



# 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](mailto:info@hongkonggarden.org) Web Site : [www.hongkonggarden.org](http://www.hongkonggarden.org)

檔案編號：2019-0617-8E19

## 2019 年豪景花園特別業主大會會議紀錄

會議日期：2019 年 6 月 17 日（星期一）  
時間：晚上 7 時 30 分（7 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）
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（物業經理）、陳浩銘先生（助理物業經理）、劉瀚群（行政主任）
出席嘉賓	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

<b>議程 1</b>	<b>宣佈會議開始</b>
	物業經理區大明先生於晚上 7 時 50 分宣布會議正式開始。

<b>議程 2</b>	<b>簡述特別業主大會出法定人數</b>
	大會感謝各業主出席，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，經核實後屋苑總業主數目為 3,923 位。根據現場統計，出席業主及獲委托代表人數為 504，出席百份比為 12.8%，已超過法定的 10%，宣布會議已具法律效力。

<b>議程 3</b>	<b>議決事項 (1)</b>
	<b>1A 通過籌備升降機安全事宜（需由業主集資）</b>
	a. 區經理向現場居民解釋，是項議案曾於今年 1 月 22 日業主周年大會提出，但遭到否決。惟因關係居民安全問題，另向政府申請「優化升降機資助計劃」分秒必爭，故管理公司及法團皆認為有重推的必要。

	<p>b. 管理公司介紹「優化升降機安全指引」的詳情，包括政府要求全港舊型升降機需作優化的來由。亦於現場播放短片，介紹機電署指引中 7 項設備的功能，指出當中 4 項為必備安裝。而在本苑第 1 至 28 座各台升降機均未完全安裝 4 項必備項目，故需要每年進行 2 次額外特別保養檢查，區經理闡析，增加特別檢查次數屬法例要求，只是初步措施，設法提升升降機安全，才可保障住客。</p> <p>c. 其中現代化門刀一項的定義亦已釐清，本苑所有升降機現時備有的觸碰式門刀，已經符合機電署要求，惟亦可考慮加裝較先進及安全的紅外線門刀。管理處曾向市建局查詢，獲答覆屋苑安裝紅外線門刀與否，不影響申請資格。</p> <p>d. 管理處曾於 6 月 4 日（第 7-14、27 及 28 座）及 5 日（第 16 至 26 座）舉辦兩場由保養承辦商主持的技術講解會，惟兩場均只有約 1% 業主出席。</p> <p>e. 第 1 期第 1 至 6 座因受機房高度及面積所限，已確認無法於現在條件下進行優化工程，必須加裝 VVVF「調壓調頻交流電動控制系統」及部份安全設備，才能符合政府要求。</p> <p>f. 優化程大致上可有以下 3 種選項： 1.（必需項目）補足必備 4 項中未裝安全設備部份（造價較低/施工期較短）；2.（可選擇項目）加裝 VVVF「變頻頻壓控制系統」及部份安全設備（造價較高/施工期較長）；3.（可選擇項目）整台更換新機（造價最高/施工期最長）。</p>
	<p>g. 如選擇選項 1，管理公司強烈建議使用原廠技術原廠保養，有業戶質疑安裝費是否市場價。區經理回覆經收集其他品牌升降機同類設備及工程的報價及分析後，現時兩家原廠保養商的價目均與其他品牌的價錢貼近；又如居民添加第 2 第 3 選項，將會作公開招標。</p> <p>h. 由於政府設立一個 25 億元的「優化升降機資助計劃」可供屋苑申請，申請門檻為全年應課差餉租值上限為 \$162,000，之前擔心已超過上限，惟發展局已回覆本苑具備申請資格，管理處指入表申請必需先經業主大會通過（議決事項 1B）。另如選擇加裝 VVVF「變頻頻壓控制系統」，可申請另一項「中電能源效益資助計劃」。</p> <p>i. 區經理指，由於項目涉及龐大費用，或需要業主集資進行。</p> <p>j. 由於各座升降機的狀況、大廈財務狀況及業主意向均不盡相同，故如籌備計劃獲得通過，管理處將會作逐座諮詢，提供技術及初步報價資料，最後會將所有選項及參考價錢列出，供業主自行選出最終方案。</p> <p>k. 有業戶指 1 月業主周年大會文件上漏寫「紅外線」三字，所以為授權他的業主投反對票。主席為管理處的疏漏致歉，但指出籌備是為這需集資和有多方案選擇的項目開始搜集資料，況且當時 1 月份市建局還未公佈資助細節，資料必然不是最準確，故法團希望業主不要再執意在這非必要的階段要求樣樣精準，耽誤工作。</p>

投票結果如下：**決議 1A 獲通過**

<b>1A</b>	份數 Share	百份比 Percentage	通過
贊成	10,165	93.2%	✓
反對	742	6.8%	
總投票份數 Total number of voting shares		10,907	(100%)
有效票 Valid Ballot	320	廢票 Invalid Ballot	10

**1B 如 1A 獲得通過；按市區重建局訂立之條例，向政府申請「優化升降機資助計劃」**

a. 按「優化升降機資助計劃」要求，以下決議內容必須按《建築物管理條例》(第 344 章)及公契要求通過。

b. 管理處亦於現場宣讀「優化升降機資助計劃」申請須知條文，並表示會於會議紀錄中原文抄錄，以便符合該計劃的要求：

- (i) 通過申請參加「優化升降機資助計劃」；
  - (ii) 法團獲授權作為申請人及授權最少兩名管理委員會委員楊冠益先生、楊美娟女士、梁國強先生；或按樓宇公契條款聘任的經理人代表區大明先生、陳浩銘先生簽署有關申請表及一切有關「優化升降機資助計劃」之文件；
  - (iii) 進行優化升降機工程項目(「工程」)(有關符合升降機資助計劃資助的工程項目，可參閱本申請須知第 4 段的“資助涵蓋的工程/服務範圍”);
  - (iv) 樓宇所有業主將按照樓宇公契或《建築物管理條例》(第 344 章)相關條文，攤分與工程有關的一切費用及開支；
  - (v) 通過就「工程」使用市建局「招標妥」的電子招標平台聘請註冊升降機承辦商<sup>註 4</sup>；
  - (vi) 通過市建局安排以下人士或公司提供相關服務<sup>註 4</sup>：
    - a) 由指定服務提供者提供電子招標平台服務以進行招聘註冊升降機承辦商的招標程序；
    - b) 由獨立專業人士或專業會計師監察上述 3.3 (c) (vi) (a) 項的開標過程及協助處理開標之有關程序；
    - c) 由指定服務提供者提供顧問服務，以進行升降機優化工程(如適用)(有關市建局安排的顧問服務範圍，請參閱本申請須知第 7.8 段)；
- 註 4：不適用於在升降機資助計劃開始接受第一輪申請前已展開招標註冊升降機承辦商或展開工程的申請。*
- (vii) 授權申請人代表所有合資格業主收取市建局於「優化升降機資助計劃」下所發放的資助。

投票結果如下：**決議 1B (a.及 b.) 均獲通過，是次業主大會會議通知及會議紀錄影印本會遞交至市建局。**

<b>1B</b>	份數 Share	百份比 Percentage	通過
贊成	10,744	99.82%	✓
反對	19	0.18%	
總投票份數 Total number of voting shares 10,763 (100%)			
有效票 Valid Ballot 350		廢票 Invalid Ballot 1	

**2A . 通過於大廈地下空隔公眾地方建設永久綜合辦事處，解決地政處指就保安控制室及法團辦事處違反土地事宜，向受影響座別發放一次性津貼（以最後使用面積為準/每平方呎\$400）**

- a. 法團重申此計劃是因為 2016 年接獲地政署警告，指第 13 及 14 座地下的保安控制室及法團辦事處違反土地用途，為免屋苑遭到檢控，於是有了利用各座大廈地下空隔約 3,000 平方呎可申請動用的預留用地建設綜合辦事處的構思，解決法律上的問題。
- b. 利用空隔建設是最快捷及動用資源最少的長久解決方案。
- c. 若簡單將保安室及法團辦事處搬到商場，1 月份估計綜合辦事處每年租金支出是 120 萬。但最新問價資料，前「759」部份鋪位的租金高達每年 180 萬，每戶每月單純租金支出為 \$50 至 \$60，另租金年年面對加幅，兼且鋪位裝修費也需過百萬元。
- d. 法團亦曾經考慮建設貨櫃的方案，但貨櫃仍是臨時，保安室位置不利管理或對低層住戶造成滋擾等問題仍然存在。
- e. 有業主認為建設綜合辦事處會影響低層住戶日常生活，尤其保安控制室影響尤甚，故無論建在那一座皆不合適，對計劃表示反對。
- f. 有業主指法團浪費 29 萬顧問費，法團回應 29 萬是整項工程完成的總支出，而現時實際只支出 9 萬元。而地政處亦考慮到本苑聘請了顧問公司，展示解決問題的誠意，故對違規一事容忍了一段時間。
- g. 有業主擔心空隔位置的預留用地業權為「華懋集團」所有，質疑「華懋」是否願意釋出權益，及日後會否收取租金。
- h. 區經理解釋，屋苑的預留用地是因豪景花園屬分期發展的物業的安排，需要保留一些土地的權給後期的業主使用，廣泛用於本港各分期發展的大型屋苑。本苑內多項設施包括遊樂會、泳池、網球場、籃球場及各座地下間隔空地均屬預留地點，土地業權由發展商，即「華懋」旗下「青龍投資有限公司」所管有，但地方屬公共用途，不存在繳交租金的問題。
- i. 「青龍」代表表示不反對將地下空隔轉為綜合辦事處，法團申請即可，不需用轉讓某部份地方業權的方法來處理這問題。

投票結果如下： <b>決議 2A 被否決</b>			
<b>2A</b>	份數 Share	百份比 Percentage	否決
贊成	3,861	38.53%	
反對	6,161	61.47%	✓
總投票份數 Total number of voting shares		10,022	(100%)
有效票 Valid Ballot	320	廢票 Invalid Ballot	10

<b>2B</b>	<b>如 2A 獲得通過，揀選最合適的座別方案組合</b>		
a.	由於議決事項 2A 未能通過，故議決事項 2B 毋需進行投票。		
b.	區經理表示，由於未能興建永久綜合辦事處，解決保安控制室及法團辦事處的違例問題，往後跟進包括研究租用商場舖位，與及去信地政處及屋宇署商討其他可行方法。		

**議程 5 會議於 10:40 結束**

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團  
主席 楊冠益

22 JUN 2019