



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

本會檔案 : 248-12-2010

豪景花園業主立案法團 第五屆管理委員會第二次會議紀錄

尚待審議及通過

- 會議日期： 2010年12月16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) 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)
黎勝楷(13座) 羅惠芬(13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)
周玲娟(25座) 張偉文(25座)
青龍投資有限公司代表 周學文
管理公司： 劉瀚群(華懋行政主任) 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) 梁苑霞(助理客戶服務主任) 林紹康(助理屋邨主任)
缺席委員： 蘇少燕(11座)、李銀仲(17座)
幹事： 歐陽雋謙、鄧麗儀(會計文員)
列席居民： 第14、16、18座居民

討論事項：

一、 匯報委員出席情況

秘書李麗思匯報:委員蘇少燕及李銀仲缺席。

二、 通過是次會議議程

委員張偉文提議通過，麥新和議。

三、 審議及通過第五屆第一次會議紀錄(11/11/2010)

委員黃嘉銘提議通過是次會議紀錄，張偉文和議。

四、 跟進上次會議事項

要跟進事項已於今次議程列出。

五、 審議及通過會議常規

委員提出會議常規需修訂以下事項:

- 1.張偉文指出第6.3項的條款太苛刻，需修訂。
- 2.主席王金殿提議將第6.3項中的「離席須經主席或秘書允許」改為「離會需通知主席或秘書」

秘書李麗思指出，訂立第 6.3 的條款是基於避免在議決時，因有委員中途離席而不夠法定人數。出席委員通過「會議常規」。

六、 通過及派發第五屆委員通訊資料及各小組名單

秘書於會議上講解法團 3 位職員的工作分配。會上向全體委員派發內部通訊資料。各小組召集人另會收到一份管理公司及法團職員通訊資料。秘書鄭重聲明所有資料只供法團內部使用，委員需作簽收。委員一致通過派發。

七、 審議及通過聘請法團顧問律師

管理公司於 17/11/2010 出標，向 20 間律師行作出邀標，1/12/2010 截標，有 6 間律師行回標。於小組開會後，管理公司出信通知各出標者，另法團提出只有法團授權人士才可諮詢律師意見，鄧黃張及關幸玉對投標價作出調整。

承辦商	投標價 (每月顧問費)
1. 禰氏	HKD1000
2. 何耀棣	HKD1,916.6 (2 年計)HKD46,000
3. 鄧黃張	HKD5000
4. 關幸玉	HKD13,000
5. 李家傑	HKD30,000
6. 鍾沛林	HKD5000

最低標是「禰氏」，每月顧問費比上年度「柯玉華」每月 3000 元低，且釘契費也比「柯玉華」的 3500 元低 1500 元。

有委員建議，不需任何會議都安排律師出席，除非會議上有特別要求。

主席王金殿表示，因與律師解約通知期為一個月，聘請律師只為諮詢恆常法律程序，因此建議暫先聘用最低價的「禰氏」，日後不適用時再選取第二標及第三標。現管理公司需出信詢問第二標「何耀棣」及第三標「鄧黃張」標價有效期是否保持一至兩年。會上委員通過聘請禰氏為法團顧問律師。

八、 審議及通過揀選全園保險合約承辦商

管理公司匯報，於 19/11/2010 招標，向 18 間保險公司作出邀請，3/12/2010 截標及開標，有 3 間保險公司回標，最低標是中銀。回標報價見附件一：

委員黃楊慕蓮指出日後所有招標項目標書都需提前籌備及將有關資料供委員作參考，應統一改用電郵方式發放招標以作記錄。另管理公司需清楚有關「德勤」招標細節。委員建議，應張貼所有標書分析及諮詢業主。如再招標需有 2 至 3 個月籌備時間，重要文件需以書面形式供委員參閱，開會資料亦需於 1 星期前傳送給各委員。

管理公司回應，不能控制回標數目，但已力邀被邀請保險公司。保險公司一般會在合約生效前一個月考慮及評核才決定會否回標，若招標時間過早，會造成回標效益較低。法律訴訟及保險小組現就保險招標提出以下 2 個方案，管理公司需改善招標方式：

- 提出延期。
- 延期一季，再作重新招標。

有委員表示，如果延期 3 個月內再有索保，擔憂保費會再上升，且現時回標公司亦理想。

主席王金殿宣佈此議程作出投票：

承辦商	得票
1. 中銀	23
2. AXA (安盛)	0
3. 新鴻基	0
4. 延期 3 個月再作招標	1
棄權	0
總票數	24

屋邨經理譚志培宣佈，全園保險合約承辦商由「中銀」中標。

九、審議及通過「2011 年度財政預算案」

屋邨經理譚志培匯報，2011 年不會調整管理費，個別座數會出現赤字，若要做到收支平衡，則需加收管理費。現時雖然有部份座數有赤字，但整體而言是盈餘，總收益上升是因增加了 27 及 28 座。

司庫陳鳳芹表示可以利用開源節流方式以控制收支平均，無需增加大廈管理費。

司庫陳鳳芹指出 2011 年度財政預算案被否決。

委員指出 2011 年度財政預算案發放時間太遲，沒有足夠時間供各委員查閱。

預算案中的薪酬預算過高，如果法團通過，日後管理公司依預算案提升員工薪酬時，法團可能無法控制。法團有權決定員工加薪幅度，管理公司需諮詢法團意見。

屋邨經理譚志培回應，現時管理公司招聘職員條款中較外面公司差，因此需考慮若以現時員工薪金聘請新員工有一定困難。

青龍投資公司代表周學文指出預算案中薪酬只是預算，如果將來有職員在薪酬方面提升，需與法團商討，但若每個員工加薪都需法團通過則有難度，管理公司會以同行的公司薪酬作為指標。

對於財政預算根據法例，需張貼 14 天諮詢業戶，再作最後定案。

主席宣佈預算案交由財務小組相討後，於下一次常會再作相討。

十、審議及通過申請撥款作農曆新年活動

- 管理公司助理客戶服務主任梁苑霞匯報，新年將於每座座頭掛揮春，購買年花。康樂小組提議今年以攤位遊戲取代往年醒獅表演環節，康樂小組召集人蔡成火亦會邀請本園興趣班作表演。各項支出如下：

項目	支出預算
28 座座頭佈置及頭閘掛燈籠	HKD7000
年花(購於花園街)	HKD12,000
攤位活動費用及行大運(沒有醒獅表演)	HKD47,782
其他(委員委任嘉許紀念品及表演團體紀念品)	HKD13,218
合計撥款	HKD80,000

委員提議，可與民同樂，貼出邀請表演通告於大堂，歡迎居民參加。活動細節交文娛康樂及衛生事務組跟進，委員一致通過撥款。

ii. 有關 302 小巴士對上的 2010 燈牌。

康樂小組提議以高抬車拆除喉管年份燈牌以節省開支，主席提議拆除喉管燈後改用 LED 顯示，日後可作商業用途。議會上委員一致通過。

iii. 增加聖誕燈飾

經部分委員巡村後發現多個位置燈飾不足，需要增加燈飾數目，現申請增加撥款 20,000 。

對於聖誕燈飾，委員麥新提議，來年增加燈飾前，應該提早向供應商取得樣板給委員充足時間選擇；委員蔡周興表示來年因轉用 LED 燈飾，管理公司應該在 6 月開始準備。委員一致通過增撥 20,000 元於添置聖誕燈飾。

十一、審議及通過延長置力工程有限公司服務合約

屋邨經理譚志培匯報，本園將進行總污水渠接駁工程，將全邨污水接到政府街井，此工程暫定於 2011 年 8 月完成。在接駁污水渠工程完成前，須維持污水廠運作。若將污水排出時，需合法處理污水，現時污水廠運作承辦商於 2010 年 12 月底完約，因此建議延期 8 個月，費用維持於每月 133,000 元。

委員一致通過延長置力工程有限公司服務合約 8 個月。

十二、審議及通過延長公共天線合約事宜

屋邨經理譚志培匯報，原有公共天線保養合約已於 2010 年 10 月底完約，上屆管委會已通過延期 2 個月，招標過程中提議將現有系統提升為數碼接收系統。管理公司現正準備標書，於 12 月底出標，現建議在工程進行期間延長現時保養合約 3 個月。主席擔憂 3 個月未能完工，因此提出額外延長 3 個月。

委員一致通過延長公共天線合約 3 個月(共 6 個月)。

十三、商議及通過本園員工雙糧事宜及發放標準

秘書李麗思表示，會為表現良好員工按比例發放雙糧。

議會上委員一致通過為本園員工按比例發放雙糧。

十四、通過消防年檢

屋邨經理譚志培匯報，消防年檢於 30/11/2010 招標，邀請 20 間公司投標，14/12/2010 截標

及於工程小組會議中開標，有 9 間公司回標。

因上年新豐消防工程有限公司及港消集團有限公司工作服務惡劣而未被邀請。投標公司中，最低標是 9,646 的「富裕」，承辦商持有消防牌照。

委員麥新提出，管理公司需提供本園滅火筒的管理、根據《消防安全條例 251》擺放位置及需作定期巡查相關資料，另管理公司應該加強員工對消防安全認識。

管理公司表示，針對前線員工對消防安全認識亦曾作案件模擬，提高意識及應變能力；另泵房每月亦由「恆昌」作一次巡檢。招標中強調巡查消防設備質量，因此提議可考慮最低標價首三間公司，但亦需考慮「富裕」投標價能否應付本園年檢標準。

委員麥新提議「萬力」，基於它有多年為大型屋苑工程經驗。

主席王金殿宣佈就消防年檢承辦商作出投票：

承辦商	投標價	得票
1.富裕工程有限公司	HK\$9,646.00	11
2.萬力消防工程有限公司	HK\$20,300.00	12
3.東洋工程有限公司	HK\$26,693.00	1
4.泰星工程服務有限公司	HK\$33,600.00	0
5.通力消防工程公司	HK\$34,950.00	0
6.李耀記防火工程有限公司	HK\$60,456.00	0
7.環球消防工程公司	HK\$92,130.00	0
8.安樂工程有限公司	HK\$111,900.00	0
9.立通機電工程有限公司	HK\$129,000.00	0
棄權		0
總票數		24

屋邨經理譚志培宣佈，投票後通過由「萬力消防工程有限公司」承辦。

十五、討論財務管理運作第四加強版流程、財務系統---

試行新舊系統資料交換及通過財務管理系統—第四加強版

青龍投資有限公司代表劉瀚群報告，經財務小組及華懋商討後，就財務系統得出以下 2 個方案：

- 更新現有的電腦系統
- 實行方案(四)加強版，將戶口中剩餘的管理費回撥予法團戶口，但諮詢匯豐銀行及富邦銀行後，銀行告知不設自動回撥餘款服務，因此將回撥建議改為每日由華懋會計部出報告予法團，再由法團決定回撥的款額。

青龍投資有限公司代表劉瀚群提議使用 MYOB 財務系統，原因在於此系統容易使用、有中文版及毋需管理處文員有會計知識；另由於華懋已購得此系統版權，因此法團毋需額外購買。

劉瀚群表示，毋需以雙重簽署的方式控制財務，如果法團堅持使用加簽支票手法來控制支出，管理公司會把接收管理費的事務全部交由法團處理。

主席王金殿宣佈委員就此項議決作出投票：

投票項目	得票
方案 4 加強版	3
方案 4 加強版再加安全罩(財務小組加簽支票)	20
棄權	1
總票數	24

屋邨經理譚志培宣佈，議決通過採用方案 4 加強版再加安全罩(財務小組加簽支票)法團需出信通知華懋有關財務系統的揀選方案，強調雙方的伙伴關係。

十六、通過開會及大型活動之膳食津貼每人為 50 元

司庫陳鳳芹匯報，財務小組會上通過開會及大型活動之膳食津貼每人為 50 元，法團零用金每月為 6,000 元，而管理公司每月零用金為 26,000 元。
列席委員一致通過此項議程。

十七、匯報結構工程師回標事宜

主席王金殿匯報，現根據屋宇署提供 4 個折衷方案作出招標，現時有 30 間回標工程承辦商，建議於回標公司中作篩選，邀請他們到本園講解。事件交由工程小組跟進，若有任何最新資料，將張貼於各座大堂。

十八、審議及通過水電費轉為自動轉賬繳費

屋邨經理譚志培匯報，過往水電費是自動轉賬，但及後提出由法團收取管理費，因此取消水電費自動轉賬戶口，但運作上面對困難，如電費繳費期為 8 至 10 天，需經常要求「中電」延長寬限期而造成不便，現管理費保持原狀收取，建議水電費轉回以往自動轉賬繳費方式。委員一致通過是項議決。

十九、審議及通過「德勤手冊」之最後版本及支付餘款

主席王金殿補充，此項服務經正式程序通過購買，需 40 萬元。由於現時通過第 4 方案加強版再加強版，需通知「德勤」修改守則內容以配合新系統，而守則再通過後需放上法團網頁供居民參閱及下載，有關餘款暫不支付。

二十、匯報 2010 年 10 月 31 日周年大會事宜

屋邨經理譚志培匯報業主大會總支出，支出較大為點票服務及律師服務。各項支出如下：

項目	支出
聘請律師行	HKD16,550
登記服務	HKD8,500
點票服務	HKD12,250
雜項	HKD15,415
總支出	HKD52,715

二十一、商討有關租金事宜

司庫陳鳳芹表示管理公回覆有關租金事宜要下次才能作答，現租金維持不變。
主席王金殿表示工程小組委員可約時間巡邨，運用倉庫作為法團辦事處。

二十二、 商討有關每單工程及服務超過\$10,000 需經常會通過

1. 外牆紙皮石維修

高級屋邨主任陳浩銘匯報，25 座 22B 外牆紙皮石出現裂痕現鋼筋，已拍照作記錄，建議搭棚維修，有關公司報價如下：

投標公司	投標價
長城	HKD14,580
盛記	HKD15,200
生威	HKD18,200

委員麥新提議先進行內部的打針工程修復石屎內部裂痕，防止滲漏情況再出現，管理公司需就工程作多方面考慮。

屋邨經理譚志培讚成先進行石屎內部維修，就現時例子則反對使用打針方式。

主席王金殿需管理公司提供全苑外牆紙皮石維修費用，另希望工程可盡快動工及記錄工人數目以計算成本。

委員通過聘用最低標價「長城」。

2. 14 座側外圍公園地面加裝 CCTV

換新的 DVR 可收看 16 個畫面及換喉，管理公司指出加裝 CCTV 原因是防止噪音、公物被破壞.....等，從而有證據保留控訴權力。現時「警城」報價 17,800 元。

委員提議晚上 11 時後封鎖公園也可以防止噪音，並指出若第 14 座加裝 CCTV 是為了防盜，值得考慮，但若因保安為節省保安工作是沒必要加裝。

管理公司表示在該位置收到投訴，已加強監察、有保安人員簽簿及報警處理。

委員決定交由保安小組相討再審議。

3. 加裝聲立探測工具

由於沖洗水探測中發現有滲漏情況，再加上水務署懷疑本園水渠有出現滲漏，因此考慮全園進行檢查。回標 3 間承辦商如下：

承辦商	投標價	預計檢查所需時間
1. 益捷	\$140,800	接近 1 個月
2. 沛達	\$189,000	27 天
3. 現代	\$248,000	21 天

主席王金殿提議於標書中加入字句：「檢查完後需給予報告，直到法團接受為止才付款。」

委員一致通過揀取「益捷」為此項工程承辦商。

二十三、 通過每座日常費用審批簽名機制

秘書李麗思報告，全園分 4 個區域，每區有所屬委員，如要簽批文件，管理公司可找首兩位委員其中之一簽署再交三司加簽才開支票。

區域(1) 1 座至 6 座	區域(2) 7 座至 15 座	區域(3) 16 座至 21 座	區域(4) 22 座至 28 座
羅裕權 (13 座)	蘇少燕 (11 座)	吳惠儀 (18 座)	蔡成火 (23 座)
高俊明 (6 座)	黃嘉銘 (12 座)	麥新 (17 座)	張偉文 (25 座)
劉振華 (1 座)	蔡周興 (12 座)	洪右銘 (18 座)	黃楊慕蓮 (24 座)
廖金蓮 (4 座)	郭麗芬 (10 座)	李銀仲 (17 座)	周玲娟 (25 座)
劉永偉 (8 座)	黃嘉碧 (12 座)	潘淑嫻 (18 座)	
	陳淑嫻 (13 座)		
	羅惠芬 (13 座)		

秘書李麗思提議通過，若三司因事未能簽署，可於財務小組中揀選其中 2 位委員代三司簽署。現通過由委員吳惠儀及謝國樑代簽批。

二十四、各小組匯報

投訴、監察及保安交通事務組召集人謝國樑匯報：

- ✧ 現時管理公司及「信和」將雪糕筒標上「豪景」標誌、劃分擺放區域及座數。
- ✧ 各座保安鎖匙已寫上標示及作記錄，並提供緊急事項聯絡資料。
- ✧ 「信和」改善管理抄車牌程序，已製作車場車位表。
- ✧ 每日維修及投訴記錄表集中於清潔及維修問題，此表可監察護衛公司員工的工作及證明管理公司對本園維修情況；主席建議將有關研究數據上載於網站。
- ✧ 法團需考慮應否為本園交通標誌聘請交通顧問？尋找顧問公司期間，鎖車程序繼續進行。主席建議管理公司可尋求蔡成火議員協助。
- ✧ 13 座公園的活動器材(腳踏車)發出滋擾，因此管理公司設定開放時間為 9:00AM - 7:00PM，開放時間以外由保安用膠鏈圍封。
- ✧ 邨巴在豪景商場外上落客構成危險，管理公司需研究邨巴落客位置及設標誌。
- ✧ 管理公司需跟進垃圾桶隨地亂放事宜。
- ✧ 需商討邨內及車場安裝 CCTV 以防止及監察有不良份子及外來人士於屋苑內活動。
- ✧ 主席王金殿建議，為洗車作招標及由這些承辦商為本園提供交通標誌。

財務小組司庫陳鳳芹匯報：

豪景花園中國銀行定期戶口因需第一次常會紀錄待出後才可轉名，因此仍由上屆委員簽名；定期最快到期有 3 份，於 2011 年 3 月 7 日到期，日後定期由新委員、三司及財務小組簽名，四個定期合共 60,612,210.71 元。現時遊樂會的收入約為 124,000 元，支付員工的薪金約為 40,000 多元，管理公司需退回有關款項於法團，現時的盈餘約為 170,000 多元。

工程小組召集人麥新沒有就此項議程作出匯報，由主席王金殿作出補充：

現時本園兒童設施較為殘舊，因此工程小組已邀請顧問公司設計及建造較前衛、益智康樂設備。

秘書李麗思就上屆有部份會議紀錄未撰寫，而出信予上屆主席蔡成火先生及秘書何滿琮女士，現已收到秘書何滿琮回覆：信中辯稱《建築物管理條例 344 章》沒有指明需為小組會議撰寫會議記錄。秘書稱合約列明朱小姐的工作範圍，包括負責統籌會議及文書紀錄工作等.....。

秘書李麗思反對讚賞朱小姐的工作，而主席王金殿亦提出意見，需澄清安排撰寫會議紀錄是幹事必須的工作。

訴訟及保險小組召集人黃楊慕蓮匯報：

狗隻隨處便溺，需執行大廈公契。全園大約有 231 戶飼養狗隻，因此執行上需按部就班。委員洪右銘指出，保險問題於電郵上與管理公司有溝通問題，管理公司未有就電郵內容作出回覆，需正視雙方的合作關係。管理公司表示已經盡力協作，但現時人手安排不足，同時管理公司亦正跟進內部員工保險事宜。

主席王金殿表示已與華懋董治先生取得聯絡。

將合安轉為 TL60 是可行。而涉及狗官司訴訟費，華懋董治先生需了解事件更詳細資料。另青龍投資有限公司代表周學文表示，52 名員工保險費用暫由合安支付，若有其他理據，再向法團要求回撥有關款項。

康樂小組副召集人潘淑嫻匯報：

- ◇ 萬成清潔有限公司已於 12 月 1 日起承包本園的清潔服務。
- ◇ 聖誕聯歡會將於 12 月 26 號 7 時 30 分於商場 1 號舖舉行。
- ◇ 衣物回收承辦機構轉換事宜，小組已設問卷予居民，最終的決定將再於會上匯報。
- ◇ 清晨由康文署統籌的大型運動，因接到居民投訴，場地選取交康樂小組跟進。

有委員提出是否可轉用其他場地，管理公司表示，每個場地設有特定用途，因此租借有困難，再由康樂小組跟進。

二十五、 管理公司工作匯報

管理公司沒有就此議程作匯報。

二十六、 其他事項

是次會議沒有商討其他事項

二十七、 商定下次開會日期

秘書李麗思宣佈，第三次管理委員會會議時間定於 2011 年 1 月 18 日
(會後跟進，第三次管理委員會會議時間定於 2011 年 1 月 19 日)

二十八、 會議結束

散會時間: 晚上 12 時

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

2011 年 01 月 11 日