



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



檔案編號：2024-0814-10G21

## 第 10 屆管理委員會第 21 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2024 年 8 月 14 日（星期三）

時間：晚上 7 時 30 分

地點：法團辦事處

出席委員	曾兆華（主席）、李家雄（秘書）、劉浩良（司庫）、柯均霖、郭佩嫻、黃碧貞、黃楊慕蓮、黃國浩（商場代表）
管理公司	陳浩銘（物業經理）、梁苑霞（助理物業經理）、江家明（物業主任）、黃子斌、黃立基（助理工程主任）、葉文輝（華懋物業服務部）
其他人士	梁太（第 26 座）

### 討論事項

1.	<b>匯報委員出席情況</b> 是次會議出席委員總數為 6 人，符合法例要求。 * 最終出席委員為 8 人												
2.	<b>通過是次會議議程</b> 列席委員通過是次會議議程。												
3.	<b>通過第 10 屆第 20 次常務會議紀錄</b> 管委會通過第 10 屆第 20 次常務會議（10/7/2024）會議紀錄。												
4.	<b>審議及通過各項待批採購及工程申請</b> <table border="1"><tr><td>4.1</td><td>通過第 14 座 12 樓 A 室主人房窗簷外牆紙皮石維修工程（預算\$12,600-\$13,700），棚首選「柏樂」、石首選「聯合」。 *如因工期未能配合，則由次選承接，如此類推，所有棚石工程均按此準則</td></tr><tr><td>4.2</td><td>通過第 16 座 26 樓 B 室睡房及花槽外牆紙皮石維修工程（預算\$17,620-\$20,800），棚首選「柏樂」、石首選「聯合」。</td></tr><tr><td>4.3</td><td>通過第 19 座 8 樓 D 室主人房及冷氣機台外牆紙皮石維修工程（預算\$10,800-\$11,700），棚首選「置匯」、石首選「聯合」。</td></tr><tr><td>4.4</td><td>通過第 2 座地下泵房更換沖廁水泵採購及工程：<table border="1"><tr><td>a.</td><td>購買力霸牌 SPLV 15-6/F (SS304) 沖廁水泵 1 台（力霸/\$12,700） *另外 3 家獲邀標供應商「建成」、「東源」及「凱達」均沒有回標</td></tr><tr><td>b.</td><td>沖廁水泵安裝代工費（胡聰/\$5,300），本苑 4 家合約承辦商收費比較： 1. 胡聰（\$5,300）、2. 聯合（\$5,400）、3. 俊浩（\$5,600）、 4. 三興（\$5,800） *a+b 總開支\$18,000</td></tr></table></td></tr></table>	4.1	通過第 14 座 12 樓 A 室主人房窗簷外牆紙皮石維修工程（預算\$12,600-\$13,700），棚首選「柏樂」、石首選「聯合」。 *如因工期未能配合，則由次選承接，如此類推，所有棚石工程均按此準則	4.2	通過第 16 座 26 樓 B 室睡房及花槽外牆紙皮石維修工程（預算\$17,620-\$20,800），棚首選「柏樂」、石首選「聯合」。	4.3	通過第 19 座 8 樓 D 室主人房及冷氣機台外牆紙皮石維修工程（預算\$10,800-\$11,700），棚首選「置匯」、石首選「聯合」。	4.4	通過第 2 座地下泵房更換沖廁水泵採購及工程： <table border="1"><tr><td>a.</td><td>購買力霸牌 SPLV 15-6/F (SS304) 沖廁水泵 1 台（力霸/\$12,700） *另外 3 家獲邀標供應商「建成」、「東源」及「凱達」均沒有回標</td></tr><tr><td>b.</td><td>沖廁水泵安裝代工費（胡聰/\$5,300），本苑 4 家合約承辦商收費比較： 1. 胡聰（\$5,300）、2. 聯合（\$5,400）、3. 俊浩（\$5,600）、 4. 三興（\$5,800） *a+b 總開支\$18,000</td></tr></table>	a.	購買力霸牌 SPLV 15-6/F (SS304) 沖廁水泵 1 台（力霸/\$12,700） *另外 3 家獲邀標供應商「建成」、「東源」及「凱達」均沒有回標	b.	沖廁水泵安裝代工費（胡聰/\$5,300），本苑 4 家合約承辦商收費比較： 1. 胡聰（\$5,300）、2. 聯合（\$5,400）、3. 俊浩（\$5,600）、 4. 三興（\$5,800） *a+b 總開支\$18,000
4.1	通過第 14 座 12 樓 A 室主人房窗簷外牆紙皮石維修工程（預算\$12,600-\$13,700），棚首選「柏樂」、石首選「聯合」。 *如因工期未能配合，則由次選承接，如此類推，所有棚石工程均按此準則												
4.2	通過第 16 座 26 樓 B 室睡房及花槽外牆紙皮石維修工程（預算\$17,620-\$20,800），棚首選「柏樂」、石首選「聯合」。												
4.3	通過第 19 座 8 樓 D 室主人房及冷氣機台外牆紙皮石維修工程（預算\$10,800-\$11,700），棚首選「置匯」、石首選「聯合」。												
4.4	通過第 2 座地下泵房更換沖廁水泵採購及工程： <table border="1"><tr><td>a.</td><td>購買力霸牌 SPLV 15-6/F (SS304) 沖廁水泵 1 台（力霸/\$12,700） *另外 3 家獲邀標供應商「建成」、「東源」及「凱達」均沒有回標</td></tr><tr><td>b.</td><td>沖廁水泵安裝代工費（胡聰/\$5,300），本苑 4 家合約承辦商收費比較： 1. 胡聰（\$5,300）、2. 聯合（\$5,400）、3. 俊浩（\$5,600）、 4. 三興（\$5,800） *a+b 總開支\$18,000</td></tr></table>	a.	購買力霸牌 SPLV 15-6/F (SS304) 沖廁水泵 1 台（力霸/\$12,700） *另外 3 家獲邀標供應商「建成」、「東源」及「凱達」均沒有回標	b.	沖廁水泵安裝代工費（胡聰/\$5,300），本苑 4 家合約承辦商收費比較： 1. 胡聰（\$5,300）、2. 聯合（\$5,400）、3. 俊浩（\$5,600）、 4. 三興（\$5,800） *a+b 總開支\$18,000								
a.	購買力霸牌 SPLV 15-6/F (SS304) 沖廁水泵 1 台（力霸/\$12,700） *另外 3 家獲邀標供應商「建成」、「東源」及「凱達」均沒有回標												
b.	沖廁水泵安裝代工費（胡聰/\$5,300），本苑 4 家合約承辦商收費比較： 1. 胡聰（\$5,300）、2. 聯合（\$5,400）、3. 俊浩（\$5,600）、 4. 三興（\$5,800） *a+b 總開支\$18,000												



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



4.5	通過第9座地下大堂更換冷氣機採購及工程：	
	a.	購買 Rasonic 樂信牌 RS-YS24UK 2.5 匹變頻式分體冷氣機 1 台 (俊浩 /\$11,800)，是項採購共接獲以下 4 份報價： 1. 俊浩 (議價後\$11,800)、2. 超值電器會 (\$11,980)、 3. Soho Shop (\$12,000)、4. 窩居生活 (\$12,130) <i>*後因樂信無貨改用樂聲CS-YS24UKA 2.5 匹價錢不變</i>
	b.	冷氣機安裝代工費 (俊浩/\$5,600)，本苑 4 家合約承辦商標準收費如下： 1. 胡聰 (\$5,300)、2. 聯合 (\$5,400)、3. 俊浩 (\$5,600)、 4. 三興 (\$5,800) <i>*a+b 總開支\$17,400</i>
4.6	通過第22座地下外圍維修食水喉工程 (叁同/\$19,500)，是項工程共接獲以下 2 份報價： 1. 叁同 (議價後\$19,500)、2. 萬麗 (\$68,888)	
4.7	通過第25座地下電話房更換防火木門連門框工程 (鼎盛/\$12,000)，是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 鼎盛 (\$12,000)、2. 三興 (\$13,800)、3. 聯合 (\$16,000)、 4. 萬麗 (\$31,888)、5. 文氏 (\$35,000)	
4.8	通過第27及28座外圍地底排糞渠照渠及通渠服務：	
	a.	排糞渠照渠服務 (獲利/\$8,800)，是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 獲利 (\$8,800)、2. 潔衛 (\$9,500)、3. 錦明 (\$12,800)、 4. 城市環保工程 (\$14,800)、5. 萬順 (\$18,000)
	b.	排糞渠通渠服務 (獲利/\$2,480) <i>*a+b 總開支\$11,280</i>
4.9	通過 A 車場電掣房更換後門連門框工程 (聯合/\$10,600)，是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 聯合 (議價後\$10,600)、2. 勝記 (議價後\$15,500)、3. 三興 (\$24,800)、 4. 文氏 (\$50,500)、5. 萬麗 (\$58,000)	
4.10	通過 B 車場 1 樓 100 號車位更換雨水喉管工程 (聯合/\$17,500)，是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 勝記 (\$17,500)、2. 聯合 (議價後\$17,500)、3. 萬麗 (\$33,888)、 4. 啟豐 (\$35,000)、5. 海龍 (\$48,000)	
4.11	通過 C 及 D 車場更換男女廁水箱及廁所板工程，基金支帳：	
	a.	更換男女廁水箱及廁所板物料費 (永祥 / \$6,439)
	b.	更換男女廁水箱及廁所板代工費 (胡聰 / \$18,900)，本苑 4 家合約代工承辦商標準報價如下： 1. 胡聰 (\$18,900)、2. 聯合 (\$19,800)、3. 俊浩 (\$19,800)、 4. 三興 (\$21,600) <i>*a+b 總開支\$25,339</i>
4.12	通過 C 車場天台更換加壓泵代工費 (胡聰 / \$15,900)，本苑 4 家合約代工承辦商標準報價如下： 1. 胡聰 (\$15,900)、2. 聯合 (\$16,200)、3. 俊浩 (\$16,800)、 4. 三興 (\$17,400)	
4.13	通過支付屋苑保安公司 1 年牌照費，全苑帳 (香港特別行政區政府 /\$14,650)。	
4.14	通過更換已損耗 302 小巴士及商場村巴士帳篷 (盧志記/\$20,000)，入全苑	



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



	帳，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 盧志記（議價後\$20,000）、2. 耀記（\$27,200）
4.15	追認通過聘請外判商承辦管理處於更換冷氣機期間爆水管後復修工程：
a.	重造天花工程（聯合/\$78,000），是項工程共接獲以下 2 份報價： 1. 聯合（議價後\$78,000）、2. 俊浩（\$101,250）
b.	重造天花後加工程（聯合/\$18,900）
c.	更換 PPS 機（易辦事/\$18,000） <i>*a+b+c 總開支\$114,900，已收回保險賠償\$115,880</i>
4.16	通過遊樂會基金預撥 2024 年萬聖節活動籌辦經費（\$80,000），活動結束後實報實銷。 <i>*支票抬頭交負責康樂事務的物業主任 KONG KA MING</i>
4.17	通過遊樂會基金預撥中秋燒烤晚會搭建場地代工費（胡聰/\$18,900），本苑 4 家合約代工承辦商標準報價如下： 1. 胡聰（\$18,900）、2. 聯合（\$19,800）、3. 俊浩（\$19,800）、 4. 三興（\$21,600）。
4.18	通過 A、B、C 及 D 車場加裝 LED 顯示屏（安高/\$35,000）。 <i>*安高為屋苑保安系統承辦及保養商</i>
4.19	通過第 1 至 14 座、15A 至 D 幢及 F 幢、16 至 28 座，對講機系統（1/8/2024 至 30/4/2025）9 個月保養合約（安高/\$57,600）。
4.20	通過第 1 至 28 座、A 至 D 場 2024 年全苑消防年檢（唯一/\$60,000），是項工程共接獲以下 2 份報價： 1. 唯一（\$60,000）、2. 保誠（\$170,000）、3. 專業（\$374,673）、 4. 東興隆（\$411,870）、5. 匯達（\$572,000）、

<b>5.</b>	<b>匯報 EV 充電易資助計劃後續跟進事宜</b>
5.1	法團已於 7 月 18 日與業主大會選出的承辦顧問公司「域合」簽訂了服務合約及交予環保署，前期工作已經展開。
5.2	按申請須知，4 個停車場需要各自開設獨立專用銀行戶口，作為日後有關項目如收取資助、業戶集資及支帳等用途。由於申請人為法團，故將以法團名義開戶，銀行則選擇「交通銀行」，現時管理處已著手準備開戶文件。
5.3	前期工作的時間表已經製訂，而「域合」已向管理處索取早前中電於本苑的環評報告以作研究，預計 10 月中將完成實地勘察的首階段工作，而設計細節及編製工程規格文件及招標文件工作（佔整個項 30%及約 70 萬服務費）預計明年 6 月份完成。

<b>6.</b>	<b>匯報優化升降機資助計劃後續跟進事宜</b>
6.1	由於在特別業主大會上追認 2019 年前接納沿用原廠保養商為優化升降機工程的唯一報價的決議，令全苑已完成優化工程的 41 台升降機符合市建局申請資助的條件。管理處已將正式會議紀錄及相關文件交予資助方重新審批，如最終獲批，本苑或可獲得最高資助總額約 300 多萬。
6.2	至於第 1 至 6 座及 26 座 1 號機於特別業主大會上通過換機方案及揀選「日立」機、不銹鋼機廂、雲石地板及加裝自動拯救裝置；另亦通過分 4 期集資的議決。現階段可將啟動資助方申請須知附表 4 條文，向中標承辦商「日立」議價



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



	的機制（只能調整標價，不得要求任何其他增值服務），而無論最終是否議價成功，均須將結果通知市建局。法團同意開展議價工作。至於議價純為法團與「日立」之間的協商，市建局及顧問公司均不會參與。
6.3	有第 26 座業戶提出，由於該座 2 號機（「金星」牌/由星瑪保養）年前已完成優化工程，而 1 號機則更換為「日立」機，故將來大廈的兩台升降機會出現不同製造商及保養商的情況，二者互不支援，恐衍生管理及維護問題，故要求管理處於與「日立」議價時，一併查詢將 2 號機同時更換的可行性及造價，以供該座業戶考慮，法團同意代其作出詢問。
6.4	按照規程，法團於會上選出議價工作小組，全體委員皆為成員。
6.5	陳經理表示，隨着換機計劃落實，管理處亦會為相關升降機開展另一項「中電綠適樓宇基金」的申請，希望為業主爭取更多資助。而申請該項資助，需先向「中電」提交一份能源評估的顧問報告以供審批，由於要配合 11 月份正式簽署工程合約前落實所有資助款額，故這份報告須於 3 個月內完成。
6.6	由於 11 月正式簽署工程後須立即支付首期款項，因此在此之前須完成第 1 期的大廈集資。集資通知發出後亦要將資料交予市建局，以便屋苑長者戶及合資格戶有足夠時間向局方提出個別單位資助的申請。
6.7	又「東華三院」亦會於工程進行期間，為受影響樓層的行動不便長者提供專人代購食物等支援服務。對此管理處須事先作出宣傳及並向「東華」方面提供需要支援服務的業戶的資料。

<b>7.</b>	<b>跟進都市固體廢物收費暫緩後續安排</b>
7.1	雖然政府早前公佈無限押後推行垃圾徵費新法例，但卻一直未有就按噸收費是否實施表態，管理處考慮長期有住戶甚至外來人士將大型垃圾棄置於垃圾房的情況，假如按噸收費制度最終落實，則必會增加屋苑公共開支，故已訂下在垃圾房入口處加裝鐵閘、CCTV 及拍卡器等門禁系統，以防止垃圾房被濫用的計劃及向屋苑保安系統承辦商「安高」取得報價。雖然政府至今未有實施收費，但屋苑仍會按計劃進行，
7.2	因應業主自費的指定垃圾袋措施無限押後，有關家居垃圾袋需要繼續訂購，上次會議揀選了「新力」，由於是新合作供應商，會上決定先試用 1 個月，確認品質後才決定是否續簽全年合約，惟「新力」的交貨期需時 1 個月，因此管理處將試用期改為 2 個月。供貨後其垃圾袋品質令人滿意，亦無接獲住戶投訴，故稍後將會與其簽約至明年 7 月。
7.3	接上次會議，有委員對於廚餘機安排擺放在第 24 座後空地有意見，指該處太貼近大廈，會衍生衛生問題，管理處特此邀請環保署派員到來再次視察。評估後署方建議 3 個對居民影較低的新回收點，但對在第 16 座加設多一個回收點仍未能明確確認，主席表示需署方確認後才會繼續跟進。

<b>8.</b>	<b>跟進 11 號幹線工程事宜</b>
	陳經理匯報，得悉有關計劃尚未獲立法會財委會批款，亦未落實聘請正式顧問公司，因此現階段並無任何有關規劃、造價、收地後的斜坡維修權責及補償等各項細節資訊，估計短期內不會有重大更新，但管理處會繼續留意事態發展。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



9. 匯報每月居民茶敘情況	
9.1	第 5 場居民茶敘會已於 7 月 19 日舉行，當日現場及網上參與的街坊人數約 5 人，會上收集得的意見、查詢及回應摘要另見附件。 <i>*茶敘內容摘要見附件</i>
9.2	另一業戶較關心的是屋苑時租車位嚴重不足問題，查現時仍由「華懋」持有的車位約 90 多個，但僅有一半為時租車位。管理處已去信「華懋」要求增加時租車位比例，獲回覆屋苑可全權安排，將所有「華懋」車位用撥作時租用途，直至個別車位售出為止。法團對此決定表示歡迎，指示管理處從新規劃及宣傳。
9.3	另有關第 19 至 21 座的加設無障礙通道一事，較早前發出問卷未獲半數業戶支持，因最新資訊為如三座大廈一同作組合式施工，顧問費用將獲大幅節省 3 份之 1，故管理處建議再做一輪問卷，調查業戶意見是否因成本下降而有所改變。
9.4	下一場茶敘日期為 8 月 16 日（星期五）晚上舉行。將集中講解有關《建築物管理條例》及《大廈公契》中涉及大維修部份，與及防止授權票被濫用引發不法份子擾亂正常程序製造大圍標的風險等。

10. 各小組事務報告	
10.1 財務小組	
a.	保險個案 1：2022 年 7 月 14 日第 27 座遭雷擊造成大廈門禁密碼鎖及樓梯警報等設施損失，最終保險公司回覆賠償\$14,980，委員最終同意賠償金額結案。
b.	保險個案 2：屋苑花王於整理公共位置花槽時發生飛石擊碎附近車輛 BZ99xx 後門玻璃事故，涉事車主最初索償原廠維修費\$7,600，經磋商後同意改用非原廠維修，費用大幅減至\$2,700。委員最終同意賠償\$2,700 結案，並指示園藝部日後處理同樣工作時要做好相關防護措施。
c.	有關地底喉維修相關座別集資收款情況，7 月 5 日會發出最後繳款通知後，現時第 6 座仍有 13 戶未付，但因發現有個別單位因郵誤關係未有收之前的通知需要補寄繳款單。故給額外時間通融至 8 月 14 日，之後所有未付款業戶的個案將入稟小額法庭；至於第 9 座未交的 2 戶，其中一戶則已經入稟並已上庭；另一戶因業權名稱曾作多次改動，法庭要求屋苑作進一步舉證及確認後始會接納入稟。
10.2 工程小組	
a.	健身室翻新工程，之前損壞的玻璃鏡已完成更換。
b.	水廠路安裝閘門及圍欄、門鼓、擋雨板及電磁鎖工程已完成，另發現閘門下路面有空鼓及鬆動，將安排由代工重鋪路面。
c.	第 19 座 D 單位發現地底排糞渠爆裂，損壞位置的部份更換 DI 喉管及回泥工程已經完成。
d.	第 13 座安裝喉管鋁板上蓋及周邊鋪上防滑貼工程已經完成。
e.	遊樂會安裝飾面板連枱工程正在進行，現待物料到貨後即可繼續施工。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



f.	第 27 及 28 座地下外圍地底排糞渠於照渠檢查後，發現第 5 及 6 號井一段損壞，須拆除兩井之間的喉管及沙井並重新安裝及接駁喉管。由於維修工程規模較大及複雜，又需規劃臨時排污方案，以減低臭味影響，故預算會較高及將登報招標。
g.	第 22 座地下外圍食水喉接駁爆裂滲水，已安排承辦商「叁同」緊急維修，已於今天完成。
h.	因應上述工程，工程部建議買入一部 PE 喉管接駁膠熱熔機，如屋苑擁有這台器材，則日後更換或維修喉管時，可自行完成喉管接合工序而毋須外判，尤其應對一些緊急維修時更為便捷，長遠而言可提升績效及節省開支，該機價錢約 2 至 3 萬。有委員認為購入新機是好事，亦有人委員擔心自行維修將影響保固期。助理工程主任指此機只針對已過保養的喉管作緊急維修，仍處於保固期的喉管會安排承辦商跟進，最終委員指示工程部搜集更多資料，如品牌型號及價錢等，下月常會再討論。
i.	機電署來信通知指商場地庫污水處理廠(屋苑公眾部份)WR2 已於 2024 年 3 月到期，屋苑需安排合資格承辦商跟進，由於污水處理廠已停用多年，稍後會重新制定線路再出單安排檢查，具體安排如下：
1.	檢查商場至水廠路線路以確認廁水泵線路（全苑用）及污水廠線路（總電源）；
2.	廢除原有污水廠線路電源線（水廠路泵房內），商場掣房接駁水泵線路（3 台水泵）至水廠路泵房。
j.	全苑燈具報價已經完成，現時最低標分別為「利登」、「彩聲」及「愛視麗」，3 家公司均為現時供貨商，並已完成議價。委員同意揀選各自最低價的型號，未來 2 年繼續供貨。
<b>10.3 康樂及環境衛生小組</b>	
a.	今年中秋燒烤活動定於 9 月 7 日星期六舉行，地點為 A 車場對出空地。由於街坊反映過往活動時間較短未能盡興，故今年將時間改為下午 5 時至晚上 11 時。訂購爐數為 60 爐，爐券已於星期一開售，每爐價錢為 \$1,400，暫時已售出 15 爐。當中將預留 3 爐予法團及管理處員工。
b.	由於供應商指人手不足，今年不設燒烤物品現場銷售。由於每爐已附送兩包火炭應已足夠，主席指示管理處提醒百佳預留足夠冰塊供業戶購置。
c.	如銷情不理想未能全數售出 60 爐，屋苑須每圍作差價補貼；反之如有超賣情況，供應商可提供加爐服務，但備料需時及場地所限，需提前 10 日通知及以 80 爐為上限。
d.	活動期間將有 3 個抽獎環節，並設有「圍獎」，另決定今年法團委員及管理處員工均有份參與抽獎動。
e.	萬聖節活動今年繼續舉辦，暫定舉行日期為 10 月 26 日星期六晚上，形式與過往幾年類近，以攤位遊戲為主，預計會吸引 800 名街坊參與。 <i>*舉行日期最終更改至 10 月 19 日星期六</i>
f.	預算 \$80,000。籌備費會先由遊樂會基金撥出籌辦費用，活動完結後實報實銷。 <i>*支票抬頭交負責康樂事務的物業主任 KONG KA MING</i>
g.	兩個活動所需的場地燈光的拉線工程將外判予合約承辦商施工，預計將過萬項目，工程主任明日會製定工程規劃，評估造價後管理處會通知三司先在社



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



	交群組預先通過，並於下次常會追認。
h.	今年的流感針注射，將繼續與「那打素」及「劍苗」合作，注射日期分別為11月15日星期五及11月23日星期六。 <i>*那打素提供「葛蘭素」疫苗</i>
i.	接獲社區關愛隊來信，要求於8月28日借用遊樂會壁球室舉辦一項名「長幼新興運動健康體驗日-躲避盤」的活動，時間為下午4時至6時；另外8月31日下午3至6時借用多用途室舉行「STEM點讀紙興趣體驗日」活動。由於屬社區活動屋苑樂意配合，惟關愛隊因有政府資源撥款，而屋苑借出場地亦有冷氣、電費及器材等成本，故管理處會與對方商討，要求支付基本營運成本，或協議一個優惠的標準租金，作為日後再借場的依據。
j.	B泳池較早前外判「俊浩」進行設施檢查，其提交之報告指需要更換池底燈及相關之低壓火牛電箱，完工後需機電署申領固定電力裝置合格證書(WR2)。而更換低壓火牛箱由「蘇民」中標承接，惟完工後「俊浩」指「蘇民」的工程規格未能符合其要求，「蘇民」多番修正後仍未能消除分歧，致取得證書一再被延誤。及後管理處安排雙方進行協調，並向「蘇民」發出最後通知，盡快完成重鋪合規格線路，與會委員認為需給予承辦確實完工日期，如未能於指定時間完成將會終止項目及交由「俊浩」處理，屋苑不會支付相關費用，甚至保留向「蘇民」索償的權利。主席指示工程部與「蘇民」溝通制定時間已免被拖延。另對「蘇民」的工作表現表示不滿，指示管理公司將「蘇民」列入黑名單。
k.	泳池本季開放至今大致正常，泳池水質及救生員工表現令人滿意，期間僅發生一宗小朋友刮損腳流血的小意外，管理處表示明年須改泳池掃口的物料及施工質素。
l.	「樂悠」種植活動場地經常接獲有狗隻進入搗亂及農作物被偷的投訴，管理處已加強宣傳，說明該地區有CCTV攝錄，並指偷取農作物涉及刑事犯罪，以提高阻嚇，另計劃於門外加設門禁拍咭系統，只容許本期活動的參與者透過門禁匙卡進入，令非參與者無法進入。相關費用由遊樂會基金支付。
<b>10.4 保安及交通小組</b>	
a.	接獲荃灣區議會有關302專線小巴公司於9月份起調整車費的諮詢信件，指小巴公司新收費是由現時\$9.6大幅加至\$10.8，與運輸署的建議加至\$10.1相差甚遠。法團站在居民利益，已回覆反對小巴公司加幅，並會反映小巴改善班次不足、車輛殘舊及司機態度不佳等問題嚴重，要求改善。
b.	充電車車位連續多月錄得虧蝕，惟7月份收支錄得\$739.31的正數收入，初步顯示出租時數有增加但用電量反而下降所致，管理處暫時未掌握此奇怪的逆轉情況的原因，或需翻查紀錄細節，法團指示管理處再觀察多一個月的數據，下個月再商討增加收費額的事宜。
c.	一名服務本苑多年，長期駐守遊樂會及兼負責充車位的資深保安員離職，替換的新人或因未習慣其崗位事務，經常與業戶發生言語上的磨擦，由於有時保安員與客戶各執一詞，令保安主管難評斷，管理處建議閉路電視系統上增設錄音功能，以便減少爭拗。
d.	7月份共鎖車17架次，當中一架違泊4天\$1,280，全月共收解鎖費\$6,400。
e.	本用接獲1宗來自車輛XP76xx的鎖車申訴，車住表示當時正利用車輛運送



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



		家居用品上樓，期間遭扣鎖，委員審視個案後認為車主雖為初犯，但停泊時間長達 3 小時後才得悉車輛被扣鎖與申請理據不合理，故駁回申訴，鎖車費不予發還。
	f.	有第 26 座業戶要求在該座後門加裝拍卡門禁系統，管理公司指第 16 座、17 座、18 座、25 座及 26 座曾要求於後門加裝門禁拍卡系統，早前亦作出統計，主要第 16 及 25 座每日出入人數超於 100 人以上，平均使用人數亦偏高，因此批出第 16 座及 25 座的安裝，而第 17、18 及 26 座統計出入人數偏低，加上第 26 座財政狀況未如理想，因此當時常會並未有批出工程，主席指有業戶再要求審視現指示管理公司統計每日出入人次的數據後再發一份業戶意見問卷，並由該座業主自行決定是否安裝。而管理處則答應先為後門加裝門鈴。
	g.	邨巴於 8 月 1 日及 5 日發生連環壞車事故，造成大脫班，過往居民對其服早已不滿，經此事故更引發強烈反響。陳經理表示，是次事件主要為邨巴公司「華國」事發後未有及時通報管理公司，導致無法通知居民引起混亂。事後邨巴公司已馬上維修車輛，服務大致亦回復正常。
	h.	事後管理處接獲居民投訴，要求加強監察、向「華國」施壓改善服務，甚至更換服務承辦商。陳經理表示，屋苑與「華國」合作關係與其他服務承辦商不同，「華國」為持有運輸署特許牌照並經營本苑至荃灣站的邨巴服務，而雙方關係可追溯至 1996 年。屋苑與管理公司角色只是不反對邨巴公司於本苑內設立站頭及提供特定路線的收費運輸服務。因此與其並無僱主及服務承辦商的關係，由於「華國」為自負盈虧，屋苑除提供位置供其設站及泊車外，基本上並無成本，因此法團或管理公司對其營運並無太大話語權，亦無權因其服務出問題提出監管及處罰。
	i.	事實上，2009 至 2010 年時任法團曾嘗試中止其服務，並及引入其他公司，然而由於路線的收入不足主動提出加價，加上政府近年收緊發牌，最終新上任的巴士公司主動停運，當時只能請求「華國」恢復服務，對方雖然答應，但表明繼續營運只為維持員工司機的生計及覓地泊車的考慮而並非賺錢，甚有視之為「雞肋」的意思。故管理公司對其一直只致力保持友善及良好溝通，希望在居民期望及對方服務質上取得平衡，而對「華國」的監管及營運並無太大話語權。
	j.	主席補充，上屆法團曾嘗試向外物色數間服務商，但全部對自負盈虧無興趣，而如簽約承辦，一年成本將逾 30 萬，最終被逼放棄。又恐如給予「華國」太大壓力，令其意興闌珊，一旦放棄營運，屋苑可能無法物色另一家持牌承辦商接替，即使有亦需付出高昂代價，車費勢必大幅加價，因此管理處處理對於「華國」關係時更要非常小心。
	k.	陳經理認為，日後再居民茶聚時，會向居民講述雙方微妙關係的背景。惟儘管屋苑處於下風，但仍會盡力與「華國」商討，保持村巴的基本服務。

<b>11.</b>	<b>其他事項</b>
11.1	有關民政署最新修例，主要為以下 2 項：
1.	例如工程項目牽涉每個單位的集資額超過 30,000 元。需要至少有 5% 的業主或 100 名業主（以較少者為準）親身投票通過有關「大型維修工程





# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

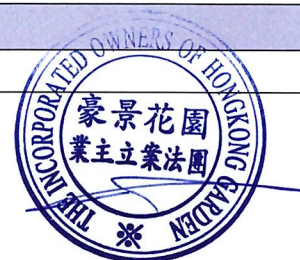
Fax : (852) 2491 6592



		採購」的決議。
	2.	要求屋苑於工程和採購招標時，管理委員會成員如與承辦商有任可個人或商務往來，均需要申報及將內容公開發放，讓公眾知情；另須避席相關會議。
	3.	密閉空間工作有新指引，由今年 12 月 1 日開始，所有密閉空間的工作的出入口需要全程錄影，片段保留 1 年。以保障工作人員安全。管理處日後招標時會將於合約加入此條款，要求承辦商嚴格執行。
11.2		TVB 入信申請拆除設置於本苑的一些不再使用的網絡廣播設施，已提交保險及工作時間表，陳經理表示拆舊裝置並不影響屋苑的電視頻道接收，法團對此無異議。
11.3		政府統計處通知，已揀選屋苑其中 7 座樓宇作綜合住戶統計調查，搜集內容包括勞動人口、就業、失業、就業不足，以及人口的社會及經濟特徵等資料有關被抽選的業戶將個別收到通知書，法團備悉。
11.4		管理處今年面對嚴重人員流失問題，今年 3 至 7 月期間，已有 6 名物業主任離職，當中有服務年期較長，亦有新入職未幾即辭職的同事。由本苑現時的薪酬和福利條件均落後市場，加上地理位置偏遠交通不便，招聘人手方面，一直存困難，要聘得具經驗或持牌的物業主任更加難上加難。而稍資深的同事一旦透過學歷或考取物管牌照後不愁出路，跳槽至其待遇及工作條件較佳的屋苑機會甚高。
11.5		管理處指，最近兩年入職的助理物業主任全來自其他工種的轉業者，而本苑幅員廣，事務繁雜，在職同事各有各忙，帶領及指導新同事時間不多，新人在無經驗、不熟悉環境及欠缺足夠培訓下，上任後便即須投入前線，可謂千頭萬緒，無所適從，工作難免會出錯漏，最近一名新入職助理主任正是因工作上稍有疏失，遭客戶粗言辱罵後辭職。事後已發出通告，懇請業戶對前線同事多加體諒及尊重。以免本苑長期缺人的情況無法改善，最終影響整體服務質素。面對上述難題，結論須提高薪酬福利，以收窄行業之間差距，吸引新入職者。
11.6		法團對上述現實情況表示理解，答允在製訂明年財政預算案時，將在提高員工待遇方面調撥更多資源。

<b>12.</b>	<b>下次開會日期</b>
	2024 年 9 月 11 日 (星期三)

會議結束時間：凌晨 12 時 25 分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2024 年 9 月 11 日



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



## 第 10 屆管理委員會第 21 次常務會議紀錄

### 2024 年 7 月 19 日業戶茶敘內容摘要

4 座住戶

- ◆ 政府強制驗樓，有沒有樓齡限制？
- ◆ 一般 30 年樓齡，但會優先選擇「三無大廈」。豪景花園接近 40 年樓齡，不排除未來 2 至 3 年內會收到命令。
- ◆ 如收到政府大維修命令，政府有否規定在指定時間內完成？
- ◆ 如接獲政府命令後，需按指定時間進行，但當中涉及很多因素，例如收到強制驗樓令進行驗樓工作，得出執修項目清單，又要招標聘請工程顧問及擬備工程標書，再進行招，而業主大會中業主有權通過或推翻工程。
- ◆ 一般屋宇處會留意整體屋苑情況，若法團跟足正常程序進行，沒有刻意拖延，基本上屋宇署不會強逼得太緊要。
- ◆ 政府發出強制驗樓命令後單位已被註契，單位仍可以出售嗎？
- ◆ 一般樓宇買賣，律師樓會與新業主對數，查明該單位有否欠交管理費、物業及所屬的屋苑有沒有大型工程、有沒有項目需要集資等查詢內容。因此單位買賣前的業主會清楚知悉該單位的欠數、註契等情況，新業主接受舊業主帶落的款項及物業相關責任，亦可照常交易。
- ◆ 單位紙皮石有問題，可以通知管理處維修嗎？維修費屬誰的責任？金額如何攤分？
- ◆ 業主如發現外牆紙皮石有異常或剝落情況，可聯絡管理處，主任會先安排保安到單位檢查，確認為位公眾位置後會作進一步檢查，如需必要方會安排維修，維修費用於該座別支出；若該位置並非公眾地方，則由業主自行安排維修。
- ◆ 早前於業主大會通過的更換升降機項目，會於何時開工？
- ◆ 通過業主大會後，會有 1 個月冷靜期，冷靜期過後，需要再進行議標程序，而因應另向中電申請綠適樓宇基金，有望中電批核其他用電裝置的資助額。整個工程簽約期將不遲於 11 月簽署，連同備料等工作安排，預計 2025 年第一季施工。
- ◆ 升降機工程會一次過進行嗎？
- ◆ 1-6 座及 26 座換升降機工程，會單、雙數升降機分開開工。
- ◆ 可否參照政府屋苑停車場，於時租車位劃分一部份來安裝充電車位？
- ◆ 屋苑 4 個停車場因先天供電設備問題，不足以應付任何供電設施，加上豪景花園的時租車位屬於華懋集團，故主導權不在本苑。
- ◆ 關於 EV 充電裝置夾錢問題，業主大會上任何業主都可以投票，安裝充電裝置是否應該一齊夾錢？
- ◆ 按大廈公契，豪景花園是各座財政獨立，即是停車場項目由 A、B、C、D 車場業主夾錢。
- ◆ 是否每一個屋苑的廈公契都一樣？可否修改？
- ◆ 每一個物業的公契並不一樣。公契源自發展與第一位買家所簽名訂立。而公契需要 100% 業主同意才可以修改。

19 座住戶

- ◆ 2023 年曾回覆無障礙通道問卷，知悉已經被反對，想了解無障礙通道是什麼一回事。如果贊成增建，但回標價錢不菲，是否可以否決？
- ◆ 2023 年已經出問卷調查，咨詢各座對增建無障礙設施的初步意向，結果只有 20 座以過半數贊成，正式啟動無障礙通道第一階段顧問服務，由顧問公司提交可行性報告及初步設計。而法團亦已招標聘請顧問，得出聘請顧問服務及收費內容(按階段收費，以每座計算)：
  - 第一階段：勘察及可行性報告：\$12,000.00



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



- 第二階段：擬備工程標書，建築圖則及交政府部門審批：\$28,000.00
- 第三階段：由管理處招標聘請承建商，顧問將不參與及收費
- 第四階段：工程監督及驗收：\$35,000.00
- 第五階段：保固期驗收、執漏及處理尾期付款相關事宜：\$10,000.00

顧問費當中有一個設計費是買2送1，奈何只有20座過半數贊成啟動下一階段的程序，而19及21座的階梯升降機已經報廢，無法再使用，由於買2送1的優惠原故，而且20座及21座因小橋流水及山坡地形問題，諮詢顧問意見有機會可以做一條無障礙通道共用，亦有機會省卻部份顧問費用及工程費用，所以法團會再發出問卷諮詢19座及21座業主意向。

如果問卷回覆大部份業主主流意見是贊成增建無障礙通道的意向，法團及管理公司才會委託顧問公司進行初步設計，完成後會再諮詢業主意向，假設主流意見贊成，再會作深化設計及進行工程招標採購程序，管理公司整合回標報告，再舉辦座談會，與業主報告及交流意見，而最後亦會由業主投票選出是否會接納工程報價還是終止籌備，顧問亦會先計算費用，得出集資金額，業主仍有權選擇否決項目。

- ◆ 關於EV充電車資助計劃，本人非車位業主，覺得有關充電車各樣的投票項目，非車位業主亦有投票權，很不公平。
- ◆ 由於環保署要求「EV充電車資助計劃」需按法例在大會上通過，而法例上無清楚訂明那些業主沒有投票權，只是需整體業主投票通過，所以非關事業主都是持份者有權作出投票。
- ◆ 現在已經有數個充電位置，而將來坊間亦都會逐步新增，如果屋苑可開多十數個充電位，相信足以滿足充電車主需要，這就能減省太多拉電、裝電纜、招聘顧問等不必要工作。另外查詢充電車使用狀況。
- ◆ 豪景花園現有9個充電位，最多只能擴充至11個，稍後會進行安裝工程。現時屋苑範圍內沒有更理想位置可加裝充電設備。至於現時豪景大約有三百多架已登記的充電車，暫時未見有搶用情況出現，屋苑仍可應付。
- ◆ 業主立案法團可否賦予權力只讓車位業主自行進行投票？
- ◆ 不可以。按法例要求需要全體業主進行投票，以過半數形式通過。
- ◆ 拉電問題
  - ①拉電纜後，如果無人使用，會有額外收費嗎？
  - ②拉電費用如何攤分？存在好大爭議。
  - ③有需要車主夾錢安裝後，再有個別業戶想安裝又如何處理？

◆ 環保署環資助有兩個方案：

1) 100%覆蓋車位安裝，最低單相32A

2) 「能源管理方案」覆蓋50%車位就可行，最低安裝13A蘇。

業主立案法團會先行第一方案有政府資助的部份，但由於到現時仍未得出實際價錢，但初步相信應該價值不菲，預測業主大會上未必會通過。如第一方案於大會上否決的話，便會進行第二方案，建議一班有意申請安裝充電裝置的業主，獨立聘請顧問，自行安裝充電裝置於自己所屬的車位。

如進行第一方案，中電初步建議：

1) 借電

-以A車場為例，1-6座需要挖地拉電纜供A車場。

2) 安裝火牛房

-於A車場內或外圍安裝火牛房供電。

至於夾錢方面，會類同大廈大維修一樣，在業主大會中通過的該項工程，而該工程需要集資的話，法例是賦予權力管理公司需要向有關業主收取集資費用。由於豪景花園各座獨立財政(停車場如是)，安裝充電裝置費用是由A-D車場負責，假設於業主大會上半數通過安裝充電車裝置，A-D車場業主就需要分擔費用。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : [www.hkgarden.hk](http://www.hkgarden.hk)

Fax : (852) 2491 6592



- ◆ 如果取得政府資助，但最後方案被否決。若幾年後業主又想再申請該資助，可以再申請嗎？
- ◆ *EV 充電資助申請，本苑已是第二輪(現時環保署公佈為：最後一輪)申請，政府現在已經截止。至於會否有第三輪的申請，現階段沒有任何消息公佈。至於同一個計劃會否有下次推廣，要留意政府公佈。*
- ◆ 水廠路會否解封？
- ◆ *現時已收府命令可以開放，現正更換閘門損壞。稍後亦會加裝拍咭功能及閉路電視系統後再正式開放。*
- ◆ 有否考慮把商場與天橋連接？
- ◆ *商場是由華懋做主導，而法團早前亦有了解過發展藍圖，天橋會修改但不會連接商場。但由於發展藍圖仍不時修改，實際並未有肯定的確實藍圖向外公佈。*