



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

修訂版

本會檔號：230-02-2010

豪景花園業主立案法團 第四屆管理委員會第十八次會議紀錄

會議日期：2010年02月23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) 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)
周焯青(11座) 張暖(12座) 禰華生(14座) 陳家坡(15座) 王金殿(16座)
易錦屏(17座) 黃志強(18座) 吳金帶(22座) 張偉文(25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
增選委員：謝國樑(9座) 蘇少燕(11座) 譚禮森(12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)
缺席委員：何超(7座) 黃匡邦(19座)
其他機構：柯玉華律師事務所 – 何志傑律師 荃灣民政事務處 – 鍾錦聰先生
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，並希望各委員參閱「會議常規」。

另外，由秘書宣佈第19座委員黃匡邦先生病假，7座委員何超先生以電話通知請事假。

對於有委員缺席一向未有向法團交代，法團亦未有認真處理，此舉可引致管委會會議決議無效，故日後秘書須於管理委員會中匯報委員缺席名單及法團應考慮是否接受委員缺席的原因。

方艷儀委員指出張偉文委員於第四屆委員會會議中，曾缺席共14次常會(包括特別會議及延會)，均未有以書面通知/紀錄，亦因為法團未有清晰的指引，故導致大家在溝通上有困難。

主席補充，如委員無故缺席連續 3 次，其委員資格自動喪失，法團不會另行通知。

(二) 報告 3 座委員劉慧珊離職事宜

由秘書報告 3 座委員劉慧珊離職，在各委員極力挽留的情況下，劉委員已答覆願意留任。

(三) 通過是次會議議程

主席宣佈，與會人士一致通過是次會議議程。

(四) 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)

與會人士一致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」，方艷儀委員認為內容未及詳細提出修訂；由於更改內容篇幅較多，故主席建議稍後再通過。

(五) 跟進上次會議事項

5.1 燒烤場問卷

屋村高級主任陳浩銘表示管理公司於 25-01-2010 向居民發出通告及問卷，截至 12-02-2010 收回 1169 張問卷回覆。

投票結果如下：

	其他座數	16-21 座	全園
贊成	512 票	96 票	608 票 (69%)
反對	241 票	79 票	320 票 (31%)
*備註: 其中包括 241 張棄權及廢票。			

陳主任表示反對的居民認為設立燒烤場，會導致噪音滋擾、空氣、環境及衛生問題，影響寧靜生活環境。

王金殿委員及黃志強委員堅決反對於本園加設燒烤場，指出會對業戶造成滋擾及引伸至許多問題。

主席表示法團希望加設更多設施予居民享樂，基於現時有 300 多票的反對，故建議將此決議先擱置，再交由康樂小組作商討。

5.2 第 19 座後山坡種植事宜

屋村高級主任司徒浩廣表示已於 2010 年 1 月初張貼通告禁止業戶耕作，2 月初亦安排園藝部同事駐場清理，現時場地已經清理完畢。司徒主任續稱早前管理公司曾提交相關的圍網報價，經康樂小組商議後，認為加設圍網價錢頗昂貴，故暫擱置此建議，與會人士表示贊成。

5.3 石油氣回贈方案

屋村高級主任蕭穎斌表示「Shell」於2010年1月26日提交合同予法團，《柯玉華律師事務所》亦於2010年2月10日完成研究及修訂工作，現時有待「Shell」回覆是否接受新條款。

《柯玉華律師事務所》何志傑律師建議就回贈款項按第1至12座之業權份數攤分或不作攤分，將整筆款項列作1至12座公共工程費基金。

方艷儀委員希望「Shell」提供每座用量的平均數據予法團，作為分攤的基礎。青龍投資有限公司代表周學文先生建議將回贈款項存放於(1-12座的 Building Account)基金內，按業權份數分攤，以免遭人質疑。

經商討後，與會人士以投票方式決定石油氣回贈款項處理方法，投票結果如下：

贊成方案一 (1-12座，根據業權份數攤分至該座帳戶)	12票
贊成方案二 (1-12座平均分攤至該座帳戶)	5票
棄權	3票 (其中2票，由大業主代表)

由主席宣佈，與會人士以大多數贊成揀選方案一(根據業權份數分攤)。

5.4 第6座天台租賃電訊站續約事宜

屋村高級主任司徒浩廣表示根據12-01-2010常務會議指示，22-01-2010已向CSL劉先生發出通知書，要求重新入則；CSL答覆天線屬小規模工程，應不須入則。

屋村高級主任蕭穎斌補充天線屬小型工程，不屬違例建築，故毋須入則及毋須向屋宇署申請批准，只須提交圖則予屋宇署以作通知。

經商討後，與會人士一致通過與CSL續約，唯CSL須提交註冊結構工程師(RSE)的證明其符合安全要求及CSL證明已按RSE的勘察報告完成維修，續約的金額為每月HKD9,000.00。

5.5 追討欠款事宜

屋村高級主任陳浩銘匯報，其中2個單位及2個車位即將入稟小額錢債追討管理費，已經完成查冊及填妥入稟表格，交公司簽署。

另外，1月份發出1封律師信，累積已發律師信但仍未繳交個案共8個單位，2個車位。

就第17座有鋁窗掉下，壓毀近17座邨巴士帳篷，管理公司已向肇事業主發出信件，追討賠償村巴帳篷費用。

5.6 遊樂會電腦使用時間

鑑於使用遊樂會電腦設施之業戶眾多，經康樂小組開會後，建議將借用電腦時間由1小時更改至30分鐘，與會人士一致通過。

(六) 商討及審議第四屆第二次周年大會的安排事宜

荃灣民政事務處鍾錦聰先生指出根據《建築物管理條例 344 章》，管委會須在前一次周年業主大會後不早於 12 個月，但不遲於 15 個月，召開下一次業主周年大會。鑑於上次的周年業主大會於 15-08-2009 召開，故第二次周年大會最快須於本年度的 8 月召開方為正確；如有緊急工程或合約必須通過，鍾先生建議可召開特別業主大會 (EGM) 議決。

主席答覆必須依照《建築物管理條例 344 章》之規定處理，故第四屆業主立案法團第二次周年業主大會將延期至 8 月後再舉辦。另外，管委會同意於有空缺的座數，須張貼通告邀請業戶參選作臨時委員。

(七) 審議及通過現行保安合約延期事宜

「青龍」代表周學文先生表示保安合約延至 30-04-2010 到期，如中標之承辦商非現時的保安公司，便須 1 個月的緩沖期(交接期)，故希望可於會中決定 EGM 日期。

屋村高級主任蕭穎斌指出保安公司招標籌備工作較繁複，有需要將合約延至 30-04-2010。

禰華生委員指出召開一個 EGM 花費不菲，希望此 EGM 可同時揀選保安合約及第 1-9 座水務工程之承辦商。

有部份委員擔心延期之合法性，最後何志傑律師澄清「2008-2010 年度之保安合約」上已註明可延期 3 個月。

經商討後，與會人士以投票方式決定為配合 EGM 的日期，將現行之保安合約延期至 30-04-2010，投票結果如下：

延期至 30-04-2010	19 票
反對延期	0 票
棄權	1 票

由主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成保安合約延期至 30-04-2010。

(八) 商討及審議 8 座勘察工程招標事宜

高級屋村主任蕭穎斌表示管理公司於 2009 年 10 月份發現 8 座後梯有裂痕及地陷情況，早前已通知建築部協助檢查，建築部於 01-02-2010 發出檢查報告，指出該處不涉及主力或結構牆，故沒有結構性危險。於 04-02-2010 屋宇署到場視察及檢查，翻查圖則後表示建築部的報告正確無誤。

為釋居民的疑慮，主席建議儘快招標作全面檢查，與會人士表示贊成。

(九) 審議及通過檢查本園地下喉管滲漏招標事宜

高級屋村主任蕭穎斌表示於 2010 年 1 月接到水務署通知本屋苑有地下食水喉管出現滲漏情況，水務署認可之顧問公司建議可用「噪音測試」方法找出滲水源頭；蕭主任續稱於 03-02-2010 工程小組商討後，委員通過於農曆新年後商討標書細則，並安排出標聘請顧問公司檢查全園地下食水喉管狀況。

主席建議交由工程小組繼續跟進。

(十) 商討及審議財務監控事宜

管理公司表示如聘用專業會計師協助監管財產，好處是有專業人士教導職員如何使用財務系統，使財務系統更完善，此乃一次性投資。

高振瀛委員認為「德勤」可提供完善的指引，研究「華懋」之財務方案及系統，並提供專業知識讓法團處理帳目。

方海泰委員指出法團收支銀碼龐大，委員未必有充裕時間及豐富知識處理有關的資產管理工作，如有「德勤」從旁協助，便會事半功倍。

黃志強委員認為可要求管理公司於兩年內取得到「ISO」認證，只需購買電腦軟件，由管理公司自行制定「handbook」便可。

「青龍」代表周學文表示根據《建築物管理條例 344 章》之要求，管理公司須有系統管理財政，如有委員認為須有其他指示或跟進，其本人已發信予法團聲明願意配合。張偉文委員詢問「德勤」是否有上限收費，會否有額外的附加費用，獲回覆此項費用為一次性 40 萬元。

高振瀛委員指出如管理資產由法團全盤負責，委員未必有足夠能力及信心，聘請專業會計師為最可行的方法。

主席重申於早前會議中已經投票，決議與「德勤」簽署合約，此步驟應盡快進行。

(十一) 跟進 3 座 2D 之訴訟事宜

法律及訴訟小組方艷儀小姐表示 3 座 2D 本由管理公司授權「Ford Kwan」跟進，於之前法官已判決肇事業主須支付 12 萬訴訟費用，而業主亦已依據「Ford Kwan」之和解協議還原並清還所有費用，奈何管理公司認為業主還原得未及徹底又再次要求「Ford Kwan」發出訴訟信件予業主，且法團完全不知情，方委員認為十分不合理。

「青龍」代表周學文先生解釋「Ford Kwan」只是想徹底跟進此項案件並非重新啟動訴訟，其中所涉及的費用非由管理公司負責。

方委員不同意此為正常跟進程序，並續稱如「Ford Kwan」認為跟進未及完善，應於事件發生後儘快作出跟進，並非事隔一段時間再發出律師信予業主。

方艷儀委員表示業主已作出賠償及按協議還原，事件理應「Close file」，如「苦主」沒有向法團申訴，或會製造更多「苦主」。

「青龍」代表周學文先生認為只是溝通問題，但否認執行公契上有任何不妥善的地方。

劉慧珊委員表示促請管理公司將此案件交由法團顧問律師處理。

主席表示日後如有任何涉及訴訟的案件，管理公司必須先知會法團。

(十二) 商討及審議「1-9 座水務工程」重新招標

有部份委員建議重新招標。王金殿委員及工程小組成員則希望於 03/03/2010 的工程小組會議中第二次會見 4 間投標商加以了解有關單價物料等事項，才決定上述標價是否合理及應否再招標。

與會人士決定待工程小組見標完畢後，再作商討。

- (十三) 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)
「青龍」代表周學文先生表示屋村經理之薪金已通過主席、司庫、秘書及各召集人的意見，同意其加薪。
有部份委員認為管理公司員工紀律及出勤欠佳，希望改善。
「青龍」代表周學文先生續稱「華懋集團」屬下各管理公司於 2010 年度推行以下改革：
- 1) 由以往 9 小時調整為 8 小時(管理公司解釋由於其中 1 小時為午膳時間,故不作計算)
 - 2) 加班每日工時補薪由 1 倍調整為 1.5 倍
- 經商討後，與會人士反對以上兩項新福利，以反映目前市場實況。
- (十四) 商討 A 泳池之開放事宜
(於延會再商討)。
- (十五) 商討及審議退還行政費予保險公司
(於延會再商討)
- (十六) 審批管理公司提交超過 HK\$10,000 的報價事項
詳細資料請閱附件。
- (十七) 商討大型工程豁免 4% 管理人酬金事宜
(於延會再商討)。
- (十八) 審議及通過「22 - 26 座外牆維修至 27 - 28 座」之標準應否跟進
(於延會再商討)。
- (十九) 各工作小組報告
(於延會再商討及匯報)。
- (二十) 管理公司工作匯報
(於延會再商討及匯報)。
- (二十一) 其他事項
(於延會再商討。)
- (二十二) 商定下次開會日期

主席宣佈，下次開會日期為 09-03-2010。

(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

修訂日期: 19-03-2010

2010 年 03 月 15 日

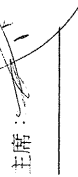
連附頁

副本交：全體委員、管理公司、
法團秘書處存檔

第18次管委會 (23-02-2010)



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	六選	七選	會議決定
不適用	全園及各車場攤分	停車場八達通系統第一期費用	合約之20%	富城 \$119,600	頭開分攤 (屋苑帳) \$29,585.26	A停車場帳 \$20,930.00 連訊有限公司 \$28,200	B停車場帳 \$20,930.00 軟件有限公司 \$47,700	C停車場帳 \$20,930.00	D停車場帳 \$20,930.00	管理處主電腦 (屋苑帳) \$6294.74	與會人士贊成支付第一期費用。
	全園	管理公司辦公室軟件 (MS OFFICE 2007)	共購115套	華基電腦 \$26,250	Sincere State Technologies \$26,250						與會人士贊成向華基電腦購買管理公司辦公室軟件 (Ms Office 2007)
	全園	新電話系統		PCCW \$25,930.35							與會人士贊成由 PCCW 為本園新系統之承辦商。
00002010019	第20座	地下水泵房水泵更換		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			是次會議並沒有商討是項決議。
	全園	遊樂會增設濾水器/自動飲水機事宜		飛達工程貿易有限公司 \$10,030	水之源有限公司 \$10,180						是次會議並沒有商討是項決議。
	全園	業主大會電腦點票服務		泰和科技 \$11,750	迪恒電腦 \$10,352	S.S.T. \$14,900					是次會議並沒有商討是項決議。
	全園	業主大會會計師核對及登記出席業主資料服務									是次會議並沒有商討是項決議。

主席: 

秘書: 何滿璋

司庫: 

主席: 
 秘書: 何滿璋
 司庫: 
 日期: 2-3-2010