

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：N2022-1037-13

致：第13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19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 及 D	\$2,100
B 及 C	\$1,845
E 及 F	\$1,565

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: N2022-1037-13

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 13

Re : Management Fees Year 2023 of Block 13 will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 19 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/D	\$2,100
B/C	\$1,845
E/F	\$1,565

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

(第13座)
(BLOCK 13)

管理費增幅：		0%	增加金額
(2022)	(2023)		
\$1565-\$2100	\$1565-\$2100		\$0.00

	請閱 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	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023	全年累計	1-12/2023		
(Expressed in HK Dollars)										
(以港元入賬)										
收入										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,057,920.00	528,960.00	1,586,880.00	132,240.00	1,586,880.00	132,240.00	1,586,880.00	132,240.00	0%
LESS: SINKING FUND		(52,896.00)	(26,448.00)	(79,344.00)	(6,612.00)	(79,344.00)	(6,612.00)	(79,344.00)	(6,612.00)	0%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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
SUNDRY INCOME		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME		1,005,024.00	502,512.00	1,507,536.00	125,628.00	1,507,536.00	125,628.00	1,507,536.00	125,628.00	0%
支出										
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		342,342.30	183,897.29	526,239.59	43,853.30	581,220.18	48,435.02	581,220.18	48,435.02	10%
AUDITORS REMUNERATION		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	116,188.00	9,682.33	116,188.00	9,682.33	3%
ELECTRICITY		47,332.00	24,379.00	71,711.00	5,975.92	78,882.00	6,573.50	78,882.00	6,573.50	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	800.00	66.67	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION										
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	0.00	71,368.00	71,368.00	5,947.33	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	12%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	45,785.00	18,164.00	63,949.00	5,329.08	57,645.00	4,803.75	57,645.00	4,803.75	-10%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	4,149.98	1,837.00	5,986.98	498.92	10,156.54	846.38	10,156.54	846.38	70%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	0.00	18,732.00	18,732.00	1,561.00	7,585.00	632.08	7,585.00	632.08	-60%
LIFTS	[E]	73,060.00	36,240.00	109,300.00	9,108.33	108,720.00	9,060.00	108,720.00	9,060.00	-1%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		23,736.21	15,283.32	39,019.53	3,251.63	40,923.22	3,410.27	40,923.22	3,410.27	5%
MAINTENANCE FUND 11%		65,274.56	42,029.13	107,303.69	8,941.97	112,538.85	9,378.24	112,538.85	9,378.24	5%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	558,252.90	46,521.08	558,252.90	46,521.08	9%
PRINTING AND STATIONERY		0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	50.00	4.17	N/A
SUNDRY EXPENSES	[N]	3,963.39	1,573.00	5,536.39	461.37	2,500.00	208.33	2,500.00	208.33	-55%
TELEPHONE		1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	1,991.00	165.92	5%
WATER FEE		196.80	66.00	262.80	21.90	310.00	25.83	310.00	25.83	18%
TOTAL EXPENSES		1,024,758.24	623,292.74	1,648,050.98	137,337.58	1,757,762.69	146,480.24	1,757,762.69	146,480.24	7%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(19,734.24)	(120,780.74)	(140,514.98)	(11,709.58)	(250,226.69)	(20,852.24)	(250,226.69)	(20,852.24)	78%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F										
年初累積盈餘/(赤字)				(363,924.47)		(504,439.45)		(504,439.45)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(140,514.98)		(250,226.69)		(250,226.69)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(504,439.45)		(754,666.14)		(754,666.14)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,413,079.20		944,007.82		944,007.82		
OWNERS' EQUITY				908,639.75		189,341.68		189,341.68		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				6.87 個月		1.43 個月		1.43 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)

	請閱 預算支出	備註	實際收入/支出		預計收入/支出		財政預算 2023		與2022年 比較
			1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2023	百分比	
(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%
COMMITTEES EXPENSES		(N6)	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%
CLEANING EXPENSES		(B)	2,819,818.21	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		(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			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%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		(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%
SUNDRY EXPENSES		(A)	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%
SWIMMING POOL EXPENSES		(N1-N5)+ (P2)	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%
TELEPHONE		(M)	29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%
UNIFORM			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%
WAGES / SALARIES (I.L.60 Staff + I.O. Staff)			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%
STAFF COST ALLOCATION		(P1)	(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%
MPP CONTRIBUTION			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%
WATER FEE			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%
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%
NET GARDEN EXPENSES			(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:									
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年康樂設施收入會以2022年收入作估算。
- (2) 2023年1月開始中環電力加價, 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年度地庫維修需集資: 第1,2,4,22,23,25區各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修需集資: 第3區各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修需集資: 第20區各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修需集資: 第6區各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修需集資: 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/1098

致: 第13座全體業主

有關: 第13座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於11月19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: 72戶, 出席人數: 1人, 出席率 1.4%

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年度貴座因收支不平衡而出現之財政赤字問題, 貴座管理費獲凍結的決定以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32%(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/1098

致: 第13座全體業主

有關: 第13座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧本年11月召開財務講解會;
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;
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\$1,037,610.38,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;
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,與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題,我們在制備來年財政預算案有預留上述開支,將會動用維修基金儲備以進行工程,以減低管理費進一步加幅的壓力;

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/1098

致: 第13座全體業主

有關: 第13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, 按現時未完成的外牆維修個案預計將可處理本年度問題, 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\$1,037,610.38; 已備3個月管理費總和\$396,720的安全水平, 達到健康儲備狀態指標;

就1至12項因素, 預計來年管理費維持不變, 惟因累積赤字問題, 長遠需要調升並持續數年, 我們會盡量建議採用溫和加幅處理。

2023年度管理費之調升

1. A及D單位維持\$2,100.00不變;
2. B及C單位維持\$1,845.00不變;
3. E及F單位維持\$1,565.00不變;

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+17%, 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

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/1098

致: 第13座全體業主

有關: 第13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: \$40.0, 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。
 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. 有業戶贊成按不同座別財政狀況來釐定管理費費用的增減或凍結, 是較為合理的做法。
2. 有業戶提及座數地下外圍部份公眾地方例如廁所或自助售賣機的用水及用電費用由何方支付: 相關位置設有獨立水電錶記錄, 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/1098

致: 第13座全體業主

有關: 第13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：N2022-1037-14

致：第 14 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 19 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 及 D	\$2,100
B 及 C	\$1,845
E 及 F	\$1,565

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: N2022-1037-14

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 14

Re : Management Fees Year 2023 of Block 14 will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 19 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/D	\$2,100
B/C	\$1,845
E/F	\$1,565

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

(第14座)
(BLOCK 14)

管理費增幅：		0%	增加金額
(2022)	(2023)		
\$1565-\$2100	\$1565-\$2100		\$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	1-8/2022	9-12/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	
(Expressed in HK Dollars)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,057,920.00	1,057,920.00	528,960.00	528,960.00	1,586,880.00	1,586,880.00	132,240.00	132,240.00	0%
LESS: SINKING FUND		(52,896.00)	(52,896.00)	(26,448.00)	(26,448.00)	(79,344.00)	(79,344.00)	(6,612.00)	(6,612.00)	0%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.I.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
SUNDRY INCOME		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME		1,005,024.00	1,005,024.00	502,512.00	502,512.00	1,507,536.00	1,507,536.00	125,628.00	125,628.00	0%
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		342,342.30	342,342.30	183,897.29	183,897.29	526,239.59	526,239.59	43,853.30	48,435.02	10%
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]	74,960.00	74,960.00	37,480.00	37,480.00	112,440.00	112,440.00	9,370.00	9,682.33	3%
ELECTRICITY		50,897.00	50,897.00	27,423.54	27,423.54	78,320.54	78,320.54	6,526.71	7,179.42	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	470.00	500.00	500.00	970.00	970.00	80.83	66.67	-18%
LEGAL FEE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		8,092.00	8,092.00	0.00	0.00	61,406.00	61,406.00	5,117.17	5,000.00	-2%
CONCRETE AND SCAFFOLDING		36,709.00	36,709.00	24,192.00	24,192.00	60,901.00	60,901.00	5,075.08	4,803.75	-5%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		4,379.98	4,379.98	14,188.00	14,188.00	18,567.98	18,567.98	1,547.33	865.55	-44%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM		0.00	0.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	6,950.00	579.17	515.42	-11%
FIRE FIGHTING SYSTEM		73,060.00	73,060.00	36,240.00	36,240.00	109,300.00	109,300.00	9,108.33	9,060.00	-1%
LIFTS		23,850.77	23,850.77	14,947.42	14,947.42	38,798.19	38,798.19	3,233.18	3,364.67	4%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		65,589.63	65,589.63	41,105.41	41,105.41	106,695.04	106,695.04	8,891.25	9,252.85	4%
MAINTENANCE FUND 11%		342,224.00	342,224.00	171,112.00	171,112.00	513,336.00	513,336.00	42,778.00	46,521.08	9%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.17	N/A
PRINTING AND STATIONERY		3,903.99	3,903.99	1,552.00	1,552.00	5,455.99	5,455.99	454.67	208.33	-54%
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,264.00	1,264.00	632.00	632.00	1,896.00	1,896.00	158.00	165.92	5%
TELEPHONE		309.30	309.30	102.00	102.00	411.30	411.30	34.28	44.17	29%
WATER FEE		1,028,051.97	1,028,051.97	613,635.66	613,635.66	1,641,687.63	1,641,687.63	136,807.30	145,169.35	6%
TOTAL EXPENSES		(23,027.97)	(23,027.97)	(111,123.66)	(111,123.66)	(134,151.63)	(134,151.63)	(11,179.30)	(19,541.35)	75%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD										
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F						(357,613.65)	(357,613.65)		(491,765.28)	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR						(134,151.63)	(134,151.63)		(234,495.84)	
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F						1,421,891.63	1,421,891.63		1,601,315.56	
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE						930,126.35	930,126.35		875,054.44	
OWNERS' EQUITY						7.03	7.03		6.62	
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)										



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/1097

致: 第14座全體業主

有關: 第14座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於11月19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: 72戶, 出席業主: 3人, 出席率: 4.2%

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年度貴座因收支不平衡而出現之財政赤字問題, 貴座管理費獲凍結的決定以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32%(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/1097

致: 第 14 座全體業主

有關: 第 14 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧本年 11 月召開財務講解會;
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 \$1, 050, 363. 62, 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 及第 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 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;
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%;
8. 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, 貴座曾於 2022 年 8 月完成更換地底消防喉管工程, 惟因樓宇持續老化, 長遠實宜有合適的財政儲備及解決結構性「赤字」問題, 以防突發開支。

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/1097

致: 第14座全體業主

有關: 第14座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

9. 大廈外牆維修費用, 2023年全年預算數為\$60,000;

10. 截至2022年8月31日, 大廈基金結餘為\$1,050,363.62; 達3個月管理費總和\$396,720的安全水平, 因此維持貴座管理費不變;

就1至10項因素, 預計來年管理費維持不變, 惟因收支不平衡出現的赤字問題, 長遠需要調升並持續數年, 我們會盡量建議採用溫和加幅處理。

2023年度管理費維持不變

1. A及D單位維持\$2,100.00不變;
2. B及C單位維持\$1,845.00不變;
3. E及F單位維持\$1,565.00不變。

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%, 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, 加強財政透明度;

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

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/1097

致: 第14座全體業主

有關: 第14座財務講解會-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. 有業戶贊成按不同座別財政狀況來釐定管理費費用的增減或凍結, 是較為合理的做法。
2. 有14座業主反映因人口老化, 14座居民對無障礙設施亦有需求, 管理處鼓勵業戶以書面表達訴求, 以便能呈交法團常會討論, 保守估計涉及約40萬或以上費用, 將於開始籌備時諮詢14座各業戶的意願。
3. 有業戶提及座數地下外圍部份公眾地方例如廁所或自助售賣機的用水及用電費用由何方支付: 相關位置設有獨立水電錶記錄, 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/1097

致: 第 14 座全體業主

有關: 第 14 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：N2022-1037-15

致：第15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19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\$)
A2、B1、B2、C1、C2、 D1、D2、E1、E2、F1	\$2,088
A1 及 F2	\$2,400

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: N2022-1037-15

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 15

Re : Management Fees Year 2023 of Block 15 will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 19 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\$)
A2/B1/B2/C1/C2/D1/D2/E1/E2/F1	\$2,088
A1/F2	\$2,400

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

(第15座)
(BLOCK 15)

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

管理費增幅：		0%	增加金額
(2022)	(2023)		
\$2088-\$2400	\$2088-\$2400		\$0.00

	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	財政預算		與2022年 比較 百分比
					每月平均 1-12/2022	2023 全年累計	
(Expressed in HK Dollars)							
(以港元入賬)							
收入							
INCOME							
MANAGEMENT FEE RECEIVED		821,760.00	410,880.00	1,232,640.00	102,720.00	1,232,640.00	0%
LESS: SINKING FUND		(41,088.00)	(20,544.00)	(61,632.00)	(5,136.00)	(61,632.00)	0%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		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	N/A
SUNDRY INCOME		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME		780,672.00	390,336.00	1,171,008.00	97,584.00	1,171,008.00	0%
EXPENSES							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		334,191.29	179,518.79	513,710.08	42,809.17	567,381.60	10%
AUDITORS REMUNERATION		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	3%
ELECTRICITY		32,841.00	16,788.00	49,629.00	4,135.75	54,592.00	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		2,820.00	500.00	3,320.00	276.67	4,800.00	45%
FURNITURE, FIXTURES & EQUIPMENT		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
LEGAL FEE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	0.00	47,643.00	47,643.00	3,970.25	50,000.00	5%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	47,557.50	40,697.50	88,255.00	7,354.58	62,985.00	-29%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	10,978.04	4,114.00	15,092.04	1,257.67	10,327.28	-32%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	0.00	7,362.80	7,362.80	613.57	3,735.00	-49%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		13,850.95	9,721.09	23,572.04	1,984.34	23,596.67	0%
MAINTENANCE FUND 11%		38,090.12	26,732.98	64,823.10	5,401.93	64,890.84	0%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	171,112.00	85,556.00	256,668.00	21,389.00	279,126.45	9%
PRINTING AND STATIONERY		0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	N/A
SUNDRY EXPENSES	[N]	2,545.67	978.40	3,524.07	293.67	2,500.00	-29%
TELEPHONE		3,272.00	1,636.00	4,908.00	409.00	5,153.00	5%
WATER FEE		187.60	271.40	459.00	38.25	460.00	0%
TOTAL EXPENSES		732,406.17	458,999.96	1,191,406.13	99,283.85	1,245,785.84	5%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		48,265.83	(68,663.96)	(20,398.13)	(1,699.85)	(74,777.84)	267%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			702,204.58			681,806.45	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			(20,398.13)			(74,777.84)	
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			681,806.45			607,028.61	
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			243,709.18			359,538.60	
OWNERS' EQUITY			925,515.63			966,567.21	
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			9.01 個月			9.41 個月	



(公共賬目)
(ESTATE)

2023年度豪華花園財政預算報告
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		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	2023	全年累計			
(Expressed in HK Dollars)											
(以港元入賬)											
INCOME											
TENNIS & SQUASH COURT INCOME		(1)	87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	13,855.53	13.0%			
SWIMMING POOL INCOME		(1)	110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	11,978.53	18.2%			
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION			0.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	-100.0%			
BANK INTEREST INCOME			5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	9,882.25	10.0%			
SUNDRY INCOME			138,885.50	80,960.00	219,845.50	18,320.44	174,000.00	-20.9%			
GRAND TOTAL			354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	50,216.61	-1.0%			
EXPENSES											
BANK CHARGES			38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	6.8%			
COMMITTEES' EXPENSES		(N6)	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	0.0%			
CLEANING EXPENSES		(B)	2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	366,531.17	3.9%			
DEBRIS REMOVAL CHARGES			0.00	0.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	0.0%			
ELECTRICITY		(2)	366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	52,088.50	10.0%			
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		(L)	5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	-56.2%			
GARDENING EXPENSES		(L)	136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	561,500.00	112.0%			
INSURANCE		(O1)	763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	801,042.00	5.0%			
LEGAL FEE		(O2)	8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	13,910.00	-34.5%			
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION			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	-23.9%			
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		(D)	157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	141,660.00	-32.6%			
SECURITY SYSTEM		(F)	0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	-76.1%			
FIRE FIGHTING SYSTEM			710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	10.2%			
MANAGER'S REMUNERATION 4%		(C)	98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	16.0%			
PEST CONTROL		(O4)+(O5)	71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	-4.2%			
PRINTING AND STATIONERY		(O3)	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	1.5%			
RENTAL EXPENSES		(A)	6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	10,267,419.30	11.6%			
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		(N1)-(N5)+(P2)	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	12.2%			
SUNDRY EXPENSES		(M)	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	-10.8%			
SWIMMING POOL EXPENSES			29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	5.0%			
TELEPHONE			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	-5.7%			
UNIFORM			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	16.9%			
WAGES / SALARIES (I.O. Staff)		(P1)	(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	0.0%			
STAFF COST ALLOCATION			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	2.0%			
MPP CONTRIBUTION			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	11.8%			
WATER FEE			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	10.2%			
GRAND TOTAL			(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	10.4%			
LESS:											
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)				
TOTAL EXPENSES			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)				
大業主分擔費用之3%											
支出合計											
(923,225.60) (76,935.47)											
(29,850,961.02) (2,487,580.12)											

備註：
 (1) 2023年應計設施收入會以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年度地庫維修保養費：第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00
 (14) 2023年度地庫維修保養費：第3座各HK\$200,000.00
 (15) 2023年度地庫維修保養費：第20座各HK\$250,000.00
 (16) 2023年度地庫維修保養費：第6座各HK\$280,000.00
 (17) 2023年度地庫維修保養費：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/1134

致: 第15座全體業主

有關: 第15座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於11月19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: 48戶, 出席人數: 1人, 出席率 2%

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43%(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/1134

致: 第15座全體業主

有關: 第15座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧本年11月召開財務講解會;
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;
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 **\$1,290,845.67**, 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;
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。

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/1134

致: 第 15 座全體業主

有關: 第 15 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\$50,000, 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;
11. 截至 2022 年 8 月 31 日, 大廈基金結餘為\$1,290,845.67; 未達 3 個月管理費總和\$308,160.00 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, 預計來年管理費維持不變, 惟因赤字問題, 長遠需要調升並持續數年, 我們會盡量建議採用溫和加幅處理。

2023 年度管理費之調升

1. A1 及 F2 單位維持\$ 2,400.00 不變;
2. A2, B 至 E 的 1 和 2 室及 F1 單位維持\$ 2,088.00 不變;

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+6.5%, 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+1.6%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

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/1134

致: 第15座全體業主

有關: 第15座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

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: \$40.0, 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。
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. 有業戶贊成按不同座別財政狀況來釐定管理費費用的增減或凍結, 是較為合理的做法。
2. 有業戶提及座數地下外圍部份公眾地方例如廁所或自助售賣機的用水及用電費用由何方支付: 相關位置設有獨立水電錶記錄, 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/1134


致: 第15座全體業主

有關: 第15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：N2022-1037-16

致：第16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26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 及 D	\$1,555
B 及 C	\$1,370

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: N2022-1037-16

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 16

Re : Management Fees Year 2023 of Block 16 will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 26 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/D	\$1,555
B/C	\$1,370

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

(第16座)
(BLOCK 16)

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

管理費增幅：	0%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$1370-\$1555	\$1370-\$1555	\$0.00

(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	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2023		
(以港元入賬)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,357,200.00	678,600.00	2,035,800.00	169,650.00	2,035,800.00	169,650.00	169,650.00	0%	
LESS: SINKING FUND		(67,860.00)	(33,930.00)	(101,790.00)	(8,482.50)	(101,790.00)	(8,482.50)	(8,482.50)	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: 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	
SUNDRY INCOME		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
TOTAL INCOME		1,289,340.00	644,670.00	1,934,010.00	161,167.50	1,934,010.00	161,167.50	161,167.50	0%	
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		669,741.08	359,767.32	1,029,508.40	85,792.37	1,137,069.64	94,755.80	94,755.80	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	116,188.00	9,682.33	9,682.33	3%	
ELECTRICITY		62,103.00	32,672.00	94,775.00	7,897.92	104,253.00	8,687.75	8,687.75	10%	
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	156.00	626.00	52.17	800.00	66.67	66.67	28%	
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		9,600.00	103,924.00	113,524.00	9,460.33	120,000.00	10,000.00	10,000.00	6%	
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	39,847.44	14,070.00	53,917.44	4,493.12	57,645.00	4,803.75	4,803.75	7%	
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[D]	4,537.74	1,966.00	6,503.74	541.98	11,640.84	970.07	970.07	79%	
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[F]	0.00	4,413.00	4,413.00	367.75	10,635.00	886.25	886.25	141%	
FIRE FIGHTING SYSTEM	[E]	69,381.84	34,691.73	104,073.57	8,672.80	104,072.76	8,672.73	8,672.73	0%	
LIFTS		24,651.19	16,226.39	40,877.58	3,406.47	43,531.94	3,627.66	3,627.66	6%	
MANAGER'S REMUNERATION 4%		67,790.73	44,622.57	112,413.30	9,367.78	119,712.84	9,976.07	9,976.07	6%	
MAINTENANCE FUND 11%	[A]	342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	558,252.90	46,521.08	46,521.08	9%	
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	4.17	N/A	
PRINTING AND STATIONERY	[N]	11,733.81	4,489.00	16,222.81	1,351.90	2,500.00	208.33	208.33	-85%	
SUNDRY EXPENSES		1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	165.92	5%	
TELEPHONE		157.50	54.00	211.50	17.63	270.00	22.50	22.50	28%	
WATER FEE		1,378,462.33	826,276.01	2,204,738.34	183,728.22	2,388,612.92	199,051.08	199,051.08	8%	
TOTAL EXPENSES		(89,122.33)	(181,606.01)	(270,728.34)	(22,560.72)	(454,602.92)	(37,883.58)	(37,883.58)	68%	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD										
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				91,358.64		(179,369.70)		(179,369.70)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(270,728.34)		(454,602.92)		(454,602.92)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(179,369.70)		(633,972.62)		(633,972.62)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,668,208.33		1,668,280.87		1,668,280.87		
OWNERS' EQUITY				1,488,838.63		1,034,308.25		1,034,308.25		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				8.78 個月		6.10 個月		6.10 個月		



2023年康翠花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN
(公共賬目)
(ESTATE)



	請閱 預算支出	備註	預算收入/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	2023	全年累計	1-12/2023	
(Expressed in HK Dollars)									
INCOME									
收入									
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									
支出									
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	[N6]		0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%
CLEANING EXPENSES	[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%
DEBRIS REMOVAL CHARGES			0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	1,000.00	0.0%
ELECTRICITY	[L]	(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	[O1]		136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	561,500.00	46,791.67	112.0%
INSURANCE	[O2]		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	[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			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]		163,661.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%
SUNDRY EXPENSES	[M]		430,994.83	297,700.00	728,694.83	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 + 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%
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									
淨支出									
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:

- 2023年應攤設施收入會以2022年收入作估計。
- 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：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/1147

致: 第 16 座全體業主

有關: 第 16 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 11 月 26 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: 116 戶, 出席業主: 2 人, 出席率: 1.7%

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 年度貴座因收支不平衡而出現之財政赤字問題, 貴座管理費獲凍結的決定以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 47%(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/1147

致: 第16座全體業主

有關: 第16座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧本年11月召開財務講解會;
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\$1,692,818.84, 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及第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;
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%;
8. 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, 貴座將於2022年12月底完成地下污水喉管更新工程, 惟因樓宇持續老化, 長遠實宜有合適的財政儲備及解決結構性「赤字」問題, 以防突發開支。

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/1147

致: 第 16 座全體業主

有關: 第 16 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

9. 大廈外牆維修費用, 2023 年全年預算數為\$120,000;
10. 截至 2022 年 8 月 31 日, 大廈基金結餘為\$1,692,818.84; 達 3 個月管理費總和\$508,950 的安全水平, 因此維持貴座管理費不變;

就 1 至 10 項因素, 預計來年管理費維持不變, 惟因收支不平衡出現的赤字問題, 長遠需要調升並持續數年, 我們會盡量建議採用溫和加幅處理。

2023 年度管理費維持不變

1. A 及 D 單位維持\$ 1,555.00 不變;
2. B 及 C 單位維持\$ 1,370.00 不變。

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+24%, 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+6%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, 加強財政透明度;

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

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/1147

致: 第16座全體業主

有關: 第16座財務講解會-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. 有業主反映保安公司投標保安合約時, 為了中標而設定過低服務費, 最終服務不達標, 甚至缺人, 這做法不合理, 應予以監管: 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力不足, 導致崗位空缺、人手流失及服務問題, 故將來於服務合約內將要求保安公司對大廈保安員保證其實際底薪。

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/1147

致: 第16座全體業主

有關: 第16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：N2022-1037-17

致：第17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26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 及 D	\$1,549
B 及 C	\$1,366

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: N2022-1037-17

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 17

Re : Management Fees Year 2023 of Block 17 will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 26 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/D	\$1,549
B/C	\$1,366

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

(第17座)
(BLOCK 17)

管理費增幅：	0%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$1366-\$1549	\$1366-\$1549	\$0.00

	請閱 預算支出	實際收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		管理費增幅：		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	(2022)	(2023)	
(Expressed in HK Dollars)										
收入										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,352,560.00	676,280.00	2,028,840.00	169,070.00	2,028,840.00	2,028,840.00	0%	169,070.00	0%
LESS: SINKING FUND		(67,628.00)	(33,814.00)	(101,442.00)	(8,453.50)	(101,442.00)	(101,442.00)	0%	(8,453.50)	0%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	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	0.00	N/A
SUNDRY INCOME		300.00	99.00	399.00	33.25	399.00	399.00	-100%	0.00	-100%
TOTAL INCOME		1,285,232.00	642,565.00	1,927,797.00	160,649.75	1,927,797.00	1,927,398.00		160,616.50	0%
支出										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		669,741.08	359,767.32	1,029,508.40	85,792.37	1,137,069.64	1,137,069.64	10%	94,755.80	10%
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	0.00	N/A
CLEANING EXPENSES	[B]	75,200.00	37,561.00	112,761.00	9,396.75	116,188.00	116,188.00	3%	9,682.33	3%
ELECTRICITY		74,440.00	38,800.00	113,240.00	9,436.67	124,564.00	124,564.00	10%	10,380.33	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	800.00	-18%	66.67	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		79,407.00	78,203.00	157,610.00	13,134.17	120,000.00	120,000.00	-24%	10,000.00	-24%
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	112,282.44	16,875.00	129,157.44	10,763.12	57,645.00	57,645.00	-55%	4,803.75	-55%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	12,737.74	4,699.00	17,436.74	1,453.06	11,640.84	11,640.84	-33%	970.07	-33%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	0.00	3,940.00	3,940.00	328.33	14,035.00	14,035.00	256%	1,169.58	256%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	69,381.84	34,691.80	104,073.64	8,672.80	104,072.76	104,072.76	0%	8,672.73	0%
LIFTS	[E]	30,806.36	15,781.75	46,588.11	3,882.34	44,477.18	44,477.18	-5%	3,706.43	-5%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		84,717.45	43,399.82	128,117.27	10,676.44	122,312.25	122,312.25	-5%	10,192.69	-5%
MAINTENANCE FUND 11%	[A]	342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	558,252.90	558,252.90	9%	46,521.08	9%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	4.17	N/A
PRINTING AND STATIONERY	[N]	5,941.02	7,494.00	13,435.02	1,119.59	2,500.00	2,500.00	-81%	208.33	-81%
SUNDRY EXPENSES		1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	1,991.00	5%	165.92	5%
TELEPHONE		110.60	36.00	146.60	12.22	190.00	190.00	30%	15.83	30%
WATER FEE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	0.00	0%
TOTAL EXPENSES		1,555,423.53	813,492.69	2,368,916.22	197,409.69	2,415,788.57	2,415,788.57		201,315.71	2%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(270,191.53)	(170,927.69)	(441,119.22)	(36,759.94)	(488,390.57)	(488,390.57)		(40,699.21)	11%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				(187,618.48)		(628,737.70)	(628,737.70)			
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(441,119.22)		(488,390.57)	(488,390.57)			
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(628,737.70)		(1,117,128.27)	(1,117,128.27)			
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,764,973.87		1,767,297.82	1,767,297.82			
OWNERS' EQUITY				1,136,236.17		650,169.55	650,169.55			
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				6.72 個月		3.85 個月	3.85 個月			



2023年度露花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

(公共賬目)
(ESTATE)



	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	1-12/2022	9-12/2022	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									
TENNIS & SQUASH COURT INCOME		(1)	87,380.00	147,146.00	59,766.00	147,146.00	166,270.00	13,855.83	13.0%
SWIMMING POOL INCOME		(1)	110,254.00	121,620.00	11,366.00	121,620.00	143,740.00	11,978.33	18.2%
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION			12,100.00	12,100.00	0.00	12,100.00	0.00	0.00	-100.0%
BANK INTEREST INCOME			5,472.16	107,806.22	102,334.06	107,806.22	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	608,517.52	254,426.06	50,709.79	602,597.00	50,216.41	-1.0%
EXPENSES									
BANK CHARGES			38,671.90	58,029.90	19,358.00	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%
COMMITTEE'S EXPENSES	[N6]		0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%
CLEANING EXPENSES	[B]		2,818,818.21	4,235,089.21	1,416,271.00	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	[L]		5,413.64	6,000.00	6,000.00	951.14	5,000.00	416.67	-56.2%
GARDENING EXPENSES	[L]		136,181.00	264,851.00	128,670.00	22,070.92	561,500.00	46,791.67	112.0%
INSURANCE	[O1]		763,082.83	763,082.83	0.00	63,590.24	801,042.00	66,753.50	5.0%
LEGAL FEE	[O2]		8,832.00	21,248.00	12,416.00	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	52,557.00	17,518.92	694,000.00	57,833.33	-23.9%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[D]		157,670.00	11,000.00	11,000.00	916.67	141,660.00	11,805.00	-32.6%
SECURITY SYSTEM	[F]		710,779.95	384,282.23	79,300.00	14,855.00	1,206,799.37	100,566.61	-76.1%
FIRE FIGHTING SYSTEM			98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	[C]		71,101.43	98,428.43	169,426.00	42,493.50	94,320.00	7,860.00	-4.2%
PEST CONTROL	[O4]+[O5]		340,496.00	509,922.00	169,426.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	1.5%
PRINTING AND STATIONERY	[O3]		6,059,350.60	3,142,504.00	3,142,504.00	766,821.22	10,267,419.30	855,618.28	11.6%
RENTAL EXPENSES	[A]		163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[N1]-[N5]+[P2]		430,934.83	297,700.00	14,885.00	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%
SUNDRY EXPENSES	[M]		29,601.00	44,486.00	19,012.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%
SWIMMING POOL EXPENSES			20,513.00	39,525.00	19,012.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%
TELEPHONE			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%
UNIFORM			(168,840.00)	(84,420.00)	(84,420.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%
WAGES / SALARIES (L60 Staff + I.O. Staff)	[P1]		218,352.21	355,152.21	136,800.00	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%
STAFF COST ALLOCATION			597,990.90	357,107.00	357,107.00	955,097.90	1,067,840.00	88,986.67	11.8%
MPP CONTRIBUTION			18,480,278.80	9,991,337.72	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	10.4%
WATER FEE			(18,126,187.34)	(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(923,225.60)	(76,935.47)	
GRAND TOTAL			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)	
NET GARDEN EXPENSES									
GRAND TOTAL			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,321,924.95	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%
NET GARDEN EXPENSES			(18,126,187.34)	(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(923,225.60)	(76,935.47)	
LESS:									
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES									
TOTAL EXPENSES									

備註：
 (1) 2023年度繼續派收入會以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/1148

致: 第17座全體業主

有關: 第17座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於11月26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: 116戶, 出席業主: 4人, 出席率: 3.4%

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年度貴座因收支不平衡而出現之財政赤字問題, 貴座管理費獲凍結的決定以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45%(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/1148

致: 第17座全體業主

有關: 第17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\$1,330,876.81, 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及第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;
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%;
8. 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, 貴座將於2022年4月完成地下污水喉管更新工程, 惟因樓宇持續老化, 長遠實宜有合適的財政儲備及解決結構性「赤字」問題, 以防突發開支。

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/1148

致: 第 17 座全體業主

有關: 第 17 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

9. 大廈外牆維修費用, 2023 年全年預算數為\$120,000;
10. 截至 2022 年 8 月 31 日, 大廈基金結餘為\$1,330,876.81; 達 3 個月管理費總和\$507,210 的安全水平, 因此維持貴座管理費不變;

就 1 至 10 項因素, 預計來年管理費維持不變, 惟因收支不平衡出現的赤字問題, 長遠需要調升並持續數年, 我們會盡量建議採用溫和加幅處理。

2023 年度管理費維持不變

1. A 及 D 單位維持\$ 1,549.00 不變;
2. B 及 C 單位維持\$ 1,366.00 不變。

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+25.5%, 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+6%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, 加強財政透明度;

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

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/1148

致: 第 17 座全體業主

有關: 第 17 座財務講解會-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. 有業主反映保安公司投標保安合約時, 為了中標而設定過低服務費, 最終服務不達標, 甚至缺人, 這做法不合理, 應予以監管: 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力不足, 導致崗位空缺、人手流失及服務問題, 故將來於服務合約內將要求保安公司對大廈保安員保證其實際底薪。
2. 有 17 座業主反映 17 座升降機故障太頻繁, 了解管理處已多次與「星瑪電梯」(升降機承辦商)跟進, 但情況仍未見改善, 故已收集了數位業主意見, 要求管理處研究更換「變頻磨打」升降機等改善方案: 管理處指出第 16 至 18 座已完成升降機優化工程, 惟該優化工程主要是加強升降機的安全設施, 提升了升降機之安全敏感度有可能令停機及鎖機之次數增加, 惟對業主訴求, 本部會再研究跟進。

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/1148

致: 第17座全體業主

有關: 第17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：N2022-1037-18

致：第 18 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 26 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 及 D	\$1,589
B 及 C	\$1,401

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: N2022-1037-18

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 18

Re : Management Fees Year 2023 of Block 18 will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 26 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/D	\$1,589
B/C	\$1,401

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

(第18座)
(BLOCK 18)

管理費增幅：	0%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$1401-\$1589	\$1401-\$1589	\$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	1-12/2022	1-12/2022	
(Expressed in HK Dollars)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,387,360.00	693,680.00	2,081,040.00	173,420.00	2,081,040.00	173,420.00	2,081,040.00	173,420.00	0%
LESS: SINKING FUND		(69,368.00)	(34,684.00)	(104,052.00)	(8,671.00)	(104,052.00)	(8,671.00)	(104,052.00)	(8,671.00)	0%
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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
SUNDRY INCOME		200.00	0.00	200.00	16.67	200.00	16.67	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME		1,318,192.00	658,996.00	1,977,188.00	164,765.67	1,976,988.00	164,749.00	1,976,988.00	164,749.00	0%
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		669,741.08	359,767.32	1,029,508.40	85,792.37	1,137,069.64	94,755.80	1,137,069.64	94,755.80	10%
AUDITORS REMUNERATION		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	116,188.00	9,682.33	116,188.00	9,682.33	3%
ELECTRICITY		76,368.00	40,344.00	116,712.00	9,726.00	128,383.00	10,698.58	128,383.00	10,698.58	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	800.00	66.67	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		30,964.00	10,320.00	41,284.00	3,440.33	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	94%
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	95,967.44	25,860.00	121,827.44	10,152.29	57,645.00	4,803.75	57,645.00	4,803.75	-53%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	15,117.74	5,494.00	20,611.74	1,717.65	11,640.84	970.07	11,640.84	970.07	-44%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	0.00	3,940.00	3,940.00	328.33	13,185.00	1,098.75	13,185.00	1,098.75	235%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	69,381.84	34,991.73	104,373.57	8,697.80	104,072.76	8,672.73	104,072.76	8,672.73	0%
LIFTS	[E]	28,113.16	13,321.91	41,435.07	3,452.92	42,998.74	3,583.23	42,998.74	3,583.23	4%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		77,311.16	36,635.25	113,946.41	9,495.53	118,246.54	9,853.88	118,246.54	9,853.88	4%
MAINTENANCE FUND 11%	[A]	342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	558,252.90	46,521.08	558,252.90	46,521.08	9%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
PRINTING AND STATIONERY	[N]	5,941.02	2,317.00	8,258.02	688.17	2,500.00	208.33	2,500.00	208.33	-70%
SUNDRY EXPENSES		1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	1,991.00	165.92	5%
TELEPHONE		170.60	57.00	227.60	18.97	260.00	21.67	260.00	21.67	14%
WATER FEE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0%
TOTAL EXPENSES		1,477,994.04	742,772.21	2,220,766.25	185,063.86	2,373,283.42	197,773.63	2,373,283.42	197,773.63	7%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(159,802.04)	(83,776.21)	(243,578.25)	(20,298.19)	(396,295.42)	(33,024.63)	(396,295.42)	(33,024.63)	63%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F										
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR		463,798.25	(243,578.25)	(243,578.25)	463,798.25	220,220.00	(396,295.42)	220,220.00	(396,295.42)	
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F		220,220.00	220,220.00	220,220.00	220,220.00	1,713,917.76	1,713,917.76	1,713,917.76	1,713,917.76	
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE		1,933,269.52	1,933,269.52	1,933,269.52	1,933,269.52	1,537,842.34	1,537,842.34	1,537,842.34	1,537,842.34	
OWNERS' EQUITY		11.15	11.15	11.15	11.15	8.87	8.87	8.87	8.87	
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)										

年初累積盈餘/(赤字)	220,220.00
本年盈餘/(赤字)	(396,295.42)
年終初累積盈餘/(赤字)	(176,075.42)
基金結餘	1,713,917.76
業主權益	1,537,842.34
業主權益 (相等于個月管理費)	8.87 個月





2023年度園藝花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN
(公共賬目)
(ESTATE)

INCOME	支出	備註	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 全年累計	每月平均 1-12/2023	與2022年 比較 百分比
INCOME	支出								
TENNIS & SQUASH COURT INCOME	網球、壁球場收入	(1)	87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	166,270.00	13,855.83	13.0%
SWIMMING POOL INCOME	游泳池收入	(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	保險及其他賠償		12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	0.00	-100.0%
BANK INTEREST INCOME	銀行利息收入		5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	118,587.00	9,882.25	10.0%
SUNDRY INCOME	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	總收入		354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	602,597.00	50,216.41	-1.0%
EXPENSES	支出								
BANK CHARGES	銀行費用		38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%
COMMITTEE'S EXPENSES	業主會開支費用	[N6]	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%
CLEANING EXPENSES	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%
DEBRIS REMOVAL CHARGES	清除廢物費		0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	1,000.00	0.0%
ELECTRICITY	電費	(2)	366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	625,062.00	52,088.50	10.0%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾	[L]	5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	416.67	-56.2%
GARDENING EXPENSES	園藝護理	[L]	136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	561,500.00	46,791.67	112.0%
INSURANCE	保險費	[O1]	763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	801,042.00	66,753.50	5.0%
LEGAL FEE	訴訟費	[O2]	8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	13,910.00	1,159.17	-34.5%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外圍維修及搭棚		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	水電保養維修	[I]+[J]+[K]	698,518.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	694,000.00	57,833.33	-23.9%
SECURITY SYSTEM	保安系統	[D]	157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	141,660.00	11,805.00	-32.6%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養	[F]	0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	218.75	-76.1%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	管理酬金 4%		710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	100,566.61	10.2%
PEST CONTROL	滅蟲滅鼠	[C]	98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費	[O4]+[O5]	71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	7,860.00	-4.2%
RENTAL EXPENSES	管理處租金	[O3]	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	1.5%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費	[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%
SUNDRY EXPENSES	什項支出	[N]+[N5]+[P2]	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%
SWIMMING POOL EXPENSES	泳池費	[M]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%
TELEPHONE	電話費		29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%
UNIFORM	制服費		20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%
WAGES / SALARIES (I.L.G. Staff + I.O. Staff)	薪金 (管理處及法團聘請之職員)		4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%
STAFF COST ALLOCATION	人力成本調配	[P1]	(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%
MPF CONTRIBUTION	強積金		218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%
WATER FEE	水費		597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%
GRAND TOTAL	總支出		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%
NET GARDEN EXPENSES	淨支出		(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:									
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES	大業主分擔費用的3%		(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)	
TOTAL EXPENSES	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:

- (1) 2023年度園藝設施收入會以2022年收入作估計。
- (2) 2023年1月開始中環電力加價, 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/1149

致: 第18座全體業主

有關: 第18座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於11月26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: 116戶, 出席業主: 1人, 出席率: 0.9%

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年度貴座因收支不平衡而出現之財政赤字問題, 貴座管理費獲凍結的決定以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47%(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/1149

致: 第18座全體業主

有關: 第18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\$2,046,653.25,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及第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;
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%;
8. 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,貴座將於2022年4月完成地下污水喉管更新工程,惟因樓宇持續老化,長遠實宜有合適的財政儲備及解決結構性「赤字」問題,以防突發開支。

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/1149

致: 第 18 座全體業主

有關: 第 18 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

9. 大廈外牆維修費用, 2023 年全年預算數為\$80,000;
10. 截至 2022 年 8 月 31 日, 大廈基金結餘為\$2,046,653.25; 達 3 個月管理費總和\$520,260 的安全水平, 因此維持貴座管理費不變;

就 1 至 10 項因素, 預計來年管理費維持不變, 惟因收支不平衡出現的赤字問題, 長遠需要調升並持續數年, 我們會盡量建議採用溫和加幅處理。

2023 年度管理費維持不變

1. A 及 D 單位維持\$ 1,589.00 不變;
2. B 及 C 單位維持\$ 1,401.00 不變。

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+20.5%, 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, 加強財政透明度;

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

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/1149

致: 第18座全體業主

有關: 第18座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

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. 有業主反映保安公司投標保安合約時, 為了中標而設定過低服務費, 最終服務不達標, 甚至缺人, 這做法不合理, 應予以監管: 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力不足, 導致崗位空缺、人手流失及服務問題, 故將來於服務合約內將要求保安公司對大廈保安員保證其實際底薪。

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/1149

致: 第18座全體業主

有關: 第18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：N2022-1037-19

致：第 19 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 26 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 \$1,445 調整至 \$1,474
B 及 C	由 \$1,280 調整至 \$1,306

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: N2022-1037-19

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 19

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

Regarding to the financial seminar which held on 26 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/D	from \$1,445 revise to \$1,474
B/C	from \$1,280 revise to \$1,306

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19段)
(BLOCK 19)

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

管理費增幅：	2%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$1280-\$1445	\$1306-\$1474	\$26-\$29

(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	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2023		
(以港元入賬)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,264,400.00	632,200.00	1,896,600.00	158,050.00	1,934,880.00	161,240.00	2%		
LESS: SINKING FUND		(63,220.00)	(31,610.00)	(94,830.00)	(7,902.50)	(96,744.00)	(8,062.00)	2%		
ADD: 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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
TOTAL INCOME		1,202,680.00	600,590.00	1,803,270.00	150,272.50	1,838,136.00	153,178.00	2%		
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		669,741.08	359,767.32	1,029,508.40	85,792.37	1,137,069.64	94,755.80	10%		
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
CLEANING EXPENSES	[B]	75,440.00	37,639.00	113,079.00	9,423.25	116,188.00	9,682.33	3%		
ELECTRICITY		82,676.00	42,917.00	125,593.00	10,466.08	138,152.00	11,512.67	10%		
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	-18%		
LEGAL FEE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		25,243.00	71,969.00	97,212.00	8,101.00	80,000.00	6,666.67	-18%		
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	80,875.94	37,191.00	118,066.94	9,838.91	117,645.00	9,803.75	0%		
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[D]	5,087.74	2,149.00	7,236.74	603.06	11,640.84	970.07	61%		
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[F]	0.00	22,640.00	22,640.00	1,886.67	12,505.00	1,042.08	-45%		
FIRE FIGHTING SYSTEM	[E]	93,681.84	41,890.92	135,572.76	11,297.73	125,672.76	10,472.73	-7%		
LIFTS		28,527.86	17,242.24	45,770.10	3,814.18	46,637.90	3,886.49	2%		
MANAGER'S REMUNERATION 4%		78,451.57	47,416.15	125,867.72	10,488.98	128,254.23	10,687.85	2%		
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	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A		
PRINTING AND STATIONERY	[N]	5,941.02	2,317.00	8,258.02	688.17	2,500.00	208.33	-70%		
SUNDRY EXPENSES		1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	5%		
TELEPHONE		292.50	99.00	391.50	32.63	550.00	45.83	40%		
WATER FEE										
TOTAL EXPENSES		1,489,916.55	855,481.63	2,345,398.18	195,449.86	2,477,909.27	206,492.44	6%		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(287,236.55)	(254,891.63)	(542,128.18)	(45,177.36)	(639,773.27)	(53,314.44)	18%		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				(193,847.75)		(735,975.93)				
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(542,128.18)		(639,773.27)				
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(735,975.93)		(1,375,749.20)				
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,846,805.87		1,400,373.80				
OWNERS' EQUITY				1,110,829.94		24,624.60				
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				7.03 個月		0.15 個月				



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)



	備註	預算支出		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	每月平均 1-12/2022	2023 全年累計	每月平均 1-12/2023		
(Expressed in HK Dollars)										
(以港元入賬)										
收入										
INCOME										
TENNIS & SQUASH COURT INCOME	(1)	87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	13,855.83	166,270.00	13,855.83	13.0%	
SWIMMING POOL INCOME	(1)	110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	11,978.33	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	0.00	-100.0%	
BANK INTEREST INCOME		5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	9,882.25	118,587.00	9,882.25	10.0%	
SUNDRY INCOME		138,885.30	80,960.00	219,845.30	18,320.44	14,500.00	174,000.00	14,500.00	-20.9%	
GRAND TOTAL		354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	50,216.41	602,597.00	50,216.41	-1.0%	
支出										
BANK CHARGES		38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	5,166.67	62,000.00	5,166.67	6.8%	
COMMITTEE'S EXPENSES		0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	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	366,531.17	4,398,374.00	366,531.17	3.9%	
DEBRIS REMOVAL CHARGES		0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	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	52,088.50	625,062.00	52,088.50	10.0%	
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	41,667	5,000.00	41,667	-56.2%	
GARDENING EXPENSES		136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	46,791.67	561,500.00	46,791.67	112.0%	
INSURANCE		763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	66,753.50	801,042.00	66,753.50	5.0%	
LEGAL FEE		8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	1,159.17	13,910.00	1,159.17	-34.5%	
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		0.00	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	57,833.33	694,000.00	57,833.33	-23.9%	
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	11,805.00	141,660.00	11,805.00	-32.6%	
SECURITY SYSTEM		0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	2,625.00	2,625.00	-76.1%	
FIRE FIGHTING SYSTEM		710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	100,566.61	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	206,780.00	206,780.00	16.0%	
PEST CONTROL		71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	94,320.00	94,320.00	-4.2%	
PRINTING AND STATIONERY		340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	517,824.00	517,824.00	1.5%	
RENTAL EXPENSES		6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	10,267,419.30	10,267,419.30	10,267,419.30	11.6%	
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	293,900.00	293,900.00	12.2%	
SUNDRY EXPENSES		430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	54,188.75	650,265.00	54,188.75	-10.8%	
SWIMMING POOL EXPENSES		29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	3,892.50	46,710.00	3,892.50	5.0%	
TELEPHONE		20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	3,106.67	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	9,481,477.70	9,481,477.70	16.9%	
WAGES / SALARIES (1.60 Staff + 1.0 Staff)		(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(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	30,187.94	362,255.25	30,187.94	2.0%	
MPF CONTRIBUTION		597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	88,986.67	1,067,840.00	88,986.67	11.8%	
WATER FEE		18,480,278.80	9,951,337.72	28,431,616.52	2,372,634.74	2,614,732.00	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)	(2,564,515.59)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	10.4%	
LESS:										
NET GARDEN EXPENSES		(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(76,935.47)	(923,225.60)	(76,935.47)		
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES		(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(2,487,580.12)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)		
TOTAL EXPENSES										

備註:

- (1) 2023年應付設施收入會以2022年收入作估。
- (2) 2023年1月開始中環電力加價, 會以2022年支出加10.0%。
- (3) 2023年1月開始第19層管理費將會加2%。
- (4) 2023年1月開始第9層管理費將會加3%。
- (5) 2023年1月開始第6層管理費將會加5%。
- (6) 2023年1月開始第4,8層管理費將會加6%。
- (7) 2023年1月開始第20層管理費將會加7%。
- (8) 2023年1月開始第1,2,3層管理費將會加8%。
- (9) 2023年1月開始第26層管理費將會加10%。
- (10) 2023年1月開始第25層管理費將會加12%。
- (11) 2023年1月開始第22層管理費將會加17%。
- (12) 2023年1月開始第23層管理費將會加19%。
- (13) 2023年度地庫維修需集資: 第1,2,4,22,23,25層各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修需集資: 第3層各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修需集資: 第20層各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修需集資: 第6層各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修需集資: 第26層各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/1112

致: 第19座全體業主

有關: 第19座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於11月26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: 116戶, 出席人數: 2人, 出席率 1.7%

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44%(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/1112

致: 第19座全體業主

有關: 第19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;
4. 預計儲備至2023年已跌至底線, 沒有儲備可再動用: 2023年即使+2%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;
5. 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);
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;
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%;
8. 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, 我們已在制備來年財政預算案有預留上述開支, 將會動用維修基金儲備以進行工程, 以減低管理費進一步加幅的壓力;
9. 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;

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/1112

致: 第19座全體業主

有關: 第19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\$80,000, 按現時未完成的外牆維修個案預計可處理本年度問題, 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\$1,387,622.19; 達3個月管理費總和\$450,442.5的安全水平, 達到健康儲備狀態指標;

就1至11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\$1,445.00 增加至\$1,474.00, (增加\$29.00, 約2%);
2. B及C單位由\$1,280.00 增加至\$1,306.00, (增加\$26.00, 約2%);

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+38%, 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+9%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/1112

致: 第19座全體業主

有關: 第19座財務講解會-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: \$40.0, 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。
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. 有業戶提及現世代漸以電動車成主流趨勢, 本苑四個停車場財務儲備尚算充裕, 會否在車位加裝充電器: 雖目前財務達健康指標, 但由於本苑停車場三十多年前建成, 供電系統未能負荷如此龐大的充電量, 若需要擴大供電量, 必須為停車場拉新電纜, 而前置工程所有費用均由本苑全數支付。照目前估算工程費用高昂, 或未能符合公眾利益, 所以我們已申請政府相關資助計劃, 先增加本苑電動車充電車位, 舒緩充電車車位日漸緊張的需求。

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/1112

致: 第19座全體業主

有關: 第19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：N2022-1037-20

致：第20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26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\$1,445 調整至\$1,546
B 及 C	由\$1,280 調整至\$1,370

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: N2022-1037-20

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 20

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

Regarding to the financial seminar which held on 26 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/D	from \$1,445 revise to \$1,546
B/C	from \$1,280 revise to \$1,370

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20座)
(BLOCK 20)

2023年度蠟花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

管理費增幅：		7%	增加金額
(2022)	(2023)		
\$1280-\$1445	\$1370-\$1546		\$90-\$101

	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)										
(以港元入賬)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,264,400.00	632,200.00	1,896,600.00	158,050.00	2,029,536.00	169,128.00		7%	
LESS: SINKING FUND		(63,220.00)	(31,610.00)	(94,830.00)	(7,902.50)	(101,476.80)	(8,456.40)		7%	
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		N/A	
TOTAL INCOME		1,201,180.00	600,590.00	1,801,770.00	150,147.50	1,928,059.20	160,671.60		7%	
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		669,741.08	359,767.32	1,029,508.40	85,792.37	1,137,069.64	94,755.80		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]	83,328.00	43,418.37	126,746.37	10,562.20	139,421.00	11,618.42		10%	
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67		-18%	
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		44,384.00	32,804.00	77,188.00	6,432.33	90,000.00	7,500.00		17%	
CONCRETE AND SCAFFOLDING		101,374.44	28,961.00	130,335.44	10,861.29	87,645.00	7,303.75		-33%	
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[H]	4,508.74	1,957.00	6,465.74	538.81	11,611.84	967.65		80%	
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	14,500.00	7,208.00	21,708.00	1,809.00	7,285.00	607.08		-66%	
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	83,781.84	41,891.73	125,673.57	10,472.80	125,672.76	10,472.73		0%	
LIFTS	[E]	29,867.81	14,730.76	44,598.57	3,716.55	45,753.50	3,812.79		3%	
MANAGER'S REMUNERATION 4%		82,136.43	40,509.60	122,646.03	10,220.50	125,822.13	10,485.18		3%	
MAINTENANCE FUND 11%		340,817.60	170,644.00	511,461.60	42,621.80	558,252.90	46,521.08		9%	
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.17		N/A	
PRINTING AND STATIONERY		5,941.02	2,317.00	8,258.02	688.17	2,500.00	208.33		-70%	
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92		5%	
TELEPHONE		1,365.10	456.00	1,821.10	151.76	2,420.00	201.67		33%	
WATER FEE										
TOTAL EXPENSES		1,528,440.06	783,276.78	2,311,716.84	192,643.08	2,452,482.77	204,373.57		6%	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(327,260.06)	(182,686.78)	(509,946.84)	(42,495.58)	(524,423.57)	(43,701.97)		3%	
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				(637,245.90)		(1,147,192.74)				
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(509,946.84)		(524,423.57)				
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(1,147,192.74)		(1,671,616.31)				
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,863,396.17		1,669,264.80				
OWNERS' EQUITY				716,203.43		(2,351.51)				
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				4.53 個月		-0.01 個月				



(公共賬目)
(ESTATE)

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



INCOME	備註	預算支出	實收收入/支出		預計收入/支出		財政預算		與2022年 百分比
			1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023	1-12/2023	
(Expressed in HK Dollars)									
(以港元入賬)									
INCOME									
網球、壁球場收入	(1)		87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	166,270.00	13,855.83	13.0%
游泳場收入	(1)		110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	143,740.00	11,978.33	16.2%
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	102,334.06	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									
銀行費用		[N6]	38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%
業主會開支費用		[B]	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%
清潔費			2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	4,398,374.00	366,531.17	3.9%
清泥頭費			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
外牆維修及搭棚			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			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%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		[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%
RENTAL EXPENSES		[M]	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 (L60 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	30,187.94	30,187.94	2.0%
MFP 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									
總支出			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%
淨支出			(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:									
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年應繼續收入會以2022年收入作估計。
- (2) 2023年1月開始中華電力加價，章以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年度地庫維修預算：第1,2,22,23,25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/1113

致: 第 20 座全體業主

有關: 第 20 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 11 月 26 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: 116 戶, 出席人數: 5 人, 出席率 4.3%

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 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/1113

致: 第20座全體業主

有關: 第20座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧本年11月召開財務講解會;
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;
4. 預計儲備至2023年已跌至底線, 沒有儲備可再動用: 2023年即使+7%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;
5. 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);
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;
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%;
8. 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;
9. 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;
10. 截至2022年8月31日, 大廈基金結餘為\$927,697.38; 達3個月管理費總和\$474,150的安全水平, 達到健康儲備狀態指標;

就1至10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。

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/1113

致: 第20座全體業主

有關: 第20座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

2023年度管理費之調升

1. A及D單位由\$ 1,445.00 增加至\$1,546.00, (增加\$101.00, 約7%);
2. B及C單位由\$ 1,280.00 增加至\$1,370.00, (增加\$90.00, 約7%);

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+36.5%, 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+9%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
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

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/1113

致: 第20座全體業主

有關: 第20座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

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: \$40.0, 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。
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. 有業戶提及現世代漸以電動車成主流趨勢, 本苑四個停車場財務儲備尚算充裕, 會否在車位加裝充電器: 雖目前財務達健康指標, 但由於本苑停車場三十多年前建成, 供電系統未能負荷如此龐大的充電量, 若需要擴大供電量, 必須為停車場拉新電纜, 而前置工程所有費用均由本苑全數支付。照目前估算工程費用高昂, 或未能符合公眾利益, 我們已申請政府相關資助計劃, 先觀望有關計劃可為本苑未來帶來有關方案後再作跟進。

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/1113

致: 第20座全體業主

有關: 第20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：N2022-1037-21

致：第21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26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 及 D	\$1,772
B 及 C	\$1,567

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: N2022-1037-21

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 21

Re : Management Fees Year 2023 of Block 21 will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 26 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/D	\$1,772
B/C	\$1,567

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

(第21座)
(BLOCK 21)

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

管理費增幅：		0%	增加金額
(2022)	(2023)	\$1567-\$1772	\$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
		1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	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										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,549,296.00	774,648.00	2,323,944.00	193,662.00	2,323,944.00	193,662.00	2,323,944.00	193,662.00	0%
LESS: SINKING FUND		(77,464.80)	(38,732.40)	(116,197.20)	(9,683.10)	(116,197.20)	(9,683.10)	(116,197.20)	(9,683.10)	0%
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
SUNDRY INCOME		400.00	0.00	400.00	33.33	400.00	0.00	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME		1,472,231.20	735,915.60	2,208,146.80	184,012.23	2,207,746.80	183,978.90	2,207,746.80	183,978.90	0%
EXPENSES										
APPOINTMENT OF GARDENS EXPENSES		669,741.08	359,767.32	1,029,508.40	85,792.37	1,137,069.64	94,755.80	1,137,069.64	94,755.80	10%
AUDITORS REMUNERATION		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	116,188.00	9,682.33	116,188.00	9,682.33	3%
ELECTRICITY		81,156.00	43,539.58	124,695.58	10,391.30	137,165.00	11,430.42	137,165.00	11,430.42	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	800.00	66.67	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		14,160.00	21,803.00	35,963.00	2,996.92	120,000.00	10,000.00	120,000.00	10,000.00	234%
CONCRETE AND SCAFFOLDING		84,808.94	36,065.00	120,873.94	10,072.83	57,645.00	4,803.75	57,645.00	4,803.75	-52%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[H]	4,508.74	1,957.00	6,465.74	538.81	11,611.84	967.65	11,611.84	967.65	80%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	0.00	7,139.20	7,139.20	594.93	13,235.00	1,102.92	13,235.00	1,102.92	85%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	93,681.84	41,890.92	135,572.76	11,297.73	125,672.76	10,472.73	125,672.76	10,472.73	-7%
LIFTS	[E]	28,147.15	14,584.63	42,731.78	3,560.98	45,815.66	3,817.97	45,815.66	3,817.97	7%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		77,404.65	40,107.72	117,512.37	9,792.70	125,993.07	10,499.42	125,993.07	10,499.42	7%
MAINTENANCE FUND 11%		342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	558,252.90	46,521.08	558,252.90	46,521.08	9%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	50.00	4.17	N/A
PRINTING AND STATIONERY	[N]	6,280.03	2,443.00	8,723.03	726.92	2,500.00	208.33	2,500.00	208.33	-71%
SUNDRY EXPENSES		1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	1,991.00	165.92	5%
TELEPHONE		165.00	54.00	219.00	18.25	280.00	23.33	280.00	23.33	28%
WATER FEE		1,478,971.43	779,075.37	2,258,046.80	188,170.57	2,454,269.87	204,522.49	2,454,269.87	204,522.49	9%
TOTAL EXPENSES		(6,740.23)	(43,159.77)	(49,900.00)	(4,158.34)	(246,523.07)	(20,543.59)	(246,523.07)	(20,543.59)	394%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD										
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				1,308,271.06		1,258,371.06		1,258,371.06		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(49,900.00)		(49,900.00)		(49,900.00)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				1,258,371.06		1,011,847.99		1,011,847.99		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,788,813.21		809,573.18		809,573.18		
OWNERS' EQUITY				3,047,184.27		1,821,421.17		1,821,421.17		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				15.73 個月		9.41 個月		9.41 個月		

年初累積盈餘/(赤字)	1,258,371.06
本年盈餘/(赤字)	(49,900.00)
年終初累積盈餘/(赤字)	1,011,847.99
基金結餘	809,573.18
業主權益	1,821,421.17
業主權益 (相稱X個月管理費)	9.41 個月





(公共賬目)
(ESTATE)

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

	預算支出	備註	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	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023	1-12/2023	全年累計		
(Expressed in HK Dollars)													
(以港元入賬)													
INCOME													
TENNIS & SQUASH COURT INCOME			87,380.00	59,766.00	87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	13,855.83	13.0%	166,270.00	13,855.83	13.0%
SWIMMING POOL INCOME		(1)	110,254.00	11,366.00	110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	11,978.33	18.2%	143,740.00	11,978.33	18.2%
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION		(1)	12,100.00	0.00	12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	-100.0%	0.00	0.00	-100.0%
BANK INTEREST INCOME			5,472.16	102,334.06	102,334.06	102,334.06	107,806.22	8,983.85	9,882.25	10.0%	118,587.00	9,882.25	10.0%
SUNDRY INCOME			138,885.30	80,960.00	80,960.00	80,960.00	219,845.30	18,320.44	14,500.00	-20.9%	174,000.00	14,500.00	-20.9%
GRAND TOTAL			354,091.46	254,426.06	254,426.06	254,426.06	608,517.52	50,709.79	50,216.41	-1.0%	602,597.00	50,216.41	-1.0%
EXPENSES													
BANK CHARGES			38,671.90	19,358.00	19,358.00	19,358.00	58,029.90	4,835.83	5,166.67	6.8%	62,000.00	5,166.67	6.8%
COMMITTEES EXPENSES			0.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	6,666.67	0.0%	80,000.00	6,666.67	0.0%
CLEANING EXPENSES			2,818,818.21	1,416,271.00	1,416,271.00	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	366,531.17	3.9%	4,398,374.00	366,531.17	3.9%
DEBRIS REMOVAL CHARGES			0.00	0.00	0.00	0.00	12,000.00	1,000.00	1,000.00	0.0%	12,000.00	1,000.00	0.0%
ELECTRICITY		(2)	366,212.39	202,025.96	202,025.96	202,025.96	568,238.35	47,353.20	52,088.50	10.0%	625,062.00	52,088.50	10.0%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES			5,413.64	6,000.00	6,000.00	6,000.00	11,413.64	951.14	416.67	-56.2%	5,000.00	416.67	-56.2%
GARDENING EXPENSES			136,181.00	128,670.00	128,670.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	46,791.67	112.0%	561,500.00	46,791.67	112.0%
INSURANCE			763,082.83	0.00	0.00	0.00	763,082.83	63,590.24	66,753.50	5.0%	801,042.00	66,753.50	5.0%
LEGAL FEE			8,832.00	12,416.00	12,416.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	1,159.17	-34.5%	13,910.00	1,159.17	-34.5%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	0.00	0.00	N/A
CONCRETE AND SCAFFOLDING			698,518.23	213,237.00	213,237.00	213,237.00	911,755.23	75,979.60	57,833.33	-23.9%	694,000.00	57,833.33	-23.9%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS			157,670.00	52,557.00	52,557.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	11,805.00	-32.6%	141,660.00	11,805.00	-32.6%
SECURITY SYSTEM			0.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	-76.1%	2,625.00	2,625.00	-76.1%
FIRE FIGHTING SYSTEM			710,779.95	384,282.23	384,282.23	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	100,566.61	10.2%	1,206,799.37	100,566.61	10.2%
MANAGER'S REMUNERATION 4%			98,960.00	79,300.00	79,300.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	7,860.00	16.0%	206,780.00	7,860.00	16.0%
PEST CONTROL			71,101.43	27,327.00	27,327.00	27,327.00	98,428.43	8,202.37	7,860.00	-4.2%	94,320.00	7,860.00	-4.2%
PRINTING AND STATIONERY			340,496.00	169,426.00	169,426.00	169,426.00	508,922.00	42,493.50	43,152.00	1.5%	517,824.00	43,152.00	1.5%
RENTAL EXPENSES			6,059,350.60	3,142,504.00	3,142,504.00	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	855,618.28	11.6%	10,267,419.30	855,618.28	11.6%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES			163,691.60	98,351.00	98,351.00	98,351.00	262,042.60	21,836.88	24,491.67	12.2%	293,900.00	24,491.67	12.2%
SUNDRY EXPENSES			430,934.83	297,700.00	297,700.00	297,700.00	728,634.83	60,719.57	54,188.75	-10.8%	650,265.00	54,188.75	-10.8%
SWIMMING POOL EXPENSES			29,601.00	14,885.00	14,885.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	3,892.50	5.0%	46,710.00	3,892.50	5.0%
TELEPHONE			20,513.00	19,012.00	19,012.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	3,106.67	-5.7%	37,280.00	3,106.67	-5.7%
UNIFORM			4,913,947.08	3,195,528.53	3,195,528.53	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	790,123.14	16.9%	9,481,477.70	790,123.14	16.9%
WAGES / SALARIES (L60 Staff + IO, Staff)			168,840.00	(84,420.00)	(84,420.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(21,105.00)	0.0%	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%
STAFF COST ALLOCATION			218,352.21	136,800.00	136,800.00	136,800.00	355,152.21	29,596.02	30,187.94	2.0%	362,255.25	30,187.94	2.0%
MPF CONTRIBUTION			597,990.90	357,107.00	357,107.00	357,107.00	955,097.90	79,591.49	85,986.67	11.8%	1,067,840.00	85,986.67	11.8%
WATER FEE			18,480,278.80	9,991,337.72	9,991,337.72	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	2,614,732.00	10.2%	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%
GRAND TOTAL			(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(9,736,911.66)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(2,564,515.59)	10.4%	(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)	(227,630.79)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(76,935.47)		(923,225.60)	(76,935.47)	
TOTAL EXPENSES			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(9,509,280.87)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(2,487,580.12)		(29,850,961.02)	(2,487,580.12)	
大業主分攤費用約3% 支出合計													

備註:

- (1) 2023年康樂設施收入會以2022年收入作估算。
- (2) 2023年1月開始中環電力加價，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3%。
- (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年度地庫維修預算案：第1,2,4,22,23,25區各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修預算案：第3區各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修預算案：第20區各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修預算案：第6區各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修預算案：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/1114

致: 第21座全體業主

有關: 第21座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於11月26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: 116戶, 出席人數: 4人, 出席率 3.4%

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46%(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/1114

致: 第21座全體業主

有關: 第21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;
4. 根據2023年度財政預算, 預計貴座管理費收入暫足以支付開支(註: 未計算其他突發開支), 若存在著赤字問題, 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\$3,112,430.69, 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;
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。因應貴座財務尚算充裕, 與考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題, 我們在制備來年財政預算案有預留上述開支, 將會動用維修基金儲備以進行工程, 以減低管理費進一步加幅的壓力;

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/1114

致: 第 21 座全體業主

有關: 第 21 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\$120,000, 按現時未完成的外牆維修個案預計可處理本年度問題, 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\$3,112,430.69; 達 3 個月管理費總和\$580,986 的安全水平, 達到健康儲備狀態指標;

就 1 至 11 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

1. A 及 D 單位由\$ 1,772.00 不變;
2. B 及 C 單位由\$ 1,567.00 不變;

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+11.50%, 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%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

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/1114

致: 第21座全體業主

有關: 第21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: \$40.0, 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。
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. 有業戶提及現世代漸以電動車成主流趨勢, 本苑四個停車場財務儲備尚算充裕, 會否在車位加裝充電器: 雖目前財務達健康指標, 但由於本苑停車場三十多年前建成, 供電系統未能負荷如此龐大的充電量, 若需要擴大供電量, 必須為停車場拉新電纜, 而前置工程所有費用均由本苑全數支付。照目前估算工程費用高昂, 或未能符合公眾利益, 所以我們已申請政府相關資助計劃, 先增加本苑電動車充電車位, 舒緩充電車車位日漸緊張的需求。

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/1114

致: 第21座全體業主

有關: 第21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。

	
<u>豪景花園業主立案法團網站</u>	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：N2022-1037-22

致：第 22 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 12 月 4 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 B	由 \$2,965 調整至 \$3,469

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: N2022-1037-22

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 22

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

Regarding to the financial seminar which held on 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. 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/B	from \$2,965 revise to \$3,469

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22座)
(BLOCK 22)

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

管理費增幅：		17%	增加金額
(2022)	(2023)		\$504.00
\$2,965.00	\$3,469.00		

	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	2023	1-12/2023	
(Expressed in HK Dollars)										
(以港幣入賬)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,043,680.00	521,840.00	1,565,520.00	130,460.00	1,831,632.00	152,636.00	17%		
LESS: SINKING FUND		(52,184.00)	(26,092.00)	(78,276.00)	(6,523.00)	(91,581.60)	(7,631.80)	17%		
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
TOTAL INCOME		991,496.00	495,748.00	1,487,244.00	123,937.00	1,740,050.40	145,004.20	17%		
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		537,966.48	288,981.46	826,947.94	68,912.33	913,346.00	76,112.17	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		57,796.00	31,437.00	89,233.00	7,436.08	98,156.00	8,179.67	10%		
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	-18%		
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		15,951.00	36,503.00	52,454.00	4,371.17	80,000.00	6,666.67	53%		
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	22,501.00	49,757.00	72,258.00	6,021.50	57,645.00	4,803.75	-20%		
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	4,474.24	1,945.00	6,419.24	534.94	11,136.00	928.00	73%		
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	0.00	3,940.00	3,940.00	328.33	7,385.00	615.42	87%		
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	69,381.84	34,691.73	104,073.57	8,672.80	104,072.76	8,672.73	0%		
LIFTS	[E]	23,720.79	14,772.23	38,493.02	3,207.75	41,542.27	3,461.86	8%		
MANAGER'S REMUNERATION 4%		65,232.19	40,623.62	105,855.81	8,821.32	114,241.23	9,520.10	8%		
MAINTENANCE FUND 11%	[A]	342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	558,252.90	46,521.08	9%		
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A		
PRINTING AND STATIONERY		2,815.84	1,144.00	3,959.84	329.99	2,500.00	208.33	-37%		
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	5%		
TELEPHONE		181.80	163.90	345.70	28.81	380.00	31.67	10%		
WATER FEE										
TOTAL EXPENSES		1,218,939.18	713,682.94	1,932,622.12	161,051.85	2,107,686.16	175,640.54	9%		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(227,443.18)	(217,934.94)	(445,378.12)	(37,114.85)	(367,635.76)	(30,636.34)	-17%		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F										
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(824,190.67)		(1,269,568.79)				
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(445,378.12)		(367,635.76)				
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,269,568.79		1,637,204.55				
OWNERS' EQUITY				1,441,607.20		1,630,216.23				
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				172,038.41		(6,988.32)				
				1.32 個月		-0.05 個月				





(公共賬目)
(ESTATE)

2023年度露花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

INCOME	備註	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	附設資產 2023 全年累計	每月平均 1-12/2023	與2022年 比較 百分比
INCOME								
收入								
TENNIS & SQUASH COURT INCOME	(1)	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	16.2%
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								
支出								
BANK CHARGES		38,674.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%
COMMITTEE'S EXPENSES	(N6)	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%
CLEANING EXPENSES	(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%
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	(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		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	12.2%
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 (T.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%
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:

- 2023年康體設施收入會以2022年收入作估算。
- 2023年1月開始中環電力加價，會以2022年支出加10%。
- 2023年1月開始第19座管理費將會加29%。
- 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17%。
- 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：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/1138

致: 第22座全體業主

有關: 第22座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於12月4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: 44戶, 出席人數: 0人, 出席率 0%

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43%(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/1138

致: 第22座全體業主

有關: 第22座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧本年12月召開財務講解會;
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;
4. 預計儲備至2023年已跌至底線, 沒有儲備可再動用: 2023年即使+17%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;
5. 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;
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%;
8. 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/1138

致: 第22座全體業主

有關: 第22座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

- 大廈外牆維修費用, 2023 年全年預算數為\$80,000, 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;
- 截至 2022 年 8 月 31 日, 大廈基金結餘為\$ 414,420.19; 雖達 3 個月管理費總和\$391,380.00 的安全水平, 但仍有需要制止其惡化及改善;

就 1 至 10 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

所有單位由\$ 2,965 增加至\$ 3,469, 總共加\$ 504, 加幅 17 %

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+42%, 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+10.5%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)。
- 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;

4.

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
- 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

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/1138

致: 第22座全體業主

有關: 第22座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

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:\$37.50,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

沒有業主出席。

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/1138

致: 第22座全體業主

有關: 第22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：N2022-1037-23

致：第 23 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 12 月 4 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 B	由 \$3,202 調整至 \$3,810

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: N2022-1037-23

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 23

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

Regarding to the financial seminar which held on 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. 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/B	from \$3,202 revise to \$3,810

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

(公共賬目)
(ESTATE)



INCOME	預算支出	備註	實際收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		每月平均		財政預算 2023 全年累計	每月平均 1-12/2023	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					
(以港元入賬)													
收入													
TENNIS & SQUASH COURT INCOME		(1)	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			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	174,000.00	14,500.00	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		(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			698,518.23	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.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			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年康體設施收入會以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1,2,5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年度地庫維修需集資: 第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修需集資: 第3座各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修需集資: 第20座各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修需集資: 第6座各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修需集資: 第26座各HK\$300,000.00

(第23座)
(BLOCK 23)

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

管理費增幅：	19%	增加金額
(2022)	(2023)	\$608.00
\$3,202.00	\$3,810.00	

(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	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023 全年累計	1-12/2023	
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,075,872.00	537,936.00	1,613,808.00	134,484.00	1,970,240.00	160,020.00	19%		
LESS: SINKING FUND		(53,793.60)	(26,896.80)	(80,690.40)	(6,724.20)	(96,012.00)	(8,001.00)	19%		
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
TOTAL INCOME		1,022,078.40	511,039.20	1,533,117.60	127,759.80	1,824,228.00	152,019.00	19%		
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		513,513.45	275,845.94	789,359.39	65,779.95	871,830.27	72,652.52	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		53,751.00	29,289.00	83,040.00	6,920.00	91,344.00	7,612.00	10%		
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	-18%		
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		15,302.00	18,733.00	34,035.00	2,836.25	60,000.00	5,000.00	76%		
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	12,061.00	16,251.00	28,312.00	2,359.33	57,645.00	4,803.75	104%		
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I] + [J] + [K]	4,462.46	1,360.00	5,822.46	485.21	11,042.34	920.20	90%		
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	500.00	12,985.00	13,485.00	1,123.75	5,635.00	469.58	-58%		
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	69,381.84	34,691.73	104,073.57	8,672.80	104,072.76	8,672.73	0%		
LIFTS	[E]	22,967.44	12,969.51	35,936.95	2,994.75	40,394.84	3,366.24	12%		
MANAGER'S REMUNERATION 4%		63,160.45	35,666.14	98,826.59	8,235.55	111,085.81	9,257.15	12%		
MAINTENANCE FUND 11%		339,411.20	171,112.00	510,523.20	42,543.60	558,252.90	46,521.08	9%		
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A		
PRINTING AND STATIONERY		2,440.51	1,003.00	3,443.51	286.96	2,500.00	208.33	-27%		
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	5%		
TELEPHONE		182.00	200.90	382.90	31.91	350.00	29.17	-9%		
WATER FEE										
TOTAL EXPENSES		1,173,827.35	648,719.22	1,822,546.57	151,878.89	2,033,181.92	169,431.84	12%		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(151,748.95)	(137,680.02)	(289,428.97)	(24,119.09)	(208,953.92)	(17,412.84)	-28%		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				(1,135,505.96)		(1,424,934.93)				
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(289,428.97)		(208,953.92)				
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(1,424,934.93)		(1,633,888.85)				
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,442,204.02		1,632,870.48				
OWNERS' EQUITY				17,269.09		(1,018.37)				
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				0.13 個月		-0.01 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/1139

致: 第23座全體業主

有關: 第23座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於12月4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: 42 戶, 出席人數: 0 人, 出席率 0%

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 **43%**(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/1139

致: 第23座全體業主

有關: 第23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5月及11月貴座召開財務講解會;
2. 回顧本年5月及12月再召開財務講解會;
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;
4. 預計儲備至2023年已跌至底線, 沒有儲備可再動用: 2023年即使+19%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;
5. 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);
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;
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%;
8. 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/1139

致: 第23座全體業主

有關: 第23座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

9. 大廈外牆維修費用, 2023年全年預算數為\$60,000.00, 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\$155,436.70; 未達3個月管理費總和\$403,452.00的安全水平, 因此有需要制止其惡化及改善;

就1至10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

所有單位由\$3,202.00增加至\$3,810.00, 總共加\$608.00, 加幅19%

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+33%, 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+8.25%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

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/1139

致: 第23座全體業主

有關: 第23座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

- 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

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待遇, 人力資源流動性比過往高。

與會業戶意見或問答內容

沒有業主出席。

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/1139

致: 第23座全體業主

有關: 第23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：N2022-1037-24

致：第24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12月4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 及 B	\$3,503

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: N2022-1037-24

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 24

Re : Management Fees Year 2023 of Block 24 will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 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.

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A/B	\$3,503

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

(第24座)
(BLOCK 24)

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

管理費增幅：	9%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$3,503.00	\$3,503.00	\$0.00

	請閱 預算支出	實際收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		管理費增幅：		與2022年 比較
		1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023	1-12/2023	(2022)	(2023)	
(Expressed in HK Dollars)										
(以港元入賬)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		980,840.00	560,480.00	1,541,320.00	128,443.33	1,681,440.00	140,120.00			9%
LESS: SINKING FUND		(49,042.00)	(28,024.00)	(77,066.00)	(6,422.17)	(84,072.00)	(7,006.00)			9%
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			N/A
TOTAL INCOME		931,798.00	532,456.00	1,464,254.00	122,021.16	1,597,368.00	133,114.00			9%
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		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		52,727.00	28,224.00	80,951.00	6,745.92	89,046.00	7,420.50			10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		516.00	500.00	1,016.00	84.67	800.00	66.67			-21%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		5,400.00	37,607.00	43,007.00	3,583.92	30,000.00	2,500.00			-30%
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	10,345.00	9,543.00	19,888.00	1,657.33	57,645.00	4,803.75			190%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I] + [J] + [K]	4,450.68	1,936.00	6,386.68	532.22	10,948.68	912.39			71%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	0.00	4,146.40	4,146.40	345.53	12,635.00	1,052.92			205%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	69,381.84	34,691.73	104,073.57	8,672.80	104,072.76	8,672.73			0%
LIFTS	[E]	21,798.09	13,083.92	34,882.01	2,906.83	39,385.57	3,282.13			13%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		59,944.73	35,980.76	95,925.49	7,993.79	108,310.33	9,025.86			13%
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	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17			N/A
PRINTING AND STATIONERY		2,409.77	991.00	3,400.77	283.40	2,500.00	208.33			-26%
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92			5%
TELEPHONE		273.70	234.70	508.40	42.37	510.00	42.50			0%
WATER FEE		1,115,755.24	638,872.93	1,754,628.17	146,219.02	1,962,649.78	163,554.16			12%
TOTAL EXPENSES		(183,957.24)	(106,416.93)	(290,374.17)	(24,197.86)	(365,281.78)	(30,440.16)			26%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD										
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				212,173.82		(78,200.35)				
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(290,374.17)		(365,281.78)				
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(78,200.35)		(443,482.13)				
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,311,555.83		1,488,289.25				
OWNERS' EQUITY				1,233,355.48		1,044,807.12				
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				9.60 個月		7.46 個月				





2023年度葵蔴花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN
(公共賬目)
(ESTATE)

	備註	預算支出	預計收入/支出		每月平均		財政預算		與2022年 百分比
			1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2023		
(以港元入賬)									
INCOME									
網球、壁球場收入	(1)		87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	166,270.00	13,855.83	13.0%
游泳池收入	(1)		110,254.00	11,366.00	121,620.00	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	102,334.06	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									
銀行費用		[N6]	38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%
業主會開支費用		[B]	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%
清潔費			2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	4,398,374.00	366,531.17	3.9%
清除廢物費			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%
法律費		[O2]	8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	13,910.00	1,159.17	-34.5%
外牆維修及搭棚			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
水電保養維修		[I]+[J]+[K]	698,518.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	694,000.00	57,833.33	-23.9%
保安系統		[D]	157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	141,660.00	11,805.00	-32.6%
消防保養		[F]	0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	218.75	-76.1%
管理酬金 4%			710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	100,566.61	10.2%
蟲鼠滅絕		[C]	98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%
印刷及廣告費		[O4]+[O5]	71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	7,860.00	-4.2%
管理酬金		[O3]	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	1.5%
保安費		[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%
什項支出		[N1-N3]+[P2]	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%
游泳池服務費		[M]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%
淡池費			29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%
電話費			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%
制服費			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%
薪金(管理處及法團聘請之職員)		[P1]	(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%
人力成本調配			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%
強積金			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%
水費			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									
淨支出			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)	
LESS:									
大業主分攤費用3%			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)	
TOTAL EXPENSES									

備註:

- (1) 2023年康體設施收入會以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年度地庫維修保養費: 第1,2,4,22,23,25座各HK\$1150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修保養費: 第3座各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修保養費: 第20座各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修保養費: 第6座各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修保養費: 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/1162

致: 第24座全體業主

有關: 第24座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於12月4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: 40 戶, 出席人數: 1 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:

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43%(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;

檔案編號: HKG/2022/N/1162

致: 第24座全體業主

有關: 第24座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧本年12月貴座召開第一次財務講解會;
2. 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;
3. 預計儲備至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;
4. 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);
5. 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;
6. 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%;
7. 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,貴座地底供水管已於本年初完成更新。

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/1162

致: 第 24 座全體業主

有關: 第 24 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

- 大廈外牆維修費用, 2023 年全年預算數為 \$30,000.00, 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;
- 截至 2022 年 8 月 31 日, 大廈基金結餘為 \$1,363,306.25; 未達 3 個月管理費總和 \$420,360.00 的安全水平, 因此有需要制止其惡化及改善;

就 1 至 9 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

所有單位維持 \$3,503.00 不變

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 +23%, 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)。
- 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

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/1162

致: 第24座全體業主

有關: 第24座財務講解會-會後簡報

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: \$37.50, 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. 未有業主提出意見。

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/1162

致: 第24座全體業主

有關: 第24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：N2022-1037-25

致：第 25 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 12 月 4 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 B	由\$2,965 調整至\$3,321

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: N2022-1037-25

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 25

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

Regarding to the financial seminar which held on 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. 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/B	from \$2,965 revise to \$3,321

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25座)
(BLOCK 25)

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

管理費增幅：	12%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$2,965.00	\$3,321.00	\$356.00

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 全年累計	每月平均 1-12/2023	與2022年 比較 百分比
INCOME							
收入							
MANAGEMENT FEE RECEIVED	1,043,680.00	521,840.00	1,565,520.00	130,460.00	1,753,488.00	146,124.00	12%
LESS: SINKING FUND	(52,184.00)	(26,092.00)	(78,276.00)	(6,523.00)	(87,674.40)	(7,306.20)	12%
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME	991,496.00	495,748.00	1,487,244.00	123,937.00	1,665,813.60	138,817.80	12%
EXPENSES							
支出							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	537,966.48	288,981.46	826,947.94	68,912.33	913,346.00	76,112.17	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	55,993.00	29,628.00	85,621.00	7,135.08	94,183.00	7,848.58	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	16,620.00	6,200.00	22,820.00	1,901.67	30,000.00	2,500.00	31%
CONCRETE AND SCAFFOLDING	42,241.00	14,399.00	56,640.00	4,720.00	57,645.00	4,803.75	2%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	4,474.24	1,945.00	6,419.24	534.94	11,136.00	928.00	73%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	1,500.00	4,198.00	5,698.00	474.83	10,385.00	865.42	82%
FIRE FIGHTING SYSTEM	69,381.84	37,091.73	106,473.57	8,872.80	104,072.76	8,672.73	-2%
LIFTS	24,404.81	12,139.58	36,544.39	3,045.37	39,496.55	3,291.38	8%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	67,113.22	33,383.84	100,497.06	8,374.76	108,615.50	9,051.29	8%
MAINTENANCE FUND 11%	339,411.20	170,173.00	509,584.20	42,465.35	558,252.90	46,521.08	10%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A
PRINTING AND STATIONERY	2,699.72	1,099.00	3,798.72	316.56	2,500.00	208.33	-34%
SUNDRY EXPENSES	1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	5%
TELEPHONE	105.00	143.70	248.70	20.73	210.00	17.50	-16%
WATER FEE	1,239,604.51	637,994.31	1,877,598.82	156,466.58	2,048,871.71	170,739.32	9%
TOTAL EXPENSES	(248,108.51)	(142,246.31)	(390,354.82)	(32,529.58)	(383,058.11)	(31,921.52)	-2%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD							
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			(459,138.68)		(849,493.50)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			(390,354.82)		(383,058.11)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			(849,493.50)		(1,232,551.61)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			1,055,343.13		1,234,419.23		
OWNERS' EQUITY			205,849.63		1,867.62		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			1.58 個月		0.01 個月		



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

(公共賬目)
(ESTATE)

	講題 預算支出	備註	實測收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		財政預算		與2022年 比較
			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											
TENNIS & SQUASH COURT INCOME	(1)		87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	13,855.83	13.0%			
網球、壁球場收入	(1)		87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	13,855.83	13.0%			
SWIMMING POOL INCOME	(1)		110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	11,978.33	18.2%			
游泳池收入	(1)		110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	11,978.33	18.2%			
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION			12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	-100.0%			
保險及其他賠償			12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	-100.0%			
BANK INTEREST INCOME			5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	9,882.25	10.0%			
銀行利息收入			5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	9,882.25	10.0%			
SUNDRY INCOME			138,885.30	80,560.00	219,445.30	18,320.44	14,500.00	-20.9%			
什項收入			138,885.30	80,560.00	219,445.30	18,320.44	14,500.00	-20.9%			
GRAND TOTAL			354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	50,216.41	-1.0%			
EXPENSES											
BANK CHARGES			38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	5,166.67	6.8%			
銀行費用			38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	5,166.67	6.8%			
COMMITTEE'S EXPENSES	[N6]		0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	6,666.67	0.0%			
業主會開支費用	[N6]		0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	6,666.67	0.0%			
CLEANING EXPENSES	[B]		2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	366,531.17	3.9%			
清潔費	[B]		2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	366,531.17	3.9%			
DEBRIS REMOVAL CHARGES			0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	1,000.00	0.0%			
清除廢物費			0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	1,000.00	0.0%			
ELECTRICITY	(2)		366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	52,088.50	10.0%			
電費	(2)		366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	52,088.50	10.0%			
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	[L]		5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	416.67	-56.2%			
節日裝飾	[L]		5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	416.67	-56.2%			
GARDENING EXPENSES	[L]		136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	46,791.67	112.0%			
園藝種植	[L]		136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	46,791.67	112.0%			
INSURANCE	[O1]		763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	66,753.50	5.0%			
保險費	[O1]		763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	66,753.50	5.0%			
LEGAL FEE	[O2]		8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	1,159.17	-34.5%			
法律費	[O2]		8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	1,159.17	-34.5%			
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A			
保養維修及搭棚			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A			
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[J]+[K]		698,518.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	57,833.33	-23.9%			
水電保養維修	[J]+[K]		698,518.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	57,833.33	-23.9%			
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[D]		157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	11,805.00	-32.6%			
保安系統	[D]		157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	11,805.00	-32.6%			
SECURITY SYSTEM	[F]		0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	218.75	-76.1%			
消防保養	[F]		0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	218.75	-76.1%			
MANAGER'S REMUNERATION 4%			710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	100,566.61	10.2%			
管理酬金 4%			710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	100,566.61	10.2%			
PEST CONTROL	[C]		98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	17,231.67	16.0%			
殺蟲滅鼠	[C]		98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	17,231.67	16.0%			
PRINTING AND STATIONERY	[O4]+[O5]		71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	7,860.00	-4.2%			
印刷及廣告費	[O4]+[O5]		71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	7,860.00	-4.2%			
RENTAL EXPENSES	[O3]		340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	43,152.00	1.5%			
管理處租金	[O3]		340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	43,152.00	1.5%			
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]		6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	855,618.28	11.6%			
保安費	[A]		6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	855,618.28	11.6%			
SUNDRY EXPENSES	[N1]-[N5]+[P2]		163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	24,491.67	12.2%			
什項支出	[N1]-[N5]+[P2]		163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	24,491.67	12.2%			
SWIMMING POOL EXPENSES	[M]		430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	54,188.75	-10.8%			
游泳池費	[M]		430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	54,188.75	-10.8%			
TELEPHONE			29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	3,892.50	5.0%			
電話費			29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	3,892.50	5.0%			
UNIFORM			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	3,106.67	-5.7%			
制服費			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	3,106.67	-5.7%			
WAGES / SALARIES (I.L.60 Staff + I.O. Staff)			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	790,123.14	16.9%			
薪金(管理處及法團聘請之職員)			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	790,123.14	16.9%			
STAFF COST ALLOCATION	[P1]		(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(21,105.00)	0.0%			
人力成本攤配	[P1]		(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(21,105.00)	0.0%			
MPF CONTRIBUTION			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	30,187.94	2.0%			
強積金			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	30,187.94	2.0%			
WATER FEE			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	88,986.67	11.8%			
水費			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	88,986.67	11.8%			
GRAND TOTAL			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	2,614,732.00	10.2%			
NET GARDEN EXPENSES			(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(2,564,515.59)	10.4%			
LESS:											
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(76,935.47)				
大業主分攤費用的3%			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(76,935.47)				
TOTAL EXPENSES			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(2,487,580.12)				

備註:

- (1) 2023年康樂設施收入會以2022年收入作估算。
- (2) 2023年1月開始中環電力加價,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年度地庫維修保養費:第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修保養費:第3座各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修保養費:第20座各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修保養費:第6座各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修保養費: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/1163

致: 第25座全體業主

有關: 第25座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於12月4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: 44 戶, 出席人數: 0 人, 出席: 0 %

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 44%(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/1163

致: 第 25 座全體業主

有關: 第 25 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧本年 12 月貴座召開的一次財務講解會;
2. 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;
3. 預計儲備至 2023 年已跌至底線, 沒有儲備可再動用; 2023 年即使+12%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;
4. 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);
5. 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 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;
6. 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%;
7. 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/1163

致: 第25座全體業主

有關: 第25座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

8. 大廈外牆維修費用, 2023年全年預算數為\$30,000.00, 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;
9. 截至2022年8月31日, 大廈基金結餘為\$379,782.56; 未達3個月管理費總和\$391,380.00的安全水平, 因此有需要制止其惡化及改善;

就1至9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

所有單位由\$2,965.00增加至\$3,321.00, 總共加\$356.00, 加幅12%

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+38%, 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+9.5%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
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

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/1163

致: 第25座全體業主

有關: 第25座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

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: \$40.0, 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。
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

未有業主出席

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/1163

致: 第25座全體業主

有關: 第25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：N2022-1037-26

致：第26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12月4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 B	由\$3,528 調整至\$3,881

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: N2022-1037-26

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 26

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

Regarding to the financial seminar which held on 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. 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/B	from \$3,528 revise to \$3,881

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26號)
(BLOCK 26)

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

管理費增幅： (2022)	10%	增加金額
\$3,528.00	(2023)	\$3,881.00

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 全年累計	每月平均 1-12/2023	與2022年 比較 百分比
INCOME							
MANAGEMENT FEE RECEIVED	1,185,408.00	592,704.00	1,778,112.00	148,176.00	1,956,024.00	163,002.00	10%
LESS: SINKING FUND	(59,270.40)	(29,635.20)	(88,905.60)	(7,408.80)	(97,801.20)	(8,150.10)	10%
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
TOTAL INCOME	1,126,137.60	563,068.80	1,689,206.40	140,767.20	1,858,222.80	154,851.90	10%
EXPENSES							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	513,513.45	275,845.94	789,359.39	65,779.95	871,830.27	72,652.52	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	55,473.00	29,148.00	84,621.00	7,051.75	93,083.00	7,756.92	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0%
CONCRETE AND SCAFFOLDING	16,013.00	8,202.00	24,215.00	2,017.92	27,232.92	4,166.67	-50%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	8,522.46	4,350.00	12,872.46	1,072.71	11,042.34	4,803.75	138%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	0.00	27,418.00	27,418.00	2,284.83	6,185.00	920.20	-14%
FIRE FIGHTING SYSTEM	69,381.60	34,691.70	104,073.30	8,672.78	104,072.40	515.42	-77%
LIFTS	22,478.70	16,597.25	39,075.95	3,256.33	40,081.59	8,672.70	0%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	61,816.42	45,642.44	107,458.86	8,954.91	110,224.36	3,340.13	3%
MAINTENANCE FUND 11%	342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	558,252.90	9,185.36	3%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46,521.08	9%
PRINTING AND STATIONERY	2,513.30	1,030.00	3,543.30	295.28	2,500.00	0.00	N/A
SUNDRY EXPENSES	1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	208.33	-29%
TELEPHONE	146.20	155.60	301.80	25.15	280.00	165.92	5%
WATER FEE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23.33	-7%
TOTAL EXPENSES	1,159,776.13	753,016.93	1,912,793.06	159,399.44	2,024,175.86	168,681.33	6%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	(33,638.53)	(189,948.13)	(223,586.66)	(18,632.24)	(165,953.06)	(13,829.43)	-26%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			(1,371,056.52)		(1,594,643.18)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			(223,586.66)		(165,953.06)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			(1,594,643.18)		(1,760,596.24)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			1,587,504.52		1,779,098.73		
OWNERS' EQUITY			(7,138.66)		18,502.49		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			-0.05 個月		0.11 個月		





2023年康翠花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN
(公共賬目)
(ESTATE)

	備註	預算支出		預計收入/支出		收入/支出		財政預算		與2022年 1-12/2023 每月平均 百分比
		1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023	全年累計			
(Expressed in HK Dollars)										
INCOME										
TENNIS & SQUASH COURT INCOME						147,146.00	12,262.17	166,270.00	13,855.83	13.0%
SWIMMING POOL INCOME	(1)	87,380.00	59,766.00	121,620.00	10,135.00	143,740.00	11,978.33	182.0%	18.2%	
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION	(1)	110,254.00	11,366.00	12,100.00	0.00	107,806.22	8,983.85	118,587.00	9,882.25	10.0%
BANK INTEREST INCOME		5,472.16	102,334.06	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	58,029.90	4,835.83	608,517.52	50,709.79	602,597.00	50,216.41	-1.0%
GRAND TOTAL										
EXPENSES										
BANK CHARGES		38,671.90	19,358.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	62,000.00	5,166.67	6.8%
COMMITTEE'S EXPENSES	(N6)	0.00	80,000.00	4,235,089.21	352,924.10	4,235,089.21	352,924.10	4,398,374.00	366,531.17	3.9%
CLEANING EXPENSES	(B)	2,818,818.21	1,416,271.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	1,000.00	0.0%
DEBRIS REMOVAL CHARGES		0.00	202,025.96	568,238.35	47,353.20	568,238.35	47,353.20	625,062.00	52,088.50	10.0%
ELECTRICITY	(2)	366,212.39	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	416.67	5,000.00	416.67	-56.2%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	(U)	5,413.64	264,851.00	22,070.92	63,590.24	763,082.83	1,770.67	561,500.00	46,791.67	112.0%
GARDENING EXPENSES	(U)	136,181.00	128,670.00	0.00	0.00	0.00	0.00	801,042.00	66,753.50	5.0%
INSURANCE	(O1)	763,082.83	12,416.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,910.00	1,159.17	-34.5%
LEGAL FEE	(O2)	8,832.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		0.00	0.00	213,237.00	75,979.60	911,755.23	17,518.92	694,000.00	57,833.33	-23.9%
CONCRETE AND SCAFFOLDING	(D)	698,518.23	52,557.00	11,000.00	916.67	2,625.00	218.75	141,660.00	11,805.00	-32.6%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	(F)	157,670.00	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	100,566.61	2,067,880.00	172,316.7	16.0%
SECURITY SYSTEM	(C)	710,779.95	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	206,780.00	17,231.67	16.0%
FIRE FIGHTING SYSTEM	(C4)+(O5)	98,960.00	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	7,860.00	94,320.00	7,860.00	-4.2%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	(O3)	71,101.43	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	517,824.00	43,152.00	1.5%
PEST CONTROL	(A)	340,496.00	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	10,267,419.30	855,618.28	293,900.00	24,491.67	12.2%
PRINTING AND STATIONERY	(N1-N5)+P2	6,059,350.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	262,042.60	21,836.88	262,042.60	21,836.88	12.2%
RENTAL EXPENSES	(M)	163,691.60	430,934.83	297,700.00	60,719.57	728,634.83	3,707.17	650,265.00	54,188.75	-10.8%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	37,280.00	3,106.67	5.0%
SUNDRY POOL EXPENSES		20,513.00	19,012.00	39,525.00	675,789.63	8,109,475.61	21,105.00	9,481,477.70	790,123.14	16.9%
SWIMMING POOL EXPENSES	(P1)	4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	(253,260.00)	(253,260.00)	(253,260.00)	362,255.25	301,879.94	0.0%
TELEPHONE		(168,840.00)	136,800.00	355,152.21	29,596.02	355,152.21	29,596.02	1,067,840.00	88,986.67	11.8%
UNIFORM		218,352.21	357,107.00	955,097.90	79,591.49	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%
WAGES / SALARIES (I.L.60 Staff + I.O. Staff)		18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%
STAFF COST ALLOCATION		(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)	10.4%
MPF CONTRIBUTION		(68,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)	(923,225.60)	(76,935.47)	
WATER FEE		(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)	
GRAND TOTAL										
LESS:										
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES										
TOTAL EXPENSES										

備註:

- (1) 2023年康翠花園收入會以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年度地庫維修保養費: 第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修保養費: 第3座各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修保養費: 第20座各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修保養費: 第6座各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修保養費: 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/1164

致: 第26座全體業主

有關: 第26座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於12月4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: 42戶, 出席人數: 1人, 出席率: 2%

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42%(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/1164

致: 第26座全體業主

有關: 第26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7月及12月貴座分別召開財務講解會;
2. 回顧本年5月及12月貴座再開財務講解會
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;
4. 預計儲備至2023年已跌至底線, 沒有儲備可再動用: 2023年即使+10%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;
5. 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);
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;
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%;
8. 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/1164

致: 第26座全體業主

有關: 第26座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

- 大廈外牆維修費用, 2023年全年預算數為\$50,000.00, 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;
- 截至2022年8月31日, 大廈基金結餘為\$170,582.36; 未達3個月管理費總和\$444,528.00的安全水平, 因此有需要制止其惡化及改善;

就1至10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

所有單位由\$3,528.00增加至\$3,881.00, 總共加\$353.00, 加幅10%

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+20%, 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)。
- 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。
- 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/1164

致: 第26座全體業主

有關: 第26座財務講解會-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. 有業主提出開源建議, 例如增加收費的項目。

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/1164

致: 第26座全體業主

有關: 第26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：N2022-1037-27

致：第 27 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 12 月 4 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 及 B	\$4,130

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: N2022-1037-27

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 27

Re : Management Fees Year 2023 of Block 27 will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 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.

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A/B	\$4,130

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

(第27座)
(BLOCK 27)

管理費增幅： (2022)	14%	增加金額 (2023)
\$4,130.00		\$4,130.00
		\$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		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	1-12/2022	
(Expressed in HK Dollars)										
(以港元入賬)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,127,490.00	693,840.00	1,821,330.00	151,777.50	2,081,520.00	173,460.00	14%		
LESS: SINKING FUND		(56,374.50)	(34,692.00)	(91,066.50)	(7,588.88)	(104,076.00)	(8,673.00)	14%		
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		
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
SUNDRY INCOME		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
TOTAL INCOME		1,071,115.50	659,148.00	1,730,263.50	144,188.62	1,977,444.00	164,787.00	14%		
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		513,513.45	275,845.94	789,359.39	65,779.95	871,830.27	72,652.52	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		66,429.00	35,639.00	102,068.00	8,505.67	112,275.00	9,356.25	10%		
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	-18%		
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A		
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	39,576.50	19,240.00	58,816.50	4,901.38	58,495.00	4,874.58	-1%		
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	4,462.46	21,922.00	26,384.46	2,198.71	11,042.34	920.20	-58%		
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	0.00	3,671.20	3,671.20	305.93	12,635.00	1,052.92	244%		
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	121,500.00	46,000.00	167,500.00	13,958.33	138,000.00	11,500.00	-18%		
LIFTS	[E]	26,135.30	13,538.71	39,674.01	3,306.17	41,802.01	3,483.50	5%		
MANAGER'S REMUNERATION 4%		71,872.06	37,231.45	109,103.51	9,091.96	114,955.53	9,579.63	5%		
MAINTENANCE FUND 11%		340,817.60	170,644.00	511,461.60	42,621.80	558,252.90	46,521.08	9%		
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17	N/A		
PRINTING AND STATIONERY		2,440.51	1,003.00	3,443.51	286.96	2,500.00	208.33	-27%		
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,245.00	624.00	1,869.00	155.75	1,962.00	163.50	5%		
TELEPHONE		1,481.20	1,744.50	3,225.70	268.81	2,850.00	237.50	-12%		
WATER FEE										
TOTAL EXPENSES		1,264,903.08	665,083.80	1,929,986.88	160,832.25	2,073,638.05	172,803.18	7%		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(193,787.58)	(5,935.80)	(199,723.38)	(16,643.63)	(96,194.05)	(8,016.18)	-52%		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				1,189,886.37		990,162.99				
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(199,723.38)		(96,194.05)				
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				990,162.99		893,968.94				
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,182,779.64		1,385,379.82				
OWNERS' EQUITY				2,172,942.63		2,279,348.76				
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				14.32 個月		13.14 個月				





(公共項目)
(ESTATE)

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

	預算支出	備註	預算收入/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	全年累計	
(Expressed in HK Dollars)											
INCOME											
收入											
網球、壁球場收入			87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	13,855.83	13.0%	166,270.00		
游泳池收入		(1)	110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	11,978.33	18.2%	143,740.00		
保險及其他賠償		(1)	12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	-100.0%	0.00		
銀行利息收入			5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	9,882.25	10.0%	118,587.00		
什項收入			138,885.30	80,960.00	219,845.30	18,320.44	14,500.00	-20.9%	174,000.00		
GRAND TOTAL			354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	50,216.41	-1.0%	602,597.00		
EXPENSES											
支出											
銀行費用			38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	5,166.67	6.8%	62,000.00		
業主會開支費用		(N6)	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	6,666.67	0.0%	80,000.00		
清潔費		(B)	2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	366,531.17	3.9%	4,398,374.00		
清泥頭費			0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	1,000.00	0.0%	12,000.00		
電費		(2)	366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	52,088.50	10.0%	625,062.00		
節日裝飾		(L)	5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	-56.2%	5,000.00		
園藝種植		(L)	136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	46,791.67	112.0%	561,500.00		
保險費		(O1)	763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	66,753.50	5.0%	801,042.00		
訴訟費		(O2)	8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	1,159.17	-34.5%	13,910.00		
保養維修			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	0.00		
外牆維修及搭棚			698,518.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	57,833.33	-23.9%	694,000.00		
水電保養維修		(J)+[J]+[K]	157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	11,805.00	-32.6%	141,660.00		
保安系統		(D)	0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	218.75	-76.1%	2,625.00		
消防保養		(F)	710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	100,566.61	10.2%	1,206,799.37		
管理酬金 4%			98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	16.0%	206,780.00		
租務管理		(C)	71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	7,860.00	-4.2%	94,320.00		
印刷及廣告費		(O4)+[O5]	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	1.5%	517,824.00		
保安費		(O3)	6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	855,618.28	11.6%	10,267,419.30		
管理酬金		(A)	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	24,491.67	12.2%	293,900.00		
什項支出		(N1-N5)+[P2]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	54,188.75	-10.8%	650,265.00		
游泳池		(M)	29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	3,892.50	5.0%	46,710.00		
制服費			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	3,106.67	-5.7%	37,280.00		
工資/薪金 (T.L.60 Staff + I.O. Staff)			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	790,123.14	16.9%	9,481,477.70		
人力成本調配		(P1)	(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(21,105.00)	0.0%	(253,260.00)		
強積金			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	30,187.94	2.0%	362,255.25		
水費			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	88,986.67	11.8%	1,067,840.00		
GRAND TOTAL			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	2,614,732.00	10.2%	31,376,783.62		
NET GARDEN EXPENSES			(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(2,564,515.59)	10.4%	(30,774,186.62)		
LESS:											
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(76,935.47)		(923,225.60)		
TOTAL EXPENSES			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(2,487,580.12)		(29,850,961.02)		
支出合計											

備註:

- (1) 2023年康樂設施收入會以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/1140

致: 第 27 座全體業主

有關: 第 27 座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於 12 月 4 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: 40 戶, 出席人數: 0 人, 出席率: 0%

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 41%(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/1140

致: 第27座全體業主

有關: 第27座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧本年12月召開財務講解會;
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,沒有增加管理費;
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;
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\$2,196,305.51,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;
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。

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/1140

致: 第27座全體業主

有關: 第27座財務講解會-會後簡報

- 大廈外牆維修費用, 2023 年全年預算數為\$30,000, 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, 業主權益結餘為\$2,196,305.51; 達3個月管理費總和\$520,380.00的安全水平, 達到健康儲備狀態指標;

就1至11項因素, 預計來年管理費維持不變, 惟因赤字問題, 長遠需要調升並持續數年, 我們會盡量建議採用溫和加幅處理。

2023 年度管理費之調升

所有單位維持\$ 4,130.00 不變;

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+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+1.25%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
- 2021年: 引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
- 2021年: 「實量實度」地喉維修增值服務, 引入「聲納探測器」, 提高地底水管勘察準確度
- 2022-12月: 引入全景相機, 補充航拍機外牆勘察準確度減低誤判

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/1140

致: 第27座全體業主

有關: 第27座財務講解會-會後簡報

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: \$40.0, 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。
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

沒有業主出席。

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/1140

致: 第27座全體業主

有關: 第27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：N2022-1037-28

致：第 28 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 12 月 4 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 及 B	\$4,130

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: N2022-1037-28

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 28

Re : Management Fees Year 2023 of Block 28 will remain Unchanged

Regarding to the financial seminar which held on 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.

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A/B	\$4,130

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

(第28座)
(BLOCK 28)

2023年度豪苑園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN

管理費增幅：	9%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$4,130.00	\$4,130.00	\$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		與2022年 比較 百分比
		1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2023	2023 全年累計		
(Expressed in HK Dollars) (以港元入賬)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,156,400.00	660,800.00	1,817,200.00	151,433.33	1,982,400.00	165,200.00		9%	
LESS: SINKING FUND		(57,820.00)	(33,040.00)	(90,860.00)	(7,571.67)	(99,120.00)	(8,260.00)		9%	
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		25,779.00	0.00	25,779.00	2,148.25	0.00	0.00		-100%	
TOTAL INCOME		1,124,359.00	627,760.00	1,752,119.00	146,009.91	1,883,280.00	156,940.00		7%	
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		489,060.54	262,710.36	751,770.90	62,647.58	830,314.49	69,192.87		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		67,494.00	36,389.00	103,883.00	8,656.92	114,271.00	9,522.58		10%	
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67		-18%	
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		0.00	0.00	0.00	0.00	30,000.00	2,500.00		N/A	
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	48,049.33	14,422.00	62,471.33	5,205.94	58,495.00	4,874.58		-6%	
DRAINAGE ELECTRICALS & PUMPS	[I] + [J] + [K]	12,920.70	4,759.00	17,679.70	1,473.31	10,948.74	912.40		-38%	
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	0.00	4,024.20	4,024.20	335.35	10,955.00	912.92		172%	
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	121,500.00	46,000.00	167,500.00	13,958.33	138,000.00	11,500.00		-18%	
LIFTS	[E]	26,842.43	12,654.48	39,496.91	3,291.41	41,706.51	3,475.54		6%	
MANAGER'S REMUNERATION 4%		73,816.69	34,799.82	108,616.51	9,051.38	114,692.89	9,557.74		6%	
MAINTENANCE FUND 11%		340,817.60	170,644.00	511,461.60	42,621.80	558,252.90	46,521.08		9%	
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	4.17		N/A	
PRINTING AND STATIONERY		3,489.98	1,396.00	4,885.98	407.17	2,500.00	208.33		-49%	
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,245.00	624.00	1,869.00	155.75	1,962.00	163.50		5%	
TELEPHONE		114.30	123.80	238.10	19.84	240.00	20.00		1%	
WATER FEE		1,260,780.57	626,526.66	1,887,307.23	157,275.61	2,029,376.53	169,114.71		8%	
TOTAL EXPENSES		(136,421.57)	1,233.34	(135,188.23)	(11,265.70)	(146,096.53)	(12,174.71)		8%	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD										
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				786,283.31		651,095.08				
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(135,188.23)		(146,096.53)				
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				651,095.08		504,998.55				
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,452,722.59		1,400,886.57				
OWNERS' EQUITY				2,103,817.67		1,905,885.12				
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				13.89 個月		11.54 個月				





(公共賬目)
(ESTATE)

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

INCOME	備註	預算支出	1-8/2022		9-12/2022		1-12/2022		財政預算 2023		與2022年 比較	
			實際收入/支出	收入/支出	預計收入/支出	1-12/2022	每月平均 1-12/2022	全年累計	每月平均 1-12/2023	百分比		
(Expressed in HK Dollars)												
(以港元入賬)												
收入												
網球、壁球場收入			87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	13,855.83	13.0%				
泳池收入	(1)		110,254.00	111,366.00	121,620.00	10,135.00	11,978.33	18.2%				
保險及其他賠償	(1)		12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	-100.0%				
銀行利息收入			5,472.16	102,334.00	107,806.22	8,983.85	9,882.25	10.0%				
雜項收入			138,885.30	80,960.00	219,845.30	18,320.44	14,500.00	-20.9%				
GRAND TOTAL			354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	50,216.41	-1.0%				
EXPENSES												
銀行費用			38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	5,166.67	6.8%				
業主會酬勞費用		(N6)	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	6,666.67	0.0%				
清潔費用		(B)	2,818,818.21	1,416,271.00	4,235,089.21	352,924.10	366,531.17	3.9%				
廢物處理費			0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	1,000.00	0.0%				
電費	(2)		366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	52,088.50	10.0%				
節日裝飾	(L)		5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	416.67	-56.2%				
園藝種植	(L)		136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	46,791.67	112.0%				
保險費	(O1)		763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	66,753.50	5.0%				
法律費	(O2)		8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	1,159.17	-34.5%				
保養維修			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A				
外牆維修及搭棚			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	57,833.33	-23.9%				
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		(D)	157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	11,805.00	-32.6%				
SECURITY SYSTEM		(F)	0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	218.75	-76.1%				
FIRE FIGHTING SYSTEM		(F)	710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	100,566.61	10.2%				
MANAGER'S REMUNERATION 4%		(C)	98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	17,231.67	16.0%				
PEST CONTROL		(I)	71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	7,860.00	-4.2%				
PRINTING AND STATIONERY		(O4)+(O5)	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	43,152.00	1.5%				
RENTAL EXPENSES		(A)	6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	855,618.28	11.6%				
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		(N1)-(N5)+[P2]	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	24,491.67	12.2%				
SUNDRY EXPENSES		(M)	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	54,188.75	-10.8%				
SWIMMING POOL EXPENSES			29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	3,892.50	5.0%				
TELEPHONE			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	3,106.67	-5.7%				
UNIFORM			4,913,947.08	3,193,528.53	8,109,475.61	675,789.63	790,123.14	16.9%				
WAGES / SALARIES (T.L.60 Staff + I.O. Staff)		(P1)	(168,840.00)	(253,260.00)	(422,100.00)	(35,105.00)	(21,105.00)	0.0%				
STAFF COST ALLOCATION			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	30,187.94	2.0%				
MPF CONTRIBUTION			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	88,986.67	11.8%				
WATER FEE			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	2,614,732.00	10.2%				
GRAND TOTAL			(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(2,564,515.59)	10.4%				
LESS:												
NET GARDEN EXPENSES			(16,285,918.54)	(8,745,574.66)	(24,111,761.50)	(2,321,924.95)	(2,564,515.59)					
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(76,935.47)					
TOTAL EXPENSES			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(2,487,580.12)					

備註:

- (1) 2023年康樂設施收入會以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10.9%。
- (3) 2023年1月開始第19座管理費將會加2.9%。
- (4) 2023年1月開始第9座管理費將會加3.3%。
- (5) 2023年1月開始第6座管理費將會加5.5%。
- (6) 2023年1月開始第4,8座管理費將會加6.6%。
- (7) 2023年1月開始第20座管理費將會加7.7%。
- (8) 2023年1月開始第1,2,3座管理費將會加8.8%。
- (9) 2023年1月開始第26座管理費將會加10.0%。
- (10) 2023年1月開始第25座管理費將會加12.2%。
- (11) 2023年1月開始第22座管理費將會加17.7%。
- (12) 2023年1月開始第23座管理費將會加19.9%。
- (13) 2023年度地庫維修保養費:第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00。
- (14) 2023年度地庫維修保養費:第3座各HK\$200,000.00。
- (15) 2023年度地庫維修保養費:第20座各HK\$250,000.00。
- (16) 2023年度地庫維修保養費:第6座各HK\$280,000.00。
- (17) 2023年度地庫維修保養費: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/1141

致: 第28座全體業主

有關: 第28座財務講解會-會後簡報

貴座的財務講解會已於12月4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: 40戶, 出席人數: 0人, 出席率: %

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40%(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/1141

致: 第28座全體業主

有關: 第28座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧本年12月再開財務講解會;
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,沒有增加管理費;
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;
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\$2,122,283.11,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;
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,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/1141

致: 第 28 座全體業主

有關: 第 28 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\$30,000, 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;
11. 截至 2022 年 8 月 31 日, 大廈基金結餘為\$2,122,283.11; 未達 3 個月管理費總和\$495,600.00 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, 預計來年管理費維持不變, 惟因赤字問題, 長遠需要調升並持續數年, 我們會盡量建議採用溫和加幅處理。

2023 年度管理費之調升

所有單位維持\$ 4,130.00 不變;

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+8%, 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%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/1141

致: 第28座全體業主

有關: 第28座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

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

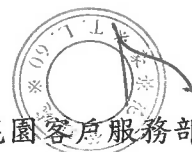
來年開支挑戰

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

沒有業主出席。

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/1141

致: 第28座全體業主

有關: 第28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：N2022-1037-31

致：C 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\$)

\$211

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: N2022-1037-31

Date: 5th December 2022

To: All owners of Carpark C

Re : Management Fees Year 2023 of Carpark C 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\$)

\$211

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

(C車場)
(CARPARK C)

管理費增幅：	0%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$211.00	\$211.00	\$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		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 全年累計	1-12/2023	
(Expressed in HK Dollars)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,098,888.00	549,444.00	1,648,332.00	137,361.00	1,648,332.00	137,361.00	1,648,332.00	137,361.00	0%
LESS: SINKING FUND		(54,944.40)	(27,472.20)	(82,416.60)	(6,868.05)	(82,416.60)	(6,868.05)	(82,416.60)	(6,868.05)	0%
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
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION		9,600.00	0.00	9,600.00	800.00	9,600.00	0.00	0.00	0.00	-100%
LEGAL FEE RECOVERED		0.00	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	0.00	N/A
SUNDRY INCOME		4,851.59	0.00	4,851.59	404.30	4,851.59	0.00	0.00	0.00	-100%
TOTAL INCOME		1,058,395.19	521,971.80	1,580,366.99	131,697.25	1,580,366.99	131,697.25	1,565,915.40	130,492.95	-1%
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		221,096.07	118,767.00	339,863.07	28,321.92	339,863.07	28,321.92	375,371.37	31,280.95	10%
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
CARPARK EQUIPMENT		11.60	3.00	14.60	1.22	14.60	0.00	0.00	0.00	-100%
CLEANING EXPENSES	[B]	124,284.00	62,143.50	186,427.50	15,535.63	186,427.50	15,535.63	192,640.20	16,053.35	3%
ELECTRICITY		126,159.00	65,145.00	191,304.00	15,942.00	191,304.00	15,942.00	210,434.00	17,536.17	10%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		0.00	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	0.00	N/A
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[J]+[J]+[K]	9,446.72	5,816.00	15,262.72	1,271.89	15,262.72	1,271.89	54,350.00	4,529.17	256%
SECURITY SYSTEM	[D]	17,030.00	7,510.00	24,540.00	2,045.00	24,540.00	2,045.00	71,980.00	5,998.33	193%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	0.00	11,106.00	11,106.00	925.50	11,106.00	925.50	25,330.00	2,110.83	128%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		20,515.61	11,324.86	31,840.47	2,653.37	31,840.47	2,653.37	38,531.36	3,210.95	21%
MAINTENANCE FUND 11%		56,417.89	31,143.36	87,561.25	7,296.77	87,561.25	7,296.77	105,961.23	8,830.10	21%
PRINTING AND STATIONERY		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40.00	3.33	N/A
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	188,632.00	94,316.00	282,948.00	23,579.00	282,948.00	23,579.00	307,705.95	25,642.16	9%
STAFF COST ALLOCATION	[P]	38,839.20	19,419.90	58,259.10	4,854.93	58,259.10	4,854.93	58,258.80	4,854.90	0%
SUNDRY EXPENSES	[N]	444.46	224.00	668.46	55.71	668.46	55.71	30,000.00	2,500.00	4388%
TELEPHONE		6,315.96	3,060.00	9,375.96	781.33	9,375.96	781.33	9,845.00	820.42	5%
WATER FEE		1,727.00	576.00	2,303.00	191.92	2,303.00	191.92	2,700.00	225.00	17%
TOTAL EXPENSES		810,919.51	444,356.74	1,255,276.25	104,606.37	1,255,276.25	104,606.37	1,483,147.91	123,595.66	18%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		247,475.68	77,615.06	325,090.74	27,090.88	325,090.74	27,090.88	82,767.49	6,897.29	-75%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				2,055,045.74		2,055,045.74		2,380,136.48		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				325,090.74		325,090.74		82,767.49		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				2,380,136.48		2,380,136.48		2,462,903.97		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				2,297,197.48		2,297,197.48		2,278,500.70		
OWNERS' EQUITY				4,677,333.96		4,677,333.96		4,741,404.67		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				34.05 個月		34.05 個月		34.52 個月		





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

(Expressed in HK Dollars)		預算支出	備註	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	附政預算 2023 全年累計	每月平均 1-12/2023	與2022年 比較 百分比
(以港元入賬)										
INCOME										
TENNIS & SQUASH COURT INCOME	網球、壁球場收入			87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	166,270.00	13,855.83	13.0%
SWIMMING POOL INCOME	泳池收入		(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	保險及其他賠償		(1)	12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	0.00	-100.0%
BANK INTEREST INCOME	銀行利息收入			5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	118,587.00	9,882.25	10.0%
SUNDRY INCOME	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	總收入			354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	602,597.00	50,216.41	-1.0%
EXPENSES										
BANK CHARGES	銀行費用			38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%
COMMITTEES' EXPENSES	業主管理開支費用		[N6]	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%
CLEANING EXPENSES	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%
DEBRIS REMOVAL CHARGES	清泥頭費			0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	1,000.00	0.0%
ELECTRICITY	電費		(2)	366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	625,062.00	52,088.50	10.0%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	節日裝飾		[L]	5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	416.67	-56.2%
GARDENING EXPENSES	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%
INSURANCE	保險費		[O1]	763,082.83	0.00	763,082.83	63,590.24	801,042.00	66,753.50	5.0%
LEGAL FEE	訴訟費		[O2]	8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	13,910.00	1,159.17	-34.5%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	保養維修			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
CONCRETE AND SCAFFOLDING	外牆維修及搭棚		[J]+[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	水電保養維修		[D]	157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	141,660.00	11,805.00	-32.6%
SECURITY SYSTEM	保安系統		[F]	0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	218.75	-76.1%
FIRE FIGHTING SYSTEM	消防保養		[F]	710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	100,566.61	10.2%
PEST CONTROL	滅蟲滅鼠		[C]	98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%
PRINTING AND STATIONERY	印刷及廣告費		[O4]+[O5]	71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	7,860.00	-4.2%
RENTAL EXPENSES	管理處租金		[O3]	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	1.5%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	保安費		[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%
SUNDRY EXPENSES	什項支出		[N1-N5]+[P2]	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%
SWIMMING POOL EXPENSES	泳池費		[M]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%
TELEPHONE	電話費			29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%
UNIFORM	制服費			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%
WAGES / SALARIES (I.L.60 Staff + I.O. Staff)	薪金 (管理處及法國聘請之職員)			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%
STAFF COST ALLOCATION	人力成本調配		[P1]	(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%
MPF CONTRIBUTION	強積金			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,252.25	30,187.94	2.0%
WATER FEE	水費			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%
GRAND TOTAL	總支出			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%
NET GARDEN EXPENSES	淨支出			(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:										
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES	大業主分擔費用約3%			(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)	
TOTAL EXPENSES	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:

- (1) 2023年度維修設施收入會以2022年收入作估量。
- (2) 2023年1月開始中華電力加價，會以2022年支出增加10%。
- (3) 2023年1月開始第19座管理費將會增加2%。
- (4) 2023年1月開始第9座管理費將會增加3%。
- (5) 2023年1月開始第6座管理費將會增加5%。
- (6) 2023年1月開始第4,8座管理費將會增加6%。
- (7) 2023年1月開始第20座管理費將會增加7%。
- (8) 2023年1月開始第1,2,3座管理費將會增加8%。
- (9) 2023年1月開始第26座管理費將會增加10%。
- (10) 2023年1月開始第25座管理費將會增加11.2%。
- (11) 2023年1月開始第22座管理費將會增加11.7%。
- (12) 2023年1月開始第23座管理費將會增加19%。
- (13) 2023年度地庫維修預算案：第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00。
- (14) 2023年度地庫維修預算案：第3座各HK\$200,000.00。
- (15) 2023年度地庫維修預算案：第20座各HK\$250,000.00。
- (16) 2023年度地庫維修預算案：第6座各HK\$280,000.00。
- (17) 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, 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/1145

致: C車場全體業主

有關: C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: 651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:

- 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」平均佔屋苑每月大廈開支約22%(註:以現時屋苑收取管理費當中所佔的比例計算);
- 「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。
- 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/1145

致: C車場全體業主

有關: C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\$4,822,038.21，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/1145

致: C車場全體業主

有關: C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\$6,153,252.73; 3個月管理費總和\$324,900.00的安全水平, 因此有需要制止其惡化及改善;

就1至9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

- C車場所有車位維持現時 \$ 211。

來年展望及總結

- 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
- 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

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/1145

致: C車場全體業主

有關: C車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

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: \$37.5, 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。
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, 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/1145

致: C車場全體業主

有關: C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)

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：N2022-1037-32

致：D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\$)

\$162

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: N2022-1037-32

Date: 5th December 2022

To: All owners of Carpark D

Re : Management Fees Year 2023 of Carpark D 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\$)

\$162

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

(D車場)
(CARPARK D)

管理費增幅：	0%	增加金額
(2022)	(2023)	\$0.00
\$162.00	\$162.00	\$0.00

(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
		1-8/2022	1-12/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	
(以港元入賬)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,161,216.00	1,741,824.00	580,608.00	1,741,824.00	145,152.00	1,741,824.00	145,152.00	0%	
LESS: SINKING FUND		(58,060.80)	(87,091.20)	(29,030.40)	(87,091.20)	(7,257.60)	(87,091.20)	(7,257.60)	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: 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		15,013.08	15,013.08	0.00	15,013.08	1,251.09	0.00	0.00	-100%	
TOTAL INCOME		1,118,168.28	1,669,745.88	551,577.60	1,669,745.88	139,145.49	1,654,732.80	137,894.40	-1%	
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		304,304.26	467,768.52	163,464.26	467,768.52	38,980.71	516,640.16	43,053.35	10%	
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
CARPARK EQUIPMENT		15.98	21.98	6.00	21.98	1.83	0.00	0.00	-100%	
CLEANING EXPENSES	[B]	124,284.00	186,427.50	62,143.50	186,427.50	15,535.63	192,640.20	16,053.35	3%	
ELECTRICITY		99,100.00	149,447.00	50,347.00	149,447.00	12,453.92	164,392.00	13,699.33	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]	16,111.87	25,153.87	9,042.00	25,153.87	2,096.16	56,550.00	4,712.50	125%	
SECURITY SYSTEM	[D]	18,535.00	24,035.00	5,500.00	24,035.00	2,002.92	70,485.00	5,873.75	193%	
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	2,800.00	50,108.60	47,308.60	50,108.60	4,175.72	66,440.00	5,536.67	33%	
MANAGER'S REMUNERATION 4%		20,911.97	33,952.35	13,040.38	33,952.35	2,829.36	39,198.09	3,266.51	15%	
MAINTENANCE FUND 11%		57,507.93	93,368.99	35,861.06	93,368.99	7,780.75	107,794.74	8,982.90	15%	
PRINTING AND STATIONERY		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	60.00	5.00	N/A	
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	188,632.00	282,948.00	94,316.00	282,948.00	23,579.00	307,705.95	25,642.16	9%	
STAFF COST ALLOCATION	[P]	53,456.00	80,184.00	26,728.00	80,184.00	6,682.00	80,184.00	6,682.00	0%	
SUNDRY EXPENSES	[N]	12,583.46	20,563.46	7,980.00	20,563.46	1,713.62	30,000.00	2,500.00	46%	
TELEPHONE		6,363.80	9,699.80	3,336.00	9,699.80	808.32	10,185.00	848.75	5%	
WATER FEE		917.10	1,223.10	306.00	1,223.10	101.93	1,310.00	109.17	7%	
TOTAL EXPENSES		905,523.37	1,443,898.63	538,375.26	1,443,898.63	120,324.91	1,643,585.14	136,965.44	14%	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		212,644.91	225,847.25	13,202.34	225,847.25	18,820.58	11,147.66	928.96	-95%	
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			2,195,387.61		2,195,387.61		2,421,234.86			
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			225,847.25		225,847.25		11,147.66			
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			2,421,234.86		2,421,234.86		2,432,382.52			
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			1,199,516.04		1,199,516.04		(115,335.12)			
OWNERS' EQUITY			3,620,750.90		3,620,750.90		2,317,047.40			
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			24.94 個月		24.94 個月		15.96 個月			



2023年度翠濠花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN
(公共賬目)
(ESTATE)



	備註	預算支出		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											
TENNIS & SQUASH COURT INCOME											
網球、壁球場收入											
166,270.00											13.0%
SWIMMING POOL INCOME											18.2%
泳池收入	(1)										18.2%
143,740.00	(1)										18.2%
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION											-100.0%
保險及其他賠償											-100.0%
0.00											-100.0%
BANK INTEREST INCOME											10.0%
銀行利息收入											10.0%
118,587.00											10.0%
SUNDRY INCOME											-20.9%
什項收入											-20.9%
174,000.00											-20.9%
GRAND TOTAL											-1.0%
602,597.00											-1.0%
50,216.41											
EXPENSES											
BANK CHARGES											6.8%
銀行費用											6.8%
62,000.00											6.8%
COMMITTEE'S EXPENSES											0.0%
業主會開支費用											0.0%
80,000.00											0.0%
CLEANING EXPENSES											3.9%
清潔費											3.9%
4,398,374.00											3.9%
DEBRIS REMOVAL CHARGES											0.0%
清拆廢物											0.0%
12,000.00											0.0%
ELECTRICITY											10.0%
電費											10.0%
625,062.00											10.0%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES											-56.2%
節日裝飾	(2)										-56.2%
951.14	(2)										-56.2%
GARDENING EXPENSES											112.0%
園藝種植											112.0%
5,000.00											112.0%
INSURANCE											5.0%
保險費											5.0%
801,042.00											5.0%
LEGAL FEE											-34.5%
訴訟費											-34.5%
13,910.00											-34.5%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION											N/A
保養維修											N/A
0.00											N/A
CONCRETE AND SCAFFOLDING											-23.9%
外牆維修及搭棚											-23.9%
694,000.00											-23.9%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS											-32.6%
水電保養維修											-32.6%
141,660.00											-32.6%
SECURITY SYSTEM											-76.1%
保安系統											-76.1%
218.75											-76.1%
FIRE FIGHTING SYSTEM											10.2%
消防保養											10.2%
1,206,799.37											10.2%
MANAGER'S REMUNERATION 4%											16.0%
管理酬金 4%											16.0%
206,780.00											16.0%
PEST CONTROL											-4.2%
滅蟲滅鼠											-4.2%
94,320.00											-4.2%
PRINTING AND STATIONERY											1.5%
印刷及廣告費											1.5%
517,824.00											1.5%
RENTAL EXPENSES											11.6%
管理處租金											11.6%
10,267,419.30											11.6%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES											12.2%
保安費											12.2%
293,900.00											12.2%
SUNDRY EXPENSES											-10.8%
什項支出											-10.8%
54,188.75											-10.8%
SWIMMING POOL EXPENSES											5.0%
泳池費											5.0%
46,710.00											5.0%
TELEPHONE											-5.7%
電話費											-5.7%
3,892.50											-5.7%
UNIFORM											0.0%
制服費											0.0%
37,280.00											0.0%
WAGES / SALARIES (I.L60 Staff + I.O. Staff)											16.9%
薪金 (管理處及法國聘請之職員)											16.9%
9,481,477.70											16.9%
STAFF COST ALLOCATION											0.0%
人力成本開配											0.0%
(253,260.00)											0.0%
MPF CONTRIBUTION											2.0%
強積金											2.0%
30,187.94											2.0%
WATER FEE											11.8%
水費											11.8%
88,986.67											11.8%
GRAND TOTAL											10.2%
31,376,783.62											10.2%
2,614,732.00											10.2%
NET GARDEN EXPENSES											10.4%
(30,774,186.62)											10.4%
LESS:											
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES											(76,935.47)
大業主分攤費用的3%											(76,935.47)
(923,225.60)											(76,935.47)
TOTAL EXPENSES											(2,487,580.12)
(29,850,961.02)											(2,487,580.12)

備註：
 (1) 2023年度繼續施收入會以2022年收入作估。
 (2) 2023年1月開始中環電力加價，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48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19%。
 (12) 2023年1月開始第23座管理費將會加17%。
 (13) 2023年度地庫維修預算案：第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00。
 (14) 2023年度地庫維修預算案：第3座各HK\$200,000.00。
 (15) 2023年度地庫維修預算案：第20座各HK\$250,000.00。
 (16) 2023年度地庫維修預算案：第6座各HK\$280,000.00。
 (17) 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, 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/1146

致: D車場全體業主

有關: D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: 896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:

- 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」平均佔屋苑每月大廈開支約22%(註:以現時屋苑收取管理費當中所佔的比例計算);
- 「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。
- 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/1146

致: D車場全體業主

有關: D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\$4,822,038.21，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/1146

致: D車場全體業主

有關: D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, 按現時未完成的工程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\$4,566,485.57; 3個月管理費總和\$42,456.00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

- D車場所有車位維持現時 \$ 162。

來年展望及總結

- 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;

3.

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
- 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

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/1146

致: D車場全體業主

有關: D車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

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/1146

致: D車場全體業主

有關: D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)