



# 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)

本會檔號 : 228-01-2010

## 豪景花園業主立案法團 第四屆管理委員會第十七次延會會議紀錄

會議日期：2010年01月12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) 陳樹琪(1座) 黃杏芳(2座) 劉慧珊(3座) 方艷儀(4座)  
高俊明(6座) 何超(7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) 易錦屏(17座)  
黃志強(18座) 吳金帶(22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：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) 彭彥偉(助理屋邨主任)  
缺席委員：黃匡邦(19座) 陳鳳芹(司庫) 張偉文(25座)  
其他機構：柯玉華律師事務所 – 何志傑律師及包先生、荃灣民政事務處鍾錦聰先生  
幹事：朱雪蘭 馮倩 劉啓聰(法團工料測量員)  
列席居民：第17及18座居民

討論事項：

(三) 通過是次會議議程

主席表示是次乃第十七次常會之延會，與會人士按會議議程繼續討論。

(七) 報告10座委員李少燕離職事宜

秘書匯報第10座委員李少燕由於已售出物業，28/12/2009開始正式離任。  
主席補充由於第四屆即將完結，故此不需在各座招募新委員。

(八) 審議及通過揀選「F、G網球場改善及翻新地面工程」承辦商

工程小組於05-01-2010揀選四間承辦商接見，其中三間為最低標者。

王金殿委員指出「C、D及E網球場」乃聘用吉士康體有限公司，效果不俗，故是工程小組首選。

增選委員蘇少燕交代本園網球場使用者的意見，認為羅慶光(1995)有限公司更有專業能力，因本港多間大學均聘用「羅慶光」，對比「吉士康體」，其在見標時介

紹修補裂紋方面似乎略粗疏；故認為「羅慶光」值得嘗試。陳家坡委員贊成揀選「羅慶光」，因其有較豐富之經驗。秘書認為稍後本園「A 網球場」亦會進行維修，故認為是次翻新工作可嘗試新的承辦商。

大會須選擇採用“Sport Master”或“Sport Master Pro-Cushion System”作為場地的面油。經商討後，與會人士一致贊成揀選“Sport Master”，因其價錢便宜十多萬元。

再由與會人士以投票方式決定「F、G 網球場改善及翻新地面工程」承辦商：

承辦商	投標價	伸縮縫單價 (每米計算)	得票
1. 吉士康體有限公司	HK\$163,888	HK\$100	1 票
2. 羅慶光(1995)有限公司	HK\$167,935	HK\$150	16 票
3. 偉利建築有限公司	HK\$380,000	HK\$100	0 票
4. 志富建築公司	HK\$912,000	HK\$115	0 票
棄權：			2 票
總票數：			19 票

主席宣佈與會人士以大多數票數揀選由「羅慶光(1995)有限公司」承辦。

青龍投資有限公司代表周學文強調管理公司不能承擔驗收工作，建議僱用公證行進行驗收；另外，周先生希望「伸縮縫」仍有下調空間，另外，王金殿委員建議可邀請本園有經驗人士組成聯合小組監察工程及協助驗收。

(九) 商討全園斜坡(主要為 19 座後面之空地)的法律及地權問題

柯玉華律師事務所何志傑律師表示斜坡業權乃屬「青龍」，早前另一斜坡維修事宜，要求業主安排維修工程，另依據有關公契，第三期的業主須分擔其開支；而屋園其他斜坡，應由個別地段(即第一、二及三期)的業主承擔其地段內的維修開支。

就第 19 座附近已開墾之耕地，何律師表示此乃非法耕種，而且涉及官地，斜坡動土後，如影響結構及安全問題，後果十分嚴重，故建議將該地還原，而「還原費用」則應由法團負責。劉慧珊委員指出任何未批租之土地，如未有按照規定恢復原狀及修復，地政總署署長可要求還原。經商討後，大會指示管理公司須通知有關人士及還原該地，並加裝圍網以防止再有非法開墾的情況。

(十五) 審批管理公司提交超過 HK\$10,000 的報價事項  
由管理公司匯報，詳細資料如附件。

(十七) 審議及通過 1-9 座水務工程所揀選之方案(由各座自行決定方案)

王金殿委員表示如只做方案五，顧問公司創建屋宇顧問有限公司稱將於 13-01-2010 把回標價一併交予管理公司。方海泰委員表示現時回標價偏貴，希望

可趕及於 3 月份之業主周年大會作出最後揀選工序。荃灣民政事務處鍾錦聰先生強調此工程必須於業主周年大會通過。王金殿委員稱早前已召開數次諮詢大會，可是得回意見分歧，故建議先完成最急切性的食水工程。

經商討後，與會人士以投票方式決定第 1-9 座水務工程之方案，投票結果如下：

贊成(先完成食水工程)	15 票
反對(先完成食水工程)	1 票
棄權	4 票

由主席宣佈，與會人士以大多票數贊成先完成食水工程。

劉慧珊委員希望重新招標，不聘請顧問公司。方艷儀委員補充認為劉委員之建議可節省顧問費用，屆時之驗收工作可由「公證行」負責。

王金殿委員詢問此項工程已聘請顧問，是否有終止機制。柯玉華律師事務所何志傑律師表示，根據《建築物管理條例第 344 章》，管委會需根據議程議決事項，「終止聘用顧問」並非議程項目，若各委員仍堅持於是次會中投票決議，無論結果如何，將來有可能接受各方面的挑戰。

青龍投資有限公司代表周學文表示顧問主要職責包括設計標書及與政府部門溝通，而管理公司則沒有持水喉牌照的專業。黃志強委員表示此工作可交恆昌水電工程有限公司負責。

何超委員表示任何水務工程，必須先向「水務署」遞交圖則申請，待「水務署」批准後，方可進行食水維修工程。

青龍投資有限公司代表周學文建議先參考回標價，再行召開緊急特別會議以審議及通過會否終止與顧問公司之合約。

高級屋村主任蕭穎斌表示 13-01-2010 下午 6:00 截標，會後亦會參詳有關與顧問終止合約之條款。

#### (二十) 審議及通過「全園設定安裝空調位置」

高級屋村主任蕭穎斌表示現時第 1-6 座並沒有固定安裝冷氣機的位置，住戶通常安裝於鋁窗，更有住戶任意安裝於其他位置，有委員希望所有冷氣機可一致性安裝，以增加美觀性。高振瀛委員擔心於會中通過是項決議，會否因欠缺法律授權而令此項決議受到質疑。青龍投資有限公司代表周學文表示先行商討合適的方案(如何達至目標)，再行提出建議。主席表示給予管理公司 3 個月時間研究方案。

經商議後，以投票方式決定「全園設定安裝空調位置」，投票結果如下：

贊成	8 票
反對	6 票
棄權	6 票

主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成「全園設定安裝空調位置」，管理公司稍後向法團交代建議的方案。

#### (二十二) 商討 A 車場頂增設耕種田地及 C 車場頂增設燒烤場地

秘書表示有業戶反應希望於本園增設耕種田地及燒烤場地。青龍投資有限公司代

表周學文先生表示公眾地方之業權實屬大業主，建議法團向「青龍」申請接收公共地方之業權，否則任何增設設施均須向「青龍」申請。高級屋村主任蕭穎斌指出 A 停車場滲水問題嚴重，如增設耕種田地會令漏水問題更甚。經商討後，主席稱鑑於漏水問題，故否決於 A 車場頂增設耕種田地的計劃。

主席詢問於 C 車場頂增設燒烤場地之可行性，禰華生委員表示往年本園於中秋節舉辦的燒烤活動，居民反應十分熱烈。王金殿委員強烈反對於 C 車場頂增設燒烤場地，因該處接近第 16 至 18 座，擔心居民受到影響。高級屋村主任蕭穎斌建議向該 3 座的居民以問卷形式諮詢意見，主席表示贊成。

經商討後，以投票形式決定是否於 C 車場頂增設燒烤場地，投票結果如下：

贊成	9 票
反對	9 票
棄權	2 票

由於出現相同票數出現，根據《建築物管理條例 344 章》，以主席之「贊成票」決定最後結果。

最後，由主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成於 C 車場頂增設燒烤場地，但必須先行向第 16 至 18 座的居民發放問卷調查及再向「青龍」申請增設燒烤場地。

#### (二十三) 商討全園之運動設施集中安放於 A 車場或其他地方的可行性

主席希望本園之運動設施集中安放於 A 車場。

方海泰委員指出 A 車場並非接近所有座數的民居，對於某些居民(尤其長者)構成不便，認為此場並非理想地點。

王金殿委員指出須先查證改建露天設施是否符合條例。經商討後，主席表示交由康樂小組再作商討。方艷儀委員稱先交由管理公司研究及詢問青龍是否批准。

#### (二十四) 商討全園更換「慳電膽」之可行性

何超委員表示更換「慳電膽」可減省一半電量，故希望更換「慳電膽」以節省能源。禰華生委員詢問是否曾於工程小組會議中商討過，根據其記憶所及，政府舉辦的能源效益及節約政策一旦申請成功，可資助百分之五十的費用，但成功申請的例子不多。方艷儀委員表示早前會議中通過，屋村主任黃立研亦曾草擬報告，嘗試爭取政府資助；可是此項計劃必須有管委會的會議紀錄作支持。

經商議後，以投票方式決定是否全園更換「慳電膽」，投票結果如下：

贊成	17 票
反對	0 票
棄權	2 票

由主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成園更換「慳電膽」，並交由禰華生委員及何超委員跟進。

## (二十五) 商討法團與管理公司配合管理本園的問題

此議程由訴訟及保險小組召集人劉慧珊小姐匯報：

- 1) 「Ford Kwan」以往處理但未完結的個案轉由柯玉華律師事務所處理：
  - 法團須發信給管理公司
- 2) 27-08-2010 開始違例僭建事宜：
  - 31-01-2010 會向住戶發出律師信 (兩個單位)
- 3) 發律師信追收管理費問題 - 銀主 / 業主
  - 由於有多宗欠交管理費已遭釘契的個案仍待處理，法團須決定如何再跟進。
- 4) T.L.60 願意支付 3 座 \$9,500 賠償費，由法團及管理公司直接交涉。
  - 法團會發信予柯玉華律師事務所不須再跟進。
- 5) 各座收到釘契管理費及利息，而 I.E 未有顯示，希望管理公司跟進；
- 6) 3 座收到管理費及利息十多萬，I.E 未有顯示，希望管理公司跟進；
- 7) Shell 石油氣合約，Shell 會於 31-01-2010 交回最新合約擬本。
- 9) 「德勤」財務管理合約研究及商討中；
- 10) 法團租商場 25 號 - 業主沒有正式租務合約給法團，希望「青龍」盡快交回；
- 11) 管理處商場 22-23 號拆牆，要有業主信證明不須還原才可施工
- 12) 豪景花園保險-全數為\$183,313 (原價為\$199,033)
- 13) 預計有小額錢債 1 單，大會委任高級屋村主任蕭穎斌跟進，管理公司需通知保險公司及不可私自擬定和解金額。
- 14) 法團幹事由 2010 年 2 月開始轉合約，由法團直接僱用。

## (二十六) 各工作小組報告

文娛康樂及環境衛生事務組(由召集人周煥青先生)

匯報：

- 1) 《聖誕聯歡晚會》(24-12-2009) 出席人數為 270 位；

總支出為	: HKD30,951.10
門券收入為	: HKD13,100.00
承辦商贊助費用共為	: HKD14,600.00
扣除門券收入及贊助費用實際支出為:	HKD3,251.10
- 2) 農曆新年活動訂於2010年2月28日(年初十五)上午8時30分於本園露天廣場舉行祈福儀式。是次舞獅公司，小組決議揀選陸智夫國術總會，以最低回標價 HKD19,000.00(額外免費服務,包括財神及司儀各一名)。內容如往年，包括1條金龍及5頭醒獅於梅花樁上表演、圍繞本園一周、各座大堂及商場進行採青及居民圍繞本園行大運，行畢全程者，即可獲發利一封及燒肉、生果分享。
- 3) 農曆新年活動預算費用約為 HKD80,000.00 (包括舞獅 HKD20,000.00 + 拜神祭品 HKD2,000.00 + 利是 HKD21,750.00 + 燒豬 6 隻 HKD11,380.00 + 曬相 HKD50 + 天后祈福 HKD1,000.00 + 其他雜項 HKD3,000.00 + 裝飾品『如對聯、輝春、糖果及全盒 HKD4,800』 + 擺放於各座大堂之花卉 HKD10,000.00。)

對於農曆新年活動，劉慧珊委員及方艷儀委員有以下的意見：

- 1) 不應以現金「封利是」，製造混亂。
- 2) 接受某些居民申請於其單位醒獅，此舉有擾民之嫌，並且對其他業主有欠公允。

經商討後，與會人士以投票方式決定是否以現金形式派發利是：

贊成	8 票
反對	4 票
棄權	6 票

主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成以現金形式派發利是，惟金額應盡量減少。

#### 監察及保安交通事務組(由召集人張暖先生)

匯報：

- 1) 曾與「嘉國」協定，於 01-01-2010 開始不允許其於本園洗車及泊車，管理公司亦已發出信件以作提醒。
- 2) 小組已於 04-01-2009 開會商討升降機合約標書內容細則及保安公司合約事宜。

#### (二十七) 管理公司工作匯報

由高級屋村主任蕭穎斌匯報：

- 1) 法團、管理公司及遊樂會之飲用向來訂購至「香港商用水」(價錢為 HKD23.00 一支)，現時由管理公司向「維他公司」議價後，優惠價為 HKD18.00 一支，合約期為兩年；與會人士贊同向「維他公司」訂購。方艷儀委員希望管理公司交代數月前商議過濾水的研究報告，並要求管理公司須盡快跟進。
- 2) 2010 年預算案只收到一份意見，稍後會再交由財務小組作詳細商討。

#### (二十八) 其他事項

28.1 主席建議撥款 HK\$1,000 作為馬灣鄉事委員會之「二零一零敬老聯歡晚會」的贊助活動費用，與會人士沒有反對。

28.2 由於法團鋼印已遺失，需重新再做，與會人士一致通過重做法團鋼印。

28.3 劉慧珊委員及方艷儀委員表示，張偉文委員已有三次缺席常會，根據《建築條例 344 章》未得管理委員會同意而 3 次或多於 3 次連續沒有出席管理委員會會議，即自動停任委員一職。劉委員及方委員強調此為法例規定，法團不應藉管委會的決議凌駕法例的規定。根據紀錄，張委員沒有在事前請假，管委會未有討論過張委員缺席是否得法團同意。

由於張偉文委員缺席是次會議，故與會人士希望於下次會議中再商討張委員是否留任一事，並要求秘書處邀請張委員出席會議。另外，秘書處須於往後的會議匯報缺席的委員及其缺席理由。

(會後跟進：秘書處向各委員發放相關情況的案例，以供參閱)。

28.4 6 座天台租賃電訊站續約事宜

柯玉華律師事務所何志傑律師指出，即使「CSL」於 6 座天台租賃電訊站已購買保險，

柯玉華律師事務所何志傑律師指出，即使「CSL」於6座天台租賃電訊站已購買保險，一旦有意外發生或涉及人命，本園並不會受保。何律師認為「CSL」申請「入則」的機會不大，本園仍須負上最大責任。劉慧珊委員補充，凡是不合法所引伸的保險賠償個案不會受理。方艷儀委員提醒，保險公司不會承擔違反法例之索償，包括僭建。主席表示應依據法律辦事。

#### 28.5 有關第五屆管委會人數上限

高級屋村主任蕭穎斌表示於上次會議中決議第五屆管委會人數上限為「12、14及16名」，再由業主周年大會揀選及通過，管理公司作出提醒，屆時應加設一項「其他」，讓居民選擇。柯玉華律師事務所何志傑律師亦表示須設「其他」選擇讓業主揀選。

#### 28.6 有關出入行車及停車場八達通卡事宜

高級屋村主任陳浩銘表示上次於會中決議以HKD173,100.00購買八達通卡予使用中車位業主；與「富城」商討後，其建議管理公司可代為收集車場月租車主之八達通卡號碼，然後輸入系統內，這樣可省卻大部份購買的八達通卡費用；仍然堅持使用「專一」八達通卡的車主，管理公司會另行處理。

#### 28.7 主席補充司庫因事請假

### (二十九) 商定下次開會日期

主席宣佈，下次開會日期為2010年2月23日。

### (三十) 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  
主席 蔡成火 謹啓

2010年01月18日

連附頁

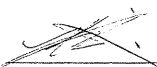
副本交：全體委員、管理公司、  
法團秘書處存檔

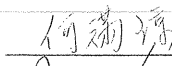
第十七次管委會延會 (2010年1月12日)

密件

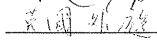
壹萬元以上維修及改善工程建議

編號	支帳帳戶	單位/事項	尺寸/事項	首選	會議決定
1	全園	擴充客戶服務部工程	拆牆：9,500.00； 電話線移到1號舖：\$1,360.00 消防花洒移位：\$3,800.00 冷氣風口移位：\$2,000.00 裝修物料 - 水電部：\$7,292.00 裝修物料 - 維修部：\$19,237.00 電話線移回22及23號舖：\$1,360.00 傢俬：\$2,300	\$46,849.00	贊成：15票，反對：1票，棄權：3票 與會人士以大多數贊成管理公司以\$46,849.00為上限擴充客戶服務部。
2	D停車場	D停車場滲漏工程第2期費用	1樓工程已完成，工程小組已驗收需繳付第2期(30%)費用	\$129,000.00	與會人士一致通過繳付第2期費用HKD129,000.00。
3	第6座	有關2009年3月第6座更換食水水錶喉管龍骨位	2,4,5,9,11樓水錶房食水「龍骨位」	\$10,440.00	與會人士一致通過繳付各項工程費用HKD10,440.00。

主席： 

秘書： 

(代司庫)委員  (潘曉英)

司庫： 

日期：2010年1月12日