



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 : 388-2-2016

豪景花園特別業主大會會議紀錄

會議日期 : 2016年1月21日(星期五)
時間 : 晚上7時30分(晚上7時開始登記入場)
地點 : 豪景花園商場2樓大八方

主席 : 羅裕權先生(是次大會主持)
司庫 : 劉永偉先生
秘書 : 黃嘉銘先生
會議召集人代表 : 楊冠益先生 黃楊慕蓮女士
大會司儀 : 譚志培先生(屋邨經理)

業主或被授權業戶 : 670位業戶

列席者 : 荃灣郊區-伍顯龍議員
荃灣民政事務處聯絡主任-徐燁先生

(一) 宣佈會議開始

大會司儀譚志培多謝各業主出席是次會議，介紹在台上就座有豪景花園業主立案法團主席羅裕權先生、司庫劉永偉先生、秘書黃嘉銘先生、伍顯龍議員、荃灣民政事務處代表徐燁先生、是次會議召集人楊冠益先生及黃楊慕蓮女士。

大會整個過程會被錄影及錄音。為令大會順利完成，對於一些蓄意阻礙大會進行的行為，如大聲叫囂、吵鬧，大會將勸喻相關人等離場。另外，大會於議決事項前設有發言時間。

1. 宣佈會議開始

直至晚上7時50分，出席會議人數及獲授權代表人數合共670人，會議超過大會的合法人數，宣佈會議正式開始。

2. 簡述特別業主大會之法定人數

大會司儀譚志培宣佈由於業主大會的法定人數，為業主人數的百分之十(10%)，全苑共2830個住宅單位及1個單一業主擁有的商場，住宅方面亦有部份業主擁有多於1個單位，故全苑有2715名業主，法定人數即272名。現場業主加獲授權代表已有670名，佔業主人數24.68%，大會主持羅裕權主席宣佈已超過大會的合法人數，大會已正式開始。

3. 議決 — 取消在 2016 年度增加管理費

大會司儀譚志培經理為 2016 年財政預算管理加幅作講解，本苑每座分兩部份賬目處理，每座別設獨立賬目及屋苑公共支出。屋苑公共支出及收入項目方面，收入來自定期存款利息收入，依 2015 年 1 月至 8 月估算，每月收入\$50,000.00，如果 2016 年不加管理費，累積盈餘減少，利息收入亦隨之減少，預算全年收入\$552,000.00；康樂設施租用收入如網球場、壁球場按 2015 年 1 月至 8 月平均數推算，2016 年全年收入\$168,000.00；雜項收入如商戶入苑派傳單、鎖車費收入及 302 入閘費收入等預算\$120,000.00；泳池 2015 收入\$161,000.00，預算 2016 年收入\$160,000.00；公眾部份收入預算 2016 年全年約\$1,000,000.00，其中銀行存款利息收入受存款影響。

支出方面，每年核數費最近一次報價\$42,000.00，推算 2016 年需\$50,000.00；本苑外判會計服務費以合約形式簽訂，於 2016 年 3 月 15 日前實際支出每月\$25,000.00，2016 年 3 月 16 日起，第二年合約為每月\$25,500.00，該項目全年支出\$304,750.00；

銀行收費，核數時需銀行確認信及支票往來手續費，此項目支出全年預算\$4,000.00；業主大會開支，預算每年召開一次業主大會，支出為\$85,000.00；清潔費，此項目已經公開招標，及經業主大會中揀選最低標，全年公眾地方攤分合約費為\$3,151,656.00；

電費方面，全苑攤分電費包括遊樂會、網球場、泳池、管理處辦事處、法團辦事處、總垃圾房、維修工作站、水電部工作站及園藝部工作站，以全年用電量推算，預算\$301,577.97；

節日裝飾方面，2016 年農曆年燈飾預算\$25,000.00；聖誕節燈飾預算\$25,000.00；加上裝飾品、年花等預算全年支出\$100,000.00；

園藝種植方面，管委會早於幾年前訂出本苑園藝藍本，現仍有幾座未完成，預算全年支出\$150,000.00；

保險費方面，製備此份財政預算時，以 2015 年合約費推算，預算支出\$700,000.00，支出實報實銷；保險合約仍未招標，因此較實際收到標價為大。

訴訟費方面，本苑法律顧問以合約形式支付，每月\$1,000.00，包無限口頭諮詢，合約於年尾屆滿及預留\$20,000.00 作特殊法律方面支出，是實報實銷，全年預算支出\$32,000.00；

維修保養方面，“水電保養維修”除包括水電維修，亦包括其他如外牆維修，公眾地方全年預算支出為\$587,004.00；

當中明細為：水電保養合約至 2016 年 7 月 31 日到期，到時公開招標預計標價上升

10%，全年合約費預算\$447,204.00，全苑公眾地方照明設備全年預算支出\$12,000.00；公眾地方有關水電維修全年預算\$24,000.00；水電保養維修公眾支出全年預算\$483,204.00，除合約外，其他支出每月預算\$3,000.00；其他維修及保養費如頭閘閘機全年保養費\$22,152.00；蜘蛛車保養費現時每季\$3,150.00，預算加至每季\$3,500.00，全年預算支出\$14,000.00，同時全年維修費\$10,000.00；遊樂會、法團辦事處及管理公司合共 22 部電腦保養費，每月合約費\$1,280.00，合約期至 2016 年 7 月，其後預算加至每月\$1,400.00，全年預算\$16,800.00；收取管理費系統 MYOB 保養費，每年保養費\$2,754.00，2016 年 2 月 11 日到期，預算加至每年\$3,000.00；每月預留\$5000.00 購買全苑維修用品，全年全苑公眾地方支出\$60,000.00，以上“水電維修保養”項目 2016 年預算支出\$587,004.00。

泳池支出，保養費中包括水泵、配件、消毒藥水及救生員服務，以 2015 年合約費為基準，2016 年預算加幅 10%，保養費及化學品費用加 10%，預留\$50,000.00 作泳池設備及泳池維修，全年預算支出\$583,280.00；

保安系統方面，公眾地方預計緊急維修，全年 4 次，每次\$1,800.00，全年預算\$7,200.00 及一般保安系統維修費，全年預算\$30,000，本苑路面已加設閉路電視，如設備損壞，將由此預算支付，是項支出全年預算\$37,200.00；

消防保養方面，全年預算\$10,000.00。

經理人酬金按支出 4% 支付，隨實際支出調整，按 2016 年全年預算計\$978,441.05。

租金方面，租用 2 個舖位(商場 22 號舖及 23 號舖)作管理公司辦事處，法團辦事處已搬往第 14 座地下，22 號舖租約將於 2016 年 3 月 31 日到期，現時租金\$17,000.00，預算新租金加至\$18,700，管理費由現時\$1,000 加至\$1,100.00，冷氣費由\$1,462 加至\$1,608.00，差餉由\$2,370.00 加至\$2,607.00，商場 23 號舖位與 22 號舖位一樣，但現租約至 2016 年 6 月 30 日到期，兩個舖租金全年預算支出\$534,648.00；

殺蟲滅鼠合約，現時每月合約費\$10,720.00，合約於 2016 年 11 月 31 日屆滿，預算加幅 10%，全年預算\$129,712.00；

印刷廣告費，現有一部以租賃計劃購買的影印機，保養費連限定讀數費每月\$2,600.00，5 年合約，超額影印及彩色影印，平均每月\$800.00。刊登廣告費，本苑依「德勤指引」，超過\$100,000.00 需進行公開招標，參考 2015 年的數據，預算每次\$2,000 至\$3,700，故印刷廣告費全年預算支出\$100,000.00；

保安費方面，公眾地方全年支出\$8,089,743.20，新合約 2015 年 6 月初開始，由業主大會揀選最低標，是固定支出。

雜項支出，以 2015 年 1 月至 8 月推算，2016 年全年預算\$130,000.00；

電話費例如法團辦事處、管理公司辦事處、遊樂會及保安室寬頻及傳真線，全年支出預算\$60,360.00；

交通費，每月預算\$100.00，全年預算支出\$1,200.00；

製服費，管理處編制為 31 人，每人每年\$1,000.00，預算全年支出\$31,000.00，有需要才更換補替。

薪酬方面，管理公司(包花王、維修技工共 31 人、法團幹事 2 人及 1/2 遊樂會助理)，預算文職人員加幅 5%，工程人員 5.3%，但絕非傳言中加幅 32%，另強積金供款與薪酬掛鈎。

水費方面，全年水費預算\$1,392,074.86，這大部分來自沖廁水費，本苑由 2012 年 11 月 30 日起，停用污水處理廠，改用政府提供淡水沖廁，當時水務署只可予本苑安裝一個總水錶，無法於各座安裝獨立分錶，因此撥入公眾支出，再按各座業權分數攤分水費，停用污水處理廠每月節省\$139,650.00 污水處理費。這方面預算是以全年用水量推算。

本苑全年公眾地方支出\$25,439,467.20，預算收入\$1,000,000.00，大業主攤分 3%共\$733,184.02，因此 2016 年支出預算\$23,706,283.19。

個別座別收入支出方面，收入方面，例如第 20 座，2016 年增加管理費收入後全年收入\$1,923,048.00，減去每月儲備基金撥款管理費收入 5%為\$96,152.40，第 20 座剩餘收入\$1,826,895.60；支出方面，按業權分數作公眾攤分費用\$903,009.28，清潔每座半日工，全年支出\$91,248.00，電費\$172,006.25，節日裝飾全年\$1,000.00，天線系統保養全年\$5,436.00，有線 A 台全年\$1,035.70，閉路電視預計升降機內其中一支鏡頭需更換預算\$1,800.00，座頭及外圍預計 2 支鏡頭需更換預算各\$1,800.00，全年預留\$1,500 維修之用，升降機保養費\$70,800.00，階梯升降台共\$19,200.00，載客升降機許可證費預算每張\$315；水電維修合約費全年\$55,440.00；預算天台加壓泵(10 年以上納入預算)，2 台預算\$28,000.00；加壓缸\$5,000.00，全年預算\$2,000.00 用作購買照明；第 1 至 26 座每 5 年的固定電力裝置檢查，預算\$18,000.00；一般水電維修，全年預算\$4,000.00；其他維修及保養，如外牆維修，預算\$50,000.00，這數額非常保守。消防保養全年\$2,500.00；保安費，日更為客戶服務助理，因此較其他日夜皆為保安員的少，合約費每年\$213,744.00，印刷費全年預算\$100.00，律師費全年預算\$1,800.00，雜項支出包括垃圾袋，全年預算\$12,000.00，電話費\$900.00，交通費全年預算\$100.00，水費以用水量推算全年\$3,089.28。薪金方面，因第 20 座日更聘用客戶服務助理，全年薪金預算\$357,110.30，強積金供款預算\$17,855.57；僱傭賠償保險費預算\$5,800.00，製服費預算\$2,500.00，全年預算總支出為\$2,227,839.29，建議加

幅後赤字\$400,943.69。

特別業主大會召集人黃楊慕蓮表示，本苑管理費連續數年有較大加幅，不想財政問題惡化，為改善財政困境，有效運用資源，讓豪景管理真正屬於小業主，自己財務自己解決，改變本苑是每天持續工作，開設小組，令資料更透明，審慎理財。

特別業主大會召集人楊冠益表示，是次會議討論反對 2016 年度管理費加幅，不是完全不加，是合理合情地加，應加則加。譚經理的講解，基於 2015 年 1 月至 8 月的支出計算。於 2015 年的大廈賬目，2015 年 1 月份及 4 月份賬目中保安及清潔費出現重覆入賬，保安費由 24 個月費用支付了 26 個費用，已就此事致信法團要求解釋，法團解釋是支付 2014 年的費用。

譚經理解釋，大廈總賬是當月賬目如實記錄，2014 年 10 月份申請第 17 期清潔費，保安費及清潔費情況類同，2014 年 12 月是支付 2014 年 10 月賬單，直至 2015 年初，2014 年仍有 2 個月未支付有關服務費。

特別業主大會召集人楊冠益表示，所有支出都有單據，2015 年 1 月是支付 2 個月服務費，三司見單簽批，發現 24 個月支付 26 個月服務費，該 2 張單如何出現，從大廈賬目可見，支付了 26 個月費用，合理懷疑是多支付了，懷疑有 2 張單不應存在。

譚經理表示，現時每次簽單，根據「德勤指引」，於 2014 年 12 月支付 10 月份清潔服務費為例，在收到賬單後，由管理公司製備付款申請表，加上承判商單據、出勤表及相關相片交予管委會三司簽批，再交由管理公司總部加簽，然後將整套文件交予會計公司開支票，因此不存在重覆簽發支票。

特別業主大會召集人楊冠益表示，2013 年 8 月至 2015 年 7 月為期 24 個月的保安服務費，為何支付了 26 個月。

譚經理表示，以 2015 年為例，處理 2015 年 1 月至 3 月的會計公司處理方式以支付賬單時才入賬，現時的會計公司則以應付未付方式入賬，2015 年 10 月賬目會作出調整。本苑所有支出，在收到賬單後才開出支票，這可查核，現時如大家對賬項有疑問，則可向會計師查詢。同時，處理存有疑問的賬目的會計公司已被解僱，當中是否於交接時出錯，則需待查明。

特別業主大會召集人楊冠益表示，2015 年 1 月及 4 月的保安費支出可能出錯，電費亦如是，2015 年電費是出現重複支付，現以 2015 年數據作預算，當中有數據出錯，因此不能作參考。例如水泵需要更換，有些水泵可使用 30 年，有些 5 年，譚經理預算 10 年需更換，但不應列入經常性開支，建議由維修基金支付，非突發性支出由維修基金支付；同意譚經理所解釋薪酬沒有 32% 加幅，這項不再多討論。

希望採用 LED 燈，響應環保，譚經理對 LED 燈耐用性存疑，希望譚經理可了解，與 T8、T5 作比較，LED 更慳電。修正 2015 年支出，2016 年開支有 10% 上升，為何超出通脹，譚經理是低估增幅，如不誇大支出，保養維修用 10% 計算，第 5、10、11、12、16 及 24 座管理費不用加 15%，10% 以下可達到收支平衡，同時亦有盈餘，同意有合理增幅，修正後，希望提供正確預算案。

秘書黃嘉銘表示，明白楊先生出發點希望改善屋苑，贊成其熱誠，剛才楊先生提及 2013 至 2014 年簽批文件，質疑在座三司簽署而未能於剛才作出相應解釋，現屆司庫及秘書非當屆三司，文件固然需簽批，但並非未查閱就簽署。

業主 A 表示，由業戶問卷調查中，提出 2 個問題，2011 年至 2015 年期間，由管理費中每月撥作儲備基金及維修基金，5 年期間約已累積 \$20,000,000.00，早前已去信法團查詢該些基金用在何處。

譚經理回應，由管理費中每月撥出 5% 作儲備基金，支出 11% 撥作維修基金，希望業戶主動了解有關事務及相關會議紀錄，法團一貫有將整套賬目上載至本苑網站及張貼於商場及遊樂會，法團辦事處亦歡迎業戶查賬。至於查閱 5 年內的賬目，為確保準確性需時間了解後再作回覆。

業主 A 表示，其於 2011 年仍是委員時，當時是華懋會計部職員而非現時的專業會計師入賬，當年有一份文件記錄儲備基金運作，業主可清晰知道各收支項目，現時已沒有再繼續此份記錄。現時網站雖有上載每月收支報表及賬簿，但難以看出如何支出。每月管理費撥款，業戶需知去處，這並非靠一人之力，需業戶團結，告知管理公司及管理委員會，業戶需要這份記錄及希望知道，不需要會議紀錄，因會議紀錄只告知總支出，但未知如何使用。另外，基金如何使用，用去何處，這影響管理人酬金。邨路加裝閉路電視是於儲備基金及維修基金支出，但為何 2015 年 6 月時有一筆開支閉路電視是由日常支出支付，這是需收 4% 管理人酬金，這是否可澄清。

主席羅裕權回應，本苑有關大型項目的維修皆由儲備基金或維修基金支付，避免收取 4% 管理人酬金。

譚經理回應，現時網站仍有這份清單。撥錯賬問題，在 2015 年 10 月份財務報表會作出調整，這已於早前通知會計公司。

業主 A 補充剛才發言，邨路加裝閉路電視列入日常支出，收取 4% 管理人酬金，不要迷信專業會計師的賬目，力不到不為財。另外，財務報表中有一項為八達通維修保養費 \$100,000.00，懷疑是車場支出而納入大廈支出，專業會計師是否正確，不希望如 3 年前般，反對後仍繼續加管理費。

業戶 B 表示，各座儲備基金及維修基金都有機會用完，各座日常收支出現負數時，則會由維修基金及儲備基金支付，業戶需考慮現時如何支賬及現時盈餘可使用至何時。剛搬入豪景，有幾年沒有加管理費，這 3 年連續加，因出現最低工資及通脹，相信今天大部份業戶選擇取消加管理費，但希望知道日後如何跟進，而不是在這吵鬧。現時管理公司人數不多，亦有不足，如其他業戶提出解僱管理公司，是否有足夠人手接管？現時需關注賬目，如何節流，如泳池開支、收入計算，發現並沒有太多業戶真正到法團了解賬目，依法例，業戶有權查詢賬目及文件，希望有人跟進，如果對賬目質疑，可稍後再作查詢。同時亦建議，日後法團有任何會議，業戶組成的關注組都可派人列席任何一個會議，而不是單方面質疑。

業戶 C 表示，就剛才提及賬目問題，希望有獨立人士跟進，亦呼籲交由廉正公署處理，非內部處理。另外，屋苑管理費，這幾年加幅驚人，屋苑不是投資，只需追通脹即可，希望與其他屋苑作比較，經理人應為業主謀取利益。

業戶 D 表示，通脹指數是指衣食住行評論，其居於第 17 座，即使加了 15%，每呎亦不超過 \$1.3，與同區比較，碧堤半島是每呎 \$1.3，但於 2003 年已是這收費。

秘書黃嘉銘表示，剛才有業戶提出，如對賬目有質疑，交由有關部門跟進，其表示贊同，基於公正、公開，業戶有任何疑問，是可以要求有關部門跟進，亦不僅限於第七屆管理委員會，即使是以往任何一屆，如對本苑賬目有質疑，管委會歡迎業戶有此行動。

伍議員對於業戶詢問，當有否業戶向區議員求助時作出回應，區議員角色是促進各方溝通，管理公司、法團及業戶是有責任釐清有關賬目問題，日後亦會作出跟進。

荃灣民政事務處聯絡主任徐輝先生表示，業主立案法團是依《建築物管理條例第 344 章》成立，日後所有運作亦依《建築物管理條例第 344 章》，召開會議等程序，《建築物管理條例第 344 章》亦提供框架。根據《建築物管理條例第 344 章》，揀選管理委員會時，每一業權分數有一票，得票最多者方式投選，例如本屆管理委員會決定委員人數為 18 人，投選時，每業戶最多選 18 人，可揀選 1 人或不作選擇，因此由業戶自行選擇。例如大業主，有 1000 業權分數，投選該 18 人，該 18 人都有這 1000 票。另外，法團角色是監管管理公司，聘請管理公司管理本苑，這些公司由業主大會產生，業戶對管理公司不滿，可通過業主大會解僱，即使法團委員及三司亦如是，由業主大會投票選出，不滿委員表現，業主可通過業主大會罷免，但管理公司如為大廈公契經理人，需不少於 50% 業權份數通過才可解僱。

業戶 E 表示，19/1/2016 有好幾位業主到法團監察授權書封箱情況，當時有 2 位法團文員負責用封條封箱，現詢問為何不是由法團秘書負責封箱及當時希望即時開箱監票，但當時法團文員表示翌日才開箱點票。《建築物管理條例第 344 章》有否點票時限。

荃灣民政事務處聯絡主任徐燁先生回應，授權書需於會議 48 小時前交到法團指定地方，《建築物管理條例第 344 章》沒有明文規定如何處理，如 1 月 21 日晚上 7 時召開會議，授權書必須於 1 月 19 日晚上 7 時前交到，逾時無效，條例沒有明文指出由誰負責封箱及何時點票，秘書在收到授權書後，必須於會議前將收據交予業戶，但沒有具體時間，會議授權書一覽表亦需於會議當日在會議場地展示至會議完結。

大會主持宣佈，現在進入表決議程，即議決「取消在 2016 年度增加管理費」，是次會議議題由召集人所定「取消在 2016 年度增加管理費」，投票時須注意，揀選「贊成」即表示支持不增加管理費；揀選「反對」即表示支持增加管理費；在投票時會再作出解釋，直至各業戶清楚投票方法後才進行投票。

主席羅裕權宣佈就是次會議議決「取消在 2016 年度增加管理費」進行投票，投票結果如下：

	共佔不可分割業權份數	百分比	通過
贊助	13362	91.84%	✓
反對	1188	8.16%	
總業權份數	14550	100.00%	
有效票	800 張		
廢票	27 張		

主席羅裕權宣佈通過是次會議議決「取消在 2016 年度增加管理費」。

4. 會議結束

散會時間：十時三十分

記 錄：趙艷紅

豪景花園業主立案法團
第七屆管理委員會
主席羅裕權
2016 年 2 月 18 日

