

荃威花園業主立案法團

THE INCORPORATED OWNERS OF ALLWAY GARDENS

地址：新界荃灣荃景圍191號
Address: 191 Tsuen King Circuit, Tsuen Wan, New Territories

電話 (Tel): 2413 2578
傳真 (Fax): 2413 4970

檔案編號 IO-10/18/N030

荃威花園管理費檢討事宜

本法團經審視業主意見，並考慮屋苑實際財政狀況，最終決定 4 月 1 日開始調整管理費 19.5%。

- 大單位：** 增加 149 元至每月 915 元
- 細單位：** 增加 136 元至每月 835 元
- 車位：** 增加 36 元至每月 220 元
- 商舖：** 按照相同比例增加管理費

荃威花園調整管理費後，依舊平絕荃灣區內的私人屋苑（每呎管理費僅約 1.5 元）。本法團絕對明白增加管理費，勢必加重業主生活負擔，但面對目前本港經濟環境，實是無可奈何！

尊重業主意見 終結赤字預算

本法團早前進行問卷調查，對於荃威花園調整管理費諮詢業主意見。截至 2 月 13 日，總共接獲 343 名業主交回問卷，其中 256 名業主（74.6%）認為有需要增加管理費，反對者則有 79 名業主（23.0%），而有 8 名業主表示「無意見」。至於管理費增幅多少，較為合理：

- 21.52% 業主：** 增加管理費 15%
- 46.84% 業主：** 增加管理費 20%
- 22.78% 業主：** 增加管理費 25%

荃威花園業主立案法團

THE INCORPORATED OWNERS OF ALLWAY GARDENS

地址：新界荃灣荃景圍191號
Address: 191 Tsuen King Circuit, Tsuen Wan, New Territories

電話 (Tel): 2413 2578
傳真 (Fax): 2413 4970

檔案編號 IO-10/18/N030

基於上述問卷調查結果，較多業主傾向荃威花園管理費有需要適當調整，並且達至每月屋苑財政預算收支平衡，終結延續十多年的赤字預算。

翻查舊法團文件，荃威花園過去長期處於財政赤字，出現嚴重入不敷支問題，只是靠著消耗財政儲備應付屋苑日常運作，從而維持較市場低的管理費水平，但財政絕不健康！

十多年前，荃威花園曾經擁有高達 4,600 萬元財政儲備，但由於舊法團財政年年赤字，後來更加索性取消維修儲備基金戶口；至現屆法團 2016 年交接時財政儲備僅得 680 萬元。

薪酬成本大增 通脹升溫

面對法定最低工資即將大幅增至 37.5 元，加上政府改革外判制度，2019 年開始政府外判保安、清潔工將可每年領取相當於年薪 6% 約滿酬金，以及惡劣天氣額外津貼，薪酬待遇增幅大約 17%。市場預計聘請保安、清潔工成本將會出現明顯增加。

與此同時，《物業管理服務條例》即將生效，加上通貨膨脹、物價不斷上升，屋苑財政開支備受壓力，有需要適當調整管理費，用以應付日常運作。

荃威花園業主立案法團

THE INCORPORATED OWNERS OF ALLWAY GARDENS

地址：新界荃灣荃景圍191號
Address: 191 Tsuen King Circuit, Tsuen Wan, New Territories

電話 (Tel): 2413 2578
傳真 (Fax): 2413 4970

檔案編號：IO-10/18/N030

樓齡漸舊 加緊進行外牆維修、更換喉管

荃威花園樓齡漸舊，維修保養開支日增，加上舊法團遺留不少違例改建工程，亟待處理！

去年9月，業主大會投票否決籌備荃威花園樓宇整體復修工程，以及政府維修資助計劃。荃威花園有必要加緊處理單位外牆石屎維修、公用喉管更換工程，務求減輕對居民生活影響。

過去兩年，本法團經已完成重鋪公共主要電纜工程、斜坡專業勘探維護工程，更換多座大堂分體式冷氣、泵房供水裝置；並已安排更換荃威花園部分升降機部件，確保升降機運作安全暢順。

未來日子，荃威花園將會陸續開始維修平台、停車場天花石屎剝落，更換三期行人通道破損上蓋等工程項目，務求改善屋苑居住環境。

本法團將會持續聆聽業主意見，竭盡所能監察屋苑管理、財政運作，做好把關工作。如有意見，業主可以透過電郵 allwaygardens.committee@gmail.com 聯絡本法團。

荃威花園業主立案法團



主席 張苑珊 謹啓

2019年2月28日