



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592 Email : info@hongkonggarden.org
Web Site : www.hongkonggarden.org

本會檔號 : 247-11-2010

豪景花園業主立案法團 第五屆管理委員會第一次會議紀錄

尚待審議及通過

- 會議日期： 2010年11月11日(星期四)
時間： 晚上7時30分，豪景花園商場1號舖
主席： 王金殿(16座)
出席委員： 陳鳳芹(司庫)(26座) 李麗思(秘書)(25座) 劉振華(1座) 廖金蓮(4座)
高俊明(6座) 劉永偉(8座) 謝國樑(9座) 郭麗芬(10座) 蘇少燕(11座)
黃嘉碧(12座) 黃嘉銘(12座) 蔡周興(12座) 羅裕權(13座) 陳淑嫻(13座)
羅惠芬(13座) 李銀仲(17座) 麥新(17座) 潘淑嫻(18座) 洪右銘(18座)
吳惠儀(18座) 蔡成火(23座) 黃楊慕蓮(24座) 張偉文(25座)
周玲娟(25座)
青龍投資有限公司代表 周學文
管理公司： 劉瀚群(行政主任) 譚志培(屋邨經理) 陳浩銘(高級屋邨主任) 蕭穎斌(高級屋邨主任)
歐俊廷(助理屋邨主任) 梁苑霞(助理屋邨主任) 林紹康(助理屋邨主任)
周宛琦(助理屋邨主任)
缺席委員： 黎勝楷(13座)
其他機構： 荃灣民政事務處代表—鍾錦聰先生
幹事： 鄧麗儀(會計文員)
列席居民： 第2、5、9、10、12、13、16、18及25座居民

討論事項：

(一) 匯報委員出席情況

主席王金殿宣佈第五屆管理委員會成立。

秘書李麗思報告，委員黎勝楷因事未能出席是次會議。

民政事務鍾錦聰表示，因有委員提出若主席事務繁忙，是否可設副主席職位時，鍾先生回應副主席一職必須於下一次大會提出。

委員張偉文表示，若主席缺席，可授權由司庫、秘書代理。

民政事務鍾錦聰回應，根據《建築物管理條例第344章》，若主席缺席，可即席委任一名委員代替，主席不可寫授權書。而高振瀛的辭任，補選委員的細節可根據《建築物管理條例第344章》，其任期直到下一次大會。

委員蔡成火提問，有一至二名的辭任而不影響法團的委任人數的下限9人，可否不進行補選？

民政事務鍾錦聰回應，只需將通告貼於大廈，告知業主委員人數不少於9名可不再補選。另亦建議本園盡快聘請律師。上一屆的管委會設有增選委員，不建議今屆仍繼續增設，因沒有明確的身份，擔心於執行事務上產生衝突。

張貼至 17-12-2010

主席王金殿表示，法例未有提及，並不代表不可以實行，而會員人數過多，可訂立一份會議常規。

(二) 通過是次會議議程

主席王金殿宣讀是次會議議程，即席委員沒有作出反對，因此宣佈通過是次會議議程。

(三) 審議及通過第四屆第 24 次會議紀錄(21/9/2010)及延會會議紀錄(5/10/2010)

因換了新一屆委員，但兩屆之間或會存在不同看法。

秘書李麗思表示，於 24 次會議記錄 5.1 項的會議紀錄有修訂「合約已由主席及秘書簽署」。

第四屆委員方艷儀提出修改第四屆第 24 次會議紀錄為：

「將鄧子健律師行改為鄧子健會計師行。」

第四屆委員林有堅提出修改第四屆第 24 次會議紀錄的事項 5.2 為：

「委員林有堅表示，自 19 及 20 座的管理費於早前減收管理費後，21 座的管理費與 19 及 20 座相差二百多元，鑑於 19、20、21 座的設施及住戶單位相約，參考 21 座現時的財政情況，要求於 2011 年 1 月開始調整 21 座的管理費至 19 及 20 座同一水平。

與會人士一致通過，依據 2011 年度預算案再考慮 21 座減收管理費事宜。

(會後跟進：司庫陳鳳芹表示，第五屆財務小組再商討。)

及事項 8.7 修訂為

「委員林有堅提問，希望民政署能清楚表明，現行法例是否容許以往每座 1 人的選舉方法？」

事項 (二十一) 修訂為：

「委員林有堅表示，有居民投訴華懋裝修工人於 21 座後樓梯小便，甚至大便，事件已向管理處投訴，希望盡快處理」

(四) 跟進上次會議事項

高級屋邨主任陳浩銘匯報，於 1 座由高清轉數碼接收已進行測試且有結果。建議全苑安裝，但需於工程會通過後才進行招標。

屋邨經理譚志培補充，現有高清接收承辦商 10 月底已到期，同時希望取得 2 年的保固期，提升其他座別的系統，亦於第四屆第 24 次常會中通過保養延期兩個月，因此這次的招標是希望全苑都能統一更新。

司庫陳鳳芹表示，管理公司需公開招標，交由各小組跟進。

委員麥新表示，所得到的數據只屬 1 座，可否按每座的實際需要安裝，希望提供更多資料，某一座的數據不能代表其他的座數。

高級屋邨主任蕭穎斌表示，上屆安裝高清訊號，效果未如理想，因此每座 1 個放大器。在安裝設備上，每座都安上了放大器，內底上頂。而第一座進行重新編排做了新天線，換分線器，同時亦進行了問卷調查及家訪得出數據支持。

除了高清接收外，本地電台的接收亦有改善，獨立安裝的價錢比每年保養費低。下次的工程小組會提交有關資料，再作出研究，而室內由各單位自行安排。

主席王金殿表示，現時測試的模式，可作為招標的資料給投標承辦商，交由工程小組跟進，而投

標及見標都需很多的工序。

委員麥新提出，駁入室內的分線存在困難，需再有數據研究。

主席王金殿回應，這是收貨標準上要注意的，再交由工程小組作討論。

委員洪右銘表示，需要管理公司如報告 1-28 座的更新工程時間表，完成 28 座需分為幾期進行及提交完工時間。

高級屋邨主任蕭穎斌表示，根據已完成安裝工程的 1 座經驗而言，需 2 天完成工程，而訊號測試高中底層及 5-6 個單位抽樣測試，收貨期大約為 1 星期，而 27-28 座因新系統而無須安裝，扣除 1 座外，合共 23 座，需要約兩個月時間安裝，時間表由承辦商提交給管理公司。

(五) 審議及通過申請撥款作聖誕燈飾及聯歡會事宜

助理屋邨主任梁苑霞匯報，是次聯歡會的撥款是參考 2009 年，活動費用為\$86,600，不聘請娛樂公司。而於上次的康樂小組會議後，小組不建議食盆菜，建議以小食形式進行。有 3 間食品供應公司報價，康樂小組會後建議以「德興」為聖誕食物承辦商。食物方面，大會會另供應火雞，而且有娛樂公司表演。

主席王金殿表示，是次活動的撥款上限為\$90,000，細節由康樂小組跟進，與會委員一致贊成。

(六) 商討法團及管理公司配合管理本園的問題

青龍投資有限公司代表周學文表示，由法團開會通過議決項目，管理公司則配合跟進法團運作，配合招標項目。且於上年召開的業主大會上通過將管理費由管理公司轉為法團戶口收取，但未有提及具體的運作情況，而上屆委員亦聘請了「德勤」設計財務方案。提出了以下4個方案(詳情請參閱附件一):

方案(一)，由法團直接管理財務，由法團處理所有的事務，如收管理費，記賬、入賬、簽發支票，採購服務及工程付款及做財務報表，所有收費入回法團戶口，法團直接控制所有。

方案(二)，由法團收管理費，而法團監察管理公司，管理公司每月做開支紀錄相關憑證給法團，才可向法團取回相等金額支票，如支出有問題，法團可不付款，而營運資金則交由管理公司自行管理。

方案(三)，由管理公司簽支票及收取管理費，再交由法團授權人士簽票，支票需雙方簽署才可作準。

方案(四)，由富邦銀行戶口收管理費，此戶口不可作管理公司營運支出，每次轉賬時由法團加簽，有監察作用。

主席王金殿表示，先實行方案(四)升級版(詳情請參閱附件二)，再加上提升或轉變現時所用的入數系統。若實行方案(一)，法團則取代了管理公司。方案(二)由法團名義收取管理費，但如統一實行改用戶口，需要較長時間更改及適應。方案(三)是保持現狀。而方案(四)中，戶口只可轉入法團的儲蓄戶口，或只可撥入管理公司的支票戶口。

青龍投資有限公司代表周學文表示，需釐清法團與管理公司的角色，同時亦願意提高透明度，每月的支出較大，若簽出支票的時則會影響運作，因此建議考慮時間上的安排。

主席王金殿表示，應先考慮法團的工作量，需取得平衡，亦需銀行技術配合。

司庫陳鳳芹表示，建議法團收取管理費後全力處理，但需要人力資源上的配合。

委員吳惠儀提及，法團開票及收取管理費，法團本身已存在問題，沒有設監管制度，且浪費資源。委員蘇少燕表示，因方案太多，需要時間考慮。管理公司跟進「德勤」守則，仍有入錯賬記錄。司庫陳鳳芹建議，由財務小組再討論，下次會議再決定會更適合。

主席王金殿表示，要選取方向。

委員羅裕權表示，新制度的建立是來之不易的，凡事都有瑕疵，需先了解法團的資源狀況，再不斷改善，再決定如何處理。

青龍投資有限公司代表周學文表示，非強迫由4方案中選其一，需先有確實方向，現時所有的支出都有單據證明，除了管理公司職員的薪金支付外，已取消了自行轉賬的運作方式，稍後會再提交報告予法團。

委員麥新表示，現時可隨時於戶口支帳。可以另開一個只用來收取管理費的新戶口，重新開始，另需管理公司每月跟進，法團應給管理公司一個自由度。

委員蔡成火表示，除了財務上，管理公司需配合法團的事務仍有很多。

屋邨經理譚志培提及，因本屆不是座委，現時各委員已進行分4區域管理本園，審批上是否由該區任何一位或兩位委員審批簽署？

主席王金殿表示，由秘書再聯絡各委員商討工作分配及協調每區簽批法定人數(1位或兩位)

委員張偉文表示，若有工程需要簽署，於簽署金額上有否設上限，若選出的座位未有時間簽批時，可否授權於他人，這4個區域的代表委員是否要大會授權？另亦提出，管理公司的支出方面，若超出1萬元以上都需經大會的審批通過。如監管不好，超出1萬元亦有不經大會通過而直接轉賬，如訴訟費。

司庫陳鳳芹表示，此事不是法團監管失當，是管理公司不負責，曾提及但未有執行。

青龍投資有限公司代表周學文表示，「德勤」有一個嚴格要求，管理公司簽署的權限及法團簽署的權限，望取得明確指引。

高級屋邨主任蕭穎試表示，現時大約有20份以上未簽署的文件。

高級屋邨主任蕭穎試表示，簽批過程會由主任確定然後連同證明文件一併交由委員簽批，再經法團會計審批，最後交由主席、秘書及司庫簽批，再發出支票。

在區域劃分上，委員張偉文、謝國樑、吳惠儀及蔡成火有不同意見如下：

✧ 不具意義，一位委員簽署則可。

✧ 分區處理事務更有效率等。

主席王金殿表示應交秘書跟進。

委員張偉文表示，2名委員並不可代表其他座數，小組的決定亦不代表每一委員的意願，希望於常會通過事項。

委員蔡成火表示，每座都面對不同事宜，區域劃分有利本園管理，但最重要的是由管理公司去執行。

主席王金殿表示，需要集思廣益。

青龍投資有限公司代表周學文表示，是次的會議或未能作出議決由誰負責簽署單據，但希望能提出臨時實施方案，先由2位委員簽署。

主席王金殿表示，由秘書、司庫審批，再於下次的會議中作議決。

(七) 商討本園保險合約事宜

委員黃楊慕蓮表示，管理公司應於保險到期日2個月前通知法團，收集有關資料，保險小組作出跟進。首先，產業全保(保結構): 1-28座、4個停車場及商場。其次公眾責任保，依《建築物管理條例》第344章28條表示: 2011年3月31日前必須購買。最後是僱員保險: 51名的僱員保險(包括管理公司職員)。

高級屋邨主任蕭穎斌提及，三份保險合約將於12月31日到期，今年10月已著手籌備，而1至28座及4個停車場是屬公眾設備範圍、管理處及遊樂會需二億七千二百萬元(\$272,000,000)，且這保險費用並不包括單位火險，而51名僱員的保費亦需六百一拾七萬四千元(\$6,174,000)，而購買的保險以豪景花園為名，已包括1-28座，4個停車場的範圍，而商場獨立購買。

保險公司未有就於2009年，(經查證後，確實日期是4/2/2010)有長者於商場範圍發生意外，本園需賠償24萬元的個案會否影響保費作出回覆，但就以上的案件而言，來年將會加保費。

主席王金殿提出，合安的員工會否轉移到TL60?

青龍投資有限公司代表周學文表示，職員所屬公司的名稱應不影響受保，按工作地點，只要提供服務則需要購買保險。且稍後會提供職員的名單予法團，另亦提及到保險是保障公司利益，有關投保費事宜，可於招標時再作出跟進。

委員蘇少燕表示，上年保費少的原因是上屆的管委會認為管理公司的僱員受聘於合安，而合安似乎與豪景花園沒有直接的合約關係；且於上屆的會議中亦同意將僱員轉為TL60，但今次說法仍為合安職員，因此不同意青龍投資有限公司代表周學文的解說。作為負責的業主立案法團是公契管理人的原因，經理負責配合合乎情理，但現時僱員是合安僱員而非TL60僱員，因此提出將事件交由法律小組澄清。

青龍投資有限公司代表周學文表示，購買保險是著重於受保內容，是為現時服務本園的僱員購買，稍後會補回有關51名僱員的資料，對是否購買保險影響不大。而購買保險的細節仍在商討中。委員黃楊慕蓮表示，為保障居民及法團利益，本園需諮詢律師意見，因此聘請一位律師給予建議。委員洪右銘表示，不清楚TL60及合安的分別；若於保單上沒有直接關係，扣起購買會否更實惠? 青龍投資有限公司代表周學文表示，對於扣起會否更實惠則不能作評論，而稍後會補回雙方關係的報告於法團。

委員李銀仲表示，勞工法例中，保險應由僱主購買。

周學文表示，大廈公契中，如清潔合約，保安合約不同種類，於簽訂合約時已包括在內。公契經理做法不同，非每月全包。

委員李銀仲詢問，管理公司的職員的薪金是按月計算或是以服務次數計算?為何51名職員需要\$6,174,000如此高的保費?

周學文回應，職員薪金是按月薪支付，而保費是按年計算，每人需10000元。

主席王金殿表示，51名員工的資料，需委員黃楊慕蓮跟進，將來於保險見標時作出參考。而保險支援需制訂模式。

(八) 匯報有關 11 月 2 日與屋宇署開會事宜

主席王金殿表示，有關會面事宜已出通告告知居民，現待屋宇署回覆，但展銷會則會進行。希望提供有關屋宇署的再補救方案及 8 份文件予所有的註冊工程師。

屋邨經理譚志培表示，除以上的 2 份資料外，亦會提供有關基本資料予受邀註冊工程師。

(九) 管理公司匯報 2011 年度財政預算

委員麥新提及，現時政府所訂立的最低工資為 28 元，本園應如何作出補救?而法團是否要承擔或補償差額;管理公司於出標時有註明於最低工資下需取得平衡?而第四屆的管委會亦指出保安公司有 \$7000 至 \$8000 的工資，現時補償方案是否合理?

屋邨經理譚志培表示，現時的保安公司於 2010 年 5 月 1 日進場，承辦商由屋苑選出，當時並沒考慮到最低工資事宜。若實行最低工資後，承辦商認為仍可行的便繼續，有 3 個月的通知期，合約中沒有補償條款，公司可自行考慮，屬商業決定，亦有權終止雙方合約。本苑需重新招標，這情況於清潔見標時亦提及，平均工資為 \$26.4，承辦商需提供各工人的糧單，兩間公司並未提及最低工資事宜，已諮詢了民政事務處及律師意見。

主席王金殿表示，合約中並未提及最低工資，而香港的工資環境存在變動，於機制中並未要承辦商作出補償。

委員謝國樑表示，上次招標亦有提到：保安的招標價為 24 元，最低工資 28 元將會實施，此時或會出現離職潮，而雙方的合約需 3 個月的代通知期，因此形勢有轉變時則需跟進。

委員張偉文表示，每個大工程都需參考最低工資，可考慮補貼，但對未能奪標的承辦商不公。

周學文表示，2011 年度財政預算並非接觸 28 元的最低工資水平而是財政預算方案。

周學文表示，已要求承辦商提交糧單。

主席王金殿表示，不贊同現時討論最低工資，應交由小組負責。是次帶出相關的信息為無須增加管理費。

周學文表示，需通過 28 座預算才可收管理費。

主席王金殿表示，沒有足夠的理由作出反對 28 座事宜。

委員蘇少燕表示，因現時出現買樓熱潮，應盡早於財務會議上商討有關事宜，如每月收取的平均數、27 座的 IE 要 12 萬以上，擔心管理公司低估了此事的影響，需配合最低工資。

屋邨經理譚志培表示，了解 27 座是新樓宇需添置設備，而 28 座則主力於工程上。例如有關合約事宜有：

保養維修方面，一般天線維修系統，升降機、水電及照明系統；消防系統及其他方面的維修。

工資方面，日間有助理客戶服務，工資已包括在內。

委員蘇少燕表示，27 及 28 座的支出會較高，例如於清潔費及電費上。而有些項目則 28 座會比 27 座用得更少。

屋邨經理譚志培表示，電費方面，提按全年的比例平均計算。

主席王金殿提出，管理公司會否將預算案交予各委員?

委員洪右銘表示，28 座的管理費是否於預算中可全數收回才有如此收入?

屋邨經理譚志培表示，此為應收管理費，是大廈的入賬法。

洪右銘詢問，如能收到費用，但物業未能售出，又如何處理?

周學文表示，如沒有新買家則由華懋支付。

(十) 解決法團辦事處租務問題

司庫陳鳳芹表示，22 號舖由 2009 年 4 月 1 日至 2011 年 3 月 31 日租\$11,315，23 號舖由 2009 年 7 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日租約期滿，租金\$6000，25 號舖由 2009 年 12 月 1 日至 2010 年 11 月 30 日，租金\$10,689，希望到期後仍能保持優惠租金，因 3 個舖每月付\$28,004 租金 2 年租金高達 \$670,000，租金較高。

周學文表示，已考慮了有關事宜，但此租價已比其他舖位的市值租金低，需再商議。

司庫陳鳳芹表示，於 2009 年提議購買 15 座某單位作法團辦事處，但遭反對。

主席王金殿表示，本園仍有些空置地方，曾向地政署申請用 14 座的垃圾房作為辦事處。

(十一) 確認新一屆法團戶口授權簽名人士

司庫陳鳳芹講解以下授權簽名組合

中國銀行－定期戶口

戶口種類	金額約	定期時間	簽名人數	簽名式樣
012-580-5-019959-2 定期存款(1)	HKD16m	3 個月	5 人:主席:王金殿+司庫: 陳鳳芹+秘書:李麗思 委員吳惠儀 及 委員蔡成火	012-8593099-9-002
012-580-5-019961-5 定期存款(2)	HKD20m	3 個月	5 人:主席:王金殿+司庫: 陳鳳芹+秘書:李麗思 委員吳惠儀 及 委員黃楊慕蓮	012-8593099-9-003
012-580-5-019960-2 定期存款(3)	HKD16m	3 個月	5 人:主席:王金殿+司庫: 陳鳳芹+秘書:李麗思+ 委員謝國樑及 委員蔡成火	012-8593099-9-004
012-580-5-020614-0 定期存款(4)	HKD5.5m	12 個月	5 人:主席:王金殿+司庫: 陳鳳芹+秘書:李麗思+ 委員:吳惠儀及 委員:蔡成火	012-8593099-9-002
定期存款(5)	HKD6m	3 個月	5 人:主席:王金殿+司庫: 陳鳳芹+秘書:李麗思+ 委員:蘇少燕及 委員:李銀仲	012-8593099-9-005

列席居民詢問華懋會否有份參與簽名?

張貼至 17-12-2010

司庫陳鳳芹表示，第四屆管委會不贊成由華懋加簽，可再於小組中作商討。

主席王金殿宣佈，通過第五屆管理委員會的簽名人數。

司庫陳鳳芹於會上講解有關新簽名式樣

轉新授權簽名式樣:

中國銀行:(簽名式樣:012-8593099-9-001)

支票戶口: 033-647-00093978

儲蓄戶口: 033-647-10582060

電話理財戶口:

A.) 主席:王金殿、司庫:陳鳳芹及秘書:李麗思(*3 人聯名簽署)

B.) 主席:王金殿、秘書:李麗思及委員:吳惠儀(*3 人聯名簽署)

C.) 主席:王金殿、司庫:陳鳳芹及委員:吳惠儀(*3 人聯名簽署)

轉新授權簽名式樣

恒生銀行:

支票戶口: 024-777-053836-001

自動轉賬收款戶口:

1) 港幣 500,000 元或以下: 3 人

(包括-主席:王金殿、司庫:陳鳳芹、秘書:李麗思) + (委員:吳惠儀)

*備註:4 人其中 3 人簽署

2) 超過港幣 500,000 元至 1,000,000 元:4 人

(包括-主席:王金殿、司庫:陳鳳芹、秘書:李麗思) + 其中 1 位委員

(委員:吳惠儀、蔡成火、黃楊慕蓮、謝國樑)

*備註:主席:王金殿+司庫:陳鳳芹+秘書:李麗思 + 其中 1 位委員共 4 人簽署

3) 超過港幣\$1,000,000 元以上，沒有上限:5 人

(包括-主席:王金殿、司庫:陳鳳芹、秘書:李麗思) + 其中 2 位委員

(委員:吳惠儀、蔡成火、黃楊慕蓮、謝國樑)

*備註:主席:王金殿+司庫:陳鳳芹+秘書:李麗思 + 其中 2 位委員共 5 人簽署

委員羅裕權建議，以電郵或張貼於每座大堂的形式匯報財政狀況。

屋邨經理譚志培講述，「德勤」手則中，除了由管理公司、法團簽批外，亦需文件支持，付款是簽批的延續情況。

委員羅裕權擔心於簽署時難以分辨文件類型，希望能夠增加透明度。

周學文表示，簽名只屬形式，最主要於大會上通過項目才可作實。

委員羅裕權表示，如欠缺透明度，居民或會存在疑問。

委員謝國樑提議，將有關文件通告全苑，由大會通過則可。

委員吳惠儀表示，法團只適宜作監管財政，而不適宜開出支票，杜絕濫用公眾費用。

主席王金殿表示，所有的戶口都不可直接轉賬出外，只可轉至法團及 TL60，細節應交由小組作出

商討，同時不反對增加透明度。

司庫陳鳳芹補充，第四屆管委會的做法亦由法團簽出支票，三司加委員簽署的只針對於遊樂會支票，不包屋邨日常開支。

委員張偉文表示，會否設上限?若超出一百萬(\$1000,000)是否設立機制，而隨意簽署會否產生爭議，會否為日後訂立明確方針。且建議簽署的上限為 300 萬。

與會上，主席提問有否委員對此作出反對設簽署支票上限。且建議投票決定。

委員謝國樑提議 500 萬或 700 萬可作更多的選擇。

屋邨經理譚志培提及，若超過上限以上的數目，將如何處理?就透明度而言，超出了款額則引起爭議。

委員謝國樑表示，若超出款額，需得到大會的通過。

委員洪右銘表示，從未出現如此高的款額，多數出現於大維修上，擔心阻礙工程，應考慮工程的費用。

委員張偉文表示，法團需作出監管，如工程可分期支付。

司庫陳鳳芹表示，幾年前的支出大概於 300 萬左右。

主席王金殿建議以投票的方式議決上限為 300 萬或 500 萬。

主席王金殿就簽名模式及上限為 300 萬或 500 萬作出投票。

委員羅裕權指出就以上 2 個選擇，不會作出投票。

經商討後，對管理委員會簽出支票款額的上限及簽名式樣作議決，結果如下：

贊成上限為 300 萬	17 票
贊成上限為 500 萬	7 票
棄權	2 票
總票數	26 票

贊成簽名式樣	25 票
反對簽名式樣	0 票
棄權	1 票
總票數	26 票

(十二) 管理公司匯報 10 月 31 日業主大會三間承辦商進場事宜

屋邨經理譚志培匯報中標情況：

萬成清潔服務有限公司為 2010 至 2012 年度清潔服務合約的承辦商(投標價\$7,903,200)

源興工程公司奪標成為更換屋苑第 1 座至第 9 座公共食水主喉管工程的承辦商(投標價\$4,710,000)

寶豐建築工程(國際)有限公司奪標成為總污水渠接駁工程的承辦商(投標價\$3,624,156)

而文娛康樂及衛生事務組亦於 11 月 15 日的小組會上邀請了清潔公司承辦商出席會議。

主席王金殿提出以電郵方式傳送上述有關的資料。

經理譚志培表示，11 月 12 日會提供有關的資料。

高級屋邨經理蕭穎斌匯報，有關合約事宜若沒有問題才可正式簽署。

(十三) 商討統一投訴、投標、招標機制及促管理公司提交未來工程投標工程日期

高級屋邨經理陳浩銘匯報，

投訴方面，由客戶服務、保安公司及法團跟進對外事宜。

而控制保安人員亦以電郵方式傳送維修保養資料，早會亦會作出內部溝通，另委員謝國樑提議的電子表格現時進行測試階段。

委員謝國樑表示，會於保安小組會議上再作詳細的講解，將來再作出建議。

委員張偉文提問，是否需於投訴檔案中登記真實姓名。

委員謝國樑表示，只需姓名，而不需提供單位資料。

主席王金殿表示，將事件交由監察小組跟進，有關資料會張貼於大堂。

(十四) 各工作小組報告

秘書李麗思宣讀各小組名單。

文娛康樂及衛生事務組蔡成火邀請委員蘇少燕及潘淑嫻為此小組副召集人，這組別有 2 位副召集人。此提議得到主席王金殿的同意。

而委員張偉文提及小組開會出席人數為小組三份一，所以秘書小組至少為 3 人。主席報告委員洪右銘加入此小組。(會後跟進黃嘉碧及蔡周興加入秘書小組)

法律訴訟及保險小組召集人黃楊慕蓮希望邀請鍾沛林律師協助法律事宜。另需管理公司提供 51 名員工的僱主相關資料; TL60 的中文稱呼是否為豪景花園; 上次僱員記錄是否為 51 名; 另下次的法律訴訟及保險小組開會將商討聘請一名律師，並以書面告知律師的收費。

主席王金殿表示，上一屆已與鍾佩霖律師有合約，因此並不反對，但需於會議前提交相關議題予律師才開會。

法律訴訟及保險小組召集人黃楊慕蓮要求作出招標。

主席王金殿表示，招標太急，建議日後再作出商討。

財務小組由司庫陳鳳芹報告，於 11 月 11 日到華懋商討財務事宜。

青龍投資公司的代表劉瀚群表示，早上的會議上已提交有關資料予財務小組成員作參考。

司庫陳鳳芹提出，關於 7 座狗官司的訴訟費前青龍投資有限公司的代表朱家滿已於會上表明不會扣取任何費用，但為何最後仍不依承諾且扣了有關費用。

周學文表示，有關追討管理費事宜，今早於會上已作出商討，官司希望研究如何處理，下次的會議上再書面回覆有關資料。

司庫陳鳳芹表示，會提供有關的理據。

周學文表示，會提供幾個方案，官司事實的陳述及承諾 12 的截數日。

(十五) 管理公司工作匯報

委員謝國樑建議，管理公司應就 1-9 座水務工程加快進展，擔憂現時的原材料價格上升。

工程小組召集人麥新表示，會另選時間再作商討。

1. 1-9 座的山坡、斜坡有水土流失的現象，已商討作出修護。
2. 第 1、2、5、6 座的天台升降機房，現收到機電署的通知有天花剝落。
3. 來年有需要維修項目一共 23 項。

主席王金殿表示，預算內容交由工程小組跟進，建議以問卷調查，收集居民對屋苑設施的意見。委員麥新提出，現時政府推出能源回收效益，每座上限是 50 萬，管理公司需考慮議題。且針對炭的排放，可推行 LED 光管，政府亦可協助分擔。管理公司應考慮實際需要。

主席王金殿表示，已邀請環保署於 27、28 號到本苑作相關講座。

(會後跟進:環保署代表廖先生回覆告知，環保署暫不會於各屋苑推廣有關政府環保政策講座，但建議到本苑作題材為「廢物源頭分類計劃的展覽」)

(十六) 其他事項

主席王金殿現邀請各委員參觀龍圃公園，因現時龍圃進行裝修工程至 12 月，有 30 個名額。關於現時本園有部分員工將離職，雙方終止僱傭關係，建議按比例支付雙糧。

(會後跟進: 會於 12 月 16 日的常會中再作商討)

秘書李麗思表示，幹事朱雪蘭已離職，現邀請臨時幹事協助兩星期。另發現各座的通告欄張貼混亂，稍後跟進。

委員謝國樑建議所出的通告需有張貼日期。

委員羅裕權建議，秘書處如有需要，可要求聘請足夠人手。

主席王金殿要求，經理譚志培跟進聘請工程主任事宜。

工程小組召集人麥新要求傳送聘請合約副本作參考。

(十七) 商定下次開會日期

秘書宣佈下次開會日期 2010 年 12 月 16 日

(十八) 會議結束

散會時間：晚上 12 時 20 分

記 錄：趙艷紅



豪景花園業主立案法團 主席

王金殿博士 BBS 謹啟

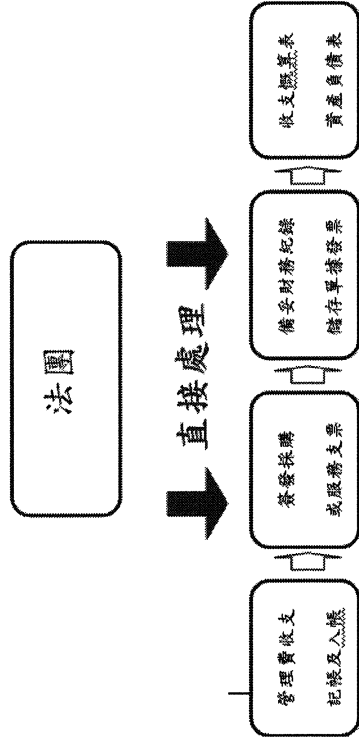
2010 年 12 月 8 日

連附頁

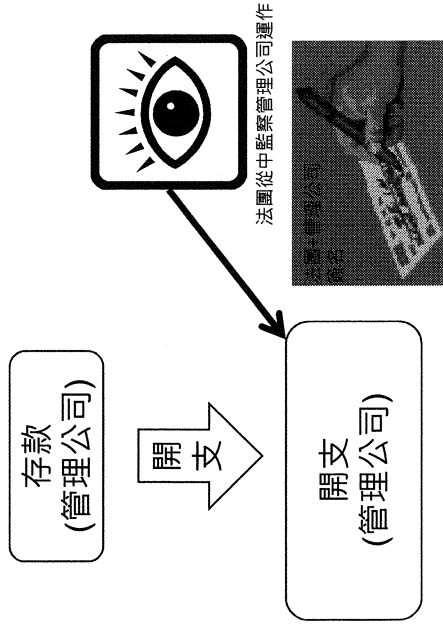
副本抄送至：全體委員、管理公司、
法團秘書處存檔

張貼至 17-12-2010

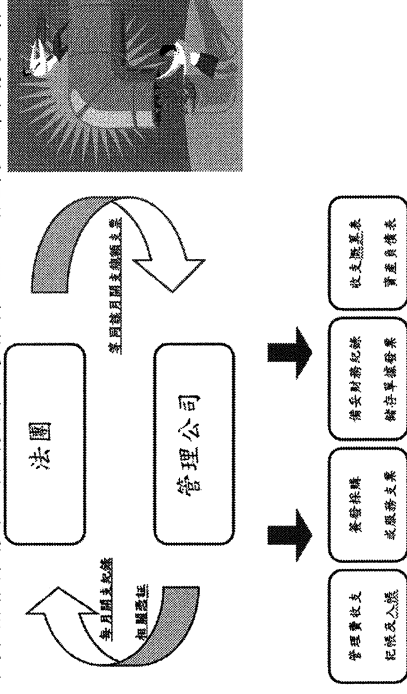
方案一：法團直接執行財務工作
由法團直接處理屋苑財務管理運作，並須訂立生效日期(CUT-OFF DATE)。在生效日起法團將負起豪景花園所有財務工作：



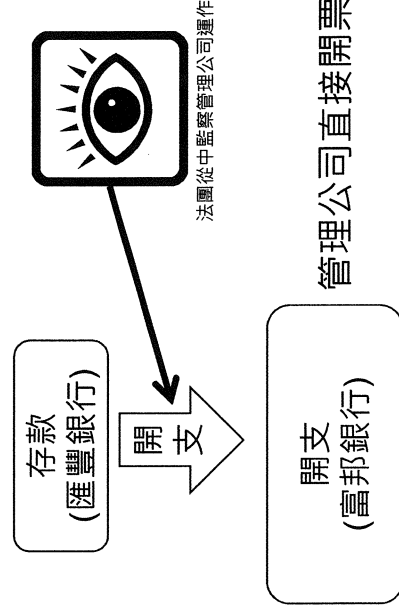
方案三：管理公司執行屋苑開支工作，法團



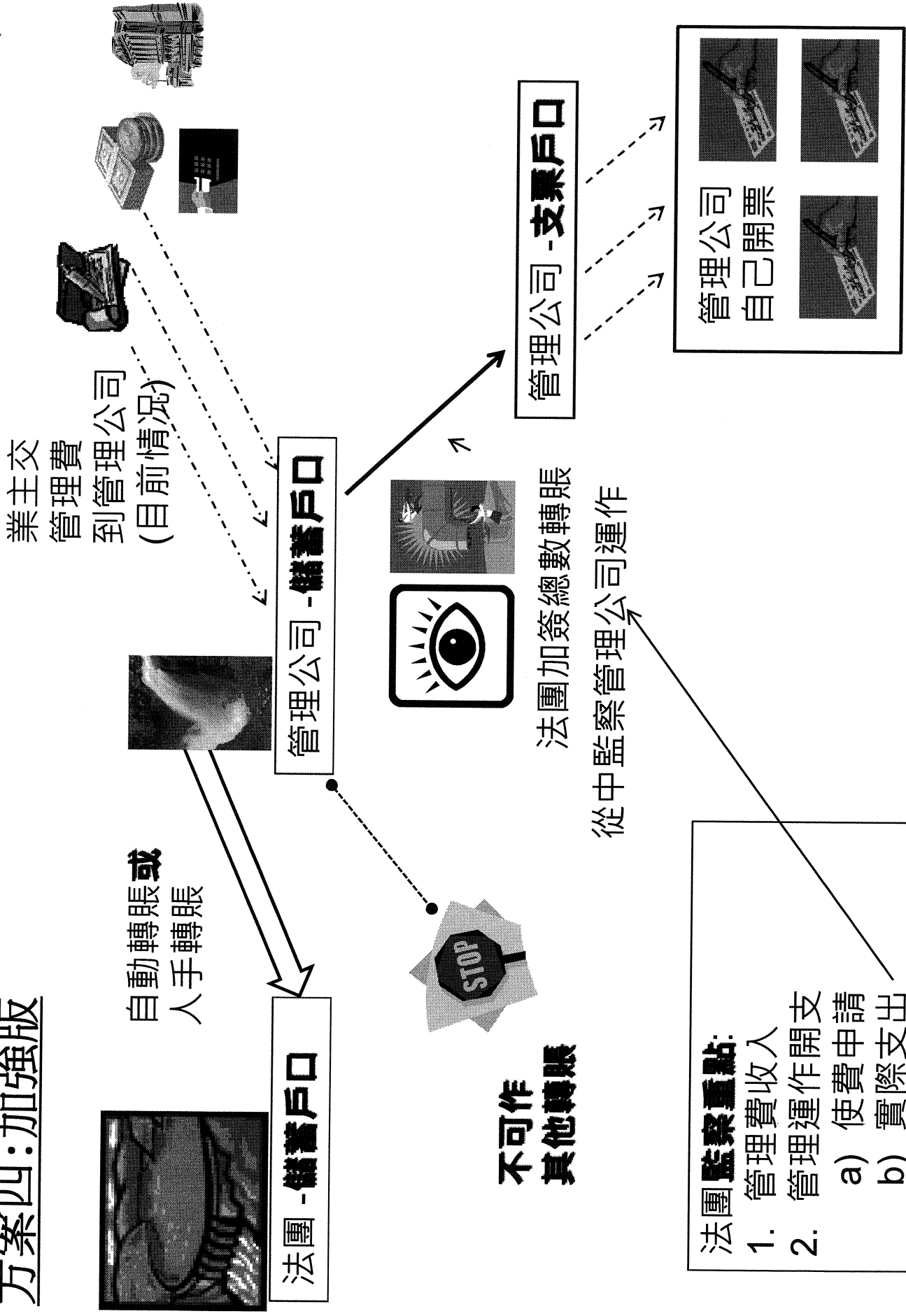
方案二：法團監察管理公司執行財務工作
由法團擔當監察重任，保留日常開支戶口交由管理公司管理，及執行屋苑財務工作。法團可核對屋苑每月開支紀錄，在確認後發出等同該月開支總額的支票，交由管理公司進行日常開支工作：



方案四：法團監察管理公司開支運作工作
由管理公司執行收支及開支工作，法團從中監察管理公司日常運作。



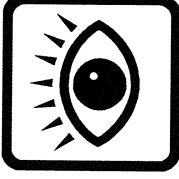
方案四：加強版



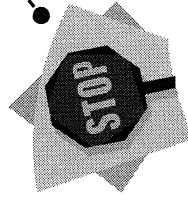
自動轉賬或
人手轉賬

法團 - 儲蓄戶口

管理公司 - 儲蓄戶口



法團加簽總數轉賬

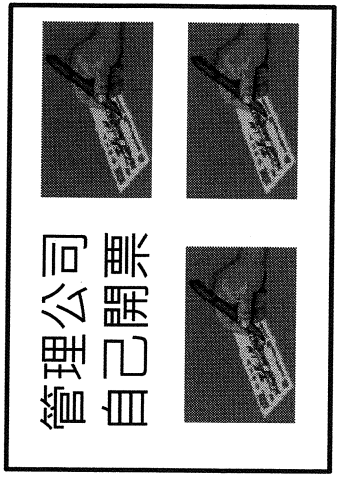


不可作
其他轉賬

從中監察管理公司運作

管理公司 - 支票戶口

- 法團監察重點:**
1. 管理費收入
 2. 管理運作開支
 - a) 使費申請
 - b) 實際支出



管理公司
自己開票