



# 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：2018-0818-8F04

## 第 8 屆管理委員會財務小組第 4 次會議紀錄

會議日期：2018 年 8 月 18 日 (星期六)  
時間：上午 11 時 15 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、劉啟文
管理公司	區大明 (屋村經理)、劉鳳儀 (會計主任)、劉健明 (屋村主任)

### 討論事項

1.	<b>跟進上次會議事項</b>
a.	於上次會議列席的公證行「Toplis」代表鄭先生曾答允提交一份清楚的處理方法及追討程序以供法團備考，惟至今仍未收到，區經理會要求對方盡快提交。
b.	有關 2017 年 3 月 23 座升降機水浸事故，「Toplis」已於 7 月 21 日以書面回覆，答允不收費協助本苑向肇事業戶追討保險差額。公證行委託「鄭陳律師行」向業主追討\$47,475 保險差額，管理處亦已簽署授權信。
c.	另一宗 2015 年 10 月第 15 座撞閘杆意外亦需追收肇事車主\$10,000 保險差額，處理方法與 b.項相同。管理處已發信予公證行，惟對方暫時尚未回覆。委員指示要加緊跟進。
d.	兩宗分別發生於 C 車場 (10/12/2017) 及 D 車場 (28/4/2018) 的撞閘事件，由於肇事車主採不合作態度，個案仍在跟進中，或將入稟小額法庭索償。

2.	<b>匯報屋苑各項保險個案跟進情況</b>
a.	有關本苑水廠維修保險索償個案，公證行回覆賠償\$78,000，法團要求每項檢查每一細項，區經理發現其中「清拆及清空舊有裝置」為受保範圍，但公證行卻將賠償金\$10,000 勾起。區經理已去信要求補回該項賠款。待公證行再次確認金額後，管理處始會發出賠償確認書(Form A)正式申領賠款。 <i>會後跟進：公證行已回覆，同意將總賠償額調升至\$88,000，法團同意簽回 Form A。</i>
b.	委員要求日後的個案於發出 Form A 或授權公證行代追收差額信件前，需先將副本發電郵或信息予委員傳閱後始可發出。
c.	第 24 座頂層於 2016 年裝修期間，搬運工人接凹 2 號升降機內鋼板，有關維修費用\$28,000 對方已經支付，主席指示盡快安排保養商更換損壞之鋼板。





# 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)

d.	至於同一單位另一宗天台滲水導至升降機受損，經公證行審視後，已發出確認書，當中指責任「無可置疑」歸業主及其裝修承辦商一方。現時肇事業主正與其承辦商於責任及賠償問題磋商中。區經理指維修費及律師信支出為\$35,500，保險公司賠償額為\$19,650，差額為\$15,850。而業主因有\$20,000裝修按金未退還，已足夠支付差額。委員指管理處應盡快正式以書面通知該業主，扣除其裝修按金以支付保險差額，並盡快入帳屋苑。區經理預計可於1至2個月內結案。
e.	此外，由於對方於天台進行過私人裝修工程，並改動公共位置配套，因此日後其天台有任何滲漏或損壞，業主須自行維修，管理處不會負責。
f.	一宗於2017年8月17日第17座發生錶前掣失效（該錶前掣為前保養承辦商「恆昌」所安裝），導致室內電壓失令單位室內部份電器受損，業主要求索償。公證行審視後回覆這宗個案不獲賠償，已將結果通知業戶，暫時未有回應。
g.	第14座於2015年9月18日因水錶房爆喉導致其單位水浸而索償，公證行審視後回覆這宗個案不獲賠償，管理處回覆已將結果通知業戶。
h.	第19座一名業主因外牆滲水導至其室內裝修受損向屋苑索償40萬，現交由保險公司及公證行處理中。
i.	有關18座因單位裝修導致5號升降機水浸，保險公司已授權律師行進行追討。
j.	2018年7月第8座低層單位外牆污喉穿了漏水，業主指是被高空擲物打穿，故要求索償\$4,500維修費用。公證行審視後回覆這宗個案，認為該段喉管為業戶單位單獨使用，另亦未能舉證穿喉與高空擲物有關。判定不獲賠償。
k.	有關一宗2016年4月20日村巴撞毀大閘閘杆個案，維修費\$4,000，公證行最終賠償\$1,000，差額\$3,000管理處將去信村巴公司「華國旅運」追討。

<b>3.</b>	<b>匯報追收欠交管理費業戶個案跟進情況</b>
a.	自從管理處嚴格執行對於拖欠3個月管理費的業主入稟小額錢債法庭追欠款後，情況顯著改善，拖欠個案及欠款均錄得大幅減少，撇除已釘契個案，現時拖欠超過4個月個案的總欠款僅\$4,222，委員特此讚揚管理處的努力及成績，並支持之以恆繼續上述行動。
b.	隨着第5及12座單位長期拖欠管理費兩宗個案獲得解（一宗已繳清，另一宗達成分期還款協議，至2019年2月完全清還）。同類個案現只剩第6座一宗。惟管理處最新確認的資訊，該單位業主曾經破產，而單位早於2009年已由債務管理人接管，管理處不是最大債權人，強拍不是最佳處理方法，而管理處將向破產管理處登記，成為排名第6的債權人，日後如債務管理人將物業拍賣，本苑可取回2009年1月以前的管理費欠款\$21,068及利息。至於2009年之後的欠款，需再徵詢律師意見是否需要進行第2次釘契，以保障屋苑權益。





# 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)

c.	至於另外 2 個分別位於 A 場及 D 場長期欠費車位，管理處已用盡一切可行方法，但仍無法聯絡業主，車位亦長年丟空無人使用，目前 2 個車位皆已釘契。
d.	會計主任表示，由於車位業權轉動頻繁或業戶沒有到管理處更改資料，遇拖管理費會較難追查業和聯絡業主，甚至入稟小額亦有困難。有委員建議嘗將者時取消欠費車主的智能卡，令其無法出入，逼令其正視問題，惟商討後發現同類案例不多，涉及銀碼不大，動用太大資源去追討並不值得，故指示管理處留意上述個案，一旦累積至較大銀碼時再行上報。

<b>4.</b>	<b>匯報無現金化計劃進度</b>
a.	現時只差「八達通」尚未處理，仍與「東亞銀行」協調中，委員查問現時處理小額收費情況，區經理表示一些如訂場、買泳池券等，管理處仍然收取現金，委員指示繼續跟進。
b.	較早前部份業戶於使用「便利店櫃台繳費」服務時，發生入錯單位情況，會計主任表示之前入錯數的個案大部份已經修正，新增個案仍有，但數目不多。

<b>5.</b>	<b>匯報核數工作進度</b>
a.	2012 年度法團帳初稿已交法團審閱後無大問題，故已通知會計師方面製作及提交正本，以供法團簽署作實。
b.	現階段正積極處理屋苑 2013 年度的會計帳目，其中較難處理的包括一些來往帳戶的帳目，屋苑與「華懋」方面的對數，與及管理費按金的對數，預計可於 2018 年底可以完成並提交初稿。
c.	就 2013 年度的帳目核數，由於核數師對上一次報價距今已是 2 年前，未必適用，故會計主任將要求核數師更新報價。
d.	委員提醒製作 2013 年帳目時，需特別留意及清楚處理有關當年第 7、8、9 座水土流失的各項開支如何入帳。

<b>6.</b>	<b>檢視德勤指引內容</b>
a.	區經理表示開會前一日剛收到建築物管理條例最新條訂，凡採購超過法團每年預算的 20%，須於揀選後的 1 個月後，始與供應商簽約。9 月 1 日開始生效。
b.	委員明白「德勤指引」8 年前初稿指引中，「先揀選、後議價」的起源是要防止胡亂報價後可最後更改，對承辦商造成不公，惟實施 8 年後發覺此先後安排獲對方減價機率極低，因此指示改用新模式，即在眾多報價中選取最低價的 2 家公司，揀選前先作第 1 輪議價，待競價有結果後始作推薦及揀選。而即使揀選後可作第 2 次議價，上述模式只會應用於過萬元項目之上。
c.	由於現時沿用的「德勤指引」已經是 8 年前的版本，期間人工物價上漲不少，



# 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)

	有需要作出修訂，以節省行政成本。小組建議將屋村經理直接簽批的請購項目權限由 \$2,000 調高至 \$3,000，即日後由 \$3,001 至 \$10,000 之請購始需填寫批款申請表及需要三司簽名。
d.	另外文具因屬每月恆常請購，希望設定上限，如不超額則可毋須填寫批款申請表及三司簽名，以簡化程序，最終小組建議每月文具消費上限定於 \$6,000。
e.	存放於管理處的零用現金由現時 \$26,000 增加至 \$30,000。
f.	以上各項措施將提交 8 月 29 日常會通過後開始實行。

<b>7.</b>	<b>其他事項</b>
a.	區經理已使用 Tap & Go 卡在「淘寶」試買少量屋苑所需物料，包括停車場閉路電視的魚眼鏡，價錢僅為在香港買入的 1/8，委員認為如果品質可接受，日後可繼續用此方法入貨。區經理提醒在「淘寶」，有時難有正式單據，只能在訂購時作屏幕截圖，另因人民幣匯價浮動會令最終買價與訂貨時有所偏差，委員對此表示理解，同意這類採購以內部審批簽署作實即可，另要求管理處增設一本記帳本專責紀錄「淘寶」的採購。
b.	由於使用 Tap & Go 卡的方法可行，小組認為已無使用信用卡購買的必要。
c.	於 2017 年 1 月 20 日第 7 屆第 18 次會務會議項目 5.8 提及更換 LED 燈計劃支出由基金支付，現作補充物料費由基金支付，由 2018 年 5 月起聘請水電代工更換 LED 燈的人工費用則為全苑之水電維修開支。
d.	5 月份一名管理處員工離職，其當月薪金包括長期服務金，90% 於由強積金供款（僱主供款部份）抵銷，並已於 7 月份收到強積金管理公司發出之支票。
e.	有關就屋苑八達通系統與「華懋」拆帳，並攤分 \$315,043.28 一事，區經理回應指「華懋」方面已審視相關資料，由於 4 個停車場的八達通系統現時只供時租車位專用，故對這部份的攤分並無異議，惟大閘入口部份，因部份短暫停留的訪客及工務車輛亦會使用八達通出入，故大閘八達通亦可視作為屋苑保安系統的一部份，對由「華懋」全數攤分有所保留。委員委託區經理轉告「華懋」，以書面形式將上述理據向法團表達。

會議結束：1:30pm

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團  
小組召集人 蘇少燕

10 SEP 2018