



# 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.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

檔案編號：2020-0717-9F03

## 第9屆管理委員會財務小組第03次會議紀錄

頁 | 1

日期：2020年7月17日（星期五）

時間：晚上10時20分

地點：法團辦事處

出席小組委員	劉浩良（小組召集人）、劉啟文（秘書）、陳兆鴻、黃楊慕蓮、李家雄
管理公司	區大明（物業經理）、梁苑霞（高級物業主任）

### 討論事項

討論事項	
1.	總結第1座集資及財務狀況講解會
1.1	講解會已於7月5日（星期日）下午舉行，共17單位26位居民出席，以下為會議的內容摘要：
1.2	席間居民關注及質詢第1座財政情況惡劣之原因，管理處指出大廈公契是每一座別為一獨立帳目，自負盈虧。
1.3	管理處列出過往10年只加過管理費3次，10年攤分每年平均加幅僅約1%；追不上物價及通脹、加上最低工資不斷調升，大大增加營運成本，長期累積結果是長期入不敷支，由2014/15年起出現結構性赤字，並蠶食儲備基金。2019年時任法團擬調升約11%管理費，但議案在業主大會遭否決，現時狀況是每月管理費收入已不足以支付大廈的恆常開支；而現時第1座的儲備金只餘不足2萬元。
1.4	因樓齡已屆35年，臨海加上座向開揚關係，長年受海水鹹氣及風雨正面吹打，令外牆損壞嚴重，而最近兩年單是外牆飾面維修已佔大廈全年開支10-15%，是財政急速惡化的主要原因。
1.5	管理處指出是次向每戶集資\$1,104僅為應付2020年下半年的維修開支，並未能解決財赤問題，未來仍有集資需要。
1.6	業戶關心未來管理費需要增加多少才能達至收支平衡，會計主任回覆約需調升16-17%。
1.7	業戶要求管理公司想方法節省開支，又提及裁走表現欠佳的夜更座頭保安，並以加強外圍巡邏及以科技器材取代（每年便可省回20萬工資支出）是否可行。管理處表示原則上不建議，但同意此方案可以考慮，將繼續研究及收集街坊意見。
1.8	有業戶建議提早進行大維修，管理處指大廈大維修是以千萬元計的工程，6位數字對部份業主，尤其年老業主而言較難負擔，加上有可能出現被不良公司圍標，故在未有政府命令前，宜暫時維持現時有壞才修補的小規模維護。
1.9	會議內容摘要稍後將會在大堂、屋苑網頁及群組廣播發佈，供居民閱覽。



# 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.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

頁 | 2

1.10	截至開會當日，第1座144戶中，已繳交集資的業戶為139戶。對於在發出催繳通知書期限過後仍未付款的業戶，區經理表示管理公司已盡了責任向業主提供資料和解釋，加上超過9成業主已經履行責任，為公平起見，將按機制入稟小額法庭追討。又由於疫情影響大部份政府部門運作，故入稟或需待至9月份始能進行。
------	---

<b>2.</b>	<b>商討第2、4及9座集資時間表</b>
2.1	區經理表示，由於第2、4及9座的財政情況並不如第1座般惡劣，根據其儲備尚可支撐多一段時間，因此集資一事或順延至第4季進行。
2.2	其中第9座於年底支付升降機優化工程費後儲備將會急降，屆時將出現集資壓力。
2.3	上述座別進行集資時，將參考第1座的模式。

<b>3.</b>	<b>匯報交通銀行開設法團遊樂會戶口進度</b>
3.1	管理處已將所需文件交予「交通銀行」，銀行方面亦答應在下星期六（7月28日）派專人到本苑協助5位授權簽名委員辦理開戶手續。
3.2	新戶口主要用作處理遊樂會帳目，另亦會存入銀行提供較優惠利息的定期戶口。開戶時需最少存入\$10,000現金，款項由會計主任安排。

<b>4.</b>	<b>其他事項</b>
4.1	有關第19座一宗家居索償案個案，保險公司與對方律師磋商後達成賠償協議，公證行建議屋苑支付\$25,000，餘額由保險公司負責，免卻再掀起法律訴訟導至更大損失，小組將向管委會建議採納此和解建議結案。
4.2	截至2020年6月30日止，屋苑在「中國銀行」、「交通銀行」及「星展銀行」的7個定期戶口，總存款數目\$43,743,281.63。

會議結束時間：晚上11時15分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團  
財務小組召集人 劉浩良

10 AUG 2020