



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

檔案編號 : 2017-1017-7A17

2017 年度豪景花園周年業主大會會議紀錄

會議日期 : 2017 年 10 月 17 日 (星期二)

時 間 : 晚上 8 時 30 分 (8 時正業主登記進場)

地 點 : F、G 網球場(心形泳池側)

大會主持	楊冠益先生(主席)
大會司議	區大明先生(屋村經理)
出席嘉賓	李向榮先生(荃灣民政署社區幹事) 伍顯龍先生(荃灣區區議員)

會議流程

1.	簡述大會法定人數及宣布會議開始 大會司議區大明經準時於 8 時 30 分感各謝主出席大會，並簡述業主大會會的合法人數須為全體業主的 10%，而全苑合共 2,830 個住宅單位、同數目車位及由單一大業主(華懋)擁有的商場，部份業主擁有超過一個物業，故全苑業主總數為 3,731 名，業權份數 51,710 份，法定人數因此為 373 名。根據現場統計，出席業主及獲委托表人數為 810，出席百份比為 21.71%，已超法定的 10%，故宣布會議已具法定效力。
2.	宣布會議開始 區大明經理宣布會議正式開始，並聲明由於是次會議主題是第 8 屆管委會改選，選舉及點票須時，時間關係，非關議程事項將不列入討論事項中，業主若有訴求或意見想表達，只可於會後再提出。
3.	第 7 屆管理委員會工作報告 主席楊冠益先生首先鳴謝各位出席是次業主大會，隨後讀出主席報告，就屋苑各範疇事務，分項作出簡報。(詳情參閱附件主席報告)

4.	第 8 屆管委會改選議決 1：業主立案法團管委會組成人數
a.	根據建築物管理條例，因豪景花園戶數超逾 100 戶，管委會組成人數不能少於 9 人。委員組成數目須投票決定，並得到總投票業權份數 50% 選票贊成才可獲通過，故如第一輪投票沒有 1 個建議獲 50% 以上票數，則最高票數的 2 個建議將進行第 2 輪投票。
b.	是次報名參選委員人數為 19 人（1 人臨時退選），最終經由現場業主動議的選項共 3 個：A:15 人、B:18 人、C:19 人。區經理指示開始投票，投票後隨即點票，並邀請現場業主監票。
c.	第一次點票，因點票公司計算業權份數時有誤，向業主解釋後無人有異議，隨即進行重點。
d.	點算結果為： A 選項(15 人) 8,867 份/64% (超過 50%) B 選項(18 人) 440 份/3% C 選項(19 人) 4,506 份/33% 總票數 13,813 份/100%
e.	總業權份數 13,813 份、有效票：147 張、廢票：0 張
f.	正式結果：第 8 屆業主立案法團管理委員會的組成人數定案為 15 人。

5.	第 8 屆管委會改選議決 2：業主立案法團管委會委員選舉
a.	報名參加委員選舉之業主共 19 人(分列 1 至 19 號)，其中 18 號參選人於 10 月 16 日(星期一)宣布退選，故實際參與角逐的業主為 18 人。
b.	參選人名單及號碼如下： 1.楊冠益先生(20 座)、2.楊美娟女士(18 座)、 3.梁國強先生(11 座)、 4.吳娟華女士(D 車場)、 5.石楚芬女士(3 座)、 6.羅碧云女士(28 座)、 7.陳少英女士(17 座)、 8.劉啟文先生(2 座)、 9.李慧敏女士(10 座)、 10.蘇少燕女士(11 座)、 11.梁志輝先生(1 座)、 12.李顯爵先生(2 座)、 13.李家雄先生(2 座)、 14.涂文傑先生(19 座)、 15.黃艷君女士(2 座)、 16.黃楊慕蓮女士(24 座)、 17.曾美君女士(9 座)、 18.退選 19.吳國芬女士(9 座)
c.	候選人各有 1 分鐘發言時間作自我介紹，其中 5 號及 11 號候選人因事未能出席，故發言候選人共 16 位。
d.	投票開始前區經理提醒業主投票選取的候選人數目，至少須投予 1 人，但並不可多於須委任的管理委員會委員的數目（即 15 人），否則會作廢票論，投票隨即開始。
e.	投票結果（括弧內為候選人所得之業權份數）如下： 1. 楊冠益先生 (9,556) 當選 2. 楊美娟女士 (9,631) 當選 3. 梁國強先生 (9,609) 當選 4. 吳娟華女士 (9,556) 當選 5. 石楚芬女士 (9,363) 當選 6. 羅碧云女士 (9,510) 當選

	<p>7. 陳少英女士 (9,539) 當選</p> <p>8. 劉啟文先生 (9,640) 當選</p> <p>9. 李慧敏女士 (9,445) 當選</p> <p>10. 蘇少燕女士 (9,542) 當選</p> <p>11. 梁志輝先生 (9,468) 當選</p> <p>12. 李顯爵先生 (9,466) 當選</p> <p>13. 李家雄先生 (9,687) 當選</p> <p>14. 涂文傑先生 (9,460) 當選</p> <p>15. 黃艷君女士 (9,429) 當選</p> <p>16. 黃楊慕蓮女士 (4,404)</p> <p>17. 曾美君女士 (4,410)</p> <p>18. 退選 (36)</p> <p>19. 吳國芬女士 (4,554)</p>
f.	總業權份數：13,528、有效票：148 張、廢票：1 張

6.	第 8 屆管委會改選議決 3：選出法團主席、秘書及司庫
5.1	由於有報名參與角逐的候選人臨場宣布退選，令主席、秘書及司庫的候選人各只得 1 人，因此自動當選。
5.2	結果如下： 第 8 屆管理委員會主席：楊冠益先生 第 8 屆管理委員會秘書：楊美娟女士 第 8 屆管理委員會司庫：梁國強先生

7.	會議於 10:50pm 結束
-----------	-----------------------

記錄：劉健明

豪景花園業主立案法團



主席 楊冠益

- 9 NOV 2017



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

檔案編號：2017-1017-GM17

第七屆管理委員會(補選/2016年5月上任)工作報告

各位豪景花園業主：

首先多謝各位業主過往一年來的支持，踴躍出席業主大會為多個決策性事項投票表態支持，令屋苑運作保持暢順，現將過往一年的工作在以下段落作簡短匯報：

財務事項													
A.	財務報告												
	前法團集體辭職令各戶口於2016年4月至8月運作停頓，8月之後各戶口已回復正常。現今各銀行戶口情況如下：(結餘至2017年8月底)												
	<table><tbody><tr><td>1. 滙豐銀行(支付日常營運開支)：</td><td style="text-align: right;">\$7,537,446.64</td></tr><tr><td>2. 富邦銀行(收取自動轉帳管理費)</td><td style="text-align: right;">\$5,422,637.04</td></tr><tr><td>3. 中國銀行定期(法團管理)</td><td style="text-align: right;">\$27,000,000.00</td></tr><tr><td>4. 交通銀行定期(法團管理)</td><td style="text-align: right;">\$20,046,372.60</td></tr><tr><td>5. 中國銀行遊樂會戶口(法團管理)</td><td style="text-align: right;">\$913,547.78</td></tr><tr><td style="text-align: right;">總數：</td><td style="text-align: right;">\$60,920,004.06</td></tr></tbody></table>	1. 滙豐銀行(支付日常營運開支)：	\$7,537,446.64	2. 富邦銀行(收取自動轉帳管理費)	\$5,422,637.04	3. 中國銀行定期(法團管理)	\$27,000,000.00	4. 交通銀行定期(法團管理)	\$20,046,372.60	5. 中國銀行遊樂會戶口(法團管理)	\$913,547.78	總數：	\$60,920,004.06
1. 滙豐銀行(支付日常營運開支)：	\$7,537,446.64												
2. 富邦銀行(收取自動轉帳管理費)	\$5,422,637.04												
3. 中國銀行定期(法團管理)	\$27,000,000.00												
4. 交通銀行定期(法團管理)	\$20,046,372.60												
5. 中國銀行遊樂會戶口(法團管理)	\$913,547.78												
總數：	\$60,920,004.06												
B.	2012年度核數報告												
	補選法團接任時，核數工作只完成2011報告。由於當時外判會計公司「善財」拒絕提交總帳的Excel檔案，令核數無法完成。接任後，法團需為此聘用兼職會計員重新入帳，最終完成2012年度豪景花園(由TL60管理營運帳戶)核數報告。至於2012年度豪景花園法團帳目部份，有關財務報表已於2017年6月交會計師樓，核數工作進行中。財務組一直致力推動加快核數程序，惟一直在加聘人手遇上困難，進度未如理想。早前已增聘專責此工作的兼職會計員。原擬9月上班，又因對方有感路途遙遠而請辭，拖延多月，新會計員剛於9月中到任。												

C.	會計工作、編製財務報告
	現法團於 2016 年 6 月指示與「善財」終止合約，長駐本苑的會計主任於 2016 年 9 月到任，重新為 2016 年下半年編製財務報表，本苑各項收支得以有系統準確地反映。2017 年開始，屋苑收支表會增加維修外牆的專項，使業主更清楚晰明白各項支出詳情。
D.	推動管理處正視應收未收款項問題
	有關長期拖欠管理費或因裝修單位工程失誤引致屋苑需支付大額維修費用問題，管理處將加強處理，以用者自付的公正原則，保障廣大業主權益不受個人事件影響致須分擔額外費用。
E.	屋苑設立自動櫃員機
	法團明白本苑居民對於銀行自動櫃員機的需求，2016 年中曾廣泛向各銀行包括「恆生」、「匯豐」等發出邀請，最終推動到「中國銀行」及「交通銀行」分行經理到訪本苑視察及向總部推薦，可惜最終都被婉拒。惟法團鍥而不捨，再次發信兩間銀行要求。另會致函「富邦銀行」，要求重新考慮於本苑設置櫃員機。為提高吸引力，法團承諾重整定期調配，投放大部份資金於願意在本苑設置櫃員機的銀行，又批准櫃員機於 2 座下的公共空間擺放，減省銀行在商場租用地方的支出，現正等待上述銀行的回應。

工程事項	
A.	2016 至 2018 水電維修標書
	之前的服務維修月費為 \$175,000，修訂條款後將月費壓縮至 \$120,235，節省達 30% 的開支。
B.	屋苑及各車場八達通出入閘系統
1.	2016 年 5 月情況：之前屋苑已花費 \$366,300，另外每月需付 \$8,000 檢查費，所有後續另作收費，但各閘杆全部不能運作。
2.	補選完畢，委員因應一眾車主「遮風擋雨」的訴求，決定引入長距離智能卡系統供業主使用。全套包每車位 2 張智能卡，安裝費為 \$180,000，保固期過後，只需付全包保養月費 \$9,100。
3.	屋苑訪客使用八達通系統(重置費 \$380,000)，主要費用由時租車位業主「華懋」負責。
4.	屋苑大閘，A、B、C 車場閘杆已裝好。D 停車場因八達通轉戶/網絡及車閘供電等事宜處理時間較長，有望於年底前運作。
5.	大部份車主因長距離智能卡不用開車窗操作，表示欣喜，法團亦理解少部份車窗保護性能特佳的車輛使用未如其他車輛般暢順，工程組委員已責承承辦商提交改善方案，期望所

	有車主均可享「遮風擋雨」的方便。
C.	屋苑地下喉管漏水事宜
	<p>2016年7月，第12座對開行車路地底滲漏工程，委員評估喉管狀況後指示以「見爛補爛」最節約的方式完成。隨後原先顧問及承辦商的合約已滿，屋苑漏水工程重新招標，自行監察，減省了聘用顧問的費用。</p> <p>2017年先後處理了第5及19座地底消防喉及第9座地底食水喉漏水問題。由2014年本苑接獲的消防處及水務署維修令，至今終於解除。</p>
D.	公眾地方照明改用LED燈
	<p>為減省屋苑長遠的恆常支出，法團決定將本苑照明改為LED燈，集體採購後交由駐苑水電承辦商安裝。每座更換照明費用約1萬元，保用期為兩年。於2016年10月開始草擬標書及揀選合適供應商。至今，第1座至14座更換大廈公眾走廊照明工作已經完成，另17至21座完成了更換後樓梯照明。及至今年中天氣酷熱，更換17至21座的錶前掣變得逼切，更換LED燈需要暫停，惟現時更換工作已繼續。</p> <p>用電方面，依據第1座的數據估算，電費可省近30%，扣除購買光管及配件費用，安裝完成後三數月可回本，之後可實際節省該座的恆常支出。</p>
E.	維修外牆以實量實度合併單位批次形式聘用承辦商
	<p>屋苑大部份座數樓齡已達30年，外牆滲水剝落日趨嚴重，一直沿用逐戶索取報價形式，如遇有大面積維修個案，單一單位費用可高達5萬元以上。細維修面積的單位也需付最低消費近6千元，對各座別財政構成沉重負擔。</p> <p>法團推行新措施，務求將一組數個單位工程合併批出，以減少最低消費做成的浪費。新制度以「船期制」模式運作，亦減省管理處以往須為每宗維修個案報價的工序。</p> <p>2016年12月開展以來，運作大致暢順，可減省20-30%支出。惟直至年中7月開始因天雨頻密，致令紙皮石工程多番延誤，8月底連續兩次颱風亦令待處理個案數目飆升。工程組已積極物色多間合適承辦商同時開工，爭取在秋季較乾燥天氣時加快處理積壓之個案。</p>
F.	2011污水渠打山石被迫收尾數糾紛終獲解決
	<p>之前可依據跟進的文件或資料不多，經多番與顧問公司「裕基」及承辦商「寶豐」開會商議，最終支付\$530,000解決這纏擾多年的問題。</p>

G.	興建永久管理處、法團辦事處、保安室綜合辦事處
	<p>現時法團辦事處及保安室的位置不合法例要求，經常收到政府部門信件及面對職員巡查的警告。另一方面，也須支付管理處座落商場兩個舖位的租金及管理費，現階段每月超過 5 萬元，還需每年面對加租。</p> <p>要永久解決問題及減省每月不菲的恆常支出，興建永久合法綜合辦事處是唯一方法。現正探討於 3 及 4 座樓下共 5 格空間作出研究。若計劃獲政府初步批准，將經由業主特別大會正式通過。</p>
H.	座別更換新門禁系統
	<p>5 月中，第 12 座門禁系統損壞，當時取得之維修報價近萬元，有鑑於聘用另一承辦商改裝整套門禁系統也只是萬多元，法團決定之後若有個別座數的門禁出現損壞，將更換新系統並獲保養 1 年，避免接受輕微維修動輒近萬元的報價。新系統需以一條電話線配合，可按密碼或以匙牌指示開門，另可以電話遙距控制開門予送貨人士或訪客。12 座居民使用新系統後評價滿意。</p>
I.	電訊公司屋苑寬頻設備服務升級
	<p>有見屋苑個別座別寬頻服務選擇少連接慢，法團積極邀請全港寬頻供應商商討，以推動他們積極考慮為本苑提供升級服務。現時「電訊盈科」已獲批准在 21 至 28 座進行升級工程，而工程已經展開，另一方面，「有線電視」在全苑推行升級工程的方案亦在積極商討中。</p>
J.	商場底沖廁水總泵房爆喉事件
	<p>2016 年 11 月爆喉事件令泵房內 3 台大馬力水泵被淹浸，導至全苑停供沖廁水多天，緊急搶修後續復修工程包括裝設鐵架升高水泵及增設警報系統，以防同類事件再發生，事件涉及 40 多萬的維修費，正跟進保險索償事宜。</p>

園藝及康樂事項

A.	有關優化屋苑設施
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 302 小巴士站上蓋髹防曬油，裝置帳篷延伸候車處，另商場門口候車處購置帳篷，工作已完成，居民反應正面。 2. A 車場地下廁所對正 302 候車處發出臭味，法團指示改裝廁所抽氣喉，困擾多年的問題得以解決。 3. 將全苑欄杆/鐵閘及鐵柱重新髹漆及翻新，改善屋苑外觀，給居民煥然一新的感覺。 4. 清洗 A 車場外牆心形標誌及拆除生鏽的鐵網，代表屋苑的心不再「淌血」，重現活力。

	5.	更換有需要座別出口樓梯防滑地氈，感覺更加安全潔淨。
	6.	第 14 座樓下兒童遊樂場更換損壞地墊及木條，另 13 座後面遊樂場正在翻新中，為本苑小朋友提供更多玩樂設施。
	7.	C、D 停車場頂加裝帆布及鋁板帳篷，為居民提供避雨閒聊的地方，日後會拆除多餘的鐵柱，進一步改善外觀。
	8.	重新擺置堆積於屋苑閘口盛載龍栢的大型花盆，另外 C 車場外添置石盆，改善屋苑形象。
B. 改善泳池質素		
		於去年冬季期間諮詢不同泳池維修公司，以決定最合適的改善方案。更換過泳池泵及沙缸沙後，水質令人滿意，兩個泳池漆上納米防漏液，另心形泳池只更換部份地磚，以最便宜折衷的方式改善泳池環境。
C. 優化屋苑花藝		
		屋苑不會如其他屋苑般每季更換時花，以減省高昂的開支，代之為本苑花王會為屋苑培植不同品種/顏色的花卉，為屋苑增添自然的色彩。
D. 綠悠計劃		
		從前綠田園儲物房置物雜亂無章，通道阻塞。去年 10 月進行重整工作，設置儲物架及插竹位，令每位農友可享室內儲物位置。儲物房另裝上工具架，農友拿取工具安全快捷。另有居民反映 A 車場天台部份圍牆高度未及標準，改善方案在研究中。
E. 康樂活動		
	1.	過去一年，屋苑舉辦了兩次旅行，感謝居民踴躍支持，去年 12 月舉行的蒲台島/南丫島之旅，利用青龍頭碼頭可上落遊船的條件，參加者倍感方便，旅行票開售後 1 小時全部售罄。
	2.	新春舞獅巡遊後加設遊戲嘉年華，居民可學習摺利是封擺設，兒童遊戲，裝飾曲奇餅及爆谷等攤位也大排長龍，居民讚許法團的新嘗試。
	3.	2016 年中秋燒烤晚會，天公造美，獎品豐富，新引入食物供應商的食品水準甚佳，獲居民一致讚賞。
	4.	與康民署合辦的「與鄰共舞」，共提供了 6 次免費舞蹈班，推動居民運動，促進健康。
	5.	今年舉辦的「夏日水上嘉年華」為多年來首次舉辦促進街坊互動的大型水上活動，100 個參加名額爆滿，遊戲節目富趣味性，參加者盡興而歸。

保安及交通事項

A. 交通事項	
1.	一年前法團上任後即聯繫立法會議員及本區區議員，經多番努力，最終今年7月底成功落實增設「豪景花園商場站」，居民出入更為方便。
2.	經歷多番拜訪不同區議員游說，及發動本苑居民簽署請願信等，只爭取到兩班 A31P 機場巴士繞經青龍頭往返機場服務上下班人士。工作仍需繼續。以達至 A31P 全日為本區居民服務的長遠目標。
3.	48P 早上及黃昏各兩班由青龍頭至禾輦的班次，4 月開始落實服務。
4.	以 52X 經大欖屯門往九龍方向轉車站轉乘巴士至九龍市區的概念，漸為本苑居民認識。委員亦陪同立法會交通事務委員會主席及九巴代表作實地視察，措施亦廣泛得到荃灣各區議員支持。惟此方式需九巴較大的行政配套，感覺對方動力不大。另外要得到屯門區議會支持實困難重重，但法團會堅持繼續跟進。
5.	由 9 月 11 日起，261B 線早上增加一班特別班次，以方便往九龍市區上班的人士。
6.	豪景商場對出行人天橋加建升降機，在最近「人人暢道通行」計劃，在稀疏人流這不利因素下，爭取到荃灣區排第 4 名優先，實屬雖敗猶榮。感謝居民的參與，法團委員付出過的時間和聯絡工作亦不少，在未來日子仍會繼續努力，務求把握每一可行的機會，改善屋苑公共交通配套。
B. 保安事項	
今年 9 月新保安服務合約生效，新合約要求以下改善方案：	
1.	過往如有保安隊員休假，替更隊員不熟悉本苑環境致影響執勤表現，新合約要求替更隊員以長工形式聘請，長駐本苑服務，以確保替假員工的歸屬感及責任感。
2.	由於主管之領導能力對保安工作起關鍵作用，所有主管級員工的留任或上任，須經管理處評核，藉此提升服務水平。
3.	保安隊員遇到突發事故時，常有應變不足的問題。新合約要求保安公司每月安排培訓和演練，以加強保安員的危機意識及應變能力。如 8 月初就曾舉辦過石油氣緊急應變措施講座。

行政事項	
A.	有關管理公司職員兼任幹事職務
	過往屋苑一直僱用 3 名幹事處理法團事務，自去年 5 月兩位全職幹事離任後，招聘工作一直持續，惟因屋苑位置及交通問題，屢遭應徵者婉拒上任。因此，工作由管理公司職員兼任，效果尚算滿意。法團理解部份業主期望可經由幹事向法團直接傳遞信息，會努力尋求其他可行方法。
B.	時租停車場免費泊車時段延長至半小時
	屋苑面積大，過往搬運工作或短暫停留的訪客車輛因只有 15 分鐘免費泊車而感到不便。法團與時租車場業主「華懋」商討，得對方答允將免費停車時段延長至半小時，對此衷心感激。

未來面對的困難	
1.	前文多次提及，屋苑招聘員工往往因地點問題而令求職者卻步，難請人自然影響服務質素，亦令控制員工開支倍感壓力。
2.	屋苑斜坡範圍大，據地政處要求，有部份斜坡須予維修，當中維修費尚待評估。
3.	屋苑樓齡老化，大廈外牆剝落漏水的情況日趨嚴重，今年多次颱風後接報需維修的個案大幅上升，嚴重的個案可牽涉單位全部三邊外牆。另外地底喉管滲漏與地底渠塌陷亦時有報告，影響水壓及污水排放，法團雖然掌握控制開支的招標方式，惟面對急劇上升的維修量，屋苑開支上升亦是無可避免。
4.	法團及管理處接獲不少座別提出興建無障礙通道的要求，但管理處人手有限，工作需按部就班分階段處理。另外依靠現行屋苑合約以附加條款申請入則遠較專項合約便宜。因此來屆法團會逐步分階段為有急切需要的座別建設無障礙通道。

來屆的工作目標	
1.	落實興建管理處，保安室及法團綜合辦事處，解決支付商場舖位租金的長期負擔。
2.	永久改善第 19 至 21 座及 24 座之後的座別長期沖廁水水壓不穩的問題。概念包括提升水廠效能，在 D 車場興建中途貯水缸及鋪設地面輸水管等。
3.	按迫切性定優次分階段為座別興建無障礙通道及設施。

4.	各座車場天花及樓梯出石屎剝落及漏水等情況，需予以正視並全力維修。有感外判維修涉及高昂的費用，但又缺乏彈性配合車輛的遷移。來屆目標是聘請兩位維修工，薪金由車場戶口支付，專責車場的維修工作。
5.	研究將遊樂會桌球室轉作兒童遊戲室的可行性，並付諸實行。
6.	繼續密切與相關立法會交通事務小組及荃灣區區議員保持聯繫，務求主動把握每一個可改善屋苑公共交通設施的機會。
7.	繼續投放額外資源，追補過往的失誤，為 2012 至現今支出帳項重新入帳，完成法例所必需的核數工作，並檢視過往如水土流失等龐大支出項目的入數情況。
8.	推動管理處透過手機 Apps，以廣播形式發放屋苑重要資訊，業戶如能主動提供手機號碼及加入廣播群組，即可掌握屋苑或所住大廈的最新資訊，遇突發事故時可及時應變。

總結：

法團仝人感謝各業主一直的支持，希望法團的工作方向能使業主受惠。要達至目標成功落實，有賴各業主實際行動支持。請預留時間出席周年業主大會及簽署授權書並交回設於貴座大堂之授權書收集箱。最後再次感謝各業主/住客支的支持。

豪景花園業主立案法團



主席 楊冠益報告

25 SEP 2017