



# 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)

檔案編號 : 2018-0127-8F02

## 第 8 屆管理委員會財務小組第 2 次會議紀錄

會議日期 : 2018 年 1 月 27 日(星期六)

時 間 : 上午 10 時 30 分

地 點 : 法團辦事處

出席委員	蘇少燕(召集人)、梁國強(副召集人)、楊冠益
管理公司	區大明(屋村經理)、劉鳳儀(會計主任)、劉健明、喻奇龍(屋村主任)
嘉賓	伍顯龍區議員

### 討論事項

1.	<b>匯報屋苑各項保險個案跟進情況</b>
a.	2016 年 4 月 9 日第 18 座升降機水浸事故，屋苑已支付維修費\$199,500，保險公司已賠償\$169,575，尚欠\$29,925 的差價，公證行將發信向肇事業主追討，目前仍在處理中。
b.	2017 年 2 月 19 日第 5 座不明氣體爆炸引致公共設施損壞的個案，已向業主全數追回 \$ 9,400 維修費。
c.	2017 年 6 月 17 日第 24 座 1 號升降機水浸事故，屋苑已支付維修費\$34,650，保險公司已賠\$19,650，差額為\$15,000 另加律師信費用\$850，合共\$15,850。由於肇事業主有\$20,000 裝修按金未退回，足以付清欠款，管理處已通知對方欠款將在其裝修按金中扣除。故稍後待所有手續完成後可以結案。
d.	2017 年 10 月 24 日第 26 座 1 號升降機因業戶不當搬運玻璃傢具，最終玻璃爆裂致損壞電梯槽機件事故，已收到涉事業戶\$24,800 之全額賠償。
e.	2017 年 1 月 10 日第 22 座 1 號升降機因清潔工過失導至水浸事故，屋苑已支付維修費\$72,400，公證行已證實責任歸於「誠信清潔公司」，而據解「誠信」已將墊底費支付予其保險公司，惟對方保險公司與本苑保險公司未能就最終賠償額達成共識，並向管理處索取更多證據及資料，現時雙方仍在商討階段。
f.	委員詢問同類個案的民事追溯權的年限，區經理回覆為 6 年。委員確認上述個案均仍在有效追溯期內，但希望管理處催促保險公司或公證行盡快協助收回。區經理表示如涉及金額低於 5 萬元的個案，在保險公司放棄追索權的前提下，屋苑可自入稟小額庭追討。
g.	此外，現時屋苑涉及最多涉及保險的設施損壞個案均來自車輛撞壞停車場車閘，而每遇這類事故，保安員都會做紀錄及要求涉事司機簽署責任承擔書，



# 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)

	惟亦曾遇過司機虛報資料、事後反口不認或失聯等情況，加上這類個案維修費一般會低於保險墊底費而未能獲保險公司受理，要由管理公司要花額外時間及人力資源到運輸處進行查冊，或入稟小額法庭追討。因此委員指示日後每有撞閘事件，不論損壞程度都一律先報警處理。
--	---

<b>2.</b>	<b>匯報追收欠交管理費業戶個案跟進情況</b>
a.	現時屋苑共有 3 宗單位拖欠逾管理費超過 10 年以上的最嚴重個案（第 5、6 及 12 座），由於要考慮 12 年的民事追溯期限，故將盡快訴諸法筆行動，向法庭由請將其單位強拍，以追討欠款。區經理指根據 2016 年的報價，同類個案的法律成本約為\$45,000，而此價錢至今仍然適用。
b.	有關第 5 座的個案，無法與業主聯絡，該單位現時已經空置，故將於下次提交相關文件及證據，展開強拍申請。
c.	有關第 6 座的個案，對方堅持先解契後談判及解契費由屋管理公司負責，力加上該業主或有情緒問題，令雙方無法作理性商討，故考慮向伍顯龍區議員求助，要支將其個案轉介至社會福利處跟進。委員了解此個案的情節較為複雜，但仍希望盡可能收回欠款，任何有助解決問題的方案都可以協商。中途列席的伍議員答應提供協助，並討論屋苑應如何配合等細節。
d.	有關第 12 座的個案，同為業主失聯，惟該單位有人居住，而單位住戶表示只願意支付自其入住以後的管理費，惟現行機制無法做到，故將繼續徵詢法律意見。
e.	另數字顯示，自嚴格執行欠交管理費 3 個月即入稟小額庭追收的措施後，欠交情況已大大改善，委員為此感謝管理處同事的努力。

<b>3.</b>	<b>匯報無現金化計劃進度</b>
a.	自公布無現金化計劃以來，新登記自動轉帳的業戶有顯著增加。現時已與「易辦事(香港)有限公司」就有關「PPS 繳費靈繳費服務」及「便利店繳費服務」簽約 1 年，除按金外每項服務需支付\$3,500 安裝費，交易費每單分別為\$2.5 及\$3.5，每月最低要求數量均為 400 單。經多番協商後，「易辦事」同意 PPS 服務豁免首 6 個月之最低交易數量。
b.	「便利店繳費服務」須印製條碼，法團通過揀選最低報價之「天時科技有限公司」負責製作，預算於 2 月下旬派發。
c.	日後無現金化全面實施後，管理處派人到銀行入帳的頻率期望可由現時每周 3 次縮減為每周 1 次。日後再進一步做到前台於星期日及公眾假期可以關閉。
d.	至於管理處是否落實取消「年中無休」的問題，委員要求管理處提供其他大型屋苑假日值勤狀況的資料，並在管委會另行討論。



# 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>4.</b>	<b>匯報核數工作進度</b>
a.	法團 2012 年帳目已於 2017 年 6 月交核數師，並於 2017 年 11 月中旬回覆初步提問，但因 12 月至 1 月會計主任忙於處理財政預算，亦正值會計師樓工作高峰期，核數工作需安排 2018 年 2 月以後。會計主任會密切跟進。
b.	2013 年豪景花園(管理營運帳戶)及豪景花園業主立案法團之帳目已開始重新輸入。由於當時外判之會計服務公司沒有提供總帳或日記帳，而有關帳目會影響大業主須付的 3% 公共開支款項預撥基金、經理酬金等數目，追尋需時，引致 2013 年度核進度遲遲不能有所進展。
c.	現階段正積極處理當前之每月收支報告表，期望可於 60 天內張貼大堂，而 2013 年之帳目可於 2018 年 8 月份完成後進行核數。
<b>5.</b>	<b>商討德勤指引內容</b>
	跟據德勤指引建議，見標期間不能議價，法團須於揀選承辦商後經管理公司以書面形式進行議價。法團認為此議價形式成效低，希望尋求改善空間，但由於時間有限，下次會議再跟進。
<b>6.</b>	<b>其他事項</b>
a.	委員查詢有關「青龍」負責的屋苑 3% 公共開支問題，會計主任表示就每月收支報告表之公共開支，青龍要承擔 3% 並不存疑，但就基金支付公共位置之支出，青龍需要我們提供足夠文件解說。可惜 2012 年 9 月後外判會計服務公司沒有提供總帳，故必須理清所有帳目方能與青龍繼續協商。
b.	由於年尾屋苑將有大量支帳，故將由富邦銀行帳戶轉帳 \$ 5,000,000 至滙豐銀行戶口，以應付所需，將於下次常會提出及通過。
c.	有關屋苑與「華懋」有關八達通的拆帳問題，區經理承諾於 3 星期內與承辦商「漢玉」商討解決方案。

會議結束：1:30pm

記錄：劉健明、劉鳳儀

豪景花園業主立案法團



小組召集人 蘇少燕

18 APR 2018