



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

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

Web Site : www.hkgarden.hk

對於一群業主於 12-1-2016 的電郵查詢，故作以下回應：

1. 跟據 2015 年收支表，2015 年 1 月，2 月，4 月清潔費，電費，保安費的支出倍增，牽涉金額高達 2 百萬，請法團給予解釋。

1) 前任會計服務公司 "柏狄會計師事務所" 是按收到賬單才入賬去處理賬目，現任會計服務公司 "善財顧問有限公司" 是會為最大兩張合約（即保安合約及清潔合約）以應付未付形式入賬，故當現任會計服務公司在 2015 年 1 月時，既要為收到的 2014 年 11 月份保安合約費及 清潔合約費入賬，亦要為 2015 年 1 月份的保安合約費及清潔合約費以應付未付形式入賬；在 2015 年 2 月時，既要為收到的 2014 年 12 月份清潔合約費入賬，亦要為 2015 年 2 月份清潔合約費以應付未付形式入賬；到 2015 年 4 月時，既要為收到的 2014 年 12 月份保安合約費入賬，亦要為 2015 年 4 月份 保安合約費以應付未付形式入賬。至於電費，會計服務公司是按當月真實已繳付的電費入賬，電力公司會為遷就行政方便，有部份電錶有時會一個月出兩次賬單，有 時則兩個月才出一次賬單，故令電費浮動較大。但最重要是，此等項目並無重覆付款！

2. 2016 年保養維修預算大幅增加，平均加幅約 78%，當中第 23、24 座加幅逾一倍，請解解其不乎常理的原因。

2) 為 2016 年保養維修做預算時，除了要將恒常保養費納入，亦要將一些較大機會出現的維修項目加入，包括外牆維修，購買水泵及加壓缸（以使用 10 年以上為準），消防維修，更換閉路電視鏡頭，緊急召援費等等，以本苑各座樓齡之高，加入此等項目後的預算才較穩妥，以 23 座而言，地下泵房 2 台食水泵及 1 台沖廁水泵，天台泵房 2 台食水加壓泵及 1 個加壓缸皆使用超過 10 年，故有需要有預算購買供更換，加上只預算 5 萬元作外牆維修，故令 2016 年預算較 2015 年實際支出 有較大升幅，第 24 座情況類同。2015 年 1 至 8 月的實際支出只應用作參考，並不應用以與 2016 年的預算作出較，因不能說 2015 年水泵沒壞外牆沒破損滲水，繼而不在 2016 年預算加入此等項目，正正因為 2015 年沒發生，2016 年發生的機會更大！

3. 2011 至 2015 年，約 2 仟萬元注入了儲備/維修基金。該等款項於各座的基金戶口如何收支，用於什麼項目，請予詳盡交代。業主無資料。

3) 儲備基金是大廈公契規定要從管理費收入中撥款設立的，用以應付沉重及/或非一再發生的開支，雖然大廈公契並無指定比率，但由入伙至今皆是以管理費收入的 5%作撥款。維修基金則是在法團 2001 年成立時與管理公司協定將管理酬金由公契容許的 15%降至 4%後，並在 2003 年 9 月法團管委會常會中通過將相關的 11%差額成立特別用途基金作為日後緊急事件應用，此安排在 17/9/2004 的業主大會中向各業主報告並沒有任何反對。

4. a 其他屋苑由管理處理數，本苑外判其他公司以\$25000埋數，原因何在？

b. 以前，財務表可於2個月後看到，現在要相隔4-5個月，甚至半年？可否除將每月收支表特別放大外，再將整份40多頁財務報告如以前貼於大堂，另基金進出資料上存本苑網站？

c. 外判公司交數後，管理處及法團有否先審核再張貼。

4a) 由2012年9月起，不再由管理公司的會計部負責會計服務，改而聘用專業執業會計公司"善財顧問有限公司"負責，原因是當年不少業戶認為管理公司既負責簽批支出款項又負責製備財務報表會失卻監控的功能，聘用專業執業會計公司負責會計服務，可完全釋除這方面的疑慮。以當年計，管理公司會計部收費每月\$17,700，專業執業會計公司"善財顧問有限公司"收費每月\$23,000。至2014年9月"柏狄會計師事務所"接手，費用降至每月\$9,800，可惜表現不濟在2015年5月9日被中止合約。

4b) 前任會計服務公司"柏狄會計師事務所"在2014年9月起接手本苑會計服務，但表現未符理想並引致財務報表遠遠滯後，法團見經過數個月磨合及觀察亦未見其改善，終在2015年3月按合約規定給予2個月通知中止合約，改聘回"善財顧問有限公司"，之後財務報表已追回進度。法團並扣起前任會計服務公司"柏狄會計師事務所"多個月的服務費，該公司已入稟小額錢債審裁署追討，管理公司將在19/1/2016代表本苑出庭應訊，待有判決才再就相關服務費作跟進。很久前屋苑賬目是整份張貼於大堂，但有不少業戶表示字體太細看不清，站著看亦不方便，法團辦事處遂不惜多耗功夫，放大法例規定報表張貼大堂並註明可到法團辦事處查閱明細表，亦存備一整份財務報表連明細表在遊樂會供查閱。另外，登入本苑網站www.hkgarden.hk亦可省覽整份財務報表。

4c) 會計公司備妥財務報表後，會交到管理公司再轉交法團辦事處盡快作後期處理後張貼，管理委員會財務小組亦會協同管理公司作出審視，如發現有疑問或錯漏，會向會計公司查詢或要求在之後的財務報表作修正/調整。

5. 有什麼項目，由儲備/維修基金支賬？近日地底水喉滲漏，停車場及邨路蔽路電視，八達通安裝工程，是否包括在內？顧問公司費用又是否包括在內？

5) 正如上開第3項指出，儲備基金及維修基金是有指定用途的，近日的地底供水喉滲漏維修工程，停車場及邨路加裝閉路電視工程，皆由儲備基金或維修基金支付費用。

6. 請提供保安，清潔合約所要求的人數/職級/薪金及崗位等詳盡資料，讓業主得知合約要求是否壓至最基本，以掌握資料評估使費是否低無可低。

6) 保安合約及清潔合約的人數，職級及崗位明細表，見附見一及附件二，至於薪金則不便張貼公布，這樣不利於日後招標。

7. 本苑經理人酬金也超過200萬一年（另付薪金，租金，勞保等等相關費用），且每年超通脹遞增，法團有何對策，是否可用最低標？

7) 先不要將經理人酬金與屋苑員工的薪金/勞保，管理處租金等屋苑管理開支混為一談，經理人酬金是大廈公契列明撇除屋苑管理開支後，管理公司可收取的酬金。管理公司就是屋苑的管家，經理人酬金就是管理公司的人工。而以我們收集到的資料所知，浪翠園第3期每座樓每月收1萬元(4座樓共4萬元)，麗都花園收5%，故看不到本苑管理公司

收取 4%作為經理人酬金 是有偏高之情況。通脹率一般是指綜合消費物價指數，納入計算的項目包括住屋，電力，燃氣，水，食品，外出用膳，衣履，煙酒，交通，耐用物品（家具，家庭電器，影音器材，鐘錶，照相機，旅行及體育用品等），雜項物品（藥物，首飾，玩具及嗜好用品，教科書等），雜項服務（學費，醫療，電影娛樂，旅遊，宴會開支，美容及健身服務等），由此可見，除電力及水與屋苑管理開支有直接關係外，其他納入計算通脹率的項目，看似與屋苑管理沒有太直接關係，換言之，以通脹率與屋苑管理開支升幅比率作比較並不恰當。現時的 4%管理酬金，是法團 2001 年成立時與管理公司協定將公契容許的 15%降至 4%。

8. a. 2016 年職員薪金預算為 680 萬，請提供管理處職員數目/職級/薪金及其崗位，讓業主得知此巨額使於何處。

b. 如管理處以私隱為由拒絕公布資料，法團會否接納其理據？在照顧業主權益，提供透明度方面，如何平衡？

c. 按管理處提供 2016 年維修資料，無看到有比以前多的維修工程。法團可否解釋批准開設新工程主任職位的理據？其餘 7 個職位又是否非填補不可。

8a) 2016 年職員薪金的預算，是以職員架構沒有空缺的情況為準而製備，以現有職員架構，共有 1 名屋苑經理，8 名主任級，1 名工程主任，1 名採購員，4 名收銀文員，8 名維修工，8 名花王，2 名法團幹事，1 名兼職法團幹事，共 34 人。

8b) 管理公司每月要求法團支付駐本苑職員薪金時，會有每名職員的薪金明細表，供法團主席，秘書，司庫參閱，而管理公司每年皆會先與法團管委會商討並獲同意後，才會調整駐苑職員的薪金，法團幹事的薪金調整，則由管委會自定，這樣一個基制，已足以令駐苑職員的薪金水平，維持在管委會接受水平，管委會亦敢說，駐苑職員的薪金水平，只是物業管理行內的中下水平，故管理處多個職位出現的空缺，至今未能成功填補。職員薪金屬私隱，法團作為守法的法人團體絕不能公佈。

8c) 管理處之前的員工架構，有一名大廈監督，負責協調維修部，水電部日常維修，以及協調一些小型的外判維修工程，但此一職位只有極有限的專業工程知識，並不足以做好其他外判工程的工作（包括：擬備工程規格，監管工程進度，驗收工程等），故在大廈監督退休後，實在有需要改聘有專業工程背景的工程主任，並非增聘人手。至於管理處其他 7 個空缺，包括 1 名主任，1 名收銀文員，3 名維修技工，2 名花王。請認知，管理處一年 365 日辦公，每日更要有 1 名主任級員工當值至晚上 8 時 30 分，即使在沒有空缺的時期，各主任已需按編更表上班，絕大多數日子每日只有 3 名主任當值，遇有主任抱病的話，更只剩 1 至 2 名主任當值，加上每名主任要負責最少 3 座最多 6 座樓宇共 3 百多至 4 百多個單位的管理事務（以現時缺 1 名主任下，每名主任最少負責 4 座最多 7 座），另每名主任亦要主理清潔，滅蟲，泳池，八達通資料更新，ISO，園藝，邨巴，追收管理費，更新管理費系統每月資料中最少 1 項，可見繁忙程度。同樣，正因管理處一年 365 日辦公，前台更在午飯時間照常辦公，即使沒有空缺，絕大部分日子只有 2-3 名收銀文員上班（現時缺 1 人下更經常只有 1-2 人上班），遇有收銀文員抱病或突需請假，更會只得 1 名收銀文員上班令午飯時間暫停前台服務，加上本苑 2,830 個住宅單位當中只有 5 百多個及 2,830 個車位當中只有 6 百多個以自動轉賬方式繳交管理費，以及頗頻繁的買賣轉名（轉名手續一般需 10 分鐘以上），改車牌（一般需 10 分鐘以上），裝修申請（一般需

15 分鐘以上)，少了收銀文員當值，客戶就有較多機會要等候，各業戶要有耐性及多加互相忍讓。維修技工出現空缺，會令較多工程需要外判，花王出現空缺，已令園藝部沒有人手自行培植時花等植物，較多時候需要外購，故管理公司如不補替空缺，究竟對屋苑帶來好處多還是壞處多，各位可以自行評定。

9. 保險費由 2013 年 30 多萬三年勁升至 70 多萬，當中是否已包勞保，其金額多少？勞保合約內所有受保障的員工，有無一些人需同時兼顧時租停車場收益，月租車位收益，商場舖位租金等事宜？勁升原因為何？

9) 本苑投購的保險，包括財產一切險(俗稱火險)，公眾責任保險，現金保險，誠信險，以及僱員賠償保險(俗稱勞保)，每年投購保險前皆會公開招標，而製備 2016 年財政預算時，2016 年保險合約尚在招標階段，故只能以 2015 年的保險費作推算，實際 2016 年的保險費用為 42 萬多元，較 2015 年的 64 萬多元還少，2016 年保費當中勞保費用佔 6 萬多元。但有一點保險公司已提醒法團，火險的投保額，應為屋苑的重置價值，雖然本苑在 2015 年起將沿用多年的投保額由 2 億 7 千 2 百萬元提高至 5 億元，但仍遠遠不及本苑的重置價值，遇有較大事故時，有機會依據實際投保額按比例賠償(只計 1 至 28 座樓面總面積約 29 萬平方米，以 2015 年第 2 季建築成本計，一般私人住宅每平方米最低\$24,000 計，1 至 28 座建築成本為約 69 億元，只計約 30%的公眾地方亦需約 21 億元)。當然，由時租車場業主聘請及支付使費的 2 名駐守車路出口更亭的收銀員的勞保費用，亦由時租車位業主支付。該 2 名收銀員，不但負責收取時租車位的泊車費，更負責監察出口兩線閘機運作，遇有車主忘記帶卡即提供協助，亦負責監察整個八達達出入閘系統的電腦。至於有業戶需要租用華懋集團名下的月租車位時，會由管理處收銀文員辦理手續，每月只有數宗，這安排純粹為該些有需要的業戶提供方便，否則該些有需要的業戶便要每個月到華懋集團總部辦理手續。商場舖位方面，管理處需要處理的，是交付管理處舖位及之前用作法團辦事處的舖位的租金而已，這些租金是屋苑管理開支，其他舖位的租金，一概由商戶與商場業主自行處理。

10. 本港私人屋苑，鮮有租用商場舖位作管理公司辦事處，現財務預算指 2016 年租金為 53 萬，請問法團長遠方向如何減除這項目的支出。曾否探討其他屋苑可減省此項開支的經驗？未來一年有何措施？

10) 沙田第一城亦是租用舖位作為管理處的。管理處是辦事處性質是不爭的事實，除非物業有已獲政府批核的管理處，否則，作為管理處辦事處需要符合很多法例要求，包括處所屬商業用途繼而最少需符合消防條例要有消防灑水系統等，而本苑為嘗試減省管理處租金這方面的支出，法團管委會曾邀請當時的區議員陳偉明協助，研究向政府申請在第 14 座後的官地放置貨櫃作為管理處，獲覆批准的機會極微，此等討論亦在管委會會議記錄中有所記載。法團管委會一如以往，邀請議員協助繼續探討這方面的事宜。

11. a. 全苑水費每月 11 萬，用於何處？有否監察各水錶的耗水量及比較以前幾年及其他位置的紀錄？業主需要一個經求證的解釋。有何減低用水量的措施？

b. 泳池理應由公眾水喉注水，但有業主目睹工人從座別拉喉注水，豈非對該座別不公？管理處可否保證同樣事情，不再發生。

11a) 屋苑公眾地方/設備的水費，絕大比率源自沖廁水的水費，按全苑各座使用沖廁水的總和，經水務署水錶記錄讀數而收取，要減低這方面的支出，特此呼籲各業戶減少沖廁，及確保沖廁水箱沒有慢慢讓儲水流走。

11b) 2010年B泳池開池前，該泳池的供水突然出現問題，為趕及開池，管理公司經第四屆管理委員會同意下，急忙購買4大卷膠喉，分別從B泳池男廁，網球場側男廁及第11座地下廁所拉喉注水入泳池，才可僅僅趕及，自此再無同類事件發生。

12. 屋苑停車場泊車費的收益歸誰？本園村路大閘的安裝及保養費，會否因要兼顧時租收費而引致費用增加？如有，請問有無收回差額？

12) 假設提問所指的屋苑停車場泊車費是指時租停車場的泊車費，其收益是故歸時租車場業主所有。車閘的安裝費及保養費，是按閘機數量而定，非關有否時租車位的設立。

13. 商場的累積盈餘也是赤字，請公布商場管理費的加幅？

13) 商場2015年加管理費10%，2016年建議再加10%。商場與其他住宅大樓及車場大樓的管理費，皆是由管委會因應各座不同財政狀況而釐定。

14. 本苑各座都有管理費，公共水電按金存於屋苑戶口，為何商場獨免？商場是否有獨立水電錶，商場用水用電是否絕不會與公眾或某座的水電混合使用？

14) 各座樓宇包括商場皆有獨立水錶電錶，各座樓宇所耗用的水費電費，皆由當座自行負責，怎會混合使用？至於商場的管理費按金及公共水電按金一事，管委會正在諮詢法律意見，待覆。

15. a) 屋苑資產共分置儲備，維修，按金，累積盈餘四個戶口存放。管理處勸諭業主放棄反對增加管理費提出數據，只提累積盈餘戶口，抽起其他基金不提。有13, 14座業主被巨額赤字嚇親，此信內容激起民憤，當中是否存心隱瞞？

b) 另管理處出信予業主，尤其是一戶一信所用影印費不少，有否經法團過目並考慮費用及環保問題。

c) 有指儲備基金/維修基金不可調動以備大型維修或應急之用，但其不可調動的界線如何？以往累積盈餘超高，但兩個基金為負數的情況，也出現多時。似有需要訂立標準，向業主公布及解釋其依據原則。

15a) 正如上開第3點已指出，儲備基金及維修基金有指定用途，公共水電按金實質上是轉交了給水務署及電力公司，管理費按金按大廈公契規定只可作保證金之用或退還按金之用，以上各項基金及按金皆並不可用於管理開支，不可胡亂動用，故在勸諭業主放棄反對增加管理費時只提及累積盈餘/赤字，有何不合理？第13座及第14座已出現累積赤字多年，有需要令該兩座的業主清楚知道，現時看來已收到實效。

15b) 無論是法團或管理公司發出的印刷品，皆是為傳達屋苑管理資訊，由屋苑或相應座別支賬。而提問4b項要求每月將整份四十多頁的財務報表張貼於各座，有否考慮環保？

15c) 應變基金及維修基金的用途，在上開第3點已清楚指出，不贅。

要求數據：

水電保養維修支出的明細：(過一萬元即可)

10座

a)2013年12月

公眾地方

b)2015年3-6月公眾地方

c)2014年1-3月公眾地方

d)2013年

1-3月公眾地方

至於要求的數據，見附件三至六，此等資料可隨時預約到法團辦事處查閱。

豪景花園業主立案法團
第7屆管理委員會



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

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

Web Site : www.hkgarden.hk

對於一群業主於 13-1-2016 的電郵查詢，故作以下回應：

1. a. 得知法團/管理處會向一個企圖阻止修樹的小業主採法律行動，可否解釋批發律師信的理據？修樹工人受了驚恐，有無向到場警員報告或求醫治療？蜘蛛車有無受損？到場警員有無作刑事案處理？法團要求的賠償額是多少？法團或管理處事後有否約見該小業主口頭警誡或先發警告信？法律顧問意見為何？業主希望法團交代上述細節，才可支持發出律師信。

b. 律師信費用多少及從那戶口支賬？業主支持通告所述，有問題應從正常途徑向管方反映，但打官司應是問題嚴重而是最後的一步才可進行。濫發律師信嚴重破壞屋苑和諧，費用高昂引致增加管理費，法團有需要與廣大業主取得其共識，什麼情況才考慮法律行動？

1) 管理處 11/1/2016 發出的通告，已清楚指出，於 22/12/2015，本苑園藝工人於高空工作台車上修剪第 19 座路邊樹枝期間，有一名業戶突然衝前按停高空工作台車的緊急停機掣，強行停止園藝工人修剪樹枝工作，該名業戶的行為對正在高空工作的園藝工人構成危險及驚嚇，該事件亦已報警處理。於 2016 年 1 月 5 日，法團管委會常務會議中，委員檢討事件後，認為該名業戶的行為妄顧他人安危，故決定向該名業戶發出律師信並要他支付相關費用，以起警誡作用。管委會認為，該名業戶差點令園藝工人跌下，如此罔顧他人安全的行為，絕對破壞和諧，現只向其發出律師信並要其支付律師信的費用以作警誡，已恰當不過。

2. 為什麼年前本苑沒申請政府的節能項目資助，長遠減少電費支出？本苑近幾年有換光管，有做數據評估成本效益嗎？

2) 要申請政府的節能項目資助，要先聘請合資格的工程師為大樓進行能源審核，當年已曾收集此方面的報價，平均每座樓要 9 千多元，但不保證能成功申請，當年管委會在視察各座電氣用品並評估情況後，結論是不值得冒險申請，改為自購 T5 光管支架交由水電保養商陸續更換各座後樓梯原有的 T8 光管支架。當然，在進行此程之前，已評估成本效益(見附件一)。

3. 為什麼 19 至 20 座仍要維持聘用 5 名客戶助理，其他座則用保安員，致令 19 及 20 座有赤字。

3) 就第 19 至 20 座是否保留客戶服務助理一事，管委會曾指示管理公司向該兩座發出問卷收集業主反應，結果該兩次問卷調查，皆是大部份業主選擇保留客戶服務助理。

4. 經理人酬金 (MR), 為什麼要分開計算, 其他屋苑是全包制 ?

4) 在回應你們 12/1/2016 那批提問的第 7 點已指出, 經理人酬金是大廈公契列明撇除屋苑管理開支後, 管理公司可收取的酬金。管理公司就是屋苑的管家, 經理人酬金就是管理公司的人工。以管委會所知, 其他屋苑的經理人酬金, 亦是分開收取的。

5. 營運管理處, 2013 年總開支 (經理人酬金, 職員薪金, 印刷, 制服等等) 已錄得 900 多萬, 遠高市場價格。此金額已比公契原先 15% MR 的要求高 3%。隨着每年支出日升, 此 4% MR 規定一定要改。

5) 首先要指出, 管理處並不是營商, 管理處是提供服務, 而每個屋苑有不同設計不同人手編制不同服務合約, 管理開支各有不同, 那裏會有市場價格參考? 再者, 管理開支亦不能與經理人酬金混為一談, 在回應你們 12/1/2016 那批提問的第 7 點已指出, 經理人酬金是大廈公契列明撇除屋苑管理開支後, 管理公司可收取的酬金。管理公司就是屋苑的管家, 經理人酬金就是管理公司的人工。

6. 本苑所有各項收入/支出, 如何分攤分配 ?

6) 涉及公眾地方/人手/設施的收入/支出, 納入屋苑公眾賬目, 再按各座業權份數比例攤分; 涉及個別座別的收入/支出, 納入相關座別。

7. 商場開支由誰支付? 最近商場翻新, 開支屬誰 ?

7) 正如上開第 6 點指出, 涉及公眾地方/人手/設施的收入/支出, 納入屋苑公眾賬目, 再按各座業權份數比例攤分; 涉及個別座別的收入/支出, 納入相關座別。商場亦不例外, 商場開支由商場支付, 最近商場翻新, 開支更宜直接由商場業主支付。

8. 另商場, 時租車場收入入那一戶口 ?

8) 時租車位屬時租車位業主所持有, 時租車場收入屬時租車位業主所有。

9. 鎖車費入何戶口? 業主經常被鎖車, 但見不到扣車之開鎖費有入賬。

9) 無論是在邨路上還是私人車位的鎖車費, 皆納入屋苑公眾賬目中 "其他收入"。

10. 不少座數年年加管理費 15%, 實在吃不消, 豪景不再是安居樂業。

10) 2013 年之前, 本苑絕大部份座別已有十多年沒有加管理費, 期間更曾減管理費及/或免收管理費, 無可否認部份業主已習慣低管理費, 但隨著 2011 年法定最低工資生效, 加上工程增加費用飆升, 整個社會所有私人樓宇皆面對管理開支大幅增加的境況, 本苑當然不能倖免, 亦非法團管委會所能控制。

11. 為何不可把管理費控制於通脹之內, 量入為出 ?

11) 在回應你們 12/1/2016 那批提問的第 7 點指出, 通脹率一般是指綜合消費物價指數, 納入計算的項目包括住屋, 電力, 燃氣, 水, 食品, 外出用膳, 衣履, 煙酒, 交通, 耐用物品 (家具, 家庭電器, 影音器材, 鐘錶, 照相機, 旅行及體育用品等), 雜項物品 (藥物, 首飾, 玩具及嗜好用品, 教科書等), 雜項服務 (學費, 醫療, 電影娛樂, 旅遊, 宴會開支, 美容及健身服務等), 由此可見, 除電力及水與屋苑管理開支有直接關係外, 其他納入計算通脹率的項目, 看似與屋苑管理沒有太直接關係, 換言之, 以通脹率與屋苑管理開支升幅比率作比較並不恰當。過去數年, 保安合約費, 清潔費, 升降機保養費

等等，是只按通脹率增加嗎？法團管委會唯有抱持一向宗旨，應使則使。

12. 管理費中有經理人薪金 4%，維修基金 11%，其他基金又 5%，令人混淆。請解釋各 % 的關係？

12) 在回應你們 12/1/2016 那批提問的第 7 點指出，經理人酬金是大廈公契列明撇除屋苑管理開支後，管理公司可收取的酬金。管理公司就是屋苑的管家，經理人酬金就是管理公司的人工。在回應你們 12/1/2016 那批提問的第 3 點指出，維修基金是在法團 2001 年成立時與管理公司協定將管理酬金由公契容許的 15% 降至 4% 後，並在 2003 年 9 月法團管委會常會中通過將相關的 11% 差額成立特別用途基金作為日後緊急事件應用，此安排在 17/9/2004 的業主大會中向各業主報告並沒有任何反對。在回應你們 12/1/2016 那批提問的第 3 點亦指出，儲備基金是大廈公契規定要從管理費收入中撥款設立的，用以應付沉重及/或非一再發生的開支，雖然大廈公契並無指定比率，但由入伙至今皆是以管理費收入的 5% 作撥款。

13. 保險費用增加 60%，包含那種保險？屋苑管理處經理為什麼另有保險，由那戶口支賬？

13) 在回應你們 12/1/2016 那批提問的第 9 點指出，本苑投購的保險，包括財產一切險(俗稱火險)，公眾責任保險，現金保險，誠信險，以及僱員賠償保險(俗稱勞保)，每年投購保險前皆會公開招標。屋苑管理處經理是有一份人身傷亡意外保險，由管理公司自費購買，只試過一次在 2011 年時因管理公司會計部黎姓員工誤將這份保險的保費錯入至屋苑賬，當年發現此錯誤後已將錯誤修正，而管理公司在 8/2/2012 特別業主大會中亦已公開交代，不明為何事隔多年仍有人將已修正的事情重提，居心何在？

14. 為什麼屋苑四個戶口，儲備，維修，按金及累積盈餘的實數，不張貼每座當眼處？

14) 儲備基金，維修基金，按金及累積盈餘的數額，在每月在各座張貼的 "資產負債表" 已有列明，至於相關的明細表，則可到 法團辦事處或遊樂會查閱，另外，亦可登入本苑網站 www.hkgarden.hk 省覽。

15. 管理處經理說本苑維修地下水喉管需以億元計，又指本苑可能要提早大維修，需要詳述依據？

15) 據法團管委會各委員記憶所及，只曾極初步估算，萬一全邨地底喉老舊滲漏，需要費用多少，因本苑共有食水，沖廁水，消防水三條主供水喉，而單計主供水喉未計分支喉，每條長超過 1600 米，全部更換 3 條主供水喉粗略供計需要過億元，至於指管理處經理指本苑可能要提早大維修，法團管委會各委員記憶所及從未聽聞，不知何人造謠！法團管委會在此鄭重指出，在一眾業主未有共識下，或未收到命令下，法團管委會不會主動提出大維修！

16. 按第七座 15 年 8 月收支表，每月管理費約為 16 萬，但公共開支之攤分已超過 8 萬多 (約總支出 51%)，可否將此項費用細分於法團網站公布，方便大家了解後再作分析和監管。為何不可節流些？

16) 在每月張貼在各座的財務報表，皆有一頁 "豪景花園 - 全苑"，此頁正是展示屋苑的公共開支，各座需按所佔業權份數的比重分攤公共開支。至於相關的明細表，則可到法團辦事處或遊樂會查閱，另外，亦可登入本苑網站 www.hkgarden.hk 省覽。

17. 9 座天井更換防護網維修遺漏，管理處歐陽小姐跟進後說是承建商漏報做漏，事隔一年未再做，管理處負責承建商工程跟進上是否失職呢？漏咗工程有無照付保質金？

17) 第 9 座地下天井位更換防盜日影工程共分 2 次進行，是按當其時舊有日影的銹蝕狀況而定，第一批在 1/11/2013 完成，當時 A 單位主廁，客廳及 F 單位客廳的日影出現嚴重銹蝕需要更換，第二批在 6/3/2015 完成，當時到 D 單位主廁，E 單位廚房及 F 單位廚房的日影亦出現嚴重銹蝕需要更換，至此，第 9 座地下防盜日影全部更換完成。

18. 按 15 年 8 月全屋苑收支表，泳池收入約 3 萬 2，但泳池支出約為 28 萬，即要補貼約 25 萬收支差額，應促請法團交出有關使用泳池報告以作檢討，應否按人流減省泳池開放時間及節數？

18) 2015 年度泳季，泳池總收入為僅超 16 萬元，2015 年度泳池保養連救生員合約費為 48 萬 4 千多元。法團管委會早已按使用情況調減開池時間及節數，詳情見附件二。

19. 屋苑有個叫 "遊樂會基金"，屋苑有很多收入會放這裏，屋苑活動支出也在這裡，但從未見過遊樂會基金賬目在大堂張貼。

19) "遊樂會基金" 即是法團賬目，自從法團接手遊樂會後，皆以此賬戶處理屋苑活動及興趣班等收支。法團賬目與屋苑賬目皆有聘請執業會計師核數。對於建議張貼 "遊樂會基金" 賬目，管委會可作安排。

20. 若視屋苑是一盤生意，管理公司就是幫我們做 "蝕本生意"，不合格！為何法團不撤換管理公司？業主要求法團主動去收集 50% 業權更換管理公司，因法團應站在居民那邊。

20) 法團乃非牟利機構，委員的付出是為居民福祉，並不是某公司機構的董事，為股東獲取最大財政利益，法例亦規定，法團收到的款項，只可存於有信譽的銀行戶口，因此，以 "蝕本生意" 為名而指責法團管委會並考慮撤換管理公司不合法理邏輯。

21. 既然入不敷出，賣廢紙，廢物，鋁罐，舊衣收到的錢，為什麼不作收入而要捐出？

21) 賣廢紙，金屬，塑膠廢物的入，不向存入環保基金，用回在支付本苑有關環保方面的開支。至於出售舊衣物的收入，法團管委會則用以設立慈善基金，當年已發出通告知會業戶 (見附件三)，業戶亦知悉此安排才將舊衣物投入回收箱，如要改變此安排，相信需重新諮詢，甚至另外加設一組舊衣收集箱。

22. 停車場上租用農地的收支如何入賬？

22) A 停車場天台的種植活動，是一項康樂活動，廣受業戶歡迎。此項活動是自負盈虧的。

23. 7/8/9 座重整無障礙通道是否由三座的基金支付?

23) 本苑各座自負盈虧，第 7, 8, 9 座加建無障礙通道，當年咨詢法律意見指應由該三座自行負責支付相關費用，法團管委會亦按法律意見執行入賬。

24. 多年來大業主未賣車位及單位之管理費是否已入賬?

24) 發展商在物業入伙起已需要支付管理費，最新近在 30/12/2015 以支票繳交 2015 年 12 月的管理費，比不少小業主還要快呢！

25. 本苑財政赤字，會否因大業主拖欠管理費或很多小業主拖欠管理費？

25) 先要指出，這條問題概念有謬誤，赤字是入不敷支引致，是否拖欠管理費是涉及現金流。而在管理公司按既定程序不斷每月執行催繳管理費行動下，截至 18/1/2016，有 67 個住宅及 28 個車位拖欠 3 個月以上管理費，但不包括發展商。

26. 本園種植費用每年多少？請提供過去四年數額。

26) 見附件四至七。

27. 21 號業主大會，應由各座獨立投票是否接受增加管理費。

27) 法團管委會早已就可否分座投票咨詢法律意見，獲回覆，基於《建築物管理條例》，本苑只有一個法團，只有一種召開業主大會的方式，亦未有訂明可分拆每座進行議決。因此，法律顧問認為有關的業主大會是按附表三的程序進行便屬合法之議決。

28. 各座有不同赤字及盈餘，但大致同是加 15%，如何釐定加幅，原則為何？亦請法團公開內務會議有關增加管理費的內容。

28) 在製備 2013 至 2015 財政預算時，皆跟從以下兩項大原則：(A) 個別座別即使預計累積盈餘多於三個月管理費收入，即使來年單年預計赤字亦不加管理費(此分水嶺的釐定，乃參照一般管理公司接管新管理合約，多會要求相等於三個月管理費收入作日常營運基金，可借鑑為財政穩健的指標)；(B) 個別座別管理費加幅最高為 15%，遇加至最高 15% 仍不足以抵銷赤字，將在繼後年度持續此安排(此水平乃考慮到座別財政狀況及業戶接受程度而定出)。但在製備 2016 年度財政預算時，除 A、B 停車場因有大額累積盈餘，會沿用以上兩項大原則外，其他座別只繼續沿用以上第 B 項大原則，以免部份座別日後需加管理費時因基數太細而遠追不上。

29) 你們漏了。

30. 過去三年，客戶服務部有否試行其他開源節流措施，如有，請詳述內容及效果。

30) 本苑各座住宅大樓及車場大樓，政府地契及大廈公契規定，不可進行商業活動，開源只有一個方法，就是加管理費。節流方面，本苑已陸續改用節能照明設備。

31. 建議每月設一日開放日供有興趣業主查閱單據，憑証，賬簿等財務文件，增加透明度，促進管委會與業主間互信。

31) 法團辦事處一向歡迎業主預約下查閱賬目，但自從 2015 年 6 月後，從來沒有業主作出要求。

32. 開源節流建議

- a. 效法法團辦事處，搬遷管理處到商場附近座地下有蓋空間，以節省昂貴租金，
- b. 削減長期空置的職位，
- c. 將低使用率的設施改變用途，並於適當地方設燒烤場，健身室等，以增加收入。

32a) 在回應你們 12/1/2016 那批提問第 10 點已指出，管理處是辦事處性質是不爭的事實，除非物業有已獲政府批核的管理處，否則，作為管理處辦事處需要符合很多法例要求，包括處所屬商業用途繼而最少需符合消防條例要有消防灑水系統等，而本苑為嘗試減省管理處租金這方面的支出，法團管委會曾邀請當時的區議員陳偉明協助，研究向政府申請在第 14 座後的官地放置貨櫃作為管理處，獲覆批准的機會極微，此等討論亦在管委會會議記錄中有所記載。法團管委會一如以往，邀請議員協助繼續探討這方面的事宜。

32b) 在回應你們 12/1/2016 那批提問第 8c 點已指出，管理處之前的員工架構，有一名大廈監督，負責協調維修部，水電部日常維修，以及協調一些小型的外判維修工程，但此一職位只有極有限的專業工程知識，並不足以做好其他外判工程的工作(包括：擬備工程規格，監管工程進度，驗收工程等)，故在大廈監督退休後，實在有需要改聘有專業工程背景的工程主任，並非增聘人手。至於管理處其他 7 個空缺，包括 1 名主任，1 名收銀文員，3 名維修技工，2 名花王。請認知，管理處一年 365 日辦公，每日更要有 1 名主任級員工當值至晚上 8 時 30 分，即使在沒有空缺的時期，各主任已需按編更表上班，絕大多數日子每日只有 3 名主任當值，遇有主任抱病的話，更只剩 1 至 2 名主任當值，加上每名主任要負責最少 3 座最多 6 座樓宇共 3 百多至 4 百多個單位的管理事務(以現時缺 1 名主任下，每名主任最少負責 4 座最多 7 座)，另每名主任亦要主理清潔，滅蟲，泳池，八達通資料更新，ISO，園藝，邨巴，追收管理費，更新管理費系統每月資料中最少 1 項，可見繁忙程度。同樣，正因管理處一年 365 日辦公，前台更在午飯時間照常辦公，即使沒有空缺，絕大部分日子只有 2-3 名收銀文員上班(現時缺 1 人下更經常只有 1-2 人上班)，遇有收銀文員抱病或突需請假，更會只得 1 名收銀文員上班令午飯時間暫停前台服務，加上本苑 2, 830 個單位中只有 5 百多個 2830 車位只有 6 百多個以自動轉賬方式繳交管理費，以及頗頻繁的買賣轉名(轉名手續一般需 10 分鐘以上)，改車牌(一般需 10 分鐘以上)，裝修申請(一般需 15 分鐘以上)，少了收銀文員當值，客戶就有較多機會要等候，各業戶要有耐性及多加互相忍讓。維修技工出現空缺，會令較多工程需要外判，花王出現空缺，已令園藝部沒有人手自行培植時花等植物，較多時候需要外購，故管理公司如不補替空缺，究竟對屋苑帶來好處多還是壞處多，各位可以自行評定。

32c) 法團管委會曾就改變康樂設施的用途諮詢法律意見，獲回覆，公契內所列明的康樂設施，必須有 100% 業主同意下才可永久停用。公契列明的康樂設施，包括網球場，泳池，壁球場，兒童遊樂場。而在其他地方設置燒烤場，健身等，很大機會需先入則向政府申請改變用途才可，所涉費用不少，之前法團管委會曾建議在商場側向海位置加設燒烤場，但要加設污水渠接駁至政府街井，初步報價所費不菲，相關收入難以抵銷。法團管委會歡迎業戶提出這方面可行的建議。

33. 本苑多為聯名業權單位，每業權限制只一位業主進場，不知有否違例，對業主不尊重。

33) 以有效的方式進行業主大會，是一眾業主的公眾利益。此安排純粹因為場場所限，法團管委會並沒有半點不尊重業主的意思。（此項待法律意見覆）

34. 應效發其他屋苑的業主大會均假戶外場地或有蓋車場舉行，不應再租用酒樓，另酒樓容客量不足以容納一個有 2800 戶業主參與的會議。

34) 召開業主大會，最最重要是業主大會能夠舉行，否則所做一切也沒有意義，對嗎？如在戶外舉行，不論天氣，音響及投影機規格要較高，費用亦較室內高，影音公司並表明，以上設備在戶外使用時，若遇上大風或天雨情況，投射屏幕及投影機會受到一定程度的影響，射燈亦會影響到投射效果。在本身沒有照明設備的場地，亦需要加裝射燈，以 CDE 網球場為例，需 10 MANDAYS 以完成。如為遮擋天雨，大型天幕(每個遮蓋 5 米 x 10 米)現水平每個租金\$14,000，中型人字頂帳篷(每個遮蓋 4 米 x 8 米)現水平每個租金\$7,000，以 CDE 網球場為例，面積為 36 米 x 45 米。萬一投票表格被濺濕會互相黏合，無法點算；遇大風時，即使有上蓋，開啟選票收集箱時亦難保障所有選票不被吹走，結論是建議在戶外場地舉行會議，不但未必能節省金錢，反而有不少風險令會議不能舉行，法團管委會並不建議在戶外舉行會議，原因在此。至於建議在有蓋車場舉行會議，現時華懋未出售的車位非常散落，較集中的只剩 D 車場 3 樓高層中間位置，面積比大八方還要小，加上該處屬車輛往返 D 車場 4 樓必經之路，D 車場 4 樓有超過 200 架車不定時經該處出入，既構成危險亦嚴重干擾會議進行，故假使華懋願借出車位，在實際此建議是不可行。故此，除非在邨外另覓室內場地，否則，大八方已是不二之選。

35. 多利用設施，舉辦活動及興趣班，增加收入。請問現時興趣班收入用於何處？

35) 法團管委會一向有利用泳池，遊樂會，網球場等場地舉辦活動及興趣班，相關收入用於支付教練費，場租外，如有餘額，會撥歸 "遊樂會基金"。

36. 21 座雖然有輪椅升降台，但用法麻煩，輪椅人士出入不便，維修費貴。業主數年前已要求做無障礙通道，提交訴求多年，管理處都無具體行動跟進，這種服務，令人失望。

36) 法例規定，1984 年後入則申請的新建或大規模加改工程的樓宇，須建有无障礙通道或替代設施，第 19 至 21 座當年曾大規模翻新，加設階梯升降台已符合了法例要求，每台階梯升降機的保養費，每月數百元，以 2016 年 1 月起計，每台每月\$800。業戶如需使用該些階梯升降台，可預先致電大堂保安員先作準備，可省卻業戶不少時間。至於建議改建無障礙通道，第 21 座在 2013 年底，累積盈餘，儲備基金及維修基金分別只有 16 萬多元，26 萬多元及 13 萬多元；到 2014 年底，累積盈餘，儲備基金及維修基金分別只有 22 萬多元，36 萬多元及 23 萬多元，直至 2015 年 11 月底，累積盈餘，儲備基金及維修基金才有 32 萬多元，46 萬多元及 32 萬多元，財政資源並不豐厚，該座連更基本的公眾食水喉亦未更換，法團管委會及管理處會將更換公眾食水喉置於更優先位置，待有足夠財政資源即進行。

豪景花園業主立案法團
第 7 屆管理委員會