



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 : G787-10-2010

豪景花園業主立案法團

第四屆管理委員會第二十四次(延會)紀錄

修訂版

- 會議日期： 2010年10月05日(星期二)
時間： 晚上7時30分，豪景花園遊樂會多用途活動室
主席： 蔡成火(23座)
出席委員： 陳鳳芹(司庫)(26座) 何滿琮(秘書)(24座) 陳樹琪(1座) 黃杏芳(2座)
劉慧珊(3座) 方艷儀(4座) 李甦宇(5座) 高俊明(6座) 高振瀛(8座)
周煥青(11座) 張暖(12座) 禰華生(14座) 陳家坡(15座) 易錦屏(17座)
吳金帶(22座) 青龍投資有限公司周學文(20座) 林有堅(21座)
張偉文(25座) 青龍投資有限公司(商場代表)-朱家滿
增選委員： 蘇少燕(11座) 黃楊慕蓮(24座)
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)
缺席委員： 何超(7座) 方海泰(9座) 王金殿(16座) 黃匡邦(19座) 張偉文(25座)
其他機構： 荃灣民政事務處-鍾錦聰
幹事： 朱雪蘭、趙艷紅、鄧麗儀(會計文員)
列席居民： 第9、11、12、20座居民

秘書處報告事項: 延會會議缺席的委員包括:何超、方海泰、王金殿、黃匡邦及張偉文

討論事項：

(七) 審議及通過揀選全園「總污水渠及沖廁水喉管接駁工程」承辦商交業主大會揀選。

委員劉慧珊表示即使法團獲得青龍投資有限公司承諾加入的4個條款，其亦擔心地底水管滲漏的情況，會引致業主須負責不可預見的水費。再者，水務署通知本園有60%失水(請參閱附件三)的情況仍未改善，她曾致電水務署查詢，獲告知水務署每日都在檢查情況，近商場水喉位及近20座山邊可能有失水情況，如法團要求，水務署可入邨協助。

(八) 跟進上次會議中 8.6 至 8.8 項事宜

8.6 律師審閱文件後的意見

管理公司譚志培報告，出席業主大會為陳志康律師，從業10年，另譚先生報告律師及民政署所提議見，與會人士同意經律師及民政署提供意見後，接受會議議程的最終修訂版。

8.7 管委會委員人數

鍾錦聰表示，上次會議建議 12 名、14 名、16 名及「其他」數目，其實「其他」可以代表很多選擇，只要有人動議及和議則可，現場投票決定。

委員高俊明提出，居民要有多些選擇，業委會可向業主解釋設置 16 或 28 名委員的優劣。主席蔡成火解釋，下一屆選舉不是一座 1 個委員，可出現一座多個。建築物管理條例第 344 章規限全屋苑競選委員，不可每座只限一個。另委員人數過多，影響效率。

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？鍾錦聰指出，選舉委員有兩個重點，委員須全苑選出，100 戶以上選需 9 名委員或以上。每座只限 1 名委員，可能出現某兩位同一座的高票數人士只得 1 人當選，但另一座單一無選票的競選人則自動當選。

主席蔡成火表示，可叫民政署熟悉法律的官員協助及加上律師意見。

最後，會議決定委員人數交業主大會由出席業主提出，經和議後投票通過。

8.8 參選者宣傳時間表及其他

管理公司簡介參選的宣傳規則。

如受天氣因素(八號颱風、黑雨或其他原因)時，會議延至 2010 年 11 月 7 日，時間、地點不變，但有待律師回覆。

管理公司蕭穎斌表示，在參選司庫/秘書的參選表格上，律師建議毋需申報有否犯刑事或破產，但只屬自願申報；且沒有規定是否委員才能獲委任這兩個職位。

參選司庫/秘書的資格非一定為本屋苑居民，如果本屋苑沒有人有意參選，可以外請而非義務；外人參選是合法的，但業主需理智決定。

(十七) 秘書何滿琮澄清上次會議向與會人士交代 2010 年 7 月 9 日的會議中，其要求可否待大型維修一併清拆僭建，惟遭屋宇署副署長指期限太遠，並非王金殿委員否決要求，特此更正。

(十八) 匯報 2007/2008 年度核數報告

委員方艷儀報告，上次提及 2007/2008 年，遊樂會的賬目因少了 2006 年的會計報告而未能完成，向前任會計師補回後，相信可解決問題。但管理公司那一筆賬目，管理公司要 11 月才能交回 07/08 年的訴訟費資料，所以到現時都未能完成，10 月 31 日是業主周年大會，那麼主席如何提交已確認及簽署的核數報告。

青龍投資公司周學文表示，重新整理資料需時。07/08 已做了一次核數(audit)，現在只是重新檢討查賬。

委員方艷儀指出，管理公司錯誤入賬，將訴訟費納入雜項中，07 年不見訴訟費這項目，

但 08 年卻出現。她指出跟進第 6 座訴訟個案其中一項付款\$16,200，發覺管理公司只有結算單但沒有收據，且早前管理公司表明不會向法團索該座的訴訟費，但其實已過數。委員劉慧珊指出，07 年的訴訟費只有結算單，沒有正式收據，沒有發票，影響查賬。青龍投資公司周學文解釋，華懋與梁錦濤關學林律師行以年結式付款，因此要再商討有關費用，查賬需時，要先處理最迫切的事宜。

主席蔡成火表示，核數報告要在周年大會上向業主公佈，因此在 10 月 31 前要有解決的方針，才可向業主有清晰的交代。

(十九) 匯報本園財務狀況

司庫陳鳳芹匯報：

石油氣定期有\$5,500,00 回贈已做定期，現時定期共有\$60,597,949.88。現時有\$5,938,768.81 在華懋管理公司，已要求管理公司保留\$1,000,000 作日常運作，餘額交法團保管。

主席蔡成火表示，餘額的處理方式交財務小組決定。

委員方艷儀表示，因管理公司會計部使用的 MYOB 系統與管理處使用的 Real world 系統及法團使用的 PEACHTREE 系統所存的數據三份都不吻合，再者管理公司職員手寫明細表紀錄也與自己公司 REAL WORLD 的電腦系統不相符。再者管理公司不停在已公佈的 I/E 上改數，因此影響法團不能執行自行簽發管理費及自行簽發賬單的過程。

委員劉慧珊指出，管理公司 7 月會計費應為 15,700 元，卻自行於戶口扣除高達 157,000 元的費用。雖然秘書處曾於 4 月去信管理公司，要求所有的支賬都需經法團批准及確認，但管理公司無遵從指示。

青龍投資公司周學文表示，會盡快退還款項。

秘書何滿琮再提出，由即日起，管理公司過數前都需事先獲得法團批准及確認。

(二十) 匯報全苑車場於 15/9/2010 開始開放時租車位

管理公司陳浩銘報告，9 月 15 日已開放時租車位，各停車場及大門口已有清晰指示。數據顯示 A 車場使用率較 B、C、D 車場高。而開放時租車場的指示牌已有樣辦及已在訂購中。

(二十一) 商討承辦商違例泊車、故意毀壞及意圖傷人事件

委員禰華生要求管理公司及青龍投資有限公司對早前有華懋的承辦商遭鎖車時以利器意圖傷人一事作出解釋。

管理公司譚志培解釋，法團管理車輛理所當然，9 月 21 日已去信各承辦商強調管理公司必須執行違泊事宜，即使大業主承辦商亦然。青龍投資公司周學文表示，公司無向任何承辦商賦予特權，而事件亦得到華懋高層的確實，有關職員已受到處分。另指出，日

後保安可要求支援，任何違泊的車輛都可鎖。

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。青龍投資有限公司周學文會跟進事件。

委員禰華生詢問，大型機動車入邨工作時，管理公司有何準則批核及監管，因重型機車會導致水渠爆裂。鑒於 24 座對開有漏油事情出現，因此日後如有裝修車出入時需登記。秘書何滿琮指出，於 10 月 1 日有售樓車停於 14 座車位，但是銷售其他屋苑。管理公司表示，事件是司機誤會停泊位置，當日已即時通知司機應泊於商場停車場內，抱歉未有先知會法團。

(二十二) 審議及通過就「管委會不能取回過去 7 年釘契、解契及法律文件」向土地審裁署提出訴訟。

委員劉慧珊表示，過去一年，已不斷向青龍投資公司追收過去 7 年的釘契、解契的法律文件、追收得的利息及律師收費，到現時都未能交出明細表；而青龍投資公司劉瀚群則未能提供相關單據，因此提議向土地審裁署提出訴訟。委員方艷儀提出，要轉回由法團收取管理費的原因，是管理公司處理賬目錯誤，如收取 6 座律師費用及在收取欠管理費的利息時亦產生錯誤計算。

經商討後，對應否向土地審裁處提交訴訟追收文件投票決定，結果如下：

贊成追討款項	16 票
反對追討款項	2 票
棄權	1 票

由主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成提交「土審」。

(二十三) 審議及批准管理公司購買勞工保險事宜。

管理公司劉瀚群要求法團為管理公司員工購買保險。

委員劉慧珊表示，同意 TL60 聘請的員工都需要購買保險，並由法團負責。但現時管理公司的員工僱主是合安公司，法團與合安公司無關係，因此不會購買保險。

青龍投資公司周學文稱會匯報公司才行處理。

(二十四) 各小組報告

文娛康樂及環境衛生事務組

召集人周煥青匯報：

- 1) 暑假曾舉辦兩日一夜番禺野生動物園之旅，運動 2000 所舉辦的親子夏日嘉年華已於 2010 年 7 月 24 日 B 泳池舉行。
- 2) 9-10 座公園開幕儀式暨 F、G 網球場翻新完成活動。
- 3) 為居民拍攝數碼證件相活動已於 2010 年 8 月 14 日下午 3 時-5 時舉行，吸引不少居民參加。
- 4) 就有居民建議於暑假期間延長心型泳池增加開放一至五開放時間，建議獲試行至 2010 年 8 月 31 日。
- 5) 小組建議如泳池遇上雷暴警告而需停止服務，在場游泳人士可以有退票服務。
- 6) 小組建議有關更換遊樂場地墊事宜，先由第 14 座遊樂場及 C 車場頂層的兒童遊樂場開始搜集報價。
- 7) 18/9/2010 舉行之中秋燒烤晚會已圓滿結束，是次活動十分成功，合共有 71 圍
收入:\$20,000(遊樂會贊助) + \$15,000(承辦商贊助) + \$33,600(門票) = \$68,600
支出:\$63,348.60。(遊樂會實贊助:約\$15,000)
- 8) 小組將於 10/10/2010 舉行大澳郊遊樂。
- 9) B 泳池訂於 16/10/2010 休池，故小組建議 15/10/2010 免費入場。

財務小組

司庫陳鳳芹匯報

- i. 截至 5/10/2010 遊樂會儲蓄戶口結存為 HK\$115,614.66
- ii. 有關「德勤」為本園進行 6 次的檢查財務文件，細節如下：
 - 1 次工作坊
 - 1 次協助軟件測試
 - 4 次正常檢查財務文件
- iii. 財務管理與監控政策 1/6/2010 試行新制度。
- iv. 小組建議職員加班至晚上 11:30 後可申請車資津貼，實報實銷，生效日期為 8/6/2010。
- v. 由 8 月份開始零用現金由每月 HK\$5,000 調升至 HK\$6,000
- vi. 4 項定期(請參閱附件一)
- vii. 聘請臨時工 2 個月(至 15/10/2010)，以協助會計文員入數
- viii. 節能顧問公司代表於 13/9/2010 講解能源效益計劃
- ix. 由於 18/9/2010 中秋活動的燒烤爐由 50 席增加至 71 席，故增加贊助\$5,000 至\$20,000。

監察及保安交通小組

召集人張暖及副召集人禰華生匯報:

配合邨巴運行新路線得以暢通無阻，需要加強屋苑道路管理。工作小組已督促管理公司透過

保安公司加強執行對違例泊車進行鎖車工作。

七月份:7 部車

八月份:19 部車

九月份:19 部車

以\$320 一輛計，三個月內共鎖車 45 部，帶來收入\$14,400。小組強調法團並非要求此方面的收入，主要是透過鎖車行動，重新教育屋苑內多年的違例泊車，配合時租車位的開放，徹底改善屋苑內道路管理。

319R 邨巴服務表現

邨巴由八月份開始運行新方向，可直接抵達 22-24 座，深得居民歡迎，到達 20 座落實亦較以前快，明顯是改善了對居民的服務。

另一方面，小組發現在兩部 319R 邨巴車身欠缺「豪景花園至荃灣地鐵」的字樣，已有超過一個月的時間，經管理公司多次的提醒，仍未有改善，之後會議決定，如承辦商在短期內並未改善會向巴士公司「合勝」發出「警告信」，不排除在非繁忙時禁止該車進入本苑。

電視訊號及高清接收

有關改善高清接收的工程(費用:\$29,000)，已於第 1 座進行並於 9 月初完成。按承辦商提供的報告顯示，入屋前錶房位的信號有大幅改善，部份信號較以前提升超過 30%，達到接近 75DB，顯示「提升接收訊號來源的質素」是有效的改善方案。

為進一步核實成效，以制定未來承辦商的工作方向，已批示管理公司於九月底為一座居民進行普查，普查結果將稍後公報。

有關時租車位開放:

第四屆立案法團成功向大業主爭取全屋苑提供 120 個時租車位，設於 B、C 及 D 車場，令以往只有使用 A 車場的情況，居民或前來探訪的親友帶來更大的方便，令屋苑增值不少，小組再次多謝周學文先生及劉瀚群先生的調協工作。

B 至 D 車場時租車位已於 9 月 15 日正式開放，最初兩星期的使用量未見頻密，仍有不少違例泊車在路邊出現，反映居民/訪客仍未習慣，有待時間適應。

管理公司陳浩銘表示，16 座往 12 座的行車路提議增加雙黃線及停車指示。

訴訟及保險小組

委員方艷儀表示，收到承建商向居民銷售拆除僭建的單張。居民期望集體僱用認可人士，因此提議安排一次展覽會，出信邀請所有在屋宇署認可人士名單上的認可人士出席。但要待 11 月才可開始籌備。

(二十五) 管理公司工作匯報

大會批准 19、20、21 座門禁系統撥款(請參閱附件二)。

(二十六) 其他事項

此次會議沒有商討其他事項。

(二十七) 商定是次為第四屆業主立案法團的最後一次會議

(二十八) 會議結束

散會時間：晚上 11 時 30 分
記 錄：趙艷紅



豪景花園業主立案法團
主席 蔡成火 謹啟

2010 年 10 月 05 日

連附頁

副本交：全體委員、管理公司、
法團秘書處存檔

(附件一)

關於豪景花園中國銀行-定期戶口資料

戶口種類	金額約	定期時間	簽名人數
012-580-5-019959-2 定期存款(1)	HKD16m	3個月	5人:主席蔡成火+司庫陳鳳芹+秘書何滿琮 委員陳樹琪及委員張暖
012-580-5-019961-5 定期存款(2)	HKD20m	3個月	5人:主席蔡成火+司庫陳鳳芹+秘書何滿琮 委員吳金帶及委員禰華生
012-580-5-019960-2 定期存款(3)	HKD16m	3個月	5人:主席蔡成火+司庫陳鳳芹+秘書何滿琮 委員方艷儀及委員高振瀛
012-580-5-020614-0 定期存款(4)	HKD5.5m	12個月	5人:主席蔡成火+司庫陳鳳芹+秘書何滿琮 委員陳樹琪及委員張暖

03/09/2010 豪景花園定期到期日

定期存款	時間	到期日	利率	本金	定期利息	到期後本金加利息
1	3個月	30/8/2010	0.54%	HK\$ 16,000,000.00	HK\$ 22,251.00	HK\$ 16,022,251.00
2	3個月	30/8/2010	0.54%	HK\$ 23,021,414.82	HK\$ 32,015.50	HK\$ 23,053,430.32
3	3個月	3/9/2010	0.54%	HK\$ 16,000,000.00	HK\$ 22,268.56	HK\$ 16,022,268.56

HK\$ 55,021,414.82

HK\$ 55,097,949.88

22/09/2011 豪景花園定期到期日

定期存款	時間	到期日	利率	本金	定期利息	到期後本金加利息
1	3個月	30/11/2010	0.10%	HK\$ 16,022,251.00	HK\$ 4,038.49	HK\$ 16,026,289.49
2	3個月	30/11/2010	0.10%	HK\$ 23,053,430.32	HK\$ 5,810.73	HK\$ 23,059,241.05
3	3個月	3/12/2010	0.11%	HK\$ 16,022,268.56	HK\$ 4,394.05	HK\$ 16,026,662.61
4	12個月	22/9/2011	0.93%	HK\$ 5,500,000.00	HK\$ 51,150.00	HK\$ 5,551,150.00

HK\$ 60,597,949.88

HK\$ 60,663,343.15

第二十四次(延會)管委會 (2010年10月5日)

壹萬元以上維修及改善工程建議

附件二

編號	帳戶	單位/事項	尺寸/事項	首選	二選	三選	四選	五選	六選	會議決定
1	19	19座門禁系統	由於19座大廈的門禁系統保養已到期，現正更換使用八達通卡代替智能卡系統，詳情請參考附件分析表。	警城 \$11,100	環業 13,933. ³³	積維 \$15,166. ⁶ 7	香港鐵路、智控系統、集寶香港、江森自控、EC Info Tech、祥興電子 以上6間公司均沒有回標			一致通過 警城
	20	20座門禁系統	由於20座大廈的門禁系統保養已到期，現正更換使用八達通卡代替智能卡系統，詳情請參考附件分析表。	警城 \$11,100	環業 13,933. ³³	積維 \$15,166. ⁶ 7	香港鐵路、智控系統、集寶香港、江森自控、EC Info Tech、祥興電子 以上6間公司均沒有回標			
	21	21座門禁系統	由於21座大廈的門禁系統保養已到期，現正更換使用八達通卡代替智能卡系統，詳情請參考附件分析表。	警城 \$11,100	環業 13,933. ³³	積維 \$15,166. ⁶ 7	香港鐵路、智控系統、集寶香港、江森自控、EC Info Tech、祥興電子 以上6間公司均沒有回標			

主席:

司庫:

秘書:

日期:

~~陳虎~~
陳虎
何滿輝
2010.10月5日



水務署
Water Supplies Department

九龍旺角洗衣街一二八號
128 Sai Yee Street, Mongkok, Kowloon

電子郵遞
e-mail wsdinfo@wsd.gov.hk

電話
Telephone 2824 5000

檔號
Reference CCID 3221933702 of 5129476419

圖文傳真
Facsimile 2802 7333

Date : 14th January, 2010

T.L. 60 Management Ltd
No. 100 Castle Peak Road,
Tsing Lung Tau, Hong Kong Garden., N.T.
Fax No. 2496 1998

Dear Sir,

**Hong Kong Garden, Tsing Lung Tau, NT
Defects of Communal Services**

This letter is further to our letter dated 10-11-2009 with amendment of particulars.

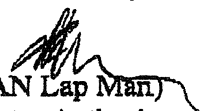
In the course of monitoring unaccounted for water (UFW), we have revealed that the fresh water supply consumption of the Hong Kong Garden as registered by the bulk (check) meters far exceed the respective total water consumptions registered by the individual consumer meters. The percentage of the UFW for fresh water is more than 60%. Thus it is highly evident that defects exist in the communal services within the lot boundary of the premises and waste of supply has occurred.

As the registered agent of the communal services of the Hong Kong Garden, you are responsible for the custody and maintenance of the said communal services. As an immediate measure it is requested that you should hire a licensed plumber or leakage detection contractor to check the condition of the communal services with a view to locating and repairing any existing leak so as to stop the waste of water supply immediately. A reference list of leakage detection contractors is attached for your information only. Please note that the list is neither updated nor exhaustive and you are not bound to consult any of the contractors on the list.

I have to emphasize that saving water is important for Hong Kong. I should be grateful if you could help to accomplish that by undertaking the checking and repairing of communal services within your lot boundary.

If you require further information, please contact our staff Mr W.H. LAI at Tel. No. 2399 4285.

Yours faithfully,


(CHAN Lap Man)
for Water Authority

c.c. The 4th Incorporated Owners of Hongkong Garden (2008-10)
Shop No. 25, 1/F, Hong Kong Garden Complex,
100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, Tsuen Wan, N T
Fax no. 2491 6592

Encl.