一年度管理費，管理費將根據財政預算進行適當調整。
- ◆ 按法例作出財政預算及釐定管理費訂價，而所有開支是以實報實銷形式運作。

24 座住戶

問：查詢管理公司人力資源於 2023, 2024, 2025 年全年開支記錄。

- ◆ 於現場進入 hkgarden.hk 豪景花園網站，向現場業主示範及一同省覽 2023, 2024, 2025 年的財務報表中全苑的支出總表。

問：查詢 2024 年經理人酬金總額。

- ◆ 總計大約 \$2,400,000。

問：希望法團能代表業主向管理公司爭取再減少經理人酬金。

- ◆ 法團持開放態度，會向管理公司爭取。
- ◆ 席間亦向業戶解說經理人酬金，管理公司酬金收取後的成本支出：
- ◆ 管理公司成本例如屋苑已定義將工程支出超過 \$25,000 項目納入「維修基金」支出，而「維修基金」的支出是不需支付經理人酬金，所以已經減少經理人酬金支出。
- ◆ 而管理司人力管理費資源支出方面：每年大約抽出約 \$800,000 用於管理公司員工酌情性花紅，以挽留人材；還有管理公司的勞工醫療保險、醫療福利、強積金供款及行政成本等支出，所以管理公司經理人酬金實際收入不是 \$2,400,000。

問：第 24 座每月收近 \$4,000 管理費，不是物有所值。植物管理差、滅蟲公司工作未如理想、保安月費貴，參考很多其他物業會採用 CCTV 或保安系統以取代保安人手的支出，從而節省開支。

- ◆ 植物管理方面：由於花王人手不足，已另外聘請代工做淋花工作。
- ◆ 滅蟲方面：前一份合約-碧瑤的確表現較差，所以已於年頭新合約聘用另一間滅蟲公司，業主可多加留意新滅蟲公司工作，如有意見可以再提出。
- ◆ 保安公司：會聽取業主意見，例如參考業主提出美孚新邨的做法(以 1 個保安員看守兩座大廈，以減低保安服務支出)，但重申每個屋苑操作模式不同，各方會盡量聽取業主意見作深層考慮。

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”出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第208頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/23

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第209頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/23

第23座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，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

各座大廈儲備記錄一覽

管理費儲備及歷史

*每座獨立財政

2012-2025年
14年當中
7年加，7年無加



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2011年	\$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%			
由2012年3月至2013年5月	\$2,315	凍回加價			
由2013年5月至2014年2月	\$2,315	0%			
由2014年2月至2015年1月	\$2,662	15%			
由2015年1月至2016年1月	\$347	每戶加			
由2016年1月至2017年1月	\$2,662	0%			
由2017年1月至2018年1月	\$2,875	8%			
由2018年1月至2019年1月	\$213	每戶加			
由2019年1月至2020年1月	\$2,965	3%			
由2020年1月至2021年1月	\$90	每戶加			
由2021年1月至2022年1月	\$3,202	8%			
由2022年1月至2023年1月	\$2,965	否決加價			
由2023年1月至2024年1月	\$2,965	0%			
由2024年1月至2025年1月	\$2,965	0%			
由2025年1月至2026年1月	\$3,202	8%			
由2026年1月至2027年1月	\$237	每戶加			
由2027年1月至2028年1月	\$3,810	19%			
由2028年1月至2029年1月	\$608	每戶加			
由2029年1月至2030年1月	\$4,115	8%			
由2030年1月至2031年1月	\$305	每戶加			
由2031年1月至2032年1月	\$4,362	6%			
由2032年1月至2033年1月	\$247	每戶加			
由2033年1月至2034年1月	\$4,449	2%			
由2034年1月至2035年1月	\$87	每戶加			
由2035年1月至2036年1月					
由2036年1月至2037年1月					
由2037年1月至2038年1月					
由2038年1月至2039年1月					
由2039年1月至2040年1月					
由2040年1月至2041年1月					
由2041年1月至2042年1月					
由2042年1月至2043年1月					
由2043年1月至2044年1月					
由2044年1月至2045年1月					
由2045年1月至2046年1月					
由2046年1月至2047年1月					
由2047年1月至2048年1月					
由2048年1月至2049年1月					
由2049年1月至2050年1月					
由2050年1月至2051年1月					
由2051年1月至2052年1月					
由2052年1月至2053年1月					
由2053年1月至2054年1月					
由2054年1月至2055年1月					
由2055年1月至2056年1月					
由2056年1月至2057年1月					
由2057年1月至2058年1月					
由2058年1月至2059年1月					
由2059年1月至2060年1月					
由2060年1月至2061年1月					
由2061年1月至2062年1月					
由2062年1月至2063年1月					
由2063年1月至2064年1月					
由2064年1月至2065年1月					
由2065年1月至2066年1月					
由2066年1月至2067年1月					
由2067年1月至2068年1月					
由2068年1月至2069年1月					
由2069年1月至2070年1月					
由2070年1月至2071年1月					
由2071年1月至2072年1月					
由2072年1月至2073年1月					
由2073年1月至2074年1月					
由2074年1月至2075年1月					
由2075年1月至2076年1月					
由2076年1月至2077年1月					
由2077年1月至2078年1月					
由2078年1月至2079年1月					
由2079年1月至2080年1月					
由2080年1月至2081年1月					
由2081年1月至2082年1月					
由2082年1月至2083年1月					
由2083年1月至2084年1月					
由2084年1月至2085年1月					
由2085年1月至2086年1月					
由2086年1月至2087年1月					
由2087年1月至2088年1月					
由2088年1月至2089年1月					
由2089年1月至2090年1月					
由2090年1月至2091年1月					
由2091年1月至2092年1月					
由2092年1月至2093年1月					
由2093年1月至2094年1月					
由2094年1月至2095年1月					
由2095年1月至2096年1月					
由2096年1月至2097年1月					
由2097年1月至2098年1月					
由2098年1月至2099年1月					
由2099年1月至2100年1月					
由2100年1月至2101年1月					
由2101年1月至2102年1月					
由2102年1月至2103年1月					
由2103年1月至2104年1月					
由2104年1月至2105年1月					
由2105年1月至2106年1月					
由2106年1月至2107年1月					
由2107年1月至2108年1月					
由2108年1月至2109年1月					
由2109年1月至2110年1月					
由2110年1月至2111年1月					
由2111年1月至2112年1月					
由2112年1月至2113年1月					
由2113年1月至2114年1月					
由2114年1月至2115年1月					
由2115年1月至2116年1月					
由2116年1月至2117年1月					
由2117年1月至2118年1月					
由2118年1月至2119年1月					
由2119年1月至2120年1月					
由2120年1月至2121年1月					
由2121年1月至2122年1月					
由2122年1月至2123年1月					
由2123年1月至2124年1月					
由2124年1月至2125年1月					
由2125年1月至2126年1月					
由2126年1月至2127年1月					
由2127年1月至2128年1月					
由2128年1月至2129年1月					
由2129年1月至2130年1月					
由2130年1月至2131年1月					
由2131年1月至2132年1月					
由2132年1月至2133年1月					
由2133年1月至2134年1月					
由2134年1月至2135年1月					
由2135年1月至2136年1月					
由2136年1月至2137年1月					
由2137年1月至2138年1月					
由2138年1月至2139年1月					
由2139年1月至2140年1月					
由2140年1月至2141年1月					
由2141年1月至2142年1月					
由2142年1月至2143年1月					
由2143年1月至2144年1月					
由2144年1月至2145年1月					
由2145年1月至2146年1月					
由2146年1月至2147年1月					
由2147年1月至2148年1月					
由2148年1月至2149年1月					
由2149年1月至2150年1月					
由2150年1月至2151年1月					
由2151年1月至2152年1月					
由2152年1月至2153年1月					
由2153年1月至2154年1月					
由2154年1月至2155年1月					
由2155年1月至2156年1月					
由2156年1月至2157年1月					
由2157年1月至2158年1月					
由2158年1月至2159年1月					
由2159年1月至2160年1月					
由2160年1月至2161年1月					
由2161年1月至2162年1月					
由2162年1月至2163年1月					
由2163年1月至2164年1月					
由2164年1月至2165年1月					
由2165年1月至2166年1月					
由2166年1月至2167年1月					
由2167年1月至2168年1月					
由2168年1月至2169年1月					
由2169年1月至2170年1月					
由2170年1月至2171年1月					
由2171年1月至2172年1月					
由2172年1月至2173年1月					
由2173年1月至2174年1月					
由2174年1月至2175年1月					
由2175年1月至2176年1月					
由2176年1月至2177年1月					
由2177年1月至2178年1月					
由2178年1月至2179年1月					
由2179年1月至2180年1月					
由2180年1月至2181年1月					
由2181年1月至2182年1月					
由2182年1月至2183年1月					
由2183年1月至2184年1月					
由2184年1月至2185年1月					
由2185年1月至2186年1月					
由2186年1月至2187年1月					
由2187年1月至2188年1月					
由2188年1月至2189年1月					
由2189年1月至2190年1月					
由2190年1月至2191年1月					
由2191年1月至2192年1月					
由2192年1月至2193年1月					
由2193年1月至2194年1月					
由2194年1月至2195年1月					
由2195年1月至2196年1月					
由2196年1月至2197年1月					
由2197年1月至2198年1月					
由2198年1月至2199年1月					
由2199年1月至2200年1月					
由2200年1月至2201年1月					
由2201年1月至2202年1月					
由2202年1月至2203年1月					
由2203年1月至2204年1月					
由2204年1月至2205年1月					
由2205年1月至2206年1月					
由2206年1月至2207年1月					
由2207年1月至2208年1月					
由2208年1月至2209年1月					
由2209年1月至2210年1月					
由2210年1月至2211年1月					
由2211年1月至2212年1月					
由2212年1月至2213年1月					
由2213年1月至2214年1月					
由2214年1月至2215年1月					
由2215年1月至2216年1月					
由2216年1月至2217年1月					
由2217年1月至2218年1月					
由2218年1月至2219年1月					
由2219年1月至2220年1月					
由2220年1月至2221年1月					
由2221年1月至2222年1月					
由2222年1月至2223年1月					
由2223年1月至2224年1月					
由2224年1月至2225年1月					
由2225年1月至2226年1月					
由2226年1月至2227年1月					
由2227年1月至2228年1月					
由2228年1月至2229年1月					
由2229年1月至2230年1月					
由2230年1月至2231年1月					
由2231年1月至2232年1月					
由2232年1月至2233年1月					
由2233年1月至2234年1月					
由2234年1月至2235年1月					
由2235年1月至2236年1月					
由2236年1月至2237年1月					
由2237年1月至2238年1月					
由2238年1月至2239年1月					
由2239年1月至2240年1月					
由2240年1月至2241年1月					
由2241年1月至2242年1月					
由2242年1月至2243年1月					
由2243年1月至2244年1月					
由2244年1月至2245年1月					
由2245年1月至2246年1月					
由2246年1月至2247年1月					
由2247年1月至2248年1月					
由2248年1月至2249年1月					
由2249年1月至2250年1月					
由2250年1月至2251年1月					
由2251年1月至2252年1月					
由2252年1月至2253年1月					
由2253年1月至2254年1月					

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/24

致：第24座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第22至28座的財務講解會已於2025年11月28日(星期五)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第24座總業主人數：40戶，ZOOM出席：0人，現場出席：1人，總出席人數：1人，出席率2.5%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第211頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/24

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 38.87%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第212頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/24

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 14 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，以儲備補貼日常支出；

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 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為 \$714,723.90 (參閱財務報表「業主權益」：「總計」)，14 年當

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/24

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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$679,927.51(「業主權益」：「總計」)：預計即使 2026 年內，每月增加**管理費\$149.00**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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
 24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)。
 25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。
- 根據紀錄，貴座已於 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。
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+34%，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%，並維持 6-7 年左右，以解決來年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

第214頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/24

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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$1,063,866.28；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$463,800.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

所有單位由\$3,716.00 增加至\$3,865.00 總共加\$149.00 加幅約 4%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第215頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/24

節流措施(例子)

- 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

23 座住戶

問：修樹費用預算\$230,000 是包含多少次修剪服務？

- ◆ 修樹工作不屬於保養項目，安排每年進行一次大型修樹(處理約 100 棵樹)，以節省開支成本，觀察到每年修樹有業主批評比較「重手」或錯誤以為「殺樹」，事實為成本的考慮，倘若分數次，每次較溫和處理，此預算將以倍數遞增，從而增加管理費加幅壓力。因此管理處會於條樹月份的業主茶敘向業主加強解說。

問：為甚麼第 23 座管理費增幅會比較高及近年每年都增加管理費？

- ◆ 由於每座大廈均是獨立財政，同時需要預留維修費作備用。亦基於大廈需要有基本儲備，以及大廈樓齡接近 40 年，維修金額都相對比以往高。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第216頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/24

- ◆ 第 23 座曾於 2013 年有過百萬的儲備，惟經歷每年的管理費調整時未有收支平衡，需要動用儲備補貼開支，帳目帶至 2025 年底儲備餘下約 60 萬，因此需要平衡儲備跌幅及日常收支而加管理費。

問：查詢大廈管理費是否實報實銷？

- ◆ 財政年度於每年 8 月結算，並以過往數據作為基礎預測下一年度管理費，管理費將根據財政預算進行適當調整。
- ◆ 按法例作出財政預算及釐定管理費訂價，而所有開支是以實報實銷形式運作。

24 座住戶

問：查詢管理公司人力資源於 2023, 2024, 2025 年全年開支記錄。

- ◆ 於現場進入 hkgarden.hk 豪景花園網站，向現場業主示範及一同省覽 2023, 2024, 2025 年的財務報表中全苑的支出總表。

問：查詢 2024 年經理人酬金總額。

- ◆ 總計大約 \$2,400,000。

問：希望法團能代表業主向管理公司爭取再減少經理人酬金。

- ◆ 法團持開放態度，會向管理公司爭取。
- ◆ 席間亦向業戶解說經理人酬金，管理公司酬金收取後的成本支出：
- ◆ 管理公司成本例如屋苑已定義將工程支出超過 \$25,000 項目納入「維修基金」支出，而「維修基金」的支出是不需支付經理人酬金，所以已經減少經理人酬金支出。
- ◆ 而管理司人力管理費資源支出方面：每年大約抽出約 \$800,000 用於管理公司員工酌情性花紅，以挽留人材；還有管理公司的勞工醫療保險、醫療福利、強積金供款及行政成本等支出，所以管理公司經理人酬金實際收入不是 \$2,400,000。

問：第 24 座每月收近 \$4,000 管理費，不是物有所值。植物管理差、滅蟲公司工作未如理想、保安月費貴，參考很多其他物業會採用 CCTV 或保安系統以取代保安人手的支出，從而節省開支。

- ◆ 植物管理方面：由於花王人手不足，已另外聘請代工做淋花工作。
- ◆ 滅蟲方面：前一份合約-碧瑤的確表現較差，所以已於年頭新合約聘用另一間滅蟲公司，業主可多加留意新滅蟲公司工作，如有意見可以再提出。
- ◆ 保安公司：會聽取業主意見，例如參考業主提出美孚新邨的做法(以 1 個保安員看守兩座大廈，以減低保安服務支出)，但重申每個屋苑操作模式不同，各方會盡量聽取業主意見作深層考慮。

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”出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第217頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/24

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第218頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/24

第24座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，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		
各座大廈儲備記錄一覽				*每座獨立財政		
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月至2003年12月	\$2,435	-10%				
由2004年1月至2011年12月	\$2,315	-5%				
由2012年1月至2013年12月	\$2,663	15%				
由2014年1月至2015年12月	\$2,315	撤回加價				
由2016年1月至2017年12月	\$2,547	10%				
由2018年1月至2019年12月	\$2,332	每戶加		\$714,723.90		
由2020年1月至2021年12月	\$3,382	每戶加		\$727,925.61	\$13,201.71	
由2022年1月至2023年12月	\$3,368	15%		\$1,004,539.94	\$276,614.33	
由2024年1月至2025年12月	\$439	每戶加		\$1,118,902.17	\$114,362.23	
由2026年1月至2027年12月	\$3,368	0%		\$1,316,377.53	\$197,475.36	
由2028年1月至2029年12月	\$3,503	4%		\$1,523,485.09	\$207,107.56	
由2030年1月至2031年12月	\$135	每戶加		\$1,625,187.99	\$101,702.90	
由2032年1月至2033年12月	\$3,503	0%		\$1,520,847.20	(\$104,340.79)	
由2034年1月至2035年12月	\$3,503	0%		\$1,638,429.48	\$117,582.28	
由2036年1月至2037年12月	\$3,503	0%		\$1,330,080.32	(\$308,349.16)	
由2038年1月至2039年12月	\$3,503	0%		\$1,302,870.14	(\$27,210.18)	
由2040年1月至2041年12月	\$3,573	2%		\$1,198,196.13	(\$104,674.01)	
由2042年1月至2043年12月	\$70	每戶加		\$1,063,866.28	(\$134,329.85)	
由2044年1月至2045年12月	\$3,716	4%		\$970,109.54	(\$228,086.59)	
由2046年1月至2047年12月	\$143	每戶加		\$679,927.51	(\$290,182.03)	
由2048年1月至2049年12月	\$3,865	4%				
由2050年1月至2051年12月	\$149	每戶加				



2012-2025年
14年當中
6年加，8年無加

如果園地政府第一階段助\$22,596.00
本年度實收虧損\$126,936.79
如果園地政府第二階段助\$22,596.00
2021年實收盈餘\$94,986.28

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/25

致：第25座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第22至28座的財務講解會已於2025年11月28日(星期五)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第25座總業主人數：44戶，ZOOM出席：0人，現場出席：0人，總出席人數：0人，出席率0.0%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第220頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/25

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 40.5%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第221頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/25

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 14 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第222頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/25

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$1,939,638.87(參閱財務報表「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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$440,994.81(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$271.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第223頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/25

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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 +5%，並維持 4-5 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$553,346.26；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$547,140.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

所有單位由\$3,874.00 增加至\$4,145.00 總共加\$271.00 加幅約 7%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第224頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/25

節流措施(例子)

- 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

23座住戶

問：修樹費用預算\$230,000是包含多少次修剪服務？

- ◆ 修樹工作不屬於保養項目，安排每年進行一次大型修樹(處理約100棵樹)，以節省開支成本，觀察到每年修樹有業主批評比較「重手」或錯誤以為「殺樹」，事實為成本的考慮，倘若分數次，每次較溫和處理，此預算將以倍數遞增，從而增加管理費加幅壓力。因此管理處會於條樹月份的業主茶敘向業主加強解說。

問：為甚麼第23座管理費增幅會比較高及近年每年都增加管理費？

- ◆ 由於每座大廈均是獨立財政，同時需要預留維修費作備用。亦基於大廈需要有基本儲備，以及大廈樓齡接近40年，維修金額都相對比以往高。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第225頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/25

- ◆ 第 23 座曾於 2013 年有過百萬的儲備，惟經歷每年的管理費調整時未有收支平衡，需要動用儲備補貼開支，帳目帶至 2025 年底儲備餘下約 60 萬，因此需要平衡儲備跌幅及日常收支而加管理費。

問：查詢大廈管理費是否實報實銷？

- ◆ 財政年度於每年 8 月結算，並以過往數據作為基礎預測下一年度管理費，管理費將根據財政預算進行適當調整。
- ◆ 按法例作出財政預算及釐定管理費訂價，而所有開支是以實報實銷形式運作。

24 座住戶

問：查詢管理公司人力資源於 2023, 2024, 2025 年全年開支記錄。

- ◆ 於現場進入 hkgarden.hk 豪景花園網站，向現場業主示範及一同省覽 2023, 2024, 2025 年的財務報表中全苑的支出總表。

問：查詢 2024 年經理人酬金總額。

- ◆ 總計大約\$2,400,000。

問：希望法團能代表業主向管理公司爭取再減少經理人酬金。

- ◆ 法團持開放態度，會向管理公司爭取。
- ◆ 席間亦向業戶解說經理人酬金，管理公司酬金收取後的成本支出：
- ◆ 管理公司成本例如屋苑已定義將工程支出超過\$25,000 項目納入「維修基金」支出，而「維修基金」的支出是不需支付經理人酬金，所以已經減少經理人酬金支出。
- ◆ 而管理司人力管理費資源支出方面：每年大約抽出約\$800,000 用於管理公司員工酌情性花紅，以挽留人材；還有管理公司的勞工醫療保險、醫療福利、強積金供款及行政成本等支出，所以管理公司經理人酬金實際收入不是\$2,400,000。

問：第 24 座每月收近\$4,000 管理費，不是物有所值。植物管理差、滅蟲公司工作未如理想、保安月費貴，參考很多其他物業會採用 CCTV 或保安系統以取代保安人手的支出，從而節省開支。

- ◆ 植物管理方面：由於花王人手不足，已另外聘請代工做淋花工作。
- ◆ 滅蟲方面：前一份合約-碧瑤的確表現較差，所以已於年頭新合約聘用另一間滅蟲公司，業主可多加留意新滅蟲公司工作，如有意見可以再提出。
- ◆ 保安公司：會聽取業主意見，例如參考業主提出美孚新邨的做法(以 1 個保安員看守兩座大廈，以減低保安服務支出)，但重申每個屋苑操作模式不同，各方會盡量聽取業主意見作深層考慮。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第226頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/25

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第227頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/25

第25座財務講解會-會後簡報

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

*每座獨立財政

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%			
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	撥回加價			
由2013年5月	\$2,315	0%			
由2014年2月	\$2,315	0%	31/12/2013	\$1,939,638.87	
由2015年1月	\$2,523	9%	31/12/2014	\$1,756,584.47	(\$183,054.40)
由2016年1月	\$2,523	0%	31/12/2015	\$1,699,469.97	(\$57,114.50)
由2017年1月	\$2,725	8%	31/12/2016	\$1,460,770.31	(\$238,699.66)
由2018年1月	\$2,965	9%	31/12/2017	\$1,374,539.09	(\$86,231.22)
由2019年1月	\$2,965	0%	31/12/2018	\$1,338,914.35	(\$35,624.74)
2019年建議管理費	\$3,202	8%	31/12/2019	\$888,701.97	(\$450,212.38)
2019年	\$2,965	否決加價	31/12/2020	\$603,858.68	(\$284,843.29)
2020年1月	\$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%	31/12/2024	\$491,597.36	(\$11,580.14)
2023年1月	\$356	每戶加	31/8/2025 實際	\$553,346.26	\$61,748.90
每月\$146,124	\$3,587	8%	31/12/2025 預計	\$522,390.47	\$30,793.11
2024年1月	\$266	每戶加	31/12/2026 預計	\$440,994.81	(\$81,395.66)
每月\$157,828	\$3,874	8%			
2025年1月	\$287	每戶加			
每月\$170,456	\$4,145	7%			
2026年1月建議加	\$271	每戶加			
每月\$182,380					



2012-2025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

第228頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/26

致：第26座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第22至28座的財務講解會已於2025年11月28日(星期五)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第26座總業主人數：42戶，ZOOM出席：0人，現場出席：1人，總出席人數：1人，出席率2.4%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第229頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/26

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 39.71%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第230頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/26

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 14 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 2023 年 4 月 25 日獨立就維修地底喉個案個別進行集資(消防喉、食水喉及閘掣連掣井、沖廁喉及閘掣連掣井)(通告編號：HKG/2023/N/0268)；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第231頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/26

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$1,259,641.25(參閱財務報表「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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$940,896.79(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$45.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已於2023年4月25日獨立就地底喉個案個別進行集資維修(消防喉、食水喉及閘掣連掣井、沖廁喉及閘掣連掣井)。
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026年度管理費加幅指標為+9%，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

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第232頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/26

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%，並維持 1-2 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$871,217.44；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$568,008.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

所有單位由\$4,463.00 增加至\$4,508.00 總共加\$45.00 加幅約 1%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第233頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/26

節流措施(例子)

- 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

23座住戶

問：修樹費用預算\$230,000是包含多少次修剪服務？

- ◆ 修樹工作不屬於保養項目，安排每年進行一次大型修樹(處理約100棵樹)，以節省開支成本，觀察到每年修樹有業主批評比較「重手」或錯誤以為「殺樹」，事實為成本的考慮，倘若分數次，每次較溫和處理，此預算將以倍數遞增，從而增加管理費加幅壓力。因此管理處會於條樹月份的業主茶敘向業主加強解說。

問：為甚麼第23座管理費增幅會比較高及近年每年都增加管理費？

- ◆ 由於每座大廈均是獨立財政，同時需要預留維修費作備用。亦基於大廈需要有基本儲備，以及大廈樓齡接近40年，維修金額都相對比以往高。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第234頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/26

- ◆ 第 23 座曾於 2013 年有過百萬的儲備，惟經歷每年的管理費調整時未有收支平衡，需要動用儲備補貼開支，帳目帶至 2025 年底儲備餘下約 60 萬，因此需要平衡儲備跌幅及日常收支而加管理費。

問：查詢大廈管理費是否實報實銷？

- ◆ 財政年度於每年 8 月結算，並以過往數據作為基礎預測下一年度管理費，管理費將根據財政預算進行適當調整。
- ◆ 按法例作出財政預算及釐定管理費訂價，而所有開支是以實報實銷形式運作。

24 座住戶

問：查詢管理公司人力資源於 2023, 2024, 2025 年全年開支記錄。

- ◆ 於現場進入 hkgarden.hk 豪景花園網站，向現場業主示範及一同省覽 2023, 2024, 2025 年的財務報表中全苑的支出總表。

問：查詢 2024 年經理人酬金總額。

- ◆ 總計大約 \$2,400,000。

問：希望法團能代表業主向管理公司爭取再減少經理人酬金。

- ◆ 法團持開放態度，會向管理公司爭取。
- ◆ 席間亦向業戶解說經理人酬金，管理公司酬金收取後的成本支出：
- ◆ 管理公司成本例如屋苑已定義將工程支出超過 \$25,000 項目納入「維修基金」支出，而「維修基金」的支出是不需支付經理人酬金，所以已經減少經理人酬金支出。
- ◆ 而管理司人力管理費資源支出方面：每年大約抽出約 \$800,000 用於管理公司員工酌情性花紅，以挽留人材；還有管理公司的勞工醫療保險、醫療福利、強積金供款及行政成本等支出，所以管理公司經理人酬金實際收入不是 \$2,400,000。

問：第 24 座每月收近 \$4,000 管理費，不是物有所值。植物管理差、滅蟲公司工作未如理想、保安月費貴，參考很多其他物業會採用 CCTV 或保安系統以取代保安人手的支出，從而節省開支。

- ◆ 植物管理方面：由於花王人手不足，已另外聘請代工做淋花工作。
- ◆ 滅蟲方面：前一份合約-碧瑤的確表現較差，所以已於年頭新合約聘用另一間滅蟲公司，業主可多加留意新滅蟲公司工作，如有意見可以再提出。
- ◆ 保安公司：會聽取業主意見，例如參考業主提出美孚新邨的做法(以 1 個保安員看守兩座大廈，以減低保安服務支出)，但重申每個屋苑操作模式不同，各方會盡量聽取業主意見作深層考慮。

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”出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第235頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/26

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第236頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/26

第26座財務講解會-會後簡報

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

*每座獨立財政

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26座)		A.B.	調轉	收支報告	第26座	備年盈餘/(結備)	2012-2025年 14年當中 6年加，8年無加
由	至	管理費	百分比	截至	業主權益		
由2002年1月		\$2,435	-10%				
由2004年1月		\$2,315	-5%				
至		\$2,315	0%				
2011年							
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	\$1,259,641.25		
由2015年1月		\$2,662	15%	31/12/2014	\$1,030,315.27	(\$229,325.98)	
由2016年1月		\$3,47	每戶加	31/12/2015	\$1,008,840.12	(\$21,475.15)	
由2017年1月		\$2,662	0%	31/12/2016	\$816,915.47	(\$191,924.65)	
由2018年1月		\$2,875	8%	31/12/2017	\$735,530.77	(\$81,384.70)	
由2019年1月		\$2,965	3%	31/12/2018	\$696,961.77	(\$38,569.00)	
由2020年1月		\$3,320	12%	31/12/2019	\$561,480.05	(\$135,481.72)	
由2021年1月		\$2,965	否決加價	31/12/2020	\$269,801.21	(\$291,678.84)	
由2022年1月		\$2,965	0%	31/12/2021	\$96,650.42	(\$173,150.79)	
由2023年1月		\$3,528	19%	31/12/2022	\$176,552.12	\$79,901.70	
由2024年1月		\$563	每戶加	31/12/2023	\$857,827.82	\$681,275.70	
由2025年1月		\$3,881	10%	31/12/2024	\$821,230.26	(\$36,597.56)	
由2026年1月		\$3,533	每戶加	31/8/2025	\$871,217.44	\$49,987.18	
由2027年1月		\$4,463	15%	31/12/2025	\$876,719.26	\$55,489.00	
由2028年1月		\$582	每戶加	31/12/2026	\$940,896.79	\$64,177.53	
由2029年1月		\$4,463	0%				
由2030年1月		\$4,508	1%				
由2031年1月		\$4,5					
由2032年1月		\$5,879 x 42 = \$246,918.00		2020年11月收 管理公司同份政府資助第一期同份資助至6-8/2020		\$23,726.00	
由2033年1月		\$3,919 x 42 = \$164,598.00		2021年2月收 管理公司同份政府資助第二期同份資助至9-11/2020		\$23,726.00	
由2034年1月		\$5,879 x 42 = \$246,918.00				\$47,452.00	
由2035年1月		\$3,919 x 42 = \$164,598.00					

投票士大會議決
無異議通過

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/27

致：第27座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第22至28座的財務講解會已於2025年11月28日(星期五)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第27座總業主人數：42戶，ZOOM出席：0人，現場出席：0人，總出席人數：0人，出席率0.0%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第238頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/27

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 39.45%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第239頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/27

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 14 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 2022 年 4 月動用維修基金支付地底食水、消防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，以儲備補貼日常支出；

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 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為\$-201,546.44 (參閱財務報表「業主權益」：「總計」)，14 年

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第240頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/27

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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$2,610,400.01(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$43.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄，貴座已於2022年4月動用維修基金支付地底食水、消防水及沖廁水系統維修工程。
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026年度管理費加幅指標為+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+5%，並維持2-3年左右，

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第241頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/27

以解決來年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；及參閱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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至2025年8月31日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$2,684,188.74；已達到3個月管理費健康儲備建議指標\$546,588.00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；

就1至30項因素，預計2026年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026年度管理費之調升

所有單位由\$4,295.00增加至\$4,338.00 總共加\$43.00 加幅約1%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第242頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/27

節流措施(例子)

- 2011年：購入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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

23座住戶

問：修樹費用預算\$230,000是包含多少次修剪服務？

- ◆ 修樹工作不屬於保養項目，安排每年進行一次大型修樹(處理約100棵樹)，以節省開支成本，觀察到每年修樹有業主批評比較「重手」或錯誤以為「殺樹」，事實為成本的考慮，倘若分數次，每次較溫和處理，此預算將以倍數遞增，從而增加管理費加幅壓力。因此管理處會於條樹月份的業主茶敘向業主加強解說。

問：為甚麼第23座管理費增幅會比較高及近年每年都增加管理費？

- ◆ 由於每座大廈均是獨立財政，同時需要預留維修費作備用。亦基於大廈需要有基本儲備，以及大廈樓齡接近40年，維修金額都相對比以往高。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第243頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/27

- ◆ 第 23 座曾於 2013 年有過百萬的儲備，惟經歷每年的管理費調整時未有收支平衡，需要動用儲備補貼開支，帳目帶至 2025 年底儲備餘下約 60 萬，因此需要平衡儲備跌幅及日常收支而加管理費。

問：查詢大廈管理費是否實報實銷？

- ◆ 財政年度於每年 8 月結算，並以過往數據作為基礎預測下一年度管理費，管理費將根據財政預算進行適當調整。
- ◆ 按法例作出財政預算及釐定管理費訂價，而所有開支是以實報實銷形式運作。

24 座住戶

問：查詢管理公司人力資源於 2023, 2024, 2025 年全年開支記錄。

- ◆ 於現場進入 hkgarden.hk 豪景花園網站，向現場業主示範及一同省覽 2023, 2024, 2025 年的財務報表中全苑的支出總表。

問：查詢 2024 年經理人酬金總額。

- ◆ 總計大約 \$2,400,000。

問：希望法團能代表業主向管理公司爭取再減少經理人酬金。

- ◆ 法團持開放態度，會向管理公司爭取。
- ◆ 席間亦向業戶解說經理人酬金，管理公司酬金收取後的成本支出：
- ◆ 管理公司成本例如屋苑已定義將工程支出超過 \$25,000 項目納入「維修基金」支出，而「維修基金」的支出是不需支付經理人酬金，所以已經減少經理人酬金支出。
- ◆ 而管理司人力管理費資源支出方面：每年大約抽出約 \$800,000 用於管理公司員工酌情性花紅，以挽留人材；還有管理公司的勞工醫療保險、醫療福利、強積金供款及行政成本等支出，所以管理公司經理人酬金實際收入不是 \$2,400,000。

問：第 24 座每月收近 \$4,000 管理費，不是物有所值。植物管理差、滅蟲公司工作未如理想、保安月費貴，參考很多其他物業會採用 CCTV 或保安系統以取代保安人手的支出，從而節省開支。

- ◆ 植物管理方面：由於花王人手不足，已另外聘請代工做淋花工作。
- ◆ 滅蟲方面：前一份合約-碧瑤的確表現較差，所以已於年頭新合約聘用另一間滅蟲公司，業主可多加留意新滅蟲公司工作，如有意見可以再提出。
- ◆ 保安公司：會聽取業主意見，例如參考業主提出美孚新邨的做法(以 1 個保安員看守兩座大廈，以減低保安服務支出)，但重申每個屋苑操作模式不同，各方會盡量聽取業主意見作深層考慮。

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”出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第244頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/27

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第245頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/27

第27座財務講解會-會後簡報

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
- ↓ = 當年管理費收支不平衡，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			
各座大廈儲備記錄一覽				*每座獨立財政			
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)	 2012-2025年 14年當中 5年加，9年無加	
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	撥回加價					
由2013年5月	\$3,257	15%					
由2014年2月	\$3,748	每戶加		(\$201,546.44)			
由2015年1月	\$491	每戶加	▲	\$168,965.19	\$370,511.63		
由2016年1月	\$3,971	6%	▲	\$641,002.92	\$472,037.73		
由2017年1月	\$223	每戶加	▲	\$966,673.31	\$325,670.39		
由2018年1月	\$4,130	4%	▲	\$1,323,084.18	\$356,410.87		
由2019年1月	\$159	每戶加	▲	\$1,731,838.54	\$408,754.36		
由2020年1月	\$4,130	0%	▲	\$2,164,503.94	\$432,665.40		
由2021年1月	\$4,130	0%	▲	\$2,309,856.82	\$145,352.88		
由2022年1月	\$4,130	0%	↓	\$2,656,756.88	\$346,900.06		
由2023年1月	\$4,130	0%	↓	\$2,266,699.59	(\$390,057.29)		
由2024年1月	\$4,295	4%	▲	\$2,452,187.93	\$185,488.34		
由2025年1月	\$165	每戶加	▲	\$2,702,321.67	\$250,133.74		
由2026年1月	\$4,295	0%	↓	\$2,684,188.74	(\$18,132.93)		
由2027年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,646,064.16	(\$56,257.51)		
由2028年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2029年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2030年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2031年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2032年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2033年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2034年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2035年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2036年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2037年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2038年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2039年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2040年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2041年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2042年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2043年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2044年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2045年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2046年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2047年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2048年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2049年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2050年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2051年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2052年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2053年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2054年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2055年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2056年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2057年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2058年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2059年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2060年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2061年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2062年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2063年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2064年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2065年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2066年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2067年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2068年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2069年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2070年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2071年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2072年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2073年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2074年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2075年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2076年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2077年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2078年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2079年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2080年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2081年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2082年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2083年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2084年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2085年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2086年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2087年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2088年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2089年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2090年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2091年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2092年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2093年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2094年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2095年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2096年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2097年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2098年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2099年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		
由2100年1月	\$4,338	1%	↓	\$2,610,400.01	(\$35,664.15)		

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第246頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/28

致：第28座全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第22至28座的財務講解會已於2025年11月28日(星期五)順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

第28座總業主人數：40戶，ZOOM出席：0人，現場出席：0人，總出席人數：0人，出席率0.0%

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. **每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責**：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第247頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/28

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 37.13%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權。
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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。
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權。

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出。

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。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第248頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/28

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 12 月 14 日貴座召開的一次財務講解會；

15. 為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；

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，以儲備補貼日常支出；

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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第249頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/28

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$-362,010.38(參閱財務報表「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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$1,743,829.58(「業主權益」：「總計」)：預計即使2026年內，每月增加管理費\$86.00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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目。
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)。
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第250頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/28

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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，2026 年度管理費加幅指標為+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 +5%，並維持 5-6 年左右，以解決來年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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$2,527,595.14；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$525,720.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費需要作出調升，我們已盡量採用溫和加幅處理。

2026 年度管理費之調升

所有單位由\$4,295.00 增加至\$4,381.00 總共加\$86.00 加幅約 2%。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第251頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/28

節流措施(例子)

- 2011 年：購入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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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。

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助。

與會業戶意見或問答內容(財務) (◆：為回答內容)

23 座住戶

問：修樹費用預算\$230,000 是包含多少次修剪服務？

- ◆ 修樹工作不屬於保養項目，安排每年進行一次大型修樹(處理約 100 棵樹)，以節省開支成本，觀察到每年修樹有業主批評比較「重手」或錯誤以為「殺樹」，事實為成本的考慮，倘若分數次，每次較溫和處理，此預算將以倍數遞增，從而增加管理費加幅壓力。因此管理處會於條樹月份的業主茶敘向業主加強解說。

問：為甚麼第 23 座管理費增幅會比較高及近年每年都增加管理費？

- ◆ 由於每座大廈均是獨立財政，同時需要預留維修費作備用。亦基於大廈需要有基本儲備，以及大廈樓齡接近 40 年，維修金額都相對比以往高。

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第252頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/28

- ◆ 第 23 座曾於 2013 年有過百萬的儲備，惟經歷每年的管理費調整時未有收支平衡，需要動用儲備補貼開支，帳目帶至 2025 年底儲備餘下約 60 萬，因此需要平衡儲備跌幅及日常收支而加管理費。

問：查詢大廈管理費是否實報實銷？

- ◆ 財政年度於每年 8 月結算，並以過往數據作為基礎預測下一年度管理費，管理費將根據財政預算進行適當調整。
- ◆ 按法例作出財政預算及釐定管理費訂價，而所有開支是以實報實銷形式運作。

24 座住戶

問：查詢管理公司人力資源於 2023, 2024, 2025 年全年開支記錄。

- ◆ 於現場進入 hkgarden.hk 豪景花園網站，向現場業主示範及一同省覽 2023, 2024, 2025 年的財務報表中全苑的支出總表。

問：查詢 2024 年經理人酬金總額。

- ◆ 總計大約\$2,400,000。

問：希望法團能代表業主向管理公司爭取再減少經理人酬金。

- ◆ 法團持開放態度，會向管理公司爭取。
- ◆ 席間亦向業戶解說經理人酬金，管理公司酬金收取後的成本支出：
- ◆ 管理公司成本例如屋苑已定義將工程支出超過\$25,000 項目納入「維修基金」支出，而「維修基金」的支出是不需支付經理人酬金，所以已經減少經理人酬金支出。
- ◆ 而管理司人力管理費資源支出方面：每年大約抽出約\$800,000 用於管理公司員工酌情性花紅，以挽留人材；還有管理公司的勞工醫療保險、醫療福利、強積金供款及行政成本等支出，所以管理公司經理人酬金實際收入不是\$2,400,000。

問：第 24 座每月收近\$4,000 管理費，不是物有所值。植物管理差、滅蟲公司工作未如理想、保安月費貴，參考很多其他物業會採用 CCTV 或保安系統以取代保安人手的支出，從而節省開支。

- ◆ 植物管理方面：由於花王人手不足，已另外聘請代工做淋花工作。
- ◆ 滅蟲方面：前一份合約-碧瑤的確表現較差，所以已於年頭新合約聘用另一間滅蟲公司，業主可多加留意新滅蟲公司工作，如有意見可以再提出。
- ◆ 保安公司：會聽取業主意見，例如參考業主提出美孚新邨的做法(以 1 個保安員看守兩座大廈，以減低保安服務支出)，但重申每個屋苑操作模式不同，各方會盡量聽取業主意見作深層考慮。

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第253頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/28

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第254頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/28

第28座財務講解會-會後簡報

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
- ▼ = 當年管理費收支不平衡，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

各座大廈儲備記錄一覽

管理費儲備及歷史

*每座獨立財政

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)

2012-2025年
14年當中
5年加, 9年無加

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

撥回加價

由2013年5月

\$3,257

15%

由2014年2月

\$425

每戶加

(\$362,010.38)

由2014年2月

\$3,748

15%

由2015年1月

\$491

每戶加

▲

(\$51,916.21)

\$310,094.17

由2015年1月

\$3,971

6%

▲

\$345,871.24

\$397,787.45

由2016年1月

\$223

每戶加

▲

\$677,906.02

\$332,034.78

由2016年1月

\$3,971

0%

▲

\$1,078,924.65

\$401,018.63

由2017年1月

\$4,130

4%

▲

\$1,399,153.75

\$320,229.10

由2018年1月

\$159

每戶加

↓

\$1,757,251.40

\$358,097.65

由2018年1月

\$4,130

0%

▲

\$1,853,243.82

\$95,992.42

2019年1月

\$4,130

0%

▲

▲

\$2,139,940.71

\$286,696.89

2020年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,194,520.68

\$54,579.97

2021年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,357,565.99

\$163,045.31

2022年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,562,938.13

\$205,372.14

2023年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,527,595.14

(\$35,342.99)

2024年1月

\$4,295

4%

↓

▲

\$1,883,456.16

(\$679,481.97)

2025年1月

\$4,295

0%

↓

▲

\$1,743,829.58

(\$139,626.58)

2026年1月

\$4,381

2%

2027年1月

\$86

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)

2012-2025年
14年當中
5年加, 9年無加

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

撥回加價

由2013年5月

\$3,257

15%

(\$362,010.38)

由2014年2月

\$425

每戶加

由2014年2月

\$3,748

15%

由2015年1月

\$491

每戶加

▲

(\$51,916.21)

\$310,094.17

由2015年1月

\$3,971

6%

▲

\$345,871.24

\$397,787.45

由2016年1月

\$223

每戶加

▲

\$677,906.02

\$332,034.78

由2016年1月

\$3,971

0%

▲

\$1,078,924.65

\$401,018.63

由2017年1月

\$4,130

4%

▲

\$1,399,153.75

\$320,229.10

由2018年1月

\$159

每戶加

↓

\$1,757,251.40

\$358,097.65

由2018年1月

\$4,130

0%

▲

\$1,853,243.82

\$95,992.42

2019年1月

\$4,130

0%

▲

▲

\$2,139,940.71

\$286,696.89

2020年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,194,520.68

\$54,579.97

2021年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,357,565.99

\$163,045.31

2022年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,562,938.13

\$205,372.14

2023年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,527,595.14

(\$35,342.99)

2024年1月

\$4,295

4%

↓

▲

\$1,883,456.16

(\$679,481.97)

2025年1月

\$4,295

0%

↓

▲

\$1,743,829.58

(\$139,626.58)

2026年1月

\$4,381

2%

2027年1月

\$86

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)

2012-2025年
14年當中
5年加, 9年無加

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

撥回加價

由2013年5月

\$3,257

15%

(\$362,010.38)

由2014年2月

\$425

每戶加

由2014年2月

\$3,748

15%

由2015年1月

\$491

每戶加

▲

(\$51,916.21)

\$310,094.17

由2015年1月

\$3,971

6%

▲

\$345,871.24

\$397,787.45

由2016年1月

\$223

每戶加

▲

\$677,906.02

\$332,034.78

由2016年1月

\$3,971

0%

▲

\$1,078,924.65

\$401,018.63

由2017年1月

\$4,130

4%

▲

\$1,399,153.75

\$320,229.10

由2018年1月

\$159

每戶加

↓

\$1,757,251.40

\$358,097.65

由2018年1月

\$4,130

0%

▲

\$1,853,243.82

\$95,992.42

2019年1月

\$4,130

0%

▲

▲

\$2,139,940.71

\$286,696.89

2020年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,194,520.68

\$54,579.97

2021年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,357,565.99

\$163,045.31

2022年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,562,938.13

\$205,372.14

2023年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,527,595.14

(\$35,342.99)

2024年1月

\$4,295

4%

↓

▲

\$1,883,456.16

(\$679,481.97)

2025年1月

\$4,295

0%

↓

▲

\$1,743,829.58

(\$139,626.58)

2026年1月

\$4,381

2%

2027年1月

\$86

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)

2012-2025年
14年當中
5年加, 9年無加

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

撥回加價

由2013年5月

\$3,257

15%

(\$362,010.38)

由2014年2月

\$425

每戶加

由2014年2月

\$3,748

15%

由2015年1月

\$491

每戶加

▲

(\$51,916.21)

\$310,094.17

由2015年1月

\$3,971

6%

▲

\$345,871.24

\$397,787.45

由2016年1月

\$223

每戶加

▲

\$677,906.02

\$332,034.78

由2016年1月

\$3,971

0%

▲

\$1,078,924.65

\$401,018.63

由2017年1月

\$4,130

4%

▲

\$1,399,153.75

\$320,229.10

由2018年1月

\$159

每戶加

↓

\$1,757,251.40

\$358,097.65

由2018年1月

\$4,130

0%

▲

\$1,853,243.82

\$95,992.42

2019年1月

\$4,130

0%

▲

▲

\$2,139,940.71

\$286,696.89

2020年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,194,520.68

\$54,579.97

2021年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,357,565.99

\$163,045.31

2022年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,562,938.13

\$205,372.14

2023年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,527,595.14

(\$35,342.99)

2024年1月

\$4,295

4%

↓

▲

\$1,883,456.16

(\$679,481.97)

2025年1月

\$4,295

0%

↓

▲

\$1,743,829.58

(\$139,626.58)

2026年1月

\$4,381

2%

2027年1月

\$86

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)

2012-2025年
14年當中
5年加, 9年無加

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

撥回加價

由2013年5月

\$3,257

15%

(\$362,010.38)

由2014年2月

\$425

每戶加

由2014年2月

\$3,748

15%

由2015年1月

\$491

每戶加

▲

(\$51,916.21)

\$310,094.17

由2015年1月

\$3,971

6%

▲

\$345,871.24

\$397,787.45

由2016年1月

\$223

每戶加

▲

\$677,906.02

\$332,034.78

由2016年1月

\$3,971

0%

▲

\$1,078,924.65

\$401,018.63

由2017年1月

\$4,130

4%

▲

\$1,399,153.75

\$320,229.10

由2018年1月

\$159

每戶加

↓

\$1,757,251.40

\$358,097.65

由2018年1月

\$4,130

0%

▲

\$1,853,243.82

\$95,992.42

2019年1月

\$4,130

0%

▲

▲

\$2,139,940.71

\$286,696.89

2020年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,194,520.68

\$54,579.97

2021年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,357,565.99

\$163,045.31

2022年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,562,938.13

\$205,372.14

2023年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,527,595.14

(\$35,342.99)

2024年1月

\$4,295

4%

↓

▲

\$1,883,456.16

(\$679,481.97)

2025年1月

\$4,295

0%

↓

▲

\$1,743,829.58

(\$139,626.58)

2026年1月

\$4,381

2%

2027年1月

\$86

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)

2012-2025年
14年當中
5年加, 9年無加

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

撥回加價

由2013年5月

\$3,257

15%

(\$362,010.38)

由2014年2月

\$425

每戶加

由2014年2月

\$3,748

15%

由2015年1月

\$491

每戶加

▲

(\$51,916.21)

\$310,094.17

由2015年1月

\$3,971

6%

▲

\$345,871.24

\$397,787.45

由2016年1月

\$223

每戶加

▲

\$677,906.02

\$332,034.78

由2016年1月

\$3,971

0%

▲

\$1,078,924.65

\$401,018.63

由2017年1月

\$4,130

4%

▲

\$1,399,153.75

\$320,229.10

由2018年1月

\$159

每戶加

↓

\$1,757,251.40

\$358,097.65

由2018年1月

\$4,130

0%

▲

\$1,853,243.82

\$95,992.42

2019年1月

\$4,130

0%

▲

▲

\$2,139,940.71

\$286,696.89

2020年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,194,520.68

\$54,579.97

2021年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,357,565.99

\$163,045.31

2022年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,562,938.13

\$205,372.14

2023年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,527,595.14

(\$35,342.99)

2024年1月

\$4,295

4%

↓

▲

\$1,883,456.16

(\$679,481.97)

2025年1月

\$4,295

0%

↓

▲

\$1,743,829.58

(\$139,626.58)

2026年1月

\$4,381

2%

2027年1月

\$86

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)

2012-2025年
14年當中
5年加, 9年無加

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

撥回加價

由2013年5月

\$3,257

15%

(\$362,010.38)

由2014年2月

\$425

每戶加

由2014年2月

\$3,748

15%

由2015年1月

\$491

每戶加

▲

(\$51,916.21)

\$310,094.17

由2015年1月

\$3,971

6%

▲

\$345,871.24

\$397,787.45

由2016年1月

\$223

每戶加

▲

\$677,906.02

\$332,034.78

由2016年1月

\$3,971

0%

▲

\$1,078,924.65

\$401,018.63

由2017年1月

\$4,130

4%

▲

\$1,399,153.75

\$320,229.10

由2018年1月

\$159

每戶加

↓

\$1,757,251.40

\$358,097.65

由2018年1月

\$4,130

0%

▲

\$1,853,243.82

\$95,992.42

2019年1月

\$4,130

0%

▲

▲

\$2,139,940.71

\$286,696.89

2020年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,194,520.68

\$54,579.97

2021年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,357,565.99

\$163,045.31

2022年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,562,938.13

\$205,372.14

2023年1月

\$4,130

0%

↓

▲

\$2,527,595.14

(\$35,342.99)

2024年1月

\$4,295

4%

↓

▲

\$1,883,456.16

(\$679,481.97)

2025年1月

\$4,295

0%

↓

▲

\$1,743,829.58

(\$139,626.58)

2026年1月

\$4,381

2%

2027年1月

\$86

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)

2012-2025年
14年當中
5年加, 9年無加

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

撥回加價

由2013年5月

\$3,257

15%

(\$362,010.38)

由2014年2月

\$425

每戶加

由2014年2月

\$3,748

15%

由2015年1月

\$491

每戶加

▲

(\$51,916.21)

\$310,094.17

由2015年1月

\$3,971

6%

▲

\$345,871.24

\$397,787.45

由2016年1月

\$223

每戶加

▲

\$677,906.02

\$332,034.78

由2016年1月

\$3,971

0%

▲

\$1,078,924.65

\$401,018.63

由2017年1月

\$4,130

4%

▲

\$1,399,153.75

\$320,229.10

由2018年1月

\$159

每戶加

↓

\$1,757,251.40

\$358,097.65

由2018年1月

\$4,130

0%

▲

\$1,853,243.82

\$95,992.42

2019年1月

\$4,130

0%

▲

▲

\$2,139,940.71

\$286,696.89

2020年1月

\$4,130

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第255頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPA

致：A 停車場全體業主

有關：2026 年度財政預算案座談會-會後簡報

第1-28座(包括各停車場)的財務講解會已於11月20, 22, 28, 29日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. 每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第256頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPA

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 16.85%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權；
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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；
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權；

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出；

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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第257頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPA

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫；

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 29, 30, 12 月 7, 14 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消防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，以儲備補貼日常支出；

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 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為 \$5,396,896.14 (參閱財務報表「業主權益」：「總計」)，14 年

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第258頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPA

當中，共有0年管理費有調升，另共有14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，依賴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2026年底，大廈餘下可用的儲備為\$5,293,944.76(「業主權益」：「總計」)；
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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目；
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養；
根據紀錄，貴座已於2023年8月動用維修基金支付地底消防及沖廁水系統維修工程；
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，貴座財政穩建。(注意：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；及參閱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

第259頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPA

29. 管理公司將繼續舉辦每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$7,785,487.98；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$406,410.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費維持不變。

2026 年度管理費

所有車位管理費為\$190.00 (維持不變)

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第260頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPA

節流措施(例子)

1. 2011年：購入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，鎖定地喉尺寸、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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助

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”出席每月例行舉辦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
2025年12月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第261頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPA

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第262頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPA

A 停車場財務講解會-會後簡報

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

▼ = 當年管理費收支不平衡，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		
各座大廈儲備記錄一覽				*每座獨立財政		
豪景花園 (A車場)	A,B 管理費	調整 百分比	收支報告 截至	A等車場 業主權益	當年盈餘 / (結損)	
豪景花園 (A車場)						
由2010年-2010年	\$190					
由2011年	\$190	0%				
由2012年1月	\$190	0%				
2013年1月	\$190		31/12/2013	\$5,396,896.14		
2014年1月	\$190		31/12/2014	\$5,666,926.72	\$270,030.58	
2015年1月	\$190		31/12/2015	\$5,908,237.05	\$241,310.33	
2016年1月	\$190	0%	31/12/2016	\$6,225,809.57	\$317,572.52	
2017年1月	\$190	0%	31/12/2017	\$6,593,394.83	\$367,585.26	
2018年1月	\$190	0%	31/12/2018	\$6,997,168.05	\$403,773.22	
2019年1月	\$190	0%	31/12/2019	\$7,310,535.74	\$313,367.69	
2020年1月	\$190	0%	31/12/2020	\$7,322,976.60	\$12,440.86	
2021年1月	\$190	0%	31/12/2021	\$7,480,596.43	\$157,619.83	
2022年1月	\$190	0%	31/12/2022	\$7,899,483.55	\$418,887.12	
2023年1月	\$190	0%	31/12/2023	\$7,477,018.73	(\$422,464.82)	
2024年1月	\$190	0%	31/12/2024	\$7,662,660.61	\$185,641.88	
2025年1月	\$190	0%	31/8/2025 實際	\$7,785,487.98	\$122,827.37	
2026年1月	\$190	0%	31/12/2025 預計	\$5,901,650.56	(\$1,761,010.05)	
			31/12/2026 預計	\$5,293,944.76	(\$607,705.80)	

2012-2025年
14年當中
0年加，14年無加

致：B停車場全體業主

有關：2026年度財政預算案座談會-會後簡報

第1-28座(包括各停車場)的財務講解會已於11月20, 22, 28, 29日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. 每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第264頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPB

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 15.23%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權；
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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；
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權；

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出；

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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第265頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPB

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫；

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 29, 30, 12 月 7, 14 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，以儲備補貼日常支出；

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 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為 \$5,179,201.76 (參閱財務報表「業主權益」：「總計」)，14 年

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第266頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPB

當中，共有0年管理費有調升，另共有14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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$3,967,720.54(「業主權益」：「總計」)；
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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目；
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養；
根據紀錄，貴座已於2022年4月動用維修基金支付地底消防水系統維修工程；
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，貴座財政穩建。(注意：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；及參閱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

第267頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPB

29. 管理公司將繼續舉辦每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$5,905,250.75；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$324,900.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費維持不變。

2026 年度管理費

所有車位管理費為\$190.00 (維持不變)

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第268頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPB

節流措施(例子)

1. 2011 年：購入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，鎖定地喉尺寸、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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第269頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPB

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第270頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPB

B 停車場財務講解會-會後簡報

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

▼ = 當年管理費收支不平衡，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	
各座大廈 儲備記錄一覽				*每座獨立財政	
豪景花園 (B停車場)	管理費	調整百分比	收支賬目截至	B停車場業主權益	當年盈餘/(虧損)
由2010年	\$190	0%			
由2011年	\$190	0%			
由2012年1月	\$190	0%			
2013年	\$190		31/12/2013	\$5,179,201.76	
2014年	\$190	0%	31/12/2014	\$5,343,377.28	\$164,175.52
2015年	\$190	0%	31/12/2015	\$5,184,900.71	(\$158,476.57)
2016年	\$190	0%	31/12/2016	\$5,260,953.56	\$76,052.85
2017年	\$190	0%	31/12/2017	\$5,312,281.23	\$51,327.67
2018年	\$190	0%	31/12/2018	\$5,529,647.04	\$217,365.81
2019年	\$190	0%	31/12/2019	\$5,733,040.64	\$203,393.60
2020年	\$190	0%	31/12/2020	\$5,953,186.06	\$220,145.42
2021年	\$190	0%	31/12/2021	\$6,070,098.00	\$116,911.94
2022年	\$190	0%	31/12/2022	\$5,960,540.14	(\$109,557.86)
2023年	\$190	0%	31/12/2023	\$5,835,293.42	(\$125,246.72)
2024年	\$190	0%	31/12/2024	中 854,589.07	\$19,295.65
2025年	\$190	0%	31/8/2025 實際	\$5,905,250.75	\$50,661.68
2026年	\$190	0%	31/12/2025 預計	\$5,002,887.42	(\$851,701.65)
			31/12/2026 預計	\$3,967,720.54	(\$1,035,166.88)

2012-2025年
14年當中
0年加，14年無加

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第271頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPC

致：C 停車場全體業主

有關：2026 年度財政預算案座談會-會後簡報

第1-28座(包括各停車場)的財務講解會已於11月20, 22, 28, 29日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. 每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第272頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPC

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 17.91%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權；
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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；
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權；

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出；

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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第273頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPC

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫；

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 29, 30, 12 月 7, 14 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，以儲備補貼日常支出；

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 2012 年至 2025 年，合共 14 年的管理費儲備記錄(見附件)，於 2013 年當時貴座大廈可動用儲備為 \$1,647,134.47 (參閱財務報表「業主權益」：「總計」)，14 年

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第274頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPC

當中，共有 0 年管理費有調升，另共有 14 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，依賴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 2026 年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$4,243,788.31(「業主權益」：「總計」)；
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 2025 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 9, 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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接 2025 年 4 月 2 日業主周年大會，選聘 2025 至 2027 年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861 大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加 15.47%，差額佔各座全年開支 5%-6%，即表示 2026 年度管理費 5%-6%的加幅謹能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目；
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續 2024 年本苑接獲屋宇署，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，2025 年 11 月繼續收到有關通知(第 6 及 19 座)，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)(參考 2024 年 10 月 16 日第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024 年收到屋宇署勸喻信，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地底供水管是由該座大廈負責維修保養；
根據紀錄，貴座已於 2022 年 4 月動用維修基金支付地底消防水系統維修工程；
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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，貴座財政穩建。(注意：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；及 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

第275頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPC

29. 管理公司將繼續舉辦每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$5,304,875.50；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$412,083.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費維持不變。

2026 年度管理費

所有車位管理費為\$211.00 (維持不變)

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第276頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPC

節流措施(例子)

1. 2011年：購入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，鎖定地喉尺寸、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(15座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15座對面)的一幅地平整，並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

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助

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”出席每月例行舉辦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
2025年12月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第277頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPC

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第278頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPC

C 停車場財務講解會-會後簡報

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		
各座大廈 儲備記錄一覽					*每座獨立財政		
豪景花園 (C停車場)	管理費	調整百分比	收支報告截至	C停車場業主權益	當年盈餘/(虧損)	 2012-2025年 14年當中 0年加，14年無加	
豪景花園 (C停車場)	管理費	調整百分比	收支報告截至	C停車場業主權益	當年盈餘/(虧損)		
由2010年	\$211	0%					
由2011年	\$211	0%					
由2012年1月	\$211	0%					
2013年	\$211	0%	31/12/2013	\$1,647,134.47			
2014年	\$211	0%	31/12/2014	\$1,855,491.86	\$208,357.39		
2015年	\$211	0%	31/12/2015	\$1,828,765.97	(\$26,725.89)		
2016年	\$211	0%	31/12/2016	\$2,108,573.83	\$279,807.86		
2017年	\$211	0%	31/12/2017	\$2,541,161.64	\$432,587.81		
2018年	\$211	0%	31/12/2018	\$3,022,417.32	\$481,255.68		
2019年	\$211	0%	31/12/2019	\$3,535,346.39	\$512,929.07		
2020年	\$211	0%	31/12/2020	\$4,024,897.92	\$489,551.53		
2021年	\$211	0%	31/12/2021	\$4,287,864.70	\$262,966.78		
2022年	\$211	0%	31/12/2022	\$4,720,480.04	\$432,615.34		
2023年	\$211	0%	31/12/2023	\$4,916,816.84	\$196,336.80		
2024年	\$211	0%	31/12/2024	\$5,090,001.09	\$173,184.25		
2025年	\$211	0%	31/8/2025 實際	\$5,304,875.50	\$214,874.42		
2026年	\$211	0%	31/12/2025 預計	\$4,506,768.43	(\$583,232.66)		
			31/12/2026 預計	\$4,243,788.31	(\$262,980.12)		

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第279頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPD

致：D 停車場全體業主

有關：2026 年度財政預算案座談會-會後簡報

第1-28座(包括各停車場)的財務講解會已於11月20, 22, 28, 29日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就2026年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

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總出席率偏低(分別為2021年：2%；2022年：2%；2023年：2.1%；2024年：0.46%；本年：1.1%)，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：因應結合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，而法團只保持大廈基本保養維修及基本服務為目的，維持「審慎理財」的原則行事。

8. 每座獨立財政，公眾地方開支則由全苑業主共同負責：每座獨立財政，大廈/屋苑營運資金來源(收目)：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，支付自己該座別專屬的開支，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)；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第280頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPD

9. **豪景花園公眾地方(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自己該座專屬座別的開支外，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公共的費用(即「公共費用之分攤」)；

屋苑公眾地方的開支包括公眾地底食水、沖廁水及消防水的供水系統，消防及沖廁總泵房的保養，清水及污水排水系統，斜坡、樹木及園藝維護，私家路及康樂設施，公眾保安系統及屋苑邊界防盜圍欄，以及公眾部分的水電費。此外，還包括泳池牌照、保養及救生員服務，全苑保險，滅蟲服務，業主大會開支，屋苑法律顧問費用，管理處會址租金，以及公眾地方服務的人力資源，例如保安員、清潔員、管理人員及其他外判服務人員。由於本苑公眾地方規模較大，「公共費用之分攤」相對其他物業會較高；

以 2025 年貴座全年開支數據佔比為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座大廈開支約 23.91%(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；

10. **豪景花園行政及運作介紹：**

豪景花園主要有以下三大持份者：

- i. **豪景花園業主：**擁有豪景花園內單位或車位的私人物業業主，並根據《建築物管理條例》(第 344 章)、地契及大廈公契享有業權及相關權利(如參與法團選舉、出席業主大會及投票)，同時履行義務與責任，包括遵守規章及繳付管理費和特別維修費，並依法享有知情權、選擇權及否決權；
- ii. **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，具法律責任，每屆法團任期為四年，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；
- iii. **豪景花園管理有限公司：**大廈公契經理人，具法律責任，角色為屋苑執行機構，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)旗下成員，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，法團已全權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，業主們依法擁有知情權、選擇權及否決權；

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，現時該筆帳目主要作定期收取利益補貼大廈支出；

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；

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPD

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，以豪景花園的狀況為例，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，因此根據自身座別的財務歷史作出判斷並製備預算案較為恰當；

12. **大廈財政及行政透明**：

豪景花園網站：www.hkgarden.hk 建立並運作達 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，任何業主只要進入此網站便能看到；

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 月起，管理公司每月舉辦一次業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，並分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫；

電子聯絡途徑：現時官方電子聯絡途徑包括 WhatsApp 廣播訊息、WhatsApp 單對單聯絡、豪景花園網站，以及電話、傳真及電郵；請注意，隨著資訊科技發展及各類社交媒體平台（如 Facebook、WhatsApp）興起，法團及管理公司並未設立任何官方社交帳號，所有社交群組均由第三方自行建立，其言論及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、WhatsApp：6528-1229、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**：每年管理公司按法例及大廈公契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 2024 年 11 月 29, 30, 12 月 7, 14 日貴座召開的一次財務講解會；
15. 回顧為免增加管理費壓力，貴座按 2026 年度財政預算案未有撥備維修地底水管系統的預算，如有需要，會獨立就個案進行業主座談會解釋情況及個別進行集資；
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，以儲備補貼日常支出；
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；

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第282頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPD

19. 承上文提供資料：參考由2012年至2025年，合共14年的管理費儲備記錄(見附件)，於2013年當時貴座大廈可動用儲備為\$1,512,984.70(參閱財務報表「業主權益」：「總計」)，14年當中，共有0年管理費有調升，另共有14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，依賴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2026年底，即使加管理費後，大廈餘下可用的儲備為\$3,260,990.88(「業主權益」：「總計」)；
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2025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9,15,18,21,27,28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。我們建議即使儲備充裕的座別，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. 保安服務合約費用大幅上升(全苑各座及公眾開支)：接2025年4月2日業主周年大會，選聘2025至2027年度屋苑保安服務合約承辦商，保安服務合約費用(各座及公費用總計)由原有每月\$2,332,861大幅上漲至每月\$2,693,665，合約費用每月增加15.47%，差額佔各座全年開支5%-6%，即表示2026年度管理費5%-6%的加幅僅能對沖保安服務合約的增幅，尚未計算其他構成加管理費的項目；
24. 外牆紅外線勘察及執修(全苑各座開支)：延續2024年本苑接獲屋宇署，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，2025年11月繼續收到有關通知(第6及19座)，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)(參考2024年10月16日第10屆管理委員會第23次常務會議紀錄)；
25. 停車場天花執修(停車場開支)：2024年收到屋宇署勸喻信，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地底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，但已鉤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，不用依賴「儲備基金」及「維修基金」補貼日常開支，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，貴座財政穩建。(注意：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

第283頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPD

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；及 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每月業主茶敘、不同主題的座談會及財務講解會，向業戶匯報屋苑最新狀況，增加財政透明度、運作透明度及溝通；
30. 截至 2025 年 8 月 31 日，大廈儲備(業主權益-總計)結餘為\$4,221,196.61；已達到 3 個月管理費健康儲備建議指標\$435,456.00 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；

就 1 至 30 項因素，預計 2026 年管理費維持不變。

2026 年度管理費

所有車位管理費為\$162.00（維持不變）

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第284頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPD

節流措施(例子)

1. 2011 年：購入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，鎖定地喉尺寸、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(15 座對面，商場側地盤)，因該項目有部份斜坡連接本苑，如發展商建造時要求免費協助將鄰近(15 座對面)的一幅地平整，並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

註：本苑屬大型屋苑，主要資金來源為管理費，以上開源措施僅能對屋苑開支提供極有限的補助

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” 出席每月例行舉辦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
2025 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第285頁 / 共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPD

備忘（通用）

- 2026 年度財政預算案草稿於 2025 年 11 月 14 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 2025 年 11 月 18 日向各座別展示預算草案(檔案編號：HKG/2025/N/1019)。
- 管理公司就 2026 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：(發出日期：2025 年 11 月 15 日，通告編號：HKG/2025/N/0899)
舉行日期： 2025 年 11 月 22 日 座別：第 1-6 座
2025 年 11 月 20 日 座別：第 7-14 座
2025 年 11 月 29 日 座別：第 15-21 座
2025 年 11 月 28 日 座別：第 22-28 座
- 管理公司將不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度正式生效通告。
- 豪景花園新財政年度生效日期為 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 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(2026 年)本苑預計大部份住宅大廈需要增加管理費（加幅由\$16-\$271 不等，參考呎價介乎於\$1.92-\$3.64），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、財政透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始每月舉行一場例行業主茶敘活動，主題圍繞『屋苑運作、公開透明、業戶交流、和諧團結』。每次茶敘除了向業主報告近期屋苑事務、最新財政狀況，分享業主關注的議題及宣傳反貪污、反圍標訊息外，亦承諾預留約一半時間（約 1.5 小時）作為業戶互相溝通、交流及問答的環節，以促進屋苑運作透明度及加強業戶之間的聯繫。



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會議記錄
及 管理委員會 2025 工作報告
(2025 年 4 月 2 日)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第286頁/共286頁

(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

通告編號：HKG/N/2025/1116/CPD

D 停車場財務講解會-會後簡報

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		
各座大廈 儲備記錄一覽				*每座獨立財政		
豪景花園 (D停車場)	管理費	調整百分比	收支報告截至	D停車場業主權益	當年盈餘/(虧損)	
豪景花園 (D停車場)						
由2010年-2012年	\$162	0%				
由2011年	\$162	0%				
由2012年1月	\$162	0%				
2013年	\$162		31/12/2013	\$1,512,984.70		
2014年	\$162	0%	31/12/2014	\$1,483,977.33		
2015年	\$162	0%	31/12/2015	\$1,652,615.15		
2016年	\$162	0%	31/12/2016	\$2,005,274.03		
2017年	\$162	0%	31/12/2017	\$2,461,196.38		
2018年	\$162	0%	31/12/2018	\$2,933,150.48		
2019年	\$162	0%	31/12/2019	\$3,360,783.23		
2020年	\$162	0%	31/12/2020	\$3,826,080.06		
2021年	\$162	0%	31/12/2021	\$4,084,275.68		
2022年	\$162	0%	31/12/2022	\$3,843,594.71		
2023年	\$162	0%	31/12/2023	\$4,126,462.79		
2024年	\$162	0%	31/12/2024	\$4,128,586.03		
2025年	\$162	0%	31/8/2025 實際	\$4,221,196.61		
2026年	\$162	0%	31/12/2025 預計	\$3,453,031.64		
			31/12/2026 預計	\$3,260,990.88		

2012-2025年
14年當中
0年加，14年無加