



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 : 2018-0528-8F03

第 8 屆管理委員會財務小組第 3 次會議紀錄

會議日期 : 2018 年 5 月 28 日 (星期一)

時 間 : 下午 7 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、梁志輝
管理公司	區大明 (屋村經理)、劉鳳儀 (會計主任)、喻奇龍 (屋村主任)
嘉賓	Ken Cheng (公證行 Toplis 代表)、William Choi (保險中介公司代表)

討論事項

1.	公證行及保險經紀簡述索償程序
a.	公證行代表鄭先生向委員解釋索償個案的正常流程，他指本苑涉及保險的個案大致分兩類，第一類為 Material Damage (實物損壞)。管理公司申報後，公證行會於 2 至 3 日後到場視察，經評估後如預算損失於墊底費範圍內的個案將不會調查及處理，對於有需要處理的個案，如果管理公司備齊報價和相關文件，則公證行經評估後，可於 10 日內提交賠償金額信件，如管理公司認為款額合理，公證行可於 21 日內可將報告交到保險公司。保險公司批核後，公證行於 5 日內將交一份滿意書，管理公司簽署確認及提供如重購物品或維修單等文件後，公證行於 1 星期內轉交保險公司，一般而言保險公司可於 1 個月內開出賠款支票。
b.	另一類為責任保險，屋苑每次接獲第三者索償申請，向公證行報備後，如評估金額低於墊底費的個案將不會調查及處理，但會提供書面意見，以備日後索償者採取法律行動時之用 (費用全免)。其他個案公證行於收到備案後 10 日內分別向管理公司及索償的第三者索取所需文件，集齊文件及作評估後，約 21 天後將報告提交保險公司審批，一般而言保險公司數星期內會有賠或不賠的決定，如決定賠款公證行將與索償人商討及議價；又因受保人需付墊底費，故須去信向屋苑及法團解釋其調查及觀點；如不賠款會先去信通知管理公司解釋，確認後將最終結果通知索償人。
c.	委員關心因第三者過失損壞屋苑設施的 Material Damage 索償個案中，屋苑目標為追討全數賠償，惟遇上保險公司賠款額不足及扣起墊底費損失，應如何向肇事者追討差額？遇此情況，如屋苑希望追回全數，可要求保險公司協助追討差額，管理公司會以書面通知公證行，若差額只屬賠償墊底費，公證行



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

	<p>代表席間亦答應會全力協助且不另收費。而一旦保險公司採取法律行動向肇事者追討時，會順道一併代屋苑追討差額，若額外追討的數目較大，則需另外商議手續費。如保險公司最終放棄追討，會以書面形式通知受保人（即本苑），屆時受保人可自行決定是否採取其他任何方法去追索損失。</p>
d.	<p>委員希望所有個案都能有一套清楚的處理方法及追討程序，以便日後法團委換屆，新委員亦可有所依循。公證行答應稍後提供一份完整的索償流程供本苑參考存閱。</p>
e.	<p>現時的全苑保險有效期由 2018 年 1 月 1 日至 12 月 31 日的一整年，保險中介公司建議，提早在 9 月開始檢討及評估，以便有充足資料及時間為 2019 年度進行投保。委員提醒管理公司適時處理將來的保險招標。</p>

2.	匯報屋苑各項保險個案跟進情況
a.	<p>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」，最終保險公司賠償維修費的 90%共\$65,160。</p>
b.	<p>2017 年 3 月 15 日第 23 座升降機水浸事故，屋苑收到\$269,025 賠償，尚差\$47,475 未收回。委員要求區經理書面要求公證行協助向肇事業戶追討餘額，對方表示不會收取任何費用。</p>
c.	<p>2015 年 10 月 16 日第 15 座更亭被撞事故，保險公司已賠償\$217,600，現尚欠\$10,000 差額尚未追回，。委員要求區經理書面要求公證行協助向肇事者一併追討餘額，</p>
d.	<p>委員要求積極跟進撞閘杆事故的維修費追討，區經理匯報現時共有 5 宗個案，其中部份閉路電視拍攝不到，故只有兩宗能夠處理，其中一宗發生於 2017 年 12 月 10 日 B 車場入口，已向肇事車主追討，對方回應以開箱並沒有明顯損壞拒絕賠償，另一宗發生於 2018 年 4 月 28 日 C 車場，已發信追討，對方並未有回應，將繼續跟進，不排除最後循律途徑追討。</p>

3.	匯報追收欠交管理費業戶個案跟進情況
a.	<p>關於 3 宗單位拖欠逾 10 年以上管理費之嚴重個案（第 5、6 及 12 座），管理公司剛於 5 月中與第 12 座單位住戶取得聯絡，現正商討清繳欠款方案。</p>
b.	<p>至於第 6 座個案，由於看不出有解決的可能，因此會繼續向法院申請強拍的方向進行。</p>
c.	<p>有關第 5 及第 6 座之個案，由於懷疑業主身處海外一直無法聯絡，故亦將申請強拍。區經理建議先委託律師研究成功追討的可行性，每個個案費用\$2,000，另發律師信通知欠款業主將採取強拍申請，每封費用為\$850。</p>



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

4.	匯報無現金化計劃進度												
a.	由 2018 年 5 月 1 日起客戶服務部已全面不接受以現金繳交管理費、管理費按金及裝修按金，各業戶可以支票及自動轉帳繳費，或採用由 2018 年 3 月 15 日起推行之「PPS 繳費靈」及「便利店櫃台繳費」服務。												
b.	「PPS 繳費靈」及「便利店櫃台繳費」服務推行至今成效理想，數據如下： <table border="1"><thead><tr><th></th><th>PPS 繳費靈</th><th>便利店櫃台繳費</th></tr></thead><tbody><tr><td>2018 年 3 月份</td><td>356 宗 (\$525,783)</td><td>214 宗 (\$303,704)</td></tr><tr><td>2018 年 4 月份</td><td>580 宗 (\$741,213)</td><td>238 宗 (\$305,190)</td></tr><tr><td>2018 年 5 月 1-27 日</td><td>517 宗 (\$594,322)</td><td>207 宗 (\$253,617)</td></tr></tbody></table> 同時，自動轉帳繳費數量也有些微增長。		PPS 繳費靈	便利店櫃台繳費	2018 年 3 月份	356 宗 (\$525,783)	214 宗 (\$303,704)	2018 年 4 月份	580 宗 (\$741,213)	238 宗 (\$305,190)	2018 年 5 月 1-27 日	517 宗 (\$594,322)	207 宗 (\$253,617)
	PPS 繳費靈	便利店櫃台繳費											
2018 年 3 月份	356 宗 (\$525,783)	214 宗 (\$303,704)											
2018 年 4 月份	580 宗 (\$741,213)	238 宗 (\$305,190)											
2018 年 5 月 1-27 日	517 宗 (\$594,322)	207 宗 (\$253,617)											
c.	推行初期「便利店櫃台繳費」服務曾發生入錯單位情況，原因是業戶誤將通告上之條碼樣本於便利店掃描，管理公司已即時發出通告（2018 年 4 月 5 日 HKG/2018/N/0222）通知各業戶。惟此情況至今仍偶有發生，現在仍有 8 宗個案價值約 \$6,000 未找到繳款人；業戶需出示便利店收據正本向管理公司申請，方能處理。												
d.	至於八達通繳費系統，申請仍在進行中。												

5.	匯報核數工作進度
a.	法團 2012 年會計帳目於 2017 年 6 月交核數師，會計主任表示終於 2018 年 5 月 23 日收到核數報告初稿，由於有小問題正要求核數師修正，現正等待回覆，希望核數工作可於 2018 年 6 月完成。
b.	現階段正積極處理法團 2013 年會計帳目，希望可於 2018 年底完成。
c.	管理公司 2013 年帳目也會時處理，為了有效校對管理公司與法團之往來帳，故會優先處理法團帳目。主席要求於 2018 年 9 月份完成有關帳目，會計主任表示會全力執行，並希望兩盤帳目可儘快及同時進行核數工作。

6.	商討水電費用監管程序
	水費單及電費單上均有過往用量條形圖，能清晰顯示異常用量；現要求管理公司每月以電郵方式將有關帳單之 PDF 檔交各財務小組委員，以便更有效監察。委員出此等監察只屬輔助性質，管理公司有抄錶程序，可於最早時間留意到異常情況。

7.	其他事項
a.	<u>公共天線保養費分攤</u> 由 2018 年 1 月 1 日起公共天線保養合約生效，合約列明費用由第 1 至 28 座



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

	<p>分配。會計主任建議有關費用可以每座單位數量分攤，而屋苑經理則認為應以第 1 至 28 座之不可分割份數分攤，最終主席及各委員決定依照合約列明之平均分配。</p>
b.	<p><u>法團申請商用信用咭</u></p> <p>早前法團研究申請商用信用咭事宜，會計主任認為需注意保安問題；每屆法團任期為兩年，轉屆時銀行戶口授權人簽名更改需時，而且信用咭會有電話理財密碼，如何確保卸任之授人權不能再使用有關信用咭。</p> <p>有委員提議如只是考慮在淘寶採購，可以考慮「拍住賞繳費服務」， Tap & Go 卡是一款預付卡，可於 7-Eleven 便利店購買，使用方便。</p>
c.	<p><u>取消法團名下之恆生銀行戶口</u></p> <p>小組召集人提到自這屆法團選任以來，該戶口從未動用過，因此會向銀行申請取消。</p>
d.	<p><u>頭開及 A-D 車場八達通系統費用分析</u></p> <p>有關系統已完成安裝，由於 Tsing Lung Investment Co.Ltd. 要求有更詳細的分拆資料才支付該公司應付的份額，小組召集人重申希望能儘早收到有關拆數資料，並電郵給各財務小組成員。</p>

會議結束：9:30pm

記錄：喻其龍、劉鳳儀、劉健明

豪景花園業主立案法團



小組召集人 蘇少燕

6 JUL 2018