



# 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)

修訂版

本會檔號 : 231-03-2010

### 豪景花園業主立案法團 第四屆管理委員會第十八次(延會)會議紀錄

會議日期：2010年03月09日(星期二)  
時間：晚上7時30分，豪景花園遊樂會多用途活動室  
主席：蔡成火(23座)  
出席委員：何滿琮(秘書) 陳鳳芹(司庫) 陳樹琪(1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) 周煥青(11座) 張暖(12座)  
禰華生(14座) 陳家坡(15座) 王金殿(16座) 吳金帶(22座)  
增選委員：蘇少燕(11座) 黃楊慕蓮(24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) 司徒浩廣(高級屋邨主任) 黃立研(屋村主任)  
彭彥偉(屋村助理主任)  
缺席委員：黃杏芳(2座) 何超(7座) 易錦屏(17座) 黃志強(18座) 黃匡邦(19座)  
張偉文(25座)  
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7及17座居民

#### 討論事項：

##### (一) 匯報委員出席情況

由秘書報告是次委員出席情況：

19座委員黃匡邦先生及2座委員黃杏芳女士請病假，20座(青龍投資有限公司)周學文先生、25座張偉文先生及7座委員何超先生請事假。

3座委員劉慧珊小姐由於要上課，故要較遲出席會議，此情況或會持續至6月份，劉委員向大會致歉。

##### (二) 審議及通過第十七次會議紀錄(28/12/2009)及延會會議紀錄(12/1/2010)

對於第十六次延會會議紀錄(10/12/2009)第四項議題「聘請執業會計師設計本園財務管理監控系統及提供專業財務會計人員執行日常實務工作」，方艷儀委員表示內容未及詳細；由法團幹事朱雪蘭朗讀修改內容，如下：

「王金殿委員表示其會向業戶解釋，並續稱最要緊是由法團控制用錢數目。青龍投資有限公司代表周學文先生表示就此議題需申報利益，首先「德勤」為其

集團其中一間的遺產管理人；其次，無論法團訂下任何機制或由任何人編寫機制，管理公司皆有責任跟進，現在需爭議的問題是機制由法團聘請會計師負責編寫或由管理公司代為編寫直至更換管理公司，如何執行並非問題所在，最重要為由誰人負責編寫，如有需要管理公司亦願意負責編寫。

劉慧珊委員指出管理費帳目不單止支出有問題，收入也不清楚，隨便制定機制會導致監控權再度落入管理公司手上。

高振瀛委員認為本園賬目並不複雜，管理公司應可應付，反而較重視監察責任，由於委員屬義務工作，故由會計師協助會較適合，以往入賬欠清晰則有待調查。主席表示由於財務小組已商討此議題及訂下意向，更因現時賬目較混亂及委員屬義工，建議可聘用會計師並試行一年。

方艷儀委員認為若由管理公司監控財務事宜，便不需在 15/8/2009 周年大會上取回本園資產，若委員擔心未能負上監管責任，可考慮辭職，根據法例指示委員有責任管理財務事宜，並質疑由管理公司編寫機制之可行性。

張暖委員表示由於委員並不清楚入賬模式，故贊成聘請會計師並試行一年。

方艷儀委員補充為完成 2008 年度財務審核報告，鄧子建會計師事務所曾於 10 月期間向華懋要求提供帳目資料，惜至今仍未能收到所需資料。」

與會人士一致通過第十六次會議紀錄(10/12/2010)修改部份。

### (三) 通過是次會議議程

由陳樹琪委員動議，王金殿委員和議，與會人士一致通過是次會議議程。

### (七) 商討第四屆管理委員會特別業主大會的日期及議程

主席表示根據民政事務處指示，法團最快須於 8 月召開第四屆第二次周年大會。而法團亦將於 10-04-2010 召開特別大會(即 EGM)，業主大會的議程為 i) 揀 2010 至 2012 年度保安服務合約的承辦商及 ii) 揀選第 1 至 9 座水務工程的承辦商(合約款項超過 100 萬元)。

高振瀛委員建議於各座大堂張貼通告，居民知道業主大會前，有委員或會以「洗樓」收取授權票。

陳家坡委員則建議製造橫額以呼籲業主積極投票。

吳金帶委員建議於各座大堂加設枱及椅子。

秘書建議加設枱及椅子限期為 10 天，另有 3-4 天可批准「洗樓」，但行動前必須先向秘書處登記申請。

主席預計約有 300 至 400 名居民出席是次會議，並希望「青龍」租借 1 號舖為開會場地，屆時將提供一份三文治及紙包飲品予出席業主，與會人士一致通過是次討論事項。

屋村高級主任陳浩銘於會中介紹擬採用電腦點票的程序，並建議於點票期間商討下一項議題，以增加效率及節省會議時間。

業主特別大會(EGM)點票服務承辦商，由屋村高級主任陳浩銘匯報回標價如下：

1. 泰和科技有限公司	\$5,650
2. 迪恒電腦顧問有限公司	\$6,950
3. Sincere State Technologies	\$15,000

經商討後，與會人士一致通過以點票機服務點票，並一致通過揀選泰和科技有限

公司承辦。

周年大會核對業主資料服務承辦商的回標價如下：

1. 迪恒電腦顧問有限公司 \$2,400
2. 智富產業及資產管理有限公司 \$5,000
3. Sincere State Technologies \$12,500

經商討後，與會人士一致通過揀選智富產業及資產管理有限公司承辦。

(十一) 商討及審議「2010 年度財政預算案」

屋村主任黃立研匯報已於 29-02-2010 把初稿張貼「2010 年度財政預算案」於各座大堂，14 天後把接收自居民的意見分析妥善，歸納所有意見後把修訂版分派予各委員參閱。

司庫對利息數額有質疑，管理公司承諾找出明細「breakdown」交代，另方艷儀委員不同意預算中反映 2009 年及 2010 年變幅的計算方式，該數字有誤導性，管理公司須予修改其表達方式。

(十三) 商討及審議「1-9 座水務工程」重新招標

法團工料測量員劉先生表示工程小組於 3-3-2010 召開小組會議，接見承辦商，要求其提供最終回標價，得出結果最廉宜為「輝煌」，而最貴為「新昌」；再者，標價內包括緊急備用金約 10 萬元，即每座實際工程開支可減除 10 萬元。而顧問「創建」於評分中，給予「輝煌」的分數較「聯合」為高。劉先生指出，「聯合」地盤開支較其他公司昂貴一倍，建議可與「聯合」議價，要求將地盤開支價錢下調。王金殿委員會要求顧問「創建」提交書面分析，以供各委員參考；此外，再要求「聯合」及「輝煌」提交地盤開支的「breakdown」，但不建議「1-9 座水務工程」重新招標，因銅價因智利地震而有上升的趨勢。另外，對於有委員認為價錢不合理而動議重新招標一事，王委員續稱除非有「market rate 市場價目」與現時的回標價作比較，如證實與相差太遠(由顧問、各委員及 OS 亦可查市場價以作比較)，才建議考慮重新招標；其亦建議於 EGM 把分析資料向業戶匯報，讓他們可作出正確的決定。

秘書建議由工料測量員取決現時的回標價屬昂貴或合理，如價錢合理，便於特別業主大會揀選承辦商。

主席希望揀選承辦商盡快交由大會通過，因工程再拖延會導致物料價上升，建議於 10-04-2010(EGM)前把所有資料張貼於大堂或投入各業戶信箱，令居民於投票前有初步了解。

方艷儀委員認為回標並非便宜，惟面對價格上升，不敢貿然再拖延工程。

禰華生委員認為工程再拖延或會導致爆水喉或水務署停止供水。

經商議後，與會人士以投票方式決定「1-9 座水務工程」是否交 EGM 通過，並授權交由工程小組負責向業主發放分析報告，投票結果如下：

贊成	11 票
反對	2 票
棄權	2 票

主席宣佈，與會人士以大多數票數決定「揀選 1-9 座水務工程承辦商」交 EGM 通過。由於最終回標價尚在浮動，大會決議若最終回標價高於 08-03-2010 收回的回標價格，水務工程或需重新招標而不會於 EGM 讓業主揀選承辦商。

(十四) 商討及審議管理公司職員薪酬調整事宜(管理公司職員避席)

司庫報告財務小組同意接納管理公司對部份職員的加幅建議，大會決議通過。

(十五) 商討 A 泳池之開放事宜

屋村高級主任陳浩銘表示現時泳池救生員服務及保養合約將於 15-05-2010 到期。根據過往泳季使用率顯示，A 泳池使用率較其他泳池低，但管理公司不建議將 A 泳池及心形泳池關閉，因關閉泳池其中目的是為節省開支，而泳池主要開支為救生員服務，保養費佔據的比率並不高；即使法團認為須關閉，管理處亦認為上述泳池需繼續定時保養工作，以免有關水泵系統日久失修及引起泳池水生青苔等問題。主席建議，依舊進行保養工序，但不對外開放，並指出如連續 3 年不開放，或須再申請泳池牌照，此議程交由康樂小組再作商討。

(十六) 商討及審議退還行政費予保險公司

屋村高級主任蕭穎斌匯報，於 2/3/2010 財務小組會議上議決以電郵發放標書予承辦商，則不用收取任何費用，但如承辦商到管理公司索取標書需收取影印費\$100，另入標者需繳付費用，費用由各小組按金額決定，與會人士一致通過。

(十七) 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。

(十八) 商討大型工程豁免 4%管理人酬金事宜

鑑於早前「青龍」代表周學文先生於 28-12-2009 第十七次會中，多次提及管理公司有豁免大型工程 4%管理人酬金的措施，法團詢問如何界定「大型工程」或「非大型工程」。管理公司行政主任劉瀚群先生表示公司想了解法團對於大型工程豁免 4%管理人酬金事宜之理由，如何界定收與不收。劉先生續稱經理人應依照公契辦事，以建立公正的形象。

方艷儀委員指出管理公司對本園工程無任何支援，所有大型工程須另外聘請顧問統籌及監察，管理公司已取巨額經理人酬金並不公平。

由於周學文先生缺席，故是項議題於下次會議再跟進。

(十九) 審議及通過「22 - 26 座外牆維修至 27 - 28 座」之標準應否跟進

有委員指出本園樓宇已有 20 年，外牆老化，常常須維修；屋村高級主任陳浩銘表示第 27 座及第 28 座的外牆翻新後，外型十分美觀，有委員指出可效法該兩座進行外牆維修，以達設計劃一以增加屋園美觀性；另有委員提出只計劃為某些別樓宇做外牆大維修，或有「分化」之嫌，不利團結。

主席要求管理公司先行以問卷形式諮詢第 22-26 座的業主，問卷內容須先行由法團審核才可發出，待大家有一致性的方向，再安排報價。

經商討後，以投票方式決定，投票結果如下：

贊成	10 票
反對	4 票
棄權	2 票

主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成先行向第 22-26 座的業主發出問卷諮詢民意。

- (二十) 商討本園各項工程：包括水電保養服務及數碼電視系統保養的跟進情況
- 屋村高級主任蕭穎斌表示已於 01/03/2010 將水電保養及維修工程招標書(修訂版)，電郵予工程小組召集人王金殿及法團供各委員查閱，收集意見至 04/03/2010，並將於 08/03/2010 登報作公開招標，另於 21/03/2010 截標。
- 另外，有關數碼電視系統的跟進情況，禰華生委員指出，從 2009 年全年紀錄得的相關投訴作出分析及追查維修紀錄後，得到以下結論：

- 天雨與高清接收並無直接影響
- 過缸線、主線及系統負荷或會影響高清訊號傳送
- 保養工作之成效是投訴多寡的關鍵
- 本園暫無逼切需要全面更換整套電視訊號系統

監察及保安交通小組建議揀選收視最差的一座作試驗，安裝一套獨立的接收器，以找出是過缸線主線或是負荷因素影響最大，以決定未來的維修或更換方向。與會人士通過以\$29,000 在其中一座進行測試工程，由現行天線保養承辦商「警誠」負責。

另外，主席不適離席，由秘書代主持如下會議。

- (二十一) 商討管理委員會與客戶服務部溝通事宜

高級屋村主任陳浩銘表示由於法團委員人數實在眾多，管委會會議議程繁多，所以管理處希望籍此議程與法團商討雙方如何協調改善效率，故建議議程即使於草擬階段，亦希望法團盡快通知管理處，讓管理公司及早作準備。

秘書表示會盡量配合。

就文件分發，秘書建議日後：

- 1) 有電郵的委員則以電郵形式收取文件
- 2) 沒有電郵的委員則於委員信箱收取文件。考慮環保因素及節省資源，超過 5 頁的文件，管理公司則以書面通知委員，於法團辦事處參閱該份文件。

秘書補充如個別委員反映不便到法團閱讀，需要文件，法團或管理公司亦可配合。

- (二十二) 商討本園升降機門翻新事宜

劉慧珊委員表示第 1-6 座的升降機門，一向以油漆翻新。考慮到效率及方便程度的因素，建議以膠紙貼代替，不但達到美觀效果，亦可快捷翻新多部升降機門。劉委員要求管理公司提供以膠紙貼及油漆翻新的報價予法團參考，並以第 3 座作

為試點。

有委員向管理公司提示，無論有關工程由大廈維修工或是外判承辦；由於涉及高空處理機門過程，需要聯絡升降機公司以得到配合，當中或會有額外使費，亦要留意。

## (二十三) 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煥青委員匯報)

- 1) 由於早前舉辦的郊遊樂反應踴躍，已於 07-03-2010(星期日)舉辦蒲苔島一天遊。康樂小組建議於 11-04-2010 再次舉辦行山活動。
- 2) 春季衣物回收活動建議於 05-03-2010 開始擺放回收箱，截至 20-03-2010(約兩星期)。
- 3) 「泳池保養合約」早前已登報招標，現接獲 8 間公司回標，康樂小組將於 23-03-2010 安排見標。  
28-02-2010(星期日)將舉辦一年一度的《虎年行大運》及《祈福儀式》，當日參加者約 500 人，剩餘利是餘額共 HKD12,640.00 已於 15-03-2010 存入管理公司戶口，由屋村經理林麗貞女士代收。
- 4) 遊樂會助理鍾小姐將於 16/3/2010 離職，有 2 位應徵者面試，接見之委員包括：主席、司庫、張暖委員及周煥青委員。

### ● 財務小組 (由司庫匯報)

- 1) 於 26/1/2010 召開小組會議，約見德勤代表諮詢有關財務問題。
- 2) 於 22/2/2010 收到鄧子建會計師事務所參閱有關 2008 年度遊樂會及管理公司之財務報表草稿。
- 3) 於 2/3/2010 再召開小組會議，約見德勤代表諮詢有關財務問題。
  - 法團戶口：開設於中銀
  - 如何開設不同戶口以擺放儲備金或流動資金等
- 4) 司庫對「青龍」暗自單方面更改 23 號舖的租約及租金由 HKD6,000 上調至 HKD11,315 提出質詢，劉瀚群先生解釋牟利(管理公司)及非牟利機構(法團)之分別，故租金上有調整。方艷儀委員指出合約到期日是 30-06-2010，「青龍」不可在法團毫不知情及合約未到期的情況，擅自更改租約。  
與會人士決定把此租約事宜轉交由法律及訴訟小組跟進。

與會人士另決議待 2010 年 4 月 8 日定期存款完結後，將款項由管理公司移交至法團管理。

贊成	8 票
反對	0 票
棄權	3 票

秘書代主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成待 2010 年 4 月 8 日定期存款完結後，將款項移交至法團管理，「德勤」建議由財務小組委員與主席、秘書及司庫此組合為不同

戶口的簽名人。

●工程、電訊及網絡小組 (由召集人王金殿委員匯報)

- 1) 於 03-02-2010 召開小組會議約見創建商討 1-9 座水務工程，並於 03-03-2010 再約見 4 間承辦商：飛鴻、德昌、聯合、輝煌，並要求承辦商於 08-03-2010 遞交最終回標價。
- 2) 有關「F.G.網球場」合約已簽妥
  - i) 付款方式 – 先付 10%,完工驗收後 80%，保固期 1 年後 5%，保固期 2 年後 5%。
  - ii) 施工日期 – 本年 4 月
  - iii) 球場地面顏色 – 外圍藍色，內裏灰色，再加入「HK Garden」字樣
- 3) 8 座 A 梯有下陷情況，建議招標顧問公司作檢查測試。
- 4) 接見裕基商討有關總污水渠事宜，並希望其於 5/2/2010 提交回標分析試算表，再定約見時間。
- 5) 有關 21 座後山斜坡維修，建議先出信予各承辦商，統一施工方案及施工面積
- 6) 有關 2010 年度「水電保養及維修工程」招標事宜進行中
- 7) 有關本園地下喉管測試事宜,建議進行招標，並向水務署報告

●監察及保安交通事務組(由張暖委員匯報)：

- 1) 就本園高清接收不良問題，禰華生委員於第(二十)段作出報告。
- 2) 319 村巴服務合約於 22-02-2010 登報招標，於 06-03-2010 開標後，共接獲 3 間回標，監察小組將於 11-03-2010 安排見標。禰華生委員補充招標活動開始後發現保安員士氣略有低落，小組建議待收回承辦商的書面回覆後，法團發出公告，讓業主及保安員知悉所有承辦商均願意優先聘請由法團推薦的保安員，而且薪金及福利只會更佳，以穩定軍心。
- 3) 早前監察小組成員已於 06-03-2010 安排保安公司見標(全日共接見 11 間保安公司)。新保安合約有以下
- 4) 增選委員蘇少燕表示於保安見標時決議，管理公司於晚上關閉，電話亦會轉駁致保安控制室；另外，本園停車場已更換以八達通系統代替人手控制，因此保安員人手方面亦會相對減少。

經商討後，與會人士以投票方式決定保安最終回標價於特別業主大會通過，並授權由監察小組全權負責，並交由主席、秘書及司庫監察。

贊成	12 票
反對	0 票
棄權	0 票

由秘書代主席宣佈，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」。

5) 15 座對出有部份避車處阻塞消防通道，不應讓車輛停泊，與會人士贊成填高該部分為行人路。

●訴訟及保險小組(由劉慧珊委員匯報)：

- 1) 就法團職員之強積金事宜，劉慧珊委員及方艷儀委員建議由員工自行揀選，與會人士一

致贊成。

2) 本園顧問律師已答應合約延期至 15/8/2010，與會人士一致通過。

(二十六) 商定下次開會日期

由秘書宣佈，下次開會時間另行通知。

(二十七) 會議結束

散會時間：晚上 12 時 30 分

記 錄：馮倩



---

豪景花園業主立案法團  
主席 蔡成火 謹啓

修訂日期：19-03-2010

2010 年 03 月 15 日

連附頁

副本交：全體委員、管理公司、  
法團秘書處存檔



延會

第18次管委會(9-3-2010)  
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
0102010019	第20座	地下水泵房水泵更換	「通用牌」中車水泵	通用水泵 \$38,300	漢記泵行 \$42,000	國泰摩打 \$42,100	志豐水泵 \$44,000	高福水泵 \$44,350	與會人士贊成採選通用牌 為是項工程之承辦商。
	第26座	大堂更換三菱3匹分體式冷氣機	樂聲牌(2.5匹)	<del>興盛</del> \$10,700	順隆 \$11,300	祥發 \$12,450			與會人士贊成向「順盛」 購買分體式冷氣機。
	全園	第9至10座公園購買地磚	4X8吋蛇形「百歲磚」	長城建築 \$42,600	翠河建材 \$48,280	潤卓貿易 \$49,700			與會人士均「長城建築」 購買地磚。
	全園	心形泳池水泵系統更換工程	1,2號循環泵生鐵減隔 "mueller"6吋共2個 送貨連安裝	東洋工程 有限公司 \$19,880	騰龍體育中心 \$20,000	日希有限公司 \$24,800	運動2000 有限公司 \$29,120		與會人士贊成由「東洋工 程有限公司」承辦是項工程
	全園	購買垃圾桶	10個660L 及 4個240L垃圾桶	莊臣 \$12,780	奧圖 \$13,200 *必須即時付款	億達 \$13,600	世界環衛 \$15,540	豐利 \$17,400	與會人士贊成採選「莊臣 向其購買垃圾筒。
	第11座	無障礙通道第三期費用(最後一期費用)	最後一期費用	長城 \$17,320					與會人士贊成向「長城」 支付最後一期費用。
	第1,2,4座	第1,2,4座中電火牛房門不銹鋼工程 - 第二期費用	第二期費用	海龍 \$24,000					與會人士贊成支付第一期 費用予「海龍」。
	全園	德勤：設計本園財務管理監控系統及提供專業財務會計人員執行日常實務工作 - 第一期費用	第一期費用	德勤 \$80,000					與會人士贊成支付第一期 費用予「德勤」。

主席：  
秘書：  
司庫：  
日期：

何滿璋  
陳鳳坤  
9/3/2010