



# 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)

本會檔案 : 250-01-2010

### 豪景花園業主立案法團 第五屆管理委員會第三次會議紀錄

修訂版

會議日期： 2011年1月19日(星期三)  
時間： 晚上7時30分，豪景花園商場1號舖  
主席： 王金殿(16座)  
出席委員： 陳鳳芹(司庫)(26座) 李麗思(秘書)(25座) 劉振華(1座) 高俊明(6座)  
劉永偉(8座) 謝國樑(9座) 郭麗芬(10座) 蘇少燕(11座) 黃嘉碧(12座)  
黃嘉銘(12座) 蔡周興(12座) 羅裕權(13座) 陳淑嫻(13座) 黎勝楷(13座)  
羅惠芬(13座) 麥新(17座) 李銀仲(17座) 潘淑嫻(18座) 洪右銘(18座)  
吳惠儀(18座) 黃楊慕蓮(24座) 張偉文(25座)  
青龍投資有限公司代表 周學文  
管理公司： 劉瀚群(華懋行政主任) 譚志培(屋邨經理) 陳浩銘(高級屋邨主任)  
林智為(高級屋邨主任) 梁苑霞(助理客戶服務主任)  
缺席委員： 廖金蓮(4座) 蔡成火(23座) 周玲娟(25座)  
幹事： 趙艷紅、歐陽雋謙、鄧麗儀(會計文員)  
列席居民： 3名居民

#### 討論事項：

##### 一、匯報委員出席情況

秘書李麗思匯報，委員廖金蓮、蔡成火及周玲娟缺席。

##### 二、通過是次會議議程

委員張偉文提議通過，黎勝楷和議。

##### 三、審議及通過第五屆第二次會議紀錄(16/12/2010)

#### 議程二十二：

##### 「3. 加裝聲立探測工具

由於沖水探測中發現有滲漏情況，再加上水務署懷疑本園水渠有出現滲漏，」

修訂為：

##### 「3. 檢查全苑地底食水喉及消防喉工程

檢查全苑地底沖廁水管中發現有滲漏情況，再加上水務署懷疑本園水管有出現滲漏，」

主席王金殿宣佈通過是次會議紀錄修改。

四、 跟進上次會議事項  
跟進進度請參閱(附件二)

五、 匯報農曆新年活動進展事宜

助理客戶服務主任梁苑霞匯報，新春活動保留醒獅表演需增撥\$30,000，另有攤位遊戲，當日行大運需預備 1 千封利是，每封\$10，合需\$10,000。主席提議管理公司 1 月 24 日出通告通知居民年三十晚拜神祈福事宜，2 月初再貼出新春活動通告，康樂小組需再召開會議落實攤位遊戲及活動流程，有關事宜資料將電郵給所有委員。

會上一致通過此項撥款。

新年攤位報價如下:

承辦商	投標價
偉華行娛樂製作公司	\$20,150
TT Production House	\$19,250
創意小丑工作室	\$17,955 (全單\$19,550 再 9 折)

會上委員通過聘請「創意小丑工作室」為新春活動承辦商。

六、 審議及通過「2011 年度財政預算案」

「屋邨經理譚志培匯報，本年度將不調升管理費。第 1 至 9 座水務工程（第 1 至 9 座自付支出）及全園總污水渠接駁工程等大型工程項目的費用由儲備基金及維修基金支付。委員對財務預算中的員工薪酬部分存疑，屋邨經理譚志培已即時作出解釋。另因已聘請對工程有認識的高級屋邨主任林智為，因此暫不再增聘工程主任。

委員洪右銘提出有關聘請採購員事宜，於 11/11/2010 常會中，主席曾提出改用網上採購，而洪委員於 29/11/2010 電郵跟進時，華懋代表劉瀚群先生卻拒絕回覆；此次聘請採購員，亦沒有按程序知會財務小組，管理公司承諾日後會按程序處理。另由於商場沒設保安，如出現事故，華懋應用者自付，按次數計服務費；管理公司應留意保安預算高出 18%，而清潔預算則高出 3 倍等問題，管理公司回應主要是受最低工資影響。

主席表示此預算案只作為來年預算，因此宣佈通過 2011 年財務預算案並於各座大堂張貼 14 天以諮詢業主意見。」

七、 審議及通過合安調整每月會計費事宜

每月會計費用由\$15,700 增加至\$17,700 元，由 2011 年 1 月 1 日實行，會上委員一致通過。

八、 審議及通過新會計系統 MYOB 試行所需費用事宜

華懋代表劉瀚群先生表示，核對完 2 月底管理費便可實行 MYOB 系統，華懋將有 2 位會計人員駐場管理處，工作需時約 5 個工作天(只利用星期六、日工作)，每天工作 8 小時，每小時收費\$100，支出估計約\$8,000，職員會打卡證明工作時間。方案獲會上委員一致通過。

## 九、商討及通過追收管理費利息計算方法

現時本園以複利率計算欠繳管理費，主席宣佈通過此計算方法。

## 十、審議及通過財務管理系統第四加強版再加強版事宜

主席王金殿建議將「第四加強版再加強版」改為「第四加強版」。

管理費收款戶口(富邦銀行)簽名委員：主席王金殿+秘書李麗思+委員黎勝楷；

管理公司日常支出戶口(匯豐銀行) 簽名委員：司庫陳鳳芹+委員吳惠儀+委員潘淑嫻

主席表示，可先試行以上簽名組合再作檢討。

與會委員一致通過以上簽名組合。

## 十一、通過更改「中銀」定期戶口簽名組合(第5項)授權簽名人

委員蘇少燕因私人理由而不能為「第5個定期」作簽名，定期超過\$6,000,000的簽名模式與「第3個定期」相同，由主席王金殿+司庫陳鳳芹+秘書李麗思+委員謝國樑+委員蔡成火。委員一致通過。

有2個定期即將到期，主席提供給管委會有關中銀資金運用參考資料，由小組副召集人吳惠儀負責跟進，議會上委員持不同意見，因此主席王金殿宣佈作出投票：

投票項目	得票
沿用現有定期存款模式	16
嘗試尋求更高且穩定利息投資	5
棄權	0
總票數	21

主席王金殿宣佈通過沿用現有定期存款模式。

## 十二、審議及通過「德勤手冊」之最後版本及支付餘款

上屆管委會聘用「德勤」提供管理屋苑財務及監控指引，於2010年2月3日召開啟動會議，合約項目於2010年10月8日結束。主席王金殿建議管理公司當在執行「德勤」手冊時如遇到困難，應書面提交予「德勤」，要求提供意見及作出修訂。有委員提出因這本手冊所費不菲，大概用了\$400,000，所以應要求「德勤」完成所有修訂後才付餘額。「德勤手冊」亦會上載至本園網站供居民參考。

## 十三、商議及通過22號及25號舖租金事宜

租用22號舖作管理處的租金為\$11,315，租期12個月，有效期為2011年4月1日至2012年3月31日。而租用25號舖作法團辦事處，租金為\$10,689，租期12個月，有效期為2010年12月1日至2011年11月30日。

委員一致通過租金事宜。

## 十四、商討有關法團及管理公司員工薪酬事宜

屋邨經理譚志培表示，2011財政預算案建議管理公司員工平均加薪幅度為3.5%，主席提議草擬一份自評的問卷供職員自行評估。另暫定由3月開始調整薪金且不補回3

## 十五、商討本園人力資源問題

委員提議成立小組面見管理公司職員以了解及配合職員工作。此方案涉及員工私隱，委員間亦持不同意見，因此主席王金殿宣佈委員就「由財務小組統籌組成工作小組面見管理公司職員」作出投票：

投票項目	得票
贊成	11
反對	9
棄權	1
總票數	21

主席王金殿宣佈通過此項提議。方案由農曆新年後進行，有興趣面見職員的委員需向法團會計報名。有委員提議，實行此方案，小組需謹慎處理，因涉及管理公司內部運作，委員本身亦需持平及小組人數不宜太多。

## 十六、匯報路政署屯門公路工程對本園影響事宜

高級屋邨主任林智為匯報，由1月16日開始本園已不再容許中國建築的所有大型工程車進出本園，並提出本園地契中有限制，本園應批准所有進入菜園村的車輛使用本園行車路。屯門公路工程承辦商多次與管理公司相討有關事宜，同時附上「責任承擔協議書」及工程車進入本園的「行車守則」，希望使用本園車路進出菜園村。有委員表示，屯門公路工程承辦商並沒考慮本園居民安全，本園沒有責任協助承辦商，管理公司需向工程承辦商索取工程進度時間表及進入本園工程車的數目及類型，以保留追究權力。

主席王金殿表示，希望管理公司連絡 AECOM，AECOM 應以自身專業守則回應及協助本園處理本次事宜。

委員通過不再容許屯門公路工程承辦商工程車進入本園直至承辦商有新的理據再次與管理公司協商。

## 十七、商討農曆新年後 1 至 9 座更換公用食水供水喉及渠務工程開始前應變措施

為方便工程搬運工作及避免影響本園日常運作，管理公司建議於第 3 座後面作為存放物資貨倉。現已開始前期資料收集，如工人工作服...等事宜。屋邨經理譚志培需跟進「水喉式樣」事宜，日後收貨根據「水喉式樣」，因此需在開工前起貨至完工後才拆。譚經理於 1 月 20 日需與承辦商聯絡，提交有關時間表。主席王金殿表示，此事交由工程小組跟進。

「源興」初訂於 2011 年 2 月 17 日開工，「寶豐」動工日期初訂為 2 月 21 日，因需與水務署配合，以上時間表仍未落實。主席王金殿表示，由工程小組跟進。

另有關渠務工程，其中阻及入口行車線的工程需 17 個工作天，屋邨經理譚志培建議增聘保安人員在入口改道時協助司機拍卡，委員建議管理公司需與保安公司作商議。

## 十八、 匯報註冊結構工程師及認可人士講解會後跟進事宜

主席王金殿表示，管理公司和法團不應與註冊結構工程師及認可人士之間簽訂合約，法團現擔任中介人角色為受影響業主與顧問公司作出協調。前期工作及費用應由相關業主支付，不應動用屋邨公費。有關建議與註冊結構工程師及認可人士簽訂「諒解備忘錄(MOU)」則交予法律小組及顧問律師跟進。

## 十九、 商討及通過 302 小巴入閘費事宜

主席宣佈，302 小巴入閘費維持每月\$4,000 (有效期由 2010 年 12 月 1 日至 2011 年 5 月 31 日)，會上通過此項議決。

## 二十、 商討及通過交通標誌顧問招標事宜

屋邨經理譚志培匯報，聘請交通標誌顧問的渠道不多，已去信運輸署及路政署詢問，現時報價高昂，因此主席宣佈暫擱置此方案。議會上，委員張偉文表示有相關專業知識，可協助管理公司執行。

## 二十一、 商討及通過邨巴 319R 上落位置事宜

邨巴 319R 入邨後落客點現時定於售樓處對出位置，基於安全理由，委員提議更改落客點位置，避免造成危險。

主席宣佈對有關位置作出投票：

投票項目	得票
維持原來停車位置	6
商場樓梯對出位置	10
垃圾站附近對上位置	1
棄權	1
總票數	18

主席宣佈落客點移至商場樓梯對出位置。

## 二十二、 商討及通過本苑加裝閉路電視及設備

是次會議沒有就此議程作出商討。

## 二十三、 商討 19 至 21 座 CSA 管理事宜

是次會議沒有就此議程作出商討。

## 二十四、 審議及通過每單一工程及服務超過\$10,000 事宜(詳細資料請參閱附件一)

1. 購買 3 個更亭，通過預算 \$25,000。（要求信和贊助部分更亭費用）
2. D 停車場 2 樓八達通出入系統工程，通過此項工程費用，扣除 1 次性折扣\$10,000，系統總價為\$140,000。

3. 購買垃圾桶，詳細如下:

垃圾桶體積	額外增加數量	需替換已破損並不能維修的數量	合共數量
240L	4 個	6 個	10 個
660L	20 個	1 個	21 個

所需購買垃圾桶的座數:

座數	體積	合共數量
第 1-8、15-26 座	660L	20
第 9 座、10、12 座	240L	4

有關垃圾桶報價如下:

公司名稱	雷朋 (HKD)	莊臣 (HKD)	億達 (HKD)	和豐行 (HKD)	允景 (HKD)	萬成 (HKD)	AEL (HKD)
240L (每個)	\$390	\$520	\$420	\$430	\$400	\$535.72	\$650
660L (每個)	\$1,100	\$1,180	\$1,250	\$1,280	\$1,300	\$1,342.80	\$1,575
合共	\$27,000	\$29,980	\$30,450	\$31,180	\$31,300	\$33,605	\$39,575

委員一致通過「雷朋」為以上需購買的垃圾桶承辦商。

備註：會後有委員提出應交由衛生環境小組跟進，然後才購買。

4. 28 座保安

28 座保安員服務，每天工作 12 小時，分 2 更，每月工作 31 天，合共\$21,985.20。

委員通過是項議決。

5. 28 座升降機保養服務

每月\$8,000，與會委員沒有反對。

6. 日常會議用-擴音咪

委員通過購買一組會議用-擴音咪，預算\$10,000。

二十五、管理公司工作匯報

因時間關係，管理公司未克就此議程作匯報。

二十六、各小組匯報

1. 司庫陳鳳芹匯報，定期 1 及定期 2 將於 28/2/2011 到期，定期 3 亦於 7/3/2011 到期。

而遊樂會截至 17/1/2011 結餘為\$205,306.83。

2. 秘書李麗思匯報，暫時只有 1 名委員報名出席 2011 年 1 月 21 日由勞工處舉辦的《最低工資條例》簡介會。委員於 16/1/2011 參觀龍圍，法團捐贈\$2,000 作為龍圍保育基金。委員洪右銘及蔡周興因私人理由分別需告假半年及 3 個月，委員並無異議。另經委員商討後，一致贊成主席王金殿為法律顧問「禰氏」聯絡人。
3. 文娛康樂及環境衛生事務組匯報，日後衣物回收將由環保回收商承辦，所得資金將納入法團基金，以法團名義捐贈予有需要慈善團體，因時間緊迫，2 月的回收機構仍為「救世軍」，委員一致通過此議決。
4. 投訴、監察及保安交通事務組召集人謝國樑匯報，停車場的交通標誌事宜，管理公司需於新年前安排妥善。有關 319R 邨巴士失誤需跟進，居民的投訴管理公司需按程序及規律處理。
5. 法律、訴訟及保險小組召集人黃楊慕蓮匯報，公眾責任保險標書的 1 至 28 座的公眾地方及 4 個停車場範圍提議改為新界荃灣青龍頭 T.L. 60 地段青山公路 100 號，豪景花園內所有的公共區域包括 1 至 28 座住宅和其商場及 ABCD 停車場，高級屋邨主任林智為將出信予中銀書面確認受保位置。

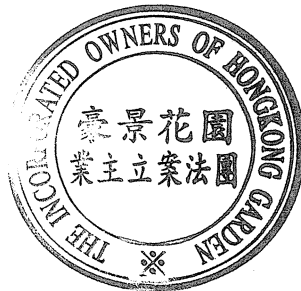
#### 01 二十七、商討下次開會日期

下次開會日期為 2011 年 3 月 2 日(星期三)

會議結束

散會時間: 凌晨 1 時 10 分

記錄: 趙艷紅



豪景花園業主立案法團主席

王金殿博士 BBS 謹啟

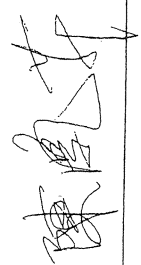
2011 年 03 月 3 日

第五屆豪華花園業主立案法團第3次常會 (2011年1月19日)  
 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
1	全園	購買保安更亭	購買3個保安更亭	預算費用 \$25,000	--	--	--	--	--	--	一致通過預算 \$25,000
2	D/停車場	D/停車場2樓八達通 出入系統工程	D/停車場2樓連接D/停車場地下 停車場八達通系統	富城 \$140,000	--	--	--	--	--	--	一致通過預算 \$140,000
3	根據座別攤分	購買垃圾筒	10個240公升, 21個660公升	雷朋 \$27,000	莊臣 \$29,980	億達 \$30,450	和豐行 \$31,180	允景 \$31,300	萬成 \$33,605	AEL \$39,575	一致通過預算 \$27,000
4	28座	28座保安員服務	29.55時薪 x 12小時 x 31日 x 2更	信和護衛 \$21,985.2/月	--	--	--	--	--	--	一致通過預算 \$21,985
5	28座	28座升降機保養服務	每月\$8,000	其士 \$8,000/月	--	--	--	--	--	--	一致通過預算 \$8,000
6	全園	擴音咪	日常會議用+擴音咪	預算費用 \$10,000	--	--	--	--	--	--	一致通過預算 \$10,000

主席: 

秘書: 

司庫: 

日期: 21/1/2011



(附件二)

議程	跟進事項	跟進人	完成日期
議程七: 審議及通過聘請 法團顧問律師	出信詢問第二標「何 耀棣」及第三標「鄧 黃張」的標價保持有 效期。	助理屋邨主任林紹康	29/12/2010
議程八: 審議及通過揀選 全園保險合約承 辦商	*日後應改用電郵方 式發放招標以作記錄 *開會資料需於1星期 前提供予各委員參	管理公司	已記錄
議程九: 審議及通過「2011 年度財政預算	「2011年度財政預算 案」已被否決，需重 新修改。	屋邨經理譚志培	19/1/2011 (第3次常 會再通過)
議程十: 審議及通過申請 撥款作農曆新年	*張貼通告邀請居民 於新年作表演。 跟進活動細節	康樂小組及助理客戶服務主 任梁苑霞	跟進中
議程十四: 通過消防年檢	提供本園滅火筒的管 理資料、擺放位置及 定期巡察資料予各委	屋邨經理譚志培	跟進中
議程十七: 匯報結構工程師 回標事宜	*管理公司已就屋宇 署的4個折衷方案作 出招標 *有關最新資料，需 張貼大堂 *籌備有關講解會	工程小組	已記錄