



# 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](mailto:info@hongkonggarden.org)

Web Site : [www.hongkonggarden.org](http://www.hongkonggarden.org)

本會檔案：246-11-2010

## 豪景花園業主周年大會

### 暨第五屆管理委員會選舉會議紀錄

會議日期 : 2010年10月31日(星期日)  
時間 : 下午3時  
地點 : 豪景花園商場1號舖

主席 : 蔡成火先生(是次大會主持)  
秘書 : 何滿琮女士  
司庫 : 陳鳳芹女士

大會司儀 : 譚志培先生(屋村經理)

出席嘉賓 : 荃灣民政事務處代表 - 莫瑞洪先生、鍾錦聰先生  
法團法律顧問 - 陳智康律師

#### (一) 宣佈會議開始

大會司儀譚志培經理多謝各業主出席是次會議，初步預計需要7小時完成是次周年大會，大會於每項議決事項設有15分鐘出席業主發言時間，而發言的次序將以抽籤形式安排，以5名業主為上限。每位發言時間不多於2分鐘，如欲發言的業主必須於會議宣佈正式開始前先行填寫擺放於業主登記處的「發言登記表」及將其投入大會指定的收集箱內。

#### (二) 簡述業主周年大會之法定人數

大會司儀譚志培經理宣佈由於會議的合法人數為全體業主人數的10%，全苑合共2,830個住宅單位及單一由大業主擁有的商場，而部分業主擁有超過一個物業，故全園的自住人數為2,483名，而法定人數為249名，現時出席大會人數(包括自住及授權業戶)合共711位業戶，佔總出席百分率28.6%，大會司儀譚志培經理宣佈由於已超過大會的合法人數，周年大會正式開始。

#### (三) 第四屆管理委員會工作報告

主席蔡成火先生首先鳴謝各業主積極參與第五屆的選舉活動，希望參與者能幫助本園有更佳的

業績，讓居民可以安居樂業。

由主席蔡成火先生匯報豪景花園業主立案法團第四屆管理委員會過去的工作狀況，簡列如下：

- 1) 於 2009 年 8 月成功收回 HK\$55,021,414.82 的資產管理權；
- 2) 「翻新 F、G 網球場」工程由顧問公司邀請得回標價（最低為\$1,553,550），於 2009 年 11 月管委會決定自行招標及監督工程，結果最終中標價為 HK\$170,735，共節省 HK\$1,382,815。
- 3) 與「蜆殼」簽訂供應石油氣合約後，1-12 座可獲得 HK\$5,500,000 的回贈。
- 4) 邨巴 319R 路線改新承辦商後，提供八達通付款服務，方便居民使用。
- 5) 2010 年 5 月成功向大業主爭取開放分佈於 B、C、D 車場共 120 個時租車位，方便探訪人士。
- 6) 有關「1-9 座水務工程」由顧問公司邀請得回標價偏高（最低標為\$8,291,435），直接招標的回標中位價為\$5,650,440，估計可節省 \$2,640,995。
- 7) 於 9 至 10 座空地建設公園以供居民、長者及晨運客使用。

由第四屆管理委員會之文娛康樂及環境衛生事務組委員陳樹琪先生匯報小組過去的工作狀況，簡述如下：

第四屆文娛康樂小組召集人已為居民服務了 2 年半，期間曾舉行了 16 次郊遊樂及每年都舉行大型活動，建立居民之間的友誼。

首先在園內建設上，協助增設了 9-10 座的公園及翻新了 F-G 網球場及招標聘請專業人士修剪本園花草樹木，為居民提供更多休憩及運動地方。

還有在活動上，本屆小組每年舉行大型活動，如復活節活動、中秋燒烤夜、聖誕聯歡會和新春行大運。另亦有與外界聯手合辦的，如舊衣回收運動、由運動 2000 所舉辦的親子活動夏日嘉年華等活動，促進了居民間的友好關係。

最後小組亦舉行了 5 次的 2 天一夜遊及行山活動。

由第四屆管理委員會之監察及保安交通事務組副召集人禰華生先生匯報小組過去的工作狀況，簡述如下：

#### 319R 邨巴服務工作匯報

2010 年 4 月 28 日轉用新承辦商（合勝公司），車費不變但較清潔、車齡 5 年內、歐盟四期車種。邨民可使用八達通。另於本年八月開始，增加 24 座車站，屋苑內全面性行走。因交通問題及新司機招聘首三個月常有脫班次/遲到等情況。

#### 319R 邨巴服務工作展望

九月開始脫班次/遲到問題已有改善。

#### 屋苑道路管理工作匯報

成功向「華懋」爭取 120 個時租車位，設於 B、C 及 D 車場以方便遠離 A 車場的業主/親友/訪客，此舉提升屋苑形象及減少違泊車輛。

希望於交通標誌不足方面作出改善及加強外來車輛管理。

#### 車場出/入閘系統(八達通系統)工作匯報

舊有系統零件停產，系統長時間停用，而於 2010 年 8 月 15 正式全面使用八達通系統，舊有智能卡(2 張)由一張私人八達通代替，方便及配合社會發展。首兩個月操作有較多壞機，但十月份已漸改善。

## 工作展望

實現「時租電單車」全自動操作及研究「收費道路管理系統」可行性

通過不同時間等級停泊在公共道路收費標準，鼓勵車主將車泊入停車場，減低違泊車輛的出現，減輕屋苑在管理違泊車輛付出的資源及磨擦。

## 屋苑保安服務工作匯報

保安合約於 2010 年 4 月 30 日到期，在 4 月 10 日業主大會中由全園業主揀選由「信和保安公司」投得，合約期二年，首月人手招聘不足，在六月份已有改善保安工作有明顯改善，包括

- 當值保安員較年輕化及壯健
- 保安員個人紀律較以前好
- 積極執行道路管理(過去五個月共鎖車 47 部)
- 夜更隊長級保安員及接線生成功代替管理處兩名人手
- 巡邏員經常發現車主無關燈、無關窗或無關好門，受各車主讚賞。
- 7 月 19 日，大八方酒樓火燒廚房大型垃圾桶連電掣著火，救熄後消防員才到達。
- 本年八月份成功在十五座逮捕一名「偷信賊」。

## 屋苑保安服務有待改善之處及工作展望

八月及九月份再次出現人手不足，有兩晚被發現缺人現象。人手不足令正常保安員放假不足，工作小組發現，部份保安員有連續四星期未放過假。外圍巡邏員經常變換，難以掌握工作。

由第四屆管理委員會之工程、電訊及網絡小組召集人王金殿先生匯報小組過去的工作狀況，簡述如下：

由於本園面積較大，並出現老化問題，將來需面對很多工程問題，以前有兼職的工料測量員負責工程合約，而未來本園最關注的工程問題為「1-9 座水務工程」，因涉及水務署的要求及居民的健康問題，經多方面的考慮後，建議最急切更換是 1-9 座室內食水喉管。另外，日後法團需要增加招標的透明度及清楚列明服務承諾，由全園居民負責監察，希望增加透明度，避免出現圍標現象。

由第四屆管理委員會之訴訟及保險小組召集人劉慧珊小姐匯報小組過去的工作狀況，簡述如下：

將招標新保險公司為屋苑提供保險服務，但因本園有較多的保險索償記錄，導致保費過貴，因此希望管理公司能盡快清除有關記錄。為防止屋苑因造成意外而帶來損失如有長者於舊管理公司辦事處出現意外的個案，希望管理公司能提高安全意識。

有關訴訟方面，於 2008 年前，3 座被索取高達 26 萬元的訴訟費及 7 座亦需 17 萬的訴訟費，官司裁定由業主付費，但 17 萬元的訴訟費卻因第 3 屆某委員的未經審核而簽署，最後被轉賬支付 17 萬元。至於 6 座因僭建的官司，訴訟費未經簽署及過會亦已過款，此情況出現於每一座。上年 3 月希望能經法團律師跟進，但華懋方面認為律師處理有抵觸，因此希望新一屆的委員能聘請律師處理。

至於釘契方面，經記錄，釘契費過百萬，存在不同的座數，律師費較高。例如 3 座則有 3 張釘契共有 30 多萬，管理公司一般做法是從該座扣取釘契費，但業主解契後，管理公司沒有盡快撥回款項結該座及將這筆支出只納入在雜項中。

因期望由屋苑自行管理資產，在屋苑的可持續發展地方上，每座應如何劃分區域？大業主華懋有圖冊。而當日法團代表律師陳智康表示，保留位置的維修法律責任。已閱覽了公契及到場地視察，建築物管理條例第 34h 指出，業主獨立擁有的則負責維修，基於法律原則，保留區域維修責任由業主支付。但因保留區域於公契及法律上存在的爭議性，物業擁有者需要負責維修責任。

委員劉慧珊指出，華懋代表律師梁錦濤關學林律師事務所在信中回覆保留區域可隨時轉為公用地方。

律師陳智康表示，當轉為公用地方後，業主不再擁有物業權，不需要負責有關的維修費用，而物業擁有者需支付有關維修費用直至轉為公用地方為止。

委員劉慧珊表示，華懋以 1 元的價格將地方售給本園，業主需加以考慮維修時的維修費用。

委員方艷儀表示，以綠楊新邨為例，有 30 年以上的樓齡，外牆由大業主擁有，但因進行大型維修，因此大業主企圖售出給小業主，個案與本園相似，因此仍屬於公用地方的，大業主都仍需負責維修。期望來屆法團追回部分維修費。並補充，有關釘契解契費，梁錦濤關學林律師事務所經常錯誤計算解契費。要求管理公司交出過去 6 年的解契費。

#### (四) 省覽 2008 年度豪景花園賬目核數報告

##### 司庫陳鳳芹匯報

多謝參加法團選舉，為法團工作多年，法團未成立之前本園財務上存在赤字三仟二百萬元(，直到 2003 年出現盈餘三仟四百萬元(\$34,000,000)，這有賴歷屆管委會及財務組的努力。而於 2004 年有盈餘四仟三百四十七萬元(\$43,470,000)；2005 年有五仟三百五十六萬元(\$53,560,000)；2006 年有六仟二百萬元(\$62,000,000)；直到 2007 年 12 月盈餘已達至四仟六百九十萬元(\$46,9000,000)。因此減少了 10%的管理費。

委員方艷儀補充，因有兩筆賬目需要華懋交代，因此現時的核數報告未簽署。並指出管理公司錯誤入賬，將訴訟費納入雜項中，07 年不見訴訟費這項目但 08 年卻出現，並詢問，為何 2007 年的賬目要到 2010 年 11 月才能做到。且法團會計查出管理公司 7 月會計費應為 15,700 元，卻自行於戶口扣除高達 157,000 元的費用。管理公司仍未交代清楚有關事宜及需為業主節省花費。如更換電燈膽供應商則可節省 30%的費用。

#### (五) 議決(1) — 選聘 2010 至 2012 年度清潔服務合約的承辦商

屋邨經理譚志培報告，現清潔服務合約原已於 31/8/2010 屆滿，為方便進行招標工作，承辦商同意用原價將合約延期至 2010 年 11 月 30 日，但表明不會再延期。因此於 2010 年 8 月 3 日在東方日報發出招標通告，共有 9 間公司回標。2010 年 9 月 10 日法團管理委員會約見全部投標商，“浩祥環保服務有限公司”。

在有效標書中，法團管理委員會基於投標價、服務屋苑資歷、大型屋苑服務經驗、有否服務附近屋苑、聲譽、後勤支援、公司規模及面試表現等因素。大會司儀譚志培表示，在場工作人員沒有收到任何提問，即場亦未有提問，因此此議決無須發言時間。而此議決大會宣佈使用 1 號投票書，用藍色或黑色填滿選取項目，需有超過半數人投票於同一承辦商，此議決才不需進入第二回投票。

承辦商資料及得票結果如下：

	公司名稱	投標價 (兩年合約費用)	業權份數	百份比
選擇 1	萬成清潔服務有限公司	\$7,903,200	12561	61.44%
選擇 2	嘉利環境服務有限公司	\$9,240,000	7478	36.58%
選擇 3	碧瑤清潔服務有限公司	\$9,523,200	275	1.35%
選擇 4	毅力清潔服務有限公司	\$8,112,000	50	0.24%
選擇 5	香港工商清潔服務有限公司	\$8,592,000	15	0.07%
選擇 6	雅潔清潔工程有限公司	\$9,000,000	46	0.23%
選擇 7	世界環衛服務有限公司	\$9,744,000	19	0.09%
選擇 8	勞氏清潔服務有限公司	\$11,779,200	0	0.00%
	有效票業權份數		20444	
	錯票總數(張)		0	
	廢票總數(張)		1	
	有效票總數(張)		239	

最後大會司儀譚志培宣佈，由萬成清潔服務有限公司奪標，因投票率超過 50%，因此不需進入第二輪投票。

#### (六) 議決(2) — 選聘更換屋苑第 1 座至第 9 座公共食水主喉管工程的承辦商

高級屋邨主任蕭穎斌報告，2010 年 6 月 29 日公開招標(在東方日報刊登招標公告及張貼在屋苑大堂通告板)。

工程重點：

- 1.)由地下水泵房外地面以上( Above Ground ) 第一個接駁位開始更換；
- 2.)第一座、第二座及第五座至第九座於暗天井外牆位置安裝新食水上水主喉；
- 3.)在拆除水錶房內食水上水舊喉後，在原位置安裝新食水落水主喉；

4.)第3座及第4座食水上、落水喉需在水錶房原位更換

5.)更換第1至9座單位水錶前的公共食水喉管

2010年7月9日地盤視察，2010年7月12日截標，共30間投標商回標。

於2010年9月8日，順程建築有限公司放棄投標。聯誠建築有限公司於9-9-2010下午3時通知不能出席及發利建設工程於9-9-2010下午8時通知不能出席。

建議下列4間投標商

首選，源興工程公司擁有優質品牌，持同類工程經驗與工程費用比其他投標商優勝。

次選，東洋工程有限公司既是優質品牌也有同類工程經驗比其他投標商優勝；惟工程費用較高。

第三，百高建築工程有限公司有同類工程經驗，工程費用亦相宜；但品牌及大型屋苑經驗較首、次選低。

第四，生興建築工程有限公司有同類工程經驗，工程費用較以上3間高。

大會司儀譚志培提出，現場有否業主有提問？

列席業主提及，10至12座進行類似的工程時，有否需要經大會的通過？

高級屋邨主任蕭穎斌表示，10至26座的工程於06年的大會上通過的。

列席業主提問，為何不可由1至9座自行決定？

司庫陳鳳芹表示，因法團是整體的。

大會司儀譚志培宣佈，此議決使用3號投票書。

承辦商資料及得票結果如下：

	公司名稱	工程總價	業權份數	百份比
1	源興工程公司	\$4,710,000	14451	97.26%
2	東洋工程有限公司	\$5,133,630	135	0.91%
3	百高建築工程有限公司	\$4,711,300	92	0.62%
4	生興建築工程有限公司	\$5,650,440	0	0.00%
5	創基工程香港有限公司	\$4,400,700	92	0.62%
6	發利建設工程	\$4,494,990	0	0.00%
7	祥利建築公司	\$4,701,440	0	0.00%
8	聯誠建築有限公司	\$4,701,440	0	0.00%
9	易致工程有限公司	\$4,909,500	0	0.00%
10	達興建築工程有限公司	\$4,967,900	0	0.00%
11	金洋(香港)建築工程有限公司	\$4,986,000	0	0.00%
12	輝煌建築(亞洲)有限公司	\$5,020,270	54	0.36%
13	永豐工程發展	\$5,220,000	0	0.00%
14	富林工程營造有限公司	\$5,257,260	0	0.00%
15	德昌(文記)建築工程有限公司	\$5,322,340	0	0.00%
16	寶豐建築工程(國際)有限公司	\$5,725,440	0	0.00%
17	順達建築工程有限公司	\$5,747,200	0	0.00%
18	寶發建築工程有限公司	\$5,800,710	0	0.00%

19	環球屋宇建築工程有限公司	\$5,917,440	0	0.00%
20	瑋業發展建築有限公司	\$6,003,070	0	0.00%
21	利昌建築有限公司	\$6,036,500	0	0.00%
22	恆裕建設有限公司	\$6,079,200	0	0.00%
23	民星營造有限公司	\$6,178,180	18	0.12%
24	現代建設(亞洲)有限公司	\$6,244,400	0	0.00%
25	富山工程有限公司	\$6,389,100	0	0.00%
26	新恆威建築工程公司	\$6,568,000	0	0.00%
27	聯合建築(集團)有限公司	\$7,423,800	0	0.00%
28	標威有限公司	\$8,393,130	0	0.00%
29	安迪工程有限公司	\$8,795,000	16	0.11%
	有效票業權份數		14858	
	錯票總數(張)		0	
	廢票總數(張)		2	
	有效票總數(張)		226	

最後大會司儀譚志培宣佈，由源興工程公司奪標成為更換屋苑第1座至第9座公共食水主喉管工程的承辦商，因投票率超過50%，因此不需進入第二輪投票。

#### (七) 議決(3) — 選聘總污水渠接駁工程的承辦商

高級屋邨主任蕭穎斌提及進行工程的原因，豪景花園落成至今，水務署一直沒有海水供應青山公路沿線屋苑作沖廁用途，而渠務署亦沒有收集各屋苑之污水。另華懋集團在興建屋苑時已在商場地庫設污水處理廠收集屋苑所有污水(包括：廚房、浴室、坐廁)，經處理後供應全苑作沖廁用途，以解決政府沒有提供沖廁水及污水收集問題；而於2005年9月6日豪景花園第二屆管理委員會第二十次會議中，通過聘請顧問公司「裕基」設計豪景花園接駁總污水渠及沖廁水喉工程，配合渠務署在青龍頭裝設污水渠及污水泵房收集青龍頭各屋苑污水；

於2010年3月環保署發出通知書，指出渠務署已完成青龍頭污水渠及污水泵房，豪景花園須於2011年3月15日完成總污水渠接駁往政府污水喉工程。

第四屆管理委員會在確認工程設計與招標文件後，於2009年10月19日發出招標公告，開始為工程進行招標程序。於19-10-2009進行公開招標(在東方日報刊登招標公告及張貼在屋苑大堂通告板)；且於26-11-2009予各投標商進行地盤視察，4-12-2009截止投標，共7間投標商回標於22-3-2010工程小組各委員、管理公司及顧問公司代表已接見7間承辦商。

綜合各方代表之意見作出以下建議：

張貼至2010年12月16日

寶豐建築工程(國際)有限公司，同類型工程經驗及曾承接荃灣麗城花園第 3 期類似的污水喉工程。

委員劉慧珊表示，本人與水務署溝通得知本園有 60%的水流失，已以英文書函通知法團，7 月出現問題未改善，而於 9 月份水務署而查出出事水喉。本園水的流失嚴重，每日大約流失 1 個標準政府泳池水，造成幾百萬的水費。但工程小組未就事件作出跟進。

委員王金殿回覆，工程小組有作出跟進，管理公司和水務署亦一直保持溝通，同時於 9 月常會亦有作出招標。

7 間投標商回標承辦商資料及得票如下：

	公司名稱	投標價	業權份數	百份比
選擇 1	<u>寶豐建築工程(國際)有限公司</u>	\$3,624,156	20248	98.92%
選擇 2	德昌(文記)建築工程有限公司	\$3,653,056	107	0.52%
選擇 3	生興建築工程有限公司	\$3,965,357	18	0.09%
選擇 4	飛鴻建築(香港)有限公司	\$4,052,461	18	0.09%
選擇 5	達興建築有限公司	\$4,505,314	18	0.09%
選擇 6	輝煌建築(亞洲)有限公司	\$4,728,647	44	0.21%
選擇 7	新港建築工程有限公司	\$5,324,272	16	0.08%
	有效票業權份數		20469	
	錯票總數(張)		1	
	廢票總數(張)		2	
	有效票總數(張)		242	

大會司儀譚志培表示，現場沒有任何提問，此項議決不須發言時間。此議決使 5 號投票書。

大會宣佈寶豐建築工程(國際)有限公司奪標成爲總污水渠接駁工程的承辦商

#### (八) 簡述豪景花園業主立案法團管理委員會委員之選舉方式

大會司儀譚志培宣佈，現在進入第 8 項議程，簡述豪景花園業主立案法團管理委員會之選舉方式。根據《建築物管理條例》，如建築物的單位多於 100 個，管理委員會的委員人數須不少於 9。

委員人數的建議將即場由出席業主動議和議提出，再由業主投票議決，各座參選人及當選委員均不設上下限。此項投票必須獲得過半數投票業權份數方爲有效。如果在第 1 輪投票中沒有任何 1 個選擇獲得過半數的業權份數，則最高票數的兩個選擇可以進入第 2 輪投票。

當管理委員會委員的人數議決通過後，各出席業主便可按其意願及上述所定之人數，從所有候選人當中投選有關委員。



如候選人的數目不多於須委任的管理委員會委員的數目，則該等候選人須當作獲委任為管理委員會委員。如候選人的數目多於須委任的管理委員會委員的上限數目：

A. 簡述豪景花園業主立案法團管理委員會委員之選舉方式

投票和點票須按照簡單或相對多數投票制（亦稱為“得票最多者當選”投票制）進行，而在該制度下業主可投票選取的候選人的數目，不得多於須委任的管理委員會委員的數目；及候選人按得票多寡順序排列，數目相等於須委任的管理委員會委員數目的最前列候選人，須獲委任為管理委員會委員；

B. 如在點票結束後，尚須委任管理委員會委員，而得票最多的餘下候選人獲相同的票數，則主持會議的人須以抽籤方式決定結果，中籤的候選人須獲委任為管理委員會委員。

在選出委員後，業主須藉決議，從管理委員會委員當中委任以下職務：

- I) 一人（必須為管理委員會委員）為管理委員會主席；
- II) 一人（不論他是否管理委員會委員）為管理委員會秘書；及
- III) 一人（不論他是否管理委員會委員）為管理委員會司庫。

因參選人數會影響出席業主對委員人數的建議，現在即場有否業主有興趣報名參選？

數 3 聲後如無業主報名，即宣佈截止報名。1,2,3, 無業主即場報名，現在正式宣佈豪景花園業主立案法團第五屆管理委員會截止報名參選委員。

(九) 議決(4) — 豪景花園業主立案法團管理委員會的人數

會上居民對豪景花園業主立案法團第五屆管理委員會的人數即場作出的動議如下：

提議管理委員會的人數	業權份數	百份比
選擇 A：29	278	1.35%
選擇 B：28	13892	67.34%
選擇 C：12	20	0.10%
選擇 D：32	82	0.40%
選擇 E：21	143	0.69%
選擇 F：23	72	0.35%
選擇 G：36	59	0.29%
選擇 H：30	108	0.52%
選擇 I：43	5975	28.96%

有效票業權份數	20629
錯票總數(張)	0
廢票總數(張)	1
有效票總數(張)	252

大會司儀譚志培宣佈，此項議決使用 7 號投票書。另提問會上有否居民提問？

有出席業主表示，因對於屋苑法團運作不清晰，而建議 43 名的管委會的成員是希望每座都有 2 位成員，只是參選人士不足 56 名而已。

大會司儀譚志培表示，投票書的此項議決最多可填寫到 I 項，否則將作廢。

增選委員謝國樑表示，收授權書至今都沒有錄影，但於最後一天卻出現兩種制度？

律師陳智康表示，根據《建築物管理條例》第 344 章，授權書是交由法團秘書，且由主席核實的，因此秘書有權處理授權書事宜。

出席居民表示，需做到公正及透明度高。

大會司儀及屋邨經理譚志培表示，分開幾天處理的原因是授權書需核對業主資料及大會使用電腦點票，因此需要一定的時間去準備有關資料。

大會司儀譚志培宣佈，第五屆管理委員會的成員為 28 名。

#### (十) 候選人自我介紹(每位候選人最多 3 分鐘)

1 號候選人胡曉倩介紹，第一次參選，請多多支持。

2 號候選人楊冠益介紹，各街坊、各業主，因搬來本園後發現有問題，因此希望加入管理委員會。

3 號候選人陳樹琪介紹，本人住於 1 座，致力管理本園。

4 號候選人鄧淑芬介紹，你們好！因住於 6 座，於最後一天有 20 多人參選，但今天卻見 43 位，每一位業主都很有心，因今屆第 6 座的委員未能將問題傳遞於管理委員會的議程上，因此希望得到大家的支持。

5 號候選人黎勝楷介紹，多謝大家的支持 5 號黎勝楷，住於 13 座，是退休紀律部隊，有 35 年工作於紀律部隊，具管理及訓練經驗，希望每一個候選人都以無私、問責處理事宜。能否當選不重要，望能引入祥和氣氛。

6 號候選人蘇少燕介紹，居住 11 座，有 20 年的物業管理經驗，望能以專業知識為屋苑作貢獻，過去亦有指出為何有營運資金？希望能做好用心機及全神看好賬目。且希望各業主能留意會議記錄，六千幾萬的盈餘是分佈於幾個地方的，業主需自行了解為何有些座數的盈餘較少，業主也應盡業主的職責。

- 7 號候選人黃楊慕蓮介紹，各位好!法團的精神對屋苑是重要的，由於授權可管理公共地方、可監察；因本園環境美化，有 4 個車場及商場，現已見法團成長，所有的委員應不存私心，廉潔及依據《建築物管理條例》第 344 章處事，委員間需互相合作及公開避嫌，不可用人唯親，禮貌對待居民及解答業主的疑問。
- 8 號候選人何滿琮介紹，為今屆法團的秘書，於上一位的秘書辭職後獲委任為秘書，日常聯絡各委員處理屋苑事宜及依委員管理賬目，在任期間成功申請寬頻，為屋苑每年節省 1 至 2 萬元。
- 9 號候選人陳鳳芹介紹，1999 年加入法團，多年為法團盡力，因得到多方協助，使遊樂會有 11 萬元的盈餘。為法團服務 11 年，連任 2 屆司庫，做好守財奴，於工程招標價格高時，作出反映。
- 10 號候選人禰華生介紹，居住 14 座 13 年了，日間從事升降機工作，是扶手電梯工程師，早前發現其他屋苑升降機發生事故的保養承辦商亦為本園服務後，已即時要求撤換，為本園增添了多必須的設施如為 1 至 6 座加裝顯示器。
- 11 號候選人周玲娟介紹，於豪景居住十幾年，於僭建事宜上，需團結與屋宇署對話。
- 12 號候選人李麗思介紹，於豪景居住超過 20 年，好處是不用工作及處理家務，可有更多的時間為法團服務，因現時法團欠缺透明度，因此獲選後則會成立選舉小組。
- 13 號候選人洪右銘介紹，因得到王金殿博士的支持參選。從事電子貿易，因被屋苑的環境吸引而來，但因花槽僭建問題而需要群策群力。望能成立一個廉潔、公責、開放及具高透明度的委員會。
- 14 號候選人黃嘉銘介紹，於 1995 年搬入本屋苑，從事土木工程工作，因近年來的外牆維修及滲水問題都未有得到解決，因此期望法團能有新力量，使運作更好。
- 15 候選人張暖介紹，多謝各位業主的支持，為第四屆的委員，希望能管理好屋苑環境衛生而參選。
- 16 候選人李甦宇介紹，本人為第 5 座業主，希望能服務各位居民。
- 17 號候選人高振瀛介紹，為上屆委員，管委工作意義深大，需各位的支持才能繼續。
- 18 號候選人何超因有事未能出席。

- 19 號候選人麥新介紹，於豪景居住 20 多年，對一草一木都具深厚感情，有從事物業管理經驗，望能將專業知識投於法團工作上，建立和諧舒適環境。
- 20 號候選人方海泰因有事未能出席。
- 21 號候選人方艷儀介紹，上屆中途加入為屋苑服務，因管理公司利用小業主的資產反告小業主，因此而望能加入財務小組，為法團監管每一筆賬目。
- 22 號候選人周學文介紹，為青龍投資有限公司代表，於會議上代表公司，為屋苑與公司溝通的橋樑。
- 23 號候選人蔡成火介紹，望更多人能加入管委會，本屋苑繁榮，居民更擔心於治安及管理費上。
- 24 號候選人梁國強因有事未能出席。
- 25 號候選人龍奠貞介紹，居於 16 座，搬來不久，發現本屋苑有不足之處而望能為本園服務。
- 26 號候選人謝國樑介紹，關注 10 座及遊樂會於上屆會議上都未能決議加上軟墊，可能造成意外引致賠償問題。希望能提升保安服務。
- 27 號候選人蔡周興介紹，居住 6 年，愈來愈喜歡本園，有 10 年的工程經驗，因年輕有魄力而希望為本園服務。
- 28 號候選人高俊明介紹，剛被批評為最差委員，深感需要處理街坊的問題，以取得平衡。
- 29 號候選人張偉文介紹，居住 10 幾年，持消防工程牌，服務區議會 10 年，於法團會議中指出違標情況，向大會提出重新招標，中標者差額一百四十多萬元(\$1,400,000)，法團需專業人士的加入，個人希望於管理委員會做到和諧合群。
- 30 號候選人李銀仲介紹，居住 21 年，因豪景巴士的不滿而參選。
- 31 號候選人劉永偉介紹，願意服務社團。
- 32 號候選人王金殿介紹，早前發出公開信表示當居民需要的時候，他會義不容辭出來為居民服務，他現職理工大學副教授，是建築師，曾為區議員，因為 10 月 30 日法團發出的不合理通告被催使加入參選。

33 號候選人潘淑嫻介紹，多謝第四屆的委員，希望選出王博士的團隊為本園居民服務。

34 號候選人黃嘉碧介紹，因法團未能協助業主處理屋宇署清拆令事宜，促使其積極參與是次選舉。

35 號候選人劉振華介紹，因有事未能出席。

36 號候選人周煥青介紹，為第四屆委員，負責文娛康樂及環境衛生事務組，各位居民若需要享受更多活動，請支持他。

37 號候選人吳惠儀介紹，92 年入住本園，認為無論保安及清潔均有改善的空間，其本人曾任工廠大廈的法團副主席，成績顯著。由於豪景花園的問題較多，希望選出王博士的團隊為本園居民服務。

38 號候選人李顯爵介紹，認為豪景花園管理公司在狗隻問題上管理不當，希望大家支持他。

39 號候選人羅惠芬介紹，由於露台僭建問題反映出法團的透明度不足，希望日後透明度較高。

40 號候選人郭麗芬介紹，居住本園已 10 多年，這裡空氣及環境均很好。其本人十分支持王博士團隊的承諾而參選。

41 號候選人廖金蓮介紹，已於本園居住了 20 多年，十分支持王博士因而參選。

42 號候選人羅裕權介紹，多謝上屆法團委員過去 2 年多的辛勞，有關法團的功與過已不用多說，新法團即將成立，呼籲大家一起推選王博士團隊。

43 號候選人陳淑嫻介紹，其本人支持王博士處理花槽上防護圍欄的取向，同時希望本園的一分一毫都用於居民身上。

秘書何滿琮提問當日大會律師陳智康，當授權書投入法團收取授權書的信箱時可否取回？

大會律師陳智康回應，一旦授權書投入法團信箱，則為法團財產，此時只有法團擁有控制授權書的權力，業主無權取回，將來再投票時可成為證明。法團有責任保存。

出席的一名業主表示不同意這闡釋，他認為陳律師對“授信”的法律解釋牽強，他認為律師所說的“一旦授權書投入法團信箱，則為法團財產，此時只有法團擁有控制授權書的權力，業主無權取回，”無法認同，若這講法是對的：豈不是一旦存款存入（授權書投入）銀行戶口（法團信箱），這可以說是銀行（則為法團）財產，此時只有銀行（法團）擁有控制存款（授權書）的權力，存戶

(業主)無權取回?尤其重要的是,法團選舉方法文件中“並無表明如此禁條”,大會更未有指出48小時內不可取回授權書。事實上法團選舉方法文件中,明確表明業主有權隨時改變主意,甚至發出選票後,業主仍可以向獲授權人取回選票。

委員王金殿表示,當業主來業主大會投票才是最終的決定。

大會律師陳智康回應,現時做法依《建築物管理條例》。

對於此項議題,大會最終都未有一個明確的定案,討論到此完結。

大會司儀譚志培宣佈,此項議決使用9號投票書,至少選舉1名,最多28名,否則選票作廢。多票者得席。以下為各候選人的得票:

選項	候選人	業權份數	百份比	排次
01	胡曉倩	749	3.71%	
02	楊冠益	4894	24.22%	
03	陳樹琪	6133	30.35%	
04	鄧淑芬	5225	25.86%	
05	黎勝楷	14035	69.46%	4
06	蘇少燕	7000	34.64%	28
07	黃楊慕蓮	7784	38.52%	26
08	何滿琮	6520	32.27%	
09	陳鳳芹	13321	65.92%	14
10	禰華生	6883	34.06%	
11	周玲娟	13398	66.30%	13
12	李麗思	13824	68.41%	6
13	洪右銘	13503	66.82%	9
14	黃嘉銘	7689	38.05%	27
15	張暖	6478	32.06%	
16	李甦宇	4820	23.85%	
17	高振瀛	11909	58.94%	24
18	何超	4534	22.44%	
19	麥新	15063	74.54%	1
20	方海泰	4515	22.34%	
21	方艷儀	6868	33.99%	
22	周學文	14363	71.08%	2
23	蔡成火	10879	53.84%	25
24	梁國強	4445	22.00%	
25	龍奠貞	6161	30.49%	
26	謝國樑	13492	66.77%	10
27	蔡周興	13828	68.43%	5

28	高俊明	12943	64.05%	19
29	張偉文	13705	67.82%	7
30	李銀仲	13294	65.79%	15
31	劉永偉	12773	63.21%	20
32	王金殿	14040	69.48%	3
33	潘淑嫻	13447	66.55%	12
34	黃嘉碧	13492	66.77%	11
35	劉振華	12553	62.12%	23
36	周焯青	6608	32.70%	
37	吳惠儀	13608	67.34%	8
38	李顯爵	3924	19.42%	
39	羅惠芬	12957	64.12%	18
40	郭麗芬	12650	62.60%	21
41	廖金蓮	12588	62.30%	22
42	羅裕權	13125	64.95%	17
43	陳淑嫻	13263	65.64%	16
	有效票業權份數	20207		
	錯票總數(張)	3		
	廢票總數(張)	3		
	有效票總數(張)	269		

(12) 議決(6) — 選出第五屆管理委員會委員主席、秘書及司庫各 1 名

由於參選主席、司庫及秘書的候選人各有一名，因此自動當選。

第五屆管理委員會委員主席:王金殿先生

第五屆管理委員會委員秘書:李麗思小姐

第五屆管理委員會委員司庫:陳鳳芹女士

(九)會議結束

散會時間：九時二十五分

記 錄：朱雪蘭、趙艷紅



豪景花園業主立案法團  
第四屆管理委員會主席  
蔡成火 謹啓

二零一零年十一月二十五日