



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：369-6-2015

豪景花園業主周年大會

暨第七屆管理委員會選舉會議紀錄

- 會議日期 : 2015年5月8日(星期五)
時間 : 晚上7時(下午6時30分登記入場)
地點 : 豪景花園商場2樓大八坊料理
- 主席 : 羅裕權先生(是次大會主持)
- 大會司儀 : 譚志培先生(屋村經理)
- 出席嘉賓 : 荃灣民政事務處聯絡主任 - 徐燁先生
荃灣區議會 - 陳偉明議員、曾文典議員

(一) 宣佈會議開始

大會司儀譚志培經理感謝各業主出席是次會議，並宣佈受會議場地所限只可租至晚上10時30分，另外是次周年大會議程較多，故非關議程事項不列入討論事項中，如業戶有任何疑問或意見，可告知大會工作人員，稍後再作跟進。

大會司儀譚志培經理宣佈，是次會議全程進行錄影。

(二) 簡述業主周年大會之法定人數

大會司儀譚志培經理宣佈，由於會議的合法人數為全體業主人數的10%，全苑合共2,830個住宅單位及單一由大業主擁有的商場，部分業主擁有超過一個物業，故全園的自住人數為2709名，而法定人數為271名，直至晚上7時40分，出席業主及獲委託代表人數為1014位，超過業主人數的10%，宣佈大會正式開始。

(三) 第六管理委員會工作報告

主席羅裕權先生首先鳴謝各位出席是次業主大會，隨後就屋苑各範疇的事務，分項作出簡要報告及展望：

1) 工程：

- 第六屆管理委員會沒有進行大型工程，只是承接第五屆管理委員會的工作，例如第7

至 9 座水土流失整治工程，經歷 2 年多時間，終於正式完成，相關的無障礙通道亦成功獲屋宇署批核；

- 有關總污水渠接駁工程亦已順利完成，工作引伸的打山石收費，在工程小組以專業知識爭取下，成功將承判商報出的 249 萬多減至 49 萬多元。
- 大閘及各車場八達通閘機系統經使用多年已老化，較常出現故障，故將安排更換已老化的部件。
- 地底喉又再出現滲漏，經完成聲納探測找到 10 個滲漏位置，早前已聘任工程顧問，現時工程顧問已擬備工程標書，待管委會完成評註，即可進行招標。

2) 保安及交通：

- 屋苑車路範圍及各車場內將加裝閉路電視，以提高保安水平，及加強保障車場秩序。工程已揀選承辦商，預計工程在今年 9 月前完成。
- 顧及本區交通需要，管理委員會多次向陳偉明議員反映，要求增設巴士路線，陳議員亦相約了運輸署官員及九巴代表與法團委員實地研究；同時亦初步共識會深入研究將向屯門方向的巴士站移至行人天橋底的可行性。

3) 環境／環保：

- 為進一步推動及支持環保，管委會在獲得清潔公司全力配合下，除以往的舊衣回收及三色回收，更增添玻璃樽回收，回收數量不斷增加，亦呼籲未曾參與的街坊日後多加支持。
- 陸續分階段為全苑各座改善園藝，以較少的財政資源，大大提升屋苑的觀瞻及形象，廣受街坊讚賞。管委會將繼續此方向，為未作園藝改善的座別進行同類工作。

4) 康樂：

- 多次成功申請區內活動基金，以資助屋苑購備更多康樂設施，例如健身單車、乒乓球枱等。
- 除過往一直舉辦的中秋燒烤晚會、新春行大運等大型活動，亦不斷嘗試舉辦一些新活動，例如盆菜宴，旅行方面亦不斷籌辦新路線、新內容，藉以加強街坊之間的聯繫，豐富街坊的生活。
- 為滿足不少街坊對種植樂的訴求，管委會在過去一年多，將 A 車場天台荒廢已久的花槽，開辟作綠田園，供街坊體驗種植之樂，反應非常熱烈，現時開辟至 80 多幅種植區予各業戶參與。

5) 財務：

- 在批出開支方面，繼續緊隨「德勤」財務守則，應使才使，但因政府實行最低工資，保安及清潔服務費的增加，以致部份座別出現赤字。

6) 花槽圍欄工程：

- 在第五屆及第六屆管委會全力配合下，困擾本苑過千戶的解除花槽僭建命令問題，終獲得解決方案，這個安排是全港首創，得來絕對不易，無論如何皆值得欣慰。最終參與修建花槽圍欄以解除命令的業戶共 800 多個，亦請明白沒有先例可作參考，各方皆需磨合，或對各業戶造成不便，請各位包涵。工程完成後，關注組亦會繼續跟進解除命令工作。

最後，羅主席謹代表第六屆管委會感謝各業戶對的支持及鼓勵，亦感謝各委員在過去 14 個月所付出的時間及努力。新一屆委員即將誕生，相信在未来日子，會繼續努力為各業戶謀福祉，致力改善豪景的居住環境。

(四) 省覽 2011 年度豪景花園賬目核數報告

屋邨經理譚志培表示，2011 年核數報告分法團及屋苑二部份報告如下：

4.1 2011 年屋苑賬目，核數師意見是：「我們認為，除我們在保留意見基礎一段所述事項資料，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映屋苑於截至 2011 年 12 月 31 日止年度內屋苑之財務往來及現金流量情況，以及在該期間結束時屋苑的財務狀況」。

「保留意見基礎」即是由於在財務狀況表中的預收管理費中之\$107,302.00，並未能獲取有關及明細的文件，核數師無法確認於 2011 年 12 月 31 日有關數字性質完整性及準確性，出現此情況的原因在於有些業戶自行到銀行入了賬而未有通知管理公司，因此未能有資料提供予核數師，只是一個掛賬，但不影響本苑的實際收益。

2011 年屋苑收入\$43,766,072.00，支出\$43,106,628.00，該年度盈餘\$659,444.00；資產負債方面，非流動資產\$32,716.00，流動資產\$76,420,202.00，流動負債\$27,761,581.00，流動資產淨值\$48,658,621.00，資產淨值\$48,691,337.00，代表累積盈餘\$28,664,863.00，儲備基金\$6,383,296.00，維修基金\$13,643,178.00。

4.2 2011 年法團賬目，核數師對法團賬目意見是，我們認為該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映法團於截至 2011 年 12 月 31 日止年度內法團之財務往來及現金流量情況，以及在該期間結束時法團的財務狀況。

2011 年法團賬目收入\$477,640.00，支出\$389,574.00，盈餘\$88,066.00；資產負債方面，流動資產\$67,272,615.00，流動負債\$67,020,737.00，資產淨值\$251,878.00，代表累積盈餘\$251,878.00。

(五) 議決(1) — 選聘 2015 至 2017 年度保安服務合約的承辦商

屋邨經理譚志培報告，現服務合約期於 9/6/2015 早上八時屆滿，管理委員會早前指示管理公司招標，於 23/2/2015 進行第一次公開招標，結果只有 2 間公司回標，故於 12/3/2015 進行第二次公開招標，26/3/2015 截標，並於 27/3/2015 開標，共收到 4 份回標，出席業戶於進場時已收到回標分

析，最低標為「安民」，最低標價與第 2 低標價相差 8.4%，最低標「安民」於 1999 年成立，公司約有 1000 人，曾服務本苑、麗港城 1、2、4 期、樂華邨及恆安邨，最細的屋苑有 2000 伙；第二低標「威智」於 1993 年成立，公司約有 1300 人，曾服務嘉兆台及上水名都等屋苑，最大屋苑有 780 伙；第三低標「十全」於 1986 年成立，公司約有 600 人，曾服務希爾頓中心及碧濤花園 2 期等屋苑，最大屋苑有 2000 伙；第四標「佳衛」於 1998 年成立，公司約有 300 人，曾服務麗城花園 3 期及樂翠台等屋苑，最大屋苑有 2200 伙。

上述投標的 4 間公司皆有被邀請見標，見標時委員亦著重了解保安補替事宜及是否曾服務過與本苑相似的開放式大型屋苑，但結果是第 2 低標至最高標雖曾服務大型屋苑，但該些屋苑設計性質與本苑不同，都是密閉式設計的屋苑，只有「安民」有服務大型開放式屋苑經驗。

業戶 A 發言：在分析表的其中一項「員工可獲有薪休息日」，最低標至三標都表示「否」，但最高標表示「設有」，這是否招標統一準則，如不設有，會否抵觸香港法律及有薪休息日是否已包括員工年假。

譚經理回應，標書中這一項是開放性問題，讓投標公司填交員工休息日是否有薪，但不會抵觸法律的最低工資政策，休息日不等同年假，休息日是按法律而定的平均每 7 天享有 1 天休息日，可設有薪或無薪，該些員工是日薪月結，同時合約是實行崗位制投標，因此不存在是否已包括員工的有薪休息日及加班費的補貼。

業戶 B 發言：現時「安民」服務本苑，但座頭保安員及路面保安員竟向業戶取授權書，是否有問題及對其他投標公司不公平？另外是次會議亦有選委員，但保安員為本苑工作及在工作中向業戶取授權書，是否過火了？是次會議是揀選保安公司，「安民」亦有投標，業戶將授權書給予保安員，這是否公平？這是公平、公開、公正嗎？有許多業戶出席會議是基於授權書不知為何給了某某人，如果是次會議最後流會，就會說是業戶 B 本人造成，浪費了 10 多萬元引致流會，但如此不公平，現屆主席需作出交代。

業戶 C 回應業戶 B 發言：不同意業戶 B 意見，2010 年在商場 1 號舖召開業主周年大會揀選保安服務合約時，當日其本人遭第四屆的法團律師恐嚇，當時很多業主都知該事件，當時第四屆法團管理委員會聘請的何姓律師就在大會台上不公正地揀選保安公司，其本人用了一年時間到律師公會投訴該律師結果得值，當時第四屆管理委員會是用本苑的公眾錢財聘請該律師在大會上幫助投標公司「信和」，就該事件最後結果是該律師被律師公會譴責，因此業戶需認清誰是為本苑著想，誰為本苑帶來壞處。

業戶 D 提問：保安用何身份索取授權書。

譚經理回應，有業戶指出是次會議議程涉及某些公司或人事，他們以此身份索取授權書似乎不公道，但是次會議亦有議程是揀選管理委員會委員，有份參選的業戶有否向本苑業戶索取授權書，

因此不應該存在雙重標準。

業戶 D 再次發言表：參選委員索取授權書因其是業戶，保安員身份是在本苑工作，其憑甚麼索取授權書？保安員是否業主及在甚麼時間索取授權書？保安員為所屬的公司索取授權書，是次會議有議程是揀選保安公司，這在法理上已不合法，因此要求將「安民」從名單中剔除。委員因是業主而索取授權書，但有否業主在豪景花園做保安？

荃灣民政事務處徐燁先生回應，業戶表示在索取授權書過程中涉及不公平，但其本人沒有身份去評論是否公平，這需由執法部門處理，但在《建築物管理條例第 344 章》中，沒有明確指引限制哪些人可索取授權書，授權書是由業主自行填寫好後提交到業主周年大會所指定的收集點，當然亦需有其他的規定要求如使用指定的表格及在 48 小時前提交，至於以何途徑、交到何處及交給何人，建議物條例沒有明確的指引。

譚經理補充，要求保安員呼籲業戶填寫授權書是基於召開業主大會是需要足夠的法定人數，如出席人數不足，則會引致流會，屆時或會造成管理公司失職的指責，因此管理公司要求保安員呼籲業主出席會議，如未能出席，則可填寫授權書予業主任何值得相信的人，這是予保安員的指示，但沒有指示授權予任何人；至於業主要授權予何人，業主有權決定，只需授權予任何一個法人則可，只要業主在填寫授權書時沒有受到威逼及在不情願情況下即可，業主亦有權取消及查閱所提交的授權書，保安員身份只是工作，業主將授權書交予保安員，純粹是保安員協助提交授權書。

業戶 D 再次發言：剛與曾文典議員論及有些屋苑為避免流會而索取授權書，但這些授權書則會寫明只授權出席會議，但不授予投票權，簽署授權不僅僅是出席會議，同時亦授權予投票，現時「安民」有很多授權書，是次會議結果亦會是投「安民」。

業戶 B 再次發言：保安員以令人同情手段向業戶索取授權書，不是公開、公平、公正，其接受管理公司的指示因擔心不夠票數召開會議而呼籲業主出席會議，但保安員卻以博同情的方式索取。

譚經理回應，暫未有收到類似業戶 B 所言保安員索取授權書方式的投訴，如保安員真如業戶 B 所言的方式索取授權書，建議業戶指出該保安員，管理公司亦會責承保安公司令業戶對此有誤會作出交代。

業戶 E 發言：這 6 年揀選了 3 次保安服務合約承判商，由 6 年前即第四屆管理委員會開始，本苑保安數量即減少了 12 名保安員，現時路面很難發現保安員，合約規定每個崗位都設有保安員，現時需提供正常的保安合約。

譚經理回應，在第四屆管理委員會的確每更份減少了 10 名保安員。

業戶 F 發言：居於第 13 座，當座保安員表示，如業戶不簽署授權書，該保安員會失去工作，現時管理費一直增加，現時管理費已高過「碧堤」，該業戶亦表示，其在該座發現所有授權書都是

予「羅裕權」，其不認識該名業戶，認為不可以代表業主，這是不公平。該業主表示其在簽署時看到全部的授權書都給予「羅裕權」，為何第 13 座業戶不可以親自出席會議，要授權予人，因此其沒有簽署該授權書。

譚經理回應，正如業戶 F 所言，如其都沒有簽署授權書，則表示其他業主也可選擇不簽署授權書，同時亦歡迎業主親身出席會議，沒人可禁止業戶 F 出席會議，而業戶 F 亦有到會議現場，至於業戶 F 所言的第 13 座保安員，保安公司需作記錄，查找為何該名保安員會偏離管理公司指示。

業戶 G 發言：曾有保安員問其本人會否出席業主大會，其表示未必有時間出席，該保安員當時亦有問及是否滿意保安工作表現及表示希望能繼續工作，其當時回應表示保安員工作表現好，亦很喜歡該保安員，聽罷，該保安員提出索取授權書的要求。因不了解投票事項，但以前曾參與一次業主大會，因當時當簽署授權書時，發現要簽予被授權人完成所有大會工作而疑惑，同時，保安員提供的授權書是已填上被授權人的姓名，認為此舉有誤導業戶。另外，業主在參選委員時有宣傳單張投入各業戶信箱，希望是一些政綱而不是一些抹黑他人的內容，雖然其認識參選人劉先生及劉太太多年，但不太熟，認為這些宣傳是有抹黑及針對成份。

譚經理宣佈，是項議程是採用 5A 投票表格，投票者需用原子筆將所選公司前的圓圈填滿，切勿對摺。最後有關服務合約標價及投票結果如下：

	公司名稱	投標價 (兩年合約用)	業權份數	百份比
選擇 1	安民警衛有限公司	\$43,166,150.40	14677	97.08%
選擇 2	威智護衛有限公司	\$46,774,020.00	373	2.47%
選擇 3	十全保安有限公司	\$55,550,016.00	36	0.24%
選擇 4	佳衛保安服務有限公司	\$57,496,800.00	32	0.21%
合共				100%
有效票總數(張)			239	
廢票總數(張)			2	

大會司儀譚志培宣佈，因「安民警衛有限公司」得票佔總投票業權份數超過 50%，故通過揀選「安民警衛有限公司」為 2015 至 2017 年度保安服務合約的承辦商。

(六) 議決(2)選聘 2015 至 2015 年度清潔服務合約的承辦商

屋邨經理譚志培報告，現時清潔合約將於 13/6/2015 到期，管委會早前已指示客戶服務部公開招標，初次截標時只有 2 間公司回標，經延標後結果共有 5 間公司回標。最低標是「誠信」較第二低標「張記」低 2.5%，較第三標「雅潔」低 16.5%，第四標「高榮」，第五標「碧瑤」。第三標「雅潔」在入標時是最低標，但在見標時，該公司表示報錯標，管理委員會在諮詢法律意見後得知在揀選投標商前，投標商有權修改或撤銷標書，最終管理委員會在常務會議時接納「雅潔」的修訂，因此「雅潔」為第三標。最低標「誠信」於 1985 年成立，公司總人數約 1500 人，曾服務於本苑接近 4 年、家維邨、海逸豪園、德福花園、維港灣及映灣園等屋苑，該公司已考

取 ISO9001(品質管理)、ISO14002(環境保護)、OHSAS(職業安全)及 IMS (綜合管理)認證；第二低標「張記」於 1972 年成立，，公司總人數約 1500 人，曾服務於海翠花園、世界花園、富寶花園、翠屏花園、翠怡花園、嘉豐花園、星堤、黃金海岸 2 期、新屯門中心等屋苑，該公司已考取 ISO9001(品質管理)、ISO14001(環境管理)及 OHSAS(職業安全) 認證；第三標「雅潔」於 1999 年成立，公司總人數約 1200 人，曾服務於青雅苑、美樂花園、青宏苑、海麗花園、新翠花園、比華利山別墅、頌雅苑等屋苑，該公司已考取 ISO9001(品質管理)、ISO14001(環境管理)及 OHSAS(職業安全)認證；第四標「高榮」於 1985 年成立，公司員工約有 120 人，曾服務於花園城、康景花園、錦輝花園、龍臻閣等屋苑，沒有考取任何國際認證；最高標「碧瑤」於 1982 年成立，公司約有 8000 人，曾服務於曉麗苑、匡湖居、新港城 4 期及宏福花園等屋苑，該公司已考取 ISO9001(品質管理)、ISO14001(環境管理)及 OHSAS(職業安全)認證。

業戶 E 再就清潔服務發言：後樓梯一年只清潔一次，以及在中午 12 時才倒垃圾，以致在午飯時間聞到臭味。

譚經理回應，會再向清潔公司反映。

譚經理宣佈，是項議程是採用 6A 投票表格，投票者需用原子筆將所選公司前的圓圈填滿，切勿對摺。最後有關服務合約標價及投票結果如下：

	公司名稱	投標價 (兩年合約費用)	業權份數	百分比
選擇 1	誠信清潔服務有限公司	HK\$13,488,000.00	14189	94.26%
選擇 2	張記環保有限公司	HK\$13,824,000.00	663	4.40%
選擇 3	雅潔清潔工程有限公司	HK\$15,720,000.00	54	0.36%
選擇 4	高榮衛潔服有限公司	HK\$15,936,000.00	0	0%
選擇 5	碧瑤清潔服務有限公司	HK\$17,846,400.00	147	0.98%
合並			15053	100%
有效票總數(張)			232	
廢票總數(張)			1	

大會司儀譚志培宣佈，因「誠信清潔服務有限公司」得票佔總投票業權份數超過 50%，故通過揀選「誠信清潔服務有限公司」為 2015 至 2017 年度清潔服務合約承判商。

(七) 議決(3) 一選聘 2015 至 2017 年度邨巴服務合約承辦商

屋邨經理譚志培報告，現邨巴合約將在 10/7/2015 到期，邨巴服務是邨巴公司自負盈虧，因此較少公司投標。管委會早前已指示客戶服務部公開招標及邀標，初次截標時沒有回標，第 1 次延標時只有 1 間公司回標，再延標最終亦只 2 間公司回標，管理委員會接見全部投標公司。「華國旅運有限公司」為現時的邨巴服務承判商，所投標車費以八達通付費單程\$7.8，以現金繳付\$8.0，長者\$4.5，本苑商場上車到山上座別\$1.5，豪景及荃灣開出班次每星期 207 班，收費水平維持 24 個月，該公司與同系公司「嘉國」於 1997 年起服務本苑，其中 2010 年 3 月至 2011 年 6 月沒有揀選該公司，但 2011 年 7 月再次服務本苑至今。另一投標公司「天達金源(亞洲)有限公司」所投標車費單程\$8.0，長者\$6.0，本苑商場上車到山上座別不收費，每年評估後作出價格修訂，另

外，豪景及荃灣開出班次每星期 177 班。在該公司營運 2 個月後，或會檢討班次，即指可加可減班次，該公司是首次投標。

現時邨巴公司 2 年來都維持以八達通付費單程\$6.9，長者\$4.0，本苑商場上車到山上座別\$1.0。2 間投標公司皆沒有完全依標書條款，但管理委員會的投訴、監察及保安交通事務組約見 2 間公司了解情況後，認為修改條款可接受。現時業戶在投標時需考慮收費、班次多少、收費會否在合約期內修訂及班次會否在合約期內修訂。

譚經理宣佈，是項議程是採用 7 號選票，投票者需用原子筆將所選公司前的圓圈填滿，切勿對摺。最後有關服務合約標價及投票結果如下：

	公司名稱	業權份數	百分比
選擇 1	華國旅運有限公司	14760	98.03%
選擇 2	天達金源(亞洲)有限公司	296	1.97%
	合共	15056	100%
	廢票總數(張)	1	
	有效票總數(張)	233	

大會司儀譚志培宣佈，因「華國旅運有限公司」得票佔總投票業權份數超過 50%，故通過揀選「華國旅運有限公司」為 2015 至 2017 年度邨巴服務合約承判商。

(八) 簡述豪景花園業主立案法團管理委員會委員之選舉方式

大會司儀譚志培宣讀，根據《建築物管理條例》，如建築物的單位多於 100 個，管理委員會的委員人數須不少於 9。

委員人數的建議將即場由出席業主動議和議提出，再由業主投票議決，各座參選人及當選委員均不設上下限。此項投票必須獲得過半數投票業權份數方為有效。如果在第 1 輪投票中沒有任何 1 個選擇獲得過半數的業權份數，則最高票數的兩個選擇可以進入第 2 輪投票。

當管理委員會委員的人數議決通過後，各出席業主便可按其意願及上述所定之人數，從所有候選人當中投選有關委員。

如候選人的數目不多於須委任的管理委員會委員的數目，則該等候選人須當作獲委任為管理委員會委員。如候選人的數目多於須委任的管理委員會委員的上限數目：

A. 簡述豪景花園業主立案法團管理委員會委員之選舉方式

投票和點票須按照簡單或相對多數投票制（亦稱為“得票最多者當選”投票制）進行，而在該制度下業主可投票選取的候選人的數目，不得多於須委任的管理委員會委員的數目；及候選人按得票多寡順序排列，數目相等於須委任的管理委員會委員數目的最前列候選人，須獲委任為管理委員會委員；

B.如在點票結束後，尚須委任管理委員會委員，而得票最多的餘下候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為管理委員會委員。

在選出委員後，業主須藉決議，從管理委員會委員當中委任以下職務：

- i. 一人 (必須為管理委員會委員) 為管理委員會主席；
- ii. 一人 (不論他是否管理委員會委員) 為管理委員會秘書；及
- iii. 一人 (不論他是否管理委員會委員) 為管理委員會司庫。

因參選人數會影響出席業主對委員人數的建議，即場詢問有否業主有興趣報名參選，限時後如無業主報名，即宣佈截止報名。無業主即場報名，正式宣佈豪景花園業主立案法團第七屆管理委員會截止報名參選委員。

業戶 H 發言：有部份業主被座頭保安員誤導填寫授權書，授權書表面上是授權予保安聘請原有保安公司，剛揀選的保安公司得票佔 90% 以上，因此該些授權書亦已授權揀選委員，因此擔心在揀選委員此議程上，大多票數落在某些人身上，因為有些授權書是沒有填寫被授權人而交了到法團或管理公司填寫，希望業戶到時可留意哪些人佔票率與保安公司相同。

業戶 I 發言：舉辦是次大會的 14 天前才知要召開業主周年大會，因此未有機會提出議程修訂，認為選舉制度似乎不歡迎新參與者而感到不滿意，管理委員會一早已訂出於 8/5/2015 召開業主周年大會，但要到 23/4/2015 才發出會議通知，令其選舉籌備太倉促，甚至沒有足夠時間準備，授權書方面出現不公平情況，以致在發出委任文書收據，是否廢票都是入會場才知悉，以致不能確定有否錯漏，但得到的回應是會議當日才可出收據，如收據可早日發出，如發現授權書有問題，亦可早日聯絡業主作出更改，現時沒有機會更改，導致有 40 多張無效授權書，甚至選舉方法是否可現時商討後才揀選？以往第一至第四屆管理委員會是每座皆有一位代表，直至第五屆改變了選舉方式，以致出現某些座別有多位委員，有些座別沒有委員。兩年前要求為第 26 座提興建無障礙通道，該要求被管理委員會擱置，因此建議就選舉人數發表意見，委員居住座別應分散平均，不應太集中某些座別。另外，現時各座自負盈餘，由興建座別支付有關費用，為何第 26 座需由委員決定是否做無障礙通道，該些委員亦不居於第 26 座。現時的選舉制度是直至最後一分鐘都可報名，會議前一天只有 14 位報名參選，但今天卻有 30 多位業戶參選，希望作出改善。

荃灣民政事務處徐燁先生回應，業主大會會議通知需於會議前 14 天前發出，但不計會議當天，因此會議前 14 天發出是符合法例要求，如需再早於 14 天發出會議通知，則似乎管理委員會實際安排。

至於授權書方面，必須採用在《建築物管理條例第 344 章》中規定的表格，在 48 小時前提交至大會指定的收集點及授權書必須有業主簽署；法例上沒有明確指引開授權書收集箱的次數及時間由管理委員會決定，或決定於 48 小時截止後再開授權書收集箱亦可。

業戶提出的每座設立一個委員，當然這是最理想的做法，但《建築物管理條例第 344 章》並沒有規定每座必須有一代表，對業主委員會的選舉可能有些公契內有規定每座必須有一座代表才可成立業主委員會，但現時豪景花園是業主立案法團，是根據《建築物管理條例第 344 章》成立，在條例上沒有規定是否每座需派代表參選，業主需自行選擇在候選人中是否每座需有一代表。

至於委員人數，亦是接著議程揀選，業主是自己考慮管理屋苑的適合人數；至於法團可否有決定權，法團是可管理屋苑公眾地方及公用設施，當一個屋苑成立法團，法團是有權決定在公用地方的設施的增減與否；

參選委員的報名期何時截止，《建築物管理條例第 344 章》並沒有明文規定何時截止，有些法團是於會議前截止，從而收取參選者的資料及製定宣傳資料予會議參考，實際上在揀選委員前那一刻仍可報名，大會宣佈截止後則不可報名。

譚經理補充，大會的安排及議程，《建築物管理條例第 344 章》列明是由管理委員會決定，管理委員會亦於 13/3/2015 常務會議已訂定 8/5/2015 業主周年大會，有關會議紀錄及會議議程亦有詳述。至於第五屆是有第 26 座業戶參選，及是當屆司庫；第 26 座的無障礙通道亦非第六屆管理委員會決定，當時是有向該座住戶發出問卷諮詢，但結果是反對興建多於贊成。至於參選委員報名時間，在宣佈截止前都可報名，以往有就此諮詢法律意見，回覆是如在會議前截止報名，是有機會備受挑戰。

(九)議決(4) — 豪景花園業主立案法團管理委員會的人數

屋邨經理譚志培報告，根據建築物管理條例，因豪景花園超過 100 戶，委員人數最少要 9 名。早前參選第七屆管理委員會委員選舉的報名者加上剛才即場報名參選者共 35 名。要通過成為委員人數，該個建議須得到最多票贊成，同時必須要獲得不少於總投票業權份數的百份之五十 (50%)的選票，才可獲通過，故可能需作第 2 輪投票，如在第 1 輪投票未有一間建議獲不少於總投票業權份數的百份之五十 (50%)的贊成票，得票最多的兩個建議將入選第 2 輪投票。投票時請用黑色或藍色原子筆填寫。今個議程是使用 9A 號選票。

會上居民對豪景花園業主立案法團第七屆管理委員會的人數即場作出的動議及提票結果如下：

提議管理委員會的人數	業權份數	百份比
選擇 A：12	331	2%
選擇 B：14	80	0%
選擇 C：18	12479	67%
選擇 D：20	137	1%
選擇 E：29	294	2%
選擇 F：35	5168	28%

合共	18489	100%
廢票總數(張)		2
有效票總數(張)		262

大會司儀譚志培宣佈，第七屆管理委員會的成員為 18 名。

(十) 候選人自我介紹(每位候選人最多 1 分鐘)

參選者 1 已、2 號、3 號、4 號(委託 6 號參選者作簡介)、5 號、6 號、10 號、11 號、13 號、14 號、16 號、18 號、23 號、25 號、26 號、28 號、30 號、31 號、32 號、33 號及 34 號到台上作出簡介。

參選者 7 號、8 號、9 號、12 號、15 號、17 號、19 號、20 號、21 號、22 號、24 號、27 號、29 號及 35 號沒有台上作出簡介。

(十一)議決(5) — 選出第七屆管理委員會委員

大會司儀譚志培宣佈，業主可投票選取的候選人的數目，不得多於須委任的管理委員會委員的數目；該議程是使用 11 號選票，得票者高至少揀選 1 名，最多 18 名，否則選票作廢，切勿摺綑選票以免無法過機。以下為各候選人的得票：

選項	候選人	共佔業權份數	
01	沈正民	13030	當選
02	蔡成火	13566	當選
03	劉瀚群	12722	當選
04	楊冠益	5154	
05	黃楊慕蓮	5165	
06	劉浩良	5224	
07	李甦宇	4757	
08	鄺栗霞	4813	
09	麥新	12839	當選
10	黃潔綺	5059	
11	李顯爵	5017	
12	李寶玲	4849	
13	文麗萍	5171	
14	梁國強	5181	
15	湛倩嫻	4783	
16	韓愛玲	13260	當選
17	黃懿華	12527	當選
18	羅裕權	12937	當選
19	羅惠芬	68	

20	郭麗芬	68	
21	梁楚燕	12509	當選
22	林佩雯	98	
23	梁美華	13257	當選
24	陳智豪	12445	當選
25	顏瑞昭	13319	當選
26	彭頌恩	13007	當選
27	王輝誠	12555	當選
28	郭麗芬	12744	當選
29	譚妙嫻	12508	當選
30	劉永偉	13112	當選
31	李麗思	13213	當選
32	黃嘉銘	13415	當選
33	何滿琮	5056	
34	麥永漢	1134	
35	凌文娟	4709	
	有效票業權份數	18301	
	廢票總數(張)	3	
	有效票總數(張)	247	

(十二) 議決(6) — 選出第七屆管理委員會委員主席、秘書及司庫各 1 名

由於參選主席、司庫及秘書的候選人各有一名，因此自動當選。

第七屆管理委員會委員主席:羅裕權先生

第七屆管理委員會委員秘書:黃嘉銘先生

第七屆管理委員會委員司庫:劉永偉先生

(十三)會議結束

散會時間：十時四十五分

記 錄：趙艷紅



豪景花園業主立案法團



主席 羅裕權 謹啟
二零一五年六月四日