



# 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](http://www.hongkonggarden.org)

本會檔案：280-12-2011

## 豪景花園特別業主大會會議紀錄

會議日期：2012年2月8日(星期三)  
時間：晚上7時30分(晚上7時開始登記入場)  
地點：豪景花園C、D、E網球場

主席：王金殿博士 BBS (是次大會主持)  
會議召集人代表：劉浩良先生  
大會司儀：譚志培先生 (屋邨經理)

業主或授權業戶：490位業戶

列席者：荃灣郊區東-陳偉明議員 荃灣郊區西-曾文典議員  
荃灣民政事務處聯絡主任-張耀光先生  
本苑顧問律師行代表-黃燦鴻律師

### (一) 宣佈會議開始勸

大會司儀譚志培多謝各業主出席是次會議，介紹在台上就座有豪景花園業主立案法團主席兼是次大會主持王金殿博士、今次會議召集人代表劉浩良先生、本區區議員陳偉明議員、曾文典議員、荃灣民政事務處代表張耀光先生及本苑法律顧問派出代表黃燦鴻律師。是晚有關法律事宜會諮詢黃律師意見，大會以黃律師意見為最後依歸。如會議中有爭議事項，最終由大會主持王金殿主席定奪。

大會整個過程，都會被錄影及錄音，為令大會順利完成，非關議程事項，不在是次會議中商討。

會議需時約兩小時，對於一些蓄意阻礙大會進行的行為，如大聲叫囂、吵鬧，大會將勸喻相關人等離場。另外，大會於議決事項前設有發言時間。

### 1. 宣佈會議開始

會議超過大會的合法人數，宣佈會議正式開始。

### 2. 簡述特別業主大會之法定人數

大會司儀譚志培宣佈由於業主大會的法定人數，為業主人數的百份之十(10%)，全苑共 2830 個住宅單位及 1 個單一業主擁有的商場，住宅方面亦有部份業主擁有多於 1 個單位，故全苑有 2649 名業主人數，法定人數即 265 名。直至現在現場業主加獲授權大票已有 490 名，大會司儀譚志培宣佈已超過大會的合法人數，大會已

正式開始。

### 3. 議決 — 反對 2012 年住宅大樓增加管理費 15%

大會司儀譚志培經理宣佈，現在進入第 3 項議程，即議決「反對 2012 年住宅大樓增加管理費 15%」，在此指出，要成功通過議決，必須要獲得不少於總投票業權份數的百分之五十 (50%) 的選票，如同意及不同意獲相同票數，會議主持即管委會主席將可投下決定性一票。

是次會議議題由召集人所定「反對 2012 年住宅大樓增加管理費 15%」，投票時須注意，揀選「同意」即表示支持不增加管理費 15%；揀選「不同意」即表示支持增加管理費 15%；在投票時會再作出指示和解釋，直至各業戶清楚投票方法後才進行投票。

是次會議召集人代表劉浩良先生講解是次會議目的，因於 16/11/2011 有增加 15%-20% 管理費的通知，財政預算亦是在諮詢階段，於 4/12/2011 的特別業主大會中，大部分業主反對加幅 15 至 20%。由於法團於 6/12/2011 的常務會議中議決增加管理費 15%，劉浩良先生認為此議決欠周詳，反對管理費加幅原因如下：

1. 數據不足。
2. 理據不足。

因管理公司負責本苑帳目，早前將商場的冷氣費(\$37,700)撥入屋苑帳目，由業戶支付，最後有幸管委會查出；3 萬多元的保險費令人費解。另管理公司於 5/1/2012 的重要聲明中表示，本苑每月有 4000 多個帳目處理，有錯亦屬無心之失。劉浩良先生認為管理公司回應態度輕率，會計不應有錯，有錯應否再相信？因此不放心加幅 15%，由於對帳目存疑，不知如何衡量加幅，建議由其查核以往 3 年帳目，與法團商討預算，達成共識。

另亦認為理據有問題，好多業主不滿意管理公司以 48 萬元購買蜘蛛車修剪樹木，據管理公司報告，要修剪一棵樹需\$8,000，全苑約 260 棵，合共需 2 佰萬元，但過往兩年外判修樹用了約 10 萬元；另聖誕燈飾及新年燈飾合共用 22 萬元；C 車場兒童遊樂設施用 99 萬 8 仟元建設，是否值得及審慎？因此在數據及理據不足下，反對加管理費 15%。

20 座曾業戶詢問召集人代表劉浩良是投贊成或反對？

召集人代表劉浩良回應會投「同意」，及會展示其投「同意」的票。

另亦詢問在場律師，若業戶授權他人投票，而所投非個人意願，有何法律責任？大票是否要公开展示？

黃律師即席回應，若業戶填寫授權書，即表示全權授權代表投票，獲授權人可依從自己的個人意願投票。

業戶兼委員麥新表示，現時全港物價上漲，本苑有些座別有盈餘、有部份座別有赤字及入不敷支，豪景花園業戶大家不應搞分化。召集人提出反對加管理費 15%，但卻沒有另加一議題——應該加多少？管理公司及法團秘書曾相約傾談加幅，但召集人代表沒有回覆，現時情況，豪景是否真的不需加管理費？召集人是否真有切

身為豪景設想？這十年本苑曾試減管理費 10%，亦曾試退回 1 個月管理費，現時若不加管理費，有赤字座別如何解決？

業戶兼委員麥新表示當購買了蜘蛛車，低層住戶如被大樹遮蓋及風雨天時被樹枝拍打窗戶，現可自行修樹。另「職安健」方面，有利本苑技工、花王高空工作；蜘蛛車不僅限於修樹，可協助維修低層範圍工作，現時本苑有 28 座大廈，很多街燈都被大樹遮蔽，為何不可購買蜘蛛車服務本苑。購買蜘蛛車可協助修樹及實物資產，但召集人代表的太太即上屆秘書用 40 多萬元購買的「德勤指引」根本只是《建築物管理條例 344 章》的加強版，這財務指引只有 40 頁紙，大家又如何定斷？合不合理就見仁見智！

業戶兼委員麥新補充說 C 車場遊樂設備，已有 20 多年，已老化及不安全，是否需要維修？這議案為上屆管理委員會蔡成火提出，現屆管理委員會只是繼續跟進及收集資料，直至 1 年後才有承建商投標。

最後，麥先生總結認為，本苑若甚麼都不打理或解僱所有園丁，不但可不加管理費，亦有減管理費空間。現時 16 至 21 座，加了 15% 亦不足 1 元 1 呎，業戶自行判斷是否應加管理費。

3 座 1 樓業戶認為，本園園丁工作可以，不明白為何提到要解僱園丁；購買蜘蛛車為修樹，但卻沒有好好修剪，另其單位曾被偷竊，管理公司只張貼通告告知居民“小心門戶”，沒有直接出通告告知業戶有偷竊案發生。若加管理費需提供數據，為保障業戶，於各座外圍加裝 CCTV，會較為合理。

24 座劉太表示，3 座發生偷竊，管理公司只出通告勸告住戶“小心門戶”，其認為應出通告告知其他業戶有此事，另 18 座保安座頭在業戶信箱取信件為偷竊，要求管理公司出通告，但管理公司沒有實行，除非報警。

17 座業戶胡先生表示 7 座維修食水缸預算 40 萬元費用過高，而且未進行報價，便作出預算，銀碼如何計算？

上屆法團委員發現有 17 萬元支出作為狗官司用途。

主席王金殿回應 17 萬元狗官司訴訟費已會撥回 7 座，12 月 4 日業主大會已匯報。今屆提倡高透明度，會議錄音會上網，如大家關心屋苑財務，大家盡力監察管理公司，並呼籲盡早投票。

屋邨經理譚志培回應，17 萬狗官司訴訟費會已撥回大廈賬目。7 座食水缸因滲漏嚴重，在常會只是設一個預算，工程費用多少大家都未知，因要提供臨時食水缸供水給居民使用及改喉兩次，因此有此 40 萬元預算。1 萬元以上工程需在常會通過，因未知工程費用，所以這情況只能作出預算。

18 座事件，認為屬保安員操守，而業戶已私下要求保安員亦簽訂求情信望不再追

究。

劉太不同意經理說法，她只是不想保安遭警察逮捕。

有業戶提出蜘蛛車放置的位置？

屋邨經理譚志培回應，會為蜘蛛車購買保護套及擺放於露天位置。

20 座居民提出管理公司管理差，沒有諮詢，黑箱作業，屋苑不和諧。

業戶提出，養狗戶放狗被保安員拍照；泊車於本苑大廈路段，不容許保安員通知業戶而鎖車；頭閘八達通經常性發生故障及沒有簷蓬遮風雨。

管理公司好有問題，建議換管理公司。

19 座楊女士表示在邨巴士站收到財務小組會議摘要，在本苑網頁亦有，其信箱亦收到管理公司的重要聲明，有委員在常會中說摘要內容真實，希望管理公司公開帳目。

業戶表示，早前繳交\$2300 的管理費，管理公司不受理，並到小額錢債作出控告業戶，現要繳付堂費、利息等費用，2 月份被釘契及要繳交解契費。

主席王金殿宣佈就是次會議議決「反對 2012 年增加 15%管理費」進行投票，投票結果如下：

	共佔不可分割業權份數	百分比	通過
同意	11459	65.50%	✓
不同意	6035	34.50%	
總業權份數	17494	100.00%	
有效票	508 張		
廢票	0 張		

主席王金殿宣佈是次會議議決「反對 2012 年增加 15%管理費」通過。

在點票期間有業戶表示，不反對增加管理費，但認為加幅較大，業戶以為 4/12/2011 業主大會討論，故沒有於諮詢期表達意見，另認為揀選投票方式令人混淆。

9 座業戶稱為何停車場車位加幅達 30%？

經理回應這是車位租金加幅，純粹是業主與租客問題。

24 座上屆秘書劉太表示，她先生是今次大會召集人代表，兒子時常在邨巴士站派傳單，現發起組織監察小組，希望居民報名。上屆秘書劉太又表示現屆管理委員會將以往 30 分鐘免費泊車改短至現時 15 分鐘，可否改回 30 分鐘。現場即時有街坊表示這與事實不乎，最後上屆秘書劉太表示若說錯，會道歉。

業戶表示，直至 8/2/2012 燈飾未熄，要求環保及節約電源。

屋邨經理譚志培回應，燈飾已開始拆除，剩下部份為測試效果。

業戶表示，現時大部份公司有提供免費安裝慳電膽，要求管理公司聯絡及實行。  
屋邨經理譚志培回應，屋苑有不同照明需要，並非單以換慳電膽可滿足需要。

20 座業戶表示，本苑標書有意刁難投標商，要求承辦商提供較高的銀行信用狀，  
付款時間亦較長。

屋邨經理譚志培回應，吸取以往經驗，現時絕大部份標書不收任何行政費，以鼓勵  
更多投標者，不知謠言何來？

20 座業戶詢問，有關委員所述有問題的人壽保險費，誰是受益人？

屋邨經理譚志培回應，是他本人，已於 11 月份回撥保費入大廈賬目。

業戶石女士詢問，為何上屆秘書何滿璋會為 1-12 座街坊簽長達 20 年的石油氣合  
約？

上屆秘書何滿璋解釋不是由其一個人簽，要石女士詢問上屆法團主席。

主席介紹兩位區議員給街坊認識，陳偉明議員表示日後就地區、社區事務都可交流  
意見，本苑樓齡亦有相當日子，大家需考慮維修儲備，希望各業主支持法團工作，  
互相合作，建立互助互信。

曾文典議員表示理解街坊有不同訴求，有爭議代表有不同意見，大家應理性處理屋  
苑問題。

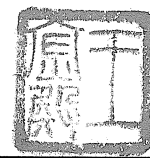
#### 4. 會議結束

散會時間：九時二十五分

記 錄：趙艷紅



豪景花園業主立案法團  
第五屆管理委員會主席



王金殿博士 銅紫荊勳章  
2012 年 3 月 6 日