



# 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：2017-0902-7F13

## 第7屆管理委員會(補選)財務小組第13次會議紀錄

會議日期：2017年9月2日(星期六)

時間：上午10時30分

地點：法團辦事處

出席委員	召集人：蘇少燕 委員：劉啟文、黃楊慕蓮
出席管理公司代表	區大明(屋村經理)、劉鳳儀(會計主任)、劉健明(屋邨主任)

### 討論事項

#### 1. 跟進上次會議事項

##### A. 核數報告進度

- 有關2012年度管理處核數報告已經完成，核數師所簽發的3份正本，其中一份將交業主立案法團保存。報告稍後將交周年業主大會省覽，核數工作嚴重滯後，皆因2012-2015年前之舊帳是因為前外判核數師失之誤所致，各方正在努力追趕進度中。
- 會計主任報告2012年法團帳文件已交核數師，並已作2次溝通，下星期完成初稿。委員表示由於當年不少資料及文件已告散失，現屆法團希望盡快作結，如部份帳目難以核實，核數師以「有保留意見之審計報告」處理，也須接受。

##### B. 追收拖欠管理費流程及進度(包括揀揀選強拍單位)

- 8月份共有7宗新增個案，已安排於9月8日上庭。
- 管理處已揀選3宗拖欠情況最嚴重及年期最長的個案，準備展開強拍程序：  
1. 發信通知現居於物業內人士、2. 聽取律師行報價、3. 確認物業目前使用狀況、4. 業權資料。
- 委員再次確認因欠交管理費而入稟之個案，如業戶趕及在上庭前清繳費用，則只需支付本金及入稟費用，利息方面業戶可提出書面申請豁免，惟個案一經法庭判決，則必須全數繳付入稟費及利息，如業戶拒絕支付，因或涉及違反判令及藐視法庭，會將個案交回法庭跟進。屋村經理協助釐清跟進程序。
- 委員會同意遇有需釘契的個案，揀選收費\$2,500的釘契模式。
- 下次會議匯報所有釘契單位的資料。

##### C. 設立屋苑管理費以外之應收款項記錄

會計主任表示由2017年1月起，處理會計帳目時會記錄有關資料，如：代付之保險費用、工傷賠償、管理費欠款引伸之利息及訟費等，目前資料不齊全及可能與保險賠償資料重複，會逐步改善及繼續跟進。



# 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)

<b>D. 追收個別單位引致額外維修費流程和進度</b>	
a.	委員查詢有關外來車輛撞毀車場欄杆的處理流程，區經理回覆指所有個案均會向保險公司備案，惟此類個案均需盡量收回賠償，為免影響日後保險費加幅，如遇肇事司機態度不合作，或簽署承擔書後失聯情況，則管理處將向運輸署作車輛查察，確認車主身份後再入稟小額追索。委員指示管理處積極處理過往數月發生的個案，並於下次會議提交一個有進展的報告。
b.	有關年初商場水廠浸壞沖廁水泵之保險申索，管理處已接獲公證行回覆，指賠償範圍只適用於浸壞復修部份，一切屋苑購置之新設備、設施位置改動工程等則不包括在內。區經理表示做法合理，稍後會再詳細研究保險公司報告後再與公證行磋商。
c.	有關 15 座更亭被撞損毀索償事宜，公證行回覆本苑將獲\$208,188 之賠償，與總修費總支出約有 1 萬元差額。管理處將先了解保險公司會否繼續追討差價之意向，如保險公司放棄，則由管理處入稟小額法庭向肇事司機追討。
d.	有關 22 座因外判清潔公司意外引致浸壞升降機機件事宜，共花費\$72,000 維修費，區經理報告外判商已支付 3 萬元。餘額對方保險公司已回覆問題不大，現時仍在對數階段中，完成後應可安排賠款。
e.	有關追收去年初 18 座某業戶因單位裝修爆喉引致浸壞升降機，最終保險賠償與維修費有約 3 萬元差額事宜，區經理表示會先向保險公司了解其是否繼續向肇事業戶追索差額的意向，如保險公司放棄，則管理處需考慮向法院追討。
f.	有關 23 座因某業戶工入房漏水致浸壞升降機事宜，公證行查驗後確認有兩組零件需要更換，對方保險公司曾派出一位專家質疑公證行之判斷，其中曾有約 8 萬元維修費之爭議。惟經商討後現時只餘\$8,000 未能達致共識。區經理指由於數目不大，會先與升降機承辦商議價，以抵消該筆差額，如最終未能成功，始入稟小額法庭向肇事業主追討。
g.	有關 24 座高層單位因裝修時破壞天台防水層，致浸壞升降機事宜。區經理報告指已接獲公證行報告，確認責任屬於業主及裝修公司，業主對報告表示同意，將會向裝修公司追究。惟裝修公司負責對於承責問題諸多推搪，故事件仍需時處理。由於維修天台防水層事宜仍然膠着，有再水浸之危機，召集人要求區經理加緊聯絡及監察事態發展。
h.	有關 5 座石油氣爆炸引致升降機額外出勤用費一事，保險公司已回覆不涉及任何賠償。管理處須盡早聯絡業主收回費用，必要時考慮入稟小額法庭索償。
<b>E. 個別單位引致額外維修費入數方式</b>	
委員同意此類維修費以\$25,000 為基數，在此基數以下歸入費用支出；以上則需經管委員通過後再由基金撥出，以免某座別被巨額維修費加作日常支出，影響日後釐定管理費之加幅。	



# 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)

<b>F. 2018 年開始繳交管理費停止收取現金事宜</b>	
a.	管理處經約見多家自動繳款供應商後，認為繳費靈(PPS)、易辦事(EPS)及便利店繳費值得優先考慮，另支付寶可為身處內地的業主提供便利，稍後可再研究。其中又以繳費靈及便利店繳費能大幅減低管理處的壓力，如選用易辦事須在管理處添置刷卡機。
b.	另八達通系統只適用於處理如租場、購買泳池票以至車輛解鎖罰款等較小額交易。並須購置兩台附 GSM 功能的流動拍卡機，即管理處及遊樂會各一台，非辦公時間則交由保安控制室操作。
c.	聽取法律意見方面，區經理表示「禍氏」將於9月7日回覆，「鍾沛林」則回覆指屋苑有全權決定其行政安排，故推行上並無問題。
d.	之前有委員提出每周預留某日一指定時段以方便年長居民以現金交費之建議，區經理指若要達至全面去現金化的終極目標，這類安排只能作約不多於3個月的過渡處理，長遠而言是鼓勵居民改變固有習慣，與時並進。
e.	委員認為應加速鼓勵業戶使用自動轉帳繳交管理費，管理處提供代填表及代業戶交表至相關銀行之一站式服務，委員提醒管理處填表時同時核對業戶的資料，可收事半功倍之效。
f.	區經理表示相關之跟進工作將繼續與管委會匯報，而宣傳及推廣自動轉帳將於9月中全面展開。
<b>G. 強化 MYOB 管理費系統事宜</b>	
MYOB 管理費系統使用後，系統反應仍然緩慢，尤以「列印收據」時更覺明顯。8月份承辦商「2CHK」進行資料移植時已知悉有關情況，解釋可能是因為資料檔案太大，即使將資料移植至新購之主機也未必有太大改善。「2CHK」表示已聯絡 MYOB 尋求改善方案。管理處於8月底已將 MYOB 資料檔案交“2CHK”待為跟進。	
<b>2.</b>	<b>報告 TL60 各戶口結餘(2017 年 8 月底)</b>
尚未收到 2017 年 8 月份之銀行月結單，根據 2017 年 8 月 31 日之會計帳，「富邦銀行」結餘為\$5,425,000、「滙豐銀行」結餘為\$5,400,000；扣除應付未用之費用及日常開支，「滙豐」可動用金額為\$400,000。	
<b>3.</b>	<b>9 月份到期定期存款的處理</b>
小組商議將 2 份「中國銀行」及 1 份「交通銀行」定期存款續約 3 個月。	
<b>4.</b>	<b>其他事項</b>
a.	7 月份上任之半日制會計助理上班不足一個月便即呈辭，雖已改為全職招聘，另一原定 9 月上班的申請人又因路程遙遠而推辭，令職位至今仍然懸空。管理處將再於報章及勞工處刊登招聘廣告。另委員表示可考慮將薪酬稍作上調，希望提高職位的吸引力。
b.	關於法團向多家銀行爭取在本苑設置銀行自動櫃員機一事，之前曾到訪本苑



# 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)

	<p>視察情況的「中國銀行」及「交通銀行」，均以不被總部選中為由而婉拒。小組將去信兩家銀行要求對方重新考慮。另會發信予「富邦銀行」，要求在本苑設置提款機。為提高吸引力，會考慮屋苑定期存款存放於該銀行，另批准提款機置於2座樓下，並豁免對方租金。</p>
--	---

會議結束：1:15pm

記錄：劉鳳儀、劉健明

豪景花園業主立案法團



財務小組召集人 蘇少燕

- 8 SEP 2017

張貼至：