



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 : 296-5-2012

豪景花園業主立案法團

第五屆管理委員會第十七次會議紀錄

修訂版

會議日期： 2012年5月9日(星期三)

時 間： 晚上7時30分

地 點： 豪景花園商場大八方料理

主 席： 王金殿(16座)

出席委員： 李麗思(秘書)(25座) 陳鳳芹(司庫)(26座) 劉振華(1座) 廖金蓮(4座) 高俊明(6座)
劉永偉(8座) 郭麗芬(10座) 蘇少燕(11座) 黃嘉銘(12座) 陳淑嫻(13座)
羅裕權(13座) 李銀仲(17座) 麥新(17座) 黃楊慕蓮(24座)
青龍投資公司代表 周學文

管理公司： 譚志培(屋邨經理) 林智為(助理屋邨經理)

缺席委員： 謝國樑(9座) 蔡周興(12座) 羅惠芬(13座) 黎勝楷(13座) 潘淑嫻(18座)
周玲娟(25座) 吳惠儀(18座) 蔡成火(23座)

幹 事： 趙艷紅、岑鳳笑

列席者： 8名居民

備註：是次會議場地租借至晚上10時30分。

討論事項：

(一) 匯報委員出席情況

秘書李麗思匯報，委員謝國樑、蔡周興、羅惠芬、黎勝楷、潘淑嫻、吳惠儀、蔡成火及周玲娟缺席是次會議，現時足夠法定人數進行會議。

(二) 通過是次會議議程

委員黃嘉銘動議通過是次會議議程，麥新和議，主席宣佈通過是次會議議程。

(三) 審議及通過上次會議紀錄

秘書李麗思匯報，因上次會議紀錄於張貼前已交予各委員查閱，除委員蘇少燕及吳惠儀於張貼前有修訂外，至今未收到任何修訂。

主席王金殿宣佈，通過上次會議紀錄，出席委員沒有表示反對。

(四) 跟進上次會議事項

屋邨經理譚志培匯報，有關跟進事項將在管理處報告及以下議程中涵蓋，只有一項在此刻報告，就是 2007 年及 2008 年核數報告已交法團簽署，待會計部覆核年終時持有存款並簽署核對表後，即可整套交回核數師簽註。

(五) 審議及通過每單工程及服務超過\$10,000 報價申請 (附件一)

主席王金殿表示，有關項目詳細資料已電郵予各委員。

助理屋邨經理林智為匯報如下：

5.1 各座 2012 年消防年檢執修工程，於 2012 年 5 月 5 日開標，有關標價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選	六選	七選	八選
投標商	港消	唯一	雲格斯	惠南	榮基	泛亞	順銘	威堡
投標價	\$228,070	\$309,420	\$424,750	\$794,740	\$895,910	\$984,410	\$1,564,010	\$1,597,350

客戶服務部建議及分析，因「港消」為本苑前年消防年檢執修商，但表現極不理想，部分工程拖延 1 年才完成，同時是次亦沒有出席場地視察(site visit)，因此建議選用第 2 低標承辦商「唯一」，由於「唯一」為 2012 年消防年檢承辦商，對本苑消防系統較熟悉，而且過往工作記錄良好。

主席王金殿表示，按程序通過第二標「唯一」，但需與「唯一」議價。

助理屋邨經理林智為表示，於中標信之前會先發出議價信。

主席王金殿表示通過揀選第二標「唯一」為 2012 年消防年檢執修工程承辦商，各出席委員沒有表示反對。

5.2 3 座 10 至 12 樓 F 單位外牆紙皮石維修工程

日前已電郵予工程小組委員，第 3 座 10 至 12 樓 F 單位外牆紙皮石脫鬆，面積 36 呎 x 8 呎，需搭棚維修。

	首選	二選	三選	四選	五選	六選
投標商	啟泰	唯一	桑威	勝記	長城	海龍
投標價	\$23,000	\$28,500	\$36,000	\$38,000	\$43,500	無回標

主席王金殿表示通過揀選「啟泰」為是項工程承辦商，各出席委員沒有表示反對。

5.3 3座16至17樓F單位外牆紙皮石維修工程

第3座16至17樓F單位外牆石屎脫落，面積24呎x8呎，需搭棚維修。

	首選	二選	三選	四選	五選	六選
投標商	啟泰	唯一	桑威	勝記	長城	海龍
投標價	\$15,000	\$21,000	\$24,000	\$25,350	\$36,000	無回標

主席王金殿表示通過揀選「啟泰」為是項工程承辦商，各出席委員沒有表示反對。

5.4 各車場防煙門增設門鼓，早前已更為B車場防煙門加裝門鼓，為能保障防煙門開關正常而購買門鼓，門鼓需購買物料，由本苑工程部自行安裝，有關報價如下：

防煙門增設門鼓	數量
A 停車場	41 個
B 停車場	29 個
C 停車場	36 個
D 停車場	106 個

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	集成	德信發	遠東	浩福行	志成、永祥
投標價	\$11,448	\$11,660	\$13,250	\$21,200	無回標

主席王金殿表示通過揀選「集成」為是項工程承辦商，各出席委員沒有表示反對。

5.5 全苑淡水沖廁申請政府收費

水錶按金	\$ 58,040
安裝水錶	\$ 275
淡水沖廁接駁喉管	\$ 33,000
挖掘准許証費用	\$5,000
由水務署負責 合共	\$96,315

23/4/2012 正式得到水務署批准，需向政府交付按金及接駁費。

主席王金殿表示工程屬政府機構收費及較急，因此通過是項申請。

(六) 匯報淡水沖廁申請進度

屋邨經理譚志培匯報，水務署於23/4/2012 出信批准，現盡力加快進度。7/5-8/5/2012 工程顧

問「裕基」及接駁承辦商「順鴻」已提最後修訂圖予水務署。另「裕基」於各座加後備泵標書中加了二項評註，要求投標商需完成水務署要求才當作完成是項標書。

早前水務署表示每座換妥不合適咸水用喉件及加上後備泵後，才能作出供水，但現時已表示，政府尾井至商場水缸喉段完成接駁後，以及本苑維修滲漏地底喉管工程完成後，則可先供水。後備泵可後補安裝。

水務署只批准於本苑安裝一個水錶，但因本苑各座自負盈餘，基於財政分帳考慮，日前已提出各座加裝 Check meter，根據新的水務條例，每個 Check meter 須加設保護籠，但實地視察後並非每一座可安裝分錶，大部分有預留位置，材料由本苑購買，安裝工程則由水電部執行。

「裕基」為工程顧問角色，由接駁政府總錶至商場地庫供水箱的承辦商為「順鴻」。

主席王金殿表示，淡水沖廁很重要，無論進行地渠式安裝分錶，管理公司需執行統籌角色，提供進度表。

譚經理表示，會與顧問「裕基」合作處理，估計安裝分錶不費時。若地底喉滲漏及由政府井駁至供水箱，預計約 2 個月可有淡水供應。

(七) 跟進 7 至 9 座水土流失整治工程

理屋邨經理林智為匯報，30/4/2012 工程小組會議中，工程顧問「天築」已提交第二次分析報告，同時亦進行第二次招集投標意向書，小組商討後，由第一次建議的 6 間公司加至 10 間公司，向他們發出標書。同時，建議就「大堂裝飾項目」及「物料餐單」於 17/5/2012 在 C、D、E 球場召開簡報會。

主席王金殿建議，待回標後再舉行簡報會。

工程小組召集人麥新表示，合共向 10 間已交回意向書的公司發出標書，工程有大堂裝修項目，建議先出問卷諮詢業戶意見後再出標，當中例如加無障礙通道，而支出亦由 7 至 9 座業戶負責，因此先徵求業戶意見再通知顧問「天築」安排於標書內，最終由居民決定。另認為 17/5/2012 召開簡報會太倉促，可於在問卷中設有揀選物料餐單，但必須於會前提供有關資料予居民參考。

主席王金殿表示，依現時法例，樓宇進行大型維修工程必須加設無障礙通道，建議待回標後才召開簡報會。

總結，於 10/5/2012 要求顧問「天築」發出標書，有關簡報會待有實際資料再召開。

(八) 跟進法團管理委員會關注「合安」員工與法團關係及管理公司詳細書面回覆

青龍投資有限公司周學文匯報，現時仍未能作出書面回覆，就理順「合安」與豪景花園管理有限公司(TL60)關係早前提及 2 大方案。第一個方案駐豪景花園員工需完全撇清與「合安」關係，必須由 TL60 聘請，但法律顧問則不建議此做法，因依保安條例，駐豪景花園員工有參與本苑保安工作，但 TL60 卻沒有保安牌照，所以仍需「合安」借用牌照。其會盡快提交有關報告。

另對於主席王金殿提及的雙重合約(dual contract)，周先生表示當中可能曾牽涉勞資關係，下次再作書面回覆。

委員黃楊慕蓮表示，小組會議中，劉瀚群先生表示新的方案是全面撤出，有新改變。其認為最好以大眾利益為先，於下次常會前給予回覆，回信內容未必需全面，但需有討論方向。

(九) 審議及通過對 8 座 1E 單位佔用公眾地方而繼續採取法律行動

主席王金殿表示早前業主已提交信件予法團。

委員黃楊慕蓮表示，早前業主信件已表明，漁池購買單位時已存在，平台業權不屬於其擁有。

譚經理補充，事件已處理接近一年，雜物已清，現仍存在只剩已放水漁池及洗手盆，但現時單位外牆有門通往平台，於 24/4/2012 訴訟小組會中委員共識是繼續採取法律行動。信中所提及的衛生問題已處理，同時亦有逐戶派發注意衛生通告。

主席王金殿表示，為令屋苑和諧其本人反對以法律方式跟進事件，漁池可要求本苑員工拆除，外牆門屬僭建物，可通知屋宇署。

譚經理表示，已通知屋宇署跟進，但屋宇署表示沒有即時危險而不會即時處理。

委員羅裕權表示，可否於外牆用木板封牆門？

譚經理回應，暫先與單位業主商討還原，無計可施下諮詢法律意見後才作決定。

(十) 審議及通過外判屋苑會計工作

屋邨經理譚志培匯報，共邀請 103 間會計師樓報價，其中 3 間曾服務本苑，19/4/2012 出信，2/5/2012 截止，最終共有 3 間公司回價，另有 3 間公司書面回覆不報價，有關報價如下：

1)	鄧子健會計師事務所	每月 HK\$21,000
2)	馮劉會計師公司	每月 HK\$55,000
3)	關孝財會計師行有限公司	每月 HK\$78,000
4)	K.K. Young & Co.	不回價
5)	Eric Cheung & Co.	
6)	Alliott, Tsoi CPA Limited	

因「鄧子健會計師事務所」為本苑提供 2007 及 2008 年核數服務，對本苑會計模式較為熟悉，因此推薦「鄧子健會計師事務所」。另現時每月由管理公司會計部的費用為\$17,700。

主席王金殿要求管理公司書面列出外判會計工作的好處。

譚經理表示以信件回覆法團。

委員羅裕權表示，用比以往高出\$3000 多元外判會計工作，可避免不必要猜疑及爭執是值得。

譚經理表示，市面罕有聘請會計師樓處理賬目，是次外判的方案如獲通過初定會由 1/7/2012 開始。

委員黃嘉銘表示，會否設定服務年限？可否以 2 年為限，視乎效果再定。

譚經理表示，轉換會計公司，在交接存困難，不建議隨意更換會計服務商，但可再與承辦商設服務年期。

委員蘇少燕表示，若回標價少於現時的\$17,700 則可作考慮，但現時至少每月需\$21,000，便不應考慮外判。作為財務小組委員，查核賬目以來，發現最大問題是有些項目不應由本苑支付，卻由本苑付；或分攤錯誤及賬目需常會/三司簽批，但最後沒有做到。這些並不是會計外判可處理，這些是前期工作，關乎於管理公司如何分數，或法團是否明白申請，但完

全看不出會計工作外判可解決以往存在問題，此做法屬掩耳盜鈴，不能對症下藥。

麥委員表示認同蘇委員意見，但作為委員，主觀上，委員分擔工作事務，有人將事件活化，原本事件易解決及可跟進，但最後卻演變成不必要的爭議，因此於問題產生後而值得關注，才要求會計師或第三者處理賬目，避免有人取出事件而大造文章，影響公眾。在沒有此類人時，若遇有數字上處理錯誤、可於常會中指出，待糾正後做回紀錄則可，如有些第四屆產生的勞工保險爭議，但有人卻演化成盜竊、沒有三司簽署。現時亦需蘇委員深思為何最後需將會計工作外判。

青龍投資公司代表周學文表示，作為華懋代表，主觀地不想會計外判，但對於屋苑，這可設關卡，可持平監察管理公司或協助法團賬目處理，法團不需透過管理公司處理，但攤分方面，持牌會計公司可評定計算是否合理，這是一項保障，減少了居民對管理公司入賬的疑問。亦如麥委員所言，因會計入賬處理會牽涉管理公司經理人酬金，但當有獨立第三者處理支出賬目，會對經理人酬金處理較客觀。

主席王金殿建議，賬目處理錯誤的問責由管理公司承擔。

委員蘇少燕表示，本苑各座自負盈虧，以用者自負原則入數，依靠外判會計公司是不切實際。她詢問外判會計工作標書如何處理？外判會計公司按指示分攤賬目及入賬，但若入數者對本苑認識不足，作為第三者核數公司不太可能知道是否入賬正確。但就算會計外判，也有人可能會造故事及出現令人差疑的情況，若設關卡，審核本苑的賬項，第三者是不可能做到。外判不僅不能解決問題，更加重本苑負擔。希望委員關注。

周先生表示，依近期觀察，居民的關注的不是各座支出如何入賬，而最嚴重的猜疑或指控是管理公司以不當手法入賬意圖增加經理人酬金，這是不可接受的。

秘書李麗思表示，本苑賬目支出單據由三司審批，即使沒有會計，仍有採購文員負責，現時本苑的會計單據都由採購文員負責，而關於工程審批支出單據，除第 18 座外，其他則由工程小組麥新委員及黃嘉銘委員簽署，再交去華懋會計部入賬。基本上華懋會計亦不知本苑事務，現時需作公眾攤分的合約法團已作整理，因此日後外判應該不成問題。

主席王金殿表示，雖會計外判，但仍希望由管理公司監察。

委員羅裕權表示，因各委員各持不同意見，建議投票決定。

委員麥新表示，委員屬監察角色，管理公司會計處理賬目後，若有問題可提出，但不應大事擴張。

委員蘇少燕表示，分攤錯誤是管理公司採購出現問題，屬前半問題，沒有人提及華懋會計出問題，現外判後半部分的會計工作，不屬對症下藥。

主席王金殿宣佈就會計工作外判方案進行投票如結果如下：

項目	得票
贊成	11
反對	2
棄權	3
總票數	16

主席王金殿宣佈通過將本苑會計工作外判。

委員麥新表示，因出現猜疑盜竊問題而將會計工作外判，委員亦不樂意會計外判。
委員蘇少燕表示，有人表示管理公司不想處理會計工作，這是不可接受的，因管理公司是一整套服務，不能只執行一半工作而不處理另一半。
周先生表示，這問題不想再爭論，但這是嚴重指控，因剛才提及主觀地不想會計外判，若本苑需管理公司會計部提供服務亦是樂意的。之前有爭議，所以作為一個方案提供，並不是不想執行或服務，若有其他更好方案，有責任提出。

主席王金殿宣佈就外判工作服務年期進行投票結果如下：

項目	得票
2年合約+1年彈性 續約選擇是否	10
1年	3
棄權	3
總票數	16

主席王金殿宣佈通過外判工作服務年期為2年合約+1年彈性續約選擇是否。

主席王金殿表示因「鄧子健會計師事務所」為最低標及曾服務本苑，其宣佈通過鄧子健會計師事務所為本苑會計工程承辦商，出席委員沒有表示反對，價錢為每月 HK\$21,000，要求管理公司準備合約。

(十一) 管理處工作匯報

11.1 助理屋邨經理林智為匯報，總污水渠接駁工程現展開第五階段工程，工程小組亦約見了承辦商「寶豐」及顧問「裕基」，此階段打山石估計合共 96.37 立方米，要求先作登記，再商討價錢。現已繳付完工程費第十期。

11.2 7座天台食水缸維修工程已於 7/5/2012 完工，已接駁妥水管。7座水缸天花部分鋼筋外露，上次工程小組表示價格為\$5000.00。承辦商方面，由\$10,000 減至\$7,800，但為避免阻礙進展，承辦商已完成工程。

委員於會議上，堅持以\$5000.00 完成是項後加工程。

11.3 由於工程部未有員工有密閉空間牌，所以未能落水缸維修水缸天花石屎，工程小組會已建議由屋苑資助工程部 2 位員工於香港安全培訓會報讀密閉空間核准工人安全訓練課程，但報讀者完成課程後 3 個月不能離職，否則需支付課程費用\$600.00。

11.4 D 車場 1 樓高層牆身滲水一事於 2-3/5/2012 安排進行第二次地底喉管聲納測試，發現第 21 座對出渠井有大量滲漏，沖廁水喉管未有結果，計劃於 11/5/2012 進行第三次測試，屆時關閉食水閘掣，直至凌晨 5 時開回。

11.5 有車位業主提出調低更換車牌行政費(現時收費\$150)，工作包括更新泊車證、安排技工油車牌，此收費已實行多年。主席表示，若執行多年，依通脹，反應該加價，因

此表示不調低行政費，各委員表示贊同。

- 11.6 會計部通知，若法團定期存款到期，需撥出 150 萬圓到匯豐銀行戶口作日常開支之用。
- 11.7 有居民續投訴 24 座 10B 單位養狗，月前已對狗主發出 2 封律師信，現時有關狗隻出入用嬰兒車，但本苑大廈公契規定不可養狗，現需管理委員會考慮如何跟進。主席王金殿表示，用嬰兒車出入，若沒有狗吠聲，不滋擾居民情況下，則一視同仁，不採取進一步行動，其他委員亦認同。
- 11.8 有關調整管理費加幅的問卷，早前改交委員會評。委員即席再提意見，待譚經理修訂後才提交予委員評註。

(十二) 工作小組匯報

12.1 法律、訴訟及保險小組召集人黃楊慕蓮匯報，1 至 12 座石油氣合約事宜，有委員建議發信邀請上屆有參與此事的委員出席會議。

譚經理表示，日前已轉寄蜆殼電郵予委員，蜆殼(SHELL)表示不會再有合約外的優惠。委員建議出信邀請上屆有參與此事的委員出席會議答覆查詢。

秘書李麗思表示，民政事務處非常關注事件，早前亦來信要求提供會議紀錄，有文字紀錄的已提交予民政事務處，民政事務處亦表示，即使合約由第四屆簽訂，但因現屆管理委員會執行本苑事務，有業戶詢問則需提供協助。

主席王金殿表示，出信邀請曾參與此事的上屆委員及邀請民政事務處繼續跟進。

12.2 財務小組司庫陳鳳芹匯報，小組已多次約見委員及居民查核賬目，現時完成 10 月至 12 月等賬目，有關水電維修超過一萬元則會核對單據，希望小組委員可繼續協助。定期存款到期，則與管理公司會計部聯絡。

(十三) 其他事項

13.1 清拆關注組召集人羅裕權匯報，感謝陳錫洪的支持及協助。經與屋宇署商討後，屋宇署現同意本苑 1-26 座花槽加建新圍欄，有關如何批則及執行，需待關注組及認可人士跟進及研究，有進一步消息會向管理委員會作出報告。

主席王金殿表示，感謝荃灣區三位區議員田北辰、陳偉明及曾文典今午出席協助與屋宇署面談，是次會議有突破性成績，屋宇署除容許加建新圍欄外，亦同意考慮容許小型工程 1.6 項處理監管制度，主席要求秘書就今午討論細節共識出信予屋宇署，

然後再張貼於大堂。本苑收到屋宇署信件（清拆令）日期為 2010 年 5 月，2010 年 10 月 31 日屋宇署進行小型工程註冊制，分為 3 級。承判商需在開始動工時及完工後 14 天內通知屋宇署，在今午會議上屋宇署同意本苑可用小型工程形式建造新圍欄。

委員蘇少燕詢問，是否全苑可享這計劃。主席回應全苑可入則建造新圍欄。

13.2 秘書李麗思匯報本區有 2 位議員，曾文典議員要求於各座大堂擺放小冊子，另亦希望逢星期三租用遊樂會的視聽室聽取及接見居民。譚經理表示，視聽室空間較小及現時用來擺放雜物，因此需再商討及繼續跟進。

13.3 有關 4 座單位發生不幸事故，本區陳偉明議員及曾文典議員有送慰問信給死者家屬。

另秘書亦已代表法團、致送慰問卡以表心意。管理公司亦有作相同安排。

13.4 2/5/2012 關注組召集人羅裕權聯同陳偉明及曾文典議員、本苑十多位居民到明報總部抗議，抗議明報對本苑違建事項報導不實，明報有代表接抗議信。另感謝書法班梁國柱老師協助書寫抗議標語及橫額。

13.5 主席表示 16 至 17 座的遊樂設施已清拆，建議建涼亭。譚經理表示，需小心考慮。

13.6 委員黃楊慕蓮匯報，就 4 座單位事件，已自行進行簽名運動並將收集到的簽名提交予發展局。

13.7 17 座已試行改善 CCTV 監查系統，效果良好，畫面比以往更清晰。

(十四) 下次開會日期

下次會議暫定於 2012 年 6 月 5 日(星期二)進行

(十五) 會議結束

會議於晚上 10 時 10 分完結。

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

2012 年 5 月 30 日

第五屆豪景花園業主立案法團第17次常會 (2012年5月9日)
壹萬元以上維修及改善工程建議

編號	支帳帳戶	單位/事項	尺寸/事項	首選	二選	三選	四選	五選	六選	七選	八選	備註	委員甄選承辦商	
1	各座/全苑	1至28座 A至D停車場 遊樂會 公用部份 (合共146項)	2012年消防年檢執修工程	港消 \$228,070	唯一 \$309,420	雲格斯 \$424,750	惠南 \$794,740	榮基 \$895,910	泛亞 \$984,410	順銘 \$1,564,010	威堡 \$1,597,350	--	唯一	
2	3座	10至12樓F單位外牆	外牆石屎脫落事宜 第3座10至12樓F單位 面積：(36呎 x 8呎)、需搭棚	啟泰 \$23,000	唯一 \$28,500	榮威 \$36,000	勝記 \$38,000	長城 \$43,500	--	--	--	--	海龍 無回價	啟泰
3	3座	16至17樓F單位外牆	外牆石屎脫落事宜 第3座16至17樓F單位 面積：(24呎 x 8呎)、需搭棚	啟泰 \$15,000	唯一 \$21,000	榮威 \$24,000	勝記 \$25,350	長城 \$36,000	--	--	--	--	海龍 無回價	啟泰
4	A,C,D 停車場	A,C,D 停車場	防煙門增設門鼓 A停車場 41個 C停車場 29個 D停車場 36個 合共106個	集成 \$11,448	德信發 \$11,660	遠東 \$13,250	浩福行 \$21,200	--	--	--	--	--	志成、 永洋 無回價	集成
5	全苑	淡水沖廁申請	水錶按金：\$ 58,040 安裝水錶：\$ 275 淡水沖廁接駁喉管：\$ 33,000 挖掘准許証費用：\$ 5,000	水務署 \$96,315	--	--	--	--	--	--	--	--	--	水務署

- (1) 公開招標共8份回標。夾附標書分析表供參閱。
 (2)&(3) 保安巡邏發現，有整幅剝落下墜危險。
 (4) 車場防煙門現以彈弓絞關合，多年使用已失效，建議加裝門頂氣鼓，B車場去年已加裝，待訂購後在雨天時由工程部陸續安裝。
 (5) 屬政府收費。

主席：
 秘書：
 司庫：
 日期：2012.5.10日
 2012.5.10日

