



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

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

Web Site : [www.hongkonggarden.org](http://www.hongkonggarden.org)

本會檔案：2016-1116-7F08

## 第七屆管理委員會(補選)財務小組

### 第八次會議紀錄

會議日期 : 2016年11月16日(星期三)  
時 間 : 下午7時45分  
地 點 : 法團辦事處

出席委員	召集人：梁國強 委員：楊冠益、蘇少燕、劉啟文、曾美君、梁志輝、羅碧云
出席管理公司代表	區大明 (屋邨經理)、劉鳳儀 (會計主任) 劉健明 (助理屋邨主任)

討論事項	
1.	<b>跟進上次會議事項</b>
	1.1 有關2012年之核數報告進度，「合安」已簽妥審計證明書，而「青龍」部份有待回覆。雖與本苑之帳目約有20萬元之出入，但因可提供合理解釋，希望可通過核數師的審查。另外核數師之前提出的問題亦已提交文件。現階段須等待核數師發出核數報告之草稿。 (會後報告:核數師通知仍有個別文件需要跟進，另水電費按金證明需要2012當時的帳單才適用。)
	1.2 委員催促要在下次會議之前完成2012年之核數，會計主任答應會全力跟進。
	1.3 修正上次會議第1.3項，修訂後為：「核師詢問2011年支付的一筆3千餘元暫付費用狀況。由於金額不大，會計主任建議繼續保留，待重做將來的帳目時一併跟進。」
	1.4 有關本苑日常入帳問題，已向中銀索取押運及代存現金及支票服務的詳情及報告，長遠希望減輕管理處每星期3次須派出保安車及屋邨主任到荃灣辦理銀行事務所造成的資源浪費。
2.	<b>商討追討管理費程序</b>
	2.1 管理處於會上提交業戶拖欠管理費之報告，包括10宗拖欠最嚴重的個案，其中4宗欠款已逾5萬元，已無法透過小額錢債訴訟處理，為首的一宗中欠款年管理費長達13年之久，欠款逾10萬元。委員認為部份個案情況難以接受，要求管理處全力跟進。區經理表示將針對個別嚴重個案採取法律行動，另欠款2萬元以上的個案將入稟小額錢債法庭追討，務求盡快收回欠款。
3.	<b>商討2017全苑保險事宜</b>
	3.1 保險標書已經由保險中介公司發出，將於11月18日下午5時截標，暫時已收到3份回標。管理處集齊標書將約委員開標，並將提交12月13日常會商議及通過。
4.	<b>商討2017屋苑財政預算</b>
	4.1 區經理於製訂本屋苑2017年度財政預算中，就現時各座別、停車場及商場之管理費水平逐一作出檢討，經與委員商議後，決定上調明年度之管理費，而針對座別的個別情況，建議增幅為4%至8%不等。今次上調管理費，而加

	<p>幅已盡量做到溫和，希望業戶較易接受。 (會後報告：法團及管理處 11 月 26 日再詳細審視，認為有 6 座儲備較少，應提高加幅至 9%，另通知書要加上提醒字句，令該些業主知悉情況。)</p>
	<p>4.2 今次上調管理費，是基於下列各項因素作為考慮和評估，目標是達至各座別做到收支平衡，財政健康：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 全苑管理費於今年度(2016)已凍結 1 年，需予上調，以應付月費之調升；</li> <li>b. 各座別之撥存儲備基金及維修基金結存狀況；部分座別的累積盈餘正快速下降並有用罄之虞，故須未雨籌繆；</li> <li>c. 本苑多份外判服務合約將於 2016 年底至 2017 年初屆滿，續新合約預計將有 5 至 10%之增幅；</li> <li>d. 屋苑”又大一歲”，各項維修保養支出只會有增無減，而工程項目價格不斷飆升，加上配合未來發展之公共設施更新及應付突發事故帶來不可預期的支出等，故更需預留儲備應對；</li> <li>e. 過往同期同規格同面積的座別，出現管理費平均呎價差異甚大的不合理情況，希望透過今後調整管理費時能作出微調，逐步收窄差距；</li> <li>f. 政府新通過的最低工資將於明年中實施，本苑於員工薪酬方面的支出方面亦相應增加；</li> <li>g. 參考政府最新公布之乙類物價指數及綜合消費指數。</li> </ul>
	<p>4.3 各座別建議加幅如下：</p> <p>1 座+8%、2 座+8%、3 座+8%、4 座+8%、5 座+8%、 6 座+8%、7 座+8%、8 座+8%、9 座+8%、10 座+8%、 11 座+4%、12 座+8%、13 座+8%、14 座+8%、15 座+8%、 16 座+8%、17 座+6%、18 座+4%、19 座+8%、20 座+8%、 21 座+4%、22 座+8%、23 座+8%、24 座+6%、25 座+8%、 26 座+8%、27 座+4%、28 座+4%</p> <p>(會後報告：第 1、2、3、7、8、9 座最後修訂加幅為+9%，另 24 座修訂為+4%)</p>
	<p>4.4 由於仍有充足儲備，故 A 及 B 車場明年建議可凍結管理費。惟 B 車場因設施較殘舊，故將會動用部份儲備作改善之用(如翻新廁所、維修外露鋼筋及改善監控設施等)。至於 C 及 D 車場管理費建議+6%。</p>
	<p>4.5 商場因儲備所餘不多，故建議加幅為+8%。</p>
	<p>4.6 有關管理費的諮詢將於 11 月 24 日展開，為期兩周至 12 月 8 日，收集意見後交 12 月 13 日常務會議討論。 (會後報告：諮詢信件於 12 月 7 日發出，收集意見期至 12 月 21 日完結，之後交法團通過。)</p>
5.	<p><b>其他事項</b></p>
	<p>5.1 有關水務署增收水費按金事宜，雖然上次常會已通過以現金支付，惟水務署至今仍未就該筆按金數額如何釐定作出回覆，管理處將繼續查詢資料，以便向業戶交代。</p>
	<p>5.2 委員劉啟文報告，指目前中國銀行與交通銀行現時已就是否在本苑增設自動櫃員機服務做預算及分析，交與總行決定。其中中銀的初步預算將於農曆年前提交，而交行則於農曆年後完成。而如果最終成事，法團將會爭取引入多功能櫃員機(即 EPS 機、入支票機及打簿機)，以方便居民。區經理指出如屋苑引入自動櫃員機，因涉及商業用途，故需就其擺放位置向地政署就改變土地用途提出豁免申請。</p>
	<p>5.3 區經理建議聘請一名短期合約資料輸入員，協助會計主任處理數據，務求加快重做過往數年帳目的進度，獲委員同意，待 2012 年核數報告完結後處理。</p>

5.4 由於4個車場經常接到有關牆身天花損壞之投訴，區經理建議增聘2名合約泥水維修工，專責各車場相關保養事宜，開支由4個車場攤分，建議獲委員同意。
5.5 由於本苑稍後將全面使用長距離入閘系統，而此系統只服務業主車位及月租車位，按用者自付原則，該系統屋苑大閘及各車場的安裝費用由4個車場儲備攤分，另日後的保養維修費用也是由4個車場日常營運戶口支付，也即時說，大閘部份不再屬全苑公共開支。

會議於 22:40 結束

記錄：劉健明

豪景花園業主立案法團



23 DEC 2016

張貼至

- 5 JAN 2017