



# 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 : 310-1-2013

### 豪景花園業主立案法團 第五屆管理委員會第二十四次會議紀錄

尚待審議及通過

會議日期 : 2012年12月11日(星期二)

時間 : 晚上8時正

地點 : 豪景花園遊樂會多用途室

會議主席 : 蔡成火(23座)

出席委員 : 李麗思(秘書)(25座) 陳鳳芹(司庫)(26座) 廖金蓮(4座) 劉永偉(8座) 郭麗芬(10座)  
蘇少燕(11座) 黃嘉銘(12座) 黎勝楷(13座) 陳淑嫻(13座) 羅惠芬(13座) 羅裕權(13座)  
麥新(17座) 李銀仲(17座) 黃楊慕蓮(24座) 周玲娟(25座)

管理公司 : 譚志培(屋邨經理) 林智為(助理屋邨經理)

缺席委員 : 王金殿主席(16座) 高俊明(6座) 謝國樑(9座) 蔡周興(12座) 劉振華(13座)  
吳惠儀(18座) 潘淑嫻(18座) 青龍投資公司代表周學文

幹事 : 趙艷紅、岑鳳笑

列席者 : 6名業戶

備註 : 主席王金殿因事未能出席會議，出席委員即席一致選出委員蔡成火為是次會議主席。

討論事項 :

#### (一) 匯報委員出席情況

秘書李麗思匯報，主席王金殿、委員高俊明、謝國樑、蔡周興、劉振華、吳惠儀、潘淑嫻及青龍投資公司代表周學文未能出席是次會議，現時足夠法定人數進行會議。

#### (二) 通過是次會議議程

委員羅裕權動議通過是次會議議程，委員黃嘉銘和議，會議主席蔡成火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，上次會議紀錄已在張貼前電郵予各委員，收到委員黃楊慕蓮及譚經理提出的修訂，修改後亦於會前電郵各委員。

譚經理補充，關於委員修訂後的會議紀錄現沒有修訂，但身為大廈經理人，有責任為上次會議紀錄中委員黃楊慕蓮的修訂第4.6項「委員黃楊慕蓮表示，豪景花園大廈公契規定不准養

狗，但大廈公契是發展商與第一批業主互相簽訂的私人協議，政府部門曾經表示大廈公契無關香港法律」作出澄清，大廈公契是發展商與首名買家代表全體業主簽訂的公共契約。另大廈公契是法律文件，是經雙方簽署及註冊。

會議主席蔡成火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

4.1 助理屋邨經理林智為匯報，第 7 至 9 座水土流失整治工程於 29/11/2012 工程小組會議上已為外圍分別揀選了 NW11 及 NN11 兩款百歲磚，這兩款百歲磚是混合了玻璃物質，較堅固。

另早前常務會議向顧問"天築"及承辦商"盈信"指出後加鋪設百歲磚面積並非 329 平方米，因合共 5 個位置原先鋪有石屎磚面須由承辦商復修，經管理公司量度計算後只有 199.8 平方米。10/12/2012 經顧問"天築"確認百歲磚鋪設每平方米為收費 HK\$820，回填 TYPE 1 石角每平方米為收費 HK\$310，合共總價為 HK\$225,774.00。

委員蘇少燕表示需清晰 199.8 平方米的計算方法。

林智為回應，重鋪百歲磚面積為 329 平方米，扣除因工程而被承辦商損壞還原的 129.2 平方米，因此得出後加百歲磚的面積為 199.8 平方米。

委員黃嘉銘表示，129.2 平方米原是石屎磚面，因承辦商進行期間受損，需由承辦商負責還原，但因外圍鋪百歲磚，因此要求承辦商做回百歲磚，此部份本苑不需支付任何費用。譚經理表示，第 7 至 9 座的工程比預期進展快，現暫用泥土做行人斜台，擔心雨天時情況不樂觀，希望管理委員會能盡快通過鋪設外圍百歲磚事宜。

委員羅裕權詢問，後加部分的 HK\$225,774.00 是否包括在總標價中？

委員麥新回應，總標價的六百多萬是一基數，是固定項目，標書當中有選擇項目，標書有列明計算單價，這些項目是務必進行的工程，但因當時未能選定所用物料，故需列明單價待落實用料後計價。工程並沒有用多了費用。

林智為再次澄清，HK\$225,774.00 是再後加外圍百歲磚 199.8 平方米的費用，並非早前所指的百歲磚費用，希望是次會議可通過。

會議主席蔡成火宣佈通過是項申請，各出席委員沒有表示反對。

4.2 第 7 至 9 座受加建無障礙通道影響，因此居民需轉於後門出入，但因出入樓梯兩旁的扶手均嚴重銹蝕霉爛，經工程小組商議後決定更換，現時工程承辦商"盈信"就該 3 座共 6 條 304 不銹鋼扶手報價為\$45,000，同時初步諮詢另一間工程公司，報回價格\$68,000。因有出席委員希望可有詳細的報價資料，因此會議主席蔡成火宣佈是項申請待有進一步資料再作商討。

4.3 有關第 7 至 9 座的大堂天花事宜，工程顧問"天築"因事未能出席，現只作簡單匯報。承辦商已拆除第 7 座的假天花，可見原假天花上設有風槽及電纜槽，日後做回假天花只可高約 2 米，再升高可能性較低，管理公司已記錄電掣位及燈位，同時亦要求負責的保安系統承辦商"警城"處理保安設備。

譚經理總結，原假天花已幾乎用盡高度，可變化機會不大。

會議主席蔡成火表示，委員可到現場視察有關情況。

委員蘇少燕詢問，早前第 3、4 座對出喉管爆裂，由第 3、4 座支賬，詢問如何定立支賬方式。

譚經理回應，第 3 至 4 座是入水缸的喉裂了，因第 3 至 4 座共用泵房，所以由第 3 至 4 座攤分費用。

蘇委員再詢問，早前第 16 座有消防喉工程中，是由 16 座支賬或全苑支賬。

譚經理回應，分喉由第 16 座支賬，16 座的喉管工程分兩部分報價，有公眾地底喉，後加在行人路的喉管是由工程部及水電部維修，在維修工程中又發現有喉管爆裂，再找來工程公司報價，這一條喉管屬第 16 座用，因此由第 16 座支賬。

委員蘇少燕表示，會查閱以往會議紀錄，若有其他問題，會再提出。

- 4.4 屋邨經理譚志培匯報，2012-2014 滅蟲服務合約，康樂小組於 2012 年 12 月已進行見標，最低標“時運”缺席當晚見標，有關標價如下：

承辦商	時運服務有限公司	碧瑤蟲害管理有限公司	誠信滅蟲及環境保護有限公司	利興蟲鼠控制服務有限公司	天美高清潔服務有限公司	富都清潔及滅蟲服務有限公司	撲滅牠滅蟲有限公司
投標價	\$8,250/月	\$10,720/月	\$13,230/月	\$15,000/月	\$17,655/月	\$18,837/月	\$12,100/次

小組見標後建議次序為“碧瑤”、“誠信”、“利興”，“碧瑤”為現時的滅蟲服務承辦商，以往每月費用為\$10,200，是次標價增幅為 4.8%。

會議主席蔡成火宣佈通過揀選“碧瑤”為滅蟲服務承辦商，各出席委員沒有表示反對。

- 4.5 就理順客戶服務部員工身份一事，管理公司已與客戶服務部全體員工重新簽署僱傭合約，僱主改為豪景花園管理有限公司，合約生效日期為 1/11/2012。

委員蘇少燕詢問，員工中是否牽涉大閘收銀員，因當中會涉及保險事宜，將會於議程中細說。另外，有關第 16 座的維修喉管事宜，於 11/9/2012 的會議紀錄中，第 16 座由承辦商“嘉恆”維修的喉管，維修費\$22,000.00 是由全苑支賬。

林智為表示，第 16 座有 2 處進行喉管維修，需查核資料會再作回覆。

會議主席蔡成火表示，公眾部份的賬目曾引起爭議及容易造成混亂，管理公司需給予清晰處理。

- 4.6 就陳偉明議員交來的地政署回信副本，已就內容諮詢法律顧問意見，已電郵予各委員。法律意見提及「根據屋苑的屋契對公眾地方、設施的定義，包括了用在服務貴苑的道路、排水渠、污水渠及污水處理設施，因此貴法團是有責任維修及保養上述公眾地方及設施」即屋苑的公眾地方及設施是由屋苑負責維修及保養。

秘書李麗思表示，有關 234B 巴士的討論，通告擬稿已電郵予各委員，234B 問卷擬稿供選擇項目是「是否贊成設巴士站」，但主席王金殿提出需在問卷中加入「途經」的選項，

擔心問卷設定不明確，未能得出有指導性結果，建議問卷只有「贊成」或「反對」選項，待有結果，可回覆運輸署或陳偉明區議員。另委員蔡成火亦曾提及本苑的設施未能配合 234B 在苑內行駛，因此若問卷有多項的選擇，則恐未能獲理想效果。

會議主席蔡成火表示，身為區議員時，曾爭取 234B 巴士路線駛經本苑，若 234B 巴士進入本苑可能會影響本苑專線邨巴 319R，這一點必須清晰告知居民。

委員蘇少燕詢問，有否提出在青龍頭邨轉彎處設站。

秘書李麗思回應，運輸署與九巴公司於一個月前曾到帝華軒附近試車，此事已向王金殿主席匯報。

委員蘇少燕建議，在問卷中加入背景資料，例如加入曾嘗試了各種方式及其結果，而非讓居民貿然揀選「贊成」或「反對」。

委員羅裕權表示，事件涉及不同團體，在不影響現時情況下，可在有周詳計劃下再作商討。

委員麥新表示，現時只是建議，暫時方法最好是不應給予居民有揀選方案的錯覺。

譚經理表示，現時眾委員的方向是一致的，蘇委員沒有表示不進行問卷調查，只是加入多些背景資料及可能引致的後果，以便居民可作選擇。雖然問卷未必有方向性，只是諮詢工具，若只取單向的意見，擔憂政府會隨時視作已完成諮詢處理，因此蘇委員的意見與是否出問題是沒有衝突的。

委員黃楊慕蓮表示，途經本苑也有好處，如巴士公司通車至凌晨 12 時，邨巴公司不能做到，假期時邨巴也很早沒有班次，公共巴士經過也好。

會議主席蔡成火宣佈，事件交保安交通事務組商討後再出問卷。

## (五) 審議及通過每單工程及服務超過\$10,000 報價申請 (附件一)

助理屋邨經理林智為匯報如下：

- 5.1** 更換 2 號出口閘機及閘桿。於 13/11/2012 一輛校巴因司機拍咭後未等待閘桿升起而衝閘，引致閘機閘桿損毀，保險公司現正在作出追討賠償。現時需由法團預支維修費，待追到賠償後再將款項注回本苑。

承辦商	富城
工程費用	\$14,800

會議主席蔡成火宣佈通過是項申請，各出席委員沒有表示反對。

- 5.2** 第 22 座天台升降機房外牆擋雨玻璃鐵架出現脫落，需進行更換工程，保固期 1 年，有關報價如下：

承辦商	永和鋁鋼	勝記	浩福行	長城
投標價	\$11,100	\$17,500	\$20,000	\$38,500

會議主席蔡成火宣佈通過揀選“永和鋁鋼”為是項工程承辦商，各出席委員沒有表示反對。

5.3 第 18 座 5 至 7 樓 B 單位有以下兩處花槽紙皮石剝落，需進行維修。

位置 1：客廳花槽頂，棚闊 13 呎，高兩層半

位置 2：主人房花槽頂，棚闊 13 呎，高兩層半

有關報價如下：

承辦商	長城	唯一	啟泰
投標價	\$23,500	\$23,800	\$28,000

會議主席蔡成火宣佈通過揀選“長城”為是項工程承辦商，各出席委員沒有表示反對。

備註:出席委員表示是項工程需經第 18 座委員吳惠儀審核再進行。

5.4 為客戶服務部員工購買 2012 年冬季制服，有關報價如下：

項目名稱	黑西裝外套	黑西褲	黑西裙	恤衫	POLO 恤長袖	黑色工作褲	黑風褸
購買數量	11 件	28 件	20 件	75 件	30 件	15 件	19 件

承辦商	華懋集團
總費用	\$25,642

委員蘇少燕表示不會表決是項申請，因沒有提供詳細名單及與早前電郵予委員資料有不同，另查問第 19 至 21 座、第 27 至 28 座的客戶服務助理的制服由誰支付。

林智為回應，因有員工新入職，因此顯示的總價錢與早前電郵予委員的有改變。

譚經理回應，已有附上名單及入職日期。

委員蘇少燕表示，希望管理公司可電郵各項制服的單價予委員作參考。

譚經理表示可以，另因天氣轉寒，希望可通過是項申請。

會議主席蔡成火宣佈通過是項申請，各出席委員沒有表示反對。

5.5 17/12/2012 正式實施新的《升降機及自動梯條例》，建議加裝升降機安全設備，故第 16 至 26 座需盡早提升安全，有關加裝項目及報價如下：

加裝項目	價錢
1. 機廂頂的控制裝置掣鎖	\$3,200
2. 新式緊急求救警鐘每部升降機需安裝 2 個	\$1,800
3. 雙重制停系統	\$7,200

投標商	加裝升降機安全設備數量	投標價
星瑪	22 部	254,980.00(優惠價)

委員蘇少燕指出，曾向任職升降機公司的人查詢，獲知政府的指引有部份是必須的，但也有部份是建議性的，查詢上述部份是必須的或是建議性的?另本苑餘下升降機保養商有

否同樣要求?

會議主席蔡成火表示，新式升降機是需執行新例，但對於舊式升降機又會否有緩衝期執行，管理公司需作查詢。

譚經理回應，蘇委員所得資料是正確的，升降機行業是獨特的，法例並不會有清晰規定，但有指引供業界遵從，若有指引出現，承辦商沒有跟隨，則有可能犯法。另外是次頒發的指引正是針對舊式升降機，目的是加強舊式升降機的安全性。這些指引，有些是顧及乘客安危，有些是顧及維修員的安全，承辦商“星碼”所提出的已是重點指引。上述三項是保障乘客及維修員安全的，加強升降機安全性。這是未來發展的方向，委員麥新表示，工程小組曾商討且不反對執行。

會議主席蔡成火宣佈通過是項申請，各出席委員沒有表示反對。

- 5.6 第 27 至 28 座後門位置有裂渠現象，需進行更換地底污水喉管工程，有關是項工程內容如下：

工程內容
1. 打鑿地坑及回填行人路面(大約長 24M )
2. 在第 27 座後門行人徑井口至 28 座後門行人徑井口，約 14 米長原位做回 150mm 喉及四面包回 200mm 石屎連回泥
3. 在第 28 座地下污水落水位至 28 座後門行人徑井口，約 10 米長，原位做回 150mm 喉及四面包回 200mm 石屎連回泥。
4. 清理一切泥頭

有關是項工程報價如下：

承辦商	飛鷹	富榮	晉匯	九龍保	正裕創建	永富	華喜
投標價	\$195,000	\$196,000	\$200,130	\$204,000	\$205,000	\$225,000	\$430,000

委員表示第 27 及 28 座近年才入伙，出現裂渠情況並不尋常，須向發展商追究。

譚經理表示，第 27 至 28 座是翻新樓宇，此渠是牽涉公眾部份，不可讓排污出現問題亦不處理。若要爭取，因過保固期較難追究。

會議主席蔡成火表示，可與發展商商討。

林智為表示，工程會用石屎包喉管，以有更好保護。

委員黃嘉銘表示，管理公司需查核該部份圖則，若沒有按圖則造渠，則會追究。

經商討後，委員表示先進行工程，再作研究如何跟進。

委員麥新表示，發展商只作樓身翻新，並沒有維修已老化的渠管。

會議主席蔡成火宣佈通過揀選“飛鷹”為是項工程承辦商，各出席委員沒有表示反對。

5.7 機電工程署於 23/7/2012 致函要求改善，第 1 至 6 座及 A 停車場升降機已耗損的井道燈，工程共涉及 13 部升高機有關報價如下：

投標商	富榮	飛鷹	永富	唯一	華喜
投標價	\$217,100	\$220,000	\$250,000	\$420,500	\$424,500

會議主席蔡成火宣佈，通過揀選“富榮”為是項工程承辦商，各出席委員沒有表示反對。

## (六) 審議及通過業主週年大會各項事宜

6.1 屋邨經理譚志培匯報，主要事項是選出第六屆管理委員會成員，是次會議的主要議程如下：

1. 第五屆管理委員會工作報告
2. 省覽2009年豪景花園賬目核數報告
3. 議決(1) — 豪景花園業主立案法團管理委員會的人數
4. 議決(2) — 選出第六屆管理委員會委員
5. 議決(3) — 選出第六屆管理委員會委員主席、秘書及司庫各1名

當中的第 1 項不是議決事項，第 2 項需待核數師覆實可否趕及，暫列入議程中。第 3 至 5 項皆為議決事項，需投票決定。

現需訂定會議日期，上次會議初步將會議定於 13/1/2013，但因 12 月底 A 車場 4 樓有大量的車位售出，因此屬私人物業，未必能協調車位業主借出，因此需更換會議場地，亦正如此，可能影響會議日期。上次特別業主大會於戶外舉行，有長者反映天氣寒冷，難以適應；若在室內舉行，則可參考以往曾於本苑商場“大八方中國料理”召開。初步向店方了解，已回覆，星期六、日難於借用，閒日租場費用為\$45,000.00。

秘書李麗思補充，已初步聯絡“大八方中國料理”，建議租用星期五場地，費用由原來\$45,000.00 減至\$40,000.00。

委員蘇少燕詢問，在議程第 2 項的核數報告，2008 年核數報告已通過，可否於會議場地展示。

譚經理表示可以。經商討後，會議安排如下：

會議日期：2013 年 1 月 18 日(星期五)

會議時間：晚上 7 時正

會議地點：大八方中國料理

會於會議通知列明，因會議場地有限，故每戶只可由 1 名業主代表出席，屆時會派發手帶識別身份。

6.2 開支方面，租用投影機及音響預算\$5000.00，租用場地\$40,000.00，影印費預算\$2,000.00 及有開會用水預算，總預算為\$65,000.00。

6.3 主席及委員共識，是次會議不聘請律師列席，只邀請荃灣民政事務處職員、當區兩位區議員列席。

6.4 有關第六屆委員會選舉宣傳方向如下：

- a. 候選人不可到上樓宣傳及拉票，只可在每座大堂內外宣傳，以防滋擾業戶。
- b. 候選人可向管理公司提交宣傳登記表，申請擺設宣傳攤位。
- c. 其他細節參照以往做法。

## (七) 審議及通過 2013 年度保險合約標書

屋邨經理譚志培匯報，2013 年度保險合約標書曾相討，公開招標及邀請了 80 間公司投標，最後只有 3 間回標(有關報價，請參閱附件二)，當中只有“科研”符合全部標書條件，“衡量”自行修改了標書中的墊底費，“安盛”亦修改了標書中員工保險條款及墊底費。

委員黃楊慕蓮表示，法律小組曾於 4/12/2013 開會討論為何“科研”的員工保險費與其他兩間報價相差甚大，總費用較其他兩間公司高出 1 至 2 萬元，但亦只有“科研”符合標書全部要求。

對於有委員提出分拆報價，委員黃楊慕蓮表示，法律小組曾考慮整體或分析購買，但現時沒有得出結果，管理公司建議推薦“科研”。

會議主席蔡成火宣佈，通過揀選“科研”為是項合約承辦商，各出席委員沒有表示反對。

委員蘇少燕表示，法律小組曾作討論，依是次經驗，下年度員工保險可作選擇性項目，可由不同公司負責，如早年的“合安”員工情況。其次在員工保險方面，早前的會議紀錄是頭閘的兩名收銀員由大業主支薪，但不明為何將該兩名員工列入 TL60 員工，又要將他們與其他員工一同購買員工保險，有會議紀錄曾顯示會退回該兩名員工購買員工保險費用。不明以往曾經歷多重工作本苑員工理順為 TL60 員工，不明白為何又將該兩名員工列為 TL60，又要與其他員工共同購買員工保險。

譚經理回應，理想性是分開報價，但由次回標可見各投標商是拉上補下，是次招標已邀請 80 間保險公司投標，但只有 3 間回標，當然日後可按委員建議作嘗試，但需提早進行招標及可預見可能需進行多次招標。在物業保險中，保險公司已有相互合作的伙伴，不會因為獲取一標，冒險地報一年價，這是物業保險面對情況，若堅持分拆招標，可安排。

另外，頭閘該兩名員工是 TL60 員工，共同購買保險，最重要是賬目清晰，有些事實不變，如在員工支薪安排上，最終仍要“合安”墊支。是否可完全脫離雙方關係，在現階段的技術上是不可實現的，當前最要緊的是賬目分明。以往的員工保險，雖然有些屆別不為當時“合安”員工購買保險，但在招標程序上仍列入所有員工而非今年特意標奇立異訂立新規例。

會議主席蔡成火宣佈，各持己見，現時通過“科研”為是項合約承辦商，若有其他爭議性問題，可由下一屆管理委員會作出跟進，出席委員沒有表示反對。

蘇委員表示，為何 TL60 一定是必然的，其認為不完全是必然，因進行了將原為“合安”的



轉為 TL60，轉時亦是將為本苑工作的人轉為 TL60，原為“合安”人，此並非必然。再者，現時則是賬目不分明，如員工支薪方面，除了三司可見支薪詳細賬目外，其他委員包括財務小組成員都不能查閱內容，因此難以達到賬目清晰。另亦曾多次出現該部份員工的制服費計算在本苑之賬目的記錄，為何不在有清晰的分類時，處理得更清晰。

委員麥新回應，不應將問題複雜化，該兩名員工確確實實地在本苑工作，他們並沒有穿著本苑制服服務其他屋苑，需理智處理。最要緊的是該兩名員工身份，管理公司已告知會共同購買保險及會支付該筆保險費用，是可接受的。再說，該兩名員工確實是在本苑工作服務本苑業主街坊，因此不認同蘇委員意見，只要事件清晰則可。

蘇委員表示，一個員工的身份是根據他是受聘予哪一間公司而不是取決於其工作地點，需考慮主題。問題是該兩名員工列入員工保險中，其透明度使人不能分清楚。

譚經理回應，該兩名員工是服務本苑，即使住在本苑，若有多架車輛出入，仍有享受該兩名員工服務。另外，提供員工支薪表予三司查核，是鑑於相信三司的個人專業操守可守私隱。除此，財務小組每月亦有查閱本苑賬目，亦有機會接觸支薪資料，當中蘇委員亦有參與。蘇委員表示，作為財務小組委員，未有如譚經理所言有查閱此項資料。

#### (八) 審議及通過 2013-2014 年度法律顧問合約標書

屋邨經理譚志培匯報，合約於 31/12/2012 完結，早前已進行招標，有 10 間公司回標，(有關報價請閱附件三)。其中“禰氏”為上年度服務承辦商。

委員黃楊慕蓮匯報，法律小組於 4/11/2012 曾召開會議商討該項合約，“禰氏”服務費較低，曾與多間的立案法團合作，其他投標商則沒有或較少相關經驗，另外，小組會議認為“禰氏”以往提供意見普通，但卻是當中較為突出的。

會議主席蔡成火宣佈，現通過揀選“禰氏”為是項服務承辦商，出席委員沒有表示反對。

#### (九) 匯報及跟進本苑淡水沖廁事宜

屋邨經理譚志培匯報，水務署已於 30/11/2012 供應沖廁淡水，但水務署要求在 3 個月內完成其他缺損項目執修，包括過刮喉改回合例呎碼、由顧問公司改圖等，水務署是次開水屬彈性處理。

#### (十) 審議及通過本苑聖誕、新年節日佈置預算及安排

11.1 屋邨經理譚志培匯報，本年度會沿用上年聖誕樹，只有聖誕樹有損壞的才購置，另各座及遊樂會擺放共 82 盆聖誕花，現購買聖誕花的支出 HK\$5,528 較康樂小組建議撥款 HK\$8,000 為低。

供應商	12 寸盆	底盤	送貨服務	12 寸總計
1) 陳浩農場(口頭報價)	HK\$65	HK\$198	免費	HK\$5,528
2) 御花園(已售罄)	HK\$65	/	免費	HK\$5,330

3) 頌英園	HK\$80	未有提供	免費	HK\$6560
4) 萬成花園(口頭報價)	HK\$80	未有提供	免費	HK\$6,560
5) 怡富花園	HK\$90	未有提供	免費	HK\$6,560

會議主席蔡成火宣佈，通過聖誕節撥款\$6000.00，出席委員沒有表示反對。

11.2 新春行大運如常在邨巴總站舉行，預算會參考 2012 年度(有關支出請參閱附件四)，2013 年度將申請撥款\$100,000.00

會議主席蔡成火宣佈，通過新春活動撥款\$10,000.00，出席委員沒有表示反對。

### (十一) 商討如何協助新造圍欄建造工程及匯報花槽集體入則最新情況

花槽清拆關注組召集人羅裕權匯報，7/11/2012 已收到屋宇署的批則通知，花槽關注組亦多次討論如何進行工程事宜，因工程牽涉的範疇較廣，如保安及管理問題，關注組因權力及資源有限，是次有 1000 多戶入則，因此有理由認為法團有義務及責任協助跟進。若工程進展由法團代為跟進，法團亦受建築物條例監管，若依 344 進行，凡事由會議決定，擔心會誤時，因此建議法團成立一專責小組，由該小組全權處理花槽事宜，希望管理公司可與小組緊密配合，若委員認同上述說法，則進行表決。

會議主席蔡成火表示，管理公司會樂於協助。

司庫陳鳳芹表示，羅委員為關注小組召集人，希望可繼續跟進，若委員樂意加入亦可。

花槽清拆關注組召集人羅裕權表示，責任交由法團負責，成立的該小組可全權負責該項事宜，因要法人才可跟進，關注小組沒有註冊，法團有責任及義務協助，所成立的小組亦需依廉政公署指引行事。

譚經理補充，法團所成立的小組是沒有表決權的，仍受建築物條例監管，由管理委員會表決，若依法例執行，招標需法人團體執行，本苑 1000 多戶入則非個人之事，若法團執行及所成立專責小組亦需受法例限制。

委員黃楊慕蓮表示，認同羅委員意見，但可否在業主大會通過。

花槽清拆關注組召集人羅裕權表示，入則是屬每個獨立個案，每個業戶可自行依則進行工程，只是關注小組聚集每個個案以致減省部分費用。

秘書李麗思表示，花槽清拆關注組乃為民間組織，當中有成員例如本身亦是今屆管理委員會委員，一直以法團秘書身份與廉政公署聯絡，要求提供指引，亦曾向民政事務處要求協助，但民政事務處已表示此為個別業主事情，與建築物管理條例無直接關係，根本不需在業主大會通過。今晚是希望藉此可確立成員，即使日後該些成員不是管理委員會成員亦可參與關注組事務，可與下任管理委員會共同行事。大家有此憂慮是因上屆管理委員會並不認同加建圍欄，反而要居民還原花槽圍欄，因此事不知下一屆管理委員會對此事的意向時，擔心在行事時有限制及未能全力配合。另外，廉政公署已表示，超過 1/3 業主參與，法團已需協助。

譚經理表示，當圍欄聘用承辦商時，須有法人簽約，法團為法人角色。

會議主席蔡成火表示，管理公司亦可當任法人角色。

蘇委員表示，授權管理公司簽約是無限大的，另法團亦有義務及明白居民需要。

羅委員表示，關注組仍全權籌備及策劃是項工程，但若有法人角色需擔任時，則由管理公司代為簽署。

會議主席蔡成火宣佈要求由管理公司為花槽圍欄工程法人，關注組仍全權籌備及策劃是項工程，出席委員沒有表示反對。

秘書李麗思確認關注組成員有召集人羅裕權、主席王金殿、秘書李麗思、委員黃嘉銘、委員麥新、業戶代表陳洪錫及江羨禧共 7 人。

## (十二) 商討 2013 年財政預算

屋邨經理譚志培匯報，財政預算方案初稿已電郵予各委員，因已展開多項大型工程，維修基金及儲備基金在支付全部工程費用後，有幾座為赤字，該些座別所有基金已用完，如第 7 至 9 座，第 27 及 28 座。再者，來年清潔合約及保安合約分別於 9/6/2013 及 14/6/2013 到期，最低工資雖為時薪\$30.00，因聘請工人困難，取中位數\$33.00 製備，因合約屆滿期影響，按年增幅不太大，按月增幅則較大。

另外，每座保養維修如保安系統、閉路電視、升降機、消防及供水系統如泵亦會如常進行維修保養。來年預定不會進行大型工程，只會預留 50 萬元；因 A 至 D 車場因財政充裕，建議可進行翻新工程。

最後，有盈餘座別管理費用加幅較少，第 13、14 座、27 及 28 座赤字，即使預算下年度亦只為收支平衡，各座管理費建議加幅不一，最低加 10%，最高加 26%才可達至收支平衡。

## (十三) 管理公司工作報告

13.1 更換慳電光管項目已完成第 13 座，該項目因水電部需佈置節日燈飾而暫停。

13.2 第 21 座的對面行人路修復工程已完成。

13.3 第 13、14 座的園藝設計已完成。

13.4 C 車場頂的遊樂設備已完成，大部份執修項目亦完成，承辦商亦自行聘請專業人員檢查。安全方面可以，但美觀方面有待改善。

13.5 C 車場頂的遊樂設備開幕申請撥款\$5000.00，出席委員並無反對。

## (十四) 工作小組匯報

14.1 康樂小組召集人蔡成火匯報，16/12/2012 聖誕亮燈儀式，聖誕旅行舉辦 1 車。

14.2 財務小組司庫陳鳳芹匯報，因本年度工程較多，有兩項定期 6 佰多萬及 1 仟 6 佰萬已取用。2008 年 11 萬 2 仟多元的訴訟費是被動式處理的，在文件中沒有顯示已支賬。在 2008 年的人賬事宜，核數師曾回覆蘇委員。

14.3 法律小組召集人黃楊慕蓮匯報，小組已進行保險合約續約事宜。

### (十五) 其他事項

15.1 花王修樹，有 1 小木塊彈入 A 車場打破一輛車玻璃，維修費用\$1000，委員表示通過賠償。

15.2 有事主因壞車而遭鎖車，表示要取回鎖車費，委員表示因情況特殊而通過退回，但下不為例。

### (十六) 下次開會日期

秘書宣佈，是次是現屆管理委員會最後一次會議

### (十七) 會議結束

會議於晚上 11 時 15 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

2013 年 1 月 8 日

第五屆豪華花園業主立案法團第24次常會 (2012年12月11日)  
壹萬元以上維修及改善工程建議

附件一

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	九選	十選	備註	委員甄選承辦商
1	全苑	更換2號出口閘機閘桿	更換2號出口閘機及閘桿	富城 \$14,800	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	富城
2	22座	22座天台升降機房外牆	22座天台升降機房外牆牆面玻璃窗架更換工程	永和銘鋼 \$11,100	勝記 \$17,500	浩福行 \$20,000	長城 \$38,500	--	--	--	--	--	--	榮威、惠南、唯一未有回覆	永和銘鋼
3	18座	18座5至7樓B單位客廳花槽	18座5至7樓B單位客廳花槽 位置1: 5至7樓B單位客廳花槽頂紙皮石剝落; 位置2: 5至7樓B單位主人房花槽頂紙皮石剝落; 欄圍13呎, 欄高兩層半	長城 \$23,500	唯一 \$23,800	啟泰 \$28,000	--	--	--	--	--	--	--	惠南、海龍未有回覆	長城
4	全苑	客戶服務部員工 2012年冬季制服	黑西裝11件 黑西褲28條 黑西裙20條 恤衫75件 POLO恤長袖30件 黑色工作褲15條 黑風襪19件	華懋集團 \$25,642	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	華懋集團
5	16至26座	加裝升降機安全設備	機頂頂的控制裝置重鎖 新式緊急求救警鐘(每部升降機需安裝2個) 雙重制停系統 每部升降機\$11,590.00, 共22部	星瑪 \$254,980	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	星瑪
6	全苑, 28座	更換27至28座後地底污水喉管工程	地底渠裂需維修	飛鷹 \$195,000	富榮 \$196,000	晉匯 \$200,130	九龍保 \$204,000	正裕創建 \$205,000	永富 \$225,000	華喜 \$430,000	振輝 \$498,000	--	--	利達、惠南未有回覆	飛鷹
7	1至6座, A停車場	1至6座A停車場升降機井道燈工程	原有井道燈損壞, 須重新拉線及裝燈	富榮 \$217,100	飛鷹 \$220,000	永富 \$250,000	唯一 \$420,500	華喜 \$424,500	三興 暫未回覆	振輝 回覆不回覆	--	--	--	國華、利達、惠南、振輝、盈信、雅詩、美華未有回覆	富榮
8	全苑	2012-2014滅蟲服務合約	2012-2014滅蟲服務合約	時運服務有限公司 \$8,250/月	豐裕蟲害管理有限公司 \$10,720/月	誠信滅蟲及環境保護有限公司 \$13,250/月	利興蟲鼠控制服務有限公司 \$15,000/月	天美高清潔服務有限公司 \$17,659/月	富都清潔及滅蟲服務有限公司 \$18,837/月	環滅地滅蟲有限公司 \$12,100/次	--	--	--	--	碧瑤蟲害管理有限公司
9	全苑	後加外圍百歲磚鋪設工程	後加外圍百歲磚鋪設工程(99.8平方米)	盈信 \$225,774	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	盈信
10	全苑, 19至21座, 27至28座, 青龍	2013年保險合約	1(B): 公眾責任保險(財物/人身 最高賠償額 2千萬) 2. 財產一切意外保險 3. 僱員賠償保險(管理處員工及法團 3名員工)	科研 \$373,675.6	衡豐 \$365,366.87	安盛(AXA) \$359,174.03	--	--	--	--	--	--	--	--	科研
11	全苑	2013-2014年法律顧問服務	2013-2014年法律顧問服務	耀氏 \$1,000/月	范仲瑜 \$1,000/月	吳建華 \$1,000/月	陳源雄 \$3,000/月	劉廣傑 \$3,300/月	杜偉強 \$3,800/月	鍾沛林 \$5,000/月	關幸玉 \$13,000/月	何君柱 \$15,000/月	曾宇欣陳耀輝 \$4,000/月	--	耀氏
12	全苑	聖誕節日佈置	聖誕節日佈置	預算\$6,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	通過撥款
13	全苑	業主周年大會	預算費用包括電腦點票費、租用大八方費用、茶水、租用音響及投影機、印刷費	預算\$62,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	通過撥款
14	全苑	新年節日佈置	新年節日佈置	預算\$100,000	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	通過撥款

備註: (1) 於13/11/2012 12:36 一輛校巴PE 6875與機頂拍時後未有等待閘桿升起而衝閘, 引致閘機閘桿損壞, 現仍在進行討賠

(5) 機電工程署於17/12/2012正式實施新的「升降機及自動梯條例」, 故需提早提升設備至符合法例要求。

(6) 水電部於15/11/2012 清理淤塞渠井時在27座至28座後門位置發現一段150mm地底污水喉管(長: 14m)出現淤塞情況, 另在28座大廈落水管至後門污水井位置之一段地底污水喉管(長: 9.5m)出現淤塞情況, 故安排報價維修。

(7) 機電工程署於23/7/2012致函要求改善現時情況。

(8) 最低價的時運未有依時出席見標。

主席:   
秘書:   
司庫: 



	舊價2012科研	科研	衡量	安盛(AXA)
1(A)	\$130,000	\$130,000	\$196,000 墊底費改為： A. \$15,000/15% B. \$20,000/20% C. \$10,000	\$224,000 墊底費改為： A. \$10,000/10% B. \$10,000/10% C. \$10,000
1(B)	\$140,000	\$140,000	\$221,480 墊底費改為：條件同上	\$238,000 墊底費改為：條件同上
2	\$95,200	\$95,200	\$54,400 墊底費改為： A. \$10,000/15% B. \$10,000/10% C. \$7,500	\$68,000 墊底費改為： A. \$10,000 /10% 颶風 - \$20,000/20% B. \$10,000/10% C. \$5,000
3	\$2,455.30 (只包法團員工)	\$138475.6	\$89,486.87	\$53,174.03
	1(A)+2+3 總合約價 (不包括管理處員工僱員 賠償保險)	\$227,655.30	\$363,675.6	\$339,886.87
	1(B)+2+3 總合約價 (不包括管理處員工僱員 賠償保險)	\$237,655.30	\$373,675.6	\$365,366.87
	備註	完全符合標書要求	完全符合標書要求	修改了標書墊底費的要求
				1.修改了公眾責任保險及財產一切意外保險 墊底費的要求 2.修改了公眾責任保險內公眾範圍的字句

聘請法律顧問服務標書分析報告

(附件三)

分析項目	2011-2012 楊氏	最低價: 楊氏	最低價: 范仲瑜	最低價: 吳建華	第四位價: 楊煥雄	第五位價: 鄧漢強	第六位價: 杜健強	第七位價: 鍾沛林	第八位價: 賴幸玉	第九位價: 何君廷	第十位價: 曾宇佐陳 逸翔
每月顧問服務收費	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$1,000	\$3,000	\$3,300	\$3,800	\$5,000-每月不多於10次書面法律諮詢	\$13,000	\$15,000	\$15,000
240次書面法律諮詢回覆及無限文字電話法律諮詢回覆	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
顧問律師出席會議每小時收費	\$2,000	\$2,000	\$2,500	\$3,000	每年1次3小時內免費，超時每小時\$250；隨後每半小時\$1,000/2小時內，超時每小時\$2,500	首一小時\$2,300 其後每半小時\$1,000	\$3,000	\$2,500(最低消費2小時)	\$2,800	\$2,000	\$4,000
過去兩年有否同類服務項目	Y	共208家管理公司或業主立案法團	未有提供	自2009年服務香港威靈頓大廈業主立案法團	中國海外、中國建築、恒盛地業	現時乃提供林氏園、海福花園、柏麗花園等共22個屋苑法律顧問	未有提供	服務多家物業管理公司及業主立案法團，未有提供屋苑名稱	信和、龍豐、高層等多間物業管理公司	未有提供	未有提供
相關服務認可專業證書	Y	Y	未有提供	Y	Y	Y	未有提供	Y	Y	未有提供	未有提供
專業項目相關證明文件、服務負責人之專業證明文件	Y	Y	未有提供	Y	Y	Y	未有提供	Y	Y	未有提供	未有提供
公司職員架構表	Y	共79名員工	未有提供	3名律師及行政人員	13名律師及23行政人員	9名律師及23行政人員	未有提供	4名律師及多名行政人員	3名律師及13名行政人員	未有提供	未有提供
事務律師每小時收費	\$2,500	\$2,500	\$3,000	\$2,700	\$2,600-\$4,000	\$2,300	\$3,000	\$2,600-\$3,000	\$2,800	\$4,500-\$5,500	\$4,000
大律師每小時收費	另報	另報	另議	\$2,700或以上(視乎年費)	另報	\$3,000	\$5,000	\$4,000	\$34,000(視乎大律師年費)	-	另議
初級律師或律師助理每小時收費	\$1,500-\$2,000	\$1,500-\$2,000	-	\$1,000	\$1,500-\$3,500	\$1,000	\$1,500	\$1,800	\$1,200	\$1,800-\$3,500	\$2,000
公證律師每小時收費	\$2,500	\$2,500	\$2,500	\$2,700	\$2,500	首一小時\$2,300 其後每半小時收費\$1,000	\$3,000	\$2,000	\$2,800	\$2,000	\$4,000
代發信律師廣告信件，每封的收費	\$800	\$800	\$1,000	\$800	\$1,000	\$400	\$1,000	\$1,050	\$800	每封\$500	\$2,500
追收管理費、信封信收費	每封\$500	每封\$500	每封\$1,000	每封\$600	-	每封\$300	最少5封收費共\$2,800	每封\$350	每封\$800	免費	\$2,000
追收管理費(信封以上收費)	每封\$400	每封\$400	每封\$800	每封\$400	\$1,000	每封\$250	最少5封收費共\$2,800，第6封起每封\$300	每封\$300	每封\$500	每封\$500	\$1,500
物業註冊契據收費	\$2000(註契) \$2500(解契)	\$2000(註契) \$2500(解契)	\$230-\$450 視乎欠費銀碼	\$1,200	\$3,000，不包括影印、法庭、註冊、查冊費用	\$1,800(註契) \$1,600(解契)	\$80	\$2,950	每項\$1,800	\$3,000(每宗)	\$2,000(不包括報費) 報費之費用
所有文件影印費、每張收費	\$3	\$3	\$1	\$3	\$3	\$0.5	\$1	\$2	\$2	\$4(黑白)\$8(彩色)	\$1
其他特別收費	1) 不包括拍賣 2) 不包括專家費用 3) 不包括掛號及雙掛號信 4) 不包括送遞費用 5) 不包括法庭費用 6) 不包括大律師費用	1) 不包括拍賣 2) 不包括專家費用 3) 不包括掛號及雙掛號信 4) 不包括送遞費用 5) 不包括法庭費用 6) 不包括大律師費用	沒有列出	顧問律師出席會議超過晚上10時(每人/小時收費\$4,500，假期出席費用為每人/小時\$4,500，聘用專家或第三者，費用實報實銷。	1) 不包括專業及專家證人費用 2) 不包括專業及專家證人出庭作供 3) 不包括證人報告或意見書 4) 專家證人及報告等以實報實銷的差館下收費。	1) 不包括專業及專家證人費用 2) 不包括專業及專家證人出庭作供 3) 不包括證人報告或意見書 4) 專家證人及報告等以實報實銷的差館下收費。	出席會議交通費每次\$200	(1) 深入研究文件審核合約每小時\$2,500 (2) 會議及午餐(12小時) 每半小時\$1,750 (3) 委員會\$1,700 (4) 業主大會委員會出席費 \$1,650(1.45小時)，超時每半小時\$1,650	1) 郵費實報實銷 2) 政府費用及其他雜費 3) 大律師及其他專業人士(如印刷、會計師等)	其他法律顧問服務每小時亦算一小時，按小時\$2,000(不包括實報實銷雜費及註冊費)	律師出席會議不足一小時亦算一小時，按小時\$2,000(不包括實報實銷雜費及註冊費)
備註	-	-	-	-	-	-	-	-	刪除標書條款第8-9項，修改標書條款第5項及第10項	刪除標書條款第8-9項	-

附註: 2011至2012年共發出5封信律師信共支出\$4,100，釘契1單\$1,000，2次出席會議費用共\$7,000

第五屆管理委員會  
2012年12月

## 新年撥款事項

(附件四)

	2012年實際開支	2013年預算開支
委員及嘉賓食飯	HK\$3,680.00	HK\$5,000.00
財神利是(蔡成火朋友)	HK\$800.00	HK\$0.00
財神利是(夏昭建提供)	HK\$300.00	HK\$0.00
拜神婆利是(黃杏芳)	HK\$300.00	HK\$0.00
舞獅表演	HK\$13,800.00	HK\$2,000.00
年卅晚添香油錢	HK\$1,000.00	HK\$1,000.00
行大運柑及拜神水果	HK\$2,956.00	HK\$3,500.00
賀年糖果	HK\$2,038.00	HK\$3,500.00
年花	HK\$11,817.00	HK\$15,000.00
採青、點睛、行大運利是	HK\$8,040.00	HK\$10,000.00
拜神用品	HK\$1,212.50	HK\$2,000.00
音響系統租賃	HK\$2,400.00	HK\$3,000.00
司儀	HK\$1,000.00	HK\$1,500.00
拜神燒味	HK\$17,800.00	HK\$25,000.00
有頭菜	HK\$443.00	HK\$700.00
什項支出	HK\$6,133.10	HK\$10,000.00
總支出	HK\$73,719.60	HK\$82,200.00

由於未有實際報價，按照 2012年新年活動開始估計2013年新年活動約數為:\$82,200。建議撥款\$100,000