



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：233-03-2010

豪景花園業主立案法團 第四屆管理委員會第十九次會議紀錄

會議日期：2010年03月24日(星期三)
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) 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) 青龍投資有限公司(20座)-周學文 林有堅(21座)
吳金帶(22座) 張偉文(25座)
增選委員：謝國樑(9座) 蘇少燕(11座) 鄧汝昌(11座) 鄧玉珍(18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：高俊明(6座) 黃匡邦(19座)
其他機構：柯玉華律師事務所 – 何志傑律師及包先生 LUIS LAI (合安會計部)
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) 審議及通過委任「臨時委員職位」(候任委員為21座林有堅先生)
秘書宣佈補選第5、10、13及21座委員之結果，只有21座林有堅先生出任，與會人士贊成委任林有堅先生為「臨時委員」，並由柯玉華律師事務所何志傑律師為林先生宣誓。
- (二) 匯報委員出席情況
秘書表示原以短訊提醒各委員今日開會，但由於電話卡未增值，故是次改用電話通知。
之後，由秘書報告是次委員出席情況：
 - 19座委員黃匡邦先生請病假
 - 6座委員高俊明先生請事假

(三) 通過是次會議議程
由劉慧珊委員動議，方艷儀委員和議，與會人士一致通過是次會議議程。

(四) 審議及通過第十八次會議紀錄(23/2/2010)及延會會議紀錄(9/3/2010)

第十八次會議紀錄(修訂)

修改該次議程 (一)：匯報委員出席情況

方艷儀委員建議增加以下部份：

「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，但因為法團未有清晰的指引，故導致大家在溝通上有困難。」

修改該次議程 (十一)：跟進 3 座 2D 之訴訟事宜

方艷儀委員建議增加以下部份：

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。

第十八次(延會)會議紀錄(修訂)

修改該次議程(十三)：商討及審議「1-9 座水務工程」重新招標

方艷儀委員建議增加以下部份：

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，如證實相差太遠(由顧問、各委員及 QS 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研究及報告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。

修改該次議程(十三)：商討大型工程豁免 4% 管理人酬金事宜

周學文委員提出修訂如下：

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」……

修改該次議程:(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
禰華生委員建議增加以下部份：

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。

修改該次議程(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

禰華生委員建議修訂以下部份：

另外，有關數碼電視系統的跟進情況，禰華生委員指出，由 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。

修改該次議程(二十二) 商討本園升降機門翻新事宜

禰華生委員建議修訂以下部份：

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。

修改該次議程(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) 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接收。

● 監察及保安交通事務組(由張暖委員匯報)：

- 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。

主席宣佈，與會人士一致通過以上修訂。

另外，在「建築物條例 344 章」下，延會缺席是否屬缺席一次會議，與會人士未有共識，由於是次議程繁多，秘書要求於第二十次會議中再商討。

(五) 跟進上次會議事項

5.1 商討大型工程豁免 4% 管理人酬金事宜

青龍投資有限公司代表周學文先生表示，根據大廈公契，不論大、小型工程，其均有權收取管理人酬金。周先生補充，在有聘請顧問之下管理公司豁免收取管理人酬金；反則，管理公司便會依據大廈公契收取經理人酬金，過往也以此原則豁免收取大型工程涉及的管理人酬金。

5.2 「2010 年度財政預算案」- 由於 2010 年度之財政預算案尚未完成，再交由管理公司及財務小組跟進

黃志強委員認為不可無限期拖延呈報財政預算案。秘書解釋希望此份財政預算案可呈交第二十次常會通過，敦促管理公司盡快澄清數據。

劉慧珊委員補充須重核的財政預算案已遞交予鄧子建會計師事務所審閱，希望黃委員體諒林經理剛上任數月，搜集及查核資料需時。

最後，主席表示交由財務小組繼續跟進。

(六) 商討及審議取回資產步驟及確認戶口授權簽名人士

此議程由司庫報告，「德勤」建議三司+陳樹琪委員、方艷儀委員、高振瀛委員、張暖委員、吳金帶委員、禰華生委員負責定期戶口。

司庫表示，「德勤」解釋由於財務小組委員較熟悉財務運作，故建議監察「德勤」工作表現之小組成員為陳鳳芹司庫、何滿琮秘書、劉慧珊委員、方艷儀委員及高振瀛委員。再由司庫匯報本園銀行帳戶設立的建議如下：

帳戶分類	金額	定期存款時間	簽名人數
儲備基金戶口 -1 個月定期存款	HKD 16m	1 個月	5 人: 三司+兩名財務小組成員 (方艷儀委員及高振瀛委員)
維修基金戶口 -3 個月定期戶口	HKD 16m	3 個月	5 人: 三司+另兩名財務小組成員 (陳樹琪委員及張暖委員)
有息存款戶口 -6 個月定期存款	HKD 20m	半年	5 人: 三司+另兩名財務小組成員 (吳金帶委員及禰華生委員)

方艷儀委員補充定期存款帳戶只可轉帳至同名往來戶口，不可轉帳於其他戶口，故大家便可省卻擔憂。另「德勤」亦會依據法團要求及配合銀行可提供的操作，按金額制定詳細的轉款/支款的規矩。

「青龍」代表周學文先生表示大業主亦希望可擔任為戶口授權簽名人士之一。

王金殿委員表示利益上，同意大業主可參與。另外，王委員認為簽署大型工程不應交由法團簽署，指如當中涉及嚴重錯失或會導致法團背負重任。何志傑律師澄清，無論法團或管理公司簽署合約，法團仍須付最終責任。

「青龍」代表周學文續稱會尊重會議決議及機制，但「青龍」作為大業主，希望可擔任「簽票角色」，惟其「角色」乃非主導性的。

方艷儀委員認為當初由「華懋」簽票時，法團曾要求加入為簽名角色，但當時大業主極力反對，現時角色調轉，法團不認為應加入大業主加簽。對於「青龍」突然的要求，法團會再跟進。周學文先生同意法團可按計劃執行工作，再考慮「青龍」的建議。

主席解釋現時確實的委員簽署名單只是暫時性的，如下屆篩選過後，其失去委員資格，便會自動脫離簽名名單行列。

確認戶口授權簽名人士為：

5人：三司+兩名財務小組成員(陳樹琪先生、吳金帶女士、禰華生先生、張暖先生、方艷儀女士及高振瀛先生)。

贊成	13 票
反對	2 票
棄權	3 票

主席宣佈，與會人士以大多票數贊成以上委員為戶口授權簽名人士。

(七) 確認及監察「德勤」工作表現之小組成員

法團會計文員鄧麗儀報告於 2010 年 2 月至 3 月間於「華懋」開會，出席人士包括部份委員及華懋會計部，現時初步方針已草擬妥當，預計 01-04-2010 開始試行，並希望於下個月召開的財務小組會議通過該守則。

方艷儀委員補充「德勤」每星期均會提交工作報告予法團，如各委員有興趣閱讀，可通知法團。

最後，由司庫宣佈監察「德勤」工作表現之小組成員名單為司庫、秘書、劉慧珊委員、方艷儀委員及高振瀛委員，與會人士沒有反對。

(八) 解決商場 23 號舖的租務問題

就 23 號舖「青龍」與「管理公司」簽署合約事宜，劉慧珊委員報告「青龍」或「管理公司」從未知會法團及得到任何會議決議的同意下私下簽署合約(租金為 HKD11,315)，該合約一律不予承認。

管理公司代表劉瀚群先生表示已與其租務部商討，繼續執行舊合約至 30-06-2010 (即每月租金 HKD6,000.00)。劉先生續解釋租金上調的原因乃法團屬非牟利機構，現時已改變用途由管理公司(牟利機構)使用，故上調租金。

「青龍」代表周學文先生承諾直至 30-06-2010 租金保持為每月 HKD6,000，並稱任何有關新租金的事宜亦會預先與法團溝通，希望雙方達成共識。

方艷儀委員重申合約必須先於常會中通過方為有效，否則視作無效。

(九) 解決有關特別業主大會的投票機制

何志傑律師解釋特別業主大會將有 11 間承辦商，根據《建築物條例 344 章》，法團只可推薦，但不可作出任何篩選(即所有承辦商均須於大會中列出)。何律師更補充如屆時最高一間的承辦商獲選票低於 50%，便需經第 2 輪投票通過(第 2 輪投票建議揀選 3 間(承辦商))。

例子一)第一輪投票	中標者比率超過 50%	即自動勝出
例子二)第一輪投票	中標者比率只有 24% 至 37%	須第二輪投票 至超過 50%

經商討後，與會人士以投票方式決定「首輪投票如未能超過 50%，揀選 3 間投票」，投票結果如下：

贊成	16 票
反對	1 票
棄權	3 票

由主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成「如首輪投票未能超過 50%，揀選 3 間作第二輪投票」。

(十) 審議及通過「村巴服務」承辦商及商討法律責任問題

屋村高級主任司徒浩廣匯報於 2010 年 2 月 22 日 (星期一)刊登「村巴服務」招標公告，於截標日期 2010 年 3 月 5 日(星期五)，共 3 間公司回標。

司徒先生續稱監察及保安交通小組於 11-3-2010 進行了接見承辦商會議，以 13 票全數通過揀選合勝旅遊巴士(公共小巴)客運公司(回標價 HKD5.00);會後管理公司亦曾與「合勝」董事區先生接洽，區先生以書面承諾中標後，願意承擔「華國」所售出的車票上限為 500 張，但為期 1 個月。

「合勝」口頭承諾若正式收到確認合約之通知後，可於服務交接期間，(包括現時營運商服務期內，即 2010 年 4 月 27 日或之前至「合勝」仍在申領行駛牌照期間)均願意提供「包車」服務以作緊急後備之用。就此項承諾，管理公司已於 18-3-2010 發出有關確認文件，並於 22-3-2010 收到「合勝」的書面確認。

承辦商	投標價	得票
合勝旅遊巴士(公共小巴)客運公司	\$5.0	17 票
華國旅運有限公司	\$5.9	0 票
嘉國旅運有限公司	\$6.1	0 票
	棄權	1 票

主席宣佈，與會人士以大多票數贊成揀選「合勝旅遊巴士(公共小巴)客運公司」承辦本園「村巴服務」，為期兩年。

對於「華國」已售出的車票如何處理及應否讓「華國」繼續售賣車票，管理公司回應「華國」蘇小姐曾於 11-3-2010 面試時，曾口頭答應即使不中標，仍願意回收車票；奈何管理公司事後要求「華國」以書面確實當日之口頭承諾，「華國」則遲遲拖延，沒有回覆。

對於有委員擔心「合勝」是否可於指定時間內申請路線事宜，何志傑律師表示此乃行政問題，非法律問題，故乘客及「合勝」須自行承擔風險。另外就回購及停止售賣村巴車票的問題，何律師指出管理公司早應關注「華國」所售車票的有效日期，如法團於是次事件上有遭受任何損失，管理公司須負上全責。

劉慧珊委員稱必須要求「華國」即時停止及執行回收賣票事宜。

管理公司行政主任劉瀚群先生表示其會與「華國」蘇小姐聯絡，詳細商討「停止賣票」及「退款」的問題，並於翌日給予法團答覆。劉先生並補充「華國」與管理公司並沒有簽訂任何合約。

高振瀛委員表示法團要求「華國」於票尾必須印上有效日期至 27-04-2010，讓居民知道，不是即時停售。

禰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禰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、禰華生委員、高振瀛委員、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	17 票
2. 警衛	\$22,338,876	
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。

(十三) 審議及通過「2010-2011 年度泳池救生員及泳池保養服務」的承辦商

高級屋村主任陳浩銘表示康樂小組於 23/03/2010 接見共 8 間承辦商。另外，第十八次常務會議中，委員認為使用率過低，應以節省救生員的開支，關閉 A 泳池，但泳池保養系統會繼續。康樂小組見標後，認為「運動 2000」、「高樂迪泳池專業服務公司」及「駿源泳池管理有限公司」較合適。

高級屋村主任蕭穎斌補充上年度的泳池救生員及泳池保養服務的承辦商東洋工程有限公司屢次接獲居民投訴，而前年的中興泳池工程有限公司的服務質素較佳。

經商討後，與會人士以投票方式決定是次承辦商，結果如下：

承辦商	最終回標價	得票
運動 2000	HK\$299,646	14
高樂迪泳池專業服務公司	HK\$248,448	1
日希有限公司	HK\$251,000	0
東洋工程有限公司	HK\$287,900	0
駿源泳池管理有限公司	HK\$314,400	1
港龍泳池工程公司	HK\$316,260	0
中興泳池工程有限公司	HK\$376,160	1
騰龍體育中心	HK\$435,000	0
	棄權	0

主席宣佈，與會人士以大多數贊成揀選運動 2000 為服務承辦商。

(會後資料，運動 2000 的最終回標價為 HKD274,870.00。)

(十四) 商討「1-9 座水務工程」價格事宜及重新招標

法團工料測量員劉啓聰先生表示已接獲各承辦商的最終回標價，而最低回標價為「輝煌」及「聯合」，其中「輝煌」的報價再下調 15 萬。

王金殿委員認為多次的見標、回標及諮詢，估計有 10 多萬元的減價空間，其並稱業主須考慮價格與時間的關係；王委員並不建議重新招標，因市價只會不停上升。方艷儀委員指出已參照其他屋園的會議紀錄，其中麗港城於 2008 年進行水務工程招標時，回標價由三百萬多元至七百多萬元不等，即平均(以最高及最低回標價計算)每座只須支付八十多萬元，而每戶只須支付 3 千多元；以該份紀錄作分析及計算，本園應每座支付約 54 萬元，可是現時接獲最低回標價是 80 多萬元，與實際需支付的價格相差甚遠。再者，現時的銅價比起 2008 年已有下降趨勢，故法團不能明知價格過高仍堅持接標，且大部份居民均認為是次回標價錢過於昂貴。

經商討後，與會人士以投票方式決定是否贊成「1-9 座水務工程」價格過高及重新招標，投票結果如下：

贊成	12 票
反對	2 票
棄權	4 票

主席宣佈，與會人士以大多數票數贊成「1-9座水務工程」重新招標。

(十五) 商討及通過「水電保養及維修」揀選承辦商交由監察及保安交通事務組負責全園「水電保養及維修服務」交由監察小組負責揀選承辦商。禰華生委員表示會預備見標工作，與會人士沒有異議，主席宣佈，「水電保養及維修」揀選承辦商交由監察及保安交通事務組負責。

(十六) 跟進本園帳目(I.E.)問題

劉慧珊委員表示第15座水費早前已通過其為公共支出，不應由15座的管理費中扣除，但管理公司仍重覆入帳錯誤。另第15座前鋪地磚費用又於該座入帳，法團不明「I.E.」為何經多次討論及查詢仍然未能糾正。

「華懋」會計部LUIS表示須時間與公司查核清楚有關的入帳問題。

「華懋」代表周學文先生認為欠缺實際文件及數據，故須再與公司會計部查問，兩星期內以書面回覆法團。

方艷儀委員認為「華懋」乃大機構，理應予每次開會均有會議紀錄記載，其不可接受時常以因新人剛入職導致入帳錯誤的解釋。

黃志強委員亦重申第18座前水喉維修費用於該座錯誤入帳仍未糾正。

就此錯誤入帳問題，劉瀚群先生答覆會以書面回覆法團。

(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) 各工作小組報告
(於延會再商討及匯報)。

(十九) 管理公司工作匯報
(於延會再商討及匯報)。

(二十) 其他事項
(於延會再商討及匯報)。

(二十一) 商定下次開會日期
主席宣佈，延會日期將另行通知。

(二十二) 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


2010 年 04 月 07 日

連附頁

副本交：全體委員、管理公司、
法團秘書處存檔

第19次管委會(24-3-2010)
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
21012010001	第1座	天台公眾走廊防水矯正工程		勝記 \$ 57,000	長城 \$68,000	啟泰 \$83,000	科技 \$84,745	永高 \$93,000	與會人士一致通過採 選「勝記」為是次承辦商
	全園	第21座後山坡護面工程		利達 \$68,800	亞昌 \$114,235	勝記 不回標	長城 不回標	--	與會人士一致通過採選 「保捷」為是次承辦商
	全園	F、C網球場改善及翻新工程 - 第一期費用		羅慶光 \$16793.5					與會人士一致通過採選 「羅慶光」為是次承辦商
	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 - 第二期費用	第2期費用	德勤 \$40,000					與會人士一致通過支付 第一期費用於德勤

主席：

秘書：何滿珠

司庫：陳鳳萍

日期：二零一零年三月二十四日