



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

本會檔案：234-04-2010

豪景花園業主立案法團

第四屆管理委員會特別業主大會會議紀錄

會議日期 : 2010年04月10日(星期六)
時間 : 晚上7時
地點 : 豪景花園商場1號舖

親身出席業戶(包括授權) : 997位業戶 (統計時間:晚上8時30分)
出席單位業權份數 : 21,662位份數 (統計時間:晚上8時30分)
總出席百分比率 : 34.09%(業主總數目 = 2,925)

主席 : 蔡成火先生
秘書 : 何滿琮女士
司庫 : 陳鳳芹女士

大會司儀 : 方艷儀小姐 (第4座委員)
蕭穎斌先生 (屋村高級主任)

出席嘉賓 : 荃灣民政事務處 - 鍾錦聰先生
法團法律顧問 - 柯玉華律師事務所 - 何志傑律師
大會點票服務承辦商 - 泰和科技有限公司
核對服務承辦商 - 智富產業及資產有限公司

會議議程：

(一) 宣佈會議開始及簡述特別業主大會之法定人數及業權份數

大會司儀蕭穎斌先生宣佈至晚上7時35分，出席業主已超過法例規定法定人數(807名業主，佔全園約28%)，已符合《建築物管理條例第344章》，故是次會議正式開始。

由方艷儀委員正式介紹當晚的出席嘉賓，包括主席、司庫、秘書、柯玉華律師事務所何志傑律師及荃灣民政事務處鍾錦聰先生。

(二) 投票及議決(1) - 選聘 2010 至 2012 年度保安服務合約的承辦商

2.1 保安合約標價與屋苑財政的關係

司庫匯報直至 2010 年 1 月，豪景花園的總資產為 HKD59,092,742.37。

對於更換保安公司會否須上調管理費一事，財務小組成員劉慧珊委員解釋財政預算案已於 2009 年 12 月張貼於各座大堂，其中的保安預算約為每月 90 萬。如保安公司的新合約是 92 萬，本園並無財政壓力以致必須上調管理費；再者，日後管理公司將於晚間停止運作，此舉可節省 3 名夜更客戶服務部主任的薪金支出。事實上，揀選「信和」與目前聘用「安民」所付的費用每月實際差額只是 2 萬多元，故需上調管理費的可能不存在。

其後，由監察及保安交通事務組副召集人禰華生委員介紹揀選保安服務合約承辦商的工作過程及見標後的分析報告。

2.2 保安標書內容及分析報告

禰華生委員表示管理公司於 25-01-2010 安排登報招標，回標日期為 05-02-2010。最後，共有 11 間公司回標；監察及保安交通事務組成員及部份委員於 06-03-2010 安排全日見標，當日見標人士包括蔡成火主席、何滿琮秘書、張暖委員、禰華生委員、方艷儀委員、高振瀛委員、增選委員蘇少燕女士、謝國樑先生、屋村經理及管理公司與法團職員。

禰華生委員指出標書重點為標價、服務質素及其是否可配合屋園變化。主席亦提出，不建議以「價低者得」為首要考慮因素，應注重服務質素。

禰委員續表示現時本園的入住率愈來愈高，業主要求保安公司自治能力亦相對提高。另外，當現時車場加設八達通系統後，所需的人手也可減少。再者，將來晚間由保安公司代處理緊急投訴事宜，以減省夜更主任所支付的薪金，並且由保安公司一站式處理投訴事宜，可達至更快捷處理求助/投訴。事實上本區各大屋園包括：浪翠園、麗都花園、海韻花園、愉景新城、韻濤居及灣景花園，已採用此做法多時。

對於如何判別有價值的合約，禰華生委員表示如只提供價錢予居民揀選，大多居民均會以「價低者得」為首要考慮，但未必為最明智的選擇。

為更清晰將數據向業主交代，管理公司將總價除去 24 期的月數 = 每伙每月需支付的價錢；另外，亦以最低標價為基數，計算出各標書的分別。業主亦應考慮，如保安公司給予保安員較理想的薪金，較容易招聘質素高的保安員及減低流失率。

另外，現時「安民」保安員的時薪偏低，根據統計處工資數據，全港有 1%員工時薪在 HKD19.9 元以下；而「安民」保安員為其中之一。

「安民」座頭保安員表現親民，可是在道路控制、處理突發事件及警覺性方面均未及理想。本園接二連三發生爆竊事件後，「安民」亦未見主動作出針對性檢討及改善，委員認為此乃公司管理及自治問題，故至今仍缺乏足夠的工作培訓。

最後，禰華生委員簡略介紹以下各點：

- 「十全」、「信和」及「佳定」的生意額有上升趨勢
- 「信和」、「佳衛」及「嘉捷」有 ISO 認證
- 「信和」有神秘人抽查測試制度
- 見標時，有 70%的保安公司均保證願意聘請由法團推薦的保安員，法團亦將會以問卷調查形式諮詢民意

禰華生委員並補充希望業主可齊心一致，留意小業主票源分散可導致最貴的標價勝出，及法團希望新承辦商可提昇本園的保安質素，改善本園形象。

2.4 答問時間

有業主質詢法團向每位業主發出的通告(通告二)，建議業主授權三名委員代為投票，質疑此做法曾否獲法團通過及在管委會上討論。據知，有若干委員及大業主「青龍」代表表示不知情，他們分別以書面向荃灣民政處投訴。經「青龍」代表周學文先生同意，大會展示其信件及由該業主朗讀其內容。

劉慧珊委員解釋法團不容許「黑箱作業」的做法，於第 19 次管委會會議中，該份通告(二)及分析表均有派發予與會人士，劉委員不明為何有委員表示不清楚該份資料，而且介紹文件的當時，禰華生委員亦有詢問與會人士是否贊成發出該份文件，會上並沒有委員反對。其實，與會當時，提出投訴的委員亦在座。

接著，何志傑律師回應該業主的查詢，確認第 19 次管委會會議上曾討論該文件，及曾就通告(二)提供法律意見。何律師續解釋法團的工作是向業主交代分析報告及作出推薦，但最終投票的決擇則由業主決定。

方艷儀委員補充早於第十八次延會中，與會人士一致贊成保安承辦商交特別業主大會揀選，並授權由監察小組全權負責向業主發放小組報告，並先交由主席、秘書及司庫「過目」。

另有業主詢問法團根據什麼在單張宣傳大業主擁有 20%的業權份數及其會投票揀選最貴的「十全」？

方艷儀委員解釋法團的推算乃基於如下資料：

- i) 根據第三屆第二次業主周年大會紀錄(28-03-2010)，「十全」得票為 5,203 份業權份數，其票源可想而知；
- ii) 法團曾詢問大業主「青龍」會否放棄投票，獲答覆未有決定，而「青龍」重申大業主作為業權擁有人擁有投票權乃法理所賦予；另
- iii) 根據管理公司 2008 年 8 月提供的資料，再加上 27 及 28 座的業權，估計大業主擁有業權份數約 9,162 份，相當於全園業權總數 48,800 份業權份數，百分比接近 20%。

2.5 投票及議決(1) – 選聘 2010 至 2012 年度保安服務合約的承辦商的投票結果:

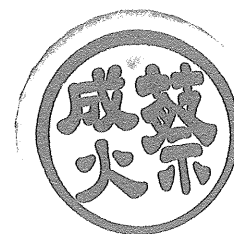
	公司名稱	獲得支持業權份數	24 個月總投標價
1	信和護衛有限公司	13202	\$21,988,632.00
2	警衛國際有限公司	94	\$22,338,876.00
3	世紀服務有限公司	14	\$24,264,921.60
4	十全保安有限公司	184	\$24,472,193.00
5	栢高警衛(香港)有限公司	0	\$23,763,886.00
6	佳衛保安服務有限公司	0	\$23,213,760.00
7	安全護衛有限公司	0	\$22,923,864.00
8	嘉捷香港有限公司	0	\$22,505,272.00
9	龍衛保安有限公司	0	\$21,241,680.00
10	永誠物業服務管理有限公司	0	\$20,962,944.00
11	安民警衛有限公司	8522	\$19,590,840.00

由主席宣佈，與會人士以 13,202 票數(過半數)贊成揀選「信和護衛有限公司」為「豪景花園 2010 至 2012 年度保安服務合約」的承辦商。

(三) 會議結束

散會時間：晚上 10 時

記 錄：馮倩



豪景花園業主立案法團
主席 蔡成火 謹啓

2010 年 05 月 07 日