

一城增百元管理費 納儲備金

屋苑面對突發、一次性的維修工程，一般會動用儲備基金處理。

有逾 30 年樓齡的沙田第一城，今年開始徵收約 100 元的額外管理費，為未來的大型工程作儲備。

有業界指出，屋苑要財政穩健，儲備金最好達 5 至 6 個月的管理費收入。

第一城委員會主席兼沙田區區議員黃嘉榮指，屋苑於 03 年花了 5 年時間做了外牆、大堂的保養維修：「03 年到現在都 10 多年，都要準備幾年後做第 2 次！」因此於今年開始，向每戶徵收約 100 元放入儲備基金，以免到時要居民一次過繳交大筆款項。

「非經常性開支通常好突發的，舉例若要換天面防水，要花上 100 萬至 200 萬元，換一個水泵也要 20 萬至 30 萬元！」測量師學會物業設施管理組前主席楊文佳表示，屋苑的經常性開支由管理費支付，而儲備基金則用作應急的非經常性之用。

儲備宜達半年管理費收入

他表示，屋苑一旦要動用超過 20 萬元、或預算案百分之二十的金額，均要召開業主大會作決定，需有屋苑百分之十業權份數業主參加會議，並非管理委員會或法團決定就可以動用金額。

楊文佳認為，一般屋苑最好預留 5 至 6 個月管理費收入作儲備，亦不應該一次過用盡儲備，業主親身出席業主大會，則可較有效監察資金的運用。