



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

檔案編號 : 2017-0307-7G19

第 7 屆管理委員會(補選)19 次常務會議紀錄

議日期 : 2017 年 3 月 7 日(星期二)

時 間 : 晚上 7 時 30 分

地 點 : 遊樂會多用途室

出席委員	楊冠益(主席)、楊美娟(秘書)、梁國強(司庫)、蘇少燕、陳少英、李慧敏、劉啟文、吳娟華、羅碧云、黃楊慕蓮、李堅強、呂小霞、曾美君
出席管理公司代表	劉翰群(行政主任)、張文輝(屋邨經理)、陳浩銘(助理屋邨經理)、梁苑霞(高級屋邨主任)、劉健明(屋邨主任)
出席業戶	黃太(9 座)

討論事項	
1.	滙報委員出席情況 秘書滙報委員石楚芬請假缺席，開會時在席委員共有 8 位，已足夠法定所需人數，主席宣布會議有效，可以開始。及後陸續有委員到場，最終與會委員總數為 13 位。
2.	通過是次會議議程 列席委員一致通過是次會議議程。
3.	審議及通過第 7 屆 18 次會議紀錄 (20/1/2017) 委員投票通過 2017 年 1 月 20 日第 18 次常務會議紀錄。
4.	滙報寶豐打山石工程尾數事宜 4.1 經過歷時 9 個月的跟進、查數及與顧問公司「裕基」及工程承辦商「寶豐」多番商討及要求補交資料及文件後，多次收到「寶豐」\$536,000 之終極帳單。 4.2 因工程橫跨多屆法團，故較早曾已去信前法團主席及工程小組召集人徵詢意見，管理處陳助理經理轉達前委員回覆為「無意見」。法團於 2 月 23 日再約見「裕基」及「寶豐」代表商討付款，最終落實總額為 \$530,000(包括保固金)。 4.3 法團最終決定付款 \$530,000，基於以下 3 項因素：1. 相關之資料紀錄及文件不足，無法確認該筆費用不正確；2. 前屆法團並無特別意見；3. 此筆款項數目為顧問公司「裕基」所確認，故於今次常會通過批款，

		讓事件正式劃上句號。
5.	清潔服務合約延期事宜	
	5.1	由於本苑各項涉及逾 100 萬元之大型服務合約之簽訂日期各不相同，法團決定將今年到期的大型服務合約作短期延續至今年 8 月 31 日，使本苑大型合約可同步更新。
	5.2	清潔服務合約將於 6 月 13 日屆滿，承辦商「誠信」之原合約每月收費為\$562,000，根據合約，承辦商可於 5 月 1 日最低工資有所調升後調升服務費。經多次商議，5 月 1 日至月 6 月 13 日毋須調升服務費。6 月 14 日至 8 月 31 日，月費提升至每月\$565,955，不足 1 個月費用按比例計算，議案在無委員反對下通過。
6.	保安合約延期事宜	
	6.1	將與保安公司「安民警衛」作短期延約至 8 月 31，理由與 5.1 相同。
	6.2	保安服務合約將於 6 月 8 日屆滿，「安民警衛」之原合約每月收費為\$1,834,213.60，根據合約，承辦商可於 5 月 1 日最低工資有所調升後調升服務費。經多次商議，5 月 1 日至月 6 月 8 日毋須調升服務費。6 月 9 日至 8 月 31 日，月費提升至每月\$1,873,268.6，不足 1 個費用按比例計算，議案在無委員反對下通過。
7.	村巴 (N319R) 合約到期事宜	
	7.1	N319R 村巴合約將於 7 月 10 日完結，法團已接獲「華國旅運」來信，提出續約 2 年，其中首年不加價的條件。管理處解釋，村巴服務一向採自負盈虧模式營運，屋苑僅須同意以豪景為終點站，並在屋苑內提供停泊及上落客站頭，毋須付予村巴公司任何費用，因此所簽合約為合作關係，而毋須必定招標。
	7.2	N319 村巴多年來都是本苑居民往返及接駁荃灣港鐵站的重要交通工具，現村巴公司以原來條件為居民服務，增加穩定性，惠及全苑，故法團通過續約 2 年。
8.	審議及通過泳池改善工程	
	8.1	有關泳池之改善工程，將重點處理 B 池，並針對其循環系統較弱、泵及沙缸濾芯效能不足等問題，要求承辦商提供報價及改善方案。目前共收到 5 家公司回標。
	8.2	其中 3 家「穎璣」、「保安」、「駿源」主要是更新方案，「域高」建議增加新硬件，於泵房加裝臭氧消毒系統，最後一家「東洋」則提出較全面改善方案，包括增加自動反沖洗沙缸系統至 5 台、自動落藥機系統及水口渠加裝緩衝沙缸等，又建議加裝一些輔助設施，如晚間封池時可清潔池底污穢物的「池龜」、有助改善泳池死角位水質情況的「池梯」等，整體做價估計超過 40 萬。
	8.3	委員即場商討後，同意再檢視泳池泵的折舊情況決定是否重置，如有需要則換新，另通過購置濾水「池龜」及自動落藥系統按步執行，由於泳池暫定於 5 月 19 日重開，時間較緊迫，故交由小組決定，一旦決定購買上述設施先透過書面知會各委員投票，再交下次常會追認。至於沙缸系統，則因剛已換了新的沙缸沙，相關的改善設施應按需要提升為前提，避免一次過花費太多。

9.	通過 2012 年度(TL60)核數報告
9.1	委員於 2017 年 2 月 6 日與會計師開會，諮詢有關 2012 年核數報告，核數師就其定性為有保留意見審計報告向委員作出闡述，當中主要以下 3 大要點：1)法團往來帳、 2)大業主貢獻收入及 3)或然負債。基於以上 3 點未能獲得充足的審核憑證以作為提供審核意見的基礎，故核數師表示不能信納法團往來帳及大業主貢獻收入是否存在重大錯誤陳述。
9.2	核數師解釋這盤帳是於前法團任內已完成及有監管責任的，報告正是反映出當時帳目存在的問題。除上述範圍外，其他資產負債表均能提供明細，能確認其真實及公允。
9.3	「青龍」簽回來的審計證明書與管理公司帳目並不吻合，除因當時外判會計公司「以收付實現制」入帳，其中一部份款項有可能反映在 2013 年 1-3 月；但其中 \$117,783.61 為「青龍」應分攤的 3% 公共開支，前外判會計公司未有正確入帳及向「青龍」發出付款通知書。現階段正跟進當中，未獲「青龍」確認，委員即場向行政主任追問進度，獲回覆暫時仍未有進展。委員之前曾諮詢追索款項有效期，獲「禰氏」回覆追溯期為 12 年。
9.4	另前法團未完成的 2012 年的法團往來帳，沒有審計證明書。另 2011 年的一些法律訴訟沒有足夠資料肯定或然負債，因此需對以上項目作有保留意見。
9.5	核數師指出，儘管簽署通過上述有保留意見審計報告，當中有誤差之帳目或有機會於處理其後年度報告時修正。法團為免影響處理 2013 至 2016 年度之核數進度，故決定予以通過，將通知核數師提交正式版本予法團簽批作實。
10.	審議及通過每單工程及服務超過 \$10,000 報價申請
10.1	1 座 10B 外牆紙皮石維修工程，本為新實量實度集體工程實施前已簽批之過萬元工程（「創明居」 \$11,000），因有 \$8,700 之後加工程，故於會上申報及追認通過。
10.2	4 座 17B 外牆紙皮石維修工程，本為新實量實度集體工程實施前已簽批之過萬元工程（「貝登」 \$16,500），因有 \$9,580 之後加工程，故於會上申報及追認通過。
10.3	追補通過 B 泳池(3 缸)及兒童池(1 缸)更換沙缸沙，共接獲 4 家承辦商報價，最終由標價最低的「域高」中標。報價如下： 1. 域高 (\$13,400)、2. 保安(\$14,850) 3. 泓澤 (\$20,000)、4. 穎琪(\$22,600)
10.4	收到「華懋」有關商場 22 號舖管理處之續租通知，租金將調整至 \$20,400 之通知，經議價後獲加租至 10%（即每月 \$18,700）。惟法團欲將 22 號舖與租約於 6 月屆滿的 23 號舖同步續約，以減省手續並節省律師費用，故將去信「華懋」，要求將 22 號舖續約押後至 23 號舖約滿時一併處理，待管理處回覆。
10.5	通過議程 4，支付「寶豐」打山石工程尾數 \$530,000。
10.6	有關繳付泳池水費 \$80,141.50，其中 \$15,000 已按自動轉帳上限支付，餘額 \$65,140.50 則於 2 月 24 日以支票繳付，避免被追加過期罰

		款，並於今次常會追認通過。惟法團委員對此不尋常支出甚有保留，要求管理處作出交代。
11.	各工作小組匯報	
	11.1 工程小組	
		a. 全苑更換 LED 光管繼續進行中，由工程主任黃子斌監督「大西洋」施工，現時已做到第 7 至 9 座。另小組建議公眾地點之波燈如有損壞，即使其區域仍未到更換 LED 燈之範圍，亦一律率先換上 LED 燈泡，將盡快決定供應商。
		b. 智能卡大閘已經安裝完成，現時出入閘操作穩定，至於 A、B 停車場亦已開始施工，讀卡機箱亦已更換。
		c. 鑑於本苑時租車位散落 4 個停車場，每個車場都設有時租位。委員希望藉今次車場系統更新，於各車場入閘前加裝滿額(FULL)的燈箱指示等優化措施，免於繁忙時間如農曆新年等，有大量到訪車輛進入 A 車場久候時租車位，做成混亂。惟時租停車場部份屬「華懋」所有，故要求「華懋」考慮上述建議。行政主任表示將代向有關部門轉達。
		d. 有關車場增設充電車位事宜，初步暫時撥用 2 個車位作為試驗，去年 10 月已和中電及一家名為合作經營公司「Smart Charge」取得聯絡，對方認為於本苑興建充電車位試點有發展空間，並答允將提交有關之計劃書。對此本苑的前設條件是樂見車場增加設施，不介意與服務供應商合作，惟屋苑毋須為此項目出資。
	11.2 保安及交通小組	
		a. 管理處已將入閘智能卡分派予與村巴及 302 小巴，根據觀察，出入閘情況可接受。
		b. 有關 2 月 17 日 5 座發生之爆炸事故，當日於現場之委員指出，本苑保安人員遇上突事件時暴露了組織鬆散、無備用設備及應變能力不足等缺點，事後已於小組會約見保安公司「安民」管理層表達不滿。「安民」為此於 3 月 2 日晚舉行一次防火演習，日夜更保安員均有參與，張經理當晚亦有監察，並指出根據當晚表現，仍有許多不足之處，一些細節如安排居民疏散表現並不熟練，建議保安公司除加強培訓外，亦須增加演練次數。
	11.3 財務小組	
		a. 屋苑 4,700 萬元儲備基金現時組合於中銀香港及交通銀行共 7 個年期不同的定期存款戶口之內，最新安排如下：
		1. 中銀香港 1,000 萬元 (1 年期，參考利率 1 厘) *2. 中銀香港 500 萬元 (3 個月，參考利率 0.7 厘) *3. 中銀香港 700 萬元 (3 個月，參考利率 0.7 厘) *4. 中銀香港 500 萬元 (1 個月，參考利率 0.2 厘) 5. 交通銀行 1,000 萬元 (1 年期，參考利率 1.13 厘) #6. 交通銀行 500 萬元 (6 個月，參考利率 0.93 厘) #7. 交通銀行 500 萬元 (6 個月，參考利率 0.93 厘)
		*2、3 及 4 項於 3 月 6 日起續期，其中第 4 項因近期屋苑現金流較為緊絀，故只續 1 個月，以備不時之需，日後將繼續此安排；另 # 6 及 7 項於 3 月 13 日到期，將由 6 個月轉為 1 年期，利率約 1.33 厘。

		b. 小組於3月份再次檢視欠交管理費個案，將會揀出部份合適入稟小額錢債，以免欠款超逾小額錢債可申索上限的5萬元而增加日後追討的難度。另外27座7A單位，法團入稟小額錢債獲判勝訴，惟之後該單位被執達吏接管，為保障本苑利益，會委托「禰氏」向單位釘契（費用\$2,500）。
	11.4 康樂小組	
		a. 遊樂會多用途室的鏡門損壞，正報價維修。有報價承辦商提出於門後加建支架的方案，另委員要求同時收集改趟門之報價，以作比較。
		b. 第13及14座門前及小公園之紅地氈已殘舊需要更換，現正進行報價中。另有委員質疑16座較早前更換紅地氈後，難以看出新舊的分別，主席要求管理處提交相關資料相片，以便跟進。
		c. 第14座座側之小公園鞦韆扶手包膠管老化爆裂刮手，容易令使用者受傷，現已圍封暫停使用，正安排報價維修。
		d. 小組正籌劃母親節一日遊活動，日期定於5月7日（星期日），主題為參觀節目，一切細節須待承包商報價後於小組再商討。
		c. 本苑已參與康文署舉辦之「與鄰共舞」活動，康文署將負責一切宣傳品及提供舞蹈導師，本苑將以C車場天台溜冰場作為活動場地。活動於4月22日下午3-6pm及5月20日3-5pm進行，前者為團體舞工作坊，後者則為延展課程。名額60名，費用全免，3月底接受報名。如居民反應熱烈，小組日後將安排參與更多康文樂舉辦之活動。
		d. 舊衣回收方面，承辦商「永春環保公司」上月來信，表示合約將於今年8月到期，希望續約，並提出兩個新案：1. 每公斤衣物回收價由\$5.8上調至\$6；2. 按最近24個月回饋金額之平均數另加\$500。小組商討後採納方案2，並已收到「永春」方面的確認信。
		e. 有委員提出遊樂會兒童天地現時位於男廁外，位置和環境極不理想，有見桌球室使用率偏低，希望可桌球室改建成兒童遊樂室，桌球枱則移至兒童天地原位。張經理指會跟進找出原圖則，亦有委員指桌球枱需特別的環境及燈光，搬移至公共空間並不合適。問題暫無結論，將交回小組繼續商討及收集居民意見。
		f. 清潔組匯報屋苑內公共地方的垃圾桶已使用4年，逐漸殘舊破損，建議更換，亦會增添及改動擺放點以切合實際需要。數量為25個，將物色多種款式及材質以供選擇，已進行報價中。
		g. 由於與泳池保養維修商「泓澤」就一宗是否全數清付一筆藥水費一事仍有爭議，小組亦認為心形泳池之保養情況不理想，故要求屋苑主任加強監察，驗收後須即時拍照存檔。另將與保養商開會商討藥水費用事宜，亦會要求其對泳池收到逾8萬元大額水費單之事作解釋（另見議程13.4）。
12.	管理公司工作匯報	
	12.1	有關興建綜合辦事處事宜，已分別獲禰氏及鍾沛林律師行回覆法律意見，二者意見大致相約，指出利用尚餘地積比之公眾區域改建設施，只要得到大業主「青龍」同意及依法入則便無多大問題。行政主任表

		示「青龍」對此計劃不會有阻力。委員指如所有法律及技術性問題已獲釐清，即可聘請認可人士向政府入則，讓計劃進入實踐階段。
	12.2	有關 24 座橫垮 25 座的地底沖廁喉滲漏一事，水務署因收到投訴，已派員到現場視察，管理處將跟進檢查，找出滲漏源頭並盡快維修。
	12.3	有關第 19 及第 5 座地底污水渠維修，因受承辦商「冠保」工程負責人意外受傷影響，工程將順延至 3 月下旬施工。
	12.4	有關管理處前台文員升級 MYOB 會計及收費電腦系統一事，暫時只獲一家公司報價，委員催促加緊尋找其他報價，以盡快開展請購程序。
13.	其他事項	
	13.1	近日接連收到第 4、5 及 19 座住戶有關鄰居於門口公眾位置擺放神位及燒香影響走廊空氣的投訴，管理處已徵詢法律意見，指根據公契法理上管理處有權清走公眾位置任何雜物，惟因涉及傳統習俗及宗教，委員建議需小心處理，將交由張經理跟進，研究妥善處理方法。
	13.2	就前述過萬元工程及服務中第 10.1 及 10.2 項目因搭棚及紙皮石工程舊制所引之後加工程費用。法團要求管理處檢視仍未施工的舊制工程數量，及比較新制下後加工程之價格差異，視乎合約期限之情況，盡可能將之撥交新制承辦商處理，以減省成本。
	13.3	就前述過萬元工程項目 10.6 有關去年大額泳池水費一事，水務署將於 17/3 檢查水錶，以查證水錶是否有問題。另已指示管理處每月抄錶監察數據及要求泳池保養承辦商交代事件。
	13.4	委員發現因近日紙皮石工程出現施工失誤及質素欠佳需要重做，列席之業戶亦投訴上述情況對其造成不便，委員要求需向承辦商講清楚驗收標準。管理處解釋過往一直有要求承辦商於每個工序皆拍照存紀錄，座主任亦會於檢視後始簽署完工紙。張經理又指上述問題乃因工程主任空缺一直懸空，另主任又具備驗收工程認可資格，未能出棚作近距離觀察所致，委員要求繼續物色該工程主任，以負責日後工程驗收。管理處又指列席業戶的個案只屬個別事件，並向其致歉。
	13.5	鑑於有個別委員於會上提出對一些較早已討論過或通過及事項之質詢，主席表示常會議案大部份都已先經由小組會議商討，有了一定共識後始於常會提出，故希望委員應盡量抽空出席小組會議參與討論，提出問題前或先細閱小組會議紀錄（所有會議紀錄已上載至屋苑網頁，另會以電郵發送予全體委員）。
14.	下次開會日期：2017 年 4 月 11 日(星期二)	

會議於 10:45 結束

記 錄：劉健明

豪景花園業主立案法團

