

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：N2022-1037-7

致：第7座全體業主

有關：2023 財政預算完成 貴座管理費維持不變

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

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

單位	2023 年度每月管理費 (HK\$)
A 及 D	\$1,785
B 及 C	\$1,464
E 及 F	\$1,137

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: N2022-1037-7

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 7

Re : Management Fees Year 2023 of Block 7 will remain Unchanged

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

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

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A/D	\$1,785
B/C	\$1,464
E/F	\$1,137

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

(第7座)
(BLOCK 7)

管理費增幅：	0%	增加金額
(2022)		
\$1137-\$1785	\$1137-\$1785	\$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	財政預算	與2022年
		1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	2023	比較
						全年累計	百分比
INCOME							
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,543,872.00	771,936.00	2,315,808.00	192,984.00	2,315,808.00	0%
LESS: SINKING FUND		(77,193.60)	(38,596.80)	(115,790.40)	(9,649.20)	(115,790.40)	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		100.00	27,846.91	27,946.91	2,328.91	27,846.91	0%
TOTAL INCOME		1,466,778.40	761,186.11	2,227,964.51	185,663.71	2,227,864.51	0%
EXPENSES							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		806,949.70	433,472.19	1,240,421.89	103,368.49	1,370,019.00	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		78,878.00	42,529.00	121,407.00	10,117.25	133,548.00	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION							
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	24,902.00	70,568.00	95,470.00	7,955.83	90,000.00	-6%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	52,287.17	20,236.00	72,523.17	6,043.60	70,645.00	-3%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	6,053.88	3,760.00	9,813.88	817.82	12,166.56	24%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	0.00	4,714.00	4,714.00	392.83	14,635.00	210%
LIFTS	[E]	73,060.00	36,240.00	109,300.00	9,108.33	108,720.00	-1%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		26,039.48	15,617.44	41,656.92	3,471.41	44,391.86	7%
MAINTENANCE FUND 11%		71,608.61	42,947.96	114,556.57	9,546.38	122,077.61	7%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	558,252.90	9%
PRINTING AND STATIONERY		0.00	0.00	0.00	0.00	50.00	N/A
SUNDRY EXPENSES	[N]	6,736.24	2,614.00	9,350.24	779.19	2,500.00	-73%
TELEPHONE		1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	5%
WATER FEE		151.90	51.00	202.90	16.91	300.00	48%
TOTAL EXPENSES		1,555,584.98	882,473.59	2,438,058.57	203,171.54	2,646,284.93	9%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(88,806.58)	(121,287.48)	(210,094.06)	(17,507.83)	(418,420.42)	(34,868.36)
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				(277,701.69)		(487,795.75)	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(210,094.06)		(418,420.42)	
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(487,795.75)		(906,216.17)	
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				828,750.68		1,040,797.99	
OWNERS' EQUITY				340,954.93		134,581.82	
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				1.77 個月		0.70 個月	





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

(公共賬目)
(ESTATE)

預算支出	備註	實收收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		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			
(Expressed in HK Dollars)										
(以港元入賬)										
收入										
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%		
支出										
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	[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]	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	[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	[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]	163,691.60	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%		
MPF CONTRIBUTION		597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%		
WATER FEE		18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%		
GRAND TOTAL		(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(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年康翠設施收入會以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/1133

致: 第 7 座全體業主

有關: 第 7 座財務講解會-會後簡報

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

本座總業主人數: 132 戶, 出席業主: 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 年度財政赤字問題, 貴座管理費獲凍結的決定及預計往後數年的管理費形勢, 得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出, 供未有出席的業戶參考:

物業基本資訊及財政概念:

1. 物業人口概況: 根據 2021 年人口普查數據, 豪景花園共有 7,678 人, 共有 2,635 個家庭; 人口年齡分佈方面: 0-24 歲: 9% 15-24 歲: 8% 25-44 歲: 27%
46-64 歲: 37% 65 歲或以上: 19%;
2. 豪景花園建築及人口財政情況: 豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業, 有 2,830 個單位及 2,830 個車位, 住宅面積由 525 呎至 1,893 呎; 有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契;

根據 2021 年人口普查數據, 經濟特徵方面: 僱員: 44%; 退休人士: 20%; 學生: 13%; 按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為: 24.8%。綜合以上情況分析, 豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;

3. 座別自負盈虧, 公眾地方開支則由各座共同負責: 收入方面, 每個單位繳付管理費後, 將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」; 開支方面, 支付自身座別專屬的開支, 以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用);
4. 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用): 豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了負責該座大廈開支外, 地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數, 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 51%(註: 以現時收取管理費基礎所佔的比例計算);

5. 「赤字」的處理: 如貴座該月的管理費入不敷支(即出現「赤字」), 即該月不能儲蓄之餘, 亦需動用貴座的「儲備基金」或「維修基金」, 以應付開支需要。
6. 管理費指標不能與其他物業比較: 每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同, 因此不能與鄰近物業比較, 以豪景花園的狀況, 即使單位數量及設計相等的座別, 財政收支狀況也會不同, 只能根據自身座別的財務狀況作判斷及制備預算案;
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/1133

致: 第 7 座全體業主

有關: 第 7 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

大廈財務及財政預算:

1. 回顧去年 12 月召開第一次財務講解會;
2. 回顧本年 6 月及 11 月再召開財務講解會;
3. 因應疫情及社會情況, 過去兩年以「赤字預算」處理, 以儲備補貼支出;
4. 每年管理公司有按大廈公契及法例規定制備財政預算案, 並將草案交予法團按來年收支逐項審視及調整開支預算, 從而釐定管理費費用收取多少。惟以 2012 年及 2016 年為例, 法團及管理公司發現赤字問題制備調升管理費預算後, 有業主動議及於業主大會通過推翻財政預算, 結果令該年的管理費凍結, 進一步蠶蝕貴座的大廈儲備。
其後法團以此為鑑, 於每年的財政預算制定比較保守, 十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎, 補貼當年的開支, 以「赤字預算」來釐定管理費。
因此過去十年, 大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支, 無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃, 尤其以第一期及第三期住宅物業較為明顯, 「赤字」令大廈儲備不斷下降;
5. 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 \$491, 791.36, 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;
6. 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);
7. 保安服務合約方面: 現時按合約費付款, 扣除保安公司的營運成本外(例如: 牌照、保險、制服裝備、強積金、替更人手、保安公司營利), 實際保安員的薪金與鄰近物業相比低約 20%(於服務合約內要求保安公司對大廈保安員的實際保證底薪: 本苑 \$1.3 萬多; 鄰近物業 \$1.6 萬多), 令現時本苑保安員職位吸引力不足, 導致崗位空缺、人手流失及服務質素較過往差的現象, 管理公司現時已按合約機制向保安公司執行懲罰性扣款條款, 惟未能改善因保安員實際薪金吸引足夠人手, 及未有條件要求提昇服務質素, 對屋苑治安造成明顯的負面影響。
建議: 是次財政預算案將設定要求大廈保安員實際薪金調升與鄰近座別相若, 整份保安合約預算+15%, 而保安服務合約將於 2023 年 5 月屆滿, 預計 12 月進行招標, 標書設定為兩個選項: 1) 維持現有保安實際底薪 及 2) 調升保安員實際底薪, 並於 2023 年 3-4 月期間舉行的特別業主大會向各業主詳細講解, 屆時由業主們投票決定意向;
8. 清潔服務合約方面: 過去兩次合約(共 4 年)並無加服務費, 今年預算+5%;
9. 地底供水管老化, 預留維修項目預算: 本苑落成三十多年, 地底供水管使用年期如是, 近年多座都陸續因老化及喉管爆裂, 無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外, 獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄, 貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊拙, 以及考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題, 我們雖在制備來年財政預算案有預留上述開支, 但已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/1133

致: 第 7 座全體業主

有關: 第 7 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\$90,000.00, 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\$491,791.36; 達 3 個月管理費總和\$578,952.00 的安全水平, 因此維持貴座管理費不變;

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 年度管理費維持不變

- A 及 D 單位維持\$ 1,785.00 不變;
- B 及 C 單位維持\$ 1,464.00 不變;
- E 及 F 單位維持\$ 1,137.00 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+19.5%, 但為著考慮各業主的財政情況取得平衡, 以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算, 預計平均加幅+4.8%以上, 維持 3-4 年左右, 可處理結構性赤字的問題(注意: 數據只屬參考指標, 未計算其他外在因素, 請留意每年年終的財政預算案)。
- 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
「實量實度」外牆維修:
 - 「實量實度」棚架報價, 2 年制合約, 鎖定標準棚架, 後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價, 2 年制合約, 鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作, 省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修:
 - 「實量實度」地喉報價, 2 年制合約, 鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1133

致: 第7座全體業主

有關: 第7座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

3. 2017年: 全苑由T5/T8照明更換LED照明, 平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年: 由外判水電轉為自聘水電, 減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年: 洗水缸, 緊急供電供水支援改為外判, 提高專業性及價格競爭
6. 2020年: LED保養屆滿, 招標「價單」並2年合約為限, 保持價格競爭
7. 2021年: 引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度以減低誤判
8. 2021年: 「實量實度」地喉維修增值服務, 引入「聲納探測器」, 提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月: 引入全景相機, 補充航拍機外牆勘察準確度以減低誤判
10. 2022-2023年: 大廈地下天台加壓系統, 開始試行水泵變頻控制系統, 相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能

來年開支挑戰

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

與會業戶意見或問答內容

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/1133

致: 第 7 座全體業主

有關：第 7 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：N2022-1037-8

致：第8座全體業主

有關：2023財政預算完成 貴座調整管理費

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

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

單位	2023年度每月管理費 (HK\$)
A及D	由\$1,803 調整至\$1,911
B及C	由\$1,478 調整至\$1,567
E及F	由\$1,148 調整至\$1,217

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: N2022-1037-8

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 8

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

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

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

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A/D	from \$1,803 revise to \$1,911
B/C	from \$1,478 revise to \$1,567
E/F	from \$1,148 revise to \$1,217

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

(第8座)
(BLOCK 8)

管理費增幅：	6%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$1148-\$1803	\$1217-\$1911	\$69-\$108

	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	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	
(Expressed in HK Dollars)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,559,008.00	1,559,008.00	779,504.00	2,338,512.00	194,876.00	2,478,960.00	206,580.00	6%	
LESS: SINKING FUND		(77,950.40)	(77,950.40)	(38,975.20)	(116,925.60)	(9,743.80)	(123,948.00)	(10,329.00)	6%	
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	
SUNDRY INCOME		0.00	27,846.91	27,846.91	27,846.91	2,320.58	27,846.91	2,320.58	0%	
TOTAL INCOME		1,481,057.60	1,481,057.60	768,375.71	2,249,433.31	187,452.78	2,382,858.91	198,571.58	6%	
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		806,949.70	806,949.70	433,472.19	1,240,421.89	103,368.49	1,370,019.00	114,168.25	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	74,960.00	37,480.00	112,440.00	9,370.00	116,188.00	9,682.33	3%	
ELECTRICITY		76,154.00	76,154.00	40,418.00	116,572.00	9,714.33	128,229.00	10,685.75	10%	
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		583.00	583.00	500.00	1,083.00	90.25	800.00	66.67	-26%	
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		54,423.00	54,423.00	38,593.00	93,016.00	7,751.33	90,000.00	7,500.00	-3%	
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	51,994.00	51,994.00	21,837.00	73,831.00	6,152.58	70,645.00	5,887.08	-4%	
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	4,603.88	4,603.88	1,987.00	6,590.88	549.24	12,166.56	1,013.88	85%	
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	0.00	0.00	7,810.00	7,810.00	650.83	9,735.00	811.25	25%	
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	73,060.00	73,060.00	36,240.00	109,300.00	9,108.33	108,720.00	9,060.00	-1%	
LIFTS	[E]	27,446.25	27,446.25	14,371.08	41,817.33	3,484.78	43,975.50	3,664.63	5%	
MANAGER'S REMUNERATION 4%		75,477.24	75,477.24	39,520.47	114,997.71	9,583.14	120,932.62	10,077.72	5%	
MAINTENANCE FUND 11%		342,224.00	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	0.00	50.00	4.17	N/A	
PRINTING AND STATIONERY		6,825.24	6,825.24	2,647.00	9,472.24	789.35	2,500.00	208.33	-74%	
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,264.00	1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	5%	
TELEPHONE		65.50	65.50	21.00	86.50	7.21	110.00	9.17	27%	
WATER FEE		1,596,029.81	1,596,029.81	846,640.74	2,442,670.55	203,555.86	2,634,314.58	219,526.23	8%	
TOTAL EXPENSES		(114,972.21)	(114,972.21)	(78,265.03)	(193,237.24)	(16,103.08)	(251,455.67)	(20,954.65)	30%	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD										
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F					(462,624.74)		(655,861.98)			
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR					(193,237.24)		(251,455.67)			
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F					(655,861.98)		(907,317.65)			
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE					704,373.71		923,433.63			
OWNERS' EQUITY					48,511.73		16,115.98			
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)					0.25 個月		0.08 個月			





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

(公共賬目)
(ESTATE)

	備註	預算收入/支出		預計收入/支出		收入/支出		預計收入/支出		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	
(以港元入賬)										
INCOME										
TENNIS & SQUASH COURT INCOME										
SWIMMING POOL INCOME										
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION										
BANK INTEREST INCOME										
SUNDRY INCOME										
GRAND TOTAL										
EXPENSES										
BANK CHARGES										
COMMITTEE'S EXPENSES										
CLEANING EXPENSES										
DEBRIS REMOVAL CHARGES										
ELECTRICITY										
FESTIVAL DECORATION EXPENSES										
GARDENING EXPENSES										
INSURANCE										
LEGAL FEE										
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION										
CONCRETE AND SCAFFOLDING										
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS										
SECURITY SYSTEM										
FIRE FIGHTING SYSTEM										
MANAGER'S REMUNERATION 4%										
PEST CONTROL										
PRINTING AND STATIONERY										
RENTAL EXPENSES										
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES										
SUNDRY EXPENSES										
SWIMMING POOL EXPENSES										
TELEPHONE										
UNIFORM										
WAGES / SALARIES (I.O. Staff)										
STAFF COST ALLOCATION										
MPF CONTRIBUTION										
WATER FEE										
GRAND TOTAL										
NET GARDEN EXPENSES										
LESS:										
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES										
TOTAL EXPENSES										
2023 全年累計 13,855.83 11,978.33 0.00 9,882.25 14,500.00 50,216.41 62,000.00 80,000.00 4,398,374.00 12,000.00 625,062.00 5,000.00 416.67 46,791.67 66,753.50 1,159.17 0.00 694,000.00 141,660.00 2,625.00 1,206,799.37 206,780.00 94,320.00 517,824.00 293,900.00 855,618.28 24,491.67 54,188.75 3,892.50 3,106.67 790,123.14 (253,260.00) 362,255.25 30,187.94 88,986.67 2,614,732.00 (2,564,515.59) (923,225.60) (29,850,961.02) (76,935.47) (2,487,580.12)										

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

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

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/1135

致: 第 8 座全體業主

有關: 第 8 座財務講解會-會後簡報

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

本座總業主人數: 132 戶, 出席業主: 2 人, 出席率: 1.5%

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

物業基本資訊及財政概念:

- 物業人口概況: 根據 2021 年人口普查數據, 豪景花園共有 7,678 人, 共有 2,635 個家庭; 人口年齡分佈方面: 0-24 歲: 9% 15-24 歲: 8% 25-44 歲: 27%
46-64 歲: 37% 65 歲或以上: 19%;
- 豪景花園建築及人口財政情況: 豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業, 有 2,830 個單位及 2,830 個車位, 住宅面積由 525 呎至 1,893 呎; 有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契;
根據 2021 年人口普查數據, 經濟特徵方面: 僱員: 44%; 退休人士: 20%; 學生: 13%; 按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為: 24.8%。綜合以上情況分析, 豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;
- 座別自負盈虧, 公眾地方開支則由各座共同負責: 收入方面, 每個單位繳付管理費後, 將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金»; 開支方面, 支付自身座別專屬的開支, 以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用);
- 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用): 豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了負責該座大廈開支外, 地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數, 由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如: 屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大, 相對「公共費用之分攤」亦較其他物業大。
以 2022 年數據為例, 「公共費用之分攤」平均佔貴座每月大廈開支約 51%(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/1135

致: 第 8 座全體業主

有關: 第 8 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 12 月召開財務講解會;
2. 回顧本年 5 月及 11 月再召開財務講解會;
3. 因應疫情及社會情況, 過去兩年以「赤字預算」處理, 以儲備補貼支出;
4. 每年管理公司有按大廈公契及法例規定制備財政預算案, 並將草案交予法團按來年收支逐項審視及調整開支預算, 從而釐定管理費費用收取多少。惟以 2012 年及 2016 年為例, 法團及管理公司發現赤字問題制備調升管理費預算後, 有業主動議及於業主大會通過推翻財政預算, 結果令該年的管理費凍結, 進一步蠶蝕貴座的大廈儲備。
其後法團以此為鑑, 於每年的財政預算制定比較保守, 十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎, 補貼當年的開支, 以「赤字預算」來釐定管理費。
因此過去十年, 大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支, 無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃, 尤其以第一期及第三期住宅物業較為明顯, 「赤字」令大廈儲備不斷下降;
5. 預計儲備至 2023 年已跌至底線, 沒有儲備可再動用: 2023 年即使+6%只是保持管理費儲備跌至最低位, 而不用特別集資應付來年需要(註: 未計算其他突發開支), 就如過往第 1、4 及 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 6 座的情況);
7. 保安服務合約方面: 現時按合約費付款, 扣除保安公司的營運成本外(例如: 牌照、保險、制服裝備、強積金、替更人手、保安公司營利), 實際保安員的薪金與鄰近物業相比低約 20%(於服務合約內要求保安公司對大廈保安員的實際保證底薪: 本苑\$1.3 萬多; 鄰近物業\$1.6 萬多), 令現時本苑保安員職位吸引力不足, 導致崗位空缺、人手流失及服務質素較過往差的現象, 管理公司現時已按合約機制向保安公司執行懲罰性扣款條款, 惟未能改善因保安員實際薪金吸引足夠人手, 及未有條件要求提昇服務質素, 對屋苑治安造成明顯的負面影響。
建議: 是次財政預算案將設定要求大廈保安員實際薪金調升與鄰近座別相若, 整份保安合約預算+15%, 而保安服務合約將於 2023 年 5 月屆滿, 預計 12 月進行招標, 標書設定為兩個選項: 1)維持現有保安實際底薪及 2)調升保安員實際底薪, 並於 2023 年 3-4 月期間舉行的特別業主大會向各業主詳細講解, 屆時由業主們投票決定意向;
8. 清潔服務合約方面: 過去兩次合約(共 4 年)並無加服務費, 今年預算+5%;
9. 地底供水管老化, 預留維修項目預算: 本苑落成三十多年, 地底供水管使用年期如是, 近年多座都陸續因老化及喉管爆裂, 無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外, 獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄, 貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀, 以及考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題, 我們雖在制備來年財政預算案有預留上述開支, 但已鈎出不落入管理費開支的預算內, 以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理;
10. 大廈外牆維修費用, 2023 年全年預算數為\$90,000.00, 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;
11. 截至 2022 年 8 月 31 日, 大廈基金結餘為\$133,074.80; 未達 3 個月管理費總和\$58,462.80 的安全水平, 因此有需要制止其惡化及改善;

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/1135

致: 第8座全體業主

有關: 第8座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

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

2023年度管理費之調升

1. A及D單位由\$ 1,803.00 增加至\$1,911.00, (增加\$108.00, 約6%);
2. B及C單位由\$ 1,478.00 增加至\$1,567.00, (增加\$ 89.00, 約6%);
3. E及F單位由\$ 1,148.00 增加至\$1,217.00, (增加\$ 69.00, 約6%)。

來年展望及總結

1. **解決管理費結構性赤字建議:** 做到恆常開支及收入平衡, 不用鈎取儲備作日常運作, 以現時數據分析, 加幅指標為+17.5%, 但為著考慮各業主的財政情況取得平衡, 以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算, 預計平均加幅+4.3%以上, 維持3-4年左右, 可處理結構性赤字的問題(注意: 數據只屬參考指標, 未計算其他外在因素, 請留意每年年終的財政預算案)。
2. **有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」,** 由於屋宇署未有發出強制驗樓令, 故現階段我們未有任何計劃, 只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施的維護工作, 詳情請參閱: 「第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告(2022-09-15)」「F. 未來面對的挑戰」「d項」的內容。
3. 在有需要情況下, 管理公司將繼續於明年中舉辦中期財務講解會, 向業戶匯報最新狀況, 增加財政透明度;

節流措施(例)

1. 2011年: 購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作, 以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年: 引入「實量實度」地喉及外牆維修, 控制維修成本
「實量實度」外牆維修:
 - 「實量實度」棚架報價, 2年制合約, 鎖定標準棚架, 後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價, 2年制合約, 鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作, 省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修:
 - 「實量實度」地喉報價, 2年制合約, 鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
3. 2017年: 全苑由T5/T8照明更換LED照明, 平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年: 由外判水電轉為自聘水電, 減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年: 洗水缸, 緊急供電供水支援改為外判, 提高專業性及價格競爭
6. 2020年: LED保養屆滿, 招標「價單」並2年合約為限, 保持價格競爭
7. 2021年: 引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度以減低誤判
8. 2021年: 「實量實度」地喉維修增值服務, 引入「聲納探測器」, 提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月: 引入全景相機, 補充航拍機外牆勘察準確度以減低誤判
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/1135

致: 第 8 座全體業主

有關: 第 8 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: \$37.50, 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。

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/1135

致: 第8座全體業主

有關: 第8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：N2022-1037-9

致：第9座全體業主

有關：2023 財政預算完成 貴座調整管理費

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

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

單位	2023 年度每月管理費 (HK\$)
A 及 D	由\$1,890 調整至\$1,947
B 及 C	由\$1,550 調整至\$1,597
E 及 F	由\$1,204 調整至\$1,240

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: N2022-1037-9

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 9

Re : Management Fee Adjustment For Calendar Year 2023

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

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

Flat	2023 Monthly Management Fee (HK\$)
A/D	from \$1,890 revise to \$1,947
B/C	from \$1,550 revise to \$1,597
E/F	from \$1,204 revise to \$1,240

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

Customer Services Department



通告張貼至：2022年12月21日

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

(第9座)
(BLOCK 9)

管理費增幅：		3%	增加金額
(2022)	(2023)		
\$1204-\$1890	\$1240-\$1947		\$36-\$57

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	1,634,688.00	817,344.00	2,452,032.00	204,336.00	2,525,952.00	210,496.00	3%
LESS: SINKING FUND	(81,734.40)	(40,867.20)	(122,601.60)	(10,216.80)	(126,297.60)	(10,524.80)	3%
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	27,846.91	27,846.91	2,320.58	27,846.91	2,320.58	0%
TOTAL INCOME	1,552,953.60	804,323.71	2,357,277.31	196,439.78	2,427,501.31	202,291.78	3%
EXPENSES							
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES	806,949.70	433,472.19	1,240,421.89	103,368.49	1,370,019.00	114,168.25	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	81,163.00	42,878.00	124,041.00	10,336.75	136,445.00	11,370.42	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES	470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION	25,203.00	35,762.00	60,965.00	5,080.42	90,000.00	7,500.00	48%
CONCRETE AND SCAFFOLDING	6,459.50	3,228.00	9,687.50	807.29	70,645.00	5,887.08	629%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	4,603.88	2,438.00	7,041.88	586.82	12,166.56	1,013.88	73%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	0.00	5,058.00	5,058.00	421.50	12,185.00	1,015.42	141%
FIRE FIGHTING SYSTEM	73,060.00	36,240.00	109,300.00	9,108.33	108,720.00	9,060.00	-1%
LIFTS	24,651.41	13,519.56	38,170.97	3,180.91	44,404.82	3,700.40	16%
MANAGER'S REMUNERATION 4%	67,791.43	37,178.79	104,970.22	8,747.52	122,113.25	10,176.10	16%
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
PRINTING AND STATIONERY	6,736.24	2,614.00	9,350.24	779.19	2,500.00	208.33	-73%
SUNDRY EXPENSES	1,256.00	628.00	1,884.00	157.00	1,978.00	164.83	5%
TELEPHONE	150.00	51.00	201.00	16.75	240.00	20.00	19%
WATER FEE							
TOTAL EXPENSES	1,515,678.16	822,159.54	2,337,837.70	194,819.80	2,646,657.53	220,554.79	13%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD	37,275.44	(17,835.83)	19,439.61	1,619.98	(219,156.22)	(18,263.01)	-1227%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F			(417,403.12)		(397,963.51)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR			19,439.61		(219,156.22)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F			(397,963.51)		(617,119.73)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE			751,050.31		693,640.46		
OWNERS' EQUITY			353,086.80		76,520.73		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)			1.73 個月		0.36 個月		





2023年康樂署花園財政預算報告
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 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)										
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	111,366.00	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	(2)	[L]	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]	79,300.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%	
PEST CONTROL		[O4]+[O5]	71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	7,860.00	-4.2%	
PRINTING AND STATIONERY		[O3]	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	1.5%	
RENTAL EXPENSES		[A]	6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	10,267,419.30	855,618.28	11.6%	
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		[N1-N5]+[P2]	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%	
SUNDRY EXPENSES		[M]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%	
SWIMMING POOL EXPENSES			29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%	
TELEPHONE			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%	
UNIFORM			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%	
WAGES / SALARIES (I.L.60 Staff + I.O. Staff)		[P1]	(168,840.00)	(84,420.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	(253,260.00)	(21,105.00)	0.0%	
STAFF COST ALLOCATION			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%	
MPF CONTRIBUTION			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%	
WATER FEE			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%	
GRAND TOTAL			(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	10.4%	
LESS:										
NET GARDEN EXPENSES			(17,517,925.17)	(9,509,280.87)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)		
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5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25座管理費將會加10%。
- (10) 2023年1月開始第26座管理費將會加12%。
- (11) 2023年1月開始第23座管理費將會加17%。
- (12) 2023年1月開始第23座管理費將會加19%。
- (13) 2023年度地庫維修預算：第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地庫維修預算：第3座各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地庫維修預算：第20座各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地庫維修預算：第6座各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地庫維修預算：第26座各HK\$300,000.00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號鋪

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

Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1136

致: 第 9 座全體業主

有關: 第 9 座財務講解會-會後簡報

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

本座總業主人數: 132 戶, 出席業主: 1 人, 出席率: 0.7%

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

物業基本資訊及財政概念:

- 物業人口概況: 根據 2021 年人口普查數據, 豪景花園共有 7,678 人, 共有 2,635 個家庭; 人口年齡分佈方面: 0-24 歲: 9% 15-24 歲: 8% 25-44 歲: 27% 46-64 歲: 37% 65 歲或以上: 19%;
- 豪景花園建築及人口財政情況: 豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業, 有 2,830 個單位及 2,830 個車位, 住宅面積由 525 呎至 1,893 呎; 有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契;
根據 2021 年人口普查數據, 經濟特徵方面: 僱員: 44%; 退休人士: 20%; 學生: 13%; 按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為: 24.8%。綜合以上情況分析, 豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;
- 座別自負盈虧, 公眾地方開支則由各座共同負責: 收入方面, 每個單位繳付管理費後, 將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」; 開支方面, 支付自身座別專屬的開支, 以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用);
- 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用): 豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了負責該座大廈開支外, 地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數, 由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如: 屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大, 相對「公共費用之分攤」亦較其他物業大。
以 2022 年數據為例, 「公共費用之分攤」平均佔貴座每月大廈開支約 53%(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/1136

致: 第9座全體業主

有關: 第9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6月及12月召開財務講解會;
2. 回顧本年5月及11月再召開財務講解會;
3. 因應疫情及社會情況, 過去兩年以「赤字預算」處理, 以儲備補貼支出;
4. 每年管理公司有按大廈公契及法例規定制備財政預算案, 並將草案交予法團按來年收支逐項審視及調整開支預算, 從而釐定管理費費用收取多少。惟以2012年及2016年為例, 法團及管理公司發現赤字問題制備調升管理費預算後, 有業主動議及於業主大會通過推翻財政預算, 結果令該年的管理費凍結, 進一步蠶蝕貴座的大廈儲備。
其後法團以此為鑑, 於每年的財政預算制定比較保守, 十多年來大部份年份都先以大廈自身儲備補貼作為基礎, 補貼當年的開支, 以「赤字預算」來釐定管理費。
因此過去十年, 大部份座別一直持續動用大廈儲備補貼開支, 無法按公契原先的設計進行儲蓄計劃, 尤其以第一期及第三期住宅物業較為明顯, 「赤字」令大廈儲備不斷下降;
5. 預計儲備至2023年已跌至底線, 沒有儲備可再動用; 2023年即使+3%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;
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6座的情況);
7. 保安服務合約方面: 現時按合約費付款, 扣除保安公司的營運成本外(例如: 牌照、保險、制服裝備、強積金、替更人手、保安公司營利), 實際保安員的薪金與鄰近物業相比低約20%(於服務合約內要求保安公司對大廈保安員的實際保證底薪: 本苑\$1.3萬多; 鄰近物業\$1.6萬多), 令現時本苑保安員職位吸引力不足, 導致崗位空缺、人手流失及服務質素較過往差的現象, 管理公司現時已按合約機制向保安公司執行懲罰性扣款條款, 惟未能改善因保安員實際薪金吸引足夠人手, 及未有條件要求提昇服務質素, 對屋苑治安造成明顯的負面影響。
建議: 是次財政預算案將設定要求大廈保安員實際薪金調升與鄰近座別相若, 整份保安合約預算+15%, 而保安服務合約將於2023年5月屆滿, 預計12月進行招標, 標書設定為兩個選項: 1)維持現有保安實際底薪及2)調升保安員實際底薪, 並於2023年3-4月期間舉行的特別業主大會向各業主詳細講解, 屆時由業主們投票決定意向;
8. 清潔服務合約方面: 過去兩次合約(共4年)並無加服務費, 今年預算+5%;
9. 地底供水管老化, 預留維修項目預算: 本苑落成三十多年, 地底供水管使用年期如是, 近年多座都陸續因老化及喉管爆裂, 無奈進行維修及更新工程。除了公眾主供水管由全苑各座共同負責外, 獨立供應予該座專用的供水管是由該座大廈負責維修保養。
根據紀錄, 貴座地底供水管未有更新。因應貴座財務緊絀, 以及考慮到財政儲備不足及結構性「赤字」問題, 我們雖在制備來年財政預算案有預留上述開支, 但已鈎出不落入管理費開支的預算內, 以減低管理費進一步加幅的壓力。此項目如有實際需要維修時會獨立進行講解會及集資處理;
10. 大廈外牆維修費用, 2023年全年預算數為\$90,000.00, 按現時未完成的外牆維修個案預計將不足以支付, 此類工程如有實際需要時會獨立進行集資處理;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

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

Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1136

致: 第 9 座全體業主

有關: 第 9 座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

11. 截至 2022 年 8 月 31 日, 大廈基金結餘為 \$377,670.35; 未達 3 個月管理費總和 \$1,133,011.05 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 \$ 1,890.00 增加至 \$1,947.00, (增加 \$57.00, 約 3%);
2. B 及 C 單位由 \$ 1,550.00 增加至 \$1,597.00, (增加 \$47.00, 約 3%);
3. E 及 F 單位由 \$ 1,204.00 增加至 \$1,240.00, (增加 \$36.00, 約 3%)。

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 +12.5%, 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 +3.1% 以上, 維持 3-4 年左右, 可處理結構性赤字的問題(注意: 數據只屬參考指標, 未計算其他外在因素, 請留意每年年終的財政預算案)。
2. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」, 由於屋宇署未有發出強制驗樓令, 故現階段我們未有任何計劃, 只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施的維護工作, 詳情請參閱: 「第 9 屆管理委員會業主周年大會主席工作報告 (2022-09-15)」 「F. 未來面對的挑戰」 「d 項」的內容。
3. 在有需要情況下, 管理公司將繼續於明年中舉辦中期財務講解會, 向業戶匯報最新狀況, 增加財政透明度;

節流措施(例)

1. 2011 年: 購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作, 以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016 年: 引入「實量實度」地喉及外牆維修, 控制維修成本
「實量實度」外牆維修:
 - 「實量實度」棚架報價, 2 年制合約, 鎖定標準棚架, 後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價, 2 年制合約, 鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作, 省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修:
 - 「實量實度」地喉報價, 2 年制合約, 鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
3. 2017 年: 全苑由 T5/T8 照明更換 LED 照明, 平均節省大廈用電 10% 或更多
4. 2018 年: 由外判水電轉為自聘水電, 減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018 年: 洗水缸, 緊急供電供水支援改為外判, 提高專業性及價格競爭
6. 2020 年: LED 保養屆滿, 招標「價單」並 2 年合約為限, 保持價格競爭
7. 2021 年: 引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度以減低誤判
8. 2021 年: 「實量實度」地喉維修增值服務, 引入「聲納探測器」, 提高地底水管勘察準確度

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/1136

致: 第 9 座全體業主

有關: 第 9 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。

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/1136

致: 第9座全體業主

有關: 第9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：N2022-1037-10

致：第10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	\$1,750
B 及 C	\$1,435
E 及 F	\$1,115

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: N2022-1037-10

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 10

Re : Management Fees Year 2023 of Block 10 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	\$1,750
B/C	\$1,435
E/F	\$1,115

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年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN
(第10座)
(BLOCK 10)

管理費增幅：		0%	增加金額
(2022)	(2023)		
\$1,115-\$1,750	\$1,115-\$1,750		\$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)										
(以港元入賬)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,513,600.00	756,800.00	2,270,400.00	189,200.00	2,270,400.00	189,200.00	2,270,400.00	189,200.00	0%
LESS: SINKING FUND		(75,680.00)	(37,840.00)	(113,520.00)	(9,460.00)	(113,520.00)	(9,460.00)	(113,520.00)	(9,460.00)	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: MANAGEMENT FEE DEFICIT		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	27,846.91	27,846.91	2,320.58	27,846.91	2,320.58	27,846.91	2,320.58	0%
SUNDRY INCOME		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0%
TOTAL INCOME		1,440,420.00	746,806.91	2,187,226.91	182,268.91	2,184,726.91	182,060.58	2,184,726.91	182,060.58	0%
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		806,949.70	433,472.19	1,240,421.89	103,368.49	1,370,019.00	114,168.25	1,370,019.00	114,168.25	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		79,211.00	41,650.00	120,861.00	10,071.75	132,947.00	11,078.92	132,947.00	11,078.92	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	800.00	66.67	800.00	66.67	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		66,152.00	76,937.00	143,089.00	11,924.08	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	-44%
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	15,239.00	7,135.00	22,374.00	1,864.50	62,645.00	5,220.42	62,645.00	5,220.42	180%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	4,603.88	19,488.00	24,091.88	2,007.66	12,166.56	1,013.88	12,166.56	1,013.88	-49%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	0.00	4,112.00	4,112.00	342.67	7,085.00	590.42	7,085.00	590.42	72%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	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%
LIFTS	[E]	26,579.28	15,923.92	42,503.20	3,541.93	43,357.82	3,613.15	43,357.82	3,613.15	2%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		73,093.08	43,790.78	116,883.86	9,740.32	119,234.00	9,936.17	119,234.00	9,936.17	2%
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]	7,008.04	2,716.00	9,724.04	810.34	2,500.00	208.33	2,500.00	208.33	-74%
SUNDRY EXPENSES		1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	1,991.00	165.92	5%
TELEPHONE		290.60	96.00	386.60	32.22	650.00	54.17	650.00	54.17	68%
WATER FEE		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6%
TOTAL EXPENSES		1,571,104.58	891,284.89	2,462,389.47	205,199.12	2,616,556.28	218,046.38	2,616,556.28	218,046.38	6%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(130,684.58)	(144,477.98)	(275,162.56)	(22,930.21)	(431,829.37)	(35,985.80)	(431,829.37)	(35,985.80)	57%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				(105,973.57)		(381,136.13)		(381,136.13)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(275,162.56)		(431,829.37)		(431,829.37)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(381,136.13)		(812,965.50)		(812,965.50)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,213,656.48		1,170,589.78		1,170,589.78		
OWNERS' EQUITY				832,520.35		357,624.28		357,624.28		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				4.40 個月		1.89 個月		1.89 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	支出	備註	實際收入/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	每月平均 1-12/2022	2023 全年累計	每月平均 1-12/2023	
(Expressed in HK Dollars)									
(以港元元計)									
INCOME	支出								
TENNIS & SQUASH COURT INCOME	銀行費用		87,380.00	59,766.00	147,146.00	12,262.17	166,270.00	13,855.83	13.0%
SWIMMING POOL INCOME	業主會開支費用	(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	清潔費	(1)	12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	0.00	-100.0%
BANK INTEREST INCOME	清泥頭費		5,472.16	102,334.06	107,806.22	8,983.85	118,587.00	9,882.25	10.0%
SUNDRY INCOME	電費	(2)	138,885.30	80,960.00	219,845.30	18,320.44	174,000.00	14,500.00	-20.9%
GRAND TOTAL	節日裝飾		354,091.46	254,426.06	608,517.52	50,709.79	602,597.00	50,216.41	-1.0%
	園藝種植								
	GARDENING EXPENSES								
	保險費								
	INSURANCE								
	LEGAL FEE								
	MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION								
	CONCRETE AND SCAFFOLDING								
	DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS								
	SECURITY SYSTEM	[N6]							
	FIRE FIGHTING SYSTEM	[B]							
	MANAGER'S REMUNERATION 4%								
	PEST CONTROL								
	PRINTING AND STATIONERY								
	RENTAL EXPENSES	[I]+[J]+[K]							
	SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[D]							
	SUNDRY EXPENSES	[F]							
	SWIMMING POOL EXPENSES	[C]							
	TELEPHONE	[O4]+[O5]							
	UNIFORM	[O3]							
	WAGES / SALARIES (I.L60 Staff + I.O. Staff)	[A]							
	STAFF COST ALLOCATION	[N1-N5]+[P2]							
	MPF CONTRIBUTION	[M]							
	WATER FEE	[P1]							
	GRAND TOTAL		18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%
	LESS:		(18,126,187.34)	(9,736,911.66)	(27,863,099.00)	(2,321,924.95)	(30,774,186.62)	(2,564,515.59)	10.4%
	FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN EXPENSES		(608,262.17)	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(823,225.60)	(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)	(2,487,980.12)	

備註:

- 2023年康體設施收入會以2022年收入作估。
- 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22座管理費將會加12%。
- 2023年1月開始第23座管理費將會加17%。
- 2023年1月開始第25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/1094

致: 第10座全體業主

有關: 第10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: 132 戶, 出席業主: 3 人, 出席率: 2.3%

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 年度財政赤字問題, 貴座管理費獲凍結的決定及預計往後數年的管理費形勢, 得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出, 供未有出席的業戶參考:

物業基本資訊及財政概念:

1. 物業人口概況: 根據 2021 年人口普查數據, 豪景花園共有 7,678 人, 共有 2,635 個家庭; 人口年齡分佈方面: 0-24 歲: 9% 15-24 歲: 8% 25-44 歲: 27% 46-64 歲: 37% 65 歲或以上: 19%;

2. 豪景花園建築及人口財政情況: 豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業, 有 2,830 個單位及 2,830 個車位, 住宅面積由 525 呎至 1,893 呎; 有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契;

根據 2021 年人口普查數據, 經濟特徵方面: 僱員: 44%; 退休人士: 20%; 學生: 13%; 按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為: 24.8%。綜合以上情況分析, 豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;

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

4. 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用): 豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了負責該座大廈開支外, 地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數, 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 51%(註: 以現時收取管理費基礎所佔的比例計算);

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

6. 管理費指標不能與其他物業比較: 每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同, 因此不能與鄰近物業比較, 以豪景花園的狀況, 即使單位數量及設計相等的座別, 財政收支狀況也會不同, 只能根據自身座別的財務狀況作判斷及制備預算案;

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/1094

致: 第10座全體業主

有關: 第10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\$1,006,461.26, 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。
9. 大廈外牆維修費用, 2023年全年預算數為\$80,000.00, 按現時未完成的外牆維修個案預計將不足以支付, 此類工程如有實際需要時會獨立進行集資處理;
10. 截至2022年8月31日, 大廈基金結餘為\$1,006,461.26; 達3個月管理費總和\$567,600的安全水平, 因此維持貴座管理費不變;

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/1094

致: 第10座全體業主

有關: 第10座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

就1至10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年度管理費維持不變

1. A及D單位維持\$ 1,750.00不變;
2. B及C單位維持\$ 1,435.00不變;
3. E及F單位維持\$ 1,115.00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, 增加財政透明度;

節流措施(例)

1. 2011年: 購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作, 以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年: 引入「實量實度」地喉及外牆維修, 控制維修成本
「實量實度」外牆維修:
 - 「實量實度」棚架報價, 2年制合約, 鎖定標準棚架, 後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價, 2年制合約, 鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作, 省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修:
 - 「實量實度」地喉報價, 2年制合約, 鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
3. 2017年: 全苑由T5/T8照明更換LED照明, 平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年: 由外判水電轉為自聘水電, 減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年: 洗水缸, 緊急供電供水支援改為外判, 提高專業性及價格競爭
6. 2020年: LED保養屆滿, 招標「價單」並2年合約為限, 保持價格競爭
7. 2021年: 引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度以減低誤判
8. 2021年: 「實量實度」地喉維修增值服務, 引入「聲納探測器」, 提高地底水管勘察準確度

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/1094

致: 第10座全體業主

有關: 第10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. 有業戶提出在大廈外牆增加冷氣機公共去水喉管, 除令外牆回復美觀外, 亦可減少每年因冷氣滴水的滋擾, 更可減少因冷凝水滲入室內的外牆工程。但增加喉管工程所涉及的費用較龐大, 而現時本大廈資金緊拙, 故暫未能進行。

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/1094

致: 第10座全體業主

有關: 第10座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

備忘(通用)

- 來年(2023年)本苑預計共有13幢住宅大廈需要增加管理費(加幅由2%-19%不等),其餘15座住宅、4個停車場及商場的管理費則獲凍結;
- 各座別的加幅建議為法團與管理公司經多次演算及深入討論會議後得出之結論。但由於各座情況不同,故即使樓型及戶數相同,亦難以直接比較。
- 我們將根據《建築物管理條例》,不遲於2022年12月8日向各座別發出管理費調升/凍結/集資之通告,敬請留意。
- 有關屋苑各座別的每月份財務報表,會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁 www.hkgarden.hk,供業戶省覽。另每項涉及公共或座別的重要工程及採購開支,均會於管理委員會常務會議上通過,有關會議紀錄同樣會定期張貼於大堂通告板及上載於法團網頁。

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

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel : 2491 7234 2491 0380 Fax : 2496 1998

檔案編號：N2022-1037-11

致：第11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	\$1,780
B及C	\$1,457
E及F	\$1,131

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: N2022-1037-11

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 11

Re : Management Fees Year 2023 of Block 11 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	\$1,780
B/C	\$1,457
E/F	\$1,131

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11座)
(BLOCK 11)

管理費增幅：		0%	增加金額
(2022)	(2023)		
\$1131-\$1780	\$1131-\$1780		\$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	1-12/2023			
(以港元入賬)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,537,536.00	768,768.00	2,306,304.00	192,192.00	2,306,304.00	192,192.00	2,306,304.00	192,192.00	0%
LESS: SINKING FUND		(76,876.80)	(38,438.40)	(115,315.20)	(9,609.60)	(115,315.20)	(9,609.60)	(115,315.20)	(9,609.60)	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	27,846.91	27,846.91	2,320.58	27,846.91	2,320.58	27,846.91	2,320.58	0%
TOTAL INCOME		1,460,659.20	758,176.51	2,218,835.71	184,902.98	2,218,835.71	184,902.98	2,218,835.71	184,902.98	0%
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		806,949.70	433,472.19	1,240,421.89	103,368.49	1,240,421.89	103,368.49	1,370,019.00	114,168.25	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	112,440.00	9,370.00	116,188.00	9,682.33	3%
ELECTRICITY		81,900.00	43,652.00	125,552.00	10,462.67	125,552.00	10,462.67	138,107.00	11,508.92	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	970.00	80.83	800.00	66.67	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		31,922.00	48,584.00	80,506.00	6,708.83	80,506.00	6,708.83	80,000.00	6,666.67	-1%
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	34,161.00	17,080.00	51,241.00	4,270.08	51,241.00	4,270.08	72,645.00	6,053.75	42%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I]+[J]+[K]	4,603.88	1,987.00	6,590.88	549.24	6,590.88	549.24	12,166.56	1,013.88	85%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	0.00	2,822.00	2,822.00	235.17	2,822.00	235.17	5,935.00	494.58	110%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	98,770.00	36,240.00	135,010.00	11,250.83	135,010.00	11,250.83	108,720.00	9,060.00	-19%
LIFTS	[E]	26,647.19	14,515.80	41,162.99	3,430.25	41,162.99	3,430.25	43,920.62	3,660.05	7%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		73,279.83	39,918.45	113,198.28	9,433.19	113,198.28	9,433.19	120,781.70	10,065.14	7%
MAINTENANCE FUND 11%		340,817.60	171,112.00	511,929.60	42,660.80	511,929.60	42,660.80	558,252.90	46,521.08	9%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES	[A]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
PRINTING AND STATIONERY		6,736.24	2,614.00	9,350.24	779.19	9,350.24	779.19	2,500.00	208.33	-73%
SUNDRY EXPENSES	[N]	1,264.00	632.00	1,896.00	158.00	1,896.00	158.00	1,991.00	165.92	5%
TELEPHONE		575.50	192.00	767.50	63.96	767.50	63.96	710.00	59.17	-7%
WATER FEE										
TOTAL EXPENSES		1,573,056.94	850,801.44	2,423,858.38	201,988.20	2,423,858.38	201,988.20	2,632,736.78	219,394.74	9%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(112,397.74)	(92,624.93)	(205,022.67)	(17,085.22)	(205,022.67)	(17,085.22)	(413,901.07)	(34,491.76)	102%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				(3,900.13)		(3,900.13)		(208,922.80)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(205,022.67)		(205,022.67)		(413,901.07)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(208,922.80)		(208,922.80)		(622,823.87)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,697,524.59		1,697,524.59		1,657,800.79		
OWNERS' EQUITY				1,488,601.79		1,488,601.79		1,034,976.92		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				7.75 個月		7.75 個月		5.39 個月		





(公共賬目)
(ESTATE)

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

	備註	預算支出	預算收入/支出		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									
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	100.0%
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		[N6]	38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%
COMMITTEE'S EXPENSES		[B]	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	10.0%
ELECTRICITY	(2)	[L]	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		[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%
RENTAL EXPENSES		[O3]	6,059,350.60	3,142,504.00	9,201,854.60	766,821.22	10,267,419.30	855,618.28	11.6%
SECURITY GUARD SERVICE CHARGES		[A]	163,691.60	96,351.00	260,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%
SUNDRY EXPENSES		[N1-N5]+[P2]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%
SWIMMING POOL EXPENSES		[M]	29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%
TELEPHONE			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%
UNIFORM			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%
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		[P1]	218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%
MPP CONTRIBUTION			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%
WATER FEE			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%
GRAND TOTAL			18,480,278.80	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%
LESS:									
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%
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)	(9,964,542.45)	(27,027,206.04)	(2,252,267.20)	(29,850,961.02)	(2,487,580.12)	

備註:

- (1) 2023年應繳設施收入會以2022年收入作估。
- (2) 2023年1月開始中華電力加價，會以2022年支出加10%。
- (3) 2023年1月開始第19座管理費將會加2%。
- (4) 2023年1月開始第9座管理費將會加3%。
- (5) 2023年1月開始第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年度地盤維修預算：第1,2,4,22,23,25座各HK\$150,000.00
- (14) 2023年度地盤維修預算：第3座各HK\$200,000.00
- (15) 2023年度地盤維修預算：第20座各HK\$250,000.00
- (16) 2023年度地盤維修預算：第6座各HK\$280,000.00
- (17) 2023年度地盤維修預算：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/1095

致: 第11座全體業主

有關: 第11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: 132 戶, 出席業主: 2 人, 出席率: 1.5%

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 年度財政赤字問題, 貴座管理費獲凍結的決定及預計往後數年的管理費形勢, 得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出, 供未有出席的業戶參考:

物業基本資訊及財政概念:

- 物業人口概況: 根據 2021 年人口普查數據, 豪景花園共有 7,678 人, 共有 2,635 個家庭; 人口年齡分佈方面: 0-24 歲: 9% 15-24 歲: 8% 25-44 歲: 27% 46-64 歲: 37% 65 歲或以上: 19%;
- 豪景花園建築及人口財政情況: 豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業, 有 2,830 個單位及 2,830 個車位, 住宅面積由 525 呎至 1,893 呎; 有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契;
根據 2021 年人口普查數據, 經濟特徵方面: 僱員: 44%; 退休人士: 20%; 學生: 13%; 按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為: 24.8%。綜合以上情況分析, 豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;
- 座別自負盈虧, 公眾地方開支則由各座共同負責: 收入方面, 每個單位繳付管理費後, 將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」; 開支方面, 支付自身座別專屬的開支, 以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用);
- 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用): 豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了負責該座大廈開支外, 地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數, 由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如: 屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大, 相對「公共費用之分攤」亦較其他物業大。
以 2022 年數據為例, 「公共費用之分攤」平均佔貴座每月大廈開支約 51%(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/1095

致: 第11座全體業主

有關: 第11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\$1,613,963.58, 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;
9. 大廈外牆維修費用, 2023年全年預算數為\$80,000.00, 按現時未完成的外牆維修個案預計將不足以支付, 此類工程如有實際需要時會獨立進行集資處理;

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/1095

致: 第11座全體業主

有關: 第11座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

10. 截至2022年8月31日,大廈基金結餘為\$1,613,963.58;達3個月管理費總和\$576,576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\$1,780.00不變;
2. B及C單位維持\$1,457.00不變;
3. E及F單位維持\$1,131.00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+19%,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

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/1095

致: 第11座全體業主

有關: 第11座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

6. 2020年: LED保養屆滿, 招標「價單」並2年合約為限, 保持價格競爭
7. 2021年: 引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度以減低誤判
8. 2021年: 「實量實度」地喉維修增值服務, 引入「聲納探測器」, 提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月: 引入全景相機, 補充航拍機外牆勘察準確度以減低誤判
10. 2022-2023年: 大廈地下天台加壓系統, 開始試行水泵變頻控制系統, 相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能

來年開支挑戰

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

與會業戶意見或問答內容

1. 有業戶提出希望法團及管理處研究新的開源節流方法, 令本苑儲備增加。
2. 探討能否引入新的保安監測系統, 以減少保安當值人數, 長遠計算可省回保安支出的費用。

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/1095

致: 第 11 座全體業主

有關: 第 11 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：N2022-1037-12

致：第12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	\$1,750
B 及 C	\$1,435
E 及 F	\$1,115

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: N2022-1037-12

Date: 5th December 2022

To: All owners of Block 12

Re : Management Fees Year 2023 of Block 12 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	\$1,750
B/C	\$1,435
E/F	\$1,115

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



	請開預算支出	備註	實收收入/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
			1-8/2022	9-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	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													
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%				
網球、壁球場收入		(1)											
SWIMMING POOL INCOME		(1)	110,254.00	11,366.00	121,620.00	10,135.00	143,740.00	11,978.33	18.2%				
泳池收入													
INSURANCE AND OTHER COMPENSATION			12,100.00	0.00	12,100.00	1,008.33	0.00	0.00	-100.0%				
保險及其他賠償													
BANK INTEREST INCOME			5,472.16	102,334.00	107,806.22	8,983.85	118,587.00	9,882.25	10.0%				
銀行利息收入													
SUNDRY INCOME			138,885.30	80,960.00	219,845.30	18,320.44	174,000.00	14,500.00	-20.9%				
什項收入													
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%				
銀行費用													
COMMITTEE'S EXPENSES		[N6]	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%				
業主會開支費用													
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%				
清潔費													
DEBRIS REMOVAL CHARGES			0.00	12,000.00	12,000.00	1,000.00	12,000.00	1,000.00	0.0%				
清除廢物費													
ELECTRICITY			366,212.39	202,025.96	568,238.35	47,353.20	625,062.00	52,088.50	10.0%				
電費		(2)											
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		[L]	5,413.64	6,000.00	11,413.64	951.14	5,000.00	416.67	-56.2%				
節日裝飾													
GARDENING EXPENSES		[U]	136,181.00	128,670.00	264,851.00	22,070.92	561,500.00	46,791.67	112.0%				
園藝種植													
INSURANCE		[O1]	783,082.83	0.00	783,082.83	63,590.24	801,042.00	66,753.50	5.0%				
保險費													
LEGAL FEE		[O2]	8,832.00	12,416.00	21,248.00	1,770.67	13,910.00	1,159.17	-34.5%				
律師費													
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A				
外牆維修及搭棚													
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%				
水電保養維修													
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS		[D]	157,670.00	52,557.00	210,227.00	17,518.92	141,660.00	11,805.00	-32.6%				
保安系統													
SECURITY SYSTEM		[F]	0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	218.75	-76.1%				
消防保養													
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%				
管理酬金 4%													
MANAGER'S REMUNERATION 4%		[C]	0.00	79,300.00	79,300.00	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%				
PRINTING AND STATIONERY													
RENTAL EXPENSES		[O3]	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	1.5%				
保安費													
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%				
undry expenses		[N]+[N5]+[P2]	163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%				
洗衣費													
SUNDRY EXPENSES		[M]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%				
制服費													
UNIFORM			29,601.00	14,885.00	44,486.00	3,707.17	46,710.00	3,892.50	5.0%				
制服													
WAGES / SALARIES (T.L60 Staff + I.O. Staff)			20,513.00	19,012.00	39,525.00	3,293.75	37,280.00	3,106.67	-5.7%				
薪金 (管理處及法團聘請之職員)													
STAFF COST ALLOCATION			4,913,947.08	3,195,528.53	8,109,475.61	675,789.63	9,481,477.70	790,123.14	16.9%				
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%				
MPP CONTRIBUTION			218,352.21	136,800.00	355,152.21	29,596.02	362,255.25	30,187.94	2.0%				
水費													
WATER FEE			597,990.90	357,107.00	955,097.90	79,591.49	1,067,840.00	88,986.67	11.8%				
水費													
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)					
大業主分攤費用約3%													
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年農曆除收入會以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區管理費將會加2%。
 (4) 2023年1月開始第5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1,2,4,22,23,25區各HK\$150,000.00
 (14) 2023年度地庫維修預算：第3區各HK\$200,000.00
 (15) 2023年度地庫維修預算：第5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

2023年度豪景花園財政預算報告
YEAR 2023 BUDGET FOR HONG KONG GARDEN
(第12座)
(BLOCK 12)

管理費增幅：	0%	增加金額
(2022)	(2023)	
\$1115-\$1750	\$1115-\$1750	\$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	1-12/2023	2023 全年累計	1-12/2023	
(以港元入賬)										
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		1,513,600.00	756,800.00	2,270,400.00	189,200.00	2,270,400.00	189,200.00	2,270,400.00	189,200.00	0%
LESS: SINKING FUND		(75,680.00)	(37,840.00)	(113,520.00)	(9,460.00)	(113,520.00)	(9,460.00)	(113,520.00)	(9,460.00)	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		100.00	27,946.93	27,946.93	2,328.91	27,946.93	2,328.91	27,946.93	2,328.91	0%
TOTAL INCOME		1,438,020.00	746,806.93	2,184,826.93	182,068.91	2,184,826.93	182,068.91	2,184,726.93	182,060.58	0%
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		806,949.70	433,472.19	1,240,421.89	103,368.49	1,240,421.89	103,368.49	1,370,019.00	114,168.25	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	112,440.00	9,370.00	116,188.00	9,682.33	3%
ELECTRICITY		73,676.20	38,019.59	111,695.79	9,307.98	111,695.79	9,307.98	122,865.00	10,238.75	10%
FESTIVAL DECORATION EXPENSES		470.00	500.00	970.00	80.83	970.00	80.83	800.00	66.67	-18%
MAINTENANCE, REPAIR & INSTALLATION		76,809.00	30,209.00	107,018.00	8,918.17	107,018.00	8,918.17	80,000.00	6,666.67	-25%
CONCRETE AND SCAFFOLDING	[H]	14,744.00	7,372.00	22,116.00	1,843.00	22,116.00	1,843.00	122,645.00	10,220.42	455%
DRAINAGE, ELECTRICALS & PUMPS	[I] + [J] + [K]	4,603.88	1,987.00	6,590.88	549.24	6,590.88	549.24	12,166.56	1,013.88	85%
SECURITY SYSTEM / SMATV. SYM	[D]	500.00	10,942.00	11,442.00	953.50	11,442.00	953.50	7,385.00	615.42	-35%
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	73,060.00	36,240.00	109,300.00	9,108.33	109,300.00	9,108.33	108,720.00	9,060.00	-1%
LIFTS	[E]	26,770.79	13,487.26	40,258.05	3,354.84	40,258.05	3,354.84	45,360.42	3,780.04	13%
MANAGER'S REMUNERATION 4%		73,619.70	37,089.97	110,709.67	9,225.81	110,709.67	9,225.81	124,741.15	10,395.10	13%
MAINTENANCE FUND 11%	[A]	342,224.00	171,112.00	513,336.00	42,778.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A
PRINTING AND STATIONERY	[N]	6,736.25	2,614.00	9,350.25	779.19	9,350.25	779.19	2,500.00	208.33	-73%
SUNDRY EXPENSES		1,256.00	628.00	1,884.00	157.00	1,884.00	157.00	1,978.00	164.83	5%
TELEPHONE		230.60	78.00	308.60	25.72	308.60	25.72	510.00	42.50	65%
WATER FEE										
TOTAL EXPENSES		1,576,610.12	821,231.01	2,397,841.13	199,820.10	2,397,841.13	199,820.10	2,674,131.03	222,844.27	12%
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(138,590.12)	(74,424.08)	(213,014.20)	(17,751.19)	(213,014.20)	(17,751.19)	(489,404.10)	(40,783.69)	130%
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				(121,449.59)		(121,449.59)		(334,463.79)		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(213,014.20)		(213,014.20)		(489,404.10)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				(334,463.79)		(334,463.79)		(823,867.89)		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				1,565,950.93		1,565,950.93		1,128,391.38		
OWNERS' EQUITY				1,231,487.14		1,231,487.14		304,523.49		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				6.51 個月		6.51 個月		1.61 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/1096

致: 第 12 座全體業主

有關: 第 12 座財務講解會-會後簡報

貴座與 10 座、11 座舉行的聯合財務講解會已於 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: 132 戶, 出席業主: 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 年度財政赤字問題, 貴座管理費獲凍結的決定及預計往後數年的管理費形勢, 得到與會業戶的諒解及支持。現將當日的會議內容及增加管理費的原因等摘要列出, 供未有出席的業戶參考:

物業基本資訊及財政概念:

- 物業人口概況: 根據 2021 年人口普查數據, 豪景花園共有 7,678 人, 共有 2,635 個家庭;
人口年齡分佈方面: 0-24 歲: 9% 15-24 歲: 8% 25-44 歲: 27%
46-64 歲: 37% 65 歲或以上: 19%;
- 豪景花園建築及人口財政情況: 豪景花園共有 28 座住宅物業(共 7 款設計)、4 個獨立停車場及 1 個商場物業, 有 2,830 個單位及 2,830 個車位, 住宅面積由 525 呎至 1,893 呎; 有 1 份主大廈公契及 3 份分期大廈公契;
根據 2021 年人口普查數據, 經濟特徵方面: 僱員: 44%; 退休人士: 20%; 學生: 13%; 按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為: 24.8%。綜合以上情況分析, 豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均, 而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;
- 座別自負盈虧, 公眾地方開支則由各座共同負責: 收入方面, 每個單位繳付管理費後, 將根據大廈公契分配撥入該座獨立的「儲備基金」及「維修基金」; 開支方面, 支付自身座別專屬的開支, 以及按大廈公契的比例支付本苑公眾地方(即「公共費用之分攤」費用);
- 豪景花園公眾地方多(即「公共費用之分攤」費用): 豪景花園地界總面積為 136,320.96 平方米(相等於 19 個標準足球場的面積)。業主們除了負責該座大廈開支外, 地界範圍內的公眾地方開支則按大廈公契內的業權份數, 由全苑業主共同合資支付(即「公共費用之分攤」)。
公眾地方恆常的保養維修及服務開支例如: 屋苑的地底食水/沖廁水/消防水的供水系統、全苑消防總泵房及沖廁總泵房、污水及雨水排水系統、斜坡及樹木管理、私家路、康樂設施、公眾保安及防盜設施、公眾部份的水電費、滅蟲服務、公眾地方的保安員/清潔員/管理人員/其他外判工作人員等開支。因應本苑公眾地方規模大, 相對「公共費用之分攤」亦較其他物業大。
以 2022 年數據為例, 「公共費用之分攤」平均佔貴座每月大廈開支約 52%(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/1096

致: 第12座全體業主

有關: 第12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\$1,342,074.96,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;
9. 大廈外牆維修費用,2023年全年預算數為\$80,000.00,按現時未完成的外牆維修個案預計將不足以支付,此類工程如有實際需要時會獨立進行集資處理;

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/1096

致: 第12座全體業主

有關: 第12座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

10. 截至2022年8月31日,大廈基金結餘為\$1,342,074.96;達3個月管理費總和\$567,600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\$1,750.00不變;
2. B及C單位維持\$1,435.00不變;
3. E及F單位維持\$1,115.00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+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)。
2. 有關回應業主查詢關於「大維修的事宜」,由於屋宇署未有發出強制驗樓令,故現階段我們沒有任何計劃,只會專注恆常的大廈外牆、喉管、地渠等公共設施的維護工作,詳情請參閱:「第9屆管理委員會業主周年大會主席工作報告(2022-09-15)」「F.未來面對的挑戰」「d項」的內容。
3. 在有需要情況下,管理公司將繼續於明年中舉辦中期財務講解會,向業戶匯報最新狀況,增加財政透明度;

節流措施(例)

1. 2011年:購買蜘蛛車為用作恆常修剪樹木工作,以節省租用高台車的成本及預約時間
2. 2016年:引入「實量實度」地喉及外牆維修,控制維修成本
「實量實度」外牆維修:
 - 「實量實度」棚架報價,2年制合約,鎖定標準棚架,後加棚架等價格
 - 「實量實度」外牆三合土維修報價,2年制合約,鎖定每平方呎價格
 - 由管理公司統籌有關工作,省去外判承辦商的行政成本「實量實度」地喉維修:
 - 「實量實度」地喉報價,2年制合約,鎖定地喉呎吋、挖掘深度價格、物料價格
3. 2017年:全苑由T5/T8照明更換LED照明,平均節省大廈用電10%或更多
4. 2018年:由外判水電轉為自聘水電,減低外聘水電公司的行政成本
5. 2018年:洗水缸,緊急供電供水支援改為外判,提高專業性及價格競爭

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號鋪

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/1096

致: 第12座全體業主

有關: 第12座財務講解會-會後簡報

(接上頁)

6. 2020年: LED保養屆滿, 招標「價單」並2年合約為限, 保持價格競爭
7. 2021年: 引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度以減低誤判
8. 2021年: 「實量實度」地喉維修增值服務, 引入「聲納探測器」, 提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月: 引入全景相機, 補充航拍機外牆勘察準確度以減低誤判
10. 2022-2023年: 大廈地下天台加壓系統, 開始試行水泵變頻控制系統, 相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能

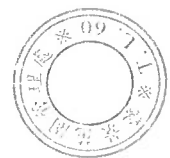
來年開支挑戰

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

與會業戶意見或問答內容

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/1096

致: 第12座全體業主

有關: 第12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：N2022-1037-30

致：B 停車場 全體業主

有關：2023 財政預算完成 貴座管理費維持不變

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

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

2023 年度每月管理費 (HK\$)

\$190

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

豪景花園管理有限公司

2022年12月5日

Ref: N2022-1037-30

Date: 5th December 2022

To: All owners of Carpark B

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

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

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

2023 Monthly Management Fee (HK\$)

\$190

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

Customer Services Department



通告張貼至：2022年12月21日

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

(B車場)
(CARPARK B)

管理費增幅： (2022)	0%	增加金額
\$190.00	(2023)	\$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	1-12/2022	1-12/2022	
INCOME										
MANAGEMENT FEE RECEIVED		866,400.00	433,200.00	1,299,600.00	108,300.00	1,299,600.00	108,300.00	108,300.00	0%	
LESS: SINKING FUND		(43,320.00)	(21,660.00)	(64,980.00)	(5,415.00)	(64,980.00)	(5,415.00)	(5,415.00)	0%	
LESS: PROVISION FOR BAD DEBT - M.F.		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
ADD: 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		4,096.32	1,365.00	5,461.32	455.11	5,461.32	455.11	0.00	-100%	
TOTAL INCOME		827,176.32	412,905.00	1,240,081.32	103,340.11	1,240,081.32	103,340.11	102,885.00	0%	
EXPENSES										
APPORTIONMENT OF GARDENS EXPENSES		193,586.43	103,989.53	297,575.96	24,798.00	297,575.96	24,798.00	27,388.85	10%	
AUDITORS REMUNERATION		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	N/A	
CARPARK EQUIPMENT		10.15	3.00	13.15	1.10	13.15	1.10	0.00	-100%	
CLEANING EXPENSES	[B]	124,284.00	62,143.50	186,427.50	15,535.63	186,427.50	15,535.63	16,053.35	3%	
ELECTRICITY		131,662.00	74,439.00	206,101.00	17,175.08	206,101.00	17,175.08	18,892.58	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]	73,335.59	31,334.00	104,669.59	8,722.47	104,669.59	8,722.47	4,620.83	-47%	
SECURITY SYSTEM	[D]	17,040.00	5,500.00	22,540.00	1,878.33	22,540.00	1,878.33	5,749.17	206%	
FIRE FIGHTING SYSTEM	[F]	0.00	36,840.40	36,840.40	3,070.03	36,840.40	3,070.03	4,820.83	57%	
MANAGER'S REMUNERATION 4%		23,645.84	13,789.50	37,435.34	3,119.61	37,435.34	3,119.61	3,337.53	7%	
MAINTENANCE FUND 11%		65,026.10	37,921.14	102,947.24	8,578.94	102,947.24	8,578.94	9,178.22	7%	
PRINTING AND STATIONERY		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	25,642.16	9%	
STAFF COST ALLOCATION	[P]	34,006.64	17,003.83	51,010.47	4,250.87	51,010.47	4,250.87	4,250.83	0%	
SUNDRY EXPENSES	[N]	15,506.42	7,752.00	23,258.42	1,938.20	23,258.42	1,938.20	2,500.00	29%	
TELEPHONE		6,300.20	3,198.00	9,498.20	791.52	9,498.20	791.52	831.08	5%	
WATER FEE		369.30	123.00	492.30	41.03	492.30	41.03	74.17	81%	
TOTAL EXPENSES		873,404.67	500,437.71	1,373,842.38	114,486.88	1,373,842.38	114,486.88	123,342.93	8%	
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE PERIOD		(46,228.35)	(87,532.71)	(133,761.06)	(11,146.77)	(133,761.06)	(11,146.77)	(20,457.93)	84%	
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) B/F				3,542,549.60		3,542,549.60		3,408,788.54		
SURPLUS / (DEFICIT) FOR THE YEAR				(133,761.06)		(133,761.06)		(245,495.29)		
ACCUM. SURPLUS / (DEFICIT) C/F				3,408,788.54		3,408,788.54		3,163,293.25		
SINKING FUND & MAINT. FUND BALANCE				2,702,168.16		2,702,168.16		2,721,092.41		
OWNERS' EQUITY				6,110,956.70		6,110,956.70		5,884,385.66		
OWNERS' EQUITY (Equivalent to X months)				56.43 個月		56.43 個月		54.33 個月		

年初累積盈餘/(赤字)
本年盈餘/(赤字)
年終初累積盈餘/(赤字)
基金結餘
業主權益
業主權益 (相等X個月管理費)



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

(公共項目)
(ESTATE)



INCOME	預算支出	備註	1-8/2022		9-12/2022		1-12/2022		2023		與2022年 比較 百分比
			實際收入/支出	預計收入/支出	收入/支出	每月平均	財政局算	每月平均			
(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%		
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											
銀行費用			38,671.90	19,358.00	58,029.90	4,835.83	62,000.00	5,166.67	6.8%		
業主會開支費用		[N6]	0.00	80,000.00	80,000.00	6,666.67	80,000.00	6,666.67	0.0%		
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%		
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		
外牆維修及漆棚			698,518.23	213,237.00	911,755.23	75,979.60	694,000.00	57,833.33	-23.9%		
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%		
保安系統		[F]	0.00	11,000.00	11,000.00	916.67	2,625.00	218.75	-76.1%		
消防保養			710,779.95	384,282.23	1,095,062.18	91,255.18	1,206,799.37	100,566.61	10.2%		
管理酬金 4%		[C]	98,960.00	79,300.00	178,260.00	14,855.00	206,780.00	17,231.67	16.0%		
雜項雜項		[O4]+[O5]	71,101.43	27,327.00	98,428.43	8,202.37	94,320.00	7,860.00	-4.2%		
印刷及廣告費		[O3]	340,496.00	169,426.00	509,922.00	42,493.50	517,824.00	43,152.00	1.5%		
管理處租金		[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%		
保安費			163,691.60	98,351.00	262,042.60	21,836.88	293,900.00	24,491.67	12.2%		
什項支出		[M]	430,934.83	297,700.00	728,634.83	60,719.57	650,265.00	54,188.75	-10.8%		
游泳池			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			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%		
雜項支出			(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%		
NET GARDEN EXPENSES			608,262.17	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)			
大業主分攤費用的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			18,126,187.34	9,991,337.72	28,471,616.52	2,372,634.74	31,376,783.62	2,614,732.00	10.2%		
LESS:											
FIRST OWNER SHARED 3% OF GARDEN 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)			
TOTAL EXPENSES			608,262.17	(227,630.79)	(835,892.96)	(69,657.75)	(923,225.60)	(76,935.47)			

備註:

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

豪景花園管理有限公司

T. L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號鋪

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1144

致: B車場全體業主

有關: B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: 570戶

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

物業基本資訊及財政概念:

1. 物業人口概況: 根據2021年人口普查數據,豪景花園共有7,678人,共有2,635個家庭;人口年齡分佈方面: 0-24歲:9% 15-24歲:8% 25-44歲:27% 46-64歲:37% 65歲或以上:19%;

2. 豪景花園建築及人口財政情況: 豪景花園共有28座住宅物業(共7款設計)、4個獨立停車場及1個商場物業,有2,830單位及2,830車位,住宅面積由525呎至1,893呎;有1份主大廈公契及3份分期大廈公契;

根據2021年人口普查數據,經濟特徵方面:僱員:44%; 退休人士:20%; 學生:13%; 按揭供款及借貸還款與收入比率中位數為:24.8%。綜合以上情況分析,豪景花園人口年齡及財政狀況大致平均,而退休人士將會隨人口老化而逐漸增多;

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

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

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

以2022年數據為例,「公共費用之分攤」平均佔屋苑每月大廈開支約22%(註:以現時屋苑收取管理費當中所佔的比例計算);

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

6. 管理費指標不能與其他物業比較: 每個發展項目的規模、大廈公契、物業公眾設施及服務人手編制不同,因此不能與鄰近物業比較,以豪景花園的狀況,即使單位數量及設計相等的座別,財政收支狀況也會不同,只能根據自身座別的財務狀況作判斷及制備預算案;

7. 大廈財政及行政透明: 豪景花園的網站運作達20多年:www.hkgarden.hk,網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄等資訊;上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外,我們一向比法例要求做得更多:將相關文件上載在此網站,供各業主隨時查閱;

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1144

致: B車場全體業主

有關: B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\$6,153,252.73，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/1144

致: B車場全體業主

有關: B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\$150,000.00, 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

- B 車場所有車位維持現時 \$ 190。

來年展望及總結

- 解決管理費結構性赤字建議:** 做到恆常開支及收入平衡, 不用鈎取儲備作日常運作, 以現時數據分析, 加幅指標為+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

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/1144

致: B車場全體業主

有關: B車場財務講解會-會後簡報

(接上頁)

6. 2020年: LED保養屆滿, 招標「價單」並2年合約為限, 保持價格競爭
7. 2021年: 引入航拍機、紅外線相機加強外牆及喉管勘察準確度減低誤判
8. 2021年: 「實度實度」地喉維修增值服務, 引入「聲納探測器」, 提高地底水管勘察準確度
9. 2022-12月: 引入全景相機, 補充航拍機外牆勘察準確度減低誤判
10. 2022-2023年: 大廈地下天台加壓系統, 開始試行水泵變頻控制系統, 相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗及協助節能。

來年開支挑戰

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

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



豪景花園客戶服務部
2022年12月6日

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

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

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號: HKG/2022/N/1144

致: B車場全體業主

有關: B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)