

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel : 2491 7234 2491 0380

Fax : 2496 1998

檔案編號：N2022-1037-1

致：第1座全體業主

有關：2023 財政預算完成 貴座調整管理費

我們就貴座別的財政狀況及來年預算，已於2022年10月29日舉行了財務座談會，向現場及視像出席的業主詳細講解屋苑大廈賬目及公共開支，並與現場業主進行詳細討論及問答，得到與會業主諒解及支持，當日財務座談會的詳細資料請參閱「財務講解會-會後簡報」。

有關預算案由管理公司製備，法團多次審視並敲定，貴座大廈於2023年度的管理費將作以下調升，新收費將由2023年1月1日起生效。

單位	2023 年度每月管理費 (HK\$)
A-H	由\$1,014 調整至\$1,095

有關 貴座2023年度的屋苑財政預算案，已張貼於通告欄，以供業戶參閱。我們會密切監察及檢討大廈財政情況，如有實際需要，不排除於下半年仍有調整管理費的可能，敬希垂注！

豪景花園管理有限公司

2022年12月5日

Ref: N2022-1037-1

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 1

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

Regarding to the financial seminar which held on 29 October, 2022, we have explained and discussed in detail the building's accounts, public expenditures and budge planning with the Owners attending on-site and via video conferencing. And we are very pleasure to gain the understanding and support from all participants. (For details, please refer to our post-session report)

After prudent reviews and amendments by us and The Incorporated Owners, the fiscal budget of calendar year 2023 has been finalized. The management fee of This Block in the coming year will increase as follow, effective from 1st January 2023.

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A-H	from \$1,014 to \$1,095

The fiscal budget 2023 has been posted on the lobby notice board for your reference. We will keep review the actual situation from time to time. Therefore, the possibility of adjustment within the second half of the year may not be ruled out. Thank you for your attention.

Customer Services Department



通告張貼至：2022年12月21日

2023年度香港花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN
(公共賬目)
(ESTATE)

INCOME	預算支出	備註	預算收入/支出		每月平均		與2022年 比較
			1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	
(Expressed in HK Dollars)							
(以港元入賬)							
INCOME						財政預算 2023	全年累計
網球、壁球場收入			87,380.00	59,766.00	147,146.00	166,270.00	13,855.83
網球、壁球場收入	(1)						13.0%
游泳池收入	(1)		110,254.00	111,366.00	121,620.00	143,740.00	11,978.33
游泳池收入							18.2%
保險及其他賠償			12,100.00	0.00	12,100.00	0.00	0.00
保險及其他賠償							-100.0%
銀行利息收入			5,472.16	102,334.06	107,806.22	118,587.00	9,882.25
銀行利息收入							10.0%
什項收入			138,885.30	80,960.00	219,845.30	174,000.00	14,500.00
什項收入							-20.9%
GRAND TOTAL			354,091.46	254,426.06	608,517.52	602,597.00	50,216.41
GRAND TOTAL							-1.0%
EXPENSES							
銀行費用			38,671.90	19,358.00	58,029.90	62,000.00	5,166.67
銀行費用							6.8%
業主會酬交費用	[N6]		0.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67
業主會酬交費用							0.0%
清潔費	[B]		2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	4,398,374.00	366,531.17
清潔費							3.9%
清理雜費			0.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00
清理雜費							0.0%
電費	[L]	(2)	366,212.39	202,025.96	568,238.35	625,062.00	52,088.50
電費							10.0%
節日裝飾	[L]		5,413.64	6,000.00	11,413.64	5,000.00	416.67
節日裝飾							-56.2%
園藝種植	[O1]		136,181.00	128,670.00	264,851.00	561,500.00	46,791.67
園藝種植							112.0%
保險費	[O2]		763,082.83	0.00	763,082.83	801,042.00	66,753.50
保險費							5.0%
拆松費			8,832.00	12,416.00	21,248.00	13,910.00	1,159.17
拆松費							-34.5%
保養維修			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
保養維修							N/A
外牆維修及搭棚	[I]+[J]+[K]		698,518.23	213,237.00	911,755.23	694,000.00	57,833.33
外牆維修及搭棚							-23.9%
水電保養維修	[D]		157,670.00	52,557.00	210,227.00	141,660.00	11,805.00
水電保養維修							-32.6%
保安系統	[F]		0.00	11,000.00	11,000.00	2,625.00	218.75
保安系統							-76.1%
消防保養	[C]		710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	1,206,799.37	100,566.61
消防保養							10.2%
管理酬金 4%	[O4]+[O5]		98,960.00	79,300.00	178,260.00	206,780.00	17,231.67
管理酬金 4%							16.0%
印刷及廣告費	[O3]		71,101.43	27,327.00	98,428.43	94,320.00	7,860.00
印刷及廣告費							-4.2%
租金	[A]		340,496.00	169,426.00	509,922.00	517,824.00	43,152.00
租金							1.5%
管理處租金	[N1-N5]+[P2]		6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	10,267,419.30	855,618.28
管理處租金							11.6%
保安費	[M]		163,691.60	96,351.00	260,042.60	293,900.00	24,491.67
保安費							12.2%
什項支出			430,934.83	297,700.00	728,634.83	650,265.00	54,188.75
什項支出							-10.8%
泳池費			29,601.00	14,885.00	44,486.00	46,710.00	3,892.50
泳池費							5.0%
制服費			20,513.00	19,012.00	39,525.00	37,280.00	3,106.67
制服費							-5.7%
薪金 (管理處及法團聘請之職員)	[P1]		4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	9,481,477.70	790,123.14
薪金 (管理處及法團聘請之職員)							16.9%
人力成本調配			(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(253,260.00)	(21,105.00)
人力成本調配							0.0%
雜項金			218,352.21	136,800.00	355,152.21	362,255.25	30,187.94
雜項金							2.0%
水費			597,990.90	357,107.00	955,097.90	1,067,840.00	88,986.67
水費							11.8%
GRAND TOTAL			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	31,376,783.62	2,614,732.00
GRAND TOTAL							10.2%
LESS:			(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)
LESS:							10.4%
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(923,225.60)	(76,935.47)
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES							(76,935.47)
TOTAL EXPENSES			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)
TOTAL EXPENSES							(2,487,580.12)
大業主分擔費用約3%							
支出合計							

備註:

- (1) 2023年應繳設施收入會以2022年收入作估價。
- (2) 2023年1月開始中華電力加價, 會以2022年支出加10%。
- (3) 2023年1月開始第19區管理費將會加2%。
- (4) 2023年1月開始第9區管理費將會加3%。
- (5) 2023年1月開始第6區管理費將會加5%。
- (6) 2023年1月開始第4,8區管理費將會加6%。
- (7) 2023年1月開始第20區管理費將會加7%。
- (8) 2023年1月開始第1,2,3區管理費將會加8%。
- (9) 2023年1月開始第26區管理費將會加10%。
- (10) 2023年1月開始第25區管理費將會加12%。
- (11) 2023年1月開始第22區管理費將會加17%。
- (12) 2023年1月開始第23區管理費將會加19%。
- (13) 2023年度地庫維修保養費: 第1,2,4,22,23,25區各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修保養費: 第5區各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修保養費: 第20區各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修保養費: 第6區各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修保養費: 第26區各HK\$300,000.00



(第1座)
(BLOCK 1)

2023年度豪花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

管理費增幅:		8%	增加金額
(2022)	(2023)	\$1,095.00	\$81.00
\$1,014.00			

請閱 預算支出	註	實際收入/支出 1-8/2022	預計收入/支出 9-12/2022	收入/支出 1-12/2022	每月平均 1-12/2022	財政預算		與2022年 比較 百分比
						2023	全年累計	
(Expressed in HK Dollars)								
INCOME								
收入								
MANAGEMENT FEE RECEIVED	(1)	1,168,128.00	584,064.00	1,752,192.00	146,016.00	1,892,160.00	157,680.00	8%
LESS: SINKING FUND		(58,406.40)	(29,203.20)	(87,609.60)	(7,300.80)	(94,608.00)	(7,884.00)	8%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: MANAGEMENT FEE RESERVE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0%
SUNDRY INCOME	(3)	0.00	16,876.92	16,876.92	1,406.41	16,876.92	1,406.41	0%
TOTAL INCOME		1,109,721.60	571,737.72	1,681,459.32	140,121.61	1,814,428.92	151,202.41	8%
EXPENSES								
支出								
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	(4)	489,060.43	262,710.42	751,770.85	62,647.57	830,314.54	69,192.88	10%
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]	74,960.00	37,480.00	112,440.00	9,370.00	116,188.00	9,682.33	3%
ELECTRICITY		61,150.00	31,572.00	92,722.00	7,726.83	101,994.00	8,499.50	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	[H]	33,783.00	281,305.00	315,088.00	26,257.33	100,000.00	8,333.33	-68%
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[I]+[J]+[K]	21,765.64	10,884.00	32,649.64	2,720.80	55,785.00	4,648.75	71%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[D]	5,420.68	2,260.00	7,680.68	640.06	10,718.62	893.22	40%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[F]	2,400.00	4,842.00	7,242.00	603.50	7,535.00	627.92	4%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[E]	52,580.00	26,000.00	78,580.00	6,548.33	78,000.00	6,500.00	-1%
LIFTS		24,129.28	22,775.24	46,904.52	3,908.71	41,352.58	3,446.05	-12%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	[A]	66,355.48	62,631.91	128,987.39	10,748.95	113,719.60	9,476.63	-12%
MAINTENANCE FUND 11%		342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	558,252.90	46,521.08	9%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[N]	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A
PRINTING AND STATIONERY		7,214.29	2,794.00	10,008.29	834.02	2,500.00	208.33	-75%
SUNDRY EXPENSES		1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	5%
TELEPHONE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
WATER FEE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL EXPENSES		1,182,776.80	917,498.57	2,100,275.37	175,022.93	2,019,201.24	168,266.78	-4%
SURPLUS / (DEFICIT)		(73,055.20)	(345,760.85)	(418,816.05)	(34,901.32)	(204,772.32)	(17,064.37)	-51%
CONTRIBUTION COLLECTED	(2)	225,600.00	4,800.00	230,400.00	19,200.00	0.00	0.00	-100%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		152,544.80	(340,960.85)	(188,416.05)	(15,701.32)	(204,772.32)	(17,064.37)	9%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F								
年初累積盈餘/(赤字)								
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR								
本年盈餘/(赤字)								
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F								
年終初累積盈餘/(赤字)								
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE								
基金結餘								
OWNERS' EQUITY								
業主權益								
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)								
業主權益 (相等X個月管理費)								
(1,506,413.79)								
(188,416.05)								
(1,694,829.84)								
1,975,339.43								
75,737.27								
0.48 個月								



豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1153

致: 第 1 座全體業主

有關: 第 1 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 10 月 29 日順利完成, 在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數: 144 戶, 出席人數: 2 人, 出席率 1%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告, 並解釋 2023 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢, 得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出, 供未有出席的業戶參考:

物業基本資訊及財政概念:

1. 物業人口概況: 根據 2021 年人口普查數據, 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%;

2. 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;

根據 2021 年人口普查數據, 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, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;

3. 座別自負盈虧, 公眾地方開支則由各座共同負責: 收入方面, 每個單位繳付管理費後, 將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」; 開支方面, 支付自身座別專屬的開支, 以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用);

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

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如: 屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大, 相對「公共費用之分攤」較其他物業大。

以 2022 年數據為例, 「公共費用之分攤」平均佔貴座每月大廈開支約 36% (註: 以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算);

5. 「赤字」的處理: 如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」), 即該月不能儲蓄之餘, 亦動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」, 以應付開支需要。

6. 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比較, 以豪景花園的狀況, 即使單位數量及設計相等的座別, 財政收支狀況也會不同, 只能根據自身座別的財務狀況作判斷及制備預算案;

7. 大廈財政及行政透明: 豪景花園的網站運作達 20 多年: www.hkgarden.hk, 網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄等資訊; 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;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1153

致: 第1座全體業主

有關: 第1座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧去年3月貴座因外牆維修但資金不足召開一次財務集資講解會;
2. 回顧去年6月及12月貴座分別召開財務講解會;
3. 回顧本年5月再召開財務講解會;
4. 因應疫情及社會情況, 過去兩年以「赤字預算」處理, 以儲備補貼支出, 但儲備見底情況下, 無奈需集資處理;
5. 每年管理公司有按大廈公契及法例規定制備財政預算案, 並將草案交予法團按來年收支逐項審視及調整開支預算, 從而釐定管理費費用收取多少。惟以2012年及2016年為例, 法團及管理公司發現赤字問題制備調升管理費預算後, 有業主動議及於業主大會通過推翻財政預算, 結果令當年的管理費凍結, 進一步蠶蝕貴座的大廈儲備。
其後法團以此為鑑, 於每年的財政預算制定比較保守, 十多年來大部份年份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。
因此過去十年, 大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支, 無法按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;
6. 預計儲備至2023年已跌至底線, 沒有儲備可再動用; 2023年即使+8%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及第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;
7. 若最終不加管理費, 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及第6座的情況/貴座2022年3月的集資情況);
8. 保安服務合約方面: 現時按合約費付款, 扣除保安公司的營運成本外(例如: 牌照、保險、制服裝備、強積金、替更人手、保安公司營利), 實際保安員的薪金與鄰近物業低約20%(於服務合約內要求保安公司對大廈保安員的實際保證底薪: 本苑\$1.3萬多; 鄰近物業\$1.6萬多), 令現時本苑保安員職位吸引力不足, 導致崗位空缺、人手流失及服務質素較過往差的現象, 管理公司現時已按合約機制向保安公司執行懲罰性扣款條款, 惟未能改善因保安員實際薪金吸引足夠人手, 及未有條件要求提昇服務質素, 對屋苑治安造成明顯的負面影響。
建議: 是次財政預算案將設定要求大廈保安員實際薪金調升與鄰近座別相若, 整份保安合約預算+15%, 而保安服務合約將於2023年5月屆滿, 預計12月進行招標, 標書設定為兩個選項: 1)維持現有保安實際底薪及2)調升保安員實際底薪, 並於2023年3-4月期間舉行的特別業主大會向各業主詳細講解, 屆時由業主們投票決定意向;
9. 清潔服務合約方面: 過去兩次合約(共4年)並無加服務費, 今年預算+5%;
10. 地底供水管老化, 預留維修項目預算: 本苑落成三十多年, 地底供水管使用年期如是, 近年多座都陸續因老化及喉管爆裂, 無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外, 獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄, 貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀, 與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題, 我們雖在制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集資處理;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1153

致: 第1座全體業主

有關: 第1座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

11. 大廈外牆維修費用, 2023 年全年預算數為\$100,000, 按現時未完成的外牆維修個案預計將不足以支付/或可處理本年度問題, 此類工程如有實際需要時會獨立進行集資處理;
12. 截至2022年8月31日, 大廈基金結餘為\$398,195.24; 未達3個月管理費總和\$ 438,048的安全水平, 因此有需要制止其惡化及改善;

就1至12項因素, 預計2023年管理費須要調升, 並持續數年, 我們已盡量採用溫和加幅處理。

2023 年度管理費之調升

1. A及H單位由\$ 1,014.00 增加至\$ 1,095.00, (增加\$81.00, 約8%);

來年展望及總結

1. **解決管理費結構性赤字建議:** 做到恆常開支及收入平衡, 不用鈎取儲備作日常運作, 以現時數據分析, 加幅指標為+21%, 但為著考慮各業主的財政情況取得平衡, 以按年平均加幅處理較為容易接受, 以現時數據推算, 預計平均加幅+8%以上, 維持 3-4 年左右, 可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標, 未計算其他外在因素, 請留意每年年終的財政預算案)。
2. **有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」,** 由於屋宇署未有發出強制驗樓令, 故現階段我們沒有任何計劃, 只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施的維護工作, 詳情請參閱: 「第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告(2022-09-15)」「F. 未來面對的挑戰」「d項」的內容。
3. 在有需要情況下, 管理公司將繼續於明年中舉辦中期財務講解會, 向業戶匯報最新狀況, 增加財政透明度;

節流措施(例)

1. 2011年: 購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作, 以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年: 引入「實度實度」地喉及外牆維修, 控制維修成本
「實度實度」外牆維修:
 - 「實度實度」棚架報價, 2年制合約, 鎖定標準棚架, 後加棚架等價格
 - 「實度實度」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, 省去外判承辦商的行政成本「實度實度」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
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, 招標「價單」並2年合約為限, 保持價格競爭

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1153

致: 第 1 座全體業主

有關: 第 1 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

- 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: 「實度實度」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, 補充航拍機外牆勘察準確度減低誤判
- 2022-2023 年: 大廈地下天台加壓系統, 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.

來年開支挑戰

- 強制驗窗計劃: 接獲屋宇署送達法定通知, 須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗, 並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。於 10 月 7 日向全苑發出通告預告事件, 並於 2022 年 10 月 28 日開始, 個別單位業主已陸續收到通知書, 而豪景花園各座公眾位置亦就相關命令, 需要聘請認可人士對各座大廈公眾部份(例如後梯)的玻璃窗進行檢查。
- 都市固體廢物收費: 預計 2023 年中開始, 物業管理對於有關制度及實施仍存在很多問題, 需要待環保署進一步闡釋。屆時大廈監察成本或會提升(檢控違法棄置行為), 而業主自家成本亦會提升(自行購買法定標準的垃圾袋)。
- 法定最低工資: 現時法定最低工資水平: \$37.5, 將實施的法定最低工資水平: \$40.0, 預計將於 2023 年 5 月推行, 將影響所有涉及勞工市場的服務合約費加幅。
- 物業管理業發牌制度: 由 2023 年 8 月 1 日起, 物管公司必須按法例規定持有有效物管牌照及指定最低持牌人數的管理從業員, 才可提供物管服務。物管公司為符合法例要求, 業界出現「搶人潮」情況, 對持牌從業員提供較以往相對吸引待遇, 人力資源流動性比過往高。

與會業戶意見或問答內容

- 有業主贊成一次性直接加 200 多元追回結構性赤字差價: 可以研究, 但需要平衡各業主自身的財政情況, 加上一次性集資並不能解決管理費對恆常支出問題, 因此相信以按年平均加幅處理較為容易接受。
- 第 2 座或部份公眾地方有汽水機或自助售賣機的用電費用由何方支付: 相關位置設有獨立電錶記錄, 每年年終會作一次結算, 由公眾費用回撥予提供電力來源的座別。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作, 如有疑問, 可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2022 年 12 月 6 日

豪景花園管理有限公司

T. L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1153

致: 第1座全體業主

有關: 第1座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘(通用)

- 來年(2023年)本苑預計共有13幢住宅大廈需要增加管理費(加幅由加幅由\$26-\$608不等),其餘15座住宅、4個停車場及商場的管理費則獲凍結;
- 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。
- 我們將根據《建築物管理條例》,不遲於2022年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告,敬請留意。
- 有關屋苑各座別的每月份財務報表,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。

	
<p><u>豪景花園業主立案法團網站</u></p>	<p>第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2022-09-15)</p>

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234 2491 0380

Fax: 2496 1998

檔案編號：N2022-1037-2

致：第2座全體業主

有關：2023 財政預算完成 貴座調整管理費

我們就貴座別的財政狀況及來年預算，已於2022年10月29日舉行了財務座談會，向現場及視像出席的業主詳細講解屋苑大廈賬目及公共開支，並與現場業主進行詳細討論及問答，得到與會業主諒解及支持，當日財務座談會的詳細資料請參閱「財務講解會-會後簡報」。

有關預算案由管理公司製備，法團多次審視並敲定，貴座大廈於2023年度的管理費將作以下調升，新收費將由2023年1月1日起生效。

單位	2023 年度每月管理費 (HK\$)
A-H	由\$1,014 調整至\$1,095

有關 貴座2023年度的屋苑財政預算案，已張貼於通告欄，以供業戶參閱。我們會密切監察及檢討大廈財政情況，如有實際需要，不排除於下半年仍有調整管理費的可能，敬希垂注！

豪景花園管理有限公司

2022年12月5日

Ref: N2022-1037-2

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 2

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

Regarding to the financial seminar which held on 29 October, 2022, we have explained and discussed in detail the building's accounts, public expenditures and budget planning with the Owners attending on-site and via video conferencing. And we are very pleasure to gain the understanding and support from all participants. (For details, please refer to our post-session report)

After prudent reviews and amendments by us and The Incorporated Owners, the fiscal budget of calendar year 2023 has been finalized. The management fee of This Block in the coming year will increase as follow, effective from 1st January 2023.

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A-H	from \$1,014 to \$1,095

The fiscal budget 2023 has been posted on the lobby notice board for your reference. We will keep review the actual situation from time to time. Therefore, the possibility of adjustment within the second half of the year may not be ruled out. Thank you for your attention.

Customer Services Department



通告張貼至：2022年12月21日

2023年度藍花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第2座)
(BLOCK 2)

管理費增幅：		8%	增加金額
(2022)	(2023)	\$1,014.00	\$81.00

	請閱 預算支出	實際收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		每月平均		財政預算		與2022年 比較 百分比
		1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023	1-12/2023			
(Expressed in HK Dollars)												
INCOME												
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,168,128.00	584,064.00	1,752,192.00	146,016.00	157,680.00	1,892,160.00	157,680.00	8%			
LESS: SINKING FUND		(58,406.40)	(29,203.20)	(87,609.60)	(7,300.80)	(7,894.00)	(94,608.00)	(7,894.00)	8%			
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A			
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK		200.00	16,876.92	17,076.92	1,423.08	1,406.41	16,876.92	1,406.41	N/A			
SUNDRY INCOME		1,109,921.60	571,737.72	1,681,659.32	140,138.28	151,202.41	1,814,428.92	151,202.41	-1%			
TOTAL INCOME									8%			
EXPENSES												
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		489,060.43	262,710.42	751,770.85	62,647.57	69,192.88	830,314.54	69,192.88	10%			
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A			
CLEANING EXPENSES	[B]	74,960.00	37,480.00	112,440.00	9,370.00	9,682.33	116,188.00	9,682.33	3%			
ELECTRICITY		59,411.00	30,761.00	90,172.00	7,514.33	8,265.75	99,189.00	8,265.75	10%			
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	66.67	800.00	66.67	-18%			
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		34,710.00	49,600.00	84,310.00	7,025.83	7,500.00	90,000.00	7,500.00	7%			
CONCRETE AND SCAFFOLDING		30,347.64	28,679.00	59,026.64	4,918.89	4,648.75	55,785.00	4,648.75	-5%			
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		4,450.68	1,936.00	6,386.68	532.22	912.39	10,948.62	912.39	71%			
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM		0.00	8,610.00	8,610.00	717.50	469.58	5,635.00	469.58	-35%			
FIRE FIGHTING SYSTEM		52,580.00	26,192.00	78,772.00	6,564.33	6,500.00	78,000.00	6,500.00	-1%			
LIFTS		24,310.96	14,334.00	38,644.96	3,220.41	3,397.80	40,773.58	3,397.80	6%			
MANAGER'S REMUNERATION 4%		66,855.10	39,418.50	106,273.60	8,856.13	9,343.95	112,127.35	9,343.95	6%			
MAINTENANCE FUND 11%		342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	46,521.08	558,252.90	46,521.08	9%			
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	4.17	50.00	4.17	N/A			
PRINTING AND STATIONERY		7,356.29	2,848.00	10,204.29	850.36	208.33	2,500.00	208.33	-76%			
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	165.92	1,991.00	165.92	5%			
TELEPHONE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A			
WATER FEE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A			
TOTAL EXPENSES		1,188,000.10	674,812.92	1,862,813.02	155,234.40	166,879.60	2,002,554.99	166,879.60	8%			
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(78,078.50)	(103,075.20)	(181,153.70)	(15,096.12)	(15,677.19)	(188,126.07)	(15,677.19)	4%			
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F												
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(1,498,561.84)			(1,679,715.54)					
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(181,153.70)			(188,126.07)					
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				(1,679,715.54)			(1,867,841.61)					
OWNERS' EQUITY				1,742,921.68			1,934,008.12					
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				63,206.14			66,166.51					
				0.43 個月			0.42 個月					





(公共賬目)
(ESTATE)

2023年度蘇豪花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

	請閱 預算支出	備註	實際收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		財政預算		與2022年 比較 百分比
			1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022		
(Expressed in HK Dollars)											
(以港元入賬)											
INCOME											
TENNIS & SQUASH COURT INCOME			87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	166,270.00	13,855.83	13.0%		
SWIMMING POOL INCOME		(1)	110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	143,740.00	11,978.33	18.2%		
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION		(1)	12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	0.00	-100.0%		
BANK INTEREST INCOME			5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	118,587.00	9,882.25	10.0%		
SUNDRY INCOME			138,885.30	80,960.00	219,845.30	18,370.44	174,000.00	14,500.00	-20.9%		
GRAND TOTAL			354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	602,597.00	50,216.41	-1.0%		
EXPENSES											
BANK CHARGES			38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%		
COMMITTEE'S EXPENSES			0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%		
CLEANING EXPENSES		(N6)	2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	4,398,374.00	366,531.17	3.9%		
DEBRIS REMOVAL CHARGES		(B)	0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	1,000.00	0.0%		
ELECTRICITY			366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	625,062.00	52,088.50	10.0%		
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		(2)	5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	416.67	-56.2%		
GARDENING EXPENSES		(L)	136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	561,500.00	46,791.67	112.0%		
INSURANCE		(L)	763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	801,042.00	66,753.50	5.0%		
LEGAL FEE		(O1)	8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	13,910.00	1,159.17	-34.5%		
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		(O2)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
CONCRETE AND SCAFFOLDING			698,518.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	694,000.00	57,833.33	-23.9%		
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		(D)	157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	141,660.00	11,805.00	-32.6%		
SECURITY SYSTEM		(F)	0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	218.75	-76.1%		
FIRE FIGHTING SYSTEM			710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	100,566.61	10.2%		
MANAGER'S REMUNERATION 4%		(C)	98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%		
PEST CONTROL			71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	7,860.00	-4.2%		
PRINTING AND STATIONERY		(O4)+(O5)	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	1.5%		
RENTAL EXPENSES		(O3)	6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	10,267,419.30	855,618.28	11.6%		
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		(A)	163,691.60	96,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%		
SUNDRY EXPENSES		(N1-N5)+[P2]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%		
SWIMMING POOL EXPENSES		(M)	29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%		
TELEPHONE			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%		
UNIFORM			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%		
WAAGES / SALARIES (T.L.60 Staff + I.O. Staff)			(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%		
STAFF COST ALLOCATION		[P1]	218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%		
MPP CONTRIBUTION			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%		
WATER FEE			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%		
GRAND TOTAL			(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	10.4%		
NET GARDEN EXPENSES											
LESS:											
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)			
TOTAL EXPENSES			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)			

備註:

- (1) 2023年應繳設施收入會以2022年收入作估。
- (2) 2023年1月開始中華電力加價，會以2022年支出加10%。
- (3) 2023年1月開始第19座管理費將會加2%。
- (4) 2023年1月開始第9座管理費將會加3%。
- (5) 2023年1月開始第5座管理費將會加5%。
- (6) 2023年1月開始第4,8座管理費將會加6%。
- (7) 2023年1月開始第20座管理費將會加7%。
- (8) 2023年1月開始第1,2,3座管理費將會加8%。
- (9) 2023年1月開始第26座管理費將會加10%。
- (10) 2023年1月開始第25座管理費將會加12%。
- (11) 2023年1月開始第22座管理費將會加17%。
- (12) 2023年1月開始第23座管理費將會加19%。
- (13) 2023年度地庫維修預算：第1,2,22,23,25座各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修預算：第3座各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修預算：第20座各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修預算：第6座各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修預算：第26座各HK\$300,000.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號鋪

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1154

致: 第2座全體業主

有關: 第2座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於10月29日順利完成, 在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數: 144 戶, 出席人數: 4 人, 出席率 3 %

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告, 並解釋2023年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢, 得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出, 供未有出席的業戶參考:

物業基本資訊及財政概念:

- 物業人口概況: 根據2021年人口普查數據, 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%;
- 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;
根據2021年人口普查數據, 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, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;
- 座別自負盈虧, 公眾地方開支則由各座共同負責: 收入方面, 每個單位繳付管理費後, 將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」; 開支方面, 支付自身座別專屬的開支, 以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用);
- 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用): 豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了負責該座大廈開支外, 地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數, 由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如: 屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大, 相對「公共費用之分攤」較其他物業大。
以2022年數據為例, 「公共費用之分攤」平均佔貴座每月大廈開支約40%(註: 以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算);
- 「赤字」的處理: 如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」), 即該月不能儲蓄之餘, 亦動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」, 以應付開支需要。
- 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比較, 以豪景花園的狀況, 即使單位數量及設計相等的座別, 財政收支狀況也會不同, 只能根據自身座別的財務狀況作判斷及制備預算案;
- 大廈財政及行政透明: 豪景花園的網站運作達20多年: www.hkgarden.hk, 網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄等資訊; 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;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1154

致: 第2座全體業主

有關: 第2座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧去年4月及12月貴座分別召開財務講解會;
2. 回顧本年5月及10月再召開財務講解會;
3. 因應疫情及社會情況,過去兩年以「赤字預算」處理,以儲備補貼支出;
4. 每年管理公司有按大廈公契及法例規定制備財政預算案,並將草案交予法團按來年收支逐項審視及調整開支預算,從而釐定管理費費用收取多少。惟以2012年及2016年為例,法團及管理公司發現赤字問題制備調升管理費預算後,有業主動議及於業主大會通過推翻財政預算,結果令當年的管理費凍結,進一步蠶蝕貴座的大廈儲備。
其後法團以此為鑑,於每年的財政預算制定比較保守,十多年來大部份年份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。
因此過去十年,大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支,無法按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;
5. 預計儲備至2023年已跌至底線,沒有儲備可再動用:2023年即使+8%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及第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;
6. 若最終不加管理費,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及第4座的情況/2022年3月的集資情況);
7. 保安服務合約方面:現時按合約費付款,扣除保安公司的營運成本外(例如:牌照、保險、制服裝備、強積金、替更人手、保安公司營利),實際保安員的薪金與鄰近物業低約20%(於服務合約內要求保安公司對大廈保安員的實際保證底薪:本苑\$1.3萬多;鄰近物業\$1.6萬多),令現時本苑保安員職位吸引力不足,導致崗位空缺、人手流失及服務質素較過往差的現象,管理公司現時已按合約機制向保安公司執行懲罰性扣款條款,惟未能改善因保安員實際薪金吸引足夠人手,及未有條件要求提昇服務質素,對屋苑治安造成明顯的負面影響。
建議:是次財政預算案將設定要求大廈保安員實際薪金調升與鄰近座別相若,整份保安合約預算+15%,而保安服務合約將於2023年5月屆滿,預計2月進行招標,標書設定為兩個選項:1)維持現有保安實際底薪及2)調升保安員實際底薪,並於2023年3-4月期間舉行的特別業主大會向各業主詳細講解,屆時由業主們投票決定意向;
8. 清潔服務合約方面:過去兩次合約(共4年)並無加服務費,今年預算+5%;
9. 地底供水管老化,預留維修項目預算:本苑落成三十多年,地底供水管使用年期如是,近年多座都陸續因老化及喉管爆裂,無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外,獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄,貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀,與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題,我們雖在制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集資處理;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1154

致: 第2座全體業主

有關: 第2座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

10. 大廈外牆維修費用, 2023年全年預算數為\$ 90,000, 按現時未完成的外牆維修個案預計將不足以支付/或可處理本年度問題, 此類工程如有實際需要時會獨立進行集資處理;
11. 截至2022年8月31日, 大廈基金結餘為\$ 158,898.24; 未達3個月管理費總和\$438,048的安全水平, 因此有需要制止其惡化及改善;

就1至11項因素, 預計2023年管理費須要調升, 並持續數年, 我們已盡量採用溫和加幅處理。

2023年度管理費之調升

1. A及H單位由\$ 1,014.00 增加至\$ 1,095.00, (增加\$81.00, 約8%);

來年展望及總結

1. 解決管理費結構性赤字建議: 做到恆常開支及收入平衡, 不用鈎取儲備作日常運作, 以現時數據分析, 加幅指標為+19.5%, 但為著考慮各業主的財政情況取得平衡, 以按年平均加幅處理較為容易接受, 以現時數據推算, 預計平均加幅+5%以上, 維持3-4年左右, 可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標, 未計算其他外在因素, 請留意每年年終的財政預算案)。
2. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」, 由於屋宇署未有發出強制驗樓令, 故現階段我們未有任何計劃, 只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施的維護工作, 詳情請參閱: 「第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告(2022-09-15)」「F. 未來面對的挑戰」「d項」的內容。
3. 在有需要情況下, 管理公司將繼續於明年中舉辦中期財務講解會, 向業戶匯報最新狀況, 增加財政透明度;

節流措施(例)

1. 2011年: 購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作, 以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年: 引入「實度實度」地喉及外牆維修, 控制維修成本
「實度實度」外牆維修:
 - 「實度實度」棚架報價, 2年制合約, 鎖定標準棚架, 後加棚架等價格
 - 「實度實度」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, 省去外判承辦商的行政成本「實度實度」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
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, 招標「價單」並2年合約為限, 保持價格競爭

豪景花園管理有限公司

T. L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1154

致: 第2座全體業主

有關: 第2座財務講解會-會後簡報

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: 「實度實度」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, 補充航拍機外牆勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年: 大廈地下天台加壓系統, 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。

來年開支挑戰

1. 強制驗窗計劃: 接獲屋宇署送達法定通知, 須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗, 並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。於10月7日向全苑發出通告預告事件, 並於2022年10月28日開始, 個別單位業主已陸續收到通知書, 而豪景花園各座公眾位置亦就相關命令, 需要聘請認可人士對各座大廈公眾部份(例如後梯)的玻璃窗進行檢查。
2. 都市固體廢物收費: 預計2023年中開始, 物業管理對於有關制度及實施仍存在很多問題, 需要待環保署進一步闡釋。屆時大廈監察成本或會提升(檢控違法棄置行為), 而業主自家成本亦會提升(自行購買法定標準的垃圾袋)。
3. 法定最低工資: 現時法定最低工資水平: \$37.5, 將實施的法定最低工資水平: \$40, 預計將於2023年5月推行, 將影響所有涉及勞工市場的服務合約費加幅。
4. 物業管理業發牌制度: 由2023年8月1日起, 物管公司必須按法例規定持有有效物管牌照及指定最低持牌人數的管理從業員, 才可提供物管服務。物管公司為符合法例要求, 業界出現「搶人潮」情況, 對持牌從業員提供較以往相對吸引待遇, 人力資源流動性比過往高。

與會業戶意見或問答內容

1. 有業主贊成一次性直接加200多元追回結構性赤字差價: 可以研究, 但需要平衡各業主自身的財政情況, 相信以按年平均加幅處理較為容易接受。
2. 第2座或部份公眾地方有汽水機或自助售賣機的用電費用由何方支付: 相關位置設有獨立電錶記錄, 每年年終會作一次結算, 由公眾費用回撥予提供電力來源的座別。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作, 如有疑問, 可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2022年12月5日

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1154

致: 第2座全體業主

有關: 第2座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘(通用)

- 來年(2023年)本苑預計共有13幢住宅大廈需要增加管理費(加幅由加幅由\$26-\$608不等),其餘15座住宅、4個停車場及商場的管理費則獲凍結;
- 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。
- 我們將根據《建築物管理條例》,不遲於2022年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告,敬請留意。
- 有關屋苑各座別的每月份財務報表,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。



豪景花園業主立案法團網站



第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2022-09-15)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

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

Tel : 2491 7234 2491 0380

Fax : 2496 1998

檔案編號：N2022-1037-3

致：第 3 座 全體業主

有關：2023 財政預算完成 貴座調整管理費

我們就貴座別的財政狀況及來年預算，已於 2022 年 10 月 29 日舉行了財務座談會，向現場及視像出席的業主詳細講解屋苑大廈賬目及公共開支，並與現場業主進行詳細討論及問答，得到與會業主諒解及支持，當日財務座談會的詳細資料請參閱「財務講解會-會後簡報」。

有關預算案由管理公司製備，法團多次審視並敲定，貴座大廈於 2023 年度的管理費將作以下調升，新收費將由 2023 年 1 月 1 日起生效。

單位	2023 年度每月管理費 (HK\$)
A 及 D	由 \$1,550 調整至 \$1,674
B 及 C	由 \$1,442 調整至 \$1,557
E 及 F	由 \$1,042 調整至 \$1,125

有關 貴座 2023 年度的屋苑財政預算案，已張貼於通告欄，以供業戶參閱。我們會密切監察及檢討大廈財政情況，如有實際需要，不排除於下半年仍有調整管理費的可能，敬希垂注！

豪景花園管理有限公司

2022 年 12 月 5 日

Ref: N2022-1037-3

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 3

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

Regarding to the financial seminar which held on 29 October, 2022, we have explained and discussed in detail the building's accounts, public expenditures and budget planning with the Owners attending on-site and via video conferencing. And we are very pleasure to gain the understanding and support from all participants. (For details, please refer to our post-session report)

After prudent reviews and amendments by us and The Incorporated Owners, the fiscal budget of calendar year 2023 has been finalized. The management fee of This Block in the coming year will increase as follow, effective from 1st January 2023.

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A/D	from \$1,550 revise to \$1,674
B/C	from \$1,442 revise to \$1,557
E/F	from \$1,042 revise to \$1,125

The fiscal budget 2023 has been posted on the lobby notice board for your reference. We will keep review the actual situation from time to time. Therefore, the possibility of adjustment within the second half of the year may not be ruled out. Thank you for your attention.

Customer Services Department



通告張貼至：2022 年 12 月 21 日

(第3段)
(BLOCK 3)

2023年度臺景花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

管理費增幅：	8%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$1042-\$1550	\$1125-\$1674	\$83-\$124

(Expressed in HK Dollars)	請閱 預算支出	實際收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		每月平均		與2022年 比較 百分比
		1-8/2022	1-8/2022	9-12/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2023	1-12/2023	
(以港元入帳)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,161,792.00	580,896.00	1,742,688.00	145,224.00	1,881,792.00	156,816.00	8%		
LESS: SINKING FUND		(58,089.60)	0.00	(87,134.40)	(7,261.20)	(94,089.60)	(7,840.80)	8%		
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
SUNDRY INCOME		0.00	16,455.00	16,455.00	1,371.25	16,455.00	1,371.25	0%		
TOTAL INCOME		1,103,702.40	568,306.20	1,672,008.60	139,334.05	1,804,157.40	150,346.45	8%		
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		476,833.92	256,142.65	732,976.57	61,081.38	809,556.68	67,463.06	10%		
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
CLEANING EXPENSES		74,960.00	37,480.00	112,440.00	9,370.00	116,188.00	9,682.33	3%		
ELECTRICITY	[B]	55,230.00	28,037.00	83,267.00	6,938.92	91,594.00	7,632.83	10%		
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	-18%		
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION										
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	60,844.00	19,490.00	80,334.00	6,694.50	80,000.00	6,666.67	0%		
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I] + [J] + [K]	21,159.81	40,935.00	62,094.81	5,174.57	55,785.00	4,648.75	-10%		
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	4,444.78	1,936.00	6,380.78	531.73	10,901.76	908.48	71%		
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	0.00	4,112.00	4,112.00	342.67	13,235.00	1,102.92	222%		
LIFTS	[E]	52,580.00	26,000.00	78,580.00	6,548.33	78,000.00	6,500.00	-1%		
MANAGER'S REMUNERATION 4%		24,769.13	13,303.60	38,072.73	3,172.73	40,371.91	3,364.33	6%		
MAINTENANCE FUND 11%		68,115.13	36,584.90	104,700.03	8,725.00	111,022.74	9,251.90	6%		
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	558,252.90	46,521.08	9%		
PRINTING AND STATIONERY		0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A		
SUNDRY EXPENSES	[N]	6,051.74	2,356.00	8,407.74	700.65	2,500.00	208.33	-70%		
TELEPHONE		1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	5%		
WATER FEE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
TOTAL EXPENSES		1,188,946.51	638,621.15	1,827,567.66	152,297.31	1,970,248.99	164,187.44	8%		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(85,244.11)	(70,314.95)	(155,559.06)	(12,963.26)	(166,091.59)	(13,840.99)	7%		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				(941,227.01)		(1,096,786.07)				
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(155,559.06)		(166,091.59)				
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(1,096,786.07)		(1,262,877.66)				
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,524,253.50		1,314,108.15				
OWNERS' EQUITY				427,467.43		51,230.49				
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				2.94 個月		0.33 個月				





(公共賬目)
(ESTATE)

2023年度園藝花園財預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

	備註	預算收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		財政預算		與2022年 比較 百分比
		1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023	全年累計	每月平均 1-12/2023		
(Expressed in HK Dollars)										
(以港元入賬)										
INCOME										
網球、壁球場收入										
TENNIS & SQUASH COURT INCOME										
游泳池收入	(1)	87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	147,146.00	13,855.83	13.0%		
SWIMMING POOL INCOME	(1)	110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	121,620.00	11,978.33	18.7%		
保險及其他賠償		12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	0.00	-100.0%		
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION		5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	118,587.00	9,882.25	10.0%		
BANK INTEREST INCOME		138,885.30	80,960.00	219,845.30	18,320.44	174,000.00	14,500.00	-20.9%		
SUNDRY INCOME		354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	602,597.00	50,216.41	-1.0%		
總收入										
GRAND TOTAL										
EXPENSES										
銀行費用		38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%		
BANK CHARGES		0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%		
業主會開支費用	[N6]	2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	4,398,374.00	366,531.17	3.9%		
COMMITTEE'S EXPENSES	[B]	0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	1,000.00	0.0%		
CLEANING EXPENSES		366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	625,062.00	52,088.50	10.0%		
DEBRIS REMOVAL CHARGES	(2)	5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	416.67	-56.2%		
ELECTRICITY	[L]	136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	561,500.00	46,791.67	112.0%		
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	[L]	763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	801,042.00	66,753.50	5.0%		
GARDENING EXPENSES	[L]	8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	13,910.00	1,159.17	-34.5%		
INSURANCE	[O1]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
保險費	[O2]	698,518.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	694,000.00	57,833.33	-23.9%		
LEGAL FEE		157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	141,660.00	11,805.00	-32.9%		
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	[I]+[J]+[K]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%		
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[D]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0%		
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[E]	710,779.95	79,300.00	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	100,566.61	10.2%		
SECURITY SYSTEM	[F]	98,960.00	169,426.00	314,255.00	26,204.26	206,780.00	17,231.67	16.0%		
FIRE FIGHTING SYSTEM	[G]	340,496.00	189,426.00	509,922.00	42,499.50	94,320.00	7,860.00	-4.2%		
MANAGER'S REMUNERATION 4%	[O4]+[O5]	6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	517,824.00	43,152.00	1.5%		
PEST CONTROL	[A]	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%		
PRINTING AND STATIONERY	[M]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%		
RENTAL EXPENSES	[O4]+[O5]	29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%		
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[O3]	4,913,947.08	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%		
SUNDRY EXPENSES	[A]	(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(948,147.70)	(790,123.14)	16.9%		
SWIMMING POOL EXPENSES	[N1-N5]+[P2]	218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%		
TELEPHONE	[M]	597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	362,255.25	30,187.94	2.0%		
UNIFORM		18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	11.8%		
WAGES / SALARIES (T.L.60 Staff + I.O. Staff)		(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	10.4%		
STAFF COST ALLOCATION	[P1]	(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)			
MPF CONTRIBUTION		(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)			
WATER FEE										
GRAND TOTAL										
NET GARDEN EXPENSES										
LESS:										
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES										
TOTAL EXPENSES										

- 備註：
- (1) 2023年園藝設施收入會以2022年收入作估算。
 - (2) 2023年1月開始中華電力加價，會以2022年支出加10%。
 - (3) 2023年1月開始第19區管理費將會加2%。
 - (4) 2023年1月開始第9區管理費將會加3%。
 - (5) 2023年1月開始第6區管理費將會加5%。
 - (6) 2023年1月開始第4,8區管理費將會加6%。
 - (7) 2023年1月開始第20區管理費將會加7%。
 - (8) 2023年1月開始第1,2,3區管理費將會加8%。
 - (9) 2023年1月開始第25區管理費將會加10%。
 - (10) 2023年1月開始第25區管理費將會加12%。
 - (11) 2023年1月開始第22區管理費將會加17%。
 - (12) 2023年1月開始第23區管理費將會加19%。
 - (13) 2023年度地庫維修預算：第1,2,4,22,23,25區各HK\$150,000.00
 - (14) 2023年度地庫維修預算：第3區各HK\$200,000.00
 - (15) 2023年度地庫維修預算：第20區各HK\$250,000.00
 - (16) 2023年度地庫維修預算：第6區各HK\$280,000.00
 - (17) 2023年度地庫維修預算：第26區各HK\$300,000.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1007

致: 第3座全體業主

有關: 第3座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於10月29日順利完成, 在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數: 108 戶, 出席業主: 4 人, 出席率: 3.7%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告, 並解釋 2023 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢, 得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出, 供未有出席的業戶參考:

物業基本資訊及財政概念:

- 物業人口概況: 根據 2021 年人口普查數據, 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%;
- 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 個單位及 2,830 個車位, 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;

根據 2021 年人口普查數據, 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, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;

- 座別自負盈虧, 公眾地方開支則由各座共同負責: 收入方面, 每個單位繳付管理費後, 將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」; 開支方面, 支付自身座別專屬的開支, 以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用);
- 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用): 豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了負責該座大廈開支外, 地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數, 由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)。

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如: 屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大, 相對「公共費用之分攤」亦較其他物業大。

以 2022 年數據為例, 「公共費用之分攤」平均佔貴座每月大廈開支約 40%(註: 以現時收取管理費基礎所佔的比例計算);

- 「赤字」的處理: 如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」), 即該月不能儲蓄之餘, 亦需動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」, 以應付開支需要。
- 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比較, 以豪景花園的狀況, 即使單位數量及設計相等的座別, 財政收支狀況也會不同, 只能根據自身座別的財務狀況作判斷及制備預算案;
- 大廈財政及行政透明: 豪景花園的網站運作達 20 多年: www.hkgarden.hk, 網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄等資訊; 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;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1007

致: 第3座全體業主

有關: 第3座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧去年12月第一次召開財務講解會;
2. 回顧本年6月及10月再召開財務講解會;
3. 因應疫情及社會情況, 過去兩年以「赤字預算」處理, 以儲備補貼支出;
4. 每年管理公司有按大廈公契及法例規定制備財政預算案, 並將草案交予法團按來年收支逐項審視及調整開支預算, 從而釐定管理費費用收取多少。惟以2012年及2016年為例, 法團及管理公司發現赤字問題制備調升管理費預算後, 有業主動議及於業主大會通過推翻財政預算, 結果令該年的管理費凍結, 進一步蠶蝕貴座的大廈儲備。
其後法團以此為鑑, 於每年的財政預算制定比較保守, 十多年來大部份年份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。
因此過去十年, 大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支, 無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃, 尤其以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;
5. 預計儲備至2023年已跌至底線, 沒有儲備可再動用; 2023年即使+8%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及第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;
6. 若最終不加管理費, 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及第6座的情況);
7. 保安服務合約方面: 現時按合約費付款, 扣除保安公司的營運成本外(例如: 牌照、保險、制服裝備、強積金、替更人手、保安公司營利), 實際保安員的薪金與鄰近物業相比低約20%(於服務合約內要求保安公司對大廈保安員的實際保證底薪: 本苑\$1.3萬多; 鄰近物業\$1.6萬多), 令現時本苑保安員職位吸引力不足, 導致崗位空缺、人手流失及服務質素較過往差的現象, 管理公司現時已按合約機制向保安公司執行懲罰性扣款條款, 惟未能改善因保安員實際薪金吸引足夠人手, 及未有條件要求提昇服務質素, 對屋苑治安造成明顯的負面影響。
建議: 是次財政預算案將設定要求大廈保安員實際薪金調升與鄰近座別相若, 整份保安合約預算+15%, 而保安服務合約將於2023年5月屆滿, 預計12月進行招標, 標書設定為兩個選項: 1)維持現有保安實際底薪及2)調升保安員實際底薪, 並於2023年2-4月期間舉行的特別業主大會向各業主詳細講解, 屆時由業主們投票決定意向;
8. 清潔服務合約方面: 過去兩次合約(共4年)並無加服務費, 今年預算+5%;
9. 地底供水管老化, 預留維修項目預算: 本苑落成三十多年, 地底供水管使用年期如是, 近年多座都陸續因老化及喉管爆裂, 無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外, 獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄, 貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀, 以及考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題, 我們雖在制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集資處理;

豪景花園管理有限公司

T. L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1007

致: 第3座全體業主

有關: 第3座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

10. 增設無障礙通道, 預留工程項目預算: 本苑人口日漸老化, 過去曾多次收到業戶訴求, 望能在個別座數增建無障礙通道, 以便長者及有需要人士出入。我們已在制備來年財務預算案預留開支為\$400,000, 亦將會就此項目獨立進行講解會向公眾講解詳情, 屆時由業主們投票決定意向;
11. 大廈外牆維修費用, 2023年全年預算數為\$80,000.00, 按現時未完成的外牆維修個案預計將不足以支付, 此類工程如有實際需要時會獨立進行集資處理;
12. 截至2022年8月31日, 大廈基金結餘為\$518,785.32; 未達3個月管理費總和\$435,672.00的安全水平, 因此有需要制止其惡化及改善;

就1至12項因素, 預計來年管理費需要調升, 並持續數年, 我們已盡量採用溫和加幅處理。

2023年度管理費之調升

1. A及D單位由\$ 1,550.00 增加至\$1,674.00, (增加\$124.00, 約8%);
2. B及C單位由\$ 1,442.00 增加至\$1,557.00, (增加\$115.00, 約8%);
3. E及F單位由\$ 1,042.00 增加至\$1,125.00, (增加\$ 83.00, 約8%)。

來年展望及總結

1. 解決管理費結構性赤字建議: 做到恆常開支及收入平衡, 不用鈎取儲備作日常運作, 以現時數據分析, 加幅指標為+18%, 但為著考慮各業主的財政情況取得平衡, 以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算, 預計平均加幅+4.5%以上, 維持 3-4 年左右, 可處理結構性赤字的問題(注意: 數據只屬參考指標, 未計算其他外在因素, 請留意每年年終的財政預算案)。
2. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」, 由於屋宇署未有發出強制驗樓令, 故現階段我們沒有任何計劃, 只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施的維護工作, 詳情請參閱: 「第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告(2022-09-15)」 「F. 未來面對的挑戰」 「d項」的內容。
3. 在有需要情況下, 管理公司將繼續於明年中舉辦中期財務講解會, 向業戶匯報最新狀況, 增加財政透明度;

節流措施(例)

1. 2011年: 購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作, 以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年: 引入「實量實度」地喉及外牆維修, 控制維修成本
「實量實度」外牆維修:
 - 「實量實度」棚架報價, 2年制合約, 鎖定標準棚架, 後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價, 2年制合約, 鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作, 省去外判承辦商的行政成本「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

豪景花園管理有限公司

T. L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1007

致: 第3座全體業主

有關: 第3座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

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, 招標「價單」並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以減低誤判
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, 補充航拍機外牆勘察準確度以減低誤判
10. 2022-2023年: 大廈地下天台加壓系統, 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

來年開支挑戰

1. 強制驗窗計劃: 接獲屋宇署送達法定通知, 須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗, 並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。於10月7日向全苑發出通告預告事件, 並於2022年10月28日開始, 個別單位業主已陸續收到通知書, 而豪景花園各座公眾位置亦就相關命令, 需要聘請認可人士對各座大廈公眾部份(例如後梯)的玻璃窗進行檢查。
2. 都市固體廢物收費: 預計2023年中開始, 物業管理對於有關制度及實施仍存在很多問題, 需要待環保署進一步闡釋。屆時大廈監察成本或會提升(檢控違法棄置行為), 而業主自家成本亦會提升(自行購買法定標準的垃圾袋)。
3. 法定最低工資: 現時法定最低工資水平: \$37.50, 將實施的法定最低工資水平: \$40.00, 預計將於2023年5月推行, 將影響所有涉及勞工市場的服務合約費加幅。
4. 物業管理業發牌制度: 由2023年8月1日起, 物管公司必須按法例規定持有有效物管牌照及指定最低持牌人數的管理從業員, 才可提供物管服務。物管公司為符合法例要求, 業界出現「搶人潮」情況, 對持牌從業員提供較以往相對吸引的待遇, 人力資源流動性比過往高。

與會業戶意見或問答內容

1. 有業主贊成一次性直接加200多元追回結構性赤字差價: 可以研究, 但需要平衡各業主自身的財政情況, 相信以按年平均加幅處理較為容易接受。
2. 第2座或部份公眾地方有汽水機或自助售賣機的用電費用由何方支付: 相關位置設有獨立電錶記錄, 每年年終會作一次結算, 由公眾費用回撥予提供電力來源的座別。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作, 如有疑問, 可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2022年12月6日

豪景花園管理有限公司

T. L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1007

致: 第3座全體業主

有關: 第3座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 來年(2023年)本苑預計共有13幢住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$26-\$608不等),其餘15座住宅、4個停車場及商場的管理費則獲凍結;
- 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。但由於各座情況不同,故即使樓型及戶數相同,亦難以直接比較。
- 我們將根據《建築物管理條例》,不遲於2022年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告,敬請留意。
- 有關屋苑各座別的每月份財務報表,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。

	
豪景花園業主立案法團網站	第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2022-09-15)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234 2491 0380

Fax: 2496 1998

檔案編號：N2022-1037-4

致：第4座全體業主

有關：2023 財政預算完成 貴座調整管理費

我們就貴座別的財政狀況及來年預算，已於2022年10月29日舉行了財務座談會，向現場及視像出席的業主詳細講解屋苑大廈賬目及公共開支，並與現場業主進行詳細討論及問答，得到與會業主諒解及支持，當日財務座談會的詳細資料請參閱「財務講解會-會後簡報」。

有關預算案由管理公司製備，法團多次審視並敲定，貴座大廈於2023年度的管理費將作以下調升，新收費將由2023年1月1日起生效。

單位	2023 年度每月管理費 (HK\$)
A 及 D	由\$1,588 調整至\$1,683
B 及 C	由\$1,483 調整至\$1,572
E 及 F	由\$1,069 調整至\$1,133

有關 貴座2023年度的屋苑財政預算案，已張貼於通告欄，以供業戶參閱。我們會密切監察及檢討大廈財政情況，如有實際需要，不排除於下半年仍有調整管理費的可能，敬希垂注！

豪景花園管理有限公司

2022年12月5日

Ref: N2022-1037-4

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 4

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

Regarding to the financial seminar which held on 29 October, 2022, we have explained and discussed in detail the building's accounts, public expenditures and budget planning with the Owners attending on-site and via video conferencing. And we are very pleasure to gain the understanding and support from all participants. (For details, please refer to our post-session report)

After prudent reviews and amendments by us and The Incorporated Owners, the fiscal budget of calendar year 2023 has been finalized. The management fee of This Block in the coming year will increase as follow, effective from 1st January 2023.

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A/D	from \$1,588 revise to \$1,683
B/C	from \$1,483 revise to \$1,572
E/F	from \$1,069 revise to \$1,133

The fiscal budget 2023 has been posted on the lobby notice board for your reference. We will keep review the actual situation from time to time. Therefore, the possibility of adjustment within the second half of the year may not be ruled out. Thank you for your attention.

Customer Services Department



通告張貼至：2022年12月21日

2023年度藍花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第4頁)
(BLOCK 4)

管理費增幅：	6%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$1,069-\$1,588	\$1,133-\$1,683	\$64-\$95

請閱 預算支出	實際收入/支出 1-8/2022	預計收入/支出 9-12/2022	收入/支出 1-12/2022	每月平均 1-12/2022	財政預算 2023	與2022年 比較	增加金額
(Expressed in HK Dollars)							
INCOME							
MANAGEMENT FEE RECEIVED	1,192,320.00	596,160.00	1,788,480.00	149,040.00	1,895,616.00	6%	157,968.00
LESS: SINKING FUND	(59,616.00)	(29,808.00)	(89,424.00)	(7,452.00)	(94,780.80)	6%	(7,898.40)
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	0.00
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	0.00
SUNDRY INCOME	575.00	16,455.00	17,030.00	1,419.17	16,455.00	-3%	1,371.25
TOTAL INCOME	1,133,279.00	582,807.00	1,716,086.00	143,007.17	1,817,290.20	6%	151,440.85
EXPENSES							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	476,833.92	256,142.65	732,976.57	61,081.38	809,556.68	10%	67,463.06
AUDITORS REMUNERATION	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	0.00
CLEANING EXPENSES	74,960.00	37,480.00	112,440.00	9,370.00	116,188.00	3%	9,682.33
ELECTRICITY	46,529.00	25,234.00	71,763.00	5,980.25	78,939.00	10%	6,578.25
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	-18%	66.67
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	37,451.00	119,144.00	156,595.00	13,049.58	130,000.00	-17%	10,833.33
CONCRETE AND SCAFFOLDING	22,861.44	18,784.00	41,645.44	3,470.45	55,785.00	34%	4,648.75
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	20,939.78	7,432.00	28,371.78	2,364.32	10,671.76	-62%	889.31
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	1,900.00	3,940.00	5,840.00	486.67	10,085.00	73%	840.42
FIRE FIGHTING SYSTEM	52,580.00	26,000.00	78,580.00	6,548.33	78,000.00	-1%	6,500.00
LIFTS	24,268.65	16,568.88	40,837.53	3,403.13	41,806.11	2%	3,483.84
MANAGER'S REMUNERATION 4%	66,738.79	45,564.42	112,303.21	9,358.60	114,966.79	2%	9,580.57
MAINTENANCE FUND 11%	342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	538,252.90	9%	46,521.08
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	N/A	4.17
PRINTING AND STATIONERY	5,536.94	2,164.00	7,700.94	641.75	2,500.00	-68%	208.33
SUNDRY EXPENSES	1,264.00	2,432.00	3,696.00	308.00	3,881.00	5%	323.42
TELEPHONE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	0.00
WATER FEE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	0.00
TOTAL EXPENSES	1,174,557.52	732,497.95	1,907,055.47	158,921.29	2,011,482.24	5%	167,623.53
SURPLUS / (DEFICIT)	(41,278.52)	(149,690.95)	(190,969.47)	(15,914.12)	(194,192.04)	2%	(16,182.68)
CONTRIBUTION COLLECTED	89,535.00	59,505.00	149,040.00	12,420.00	0.00	-100%	0.00
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	48,256.48	(90,185.95)	(41,929.47)	(3,494.12)	(194,192.04)	363%	(16,182.68)
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			(1,432,120.60)		(1,474,050.07)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			(41,929.47)		(194,192.04)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			(1,474,050.07)		(1,668,242.11)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			1,564,739.09		1,759,228.99		
OWNERS' EQUITY			90,689.02		90,686.88		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			0.61 個月		0.58 個月		





2023年度康翠花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(公共賬目)
(ESTATE)

INCOME	說明 預算支出	備註	實際收入/支出		預計收入/支出		財政預算		與2022年 比較 百分比
			1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023 全年累計	每月平均 1-12/2023	
(Expressed in HK Dollars)									
(以港幣入賬)									
INCOME									
TENNIS & SQUASH COURT INCOME			87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	166,270.00	13,855.83	13.0%
SWIMMING POOL INCOME		(1)	110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	143,740.00	11,978.33	18.2%
ISIRING AND OTHER COMPENSATION		(1)	12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	0.00	-100.0%
BANK INTEREST INCOME			5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	118,587.00	9,882.25	10.0%
SUNDRY INCOME			138,885.30	80,960.00	219,845.30	18,320.44	174,000.00	14,500.00	-20.9%
GRAND TOTAL			354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	602,597.00	50,216.41	-1.0%
EXPENSES									
BANK CHARGES			38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%
COMMITTEE'S EXPENSES			0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%
CLEANING EXPENSES		[N6]	2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	4,398,374.00	366,531.17	3.9%
DEBRIS REMOVAL CHARGES		[B]	0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	0.0%
ELECTRICITY		(2)	366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	625,062.00	52,088.50	10.0%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		[L]	5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	416.67	-56.2%
GARDENING EXPENSES		[L]	136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	561,500.00	46,791.67	112.0%
INSURANCE		[O1]	763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	801,042.00	66,753.50	5.0%
LEGAL FEE		[O2]	8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	13,910.00	1,159.17	-34.5%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
CONCRETE AND SCAFFOLDING		[I]+[J]+[K]	698,518.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	694,000.00	57,833.33	-23.9%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		[D]	157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	141,660.00	11,805.00	-32.6%
SECURITY SYSTEM		[F]	0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	218.75	-76.1%
FIRE FIGHTING SYSTEM		[F]	710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	100,566.61	10.2%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		[C]	98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%
PEST CONTROL		[O4]+[O5]	71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	7,860.00	-4.2%
PRINTING AND STATIONERY		[O3]	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	1.5%
RENTAL EXPENSES		[A]	6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	10,267,419.30	855,618.28	11.6%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		[N1-N5]+[P2]	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%
SUNDRY EXPENSES		[M]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%
SWIMMING POOL EXPENSES			29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%
TELEPHONE			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%
UNIFORM			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%
WAGES / SALARIES (I.L.60 Staff + I.O. Staff)		[P1]	(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%
STAFF COST ALLOCATION			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%
MPF CONTRIBUTION			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%
WATER FEE			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%
GRAND TOTAL			(18,126,187.34)	(9,756,911.66)	(27,883,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	10.4%
NET GARDEN EXPENSES									
LESS:									
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)	
TOTAL EXPENSES			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)	

備註:

- (1) 2023年康翠花園收入會以2022年收入作估價。
- (2) 2023年1月開始中華電力加價，會以2022年支出加10%。
- (3) 2023年1月開始第19座管理費將會加2%。
- (4) 2023年1月開始第9座管理費將會加3%。
- (5) 2023年1月開始第6座管理費將會加5%。
- (6) 2023年1月開始第4,8座管理費將會加6%。
- (7) 2023年1月開始第20座管理費將會加7%。
- (8) 2023年1月開始第1,2,3座管理費將會加8%。
- (9) 2023年1月開始第26座管理費將會加10%。
- (10) 2023年1月開始第25座管理費將會加12%。
- (11) 2023年1月開始第22座管理費將會加17%。
- (12) 2023年1月開始第23座管理費將會加19%。
- (13) 2023年度地庫維修預算：第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修預算：第3座各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修預算：第20座各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修預算：第5座各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修預算：第26座各HK\$300,000.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1008

致: 第 4 座全體業主

有關：第 4 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 10 月 29 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數：108 戶，出席人數：3 人，出席率 2.8%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告，並解釋 2023 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢，得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出，供未有出席的業戶參考：

物業基本資訊及財政概念：

- 物業人口概況：根據 2021 年人口普查數據，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%；
- 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 個單位及 2,830 個車位，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；
根據 2021 年人口普查數據，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，而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多；
- 座別自負盈虧，公眾地方開支則由各座共同負責：收入方面，每個單位繳付管理費後，將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」；開支方面，支付自身座別專屬的開支，以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用)；
- 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用)：豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了負責該座大廈開支外，地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數，由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如：屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大，相對「公共費用之分攤」亦較其他物業大。
以 2022 年數據為例，「公共費用之分攤」平均佔貴座每月大廈開支約 **38%**(註：以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算)；
- 「赤字」的處理：如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」)，即該月不能儲蓄之餘，亦需動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」，以應付開支需要。
- 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比較，以豪景花園的狀況，即使單位數量及設計相等的座別，財政收支狀況也會不同，只能根據自身座別的財務狀況作判斷及制備預算案；
- 大廈財政及行政透明：豪景花園的網站運作達 20 多年：www.hkgarden.hk，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄等資訊；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；

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1008

致: 第4座全體業主

有關: 第4座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧去年4月及11月貴座分別召開財務講解會;
2. 回顧本年5月貴座因營運資金不足召開財務集資講解會;
3. 回顧本年10月再召開財務講解會
4. 因應疫情及社會情況,過去兩年以「赤字預算」處理,以儲備補貼支出;
5. 每年管理公司有按大廈公契及法例規定制備財政預算案,並將草案交予法團按來年收支逐項審視及調整開支預算,從而釐定管理費費用收取多少。惟以2012年及2016年為例,法團及管理公司發現赤字問題制備調升管理費預算後,有業主動議及於業主大會通過推翻財政預算,結果令該年的管理費凍結,進一步蠶蝕貴座的大廈儲備。
其後法團以此為鑑,於每年的財政預算制定比較保守,十多年來大部份年份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。
因此過去十年,大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支,無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃,尤其以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;
6. 預計儲備至2023年已跌至底線,沒有儲備可再動用:2023年即使+6%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及第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;
7. 若最終不加管理費,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及第6座的情況);
8. 保安服務合約方面:現時按合約費付款,扣除保安公司的營運成本外(例如:牌照、保險、制服裝備、強積金、替更人手、保安公司營利),實際保安員的薪金與鄰近物業相比低約20%(於服務合約內要求保安公司對大廈保安員的實際保證底薪:本苑\$1.3萬多;鄰近物業\$1.6萬多),令現時本苑保安員職位吸引力不足,導致崗位空缺、人手流失及服務質素較過往差的現象,管理公司現時已按合約機制向保安公司執行懲罰性扣款條款,惟未能改善因保安員實際薪金吸引足夠人手,及未有條件要求提昇服務質素,對屋苑治安造成明顯的負面影響。
建議:是次財政預算案將設定要求大廈保安員實際薪金調升與鄰近座別相若,整份保安合約預算+15%,而保安服務合約將於2023年5月屆滿,預計12月進行招標,標書設定為兩個選項:1)維持現有保安實際底薪及2)調升保安員實際底薪,並於2023年2-4月期間舉行的特別業主大會向各業主詳細講解,屆時由業主們投票決定意向;
9. 清潔服務合約方面:過去兩次合約(共4年)並無加服務費,今年預算+5%;
10. 地底供水管老化,預留維修項目預算:本苑落成三十多年,地底供水管使用年期如是,近年多座都陸續因老化及喉管爆裂,無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外,獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄,貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀,與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題,我們雖在制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集資處理;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1008

致: 第4座全體業主

有關: 第4座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

11. 大廈外牆維修費用, 2023 年全年預算數為\$130,000.00, 按現時未完成的外牆維修個案預計將不足以支付, 此類工程如有實際需要時會獨立進行集資處理;
12. 截至 2022 年 8 月 31 日, 大廈基金結餘為\$165,835.19; 未達 3 個月管理費總和\$447,120.00 的安全水平, 因此有需要制止其惡化及改善;

就 1 至 12 項因素, 預計來年管理費須要調升, 並持續數年, 我們已盡量採用溫和加幅處理。

2023 年度管理費之調升

1. A 及 D 單位由\$ 1,588.00 增加至\$1,683.00, (增加\$95.00, 約 6%);
2. B 及 C 單位由\$ 1,483.00 增加至\$1,572.00, (增加\$89.00, 約 6%);
3. E 及 F 單位由\$ 1,069.00 增加至\$1,133.00, (增加\$64.00, 約 6%)。

來年展望及總結

1. **解決管理費結構性赤字建議:** 做到恆常開支及收入平衡, 不用鈎取儲備作日常運作, 以現時數據分析, 加幅指標為+18%, 但為著考慮各業主的財政情況取得平衡, 以按年平均加幅處理較為容易接受, 以現時數據推算, 預計平均加幅+4.5%以上, 維持 3-4 年左右, 可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標, 未計算其他外在因素, 請留意每年年終的財政預算案)。
2. **有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」,** 由於屋宇署未有發出強制驗樓令, 故現階段我們未有任何計劃, 只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施的維護工作, 詳情請參閱: 「第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告(2022-09-15)」「F. 未來面對的挑戰」「d 項」的內容。
3. 在有需要情況下, 管理公司將繼續於明年中舉辦中期財務講解會, 向業戶匯報最新狀況, 增加財政透明度;

節流措施(例)

1. 2011 年: 購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作, 以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年: 引入「實量實度」地喉及外牆維修, 控制維修成本
「實度實度」外牆維修:
 - 「實度實度」棚架報價, 2 年制合約, 鎖定標準棚架, 後加棚架等價格
 - 「實度實度」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, 省去外判承辦商的行政成本「實度實度」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
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

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1008

致: 第4座全體業主

有關: 第4座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

6. 2020年: LED保養屆滿, 招標「價單」並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以減低誤判
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, 補充航拍機外牆勘察準確度以減低誤判
10. 2022-2023年: 大廈地下天台加壓系統, 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

來年開支挑戰

1. 強制驗窗計劃: 接獲屋宇署送達法定通知, 須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗, 並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。於10月7日向全苑發出通告預告事件, 並於2022年10月28日開始, 個別單位業主已陸續收到通知書, 而豪景花園各座公眾位置亦就相關命令, 需要聘請認可人士對各座大廈公眾部份(例如後梯)的玻璃窗進行檢查。
2. 都市固體廢物收費: 預計2023年中開始, 物業管理對於有關制度及實施仍存在很多問題, 需要待環保署進一步闡釋。屆時大廈監察成本或會提升(檢控違法棄置行為), 而業主自家成本亦會提升(自行購買法定標準的垃圾袋)。
3. 法定最低工資: 現時法定最低工資水平: \$37.50, 將實施的法定最低工資水平: \$40.00, 預計將於2023年5月推行, 將影響所有涉及勞工市場的服務合約費加幅。
4. 物業管理業發牌制度: 由2023年8月1日起, 物管公司必須按法例規定持有有效物管牌照及指定最低持牌人數的管理從業員, 才可提供物管服務。物管公司為符合法例要求, 業界出現「搶人潮」情況, 對持牌從業員提供較以往相對吸引待遇, 人力資源流動性比過往高。

與會業戶意見或問答內容

1. 有業主贊成一次性直接加200多元追回結構性赤字差價: 可以研究, 但需要平衡各業主自身的財政情況, 相信以按年平均加幅處理較為容易接受。
2. 第2座或部份公眾地方有汽水機或自助售賣機的用電費用由何方支付: 相關位置設有獨立電錶記錄, 每年年終會作一次結算, 由公眾費用回撥予提供電力來源的座別。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作, 如有疑問, 可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2022年12月6日

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1008

致: 第4座全體業主

有關: 第4座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘(通用)

- 來年(2023年)本苑預計共有13幢住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$26-\$608不等),其餘15座住宅、4個停車場及商場的管理費則獲凍結;
- 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。
- 我們將根據《建築物管理條例》,不遲於2022年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告,敬請留意。
- 有關屋苑各座別的每月份財務報表,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。



豪景花園業主立案法團網站



第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2022-09-15)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

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

Tel : 2491 7234 2491 0380 Fax : 2496 1998

檔案編號：N2022-1037-5

致：第 5 座 全體業主

有關：2023 財政預算完成 貴座管理費維持不變

我們就貴座別的財政狀況及來年預算，已於 2022 年 11 月 12 日舉行了財務座談會，向現場及視像出席的業主詳細講解屋苑大廈賬目及公共開支，並與現場業主進行詳細討論及問答，得到與會業主諒解及支持，當日財務座談會的詳細資料請參閱「財務講解會-會後簡報」。

有關預算案經我們及業主立案法團多番檢視及修訂後敲定後，貴座 2023 年度的管理費並無調整，將維持 2022 年度的收費水平不變。請注意今次凍結管理費並不一定代表大廈的財政穩健，僅因其儲備仍有餘裕為明年的出超支作出補貼。

單位	2023 年度每月管理費 (HK\$)
A-H	\$910

有關 貴座 2023 年度的屋苑財政預算案，已張貼於通告欄，以供業戶參閱。我們會密切監察及檢討大廈財政情況，如有實際需要，不排除於下半年仍有調整管理費的可能，敬希垂注！

豪景花園管理有限公司

2022 年 12 月 5 日

Ref: N2022-1037-5

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 5

Re : Management Fees Year 2023 of Block 5 will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 12 November, 2022, we have explained and discussed in detail the building's accounts, public expenditures and budget planning with the Owners attending on-site and via video conferencing. And we are very pleasure to gain the understanding and support from all participants. (For details, please refer to our post-session report)

After prudent reviews and amendments by us and The Incorporated Owners, the fiscal budget of calendar year 2023 has been finalized. This Block will be no adjustment to the management fee for 2023. Please note that the freezing of management fee this time does not necessarily represent the financial stability of the building. It only means building's reserve has the ability to subsidize some additional expenses for the coming year.

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A-H	\$910

The fiscal budget 2023 has been posted on the lobby notice board for your reference. We will keep review the actual situation from time to time. Therefore, the possibility of adjustment within the second half of the year may not be ruled out. Thank you for your attention.

Customer Services Department



通告張貼至：2022 年 12 月 21 日

(第5座)
(BLOCK 5)

2023年度豪花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

管理費增幅:	0%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$910.00	\$910.00	\$0.00

	請閱 預算支出	實際收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		每月平均		財政預算		與2022年 比較 百分比
		1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023	1-12/2023			
(Expressed in HK Dollars)												
(以港元入賬)												
INCOME												
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,281,280.00	640,640.00	1,921,920.00	160,160.00	1,921,920.00	160,160.00	1,921,920.00	160,160.00	1,921,920.00	0%	
LESS: SINKING FUND		(64,064.00)	(32,032.00)	(96,096.00)	(8,008.00)	(96,096.00)	(8,008.00)	(96,096.00)	(8,008.00)	(96,096.00)	0%	
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
SUNDRY INCOME		0.00	20,627.34	20,627.34	1,718.95	20,627.34	1,718.95	20,627.34	1,718.95	20,627.34	0%	
TOTAL INCOME		1,217,216.00	629,235.34	1,846,451.34	153,870.95	1,846,451.34	153,870.95	1,846,451.34	153,870.95	1,846,451.34	0%	
EXPENSES												
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		597,740.53	321,090.51	918,831.04	76,569.25	918,831.04	76,569.25	1,014,828.89	84,569.07	1,014,828.89	10%	
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
CLEANING EXPENSES	[B]	74,960.00	37,480.00	112,440.00	9,370.00	112,440.00	9,370.00	116,188.00	9,682.33	116,188.00	3%	
ELECTRICITY		80,159.59	42,045.61	122,205.20	10,183.77	122,205.20	10,183.77	134,426.00	11,202.17	134,426.00	10%	
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	970.00	80.83	800.00	66.67	800.00	-18%	
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		6,000.00	100,246.00	106,246.00	8,853.83	106,246.00	8,853.83	80,000.00	6,666.67	80,000.00	-25%	
CONCRETE AND SCAFFOLDING		26,640.00	13,320.00	39,960.00	3,330.00	39,960.00	3,330.00	57,435.00	4,786.25	57,435.00	44%	
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		4,503.06	1,994.00	6,457.06	538.09	6,457.06	538.09	11,365.02	947.09	11,365.02	76%	
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM		0.00	4,129.00	4,129.00	344.08	4,129.00	344.08	21,235.00	1,769.58	21,235.00	414%	
FIRE FIGHTING SYSTEM		64,580.00	26,000.00	90,580.00	7,548.33	90,580.00	7,548.33	78,000.00	6,500.00	78,000.00	-14%	
LIFTS		24,183.52	16,009.22	40,192.74	3,349.40	40,192.74	3,349.40	42,489.72	3,540.81	42,489.72	6%	
MANAGER'S REMUNERATION 4%		66,504.68	44,025.37	110,530.05	9,210.84	110,530.05	9,210.84	116,846.72	9,737.23	116,846.72	6%	
MAINTENANCE FUND 11%		340,572.00	170,560.00	511,132.00	42,594.33	511,132.00	42,594.33	558,252.90	46,521.08	558,252.90	9%	
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	50.00	N/A	
PRINTING AND STATIONERY		8,739.36	3,364.00	12,103.36	1,008.61	12,103.36	1,008.61	2,500.00	208.33	2,500.00	-79%	
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	1,991.00	5%	
TELEPHONE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
WATER FEE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
TOTAL EXPENSES		1,293,016.74	781,355.71	2,074,372.45	172,864.36	2,074,372.45	172,864.36	2,236,408.25	186,367.37	2,236,408.25	8%	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(75,800.74)	(152,120.37)	(227,921.11)	(18,993.41)	(227,921.11)	(18,993.41)	(389,956.91)	(32,496.42)	(389,956.91)	71%	
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F												
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(715,465.90)		(715,465.90)		(943,387.01)		(943,387.01)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(227,921.11)		(227,921.11)		(389,956.91)		(389,956.91)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,605,983.25		1,605,983.25		1,799,799.52		1,799,799.52		
OWNERS' EQUITY				662,596.24		662,596.24		466,455.60		466,455.60		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				4.14 個月		4.14 個月		2.91 個月		2.91 個月		





2023年度康樂花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(公共賬目)
(ESTATE)

	預算支出	備註	實際收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		附稅預算		與2022年	
			1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023	1-12/2023	比較	百分比		
(Expressed in HK Dollars)												
(以港元入賬)												
INCOME												
TENNIS & SQUASH COURT INCOME		(1)	87,980.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	166,270.00	13,855.83	13.0%			
SWIMMING POOL INCOME		(1)	110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	143,740.00	11,978.33	18.2%			
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION			12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	0.00	-100.0%			
BANK INTEREST INCOME			5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	118,587.00	9,882.25	10.0%			
SUNDRY INCOME			138,885.30	80,960.00	219,845.30	18,320.44	174,000.00	14,500.00	-20.9%			
GRAND TOTAL			354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	602,597.00	50,216.41	-1.0%			
EXPENSES												
BANK CHARGES			38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%			
COMMITTEES' EXPENSES			0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%			
CLEANING EXPENSES			2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	4,398,374.00	366,531.17	3.9%			
DEBRIS REMOVAL CHARGES			0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	1,000.00	0.0%			
ELECTRICITY		(2)	366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	625,062.00	52,088.50	10.0%			
FESTIVAL DECORATION EXPENSES			5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	416.67	-56.2%			
GARDENING EXPENSES			136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	561,500.00	46,791.67	112.0%			
INSURANCE			763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	801,042.00	66,753.50	5.0%			
LEGAL FEE			8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	13,910.00	1,159.17	-34.5%			
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A			
CONCRETE AND SCAFFOLDING			698,516.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	694,000.00	57,833.33	-23.9%			
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS			157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	141,660.00	11,805.00	-32.6%			
SECURITY SYSTEM			0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	218.75	-76.1%			
FIRE FIGHTING SYSTEM			710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	100,566.61	10.2%			
MANAGER'S REMUNERATION 4%			71,101.43	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%			
PEST CONTROL			98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%			
PRINTING AND STATIONERY			340,496.00	27,327.00	367,823.00	8,202.37	94,320.00	7,860.00	-4.2%			
RENTAL EXPENSES			6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	10,267,419.30	855,618.28	11.6%			
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES			163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%			
SUNDRY EXPENSES			430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%			
SWIMMING POOL EXPENSES			29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%			
TELEPHONE			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%			
UNIFORM			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%			
WAGES / SALARIES (T.L60 Staff + I.O. Staff)			(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%			
STAFF COST ALLOCATION			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%			
MPF CONTRIBUTION			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%			
WATER FEE			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%			
GRAND TOTAL			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%			
LESS:			(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	10.4%			
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)				
TOTAL EXPENSES			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)				

備註:

- 2023年康樂設施收入會以2022年收入作估算。
- 2023年1月開始中區電力加價，會以2022年支出加10%。
- 2023年1月開始第19座管理費將會加2%。
- 2023年1月開始第9座管理費將會加3%。
- 2023年1月開始第6座管理費將會加5%。
- 2023年1月開始第4,8座管理費將會加6%。
- 2023年1月開始第20座管理費將會加7%。
- 2023年1月開始第1,2,3座管理費將會加8%。
- 2023年1月開始第26座管理費將會加10%。
- 2023年1月開始第25座管理費將會加12%。
- 2023年1月開始第22座管理費將會加17%。
- 2023年1月開始第23座管理費將會加19%。
- 2023年度地庫維修預算案：第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00
- 2023年度地庫維修預算案：第3座各HK\$200,000.00
- 2023年度地庫維修預算案：第20座各HK\$250,000.00
- 2023年度地庫維修預算案：第6座各HK\$280,000.00
- 2023年度地庫維修預算案：第26座各HK\$300,000.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1115

致: 第5座全體業主

有關: 第5座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於11月12日順利完成, 在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數: 176戶, 出席業主: 1人, 出席率: 0.57%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告, 並解釋2023年度管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢, 得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出, 供未有出席的業戶參考:

物業基本資訊及財政概念:

1. 物業人口概況: 根據2021年人口普查數據, 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%;

2. 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個單位及2,830個車位, 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;

根據2021年人口普查數據, 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, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;

3. 座別自負盈虧, 公眾地方開支則由各座共同負責: 收入方面, 每個單位繳付管理費後, 將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金»; 開支方面, 支付自身座別專屬的開支, 以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用);
4. 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用): 豪景花園地界總面積為136,320.96平方米(相等於19個標準足球場的面積)。業主們除了負責該座大廈開支外, 地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數支付(即「公共費用之分攤」)。

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如: 屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大, 相對「公共費用之分攤」亦較其他物業大。

以2022年數據為例, 「公共費用之分攤」平均佔貴座每月大廈開支約44%(註: 以現時收取管理費基礎所佔的比例計算);

5. 「赤字」的處理: 如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」), 即該月不能儲蓄之餘, 亦需動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」, 以應付開支需要。
6. 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比較, 以豪景花園的狀況, 即使單位數量及設計相等的座別, 財政收支狀況也會不同, 只能根據自身座別的財務狀況作判斷及制備預算案;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1115

致: 第 5 座全體業主

有關: 第 5 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

7. 大廈財政及行政透明: 豪景花園的網站運作達 20 多年: www.hkgarden.hk, 網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄等資訊; 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;

大廈財務及財政預算:

1. 回顧本年 11 月再召開財務講解會;
2. 因應疫情及社會情況, 過去兩年以「赤字預算」處理, 以儲備補貼支出;
3. 每年管理公司有按大廈公契及法例規定制備財政預算案, 並將草案交予法團按來年收支逐項審視及調整開支預算, 從而釐定管理費費用收取多少。惟以 2012 年及 2016 年為例, 法團及管理公司發現赤字問題制備調升管理費預算後, 有業主動議及於業主大會通過推翻財政預算, 結果令該年的管理費凍結, 進一步蠶蝕貴座的大廈儲備。
其後法團以此為鑑, 於每年的財政預算制定比較保守, 十多年來大部份年份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。
因此過去十年, 大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支, 無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃, 尤其以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;
4. 根據 2023 年度財政預算, 預計貴座管理費收入並不足以支付開支(註: 未計算其他突發開支), 存在著赤字問題, 將需以大廈自身儲備補貼開支, 而截至 2022 年 8 月底, 貴座有儲備 \$834,250.88, 故決定維持貴座管理費不變, 然而, 預計來年赤字會令貴座大廈儲備進一步下降;
5. 預計有一些其他的座數儲備至 2023 年已跌至底線, 沒有儲備可再動用: 2023 年即使加管理費, 只是保持管理費儲備跌至最低位, 而不用特別集資應付來年需要(註: 未計算其他突發開支), 就如過往第 1、4 及第 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。若最終不加管理費, 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);
6. 保安服務合約方面: 現時按合約費付款, 扣除保安公司的營運成本外(例如: 牌照、保險、制服裝備、強積金、替更人手、保安公司營利), 實際保安員的薪金與鄰近物業相比低約 20%(於服務合約內要求保安公司對大廈保安員的實際保證底薪: 本苑 \$1.3 萬多; 鄰近物業 \$1.6 萬多), 令現時本苑保安員職位吸引力不足, 導致崗位空缺、人手流失及服務質素較過往差的現象, 管理公司現時已按合約機制向保安公司執行懲罰性扣款條款, 惟未能改善因保安員實際薪金吸引足夠人手, 及未有條件要求提昇服務質素, 對屋苑治安造成明顯的負面影響。

建議: 是次財政預算案將設定要求大廈保安員實際薪金調升與鄰近座別相若, 整份保安合約預算+15%, 而保安服務合約將於 2023 年 5 月屆滿, 預計 12 月進行招標, 標書設定為兩個選項: 1) 維持現有保安實際底薪 及 2) 調升保安員實際底薪, 並於 2023 年 3-4 月期間舉行的特別業主大會向各業主詳細講解, 屆時由業主們投票決定意向;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1115

致: 第5座全體業主

有關: 第5座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

7. 清潔服務合約方面: 過去兩次合約(共4年)並無加服務費, 今年預算+5%; 地底供水管老化, 預留維修項目預算: 本苑落成三十多年,
8. 地底供水管使用年期如是, 近年多座都陸續因老化及喉管爆裂, 無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外, 獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄, 貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊拙, 以及考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題, 我們雖在制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集資處理;
9. 大廈外牆維修費用, 2023 年全年預算數為\$80,000.00, 按現時未完成的外牆維修個案預計將不足以支付, 此類工程如有實際需要時會獨立進行集資處理;
10. 截至2022年8月31日, 大廈基金結餘為\$834,250.88; 達3個月管理費總和\$480,480的安全水平, 因此維持貴座管理費不變;

就1至10項因素, 預計2023年管理費維持不變, 惟因累積赤字問題, 長遠需要調升並持續數年, 我們已盡量採用溫和加幅處理。

2023 年度管理費維持不變

1. A至H單位維持現時\$ 910.00。

來年展望及總結

1. 解決管理費結構性赤字建議: 做到恆常開支及收入平衡, 不用鈎取儲備作日常運作, 以現時數據分析, 加幅指標為+21.5%, 但為著考慮各業主的財政情況取得平衡, 以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算, 預計平均加幅+5%以上, 維持3-4年左右, 可處理結構性赤字的問題(注意: 數據只屬參考指標, 未計算其他外在因素, 請留意每年年終的財政預算案)。
2. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」, 由於屋宇署未有發出強制驗樓令, 故現階段我們未有任何計劃, 只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施的維護工作, 詳情請參閱: 「第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告(2022-09-15)」 「F. 未來面對的挑戰」 「d項」的內容。
3. 在有需要情況下, 管理公司將繼續於明年中舉辦中期財務講解會, 向業戶匯報最新狀況, 增加財政透明度;

節流措施(例)

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

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1115

致: 第5座全體業主

有關: 第5座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

- 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, 省去外判承辦商的行政成本「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
- 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, 招標「價單」並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以減低誤判
- 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, 補充航拍機外牆勘察準確度以減低誤判
- 2022-2023年: 大廈地下天台加壓系統, 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

來年開支挑戰

- 強制驗窗計劃: 接獲屋宇署送達法定通知, 須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗, 並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。於10月7日向全苑發出通告預告事件, 並於2022年10月28日開始, 個別單位業主已陸續收到通知書, 而豪景花園各座公眾位置亦就相關命令, 需要聘請認可人士對各座大廈公眾部份(例如後梯)的玻璃窗進行檢查。
- 都市固體廢物收費: 預計2023年中開始, 物業管理對於有關制度及實施仍存在很多問題, 需要待環保署進一步闡釋。屆時大廈監察成本或會提升(檢控違法棄置行為), 而業主自家成本亦會提升(自行購買法定標準的垃圾袋)。
- 法定最低工資: 現時法定最低工資水平: \$37.50, 將實施的法定最低工資水平: \$40.00, 預計將於2023年5月推行, 將影響所有涉及勞工市場的服務合約費加幅。
- 物業管理業發牌制度: 由2023年8月1日起, 物管公司必須按法例規定持有有效物管牌照及指定最低持牌人數的管理從業員, 才可提供物管服務。物管公司為符合法例要求, 業界出現「搶人潮」情況, 對持牌從業員提供較以往相對吸引的待遇, 人力資源流動性比過往高。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作, 如有疑問, 可致電 2491-7234 與我們聯絡。


豪景花園客戶服務部
2022年12月6日

豪景花園管理有限公司

T. L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號鋪

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1115


致: 第5座全體業主

有關: 第5座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 來年(2023年)本苑預計共有13幢住宅大廈需要增加管理費(加幅由2%-19%不等),其餘15座住宅、4個停車場及商場的管理費則獲凍結;
- 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。但由於各座情況不同,故即使樓型及戶數相同,亦難以直接比較。
- 我們將根據《建築物管理條例》,不遲於2022年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告,敬請留意。
- 有關屋苑各座別的每月份財務報表,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。

	
豪景花園業主立案法團網站	第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2022-09-15)

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

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

Tel : 2491 7234 2491 0380

Fax : 2496 1998

檔案編號：N2022-1037-6

致：第 6 座 全體業主

有關：2023 財政預算完成 貴座調整管理費

我們就貴座別的財政狀況及來年預算，已於 2022 年 11 月 12 日舉行了財務座談會，向現場及視像出席的業主詳細講解屋苑大廈賬目及公共開支，並與現場業主進行詳細討論及問答，得到與會業主諒解及支持，當日財務座談會的詳細資料請參閱「財務講解會-會後簡報」。

有關預算案由管理公司製備，法團多次審視並敲定，貴座大廈於 2023 年度的管理費將作以下調升，新收費將由 2023 年 1 月 1 日起生效。

單位	2023 年度每月管理費 (HK\$)
A-H	由 \$867 調整至 \$910

有關 貴座 2023 年度的屋苑財政預算案，已張貼於通告欄，以供業戶參閱。我們會密切監察及檢討大廈財政情況，如有實際需要，不排除於下半年仍有調整管理費的可能，敬希垂注！

豪景花園管理有限公司

2022 年 12 月 5 日

Ref: N2022-1037-6

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 6

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

Regarding to the financial seminar which held on 12 November, 2022, we have explained and discussed in detail the building's accounts, public expenditures and budget planning with the Owners attending on-site and via video conferencing. And we are very pleasure to gain the understanding and support from all participants. (For details, please refer to our post-session report)

After prudent reviews and amendments by us and The Incorporated Owners, the fiscal budget of calendar year 2023 has been finalized. The management fee of This Block in the coming year will increase as follow, effective from 1st January 2023.

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A-H	from \$867 revise to \$910

The fiscal budget 2023 has been posted on the lobby notice board for your reference. We will keep review the actual situation from time to time. Therefore, the possibility of adjustment within the second half of the year may not be ruled out. Thank you for your attention.

Customer Services Department



通告張貼至：2022 年 12 月 21 日



2023年度康景花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(第6座)
(BLOCK 6)

管理費增幅：	5%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$867.00	\$910.00	\$43.00

(Expressed in HK Dollars)	請開預算支出	實際收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		財政預算		與2022年 比較 百分比
		1-8/2022	1-12/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023 全年累計	每月平均 1-12/2023	
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,220,736.00	1,831,104.00	610,368.00	1,831,104.00	1,831,104.00	1,831,104.00	1,921,920.00	160,160.00	5%
LESS: SINKING FUND		(61,036.80)	(91,555.20)	(30,518.40)	(91,555.20)	(91,555.20)	(91,555.20)	(96,095.00)	(8,008.00)	5%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TELECOM STATION INCOME		120,000.00	180,000.00	60,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	180,000.00	15,000.00	0%
LESS: PROPERTY TAX OF TELECOM		400.00	(24,000.00)	(24,000.00)	(24,000.00)	(24,000.00)	(24,000.00)	(21,600.00)	(1,800.00)	-10%
SUNDRY INCOME			20,627.34	20,627.34	21,027.34	21,027.34	21,027.34	20,627.34	1,718.95	-2%
TOTAL INCOME		1,280,099.20	1,916,576.14	636,476.94	1,916,576.14	1,916,576.14	1,916,576.14	2,004,851.34	167,070.95	5%
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		597,740.53	918,831.04	321,090.51	918,831.04	918,831.04	918,831.04	1,014,828.89	84,569.07	10%
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
CLEANING EXPENSES		75,340.00	112,820.00	37,480.00	112,820.00	112,820.00	112,820.00	116,188.00	9,682.33	3%
ELECTRICITY	[B]	70,774.00	107,534.00	36,760.00	107,534.00	107,534.00	107,534.00	118,287.00	9,857.25	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	970.00	500.00	970.00	970.00	970.00	800.00	66.67	-18%
GOVERNMENT RATES		3,600.00	4,950.00	1,350.00	4,950.00	4,950.00	4,950.00	3,600.00	300.00	-27%
LEGAL FEE		(3,300.00)	(3,300.00)	0.00	(3,300.00)	(3,300.00)	(3,300.00)	0.00	0.00	-100%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		15,202.00	74,108.00	7,442.50	74,108.00	74,108.00	74,108.00	80,000.00	6,666.67	-10%
CONCRETE AND SCAFFOLDING		28,081.00	21,937.00	21,937.00	21,937.00	21,937.00	21,937.00	57,435.00	4,786.25	15%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		4,503.06	1,954.00	1,954.00	1,954.00	1,954.00	1,954.00	11,365.02	947.09	76%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM		2,400.00	7,036.00	7,036.00	7,036.00	7,036.00	7,036.00	6,605.00	550.42	-30%
FIRE FIGHTING SYSTEM		52,580.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	26,000.00	78,000.00	6,500.00	-1%
LIFTS		24,071.86	15,288.08	15,288.08	15,288.08	15,288.08	15,288.08	41,402.44	3,450.20	5%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		66,197.62	42,042.22	42,042.22	42,042.22	42,042.22	42,042.22	113,856.70	9,488.06	5%
MAINTENANCE FUND 11%		342,224.00	171,112.00	171,112.00	171,112.00	171,112.00	171,112.00	558,252.90	46,521.08	9%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A
PRINTING AND STATIONERY		8,666.56	3,337.00	3,337.00	3,337.00	3,337.00	3,337.00	2,500.00	208.33	-79%
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,256.00	1,884.00	628.00	1,884.00	1,884.00	1,884.00	1,978.00	164.83	5%
TELEPHONE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
WATER FEE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL EXPENSES		1,289,806.63	2,050,429.44	760,622.81	2,050,429.44	2,050,429.44	2,050,429.44	2,205,148.95	183,762.42	8%
SURPLUS / (DEFICIT)		(9,707.43)	(133,853.30)	(124,145.87)	(133,853.30)	(133,853.30)	(133,853.30)	(200,297.61)	(16,691.47)	50%
CONTRIBUTION COLLECTED		101,439.00	152,592.00	51,153.00	152,592.00	152,592.00	152,592.00	0.00	0.00	-100%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		91,731.57	(72,992.87)	(72,992.87)	(72,992.87)	(72,992.87)	(72,992.87)	(200,297.61)	(16,691.47)	-1169%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			(1,542,523.45)		(1,542,523.45)		(1,542,523.45)	(1,523,784.75)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			18,738.70		18,738.70		18,738.70	(200,297.61)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			(1,523,784.75)		(1,523,784.75)		(1,523,784.75)	(1,724,082.36)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			1,655,753.81		1,655,753.81		1,655,753.81	1,846,580.06		
OWNERS' EQUITY			131,969.06		131,969.06		131,969.06	122,497.70		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			0.86 個月		0.86 個月		0.86 個月	0.76 個月		



2023年康樂花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN
(公共康樂)
(ESTATE)

	備註	預算支出		預算收入/支出 1-8/2022	預計收入/支出 9-12/2022	收入/支出 1-12/2022	每月平均 1-12/2022	財政預算 2023 全年累計	每月平均 1-12/2023	與2022年 比較 百分比
		請問	預算支出							
(Expressed in HK Dollars)										
(以港元入賬)										
INCOME										
TENNIS & SQUASH COURT INCOME				87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	166,270.00	13,855.83	13.0%
SWIMMING POOL INCOME	(1)			110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	143,740.00	11,978.33	18.2%
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION	(1)			12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	0.00	-100.0%
BANK INTEREST INCOME				5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	118,587.00	9,882.25	10.0%
SUNDRY INCOME				138,885.30	80,960.00	219,845.30	18,320.44	174,000.00	14,500.00	-20.9%
GRAND TOTAL				354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	602,597.00	50,216.41	-1.0%
EXPENSES										
BANK CHARGES				38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%
COMMITTEE'S EXPENSES				0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%
CLEANING EXPENSES				2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	4,398,374.00	366,531.17	3.9%
DEBRIS REMOVAL CHARGES				0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	1,000.00	0.0%
ELECTRICITY				366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	625,062.00	52,088.50	10.0%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	(2)			5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	416.67	-56.2%
GARDENING EXPENSES				136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	561,500.00	46,791.67	112.0%
INSURANCE				763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	801,042.00	66,753.50	5.0%
LEGAL FEE				8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	13,910.00	1,159.17	-34.5%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
CONCRETE AND SCAFFOLDING				698,518.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	694,000.00	57,833.33	-23.9%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS				157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	141,660.00	11,805.00	-32.6%
SECURITY SYSTEM				0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	218.75	-76.1%
FIRE FIGHTING SYSTEM				710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	100,566.61	10.2%
MANAGER'S REMUNERATION 4%				98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%
PEST CONTROL				71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	7,860.00	-4.2%
PRINTING AND STATIONERY				340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	1.5%
RENTAL EXPENSES				6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	10,267,419.30	855,618.28	11.6%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES				163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%
SUNDRY EXPENSES				430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%
SWIMMING POOL EXPENSES				29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%
TELEPHONE				20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%
UNIFORM				4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%
WAGES / SALARIES (I.O. Staff)				168,840.00	(84,420.00)	(84,420.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%
STAFF COST ALLOCATION				218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%
MPF CONTRIBUTION				597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%
WATER FEE				18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.7%
GRAND TOTAL				(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	10.4%
LESS:										
NET GARDEN EXPENSES										
NET GARDEN SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES										
LESS:										
TOTAL EXPENSES				(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)	
大業主分攤費用約3%										
支出合計				(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)	

備註:

- 2023年康樂設施收入會以2022年收入作估計。
- 2023年1月開始中華電力加價, 會以2022年支出加10.0%。
- 2023年1月開始第19座管理費將會加2.0%。
- 2023年1月開始第9座管理費將會加3.0%。
- 2023年1月開始第6座管理費將會加5.0%。
- 2023年1月開始第4,8座管理費將會加6.0%。
- 2023年1月開始第20座管理費將會加7.0%。
- 2023年1月開始第1,2,3座管理費將會加8.0%。
- 2023年1月開始第25座管理費將會加12.0%。
- 2023年1月開始第23座管理費將會加17.0%。
- 2023年1月開始第26座管理費將會加19.0%。
- 2023年度地庫維修預算: 第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00。
- 2023年度地庫維修預算: 第3座各HK\$200,000.00。
- 2023年度地庫維修預算: 第20座各HK\$250,000.00。
- 2023年度地庫維修預算: 第6座各HK\$280,000.00。
- 2023年度地庫維修預算: 第26座各HK\$300,000.00。

豪景花園管理有限公司

T. L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1116

致: 第 6 座全體業主

有關: 第 6 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 11 月 12 日順利完成, 在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本座總業主人數: 176 戶, 出席人數: 7 人, 出席率 3.9%

會上我們與法團就貴座現時的財務狀況作出檢討及報告, 並解釋 2023 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢, 得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出, 供未有出席的業戶參考:

物業基本資訊及財政概念:

- 物業人口概況: 根據 2021 年人口普查數據, 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%;
- 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 個單位及 2,830 個車位, 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;
根據 2021 年人口普查數據, 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, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;
- 座別自負盈虧, 公眾地方開支則由各座共同負責: 收入方面, 每個單位繳付管理費後, 將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金»; 開支方面, 支付自身座別專屬的開支, 以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用);
- 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用): 豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了負責該座大廈開支外, 地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數, 由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)。
公眾地方恒常的保養維修及服務開支例如: 屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大, 相對「公共費用之分攤」亦較其他物業大。
以 2022 年數據為例, 「公共費用之分攤」平均佔貴座每月大廈開支約 45%(註: 以現時貴座收取管理費當中所佔的比例計算);
- 「赤字」的處理: 如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」), 即該月不能儲蓄之餘, 亦需動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」, 以應付開支需要。
- 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比較, 以豪景花園的狀況, 即使單位數量及設計相等的座別, 財政收支狀況也會不同, 只能根據自身座別的財務狀況作判斷及制備預算案;
- 大廈財政及行政透明: 豪景花園的網站運作達 20 多年: www.hkgarden.hk, 網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄等資訊; 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;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1116

致: 第6座全體業主

有關: 第6座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧去年4月及11月貴座分別召開財務講解會;
2. 回顧本年5月貴座因營運資金不足召開財務集資講解會;
3. 回顧本年10月貴座再召開財務講解會;
4. 因應疫情及社會情況,過去兩年以「赤字預算」處理,以儲備補貼支出;
5. 每年管理公司有按大廈公契及法例規定制備財政預算案,並將草案交予法團按來年收支逐項審視及調整開支預算,從而釐定管理費費用收取多少。惟以2012年及2016年為例,法團及管理公司發現赤字問題制備調升管理費預算後,有業主動議及於業主大會通過推翻財政預算,結果令該年的管理費凍結,進一步蠶蝕貴座的大廈儲備。
其後法團以此為鑑,於每年的財政預算制定比較保守,十多年來大部份年份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。
因此過去十年,大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支,無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃,尤其以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;
6. 預計儲備至2023年已跌至底線,沒有儲備可再動用;2023年即使+5%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;
7. 若最終不加管理費,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);
8. 保安服務合約方面:現時按合約費付款,扣除保安公司的營運成本外(例如:牌照、保險、制服裝備、強積金、替更人手、保安公司營利),實際保安員的薪金與鄰近物業相比低約20%(於服務合約內要求保安公司對大廈保安員的實際保證底薪:本苑\$1.3萬多;鄰近物業\$1.6萬多),令現時本苑保安員職位吸引力不足,導致崗位空缺、人手流失及服務質素較過往差的現象,管理公司現時已按合約機制向保安公司執行懲罰性扣款條款,惟未能改善因保安員實際薪金吸引足夠人手,及未有條件要求提昇服務質素,對屋苑治安造成明顯的負面影響。
建議:是次財政預算案將設定要求大廈保安員實際薪金調升與鄰近座別相若,整份保安合約預算+15%,而保安服務合約將於2023年5月屆滿,預計12月進行招標,標書設定為兩個選項:1)維持現有保安實際底薪及2)調升保安員實際底薪,並於2023年3-4月期間舉行的特別業主大會向各業主詳細講解,屆時由業主們投票決定意向;
9. 清潔服務合約方面:過去兩次合約(共4年)並無加服務費,今年預算+5%;
10. 地底供水管老化,預留維修項目預算:本苑落成三十多年,地底供水管使用年期如是,近年多座都陸續因老化及喉管爆裂,無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外,獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄,貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀,與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題,我們雖在制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集資處理;
11. 大廈外牆維修費用,2023年全年預算數為\$80,000.00,按現時未完成的外牆維修個案預計將不足以支付,此類工程如有實際需要時會獨立進行集資處理;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1116

致: 第6座全體業主

有關: 第6座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

12. 截至2022年8月31日,大廈基金結餘為\$201,692.95;未達3個月管理費總和\$457,776.00的安全水平,因此有需要制止其惡化及改善;

就1至12項因素,預計來年管理費須要調升,並持續數年,我們已盡量採用溫和加幅處理。

2023年度管理費之調升

1. A至H單位由\$867.00增加至\$910.00,(增加\$43.00,約5%);

來年展望及總結

1. 解決管理費結構性赤字建議:做到恆常開支及收入平衡,不用鈎取儲備作日常運作,以現時數據分析,加幅指標為+16.5%,但為著考慮各業主的財政情況取得平衡,以按年平均加幅處理較為容易接受,以現時數據推算,預計平均加幅+4%以上,維持3-4年左右,可處理結構性赤字的問題(注意:數據只屬參考指標,未計算其他外在因素,請留意每年年終的財政預算案)。
2. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」,由於屋宇署未有發出強制驗樓令,故現階段我們未有任何計劃,只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施的維護工作,詳情請參閱:「第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告(2022-09-15)」「F.未來面對的挑戰」「d項」的內容。
3. 在有需要情況下,管理公司將繼續於明年中舉辦中期財務講解會,向業戶匯報最新狀況,增加財政透明度;

節流措施(例)

1. 2011年:購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作,以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年:引入「實量實度」地喉及外牆維修,控制維修成本
「實量實度」外牆維修:
 - 「實量實度」棚架報價,2年制合約,鎖定標準棚架,後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價,2年制合約,鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作,省去外判承辦商的行政成本「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
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,招標「價單」並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以減低誤判
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,補充航拍機外牆勘察準確度以減低誤判

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1116

致: 第6座全體業主

有關: 第6座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

10. 2022-2023 年: 大廈地下天台加壓系統, 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.

來年開支挑戰

1. 強制驗窗計劃: 接獲屋宇署送達法定通知, 須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗, 並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。於 10 月 7 日向全苑發出通告預告事件, 並於 2022 年 10 月 28 日開始, 個別單位業主已陸續收到通知書, 而豪景花園各座公眾位置亦就相關命令, 需要聘請認可人士對各座大廈公眾部份(例如後梯)的玻璃窗進行檢查。
2. 都市固體廢物收費: 預計 2023 年中開始, 物業管理對於有關制度及實施仍存在很多問題, 需要待環保署進一步闡釋。屆時大廈監察成本或會提升(檢控違法棄置行為), 而業主自家成本亦會提升(自行購買法定標準的垃圾袋)。
3. 法定最低工資: 現時法定最低工資水平: \$37.50, 將實施的法定最低工資水平: \$40.00, 預計將於 2023 年 5 月推行, 將影響所有涉及勞工市場的服務合約費加幅。
4. 物業管理業發牌制度: 由 2023 年 8 月 1 日起, 物管公司必須按法例規定持有有效物管牌照及指定最低持牌人數的管理從業員, 才可提供物管服務。物管公司為符合法例要求, 業界出現「搶人潮」情況, 對持牌從業員提供較以往相對吸引待遇, 人力資源流動性比過往高。

與會業戶意見或問答內容

1. 有業主贊成再一次性集資去追回結構性赤字差價: 可以研究, 但需要平衡各業主自身的財政情況, 相信以按年平均加幅處理較為容易接受。
2. 有業主表示保安員的質素水平較低: 保安服務合約將於 2023 年 5 月屆滿, 預計 12 月進行招標, 標書設定為兩個選項: 1)維持現有保安實際底薪 及 2)調升保安員實際底薪, 並於 2023 年 3-4 月期間舉行的特別業主大會向各業主詳細講解, 屆時由業主們投票決定意向, 並要求合約承辦商提高對保安員的要求。
3. 有業主表示豪景花園比較多老人家, 而老人家未必留意大堂的通告, 要求日後座談會通告放入每戶的信箱: 逐戶入信箱浪費資源, 加入廣播信息便可以接收一些緊急通告及有關座別的通告。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作, 如有疑問, 可致電 2491-7234 與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2022 年 12 月 6 日

豪景花園管理有限公司

T. L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號鋪

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1116

致: 第6座全體業主

有關: 第6座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 來年(2023年)本苑預計共有13幢住宅大廈需要增加管理費(加幅由\$26-\$608不等),其餘15座住宅、4個停車場及商場的管理費則獲凍結;
- 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。
- 我們將根據《建築物管理條例》,不遲於2022年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告,敬請留意。
- 有關屋苑各座別的每月份財務報表,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。

	
<p><u>豪景花園業主立案法團網站</u></p>	<p>第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2022-09-15)</p>

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel : 2491 7234 2491 0380 Fax : 2496 1998

檔案編號：N2022-1037-29

致：A 停車場全體業主

有關：2023 財政預算完成 貴座管理費維持不變

我們就貴座別的財政狀況及來年預算，已於2022年10月29日至2022年12月4日期間舉行了財務座談會，向現場及視像出席的業主詳細講解屋苑大廈賬目及公共開支，並與現場業主進行詳細討論及問答，得到與會業主諒解及支持，當日財務座談會的詳細資料請參閱「財務講解會-會後簡報」。

有關預算案經我們及業主立案法團多番檢視及修訂後敲定後，貴座2023年度的管理費並無調整，將維持2022年度的收費水平不變。請注意今次凍結管理費並不一定代表大廈的財政穩健，僅因其儲備仍有餘裕為明年的出超支作出補貼。

2023 年度每月管理費 (HK\$)
\$190

有關 貴座2023年度的屋苑財政預算案，已張貼於通告欄，以供業戶參閱。我們會密切監察及檢討大廈財政情況，敬希垂注！

豪景花園管理有限公司

2022年12月5日

Ref: N2022-1037-29

Date: 5th December 2022

To: All owners of Carpark A

Re : Management Fees Year 2023 of Carpark A will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 29 October, 2022 to 4 December, 2022, we have explained and discussed in detail the building's accounts, public expenditures and budget planning with the Owners attending on-site and via video conferencing. And we are very pleasure to gain the understanding and support from all participants. (For details, please refer to our post-session report)

After prudent reviews and amendments by us and The Incorporated Owners, the fiscal budget of calendar year 2023 has been finalized. This Block will be no adjustment to the management fee for 2023. Please note that the freezing of management fee this time does not necessarily represent the financial stability of the building. It only means building's reserve has the ability to subsidize some additional expenses for the coming year.

2023 Monthly Management Fee (HK\$)
\$190

The fiscal budget 2023 has been posted on the lobby notice board for your reference. By the way, we will keep review the actual situation from time to time.

Customer Services Department



通告張貼至：2022年12月21日

2023年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(A車場)
(CARPARK A)

管理費增幅： (2022)	0%	增加金額
\$190.00	(2023)	\$0.00

	請閱 預算支出	實際收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		每月平均		與2022年 比較 百分比
		1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2023		
(Expressed in HK Dollars)										
INCOME										
收入										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,083,760.00	541,880.00	1,625,640.00	135,470.00	1,625,640.00	135,470.00	1,625,640.00	0%	
LESS: SINKING FUND		(54,188.00)	(27,094.00)	(81,282.00)	(6,773.50)	(81,282.00)	(6,773.50)	(81,282.00)	0%	
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
ADD: RECEIVED FOR MANAGEMENT FUND		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
ADD: BAD DEBT (M.F.) WRITTEN BACK		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
LEGAL FEE RECOVERED		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
INTEREST INCOME		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
SUNDRY INCOME		5,644.98	0.00	5,644.98	470.42	5,644.98	470.42	5,644.98	-100%	
TOTAL INCOME		1,035,216.98	514,786.00	1,550,002.98	129,166.92	1,550,002.98	129,166.92	1,544,358.00	0%	
EXPENSES										
支出										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		242,152.83	130,078.14	372,230.97	31,019.25	411,121.02	34,260.09	411,121.02	10%	
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
CARPARK EQUIPMENT		12.70	0.00	12.70	1.06	0.00	0.00	0.00	-100%	
CLEANING EXPENSES	[B]	124,284.00	62,143.50	186,427.50	15,535.63	192,640.20	16,053.35	192,640.20	3%	
ELECTRICITY		133,937.00	68,972.00	202,909.00	16,909.08	223,200.00	18,600.00	223,200.00	10%	
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I] + [J] + [K]	13,291.84	7,097.00	20,388.84	1,699.07	104,350.00	8,695.83	104,350.00	412%	
SECURITY SYSTEM	[D]	26,301.00	10,600.00	36,901.00	3,075.08	74,901.00	6,241.75	74,901.00	103%	
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	6,945.00	24,754.00	31,699.00	2,641.58	63,340.00	5,278.33	63,340.00	100%	
LIFTS	[E]	36,210.00	11,960.00	48,170.00	4,014.17	35,880.00	2,990.00	35,880.00	-26%	
MANAGER'S REMUNERATION 4%		23,607.56	13,027.79	36,635.35	3,052.95	44,290.26	3,690.86	44,290.26	21%	
MAINTENANCE FUND 11%		64,920.82	35,826.46	100,747.28	8,395.61	121,798.20	10,149.85	121,798.20	21%	
PRINTING AND STATIONERY		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.17	0.00	N/A	
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	188,632.00	94,316.00	282,948.00	23,579.00	307,705.95	25,642.16	307,705.95	9%	
STAFF COST ALLOCATION	[P]	42,538.16	21,268.27	63,806.43	5,317.20	63,807.24	5,317.27	63,807.24	0%	
SUNDRY EXPENSES	[N]	11,040.00	5,520.00	16,560.00	1,380.00	30,000.00	2,500.00	30,000.00	81%	
TELEPHONE		6,328.04	3,198.00	9,526.04	793.84	10,002.00	833.50	10,002.00	5%	
WATER FEE		669.50	749.60	1,419.10	118.26	1,380.00	115.00	1,380.00	-3%	
TOTAL EXPENSES		920,870.45	504,627.37	1,425,497.82	118,791.50	1,684,465.87	140,372.16	1,684,465.87	18%	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		114,346.53	10,158.63	124,505.16	10,375.42	(140,107.87)	(11,675.66)	(140,107.87)	-213%	
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F										
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR		5,034,801.65	124,505.16	5,159,306.81	(140,107.87)	5,159,306.81	(140,107.87)	5,159,306.81		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F		5,019,198.94	2,684,332.17	5,019,198.94	1,229,663.99	5,019,198.94	1,229,663.99	5,019,198.94		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE		7,843,638.98	57.90	7,843,638.98	46.13	7,843,638.98	46.13	7,843,638.98		
OWNERS' EQUITY										
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)										





(公共賬目)
(ESTATE)

2023年康翠花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

	請閱 預算支出	備註	實際收入/支出		預計收入/支出		財政預算		與2022年 比較 百分比
			1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	2023	全年累計	1-12/2023	
(Expressed in HK Dollars)									
(以港元入賬)									
INCOME									
收入									
網球、檯球場收入		(1)	87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	166,270.00	13,855.83	13.0%
泳池收入		(1)	110,234.00	11,366.00	121,600.00	10,135.00	143,740.00	11,978.33	18.2%
保險及其他賠償			12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	0.00	-100.0%
銀行利息收入			5,472.16	102,334.00	107,806.22	8,983.85	118,587.00	9,882.25	10.0%
什項收入			138,885.30	80,960.00	219,845.30	18,320.44	174,000.00	14,500.00	-20.9%
GRAND TOTAL			354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	602,597.00	50,216.41	-1.0%
EXPENSES									
支出									
銀行費用			38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%
業主顧問費用		(N6)	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%
清潔費		(B)	2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	4,398,374.00	366,531.17	3.9%
廢物清除費			0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	1,000.00	0.0%
電費		(2)	366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	625,062.00	52,088.50	10.0%
節日裝飾		(L)	5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	416.67	-56.2%
園藝種植		(L)	136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	561,500.00	46,791.67	112.0%
保險費		(O1)	763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	801,042.00	66,753.50	5.0%
訴訟費		(O2)	8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	13,910.00	1,159.17	-34.5%
保養維修			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
外圍維修及搭棚			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
CONCRETE AND SCAFFOLDING			698,518.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	694,000.00	57,833.33	-23.9%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS			157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	141,660.00	11,805.00	-32.6%
SECURITY SYSTEM			0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	218.75	-76.1%
FIRE FIGHTING SYSTEM		(F)	710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	100,566.61	10.2%
MANAGER'S REMUNERATION 4%			98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%
PEST CONTROL		(C)	71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	7,860.00	-4.2%
PRINTING AND STATIONERY		(O4)+[O5]	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	1.5%
RENTAL EXPENSES		(O3)	6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	10,267,419.30	855,618.28	11.6%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		(A)	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%
SUNDRY EXPENSES		(N1-N5)+[P2]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%
SWIMMING POOL EXPENSES		(M)	29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,822.50	5.0%
TELEPHONE			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%
UNIFORM			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%
WAGES / SALARIES (T.L.60 Staff + I.O. Staff)			(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%
STAFF COST ALLOCATION		(P1)	218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%
MPE CONTRIBUTION			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%
WATER FEE			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%
GRAND TOTAL			(18,126,187.34)	(9,786,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	10.4%
LESS:									
NET GARDEN EXPENSES			(18,126,187.34)	(9,786,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	10.4%
NET OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)	
TOTAL EXPENSES			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)	

備註:

- (1) 2023年康翠園設施收入會以2022年收入作估計。
- (2) 2023年1月開始中華電力加價,會以2022年支出加10%。
- (3) 2023年1月開始第19座管理費將會加2%。
- (4) 2023年1月開始第9座管理費將會加3%。
- (5) 2023年1月開始第6座管理費將會加5%。
- (6) 2023年1月開始第4,8座管理費將會加6%。
- (7) 2023年1月開始第20座管理費將會加7%。
- (8) 2023年1月開始第1,2,3座管理費將會加8%。
- (9) 2023年1月開始第26座管理費將會加10%。
- (10) 2023年1月開始第25座管理費將會加12%。
- (11) 2023年1月開始第22座管理費將會加17%。
- (12) 2023年1月開始第23座管理費將會加19%。
- (13) 2023年度地庫維修預算,第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修預算,第3座各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修預算,第20座各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修預算,第6座各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修預算,第26座各HK\$300,000.00

豪景花園管理有限公司

T. L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號鋪

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1143

致: A 車場全體業主

有關: A 車場財務講解會-會後簡報

屋苑的財務講解會已於 10 月 29 日至 12 月 3 日期間順利完成, 在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

本車場總業主人數: 713 戶

會上我們與法團就屋苑現時的財務狀況作出檢討及報告, 並解釋 2023 年度調升管理費的決定及預計往後數年的管理費形勢, 得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出, 供未有出席的業戶參考:

物業基本資訊及財政概念:

1. 物業人口概況: 根據 2021 年人口普查數據, 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%;

2. 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;

根據 2021 年人口普查數據, 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, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;

3. 座別自負盈虧, 公眾地方開支則由各座共同負責: 收入方面, 每個單位繳付管理費後, 將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」; 開支方面, 支付自身座別專屬的開支, 以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用);

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

公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如: 屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大, 相對「公共費用之分攤」較其他物業大。

以 2022 年數據為例, 「公共費用之分攤」平均佔屋苑每月大廈開支約 26%(註: 以現時屋苑收取管理費當中所佔的比例計算);

5. 「赤字」的處理: 如屋苑該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」), 即該月不能儲蓄之餘, 亦動用屋苑的「儲備基金」或「維修基金」, 以應付開支需要。

6. 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比較, 以豪景花園的狀況, 即使單位數量及設計相等的座別, 財政收支狀況也會不同, 只能根據自身座別的財務狀況作判斷及制備預算案;

7. 大廈財政及行政透明: 豪景花園的網站運作達 20 多年: www.hkgarden.hk, 網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄等資訊; 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;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1143

致: A車場全體業主

有關: A車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 每年管理公司有按大廈公契及法例規定制備財政預算案，並將草案交予法團按來年收支逐項審視及調整開支預算，從而釐定管理費費用收取多少。惟以2012年及2016年為例，法團及管理公司發現赤字問題制備調升管理費預算後，有業主動議及於業主大會通過推翻財政預算，結果令當年的管理費凍結，進一步蠶蝕屋苑的大廈儲備。
其後法團以此為鑑，於每年的財政預算制定比較保守，十多年來大部份年份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。
因此過去十年，大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支，無法按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；
2. 根據2023年度財政預算，預計屋苑管理費收入並不足以支付開支(註:未計算其他突發開支)，存在著赤字問題，將需以大廈自身儲備補貼開支，而截至2022年8月底，屋苑有儲備\$7,788,503.04，故決定維持屋苑管理費不變，然而，預計來年赤字會令屋苑大廈儲備進一步下降；
3. 預計有一些其他的座數儲備至2023年已跌至底線，沒有儲備可再動用:2023年即使加管理費，只是保持管理費儲備跌至最低位，而不用特別集資應付來年需要(註:未計算其他突發開支)，就如過往第1、4及第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。若最終不加管理費，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)；
4. 保安服務合約方面:現時按合約費付款，扣除保安公司的營運成本外(例如:牌照、保險、制服裝備、強積金、替更人手、保安公司營利)，實際保安員的薪金與鄰近物業低約20%(於服務合約內要求保安公司對大廈保安員的實際保證底薪:本苑\$1.3萬多;鄰近物業\$1.6萬多)，令現時本苑保安員職位吸引力不足，導致崗位空缺、人手流失及服務質素較過往差的現象，管理公司現時已按合約機制向保安公司執行懲罰性扣款條款，惟未能改善因保安員實際薪金吸引足夠人手，及未有條件要求提昇服務質素，對屋苑治安造成明顯的負面影響。
建議:是次財政預算案將設定要求大廈保安員實際薪金調升與鄰近座別相若，整份保安合約預算+15%，而保安服務合約將於2023年5月屆滿，預計2月進行招標，標書設定為兩個選項:1)維持現有保安實際底薪及2)調升保安員實際底薪，並於2023年3-4月期間舉行的特別業主大會向各業主詳細講解，屆時由業主們投票決定意向；
5. 清潔服務合約方面:過去兩次合約(共4年)並無加服務費，今年預算+5%；
6. 地底供水管老化，預留維修項目預算:本苑落成三十多年，地底供水管使用年期如是，近年多座都陸續因老化及喉管爆裂，無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外，獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1143

致: A車場全體業主

有關: A車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

- 大廈工程維修費用, 2023 年全年預算數為\$200,000.00, 按現時未完成的外牆維修個案預計或可處理本年度問題, 此類工程如有實際需要時會獨立進行集資處理;
- 截至 2022 年 8 月 31 日, 大廈基金結餘為\$7,788,503.04; 達 3 個月管理費總和\$406,41.00 的安全水平, 因此有需要制止其惡化及改善;

就 1 至 8 項因素, 預計 2023 年管理費維持不變, 惟因累積赤字問題, 長遠需要調升並持續數年, 我們已盡量採用溫和加幅處理。

2023 年度管理費之調升

- A 車場所有車位維持現時 \$ 190。

來年展望及總結

- 解決管理費結構性赤字建議: 做到恆常開支及收入平衡, 不用鈎取儲備作日常運作, 以現時數據分析, 加幅指標為+9.5%, 但為著考慮各業主的財政情況取得平衡, 以按年平均加幅處理較為容易接受, 以現時數據推算, 預計平均加幅+2.4%以上, 維持 3-4 年左右, 可處理結構性赤字的問題(注意: 數據只屬參考指標, 未計算其他外在因素, 請留意每年年終的財政預算案)。
- 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」, 由於屋宇署未有發出強制驗樓令, 故現階段我們未有任何計劃, 只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施的維護工作, 詳情請參閱: 「第 9 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2022-09-15)」 「F. 未來面對的挑戰」 「d 項」的內容。
- 在有需要情況下, 管理公司將繼續於明年中舉辦中期財務講解會, 向業戶匯報最新狀況, 增加財政透明度;

節流措施(例)

- 2011 年: 購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作, 以節省租用高台車的成本及預約時間
- 2016 年: 引入「實度實度」地喉及外牆維修, 控制維修成本
「實度實度」外牆維修:
 - 「實度實度」棚架報價, 2 年制合約, 鎖定標準棚架, 後加棚架等價格
 - 「實度實度」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, 省去外判承辦商的行政成本「實度實度」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
- 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, 招標「價單」並 2 年合約為限, 保持價格競爭

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1143

致: A車場全體業主

有關: A車場財務講解會-會後簡報

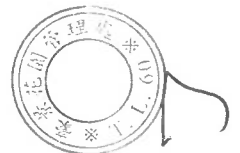
(接上頁)

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: 「實度實度」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, 補充航拍機外牆勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年: 大廈地下天台加壓系統, 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。

來年開支挑戰

1. 強制驗窗計劃: 接獲屋宇署送達法定通知, 須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗, 並負責監督檢驗後認為需要進行的訂明修葺工程。於10月7日向全苑發出通告預告事件, 並於2022年10月28日開始, 個別單位業主已陸續收到通知書, 而豪景花園各座公眾位置亦就有相關命令, 需要聘請認可人士對各座大廈公眾部份(例如後梯)的玻璃窗進行檢查。
2. 都市固體廢物收費: 預計2023年中開始, 物業管理對於有關制度及實施仍存在很多問題, 需要待環保署進一步闡釋。屆時大廈監察成本或會提升(檢控違法棄置行為), 而業主自家成本亦會提升(自行購買法定標準的垃圾袋)。
3. 法定最低工資: 現時法定最低工資水平: \$37.50, 將實施的法定最低工資水平: \$40.00, 預計將於2023年5月推行, 將影響所有涉及勞工市場的服務合約費加幅。
4. 物業管理業發牌制度: 由2023年8月1日起, 物管公司必須按法例規定持有有效物管牌照及指定最低持牌人數的管理從業員, 才可提供物管服務。物管公司為符合法例要求, 業界出現「搶人潮」情況, 對持牌從業員提供較以往相對吸引待遇, 人力資源流動性比過往高。

最後再次感謝各位業主繼續支持我們的管理工作, 如有疑問, 可致電2491-7234與我們聯絡。



豪景花園客戶服務部
2022年12月6日

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1143

致: A車場全體業主

有關: A車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘 (通用)

- 來年(2023年)本苑預計共有13幢住宅大廈需要增加管理費(加幅由加幅由\$26-\$608不等),其餘15座住宅、4個停車場及商場的管理費則獲凍結;
- 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。
- 我們將根據《建築物管理條例》,不遲於2022年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告,敬請留意。
- 有關屋苑各座別的每月份財務報表,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。



豪景花園業主立案法團網站



第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告
(2022-09-15)