



檔案編號：IO/L006/24

致：大興花園二期各業主及住戶

關於本年度管理費調整事宜

業主立案法團第十一屆管理委員會第三次會議經 2024 年 3 月 19 日晚及 3 月 26 日晚詳細商議後，表決通過由 2024 年 5 月 1 日起上調管理費 18%。

自 1999 年成立業主立案法團至今 25 年，屋苑合共 6 次上調管理費，當中 2005 年免收一個月管理費；詳細如下：

- 1 2005 年免收一個月
- 2 2012 年上調 8% (2011 年實施最低工資\$28/小時)
- 3 2015 年上調 7% (2013 年最低工資\$30/小時及 2015 年最低工資\$32.5/小時)
- 4 2017 年上調 10% (2017 年最低工資\$34.5/小時)
- 5 2019 年上調 6% (2019 年最低工資\$37.5/小時)
- 6 2022 年上調 7%，上調後因受疫情影響，防護費用大增；屋苑設施老化，維修費用大增，年度赤字 (\$2,211,796.45)
- 7 2024 年上調 18%，a.2023 年最低工資\$40/小時；b.屋苑設施老化，維修費用大增，2023 年度赤字 (\$4,818,345.68)

去年年底，委員會根據管理公司草擬的 2024 年度財政預算案，隨著屋苑設施老化，已運作 30 年的水泵陸續損壞、外牆紙皮石爆裂、地渠下陷斷裂等等，維修費用急劇大增，需要上調管理費 18% 才能做到平衡預算，同時，收到政府將於 4 月 1 日開始徵收垃圾費，增加多少費用仍未知。為此，委員會經多次商討及調整年度預算後要求管理公司發出問卷調查，向業主諮詢上調 18%、20%、22% 管理費的意見。

管理處於 2 月 19 日向本屋苑所有業主發出問卷(2,687 份)，並於 3 月 4 日截止共收回 515 份(佔 19.17%)：

- 1 贊成+18%或以上共有 244 份(佔 47.38%)；其中贊成+18%有 196 份，+20%有 37 份，+22% 有 10 份及其他 1 份
- 2 贊成+18%以下有 136 份(佔 26.4%)，維持不變或其他意見有 82 份(佔 15.92%)
- 3 贊成增加管理費但無提供建議幅度有 53 份(佔 10.29%)
- 4 當中有 146 名住戶填寫了其它意見，包括垃圾徵費、不滿保安及管理處質素及屋苑設施管理等(詳細見調查結果通告)

委員會參考問卷調查結果及財政預算，經商討後認為：垃圾徵費仍存在變數，加幅應考慮確保屋苑財政健康及平衡預算案，上調管理費 18% 後，如果政府取消垃圾徵費，年度預算盈餘\$263,739；如果政府 8 月 1 日實施垃圾徵費，年度虧損：(\$461,261)；最後議決通過上調 18%。考慮到自動過數的業戶需時安排，由 5 月 1 日生效。2024 年 1 月份至 4 月份則維持原有管理費。

據了解，管理處就有關 2024 年度管理財政預算及通告，於 3 月 26 日張貼於各座地下大堂通告箱內，及上載屋苑網頁，數日前收到業戶建議，於 4 月 7 日再將通告張貼於地下升降機附近，因而引起部份業戶的不滿。

本人及委員會收到業戶投訴後，即時與管理公司管理層表達展示通告的程序及處理不滿：

- 管理費調整影響到各業戶切身利益，預算案及通告除上載屋苑網頁外，應張貼在大堂當眼處；
- 問卷調查結果應與管理費調整通告及預算案同時張貼；
- 管理委員會議決通過的商議重點要在通告上告知業戶(因會議紀錄通常會延後)；
- 張貼的預算案仍按由 1 月份開始上調不正確，應重新調整由 5 月開始。

綜上所述，本人及委員會明白就 2024 年度管理財政預算，各業主持有不同意見，但由於屋苑樓齡已達 30 年，很多設施現已老化，極待維修。此外，日常保養服務費用、大廈保險費等開支每年不斷增加。正如早前業主大會中的報告，本年調整管理費實在所難免，上調 18% 後，本屋苑管理費按建築面積計算由原本每呎約 \$1.38-\$1.57 增至每呎約 \$1.62-\$1.85，仍然是處於本區大型私人屋苑管理費的較低水平。

考慮到業主對 2024 年度預算案的關注，已通知管理處展示期順延至 4 月 25 日供業主審閱，各業主對預算案有任何意見，可致函交管理處，管理委員會收集後將於 4 月 29 日的管委會會議上審議。

管理委員會重申，秉持以維護業主利益及審慎理財的原則，監管管理公司的運作，維持屋苑設施的良好狀況。此外，各業戶除留意大堂、屋苑網頁的管理資訊、通告、管委會議程及會議紀錄外，歡迎各業主抽空出席管理委員會每月的例會，共同關心居苑管理。

屯門大興花園第二期業主立案法團
第十一屆管理委員會



主席 李楸夏 謹啟
2024 年 4 月 8 日