



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 : 227-12-2009

豪景花園業主立案法團 第四屆管理委員會第十七次會議紀錄

會議日期 : 2009年12月28日(星期一)
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 : 何滿琮(秘書) 陳鳳芹(司庫) 陳樹琪(1座) 黃杏芳(2座) 劉慧珊(3座)
方艷儀(4座) 高俊明(6座) 何超(7座) 高振瀛(8座) 方海泰(9座)
李少燕(10座) 周煥青(11座) 張暖(12座) 禰華生(14座) 陳家坡(15座)
王金殿(16座) 易錦屏(17座) 黃志強(18座) 黃匡邦(19座) 張偉文(25座)
青龍投資有限公司(20座)-周學文 青龍投資有限公司(商場代表)-朱家滿
增選委員 : 謝國樑(9座) 蘇少燕(11座) 黃楊慕蓮(24座)
管理公司 : 林麗貞(屋邨經理) 陳浩銘(高級屋邨主任) 蕭穎斌(屋邨主任)
黃立研(屋邨主任) 彭彥偉(助理屋邨主任)
缺席委員 : 吳金帶(22座)
其他機構 : 柯玉華律師事務所 - 何志傑律師及包先生
幹事 : 朱雪蘭 馮倩 葉莉斯(會計文員) Rex Lau (法團工料測量員)
列席居民 : 第17座居民

討論事項 :

(一) 審議及通過委任易錦屏女士為17座委員

主席表示增選委員易錦屏欲申請成為第17座委員, 故必須於是次會議上審議及通過; 鑑於劉慧珊委員稱是次委任程序並未於常會通知, 恐怕未有依法辦事。秘書解釋每當委員辭職, 主席便於常會提出張貼通告邀請業主於該座參選, 就第17座選舉委員一事, 至今沒有其他業主參選, 故易小姐理應自動當選。方艷儀委員表示以往補選委員均有會議紀錄作依據, 惟是次欠缺記載, 是否符合《建築物條例第344章》, 實在令人爭議。柯玉華律師事務所何志傑律師指出, 根據《建築物條例第344章》, 委員應由周年大會或常會推舉出, 但沒有講及詳細程序, 現有委員認為是次選舉似乎「偷步」, 可以投票確認補選第17座委員及再通過委任易錦屏女士為17座委員。

最後, 由主席宣佈以投票決定通過補選第17座委員, 投票結果如下:

贊成	14 票
反對	2 票
棄權	4 票

經商議後, 由主席宣佈與會人士以大多數票數贊成補選為第17座委員。

再由與會人士以投票決定是否通過補選易錦屏女士為第 17 座委員，投票結果如下：

贊成	12 票
反對	1 票
棄權	7 票

主席宣佈，與會人士以大多數票數通過補選易錦屏為女士為第 17 座委員。

(二) 圓玄學院負責人介紹「伙伴協作」

由圓玄學院代表鍾靜雯小姐表示 2009 年 6 月收到地政署之邀請，可租賃某些官地予以設立苗圃用途，其中包括豪景花園第 13、14 座後面官地，故希望與本園合作。屆時可以美化環境，優化社區生活空間、增強環保意識；受惠對象為深井居民(包括教師、家長及學生)，而豪景居民優先。就此項工程，鍾小姐表示預算所須資金為 HKD821,000.00，營運開支為 HKD1,972,240.00，即首兩年總開支為

HKD2,793,340.00，並強調豪景居民不必支付任何費用。

高振瀛委員稱居民需寧靜環境，擔心屆時利多於弊，居民或許因而受到滋擾；其曾於荃灣苗圃參觀，事實並非如介紹般美好。

主席表示第 19 座附近空地亦有居民耕種，或許可考慮於該地設立苗圃。

劉慧珊委員稱法律及訴訟小組堅決反對，並稱政府已於電視宣傳說明不可於官地違例開墾耕地，法團不可「知法犯法」。另王金殿委員指出主辦者未有考慮大量訪客，包括學生使用洗手間的問題。

經商討後，與會委員以投票方式決定是否通過本園與圓玄學院合辦「伙伴協作」計劃：

贊成	2 票
反對	14 票
棄權	4 票

由主席宣佈，與會人士以大多數票數不支持本園與圓玄學院合辦「伙伴協作」計劃。

(三) 通過是次會議議程

由張暖委員動議，周焯青委員和議，與會人士一致通過是次會議議程。

(四) 審議及通過第十六次會議紀錄(24/11/2009)及延會會議紀錄(10/12/2009)

4.1 修訂 24-11-2009 第十六次會議紀錄

【第十六次會議紀錄(九)】

青龍投資有限公司助理行政經理周學文表示提出修訂 - 「主席宣佈，全數委員贊成終止顧問公司合約，建議管理公司與工料測量員劉啓聰先生參考『C、D 及 E 網球場』之預備草圖，並重新招標進行『翻新 F、G 網球場』，至於工程監管及驗收場地，則由法團在管理公司協助下驗收場地」。理由是管理公司擔當不到顧問的專業角色，另外管理公司一向於大型工程項目上沒有取 4% 的管理人酬金。

4.2 修訂 24-11-2009 第十六次會議紀錄

【第十六次會議紀錄(十六)商討及通過 1-9 座水務工程所揀選之方案】

高俊明委員表示其曾於 1-9 座水務工程表態，其意見未有於會議紀錄內記載，要求秘書處稍後跟進。

(會後跟進：「高俊明委員指出早前法團曾發出問卷，回條大部份業主選擇只做「食水系統」，法團應尊重問卷得到的民意；他並建議各座外型須保持一致及以可用資源為主要考慮因素。」上述段落將加載於第十六次會議紀錄(十六)項內。)

最後，由禰華生委員動議，方海泰委員和議，與會人士通過第十六次會議紀錄(24/11/2009)及延會會議紀錄(10/12/2009)。

(五) 跟進上次會議事項

5.1 7 座「狗官司」之跟進情況

青龍投資有限公司助理行政經理周學文先生表示仍在與其公司法律部門跟進中。

5.2 使用第 14 座垃圾房事宜

青龍投資有限公司助理行政經理周學文先生表示就借出 14 座垃圾房事宜，其公司必須了解法團是否有一致性的意向及屆時之用途。如法團有一致性共識，可委託柯玉華律師事務所配合草擬協議書／條款借用房間。

5.3 向鄧子建會計師事務提供所需的資料

青龍投資有限公司助理行政經理周學文先生表示早前曾與法團代表約見華懋會計部商討，希望於 2010 年 2 月完成核數報告，華懋會計部會盡力按時間表配合工作。

5.4 「停車場八達通系統改善工程」時租車位相關設備事宜

張暖委員及方艷儀委員表示對於開放各停車場作時租已商討多年，奈何大業主未能給予確實回覆，秘書表示於 21-12-2009 收到大業主之答覆，可是信件內容並非針對性回答法團要求大業主同意負責時租車位相關設備之提問。

青龍投資有限公司助理行政經理周學文先生稱現時只有 A 車場擁有時租車位，而 B、C 及 D 車場則未有設置時租車位，但大業主並沒有表示反對於以上車場加設時租車位，開放與否，純為商業考慮。

主席同意王金殿委員的提議，大會以投票方式通過法團要求發展商開放 B、C 及 D 車場加設時租車位；青龍投資有限公司助理行政經理周學文先生續稱其與朱家滿先生身為發展商代表，不會參與投票，如是次會議中通過此項決議，會嘗試與公司再作商討。

方艷儀委員補充大業主的回應影響法團如何於頭閘及 A 停車場加裝八達通設備，希望大業主盡快提供確實的答覆，以免工程延誤。

周學文先生稱如法團已決議八達通系統工程進行施工，大業主答應支付頭閘及 A 車場與時租車位功能相關的費用，並表示將於 04-01-2010 前以書面提交車輛監控資料予法團。

B、C 及 D 車場加設時租車位，投票結果如下：

贊成	18 票
反對	0 票
棄權	0 票

由主席宣佈，與會人士以大多數票數通過法團要求發展商開放 B、C 及 D 車場加設

時租車位。(備註：周學文先生與朱家滿先生沒有參與是項投票)

(六) 商討籌組第五屆管理委員會事宜

何志傑律師稱根據《建築物條例第 344 章》，多於 100 個單位之屋苑最少須設 9 名委員，在業主大會決定管委會的委員人數後，便須藉決議按照得票最多者當選的原則，依次委任業主為管委會委員。至於沿用舊制(即每座設立一位委員)此規定不符合現行《建築物條例第 344 章》的規定，而法例容許的過渡期亦將於 31-07-2011 終止，因此法團為免日後其認受性因組成不符《建築物條例第 344 章》的規定而受質疑，應按最新法例的要求而行。

經商議後，與會人士決議以投票方式決定選出三個第五屆管理委員會委員人數上限的方案，供業主在三月的業主大會投票。

9 名	0 票
12 名	4 票
14 名	8 票
16 名	11 票
28 名	2 票
棄權	5 票
廢票	2 票

主席宣佈第五屆管理委員會之委員上限為「12、14 及 16 位」，稍後將會於周年大會通過確實之委員人數。

(七) 審議及通過「全園大廈保險」合約

方艷儀委員表示鑑於上年度的保險索償紀錄為 80 多宗，由於保險代理指示不清，導致多宗外牆滲水備案紀錄變成索償紀錄，引致只有兩間保險公司回標。

屋村主任蕭穎斌先生為上述服務作出以下簡介：

第一次出標日期：2009 年 12 月 2 日(2 間回標)

第二次出標日期：2009 年 12 月 16 日 (2 間回標)

發出招標書建議合約期 2010 年 1 月至 2013 年 12 月(3 年)

收到投標商回標合約期 2010 年 1 月至 2010 年 12 月(1 年)

(回標商表示未能評估三年之風險)

受保區域限制：新界青山公路 100 號青龍頭段豪景花園全園

投標有 3 個方案，分別在於「墊底費」之多寡，以下為有關資料：

大廈全險 (保額為 HKD272,000)	選擇一 (墊底費)	選擇二 (墊底費)	選擇三 (墊底費)
A)水險/颱風/暴風	\$5,000 或 10%*	\$7,000 或 10%*	\$10,000 或 10%*
B)山崩及沉降	\$5,000 或 10%*	\$7,000 或 10%*	\$10,000 或 10%*
C)單一及所有損失 (不計火災，電擊及爆炸)	\$3,000	\$4,000	\$5,000

公眾責任保險 (保額為 HKD20,000,000)	選擇一 (墊底費)	選擇二 (墊底費)	選擇三 (墊底費)
A)水患外引致第三者財 物損失	\$5,000 或 10%*	\$7,000 或 10%*	\$10,000 或 10%*
B)第三者在受保物業內 失車或車輛受損	\$10,000	\$10,000 或 10%*	\$10,000 或 20%*
C)第三者財產或/及身體 受損	\$4,000	\$5,000	\$7,500

勞工保險 (保額)	人數	估計員工每年薪金
A) \$100,000,000 以任何單一意外計算	4 位	\$384,000
(備註：受保人為法團聘請之員工。)		

備註：*以較高者為準

(1) 大廈全險 (回標公司)	選擇一 (墊底費)	選擇二 (墊底費)	選擇三 (墊底費)
安盛	\$32,640	\$29,920	\$27,200
其士	\$95,200	\$81,600	\$68,000

(2) 公眾責任保險 (回標公司)	選擇一 (墊底費)	選擇二 (墊底費)	選擇三 (墊底費)
安盛	\$182,000	\$168,000	\$154,000
其士	\$196,000	\$126,000	\$112,000

(3) 勞工保險 (回標公司)	4 位文員 (已包括 11.3%政府勞保稅)
安盛	\$1,113
其士	\$2,226

總數 (1.大廈全險)+(2.公眾責任保險) +(3.勞工保險) (回標公司)	選擇一 (墊底費)	選擇二 (墊底費)	選擇三 (墊底費)
安盛	\$215,753.0	\$199,033.0	\$182,313.0
其士	\$293,426.0	\$209,826.0	\$182,226.0

屋村主任蕭穎斌先生指出兩間投標商中，「其士」除規模較大外，同時承辦多個大型屋苑之保險服務，故有豐富經驗處理索償個案，而「安盛」則表現出有誠意承辦本園保險服務。劉慧珊委員續稱「安盛」在保單條款上有優勢，並建議各委員自行挑選合適之投標商。

經商討後，與會人士首先決定揀選合適承辦商，投票結果如下：

保險投標商	得票
1.安盛	16 票
2.其士	3 票
	棄權 1 票

主席宣佈，以大多數票數通過由「安盛」承辦「全園保險」。

再由主席宣佈大會選擇投保方案之投票結果：

保險 投標商	投標價					
	選擇一	得票	選擇二	得票	選擇三	得票
安盛	\$ 215,753.00	4 票	\$199,033.00	11 票	\$182,313.00	4 票
					棄權	1 票

主席宣佈，以大多數票數通過由「安盛」以選擇(二)承辦 - 「全園保險」。

(八) 審議及通過揀選「2007 年度豪景花園翻核帳目報告」承辦商

鑑於第 16 次延會尚未決定揀選哪一間公司負責 2007 年度豪景花園翻核帳目報告，早前共接獲 6 間承辦商回標，投票結果如下：

	票數	回標價
1) 財智會計師有限公司	16 票	\$30,000
2) 黃林梁郭會計師事務所有限公司	0 票	\$35,000
3) 隆誠會計師事務所有限公司	0 票	\$15,000
4) 德勤	0 票	\$99,000
5) CCNY	0 票	\$56,000
6) 黃順來會計師事務所	0 票	--
	棄權	4 票

註：5.CCNY 及 6.黃順來會計師事務所未合大會要求(三名會計師合夥形式經營)。經商討後，主席宣佈與會以大多數票數通過揀選財智會計師有限公司翻核「2007 年度豪景花園帳目核數報告」。

(九) 審議及通過申請撥款作農曆新年活動

周焯青委員表示農曆新年活動訂於 2010 年 2 月 28 日(年初十五)上午 8 時 30 分於本園露天廣場(319 村巴士站)舉行祈福儀式。內容如往年，包括 1 條金龍及 5 頭醒獅於梅花樁上表演、圍繞本園一周、各座大堂及商場進行採青及居民圍繞本園行大運。行畢全程者，即可獲發利一封及燒肉、生果分享。大會通過農曆新年活動預算費用為 HKD80,000.00 『包括舞獅拜神祭品、利是、燒豬 6 隻、曬相、天后祈福、其他雜項、裝飾品如對聯、暉春、糖果及全盒及擺放於各座大堂之花卉』。

- (十) 審議及通過 1-6 座及 A 車場升降機「增值服務」及「保養」合約
已於 2009 年 12 月 10 日第十六次常務會議(延會)議程(七)審議及通過「全苑升降機保養」合約，由於上次揀選 1-6 座及 A 車場保養合約承辦商時有某承辦商提供增加樓層顯示屏作增值服務，鑑於公平理由，管理公司發信予其他公司，要求其提供相同工程之報價。

經商討後，由主席宣佈與會人士以一致贊成增加樓層顯示屏，再行揀選 1-6 座及 A 車場保養合約。

再經由與會人士投票決定揀選哪間承辦商負責增加樓層顯示屏及保養服務之工作。

承辦商	票數	合約總價 (包增值服務)
星瑪	19 票	\$499,200.00
耀天	1 票	\$610,180.00
日立	0 票	\$702,000.00
達輝	0 票	\$1,057,470.00

由主席宣佈與會人士以大多數票數贊成揀選「星瑪」為是次工程之承辦商。

- (十一) 於全園「出入行車及停車場八達通系統工程」完成後，審議及通過發放八達通卡予每位車位業主

八達通卡之按金為 HKD50.00，面額為 HKD100.00，每張價值為 HKD150.00。

本園共有 4 個停車場，使用中車位之數量共約 1,154 張，

包括 A 停車場：345 張，費用為 HKD51,750.00

B 停車場：375 張，費用為 HKD56,250.00

C 停車場：258 張，費用為 HKD38,700.00

D 停車場：176 張，費用為 HKD26,400.00

(即總值為 HKD173,100。)

至於未使用車位之數量共有 1,676 張，

包括 A 停車場：368 張，費用為 HKD55,200

B 停車場：195 張，費用為 HKD29,250

C 停車場：393 張，費用為 HKD58,950

D 停車場：720 張，費用為 HKD108,000

(即總值為 HKD251,400。)

八達通卡費用總值為 HKD424,500。

主席宣佈，在沒有人反對之下，通過發放八達通卡予每位車位業主，費用由各停車場管理費帳戶支付。

- (十二) 審批管理公司提交超過 HK\$10,000 的報價事項
詳細資料請閱附件。

另外，司庫將到英國旅遊，期間有關報價批核表及付票申請表將交由張暖委員代簽。

(十三) 審議及通過「2010 年度財政預算案」

屋村主任黃立研先生匯報，為有效控制法團財產的各項開支及讓業主知道未來一年法團的運作收支預算，以及符合《建築物條例第 344 章》的要求，管理處已預備「2010 年度財政預算案」草稿，於 29-12-2009 張貼於各座大堂，直至 12-01-2010 為止。

(附註：按《建築物條例第 344 章》的要求，管理公司須預備財務預算藉業主大會通過有關預算。)

諮詢期過後，管理公司再提交修訂版資料，交由常會再參考。

(十四) 審議及通過 1-9 座水務工程所揀選之方案

屋村主任蕭穎斌先生表示跟進工程小組會議上之水務工程建議，管理公司依據基本工程：食水、沖廁水、排水渠(即方案三)的預算做出新的財務方案，預計各座均可應付有關的財務負擔。此外，雖然第 3 座及第 5 座之盈餘稍有不足，但可從屋園其他帳戶中貸款進行上述工程。參考上述兩座於 2009 年 1 月至 2009 年 10 月每月均有盈餘，即有還款能力，故建議各委員可詳加考慮。另外，管理公司再提示各委員需儘快將 1-9 座水務工程交由周年業主大會作出決選，以免違反水務署之維修令。至於在選擇工程方案方面，希望各委員顧及屋園之整體性，如各座不劃一選擇工程方案，將會影響各座大廈外觀，甚至引起各座居民對是次工程有負面意見。

王金殿委員表示早前於會中已決議最後五個方案，包括：

方案一：

- 更換食水喉工程
- 排水渠工程
- 更換沖廁水工程
- 什項工程
- 冷氣機集水喉及花槽去水喉工程

方案二：

- 更換食水喉工程
- 排水渠工程
- 更換沖廁水工程
- 冷氣機集水喉及花槽去水喉工程

方案三：

- 更換食水喉工程
- 更換沖廁水工程
- 排水渠工程

方案四：

- 更換食水喉工程
- 冷氣機集水喉及花槽去水喉工程

方案五：

- 更換食水喉工程

高俊明委員表示首先要計算清楚各項工程費用及各座可予承擔的能力。針對 1-9 座水務工程，何超委員建議整體性維修，才可增加成本效益；搭棚費用不廉宜，只為換喉而用，此舉並不化算。最後，大會希望 1-9 座各主委盡快商討出一個有共識的方案。

(十五) 審議及通過「第 1-12 座中央管道石油氣供應合同方案」

由屋村主任蕭穎斌先生匯報有關石油氣方案：

- ▶ 現時石油氣倉及有關設施擁有權屬於「蜆殼」
- ▶ 因為擁有權情況，「中石化」未能提供報價

屋村經理林麗貞女士與「蜆殼」代表商議後，成功向「蜆殼」爭取了增加各方案之權利費：方案一增加 10 萬，方案二增加 20 萬，方案三增加 50 萬；並且在合約期滿後，所有設施均交回法團。至於合約內容，法團委托柯玉華律師事務所為法律預覽合約，費用不超過 HKD10,000.00，請屋村經理交文件予柯玉華律師事務所跟進。

蕭穎斌先生續稱合約須由法團與「蜆殼」簽訂，故建議儘快鑄造鋼印，另該筆回贈費用亦只會存入法團帳戶內。秘書表示，以往會議曾商討，回贈金額平均分子予 1-12 座管理費帳戶。

方案一

合約期：12 年；
石油獨家供應權利費：\$2,600,000

方案二

合約期：15 年；
石油獨家供應權利費：\$3,700,000

方案三

合約期：20 年；
石油獨家供應權利費：\$5,500,000

投票結果如下：

方案	內容	得票
方案一	合約期：12 年 石油獨家供應權利費：\$2,600,000	2 票
方案二	合約期：15 年 石油獨家供應權利費：\$3,700,000	0 票
方案三	合約期：20 年 石油獨家供應權利費：\$5,500,000	15 票
	廢票	3 票

經商議後，由主席宣佈與會人士以大多數票數決議揀選方案三。

- (十六) 審議及通過所有合約交由法團與承辦商簽署
何志傑律師表示如所有合約均由法團簽署，擔心風險問題，並建議由管理公司代簽；或許與會人士憂慮如管理公司被解僱後之合約簽訂問題，可於合約中列明該份合約於新管理公司接手後自動無效。另外，如由管理公司簽署合約，便有權替法團跟進訴訟問題，法團便可從旁監察。王金殿委員擔心合約由法團簽署則管理公司可推卸責任，方艷儀委員指出由法團或管理公司簽署合約，法團其實背負相同責任，方委員續稱即使法團簽署合約，管理公司有責任代法團監管。
劉慧珊委員建議石油氣之合約簽署責任應交由法團，但不贊成全部合約均交由法團或管理公司全權簽署。
青龍投資有限公司助理行政經理周學文先生表示法團與管理公司之間是「賓主關係」，建議日常管理工作之合約簽訂交由管理公司，如石油氣供應合同應交由法團。
- (十七) 審議及通過「全園設定安裝空調位置」
(於延會再商討。)
- (十八) 商討及通過 6 座天台租賃電訊站續約事宜
- CSL 牌照協議書(6 座天台天線協議)，於 2010 年 2 月 28 日到期
- CSL 於 2009 年 11 月中來信要求更新合約(2 年)，月費由\$9,000 調低至\$5,400，管理公司已發信予 CSL，表示不接收調低費用，並需最低限度保持每月\$9,000 月費，CSL 回覆(調低 10%，每月約\$8,100)
劉慧珊委員指出該天線乃違例建築，法團不應「知法犯法」，若天線台實屬僭建，就不應續約。青龍投資有限公司助理行政經理周學文先生表示如要知悉 6 座天台電訊站是否僭建，只須要求 CSL 提交有關圖則及保險等，才與 CSL 簽訂合約。
- (十九) 商討法團與管理公司配合管理本園的問題
(於延會再商討。)
- (二十) 各工作小組報告
(於延會再商討。)
- (二十一) 管理公司工作匯報
(於延會再商討。)
- (二十二) 其他事項
(於延會再商討。)
- (二十三) 商定下次開會日期
主席宣佈是次會議將延至 12-01-2010 舉行。

(二十四) 會議結束

散會時間：晚上 12 時
記 錄：馮倩



豪景花園業主立案法團主席
主席 蔡成火 謹啓

2009 年 01 月 07 日

連附頁

副本交：全體委員、管理公司、
法團秘書處存檔