



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：2019-0122-8A19

2019 年度豪景花園業主周年大會會議紀錄

會議日期：2019 年 1 月 22 日（星期二）

時 間：晚上 8 時正（7 時 30 分業主登記進場）

地 點：F、G 網球場（心形泳池側）

大會主持	楊冠益先生（主席）
法團代表	梁國強先生（司庫） 蘇少燕女士（委員）
管理公司	區大明先生（屋村經理） 陳浩銘先生（助理屋村經理）
出席嘉賓	吳玉歡女士（荃灣民政事務處聯絡主任） 伍慧貞女士（荃灣民政事務處社區幹事） 伍顯龍先生（荃灣區區議員）

會議過程

議程 1	簡述大會出法定人數
	<p>大會司議屋苑經理區大明先生於 8 時 10 分發言，先感謝各業主出席大會，並簡述業主大會會的合法人數須為全體業主的 10%。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，總業權份數為 51,799，由於有部份業主持有一個以上物業，故屋苑總業主數目為 3,777。</p> <p>根據會前資料，手持較大份額授權票的業主共有 3 位，持有的不可分割業權份數分別為 6,963、2,219 及 1,830 票。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 26.63%，已超過法定的 10%，故宣布會議已具法律效力，可以召開。</p>
議程 2	宣布會議開始
	<p>區大明經理於晚上 8 時 22 分宣布會議正式開始，今次會議議程較多，需議決的事項共 5 項之多，部份較具爭議性，而由於時間及場地有限，大會希望在晚上 11 時完成投票程序，以免影響周邊居民休息。如居民如有其他訴求或對議決項目有問題，日後可安排座談會形式，業主若有訴求或意見未能於會上表達，可留下意見，法團和管理處之後會作跟進。</p> <p>至於議程 9 投票事項 5 有關是否加管理費的議題，將邀請反對加管理費召集人胡如謙先生上台闡述其理念。</p>

議程 3**第 8 屆管理委員會工作報告**

楊冠益主席首先感謝所有出席居民，由於工作報告已送呈予業主詳閱，時間緊逼，主席只回應以下 4 項較具爭議性的事項。

a. 有關 2015 年 10 月財務報告大幅回撥 500 萬一事，有業主認為 500 萬重複入帳之後回撥更正，乃會計程序常見，尋常不過。主席交代該 500 萬回撥的明細分析，並引用 2016 年 5 月濱景花園糊塗入帳 270 萬的事件向業主解釋情況。該屋苑小業主為此召開業主大會炮轟重複入帳為「荒謬」理由，乃不能接受的錯誤。希望業主認清事件的嚴重性。

b. 有關重做屋苑帳目，2013 年已經完成，目前有待核數師批核作實。主席表示今年會爭取增加會計入手，加緊完成重做 2014/15 年的帳目。

c. 有關興建永久綜合辦事處，主席指早於 2016 年中，已接到地政署通知第 13 座保安控制室及第 14 座法團辦事處違反土地用途。考慮到如租用商場鋪位，連同現時管理處兩個鋪位，每年租金支出高達百萬，且會不斷加租。由於屋苑可申請 3,000 平方呎作永久綜合辦事處用途。投放 200 萬投資開跋費，即使 3 至 4 年回本，換來永久免租的長遠利益，法團認為是一項值得的投資。

對於有業戶指法團「黑箱作業」，主席回應由構思，討論、聘請顧問公司等程序，分別於共 20 次的管委會常務會議及工程小組的會議紀錄。亦曾就選址問題諮詢第 15 座居民及舉辦座談會。另早在 2017 年的主席報告，已清楚表達當計劃獲政府批准後，便會召開特別業主大會議決通過，故「黑箱作業」之說並非事實。

區經理補充，選址方面，以第 3、4 座及第 15 座地下的公共空間最為合適，惟提出後遭當座居民大力反對，致計劃進展緩慢。而事實上，該等空間並非屬於當座居民所專享擁有。對於有居民指計劃未諮詢便花費 29 萬顧問費是浪費金錢，區經理解釋如果未能先確認可行性包括可申請面積，釐清相關技術及法律問題等前期工作，後續諮詢根本無法進行，而暫時實際支出的顧問費只約 \$95,000，其餘費用則是向政府申請入則等後續工作。而因為「已聘請顧問公司處理中」的理據，得到地政署寬限，保安室及法團辦事處可繼續維持現狀至今，兩年下來，實質已為屋苑節省過百萬元租金。

另外，法團於整體預算中，已預留部份款項作增建設施或管理費資助，亦會美化及增加新辦公室周邊的環境及設施，以鼓勵業主積極支持。另計劃費用將由基金支帳，不需支付予「華懋」的管理人酬金，而基金攤分方面，因應各座不可分割業權份數攤分約 \$35,000 至 \$84,000 不等。

主席總結：如果計劃無法落實，為免全苑業主被檢控，最終只有將會在商場租用兩個鋪位以安置保安控制室及法團辦事處。管理處稍後將作一次大型諮詢，呼籲居民為全苑福祉，支持計劃。

d. 有關康樂設施，法團希望動用一筆數目不大的資源，增建及復修康樂設施，重點項目包括翻新已殘舊的 14 座公園、D 車場天台添置長者健體設施與及將心形泳池底長期荒廢的桑拿健身室活化成一個 550 平方呎的健身室，同時照顧老、中、青居民需要，提升屋苑形象。其中健身室由構思起一直都有在康樂小組、工程小常及常務會議中討論及留有會議紀錄。預算支出為 70 萬，只佔屋苑全年總開支約 1.5%。相比泳池每年 80 萬的保養連服務

	支出，法團認為是值得的投資。另亦澄清是次康樂設施的支出由基金支帳，毋需支付「華懋」管理人酬金。將來管理以現有人手處理，不存在後續額外人手支出。
議程 4	省覽 2012 年度豪景花園業主立案法團核數報告
	區經理報告，2012 年度豪景花園業主立案法團核數報告，核數師審核指出不存在任何重大錯誤不實陳述及合理，確認財務報表。

議程 5	投票事項 1：選聘 2019-2021 年度屋苑保安服務合約承辦商																																				
	共有 5 家入圍承辦商，最終由安民警衛有限公司中標（24 個月合約 \$50,412,296），投票結果如下：																																				
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="4">議程 5 投票結果</th> </tr> <tr> <th>候選承辦商</th> <th>共佔不可分割業權份數</th> <th>百份比</th> <th>通過</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 全至保安服務有限公司</td> <td>2,718</td> <td>14.86%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. 安民警衛有限公司</td> <td>15,428</td> <td>84.37%</td> <td>揀選</td> </tr> <tr> <td>3. EC Infotech Limited</td> <td>120</td> <td>0.66%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. 警衛國際有限公司</td> <td>20</td> <td>0.11%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. 十全保安有限公司</td> <td>0</td> <td>0.00%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>總投票業權份數</td> <td>18,286</td> <td>100%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">有效票：352 廢票：9</td> </tr> </tbody> </table>	議程 5 投票結果				候選承辦商	共佔不可分割業權份數	百份比	通過	1. 全至保安服務有限公司	2,718	14.86%		2. 安民警衛有限公司	15,428	84.37%	揀選	3. EC Infotech Limited	120	0.66%		4. 警衛國際有限公司	20	0.11%		5. 十全保安有限公司	0	0.00%		總投票業權份數	18,286	100%		有效票：352 廢票：9			
議程 5 投票結果																																					
候選承辦商	共佔不可分割業權份數	百份比	通過																																		
1. 全至保安服務有限公司	2,718	14.86%																																			
2. 安民警衛有限公司	15,428	84.37%	揀選																																		
3. EC Infotech Limited	120	0.66%																																			
4. 警衛國際有限公司	20	0.11%																																			
5. 十全保安有限公司	0	0.00%																																			
總投票業權份數	18,286	100%																																			
有效票：352 廢票：9																																					
	現場有業戶表示參考回標分析後，指「全至保安服務有限公司」公司規模較少，提供曾服務樓盤資料不確，質疑法團為何仍予以推薦。主席解釋「全至」的兩年合約標價較第二低價的現承辦商「安民」相差約達 300 萬，在近期居民一片強烈要求減省開支的呼聲下，其標價確實吸引，加上「全至」同意支付屋苑一筆大額保證金，另合約中亦設解約條款，一旦其服務未如理想，屋苑可終止其合約，法團認為有足夠保障的情況下可以一試，故推薦「全至」。																																				

議程 6	投票事項 2：選聘 2019-2021 年度屋苑清潔服務合約承辦商																																												
	共有 7 家入圍承辦商，最終亦由「誠信」中標（24 個月合約 \$16,572,000），投票結果如下：																																												
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="4">議程 6 投票結果</th> </tr> <tr> <th>候選承辦商</th> <th>共佔不可分割業權份數</th> <th>百份比</th> <th>通過</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 誠信清潔有限公司</td> <td>18,175</td> <td>99.60%</td> <td>揀選</td> </tr> <tr> <td>2. 嘉捷香港有限公司</td> <td>54</td> <td>0.30%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. 華生環境管理有限公司</td> <td>5</td> <td>0.03%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. 張記集團</td> <td>0</td> <td>0.00%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. 寶聯環衛服務有限公司</td> <td>0</td> <td>0.00%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6. 柏麗服務有限公司</td> <td>0</td> <td>0.00%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. 丞美服務有限公司</td> <td>14</td> <td>0.07%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>總投票業權份數</td> <td>18,248</td> <td>100%</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">有效票：352 廢票：0</td> </tr> </tbody> </table>	議程 6 投票結果				候選承辦商	共佔不可分割業權份數	百份比	通過	1. 誠信清潔有限公司	18,175	99.60%	揀選	2. 嘉捷香港有限公司	54	0.30%		3. 華生環境管理有限公司	5	0.03%		4. 張記集團	0	0.00%		5. 寶聯環衛服務有限公司	0	0.00%		6. 柏麗服務有限公司	0	0.00%		7. 丞美服務有限公司	14	0.07%		總投票業權份數	18,248	100%		有效票：352 廢票：0			
議程 6 投票結果																																													
候選承辦商	共佔不可分割業權份數	百份比	通過																																										
1. 誠信清潔有限公司	18,175	99.60%	揀選																																										
2. 嘉捷香港有限公司	54	0.30%																																											
3. 華生環境管理有限公司	5	0.03%																																											
4. 張記集團	0	0.00%																																											
5. 寶聯環衛服務有限公司	0	0.00%																																											
6. 柏麗服務有限公司	0	0.00%																																											
7. 丞美服務有限公司	14	0.07%																																											
總投票業權份數	18,248	100%																																											
有效票：352 廢票：0																																													

議程 7**投票事項 3：選聘屋苑沖廁水明喉系統工程合約承辦商**

區經理解釋是項招標已做足所有招標程序，然而由於屬「設計及建造」項目，故經數個月招標後，最終只有 2 家承辦商入標，惟仍符合法例。法團見標及分析後，推薦標價較低的「志美水務工程公司」。而「志美」為持牌水喉匠，其造價吸引，而標書中已包括多項保障屋苑利益的條款，如根據材料送付及施工進度的分階段付款以降低風險；另亦會聘請合資格人士為各項工序提供認證，確保工程符合法例要求。主席報告中已提及，是項工程造價雖然昂貴，但完成後能夠解決如地底喉經常爆裂，維修困難且費用昂貴等長久困擾屋苑的問題，長遠而言可減省資源，對屋苑有利。

惟有反對業主指項目費用龐大，諮詢不足。管理處則回應是項工程由構思、籌劃至招標、見標，歷時經年，有關過程於超過 20 份法團常務會議及工程小組會議紀錄中記載，而各會議紀錄按時張貼於各座大堂，並在屋苑網頁供下載，但一直以來並無收到任何查詢或意見。

鑑於現場爭議聲不絕，有業主建議擱置是項表決，亦有業主提出應採用政府的「招標妥」，區經理提醒將來造價難以估計。最終現場無業主反對押後，轉而採用「招標妥」，投票最終取消。

議程 7 投票結果

候選承辦商	共佔不可分割業權份數	百份比	結果
志美水務工程公司	/	/	取消
雅斯顧問工程有限公司	/	/	取消

議程 8**投票事項 4：議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程**

區經理解釋此項目的由來，是緣於由於去年本港發生多宗升降機意外，包括一宗更屬致命意外，機電署隨後發出全港升降機安全設備的指引。舊式升降機業主可考慮：a.更換升降機制動系統、b.安裝變壓變頻率驅動器、c.安裝 7 項安全設備以加強安全性及 d.作整台全新更換。其中 c 項，以裝安全優化工程費用較低，安裝期最短。

區經理指提升屋苑升降機安全有逼切性，惟費用方面需向業主集資，故希望業主支持通過籌備工作。現時本苑各座使用的升降機不論機齡、製造廠及保養狀況各有不同，最終方案將按各座業主的意願作出選擇。

法團及管理公司在過去半年已就此項目作出研究，搜集各可行方案及原廠保養商報價等資料，期間更曾應第 26 座業戶要求召開特別講解會及兩次問卷調查，最終除第 1 至 6 座因機房空間不夠無法改裝，暫時未有具體可行方案外，其餘 21 座大廈 c 項優化已有參考報價。期間進程及討論內容均已在詳載於管委會常務會議紀錄，紀錄均曾張貼於全苑各座大堂、停車場及上載屋苑網頁。

持最大授權票業戶表示對各項目認識不深，區經理解釋因其實全部方案皆可考慮，並非只限 c 項方案。一番意見表達後，投票結果如下：

議程 8 投票結果

	共佔不可分割業權份數	百份比	通過
贊成	5,020	28.13%	
反對	12,823	71.87%	否決
總業權份數	17,843	100%	
有效票：308 廢票：3			

議程 9**投票事項 4：議決贊成/反對加管理費（2019 財務預算）**

大會先邀請反對加管理費召集人胡如謙先生上台發言，表示最近 3 年管理費年年遞增，服務質素則未如理想，又質疑如建設綜合辦事處、增建健身室、重建渠喉系統等費用龐大，現時屋苑財政狀況緊絀，並非合適的投資。

主席回應，有個別座數建議較大加幅是艱難的決定，但實情是該等座別的儲備基金已達危險水平，並舉出情況最差的第 2 座為例，該座連年虧損，如儲備耗盡，正常服務將受影響，到時設施損壞或需作即時集資才能維修。而由於屋苑採用各座別獨立帳戶模式，擁高儲備的座數及停車場則凍結不加，其他座別都控制在 6 至 8% 之間。

胡先生最後強調，其反對原意非完全反對加管理費而是反對不合理加幅，他指法團胡亂花錢搞大白象工程，故要求管理公司控制開支，重新製訂一個最量入為出的預算案。主席解釋，業主簽名信的要求議題是「支持/反對加管理費」，法律原則下，不可隨意更改為「重新製訂預算案」。最終投票結果如下：

議程 9 投票結果			
	共佔不可分割業權份數	百份比	結果
贊成	3,408	19.13%	
反對	14,408	80.87%	否決
總業權份數	17,816	100%	
有效票：321 廢票：2			

議程 10**會議於 11:35pm 結束**

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團
主席 楊冠益

22 MAR 2019