



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

本會檔號 : 236-04-2010

豪景花園業主立案法團 第四屆管理委員會第二十次會議紀錄

會議日期 : 2010年04月22日(星期四)
時間 : 晚上7時30分, 豪景花園遊樂會多用途活動室
主席 : 何滿琮(代主席及秘書)
出席委員 : 陳鳳芹(司庫) 陳樹琪(1座) 黃杏芳(2座) 劉慧珊(3座) 方艷儀(4座)
高俊明(6座) 高振瀛(8座) 方海泰(9座) 張暖(12座) 禰華生(14座)
陳家坡(15座) 王金殿(16座) 青龍投資有限公司(20座)-周學文
青龍投資有限公司(商場代表)-朱家滿 吳金帶(22座) 張偉文(25座)
增選委員 : 蘇少燕(11座) 黃楊慕蓮(24座) 李麗思(25座)
管理公司 : 劉瀚群(行政主任) 林麗貞(屋邨經理) 陳浩銘(高級屋邨主任)
蕭穎斌(高級屋邨主任) 彭彥偉(助理屋邨主任)
缺席委員 : 何超(7座) 周煥青(11座) 易錦屏(17座) 黃匡邦(19座) 林有堅(21座)
蔡成火(主席)
幹事 : 朱雪蘭 馮倩 鄧麗儀(會計文員) Rex Lau (法團工料測量員)
列席居民 : 第13座及25座居民

討論事項 :

(一) 匯報委員出席情況

主席因身體抱恙, 授權由秘書代主持是次會議, 與會人士沒有反對。

由秘書宣佈缺席委員名單, 7座委員何超先生、11座委員周煥青先生及21座委員林有堅先生因事請假。另19座委員黃匡邦先生已請假超過3次, 按規定應取消委員身份, 惟黃委員雖因病不適宜出席會議, 但仍致力跟進安裝升降機樓層顯示器的進展, 黃委員希望繼續留任方便工作, 秘書諮詢大會會否同意特殊處理此個案, 經商討後, 與會人士一致贊成黃委員留任。

另外, 就本園資產移交事宜, 於會議開始時, 由青龍投資有限公司助理行政經理周學文先生交付支票予司庫, 法團並即場簽回收條予「青龍」。

由司庫讀出是次交收的三張支票銀碼為：

- 1) HKD16,000,000.00 (富邦銀行)
 - 2) HKD16,000,000.00 (富邦銀行)
 - 3) HKD23,021,414.82 (富邦銀行)
- 即總數為 HKD55,021,414.82。

司庫表示尚有 HKD3,666,189.31 由管理公司暫代保管，並於 01-06-2010 再移交法團。
該筆代管款項明細資料如下：

匯豐銀行: HKD1,941,419.88
匯豐銀行: HKD 14,439.77
富邦銀行: HKD1,710,329.66
HKD3,666,189.31

(二) 報告 18 座委員黃志強先生離職事宜

第 18 座委員黃志強先生離職，日期由 09-04-2010 生效。主席已發感謝信予黃委員，多謝其過去的幫忙。

秘書宣佈補選第 5、10、13、18 座臨時委員。

(三) 通過是次會議議程

由張暖委員動議，方海泰委員和議，與會人士一致通過是次會議議程。

(四) 審議及通過第十九次會議紀錄

4.1 劉瀚群先生提出需修訂(第五項)

5.1 商討大型工程豁免 4% 管理人酬金事宜

「周先生補充,在沒有(刪除‘沒’字)聘請顧問之下，管理公司豁免收取管理人酬金」。

4.2 陳家坡委員及劉瀚群先生提出需修訂(第十六項)

跟進本園帳目(I. E.)問題：

- 「劉慧珊委員表示第 15 座電(改為水費)費早前已通過其為公共支出」；
- 另外，劉瀚群先生提出「華懋」會計部 LOUISE(應為 LUIS)；
- 劉瀚群先生再提出「就此錯誤入帳問題，劉瀚群先生答覆會以書面回覆法團」(應改為收到書面查詢後，便會以書面回覆)。

與會人士一致通過修改第十九次會議紀錄。

(五) 跟進上次會議事項

5.1 有關大業主希望可擔任為本園資產戶口授權簽名人士之一，方小姐建議方案交由財

務小組商討。

就第 15 座的電費，劉瀚群先生表示會重新整理數據；而新的財務制度中，大業主希望於商場內各項維修簽署方面可較快捷，故希望可自行管理商場管理費賬戶，但保證所有收支會清晰交代。

大業主代表周學文先生表示商場只有單一業主，故希望可自行管理及控制財政系統，「book-keeping 簿記」亦較容易、行事方面較為暢順，而超過一萬款項的簽批亦會先知會法團，其續稱會定期將財政報告及預算予法團省覽。

秘書認為時間太倉促，希望容後商討。

劉慧珊委員稱按「德勤」建議接管帳目，須開設 3 個戶口，故希望可於開設戶口前可把此問題處理妥當。

大業主代表周學文續解釋每月會預備「I.E.」，每年度財政財務預算案，亦會呈交法團，如有任何收支帳戶的疑問，亦會向法團交代。周先生會以書面交代執行細節，再由財務小組商討。

對於大業主自行管理商場管理費事宜，司庫表示於 18-05-2010 財務小組再行商討。

5.2 由於上次開會時間緊迫，有關泳池細則未及匯報，故現由助理屋村主任彭彥偉匯報有關的補充資料。

與會人士一致贊成以下措施：

- 根據往年慣例設有 B 泳池開放首日及關池日免費使用服務；
- 星期一至五(公眾假期除外)第一節(07:00-09:00)開放時段，維持長者免費入場優惠；
- 年滿 65 歲或以上長者享有購票優惠(HKD5.00)；
- 泳池門票(HKD10.00)維持買十送一優惠；
- 另陪同泳客進入泳池範圍的人(監護人、傭工)，是否需要購票入場，投票結果如下：

贊成購票	9 票
反對購票	4 票
棄權	2 票

代主席宣佈，與會人士以大多數票數議決，任何業戶必需支付入場費用，以免救生員為界別誰人為豁免入場票人士而未能專注泳客安全。

- 與會人士同意攝錄器材會引起同池泳客不安，泳池範圍可否攝錄的投票結果如下：

贊成攝錄	3 票
反對攝錄	12 票
棄權	0 票

代主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成禁止於泳池進行攝錄。

5.3 車場八達通工程進度

由高級屋村主任陳浩銘匯報，頭閘入口已於 15-04-2010 正式開放使用。期間發現入口感應器位置過高，已與「富城」商討調整入口閘機高度事宜，預計 5 月下旬完成

修正工作。

而其餘停車場將會陸續施工，每個停車場將順序施工時間約 3-4 星期，預計整個工程須時約 3-4 個月。

另外，監察、保安及交通小組已訂於 28-04-2010 晚上與「富城」及保安公司商討，部署安裝工程的安排。

5.4 跟進村巴服務事宜

由高級屋村主任陳浩銘匯報，邨巴車輛準備情況：

- 4 輛「正更」車輛

- 1 輛後備車輛

將於 26-04-2010，晚上 10 時 30 分試行。

邨巴司機情況：

- 合共 4 名司機

- 其中一名為舊有 319R 路線司機

- 3 名為新司機

(六) 確定保安員推薦名單

高級屋村主任陳浩銘匯報於 10-04-2010 舉行的特別業主大會當晚，經業主投票後議決通過揀選信和護衛有限公司為本園 2010 - 2012 年度保安服務合約的承辦商。

大部份業戶要求能保留原有座頭保安員，法團已於 13-04-2010 向全園發出問卷諮詢各業戶意見，並須於 18-04-2010 或之前交回管理處。收回 1017 張回條的分析資料如下：

留任早更 - 867 張同意 ， 55 張反對

留任夜更 - 916 張同意 ， 80 張反對

根據回條反映，代主席認為法團應推薦獲 70%以上支持率的保安員；高振瀛委員則認為交由「信和」決定較為合適。

方海泰委員指出部份結果有明顯的結論，例如第 1 座夜更座頭交由「信和」決定，第 5 座及第 9 座夜更座頭反對回條比贊成更多，理應不推薦。

陳樹琪委員指出第 23 座日更座頭支持率較低，但其為 10 座的前任座頭，23 座居民可能對其認識尚淺，認為可推薦此座頭。

(七) 商討向政府租賃 13-14 座後面官地興建綜合康樂中心的可行性

代主席交代主席的訊息，其希望本園自行向政府租賃該幅官地興建綜合康樂中心，如法團不行動，政府便會批准圓玄學院租賃該地作苗圃用途。

高振瀛委員同意法團取回該地，暫時先保存現況，勿急於發展項目，經過詳細規劃後，再確實定案。

禰華生委員建議先向政府申請用地，但事前亦須了解取回後的保養工作責任誰屬。代主席解釋保育工作在於法團，非由政府，並補充主席已以書面向民政署反映法團反對圓玄學院於本園設立苗圃。

劉慧珊委員提醒必須於短時間內儘快草擬妥善建議書，因圓玄學院已有充足的圖則及計劃呈交政府，故法團不可怠慢。

禰華生委員認為 14 天內時間完全不足夠預備此項大型工程的申請文件。

經商討後，與會人士以投票確認支持向政府申請租賃 13-14 座後面官地興建綜合康樂中心的意向，投票結果如下：

贊成	14 票
反對	1 票
棄權	1 票

由代主席宣佈，與會人士以大多數票數決定贊成跟進向政府租賃 13-14 座後面官地興建綜合康樂中心。

(八) 處理有關委員投訴法團的信件

前委員黃志強先生、張偉文委員、司庫陳鳳芹及數位其他人士聯署投訴信，向荃灣民政事務處就有關本園保安招標事宜作出投訴，內容指於通告(二)中呼籲業戶可授權三位委員代為投標一事並未經管委會通過。

司庫解釋於會議中，未有資料顯示法團同意該三名委員代收委任文件，並稱往屆法團由各座委員全權處理該座的授權票，故認為是次程序上有漏洞。

增選委員李麗思希望法團可開放透明度及和諧處事，不希望再有誤會產生。

張偉文委員表示於第 19 次會議中，未有對通告(二)及分析文件草稿(附件二)作出詳細商討，並希望法團可依據程序及遵守法則辦事。

禰華生委員回應於第 19 次會議當晚，於商討保安事宜的議程中，由其本人及高級屋村主任陳浩銘匯報，簡述完畢後再由與會人士以投票決定，未過會的說法不成立。事實上，當晚已將通告(二)及分析文件草稿呈送於各委員，如各委員對於上述文件有任何質疑，為何不於當晚提出修訂；再者，秘書處於三天後才發出文件，為何直至文件張貼，此數名委員及增選委員才向荃灣民政事務處作出投訴，此舉不利團結。

方艷儀委員指出於 09-03-2010 召開的第 18 次延會中，與會人士一致贊成揀選保安承辦商一事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」。

劉慧珊委員表示法團依據程序辦事，但於「致荃灣民政處聯署信件」中，有「可能貪污」的字眼，對 3 名委員乃嚴重指控。劉委員續稱開會不閱讀文件，又於會後不保留文件是個人操守問題；但因其不閱讀文件或不專心而在事後指控其他委員不按程序辦事，是抹煞了各委員的努力。

就張偉文委員詢問其於第 19 次延會中，曾投棄權票，為何會議紀錄只顯示大業主

就張偉文委員詢問其於第 19 次延會中，曾投棄權票，為何會議紀錄只顯示大業主代表周學文先生棄權票 1 張一事，劉慧珊委員表示每項投票均會即時匯報出投票結果，如張委員認為投票結果有偏差，為何不即時提出，反於事後「翻案」。代主席憶述張偉文委員當日投票過後才出席會議，事實沒有投票。張偉文委員不同意並稱其有參與討論並曾向大會提問為何只推薦三間公司，提出求證。(會後跟進：第 19 次延會聲帶片段無錄得張委員曾發言)

方艷儀委員指出即使張委員對點票有疑問，會議紀錄亦會派發予各委員，為何張委員不提出會議紀錄修訂。

禰華生委員認為部份委員有太多假設性負面的懷疑，導致荃灣民政事務處亦要介入事件，呼籲委員有意見可直接溝通。

張偉文委員表示曾向主席反應，可是主席沒有給予回覆。

代主席澄清主席接獲張委員的意見後，曾相約數名委員商討事件，可是當天張委員拒絕出席。

劉慧珊委員希望把「荃灣民政處聯署信件」(附件三)及「法團予荃灣民政處的回覆」(附件四)上載於網上，與會人士沒有反對。

就有委員質疑於授權書中，受委托人沒有按授權書列明的意向投票，方艷儀委員表示根據《建築物條例 344 章》，授權書上不可有任何選擇。事實上，在眾多收回授權書中，列明投票意向只是絕無僅有。

(九) 商討本園僭建事宜(有關冷氣機安裝問題)

劉慧珊委員交代，屋宇署容許指定尺寸冷氣機裝於外牆，此條例適用於新裝修的單位，而舊單位的問題暫未有定案，希望管理公司多加注意，以免「擾民」。

高級屋村主任蕭穎斌先生表示於 12-01-2010 舉行的第十七次管委會會議(延會)中曾提及全園須訂立固定的冷氣機安裝位置，由法團聘請的工料測量員負責設計。待設計工作完成後，所有未來新安裝的冷氣機將需依從安裝指引安裝，而現存已安裝的冷氣機位置則暫緩處理。

劉慧珊委員希望交由監察小組、訴訟及保險小組、管理公司與法團工料測量員 Rex Lau 盡快完成規劃。

方艷儀委員希望待有定案時，儘快張貼於大堂讓各業主知道。

(十) 商討及解決法團會計文員請辭事宜

秘書宣佈由於會計文員已答允留下，故取消此議程。

劉慧珊委員表示日後所有待批文件，希望各委員可自行到法團簽署。另外，就法團職員保險是否只限室內辦公室；王金殿委員表示如有需要，建議更改保單，因法團職員在必要時候仍需於戶外工作；秘書建議交財務小組跟進「加保」的需要。

(十一) 審議及通過法團開立銀行戶口及資產移交事宜

司庫表示於 24-03-2010 常務會議中法團議決通過授權簽名人士為：主席、司庫及秘書，另有委員陳樹琪先生、吳金帶女士、禰華生先生、張暖先生、方艷儀小姐及高振瀛先生。

於早前會議中，大業主希望可擔任為戶口授權簽名人士之一事，與會人士以投票決定，結果如下：

贊成	6 票
反對	8 票
棄權	2 票

由代主席宣佈，與會人士以大多數票數反對大業主擔任戶口授權簽名人士。

(十二) 審議及通過「2010 年度財政預算」

屋村經理林麗貞女士表示 2010 年度的財政預算經修訂後，20-04-2010 舉行的財務小組會議接納此份財務預算，此為一份有盈餘的預算案。

於會中以投票方式決定是否通過「2010 年度財政預算」，結果如下：

贊成	13 票
反對	1 票
棄權	2 票

由代主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成通過「2010 年度財政預算」。

(十三) 審議及通過「德勤」提交之「財務管理與監控政策」的守則

管理處已於 06-04-2010 以電郵通知「德勤」就所提交的草擬文件提出建議及修訂，而「德勤」亦派員於 07-04-2010 就修訂項目與管理處商議。

另外，財務小組會議(20-04-2010)中作最後審議，如守則得管委會會議通過，司庫希望新措施於 5 月份試行。

秘書表示如有委員需要細閱此文件，可通知法團，秘書處可發放給各委員閱讀。

經商討後，與會人士以投票通過「德勤」提交之「財務管理與監控政策」的守則，結果如下：

贊成	12 票
反對	0 票
棄權	2 票

由代主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成通過「德勤」提交之「財務管理與監控政策」的守則。

(十四) 審議及通過現行「水電保養及維修」合約延期事宜

禰華生委員提醒，管理公司應注意《建築物條例 344 章》所要求的招標程序，以避免任何質疑。代主席提出如及早通知業戶可列席見標會議，可增加透明度。

高級屋村主任蕭穎斌先生明白，根據《建築物條例 344 章》，超過 20 萬元但不超過法團每年預算的 20%，須 5 份投標書，因此「水電保養及維修」合約須收到 5 份投標書才開標。

經商討後，與會人士一致通過先與恆昌水電有限公司延長 3 個月合約期以配合再招標的需要，屋村經理林麗貞補充管理公司將會以書面通知有關延長合約的事宜。另外，大會同意之前已邀交入標費用的承辦商可豁免入標行政費。

(十五) 審議及通過「消防設備維修」之承辦商

高級屋村主任蕭穎斌表示本年度的消防年檢已完結，本園須就檢查得的欠妥部份進行維修。

管理公司已於 08-03-2010 招標，21-03-2010 截標，共有 6 間承辦商投標，是次回標公司中，最低回標價為「富裕」，管理公司建議揀選回標價次低的「港消」，因該公司較為人所熟悉；蕭主任指出此項工程已過期 3 個月，因涉及安全問題，故不可再延期。

王金殿委員建議先揀選承辦商，待確實承辦商後再由該座主委決定，有部份工程可減省支出而又符合消防處的要求。王委員續稱閱讀過資料後，雖然「富裕」為最低標，但亦須考慮工程完結後，效果是否達到消防處的指標，其接受管理公司所推薦的「港消」，且「富裕」及「港消」兩間公司的回標價相差不太遠，王委員要求管理公司予每座委員審閱其樓宇須支付的價錢。

經商討後，與會人士以投票方式揀選「消防設備維修」之承辦商，結果如下：

承辦商名稱	回標價	票數
富裕工程有限公司	\$322,660	2 票
港消集團有限公司	\$355,447	10 票
萬力消防工程有限公司	\$433,480	0 票
新豐消防工程公司	\$519,872	0 票
佳達工程有限公司	\$496,560	0 票
發利建設工程公司	\$1,222,730	0 票
	棄權	0 票

由代主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成揀選港消集團有限公司為本園「消防設備維修」之承辦商。

(十六) 審議及通過「1-21 座外牆維修至 27-28 座之標準」應否跟進

助理屋村主任彭彥偉表示跟進於 09-03-2010 常務會議中議決通過的「第 22 - 26 座外牆翻新維修以達致第 27 - 28 座的標準」發出問卷共 212 份，截至 22-04-2010 止，共收回 72 張回條：

贊成 - 61 張

反對 - 10 張

由於截止收回問卷日期為 04-04-2010，管理公司會稍後總結調查結果。有委員提議其餘各座一併進行外牆翻新工程以達致屋苑的一致性，現徵詢大會意見會否發問卷予其他座數業戶主收集意見。

劉慧珊委員認為問卷應加上價錢後才發放，法團工料測量員 Rex Lau 可協助「估價」。經商討後，與會人士以投票方式決定是否發問卷予其他座數業戶以收集意見，結果如下：

贊成	9 票
反對	2 票
棄權	3 票

由代主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成發問卷予其他座數業戶以收集意見，各座一併進行外牆翻新工程，達致屋苑的一致性。

(會後跟進：截至 22-04-2010 止，22 至 26 座共發出問卷 212 張，收回問題總數 81 張)

(十七) 解釋 2009 年度各座用電費用
是次並沒有商討此項議程。

(十八) 審批管理公司提交超過 HK\$10,000 的報價事項
詳細資料見附件一。

(十九) 各工作小組報告

文娛康樂及環境衛生事務組(由陳樹琪委員代替周焯青委員匯報)：

- 1) 康樂小組於 18-04-2010(星期日)舉辦東平洲行山樂，當日出席人數為 100 名，康樂小組希望於 5 月舉辦最後一次行山活動。
- 2) 蔡成火區議員辦事處與法團將合辦舞蹈活動，地點暫定於豪景花園 A 車場頂，日期為 11-5-2010，時間為逢星期二、三、四，晚上 8 時至 10 時，歡迎居民參與此免費活動。

財務小組 (由司庫陳鳳芹匯報)

於 20-4-2010 召開會議

- 1) 14-4-2010 遊樂會儲蓄戶口結存為 HK\$144,207.93
- 2) 由於商場 23 號舖之租約將於 30-06-2010 到期，小組建議續約之租金維持不變，即每月租金為 HK\$6,000(包括按金、差餉及管理費等)，合約期為 2 年，現等待大業主之回覆。
- 3) 「華懋」會計部已答應提交移交本園 5 千多萬定期存款之明細表
- 4) 由於管理公司之手提電腦已損壞，故小組通過管理公司購買一部手提電腦，費用為

HKD6,152。

工程、電訊及網絡小組 (由召集人王金殿先生匯報)

於第 19 次常會後並未有召開小組會議

監察及保安交通事務組(由召集人張暖先生匯報)

- 1) 於 04-04-2010 及 07-04-2010 就揀選保安承辦商事宜舉行兩次居民座談會
- 2) 2010-2012 年度的保安服務合約已落實由「信和」承辦，監察小組於 19-04-2010 召開小組會議，邀請「信和」代表亦有負責人出席，商討交接前預備工作。
- 3) 於本月 28 日本園村巴服務將由「合勝」承辦。
就王金殿委員建議研究加設西鐵分站事宜，代主席希望小組待「合勝」新村巴一切運作上路軌道再跟進。

(二十) 管理公司工作匯報

是次並沒有商討此項議程。

(二十一) 其他事項

是次並沒有商討此項議程。

(二十二) 商定下次開會日期

秘書宣佈下次開會日期 08-06-2010。

(二十三) 會議結束

散會時間：晚上 12 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 11 日

連附頁

副本交：全體委員、管理公司、
法團秘書處存檔

第20次管委會 (22-4-2010)
壹萬元以上維修及改善工程建議

編號	支帳帳戶	單位/事項	尺寸/事項	首選	二選	三選	四選	五選	會議決定
1	全園	購買會計軟件	PEACHTREE QUANTUM	C&T \$19,300	GITCL \$23,800	伯特納 \$30,000			與會人士一致通過採擇 GITCL。
2	全園	保安控制室內增設儲物櫃及枱椅				上限為\$30,000			與會人士一致通過。
3	HKG/QUO/ 2010/050	外圍不銹鋼扶手(316 光面不銹鋼)	梯級位置全段扶手	三業工程 14,000	浩福行 14,400	新寶 19,800			與會人士以12票贊成採擇 新寶。
4	HKG/QUO/ 2010/051	外圍不銹鋼扶手(316 光面不銹鋼)	梯級位置全段扶手	三業工程 11,000	浩福行 11,700	新寶 19,600			與會人士以11票贊成採擇 新寶。
5	HKG/QUO/ 2010/052	外圍不銹鋼扶手(316 光面不銹鋼)	梯級位置全段扶手	三業工程 10,000	浩福行 10,700	新寶 19,600			與會人士以10票贊成採擇 新寶。
6	第25座	更換第25座大堂冷氣機	3匹樂聲牌 分體式冷氣機	興盛 HK\$10,900	順隆 \$11,300	富堡 \$11,500			與會人士一致贊成採擇 富堡。
7	全園	更換第13座保安控制室冷氣機	2.5匹三菱牌 分體式冷氣機	興盛 HK\$8,980	順隆 \$8,580	富堡 \$9,580			與會人士一致贊成採擇 富堡。
8	全園	更換頭間更亭冷氣機	3匹大金牌 分體式冷氣機	興盛 HK\$14,020	富堡 \$14,690	順隆 \$16,700			與會人士一致贊成採擇 富堡。
9	按相關 座數 攤分	升降機年檢維修項目	升降機保養商於年檢時 提出之維修項目			電梯工程 \$46,080			與會人士認為高留待下 次會議再作議及通過。
10	HKG/QUO/ 2010/093	21座20樓C單位紙皮石維修工程	位置1: 5x2 尺 位置2: 5x2 尺 位置3: 5x3 尺	永凝發 13,200	三業工程 16,800	威德防水 42,000	堅成工程 無回標	啟泰工程 無回標	與會人士贊成採擇威德 防水。
11	全園	追認維修第15座對出路面食水及沖廁水地下主喉管	維修第15座對出路面 食水及沖廁水地下主喉管			康怡 HK\$37,845			與會人士贊成採擇 康怡。
12	第2座	維修第1-2座間挖地及維修電纜工程(緊急維修工程)	60平方呎, 2呎深, 還原	勝記 \$11,000					與會人士反對於今次會 中通過, 留待下次會議再 議。

主席:

秘書:

司庫:

日期: 23 - 04 - 2010

何滿可
陳麗英



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：N-211-03-2010

致各業戶：

保安招標事宜：通告(二)



本園保安服務合約將於 2010 年 5 月 1 日(早上 8 時)屆滿。管理公司早前已發放全部 11 間投標公司的資料，以供參閱。業主請於 2010 年 4 月 10 日(星期六)下午 7 時出席特別業主大會投票揀選理想的保安公司。

法團已完成審閱投標標書內容及甄選面試程序，現向各業戶呈獻有關的分析報告：

新合約標書內容要點

- 1) 保安公司須提供日/夜更合共 82 名保安員及一部巡邏車；
- 2) 配合即將投入服務的停車場八達通控制管理系統，新合約保安員人數會比舊合約減少日/夜更合共 13 名；
- 3) 為配合本園不斷上升的入住率，區長級以上保安員的質素(如儀表、保安知識、書寫、電腦操作及應變能力等)須予提高；
- 4) 晚間管理服務方面，位於商場的客戶服務部將於晚上停止運作。新合約要求主管級保安員有能力處理緊急事宜，直接指派當值保安員執行職務，提升回應時間及更準確處理緊急事故；此舉更可為屋苑減省每月超過三萬多元薪金；
- 5) 新合約要求保安公司按其承諾的工資發薪予保安員，以確保屋苑支付的保安費實際用於聘用質素較佳的保安員。有關各保安公司的「薪酬效益」數據，請參考圖表一。



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

保安招標分析

各投標者提出的服務質素分析，請參考附表。

法團捨棄推薦最低標價在現時服務本園的「安民」，是為實踐改善本園形象為屋園增值的第一步。「信和」的標價為全部承辦商中第四低，在符合本園要求的三間承辦商中，其標價為最低而「薪酬效益指數」68.62%亦較突出，所以獲「第一推薦」。法團相信一間自治能力高的保安公司可帶來新景象，並可協助本園從其他途徑節省支出。

對於以下常遇到的查詢，法團的回應是：

我一向不理會屋園事宜，為什麼要投票？

是次入標承辦商當中，有一間名為「十全」的保安公司實為華懋集團附屬公司，其標價是11間投標公司之冠。而本園大業主「青龍投資有限公司」擁有全園約16%(8,300份)不可分割業權份數，等同830個細單位的票數；然而，大業主從來沒有放棄投票，如果小業主不積極，最終的結果可以是標價最高的「十全」勝出。

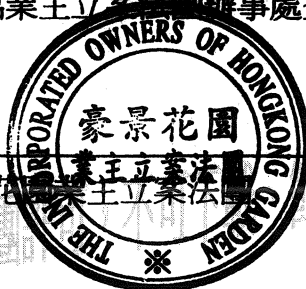
根據2008年3月28日業主大會的會議紀錄，「十全」獲得5,203份業權份數(當時第21座未入伙，佔1,972份業權份數)，「十全」僅以182份業權份數(等同18個細單位的票數)落敗。因此，你必須投票表達小業主的意願。

未能出席特別業主大會的業主可如何投票？

未能親臨「特別業主大會」的業主，請於2010年4月8日下午7時前將「授權書」填妥交回收集箱。若然貴業主認同管理委員會的分析，必須填寫「授權書」委任你所信賴的人士或法團委員代表(如下)為你投票，揀選具能力提昇本園形象帶來增值的保安承辦商。

- 一至六座委員代表：方艷儀女士(法律小組副召集人及四座委員)
- 七至十二座委員代表：張暖先生(保安小組召集人及十二座委員)
- 十三至二十六座委員代表：何滿琮女士(法團秘書及二十四座委員)

如業主對保安投標事宜有進一步查詢，可致電或親臨業主立案法團辦事處查詢(聯絡電話：2491 9522)。



2010年03月27日

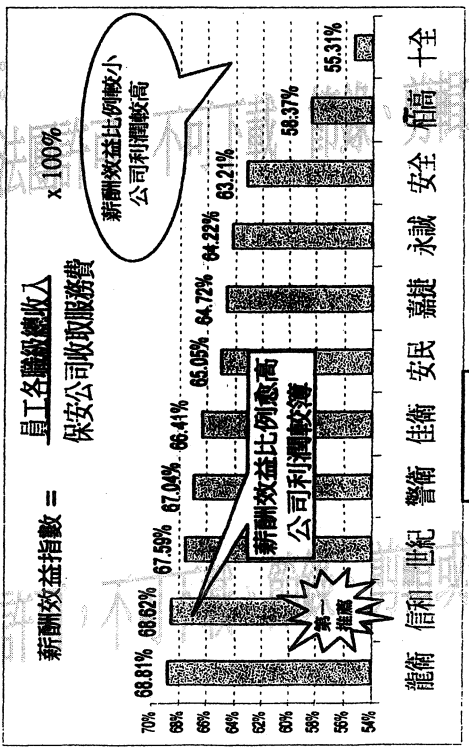
2010年度保安招標分析

監察小組評估合符標書要求：只有三間

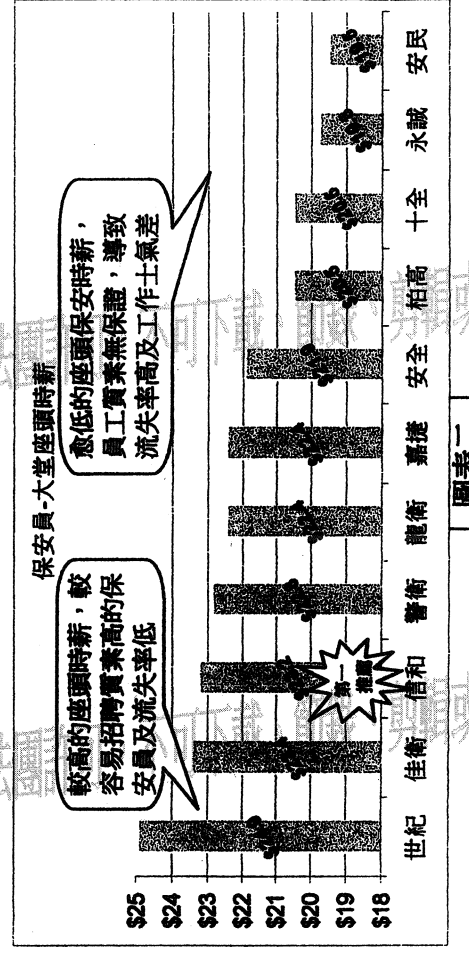
編號	保安公司	公司背景	認可資格	現時具代表性服務 屋苑大廈	評語	平均每月 月費(\$)	相比最低標價 每戶每月多付(\$)	推薦
1	信和 護衛有限公司	信和集團 全資附屬公司	ISO 9001-2000	黃金海岸、萬景峰、 柴灣藍灣半島 碧湖花園 馬鞍山富安花園 富貴花園 曉峰灣畔 帝庭軒	1)集團式服務，自治能力高。 2)有良好服務紀錄 3)現時服務大型屋苑有經驗，1979年成立(最高資歷) 4)提供有經驗夜更「全能主管」，配合本苑要求，提早晚間保安服務質素，更可節省管理公司人員支出逾72萬元(24個月) 5)服務多個青山公路屋苑，員工及資源支援調配具優勢 6)現時保安員工超過2500人 7)保安人員之薪金佔回價僅69%，反映此公司會用較高的薪酬招聘有實業的保安員	333元	36元	第一 推薦
2	警衛 國際有限公司	獨資公司	-	麗港城 德福花園 將軍澳怡心花園 愛琴海岸 太和邨 竹圍北邨 黃太山下一邨 偉景灣 麗富花園	1)長久服務大型屋苑經驗， 2)提供多項增值服務， 3)交策期提供額外人手	339元	42元	第二推薦
3	世紀 服務有限公司	獨資公司	-	東涌映灣園 香港康翠台 屯門澤豐花園 青怡花園	1)管理大型屋苑經驗豐富， 2)所管理屋苑備受好評 馬鞍山恆安邨 馬鞍山錦龍苑 柴灣富欣花園 藍田康雅苑 柴灣富怡花園	368元	71元	第三推薦

		其他						
4	十全 保安有限公司	華懋集團 全資附屬公司	-	金獅花園、碧濤花園 粉嶺名都花園 (無申報戶數)	1)住宅管理經驗多限於華懋集團發展屋苑 2)管理其他大型私人屋邨經驗少 3)較貴 - 保安人員之薪金佔回標價只有55% (全部最少之一間) 4)無作答部份問題 - 如考慮是否僱用原有座頭	371元	74元	
5	栢高警衛(香港) 有限公司	栢高集團	-	恆富物業管理有限公司 屋苑(主要位於元朗)	無大型屋苑管理經驗	360元	63元	
6	佳衛保安服務 有限公司	獨資公司	-	灣仔新華園大廈 元朗錦繡峰及其他小型屋苑	成立於1998年，無大型屋苑管理經驗 最多管理之私人屋邨150戶(1個) 110-120戶(3個) 80戶以下(6個)	352元	55元	
7	安全 護衛有限公司	佳定集團 全資附屬公司	QHSAS 18001:2007 ISO 14001:2004 ISO 9001:2008	維景灣畔 柴灣樂軒台 天水圍天恩邨 沙田顯徑邨 鑽石山宏景花園 茵怡花園	面試甄選無突出表現	348元	51元	

8	嘉捷 香港有限公司	德國杜斯曼 集團	QHSAS 18001 ISO 14001 ISO 9001	元朗御豪山莊 太子鳳明大夏 山頂歌賦山莊	無大型屋苑管理經驗(無申報戶數)	341元	44元
9	龍衛 保安有限公司	獨資公司	-	青衣宏福花園、 馬鞍山恆安邨 碧濠庭園苑石籬邨	行政混亂，標價多次誤填	322元	25元
10	永誠物業服務 管理有限公司	獨資公司	-	置樂花園 上水彩園邨 天逸邨	大型私人屋苑管理經驗不足	318元	21元
11	安民警衛 有限公司	國民警衛集團 全資附屬公司	-	葵景花園 黃大仙下二邨 馬鞍山利安邨 油塘邨	現時保安公司，合約期內遭投訴事項處理不善包括： 1) 保安員訓練不足，引致住客被困因升降機半小時； 2) 巡邏保安員儀容欠主動，影響本園形象； 3) 保安員及主管被發現當值時睡覺，甚至被拍下照片 4) 處理違例泊車欠主動，迫使管委會多次催促要求改善； 5) 第23座發生失竊事件，地下後門警鐘失靈，但保安 無向管理公司呈報 6) 保安員多次被舉報為熟悉居民收藏免費報紙 ● 標書要求區長級以上保安員質素提高，惟標書承諾該等 員工薪金為HKD7,220 - HKD9,975，其他回標保安公司最 少為HKD8,000 - HKD10,500，管委會對管理級保安員可 提供達標服務存疑。 ● 基層保安員的承諾工資為每月HKD6,080(時薪HKD19.5) 薪金屬眾投標商最低，亦遠低於統計的時薪中位數 (時薪HKD27.60)(圖表二)；員工質素及推動力無保證。	297元	0



圖表一



圖表二

時薪工資金額 = 月薪 / 26日 / 12小時
時薪計算方法資料來源：民間爭取

臺灣民政事務處

新界荃灣青山道 174-208 號
荃灣地鐵站停車場大廈一樓



TSUEN WAN DISTRICT OFFICE

1/F., Tsuen Wan Station Multi-storey
Carpark Building
174-208 Castle Peak Road, Tsuen Wan,
New Territories.

本處檔號 Our Ref. : () in HAD TWGR 20-20/8/10 Pt2
來函檔號 Your Ref. :
電話 Tel. : 3515 5626
傳真號碼 Fax No. : 2412 0244



荃灣青龍頭

豪景花園業主立案法團

蔡成火主席

傳真文件
(2491 6592)

蔡主席：

業主立案法團管理事宜
以「法團名義」發出保安招標事宜通告

本處於2010年4月1日收到貴屋苑部份法團管理委員會委員、增選委員及業主聯署的來信，就以下兩項事宜作出查詢：

- i) 由貴法團蓋印的保安招標事宜：通告（二）文件，但並未有在法團管理委員會上討論、審議及通過便發出；
- ii) 在保安招標事宜：通告（二）末段中，所列的三名法團管理委員會委員代表，並未有在法團管理委員會議上討論、審議及通過，作為獲法團授權收集於2010年4月10日舉行的特別業主大會的業主會議委任代表人士。

有關信件及附件副本亦隨函附上，以供參考。

由於貴法團有關上述議題的特別業主大會舉行在即，因此，本處希望貴法團能盡快跟進上述兩項查詢，並於2010年4月8日之前以書面形式回覆本處。如有疑問，可致電3515 5627與本信代行人聯絡。

荃灣民政事務專員

(鍾錦聰

代行)

2010年4月1日

附件：1. 聯署信件

2. 青龍投資有限公司致貴法團信件

致： 豪景花園業主立案法團

敬啟者：

有關：以「法團名義」所發出的「保安招標事宜：通告(二)」的回應

本公司得悉有關於2010年3月27日以「豪景花園業主立案法團」名義所發的「保安招標事宜：通告(二)」的文件，現謹作出聲明如下：

- 一. 本人或本公司的授權代表乃豪景花園業主立案法團管理委員會委員之一，但就該文件的發出，於事前均未得到知會；
- 二. 就本公司所通知，有關文件未有於豪景花園業主立案法團的任何正式例會上，經過任何討論或得到委員們同意通過；
- 三. 本公司不知悉於該文件上所列出的人仕，是基於什麼方式成為法團代表，代表豪景花園業主立案法團收集居民授權書。
- 四. 對於該文件上就有關對本公司的投票意向的陳述，本公司絕不苟同，亦絕不代表本公司的立場，本公司對於該文件上的推斷，深感遺憾。

謹此聲明，敬希垂注。

青龍投資有限公司
授權代表



周學文 代行
2010年3月31日

副本送：1 荃灣民政事務處

新界荃灣楊屋道8號如心廣場第2座35至38樓
35-38/F., Tower Two, Nhat Tower, No.8 Young Uk Road, Tsuen Wan, New Territories.
Tel: 2739 8811 Fax: 2311 3080, 2311 3258

敬啟者：

項目：以「法團名義」所發出之
保安招標事宜：通告(二)

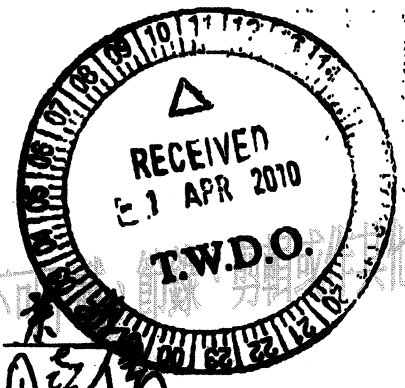
有關以上保安招標及法團之三位委員包括
方地儀女士, 張暖先生及何滿珠女士代表居民
投票事宜, 完全未有在法團常會討論, 審議及批准
通過, 故各委員全不知情, ^{可能}有違 344 章及原署規例。

請參閱附件豪景花園業主立案法團檔案 附件一
N-211-03-2010. (PAGE 1 - PAGE 4)

再者, 呈上華懋之管理公司信件致函法團有關以
上項目之回應信 - 附件二 (PAGE 5)

希貴處立即 ^{提供及}採取適當 ^{協助} 行動, 以便解決上述問
題, 造福本園之業戶及業主。

尊意如何, 請早示覆



法團委員

填渠委員 (註: 某處)

黃志強 (18座)

黃楊慕蓮

胡曉梅

陳鳳荷 張神文

王雪敏

Handwritten signature

聯絡人: 黃志強

副本: 豪景花園業主立案法團
黃志強 張神文 王雪敏 胡曉梅

(PAGE 6 - PAGE 14)
APPENDIX - 豪景花園業主立案法團
2010年4月21日



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 : L-612-2010

致：新界荃灣青山道 174-208 號
荃灣地鐵站停車場大廈一樓
荃灣民政事務處
鍾錦聰先生

鍾先生：

回覆有關「以「法團名義」發出保安招標事宜通告」

有關 2010 年 4 月 1 日的來函，現節錄 2010 年 3 月 24 日第四屆
管理委員會第十九次會議紀錄第(十二)項內容以供參閱。

此致



豪景花園業主立案法團 謹啟

2010 年 4 月 8 日

副本送：青龍投資有限公司授權代表周學文先生

禱華生委員補充管理公司有與「華國」簽訂「聯合聲明」，於 28-04-2010 到期，希望管理公司儘快簽署文件讓「合勝」向運輸署申請有關的村巴路線事宜。劉慧珊委員表示必須在合約列明村巴不可於屋園或村巴上作任何生意招徠或宣傳。

- (十一) 商討及審議「公共天線、衛星電視及保安系統」的保養服務延期或招標事宜
- 屋村高級主任蕭穎斌匯報由本年度 1 月開始公共天線保養服務轉由「警城」負責，其合約將於 30-4-2010 到期，故須於是次會議中決議會否與保養商「警城」按照現有合約條款續約 6 個月，以免因合約期屆滿影響公共天線的保養服務，及節省轉用另一間承辦商需重複支付衛星電視的牌照費用(約 4 萬元)。
- 與會人士一致贊成與「警城」續約 6 個月。
- 另外，監察及保安小組在 9-3-2010 常務會議中提議以 \$29,000 在本園其中一座安裝數碼電視訊號接收系統，待查看改善程度後，根據結果制訂本園公共天線系統提昇及保養工程的方案。

- (十二) 商討「2010-2012 年度保安服務」的承辦商之招標事宜
- 由監察小組副召集人禱華生及屋村高級主任陳浩銘聯合匯報，保安服務招標將於 01-05-2010 到期，已接獲共 11 間公司回標。法團主席、秘書、張暖委員、禱華生委員、高振濂委員、方艷儀委員、增選委員蘇少燕女士及增選委員謝國樑先生於 06-03-2010 (早上 9:30 至晚上 19:00) 完成全日見標(共 11 間公司)。
- 對於是次招標事宜，監察小組注重公司管治質素及對員工的訓練及成本效益，故並非「價低者得」；以「信和」為例，其可配合標書要求提供合適的服務、薪酬效率高、員工福利良好，相信可增添士氣、其擁有管理大型屋園及中低密度屋園經驗等。一個合理的薪酬水平才可招聘質數高的保安員及減低流失率。監察小組經會議及詳細分析後，建議推薦「信和」、「警衛」及「世紀」。
- 另外，小組已草擬好發放予業戶的通告(二)及分析表，於會上派發予與會人士，小組委員詢問大會對該份資料的意見，各委員沒反對並同意由秘書處向每戶業主發放，秘書回應小組委員詢問指通告最快可於 26-03-2010 發放。
- 經商討後，與會人士決定以投票方式決定是否同意法團推薦之保安公司，投票結果如下：

公司名稱	24 個月標價(計劃一)	得票
1. 信和	\$21,988,632	
2. 警衛	\$22,338,876	17 票
3. 世紀	\$24,264,921.6	
4. 十全	\$24,472,193	0 票
5. 栢高	\$23,763,886	0 票
6. 佳衛	\$23,213,760	0 票
7. 安全	\$22,923,864	0 票
8. 嘉捷	\$22,505,272	0 票
9. 龍衛	\$21,241,680	0 票
10. 永誠	\$20,962,944	0 票
11. 安民	\$19,590,940	0 票

備註：「青龍」代表周學文先生投上棄權票。

由主席宣佈，與會人士以大多票數贊成法團推薦 3 間保安公司。