



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

本會檔案 : 270-08-2011

豪景花園業主立案法團 第五屆管理委員會第九次會議紀錄

尚待審議及通過

會議日期 : 2011年8月3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 : 李麗思(秘書)(25座) 劉振華(1座) 廖金蓮(4座)
高俊明(6座) 劉永偉(8座) 郭麗芬(10座) 蘇少燕(11座) 黃嘉銘(12座)
羅裕權(13座) 陳淑嫻(13座) 羅惠芬(13座) 李銀仲(17座) 麥新(17座)
潘淑嫻(18座) 吳惠儀(18座) 蔡成火(23座) 黃楊慕蓮(24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) 林智為(助理屋邨經理)
陳浩銘(高級屋邨主任)

缺席委員 : 陳鳳芹(司庫)(26座) 謝國樑(9座) 蔡周興(12座) 黃嘉碧(12座) 黎勝楷(13座)
張偉文(25座) 周玲娟(25座)

幹事 : 趙艷紅
列席居民 : 8名居民

討論事項 :

(一) 匯報委員出席情況

秘書李麗思匯報, 司庫陳鳳芹、委員謝國樑、蔡周興、黃嘉碧、黎勝楷、周玲娟及張偉文缺席, 足夠法定人數召開是次會議。

(二) 通過是次會議議程

委員麥新動議通過是次會議議程, 委員高俊明和議, 主席宣佈通過是次會議議程。

(三) 審議及通過上次會議紀錄 (17/6/2011、28/6/2011 及 6/7/2011)

屋邨經理譚志培於第五屆管理委員會特別會議(17/6/2011)提出以下修訂:
管理公司出席名單中林紹康(高級屋邨主任)修訂為林紹康(助理屋邨主任)

議程一 1.1 項

第 10 段「有居民提議，在管理公司收到承辦商 10 萬元支票按金後，若得標的承辦商於設定的日期內棄標，則不退還相關的支票。」

修訂為:

「有居民提議，在管理公司收到承辦商 10 萬元按金支票後，若得標的承辦商於設定的日期內棄標，則不退還相關的支票。」

1.2 項 (邨巴標書第 23 項) 「巴士晚間停駛後，只允許停泊 2 輛穿梭巴士於管理公司指定的本苑範圍內，特別要求可提出」

修訂為

「巴士晚間停駛後，傾向停泊 2 輛穿梭巴士於管理公司指定的本苑範圍內，承辦商特別要求可提出。」

列席委員沒有提出反對，主席宣佈通過該次會議紀錄修訂。

委員吳惠儀於第五屆管理委員會特別會議(28/6/2011)提出以下修訂:

出席委員中司庫陳鳳芹修訂為缺席委員

委員吳惠儀有出席該次會議，因此由缺席委員修訂為出席委員。

議程(二)由「經過 2 間投標公司代表的簡介及委員的商議後，……，否則在「試用期」滿後會調升回投標價，與會委員無異議，3 個月後再檢討。」

修訂為

「經過 2 間投標公司代表的簡介及委員的商議後，……，否則在「試用期」滿後會調升回投標價\$6.20，與會委員無異議，3 個月後再檢討。」

列席委員沒有提出反對，主席王金殿宣佈通過該次會議紀錄修訂。

委員高俊明於第五屆管理委員會第八次會議(6/7/2011)提出修訂(因高俊明先生於 3/8/2011 下午才向秘書處表示要求對會議紀錄作出修訂，但未能提供書面文字修訂及堅持於會上作口述，因此主席於會議上表示將高委員的講述記錄在案，且通過 6/7/2011 會議紀錄，其他委員沒有表示反對)

(四) 審議及通過揀選「7至9座水土流失維修工程」顧問

助理屋邨經理林智為匯報，「7至9座水土流失維修工程」顧問服務合約於4/7/2011公開招標，18/7/2011截標，共14天，7/7/2011進行現場實地巡視，19/7/2011開標，合共取標8份，回標5份。19/7/2011已於屋宇署網站確認有關投標商持有相關牌照。

委員蘇少燕表示因工程涉及的金額較大，建議以管理委員會或特別會議的形式揀選承辦商。

主席王金殿宣佈於11/8/2011召開管理委員會特別會議，安排見第1至第4標的投標商，最高標優先接見。

(五) 商討對已請辭邨巴服務商「頌恩」的違約責任賠償

助理屋邨經理林智為匯報，12/7/2011管理公司已出信通知已辭任的邨巴承辦商「頌恩」，會將保證金支票存入銀行，15/7/2011入票時遭退票，原因是「頌恩」已取消支票。管理委員會須決定是以小額錢債或入稟區域法院追討全數。

29/7/2011已向本苑法律顧問諮詢法律意見，至今仍未收到回覆。

委員蘇少燕表示，應尊重合約精神，若以合約中提及的，管理公司需盡快處理。主席王金殿表示，現時需盡快要求本苑法律顧問回覆意見，日後仍須遵循法律意見。

另委員蘇少燕表示，現時邨巴承辦商「華國」已簽回10萬元支票保證金，何時可交回銀行擔保書？

譚經理回應，當初見標時，「華國」已表示不會提供銀行擔保書，但會簽回10萬元保證金支票予管理公司及於適當的時間作更新，管理委員會表示同意。

秘書李麗思補充，在見標當天「華國」及管委會確實因「邨巴成本問題」有這個口頭協議，雙方同意首3個月為試用期，若有任何問題，會於服務滿3個月後再作商討。

(六) 商討本苑狗隻問題

助理屋邨經理林智為匯報，至25/7/2011，全苑共有267個單位飼養狗隻，現時接獲飼養狗隻投訴後，管理公司會發出警告信，但在發出第2封警告信後，管理公司不能採取進一步行動，因此需管理委員會作出指引。

委員黃楊慕蓮引用法律小組會21/7/2011的會議紀錄「居民陳先生表示屋苑的遠年歷史問題，法律上法團應該關注及負上責任並幫忙處理，但根據DMC(大廈公契)應由經理人負責，不過事情處理上應有先後次序，雖然DMC(大廈公契)列明不准養

狗,但在法團成立前,經理人並沒有及時有效地阻止居民養狗,讓它成為了慣例(現時的法律訴訟中,養狗的被告未有引述一些有關”慣例”的例案),為了合乎法理情,經理人必須尋找一個“理順””的方式,近乎本苑僱建問題一樣

管理公司(Shingo)表示因為有居民多次投訴有關狗隻事宜,管理公司如要向養狗住戶以法律型式處理必需得到法團的批准,因而需向委員提問一個一致性的處理方式

居民陳先生表示如果屋主愛狗隻影響已經可以即時以法例 228 章簡易治罪條例、法例 167 章貓狗條例按照情況而處理,管理公司接到投訴有居民受到狗隻騷擾或其他相關罪行,不應該留給法團逾時處理。他認為過去 20 多年縱容居民養狗,沒有及時處理 Ripped it in the bud,卻在今天留個燙手山芋給法團,經理人才(即管理公司)應負上最大的責任

蘇小姐指出狗隻事件是其中一個問題,但管理公司應該就本苑問題作出多方面的詳細考慮,並切身處地為本苑考慮所有的情況及解決方案,再而向委員會提供以作參考,因為委員會聘請管理公司是希望管理公司提供一個專業的意建處理問題,而非每一件事都交由法團尋找辦法解決和決定

居民陳先生認同,並表示剛才蘇小姐所說亦是自己發言的主要意思

管理公司(SHINGO)表示管理公司並非沒有主動為法團考慮方案,而是每次都為法團提供方向,並以法團的意思為依歸才向法團的方向提出處理問題的不同方案」

委員麥新建議以勸喻的方式較為適合,可使大家相處融洽。

委員蔡成火表示,現時狗隻問題較難處理。

譚經理表示,25/11/2010 時統計到本苑有 217 戶飼養狗隻,而 21/7/2011 已上升至 267 戶,可見情況日漸嚴重,由口頭勸喻到發出警告信,但都未能收到效果,現時管理公司沒有法團的指示,不能採取進一步行動,建議先進行案例以起阻嚇作用,而管理委員會與管理公司就有關方案需取得共識。

有居民表示,根據第 167 章貓狗條例,若狗隻騷擾人,則可控告狗主。本苑飼養第一隻狗開始,管理公司已知情但未阻止。另執行大廈公契是經理人而非管理委員會,不能將責任歸於管理委員會。

委員羅裕權表示現時須釐定驅趕狗隻的目的。

委員吳惠儀表示,接近 20 年前,其曾有飼養狗隻,但自狗隻去世後已再無飼養,當年本苑亦曾對所有狗主發出逾百封律師信,當時其為狗主代表與管理公司商討,結論是狗隻均有生命,亦不忍心狗主拋棄愛犬或狗隻被人道毀滅,故此若狗隻沒有遭投訴、騷擾他人或影響環境衛生,既予包容,若有投訴或影響衛生,仍須將狗隻遷離本苑。為維持本苑的和諧及歡樂氣氛,當年之決定有其因由,同樣

情況，於其他屋苑亦常有發生，故此希望管理公司按當年方式處理，令人與守規矩的狗主能夠和諧共處。

委員潘淑嫻認為管理公司需訂定執行目標，以環境衛生為主，嚴謹執行，再加設條例執行。

譚經理回應，委員所述的方案已作出嘗試，而更嚴厲的方法則須管理委員會批准發出律師信作出控告。

主席王金殿表示，現時管理公司須依指示以執行取締本苑狗隻問題，因此建議管理公司將狗主於本苑放狗情況拍照並上載至本苑網站，以起阻嚇作用，而進行至某嚴重階段時，則作出法律行動。現時管理公司可加強執行力度，且發出措詞較強硬的勸誡通知業戶，若要向狗主發出律師信，仍須交由管委會作決定。

委員吳惠儀表示，若管理公司向狗主發出律師信，而有關出信予狗主的律師費用報價，須先通知法團再作決定。

另委員蘇少燕提問有關 7 座 17 萬的訴訟費是否交回 7 座，何時可退回？希望「華懋」可於每次常會中匯報有關進展。

「華懋」代表周學文先生表示有關款項的處理方法會盡快作出回覆。

主席王金殿表示，法團會就事件出信予「華懋」。

(七) 審議及通過申請撥款作中秋活動費用

屋邨經理譚志培建議於 10/9/2011(星期六)舉辦，暫定 70 圍。文娛、康樂及環境衛生召集人蔡成火表示，因去年參與人數較多，暫定每單位只可購買 1 圍，先到先得，根據去年情況，現申請撥款\$88,500。

另主席王金殿宣佈就本年度的燒烤費用進行投票，結果如下：

燒烤券收費 (每人)	得票
HKD 60.00	7
HKD 50.00	9
棄權	2
總票數	18

主席王金殿宣佈就本年度的燒烤費用每張以 50 元出售，即每圍 500 元。

屋邨經理譚志培總結，中秋燒烤活動定於 10/9/2011(星期六)舉辦，每張燒烤券定於 50 元，各委員需購票參與，而贊助商每贊助 HKD 1000.00，則可獲取 1 張燒烤券。

(八) 商討調整本苑管理費

屋邨經理譚志培匯報，現時財政狀況健全的，若於本年度餘下日子調整管理費，需時間準備修訂預算，但以現時的時序，修訂預算與製備來年預算的時間極為接近，易引起業戶誤會，因此建議是次會議定出方向以準備來年的預算案。

主席王金殿建議將有關議程交由財務小組跟進，以作更周詳預算。

另有關本苑第 1、2 期的外牆老化嚴重，因此委員要求管理公司在來年的財政預算作較詳盡的籌謀，將外牆維修費用設立維修基金作儲備，於日後再進行外牆大維修工程。

管理公司表示，因現時工程較繁多，因此有關外牆大維修的資料搜集工作將於未來 2 至 3 個月進行。

(九) 跟進外牆承擔問題及維修責任

助理屋邨經理林智為匯報，早前法律小組已作商討，6/5/2011 法律顧問回覆應先查冊外牆業權誰屬，林智為續表示有關大廈外牆的業權是屬於大業主的，而再應法律小組要求於 9/7/2011 諮詢法律顧問有關外牆維修責任問題，現仍待律師回覆。

(十) 審議及通過每單一工程及服務超過\$10,000 報價申請 (詳情請參閱附件一)

10.1

編號	地點	內容
1	(1) 垃圾站內 (2) 4 座 18/F (3) 7 座 G/F (4) 6 座 G/F (5) 24 座 G/F (6) 22 至 28 座 (7) 5 座 G/F (8) A 車場 (9) 23 座	(1) 垃圾站內中電變壓房內二氧化碳房控制板故障, 蜂鳴器靜止, 接地故障 (2) 4 座 18/F 消防警鐘掣手壞 (3) 7 座 G/F 消防泵上水按掣及 14/F 中途泵摩打故障 (4) 6 座 G/F 消防泵上水按掣壞 (5) 24 座 G/F 消防泵上水掣壞及中途泵至 G/F 訊號線路不通 (6) 22 至 28 座在中途泵側加裝開關掣 (7) 全苑消防栓加壓泵行泵發出大聲響檢修 (8) A 車場火警鐘線路檢修 (9) 23 座消防警鐘掣手綫路檢修

有關報價如下：

投標商	回標價
唯一	\$36,380
新鴻	\$43,200
龍寶	\$44,680

主席宣佈通過揀選「唯一」為承辦商，列席委員沒有提出反對。

10.2 5座地下水泵房更換1號食水泵10匹(高福)，有關報價如下：

投標商	回標價
高福	\$15,291
漢記	\$16,000
志豐	\$16,900

主席宣佈通過揀選「高福」為5座地下水泵房更換1號食水泵(10匹)承辦商，列席委員沒有提出反對。

10.3 17座地下水泵房更換2號食水泵15匹(高福)，有關報價如下：

投標商	回標價
高福	\$30,512
漢記	\$33,000
雷朋	\$35,800
志豐	\$37,500

主席宣佈通過揀選「高福」為17座地下水泵房更換2號食水泵(15匹)承辦商，列席委員沒有提出反對。

10.4 20座地下水泵房更換2號食水泵15匹(高福)，有關報價如下：

投標商	回標價
高福	\$30,512
漢記	\$33,000
雷朋	\$35,800
志豐	\$37,500

主席宣佈通過揀選「高福」為20座地下水泵房更換2號食水泵(15匹)承辦商，列席委員沒有提出反對。

(十一) 管理公司工作報告

助理屋邨經理林智為匯報

- 11.1 第 1 至 9 座食水喉更換工程於 7/2011 完工，管理公司於 2/8/2011 及 3/8/2011 進行檢驗執修項目，仍有少許事項須作跟進。
- 11.2 總污水喉接駁工程，第 1 至 3 階段地底喉工程已於較早前進行，現進行打山石工程，「寶豐」報價每立方米 HKD 11,000,經量度的山石體積為 32.72 立方米，需費用 HKD 360,470.00。
- 11.3 數碼電視天線系統承認商「警城」於 11/7/2011 已動工，已完成第 2 至 6 座工程。

(十二) 各工作小組匯報

秘書李麗思報告：

- 12.1 根據秘書處記錄，委員張偉文已超過 3 次在沒有通知法團秘書處的情況下缺席管理委員會會議，根據《建築物條例第 344 章》(附表 2 第 4B) 已停任委員身份，與會委員贊成應依法處理。
主席王金殿表示，秘書需出信通知張偉文先生有關事宜。
- 12.2 深井區陳偉明議員交來有關工作報告及飛機噪音資料予秘書處要求協助張貼。多位列席委員認為現時為選舉敏感期，反對張貼有關陳偉明工作報告單張，只會張貼飛機噪音單張。至於有關區議會選舉是否容許候選人張貼宣傳單張，待日後再作商討。

(十三) 其他事項

- 13.1 主席王金殿建議法團可邀請李摩西律師為義務律師出席每月法團常會，為法團提供法律意見。有委員表示因近期為選舉敏感期，不想本苑牽涉於政治政黨中，因此若李先生有意為法團提供義務服務，可於選舉後再與管理委員會作出商討。因委員就應否邀請李摩西律師為法團義務律師意見不一，主席王金殿宣佈就事件進行投票結果如下：

贊成	3
反對	9
棄權	2
總票數	14

秘書李麗思宣佈否決邀請李摩西律師為法團義務律師。

13.2 有關居民於會上投訴鎖車事件，主席表示交由投訴小組作出跟進，不會於常會中作商討。

(十四) 下次開會日期

2011年9月6日(星期二)

(十五) 會議結束

晚上 11 時 25 分

記錄：趙艷紅



豪景花園業主立案法團主席


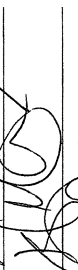
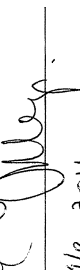


王金殿博士 BBS 謹啟

2011年08月23日

第五屆豪景花園業主立案法團第八次常會 (2011年8月3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	會議決定
1	(1) 商場 (2) 4座 (3) 7座 (4) 6座 (5) 24座 (6) 22至28座 (7) 全苑 (8) A車場 (9) 23座	(1) 垃圾站內 (2) 4座18/F (3) 7座G/F (4) 6座G/F (5) 24座G/F (6) 22至28座 (7) 5座G/F (8) A車場 (9) 23座	(1) 垃圾站內中電變壓房內二氣 化碳房控制板故障, 蜂鳴器停止, 接地故障 (2) 4座18/F 消防警鐘鈴手環 (3) 7座G/F消防泵上水故障及14/F 中途泵擊打故障 (4) 6座G/F消防泵上水故障 (5) 24座G/F消防泵上水擊壞及中 途泵至G/F訊號線路不通 (6) 22至28座在中途泵側加裝開 關掣 (7) 全苑消防栓加壓泵行泵發出 大聲響檢修 (8) A車場火警鐘線路檢修 (9) 23座消防警鐘鈴手線路檢修	唯一 \$36,380	新鴻 \$43,200	龍寶 \$44,680	匯達 \$61,180	麥豐 無回標		通過採選「唯一」
2	5座	5座地下水泵房		高福 \$15,291	漢記 \$16,000	志豐 \$16,900	永興 無回標	國泰 無回標		通過採選「高福」
3	17座	17座地下水泵房		高福 \$30,512	漢記 \$33,000	雷朋 \$35,800	志豐 \$37,500	永興 無回標		通過採選「高福」
4	20座	20座地下水泵房		高福 \$30,512	漢記 \$33,000	雷朋 \$35,800	志豐 \$37,500	永興 無回標		通過採選「高福」

主席: 
 秘書: 
 司庫: 
 日期: 4/8, 2011

註: 編號1至7/A項, 因22至28座中途泵開關掣在防火金屬板內, 每當消防警鐘響時, 必須拆除防火金屬板才可重置中途泵, 故建議在防火金屬板外加裝開關掣。