



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.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

檔案編號：2020-0617-9S03

第9屆管理委員會保安及交通事務小組第03次會議紀錄

頁 | 1

日期：2020年6月17日（星期三）

時間：晚上7時30分

地點：法團辦事處

出席小組委員	劉啟文（小組召集人）、李家雄（小組副召集人）、曾兆華、劉浩良、陳兆鴻、黃楊慕蓮
管理公司	區大明（物業經理）、陳浩銘（助理物業經理）、梁苑霞（高級物業主任）、劉健明、譚詠謙（物業主任）
保安公司	陳計安（保安經理）、池啟德（日更保安主管）

討論事項

1. 保安公司匯報績效報告（KPI）方案	
1.1	上次小組會議要求保安部將日常事務以性質和類別細分，製作包括跟進流程和狀況的報表，另日夜更會因應處理事務的不同而採用不同的報表。
1.2	有關的表格已經設定完成，除日夜更外，保安控制室方面亦有一套以各座別、車場的電子表格，控制室人員會將每日屋苑各處發生的事件的數據輸入電腦系統，以減少人手計算的錯誤，電腦日後可每月會整合出一份準確及可供分析的報告。
1.3	另有關屋苑交付予保安存放及使用的物資包括鎖車架、雪糕筒、鐵欄、路標、膠馬及水馬等，亦已設計了統計及盤點的表格。
1.4	保安現階段將會試行，管理處亦繼續為輸入數據進行微調，磨合期約1至2個月，估計至7月底可以暢順運行，屆時保安需每月向管理處提交工作表現及物資庫存兩份報告，保安經理及主管表示會指示屬下團隊配合。
1.5	區經理，此等「大數據」的收集為及分析是目前大勢所趨，日後將有效監察保安系統，準確評估工作量，亦有助未來製訂合適的人手調配及績效管理。
2. 保安事務匯報及檢討保安應付緊急事故方案	
2.1	由於近日屋苑發生不少突發或緊急事件，故管理處要求保安部可提升前線保安員處理同類事件的應變能力。保安經理指已有一本應對各類緊急事件如爆喉、爆竊、打劫、住戶呼救、交通意外等的指引和處理流程，分派予各崗位。
2.2	區經理表示需加強培訓，確保所有保安員，尤其主管必需熟讀各項遇特別事故的應變流程，每有新的個案和處理經驗，亦應增補指引內容，不斷改進。保安經理同意。



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.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

3.	跟進屋苑物料庫存情況
3.1	回應上述 1.3 項，保安已開始填寫庫存報表，保安經理匯報如下： 大雪糕筒 308 個、小雪糕筒 18 個、沙包 259 個、膠馬 52 個、水馬 17 個、紅白棒 22 條、華懋鐵馬 128 座、鎖車架 12 個（可流動使用的 8 個）
3.2	洗手液機及探熱槍亦會加入下月的報表。

4.	檢討第 8 座地底喉工程及交通情況
	是項工程及交通改道已持續兩個月，車場用戶已經適應，交通秩序大致暢順。已毋須另聘保安員站崗。

5.	跟進鎖車、車場佔泊及違規洗車等問題日
5.1	有關 A 車場霸佔時租車位作商業洗車活動，影響車場衛生的個案，管理處於 4 至 6 月調查及搜證後，已鎖定 3 部活動頻繁的涉事車輛車主發出掛號警告信，如再不停止，即會採取法律行動甚至申請禁制令。
5.2	另外，工程部正購買鐵箱，以封住取水龍頭，甚至不排除日後將其截斷。區經理重申在車場只能取水抹車，對開水喉直噴射式洗車的做法不能容忍。
5.3	由於用智能卡入閘卻佔泊時租車位的情況一直持續，管理處和保安需花很大資源以監察及扣鎖佔泊車輛，當中有機會出錯或引起糾紛。區經理希望盡快在頭閘引入車牌辨識系統，以提高資料的準確性。現時已要求承辦商做測試及報價，估計安裝成本不超過 2 萬元。
5.4	審議 2 宗違泊鎖車上訴申請，WA77xx 及 FS36xx 的申訴皆被駁回，不獲退款。其中後者為菜園村車輛，入村後泊入時租車位鎖。區經理重申地契上菜園村車輛於豪景只有過路權，如該車輛需要使用時租車位，必需用八達通卡入閘。委員進一步指示日後所有菜園村車輛在沒有拍八達卡入閘而泊時租車位者，一經發現保安需立即扣鎖。

6.	其他事項
6.1	保安接獲一位車場用戶投訴，指其擺放在車位內的清潔物品被人取去，要求管理公司協助翻查 CCTV 影片。區經理認為物品雖在車位範圍內，但卻是個公開的空間，物品不見後卻要管理處花時間資源為其追查，並不合理。如事主認為有盜竊成份，可報警調查。
6.2	車場內車主將雜物放置在車位界外，霸佔公共空間的情況亦甚嚴重，保安已經拍照存檔。這類違規行為管理處一般會貼告示後將其移走，但移走前仍會為物品進行點算及紀錄。委員指示優先清理所有界線以外公共位置的雜另物。
6.3	有關第 1 座升降機的撇手掣，有 26 個撇掣因周邊部份膠質融解黏住掣位，估計時因長期受到消毒液過度的抹拭所致。現時升降機公司報價維修費為 \$18,000，區經理對於財政狀況欠佳的第 1 座，剛集資約 16 萬元救急，卻突然多出這一筆開支感到「肉赤」，會嘗試申報保險索償，但即使成功亦需損失約 1 萬元墊底費。另已指示清潔部於各樓層撇掣面加貼一層保護膠片。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hong Kong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

頁 | 3

6.4	有第 16 座中層單位業戶反映其客廁玻璃窗自 5 月起多次懷疑遭氣槍射擊，並留有彈孔，雖多次報警亦都未有結果。管理處指去年同區亦有類似的氣槍射擊事件，警方亦曾鎖定目標人物，但最終證據不足未有採取行動。客戶曾要求在大廈及 C 車場安裝閉路電視，以起警告作用，小組則認為未必可有效拍到射擊源頭，經討論後決定不會安裝，至於客戶損失則會向保險公司報備。
6.5	有關 2017 年第 5 座一宗因室內裝修工人意外鑿穿石油氣喉導致爆炸，一名裝修工受傷的事故，屋苑收到法援署代受傷工人來信索取相關資料，管理處認為或有意意向屋苑保險索償。區經理指已草擬一封回信，解釋當時單位正進行裝修工程，供氣閘掣和度數錶設於單位內，只有單位內人士或石油氣供應商員工才可操作，故不屬管理公司管理範疇；又根據裝修紀錄戶主並無申報有關石油氣的工程，而本苑裝修申請表格已列明這類工程必需聘請合資格技術人員處理，加上事發的時間為下午 6 時之後，即已逾屋苑允許裝修的時限，綜合上述各點，管理公司認為不適宜作答，並已將回信轉發到公證行，如公證行同意將發出回信，日後如有任何索償問題，將交由公證行處理。
6.6	有關最近發現天梯位置地面多次遭人噴漆塗鴉，由於手法相同，故懷疑為同一人所為，管理處每次發現後均派清潔工處理，亦已貼出勸喻通告，現時已在該處加了保安簽到簿，並在合適位置加裝閉路電視鏡頭。

會議結束時間：晚上 9 時 15 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團
保安小組召集人 劉啟文

6 JUL 2020