



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



檔案編號：2024-0911-10G22

## 第 10 屆管理委員會第 22 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2024 年 9 月 11 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）、柯錦光、柯均霖、郭佩嫻、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）、黃子斌、黃立基（助理工程主任）、葉文輝（華懋物業服務部）

### 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 7 人，符合法例要求。 <i>* 最終出席委員為 8 人</i>
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 21 次常務會議紀錄</b> 管委會通過第 10 屆第 21 次常務會議（14/8/2024）會議紀錄。
4.	<b>審議及通過各項待批採購及工程申請</b> 4.1 追認通過第 11 座 5 樓 A 室主人房外牆紙皮石維修工程（原單\$13,120、棚/栢樂、石/聯合），後加石單（聯合/\$8,620），全單總計\$21,740。 4.2 通過第 1 座維修故障撇手掣線路，消防上水設備、更換豬膽掣及起動掣，工程（唯一/\$20,400），是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 唯一（\$20,400）、2. 東源（議價後\$27,000）、3. 匯達（\$48,240）、4. 萬安（\$49,300） 4.3 通過第 2 座 4 號升降機更換受水濕損壞零件（耀天/議價後\$42,800）。 <i>*耀天為第 1-6 座原廠保養商</i> 4.4 通過第 16 座地下外圍行人路更換地磚工程（聯合/\$33,000），是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 聯合（議價後\$33,000）、2. 海川（議價後\$39,000）、3. 勝記（\$63,300）、4. 萬麗（\$67,000） 4.5 通過第 17 座維修外圍行人路村巴士工程（聯合/\$12,000），是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 聯合（議價後\$12,000）、2. 祥業（\$16,000）、3. 胡聰（\$26,000） <i>*是次工程為交通意外所引致，有關費用將向肇事司機追討</i>



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



4.6	通過第 18 座更換消防上水系統燈喉及上水線路斷器 (東源/\$38,900), 是項工程共接獲以下 4 份報價 (基金支付): 1. 東源 (\$38,900)、 2. 匯達 (\$54,600)、 3. 唯一 (\$56,500)、 4. 萬安 (\$62,000)
4.7	追認通過第 22 座 24 號升降機更換受水濕損壞零件工程 (星瑪/\$131,800) <i>*星瑪為第 22-26 座原廠保養商, 是項費用公證行回覆扣除墊底費\$32,950 後獲賠 \$98,850</i>
4.8	通過第 24 座更換地下 2 號食水上水泵採購及工程 (基金支付): a. 購買力霸牌 SPLV 15-6/F (SS304) 沖廁水泵 1 台 (力霸/\$12,700), 是項採購共接獲以下 2 份報價: 1. 力霸 (\$12,700)、 2. 凱達 (\$19,420) b. 更換食水上水泵工程代工費 (胡聰/\$7,950) c. 更換食水上水泵物料費 (集成/\$6,220)。 <i>*a+b+c 總開支\$26,870</i>
4.9	通過 A 車場更換地下沖廁加壓泵採購及工程: a. 購買力霸牌 SPLV 08-6/F (SS304) 三相 3 匹沖廁加壓泵 1 台 (力霸/\$6,900)。 b. 安裝地下沖廁加壓泵代工費 (胡聰/\$7,950)。 c. 安裝地下沖廁加壓泵物料費 (集成/\$3,368)。 <i>*a+b+c 總開支\$18,168</i>
4.10	通過 D 車場更換天台加壓泵工程 (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)、
4.11	通過 D 車場 2 樓 97 及 102 車位安裝伸縮篷工程 (聯合/\$18,000), 是項工程共接獲以下 3 份報價: 1. 聯合 (議價後\$18,000)、 2. 胡聰 (\$42,000)、 3. 俊浩 (\$58,000)
4.12	通過商場外圍行人路更換欄杆工程 (勝記/\$19,000), 入全苑帳, 是項工程共接獲以下 3 份報價: 1. 勝記 (議價後\$19,000)、 2. 聯合 (議價後\$21,500)、 3. 萬麗 (\$43,750) <i>*是次工程為交通意外所引致, 有關費用將向肇事司機追討</i>
4.13	通過商場及水廠路檢查線路工程 (俊浩/\$12,000), 入全苑帳, 是項工程共接獲以下 2 份報價: 1. 俊浩 (議價後\$12,000)、 2. 聯合 (議價後\$24,500)
4.14	通過第 28 座對出馬路更換接駁淋花喉管工程 (聯合/\$19,000), 入全苑帳, 是項工程共接獲以下 3 份報價: 1. 聯合 (議價後\$19,000)、 2. 俊浩 (議價後\$31,000)、 3. 胡聰 (\$40,000)



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



<b>5.</b>	<b>跟進商場周邊新發展樓盤諮詢事宜</b>
5.1	8月20日接獲「城規會」來信，就有關鄰近商場側一幅由「華懋」發展的私人用地擬要求放寬地積比率和上蓋面積限制，以作社會福利設施（安老院）、訓練中心、准許的住宿機構和分層樓宇用途事宜，向鄰近地區包括本苑進行公眾諮詢，諮詢期至9月10日。
5.2	管理處已將有關信件貼出通告，提供渠道予關注此項目的業戶向「城規會」反映意見。另管理處於9月4日舉辦了一場居民座談會，向業戶講解詳情及聽取意見，當日共有約37名業戶出席。
5.3	根據會上的討論交流，街坊主要關心的議題為新項目建成後會否遮擋屋苑原有的海景景觀、施工時的空氣污染及噪音問題、日後本區的人流及交通配套及安全，與及諮詢期太短能否延長等。
5.4	管理處會將現場搜集到的10項意見整理後，轉交「城規會」。由於法團在此發展項目上並無角色，而審批權在於「城規會」，只能做到代居民反映意見。至於「城規會」預計將於10月4日舉行審批會議，管理處會繼續跟進。
<b>6.</b>	<b>匯報EV充電易資助計劃後續跟進事宜</b>
6.1	承辦顧問公司「域合」的前期工作已經展開，10月中會安排與顧問公司開會，屆時聽取其最新工作匯報。至於第1階段顧問報告（佔整個項目30%及涉及約70萬服務費）預計於明年6月份完成。
6.2	按申請須知，4個停車場需要各自開設獨立專用銀行戶口，作為日後有關項目的收支如收取資助、業戶集資及支帳等用途。上次常會已決定選定於「交通銀行」最就近的街市街分行開戶，正式開戶時需相約相關法團委員到分行辦理手續。
<b>7.</b>	<b>匯報優化升降機資助計劃後續跟進事宜</b>
7.1	隨着換機計劃的落實，管理處同時會申請另一項「中電綠適樓宇基金」，爭取更高額資助。有關申請所需的節能資助顧問報告的招標，早前已在機電工程署「註冊能源效益評核人記錄冊」內向全港645家合資格公司發出邀標，8月9日截標，共接獲13份回標，並於上次常會後開標，價錢由1萬2千元至80萬元不等。
7.2	陳經理表示撰寫此類節能報告主要是由節能資助顧問協助搜集升降機耗電設施的數據，技術上並不複雜，經回標分析後，價錢最低的兩家公司，一家的業務並不配對，另一家欠經驗及未能符合標書全部要求，至於第3低價（\$24,000）的「生產力促進局」本身為官方機構，亦有處理過同類個案經驗，服務質素及工作對接方面較有優勢，故推薦選用，獲委員通過，管理處將會安排後續安排。
7.3	由於所有前期工作必需於業主大會通過後9個月內完成，包括須確認「中電綠適樓宇基金」能否獲得資助或資助額多少，因此管理處會加強各方面的進程，希望及完成「中電綠適樓宇基金」並與優化升降機資助計劃接軌。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



7.4	有關法團成立議價小組，與中標承辦商「日立」進行議價一事，原擬邀約對方進行議價會議，惟「日立」表示只接受書面議價，市建局方面亦已確認書面議價只要按程序將新價錢（如有更改）再入信投標即為有效。
7.5	由於第 26 座未來將出現同一座大廈兩台來自不同的製造商及保養商的情況，二者互不支援，或會衍生管理及維護問題，加上有個別業戶提出 2 號升降機亦更換的建議，故管理處與「日立」議價時，會向其一併查詢將 2 號機同時更換的可行性，並是否可保留是次招標的造價。至於是否將另一部機亦換上「日立」，則交由第 26 座業主決定。

<b>8.</b>	<b>跟進都市固體廢物收費暫緩後續安排</b>
8.1	接上次常會屋苑向環保署要求必須在第 16 座地下設立廚餘收集點方便同意擺放廚餘機，其獲署方回覆可行，惟管理處要求署方以書面形式覆實，惜截至開會前乃未收到確認信，管理處從其他屋苑得悉「基石」提供的廚餘機經常發生故障，已要求署方更換承辦商，署方表示會配合。
8.2	由於本苑獲批廚餘機資助已快兩年，但遲遲仍未落實裝機，署方指或須設定期限，以免影響其他屋苑申請的機會，故希望可盡快完成裝機事宜。不過管理處表示由於需要增建多個配套以配合廚餘機使用，由於現時有多個項目處理中，估計最快要待明年 3 月新一屆上任後才安排裝機，環保署對此日期表示可以接受。
8.3	主席表示，由於大部份居民對廚回收及如何使用廚餘機並不了解，故指示管理處向環保署查詢，裝機前能否派員到屋苑舉行講解會。
8.4	有關於商場垃圾房清潔部加裝各項保安配套的工程陸續完工，正式啟用時管理處會和向住戶發出通告。

<b>9.</b>	<b>跟進 11 號幹線工程事宜</b>
	路政署上月未有更新，管理處會繼續留意事態發展。

<b>10.</b>	<b>匯報每月居民茶敘情況</b>
10.1	第 6 場居民茶敘會已於 8 月 16 日舉行，現場及線上出席的業戶共 15 位。 <i>*茶敘內容摘要見附件</i>
10.2	下一場茶敘會定於 9 月 27 日星期五晚舉行。今次將加入新的討論議題，包括簡介《2024 年建築物管理（修訂）條例》及《競爭條例》，另會分享物業及圍標新聞個案、討論如何防範圍標/業主大會被不當操控及議題 5.1 提及的商場周邊新發展物業項目等。
10.3	第 19 至 21 座加設無障礙通道一事，管理處於 9 月 6 日舉行一場專題講解會，有 10 名業戶出席。內容主要談及現時因故障長期停用但又一直支付保養費的階梯升降機的存在問題，與及集資興建可供永久使用的無障礙通道的建議。投票走向指業戶對建議無障礙通道反應正面，亦支持棄用階梯升降機以節省資源。惟出席人數始終偏低，故管理處會繼續宣傳。陳經理補充，建設無障礙通由諮詢、聘請顧問公司到規劃設計及正式招標施工，每一步驟均需達到過半業主同意的門檻，始能繼續推進。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



10.4	又三個座別之中，第 20 座較早前已通過興建無障礙通道，由於今次顧問費 3 座同一時間興建會有買二送一，故再向第 19 及 21 座業戶發問卷，根據較早前已回收的問卷，每座皆有約 40%業戶回覆，距離半數的門檻相差不遠，其意向大多一致，皆同意放棄階梯升降機及開始研究無障礙通道的替代方案，有現場業戶指問卷內容未有清楚解釋利弊，希望管理公司再發一份通告詳細解釋予未交問卷的業戶籍以爭加回收率，主席同意並指示管理處下周向未表態的業戶再發出一輪問卷，加入講解會的內容摘要，希望盡快達標。
------	--

<b>11.</b>	<b>各小組事務報告</b>
11.1	財務小組
a.	管理處報告 9 月份由「富邦銀行」轉帳 500 萬至「匯豐銀行」，作為屋苑日常營運開支，委員備悉。
b.	第 15 座 C 幢一單位較早前被政府發出破產令，其後被一家財務公司接管，該公司來函管理處索取單位的財務資料，經計算其拖欠管理費及相關利息、釘契等法律費用後，共欠款 \$57,529.10，財務公司及後再度來信詢問能否減免約 6 千多元的利息。管理處已回覆一切按大廈公契條款處理，有關利息沒有酌情空間，日後同類個案一律會按此正常程序處理。 <b>*財務公司已於 2024 年 9 月 30 日繳付有關款項</b>
c.	兩宗因拖欠大廈集資和管理費而須入稟小額法庭的個案，最終屋苑勝訴，法庭批出欠款業戶的還款令，拖欠集資的第 9 座一單位業主須繳付本金 \$6,100.00 及訟費 \$114.00；至於欠管理費的車位業主則須支付本金 \$2,489.70 及訟費 \$94.00。管理處已發出催繳通知信，如業戶仍未繳付，將對有關物業進行釘契。
d.	保險個案 1：綜合匯報多宗涉及屋苑內交通意外引致公共設施損壞，屋苑向肇事車輛索償個案：
1.	第 17 座一宗交通意外撞損公共設施，警方交通部已完成調查，通知屋苑可進行維修工程，並表將檢控肇事司機，屋苑之後可根據判決向司機索償，另公證行對開展維修工程亦無異議。
2.	2023 年有私家車撞損第 1 座外行人路欄杆，法庭已作出判決，稍後可發信予肇事司機追討維修費用。
3.	第 4 座邨巴交通意外撞損公共設施，法庭已作出判決，稍後可發信予邨巴公司追討維修費用。
4.	私家車撞壞頭閘欄杆意外，維修費 \$11,200，肇事車主已於 8 月 29 日交回賠償支票結案。
5.	私家車撞毀充電車位路牌個案，維修費合共 \$2,600。新界南交通部已通知肇事車主施先生須在本周六前賠償維修維和解結案，否則將會提出檢控。 <b>*肇事車主已到管理公司繳付款項</b>
e.	保險個案 2：上月一輛私家車駛入 D 車場 3 樓時閘杆突然跌下壓到車頂，公證行調查後認為屋苑有責任，需賠償對方維修費，委員同意賠償。承辦商「安高」表示意外或與地感線老化有關，建議更換重新調整閘機方向，惟暫時尚未提出具體的維修及改善方案。



# 豪景花園業主立案法團

## The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



<i>*安高已廢除地感線改用紅外線系統，現開杆正常運作</i>	
f.	保險個案 3(跟進月前會議個案)： B 車場 2 樓天花跌落停泊下方私家車車身，車主索償維修費一事，公證行回覆報價索償其中一項費用過高，故未能全數賠償。惟車主並不接納並認為公證行賠償不足，應由管理公司支付餘額。管理處認為事件已上報公證行，公證行有責任完成所有調解非管理公司能介入事件。委員認同公證行的判斷亦同意管理公司的說法，主席指示管理處聯絡保險仲介「招商海達」處理。
g.	有關第 6 座維修地底喉管維修，截至 9 月 10 日，172 戶中有 2 戶仍未繳付，稍後將啟動入稟小額法庭申索的程序。
<b>11.2 工程小組</b>	
a.	水廠路開重鋪門下路面（空鼓）工程已完成，另廢除喉管及於梯級位置鬆上黃黑線亦已完工，該路段已重新開放予居民使用。有委員指梯級位置有崩損，工程部會安排修補。
b.	遊樂會安裝飾面板連枱工程已經完成。
c.	C 及 D 車場男女廁更換水箱及坐廁板已經完成，工程部指新換水箱的沖廁掣為頂部按壓式，相較之前的側拉杆式不易損壞。
d.	按政府指示商場至水廠路線路進行 WR2 檢查，有關工程現時未出單，具體安排如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 檢查商場至水廠路線路，以尋找及核對線路圖所有線路，必須尋找 3 台廁水泵（全苑用）及污水廠（總電源）線路，提供報告並存檔，與及於掣櫃上貼上標籤，現時請購單已製作完成；</li> <li>2. 廢除原有污水廠線路電源線（水廠路泵房內），由商場掣房重新接駁水泵線路（3 台水泵）至水廠路泵房。</li> </ol>
e.	第 7 座對出花槽邊有水滲出，懷疑地底食水喉或沖廁喉損壞，由於第 7 座喉路設計較複雜，喉管埋於地底深度逾 2 米，故估計維修費用將非常高昂（約 50 至 69 萬），惟工程部計劃在 9 月 23 日全苑廁水掣以作測試，如證實為地底喉管爆裂，屆時或需啟動業戶集資進行工程。委員指示工程部仔細檢視工程方案，盡量壓縮維修成本
f.	第 27 及 28 座地下外圍地底排糞渠於照渠檢查已出初步報告，繼發現第 5 及 6 號井一段損壞外，4 號井亦有問題，故須拆除 4 至 6 號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，標書內亦需包含臨時排污方案，以維持臨時排污功能，估算需數十萬元，待確認所維修細節後將會登報招標。
g.	垃圾房對出行人路消防火躉漏水，初步估算工程費用龐大，亦需進行招標，助理物業經理表示稍後會運連同 e 項第 7 座地底喉維修、f 項第 27 及 28 座地底喉、全苑地底喉實量實度及滅蟲統一登報招標。
<b>11.3 康樂及環境衛生小組</b>	
a.	今年中秋燒烤活動原定於 9 月 7 日星期六舉行，因天文台預計有颱風逼近，很大機會出現天氣惡劣，管理處決定延期舉行，與食品供應商溝通後，只有中秋節後的 9 月 28 日有檔期，因此最終選擇此日期，正安排重做宣傳品。
b.	截至開會當日，共售出 38 爐，另 10 爐則為承辦商、童軍、法團及管理處



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



b.	截至開會當日，共售出 38 爐，另 10 爐則為承辦商、童軍、法團及管理處員工。售票會持續至維持活動前 3 日，現時 60 爐的預算維持不變，如未能售出 60 爐，則喪失供應折扣，差額需由活動基金補貼。
c.	由於供應商今年不會安排人手到現場發售燒烤網、冰粒及炭等物品，管理處另訂購了 70 個燒烤網派發予參加者（每個\$16，每爐派 1 個）。另已聯絡商場「百佳」預留足夠數量的冰粒，啤酒汽水等供業戶購買。
d.	活動當日，「華懋」於現場將設攤位宣傳「如心賞」手機應用程式，居民即場下載其手機 Apps，可獲贈椰青水一罐或白米一包。管理處已通知屆時不會派人員協助，「華懋」方面表示會派 5 名職員到場。
e.	活動贊助方面，現時獲得來自承辦商的現金贊助為\$30,500，支票贊助\$20,500，「華懋」有\$13,000 的贊助將於活動後支付。至於禮品方面亦有\$2,000 的百佳禮券及 3 份鮑魚福袋，燒烤供應商送出 10 支香檳及 10 份食物包，有關禮品將連同新年活動的剩餘物資鮑魚及 Gas 爐等，一併用於今次抽獎活動。
f.	過往每年活動皆會送出月餅予每爐業戶應節，但今年改期後活動當日已過中秋，委員商討後決定改以紅酒一支代替，預算方面為每支上限\$100。
g.	上次常會本決定員工可參與即場抽獎，惟管理處經考慮後認為該段為值勤時間，身份亦不合適，恐遭居民非議，故主動提出放棄參加。
h.	萬聖節活動今年繼續舉辦，管理處指由於市場上提供同類服務的公司選擇不多，而去年合作的承辦商「Creative Kids Entertainment」的質素令人滿意，故建議繼續選用此公司，委員對此無異議。
i.	上次會議原舉行日期為 10 月 26 日，但由於「Creative Kids Entertainment」表示只有 10 月 19 日星期六晚有檔期，因此活動將提前一星期舉行。形式與過往幾年類近，主打攤位遊戲及特色項目。委員參考去年各遊戲的受歡迎程度，再參考承辦商提供的新遊戲資料，即場甄選出今年遊戲的腹稿，再由管理處跟進及篩選，另亦會訂購適當數量的手工包於現場派發。
j.	助理物業經理指根據過往兩年經驗晚上 7 時至 10 時活動時間太短，兩次均需加時以疏散現場居民，因此建議今年的活動時間由晚上 7 時開始延後至晚上 11 時結束，委員對此無異議。
k.	兒童泳池於 7 月及 8 月重開，平均每日 7 至 8 人使用，假日則平均有 12 人，亦有舉行泳班，居民對於兒童池開放均表歡迎。
l.	由於屋苑泳池使用化學品需求因此存放量大，而法例規定每個倉庫只能存放 10 桶化學品，故現有的倉庫實不敷應用，管理處為免引發安全隱患，曾與泳池保養公司商討能否減少存量，惟對方表示現時 30 桶的庫存量確有實際需要，不宜減少，否則會影響水質。由於法例規定泳池內不能存放多於一個的倉庫，為此管理處建議在 B 泳池側門鄰近網球場位置擴建一個小型倉庫，以解決問題，委員指示開始收集報價。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



m.	本期「樂悠種植計劃」將於9月底結束，發現大部份使用了多年的種植膠盆物料漸見脆化，加上業戶淋水後水直接由種植盆底滲出致地面濕滑容易發生危險，管理處建議本期活動結束後暫停續辦，待訂購新盆更換及重鋪防滑地席後，始再辦新一期活動，亦會重新研究能否改動喉路接駁以改善去水。相關開支將由遊樂會基金支付。														
n.	又「樂悠計劃」較早前因接獲業戶投訴其農作物遭偷竊及被狗隻闖入破壞，故管理處已於場地入口加裝拍卡門禁系統，現時運作暢順，陳經理表示日後其他開放型康樂設施亦可參考此做法。														
o.	屋苑滅蟲合約今年底屆滿，需要進行招標，新標書已修訂完成，副本將電郵予各委員參閱。														
p.	今年2月常務會議上一位業戶批評本苑園藝不美觀，又提出多項改善屋苑配套的建議，就其提出之訴求，當日委員已解釋因園藝部長期人手不足及大廈財政緊絀，故園藝方面只能提供最基本的淋水及修剪服務。而法團為回應訴求，因應現時屋苑可動用資源，建議於主出入口（頭閘）進行一系列翻新或改善工程，希望可改善外觀形象，管理處並於3月份會議處理及回應，內容包括： <table border="1"><tr><td>1.</td><td>頭閘更亭：油漆翻新更亭及更亭基座；</td></tr><tr><td>2.</td><td>頭閘馬路雪糕筒更換為防撞柱，以改善外觀；</td></tr><tr><td>3.</td><td>頭閘兩旁行人路進行鋪磚翻新工程；</td></tr><tr><td>4.</td><td>屋苑行人藍色欄桿由藍色改為上髹深灰色；</td></tr><tr><td>5.</td><td>改善頭閘日常清潔問題，增加檢視及清潔次數等；</td></tr><tr><td>6.</td><td>為屋苑大閘旁最當眼位置的圓形大花盆及花槽更換時花，以改善觀感，將會收集報價。</td></tr><tr><td>7.</td><td>屋苑內多個花園植物枯萎，建議內更換植物，地點包括：第7、12、13座、7至9座後山斜坡、B車場、頭閘</td></tr></table> <p>部份開支成本較低的建議項目已安排進行改善工作，例如馬路雪糕筒更換為防撞柱，頭閘圓形大花盆及花槽更換時花。惟近日再次接獲該業戶表示多月以來未見改善，管理處已向其解釋有關安排，開支成本較高的項目將因應屋苑財政及優先次序等因素作處理。</p>	1.	頭閘更亭：油漆翻新更亭及更亭基座；	2.	頭閘馬路雪糕筒更換為防撞柱，以改善外觀；	3.	頭閘兩旁行人路進行鋪磚翻新工程；	4.	屋苑行人藍色欄桿由藍色改為上髹深灰色；	5.	改善頭閘日常清潔問題，增加檢視及清潔次數等；	6.	為屋苑大閘旁最當眼位置的圓形大花盆及花槽更換時花，以改善觀感，將會收集報價。	7.	屋苑內多個花園植物枯萎，建議內更換植物，地點包括：第7、12、13座、7至9座後山斜坡、B車場、頭閘
1.	頭閘更亭：油漆翻新更亭及更亭基座；														
2.	頭閘馬路雪糕筒更換為防撞柱，以改善外觀；														
3.	頭閘兩旁行人路進行鋪磚翻新工程；														
4.	屋苑行人藍色欄桿由藍色改為上髹深灰色；														
5.	改善頭閘日常清潔問題，增加檢視及清潔次數等；														
6.	為屋苑大閘旁最當眼位置的圓形大花盆及花槽更換時花，以改善觀感，將會收集報價。														
7.	屋苑內多個花園植物枯萎，建議內更換植物，地點包括：第7、12、13座、7至9座後山斜坡、B車場、頭閘														
<b>11.4 保安及交通小組</b>															
a.	由於近年充電車位出現虧蝕，加上中電電費補貼已經完結。故應委員要求，管理處整理了7及8月份充電車位每小時的使用車輛數據資料。發現通宵時段因收費較低，導致車主爭相使用，故使用量較日間為高。管理處建議將取消通宵時段，全日時租一律\$15，可彌補開支，增加其他時段的使用量，希望可做到收支平衡，新收費最快可於10月1日生效。														
b.	8月份鎖車共20架，解鎖費收入\$6,720。														
c.	8月22日第8座一名業戶以電話軟件Whatsapp向本部投訴新到任的日更女座頭保安員工作態度要求調換。管理處調查後認為其投訴保安員的過錯並不具體或事實根據，投訴甚至帶有個人情緒發洩，並以帶有脅迫語句強迫管理處按其意願處理。由於該業戶遁某些途徑獲得「華懋」物管部高層的電話，過往經常越過法團及管理公司向「華懋」投訴。法團亦曾去信「華懋」澄清現時屋苑事務由法團主導，「華懋」並無角色，該業戶以為														



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



		<p>可透過「華懋」向法團及管理公司施壓的觀念並不正確。法團商討後，表示不會滿足其要求，但會指示注意保安員日常工作細節，另法團認為電話軟件 Whatsapp 投訴只能視作電話投訴，因此會以同等規格回應，對方希望獲得正式回覆，應以書面提出。</p>
	d.	<p>邨巴 8 月份持續出現因壞車影響班次及服務的事故，包括 1 次在行駛途中拋錨需要換車。另上月再收到業戶投訴邨巴服務欠佳，由於上月常會已就邨巴公司的歷史及與本苑的合作關係作出討論及留有紀錄，故管理處將會議紀錄摘要回覆業戶。另委員重申應盡力嘗試邀請邨巴公司「華國」開會商討有關改善服務事宜。</p>

12.	其他事項
12.1	<p>物業經理匯報於 9 月 5 日下午天文台宣布將改掛 8 號風球前，有第 26 座業戶要求座主任上單位為其測量濕度，座主任表示即將離開，有關工作待風暴結束後再安排。惟業戶以當刻天氣尚佳，堅持主任應繼續工作，最終主任未有答應。委員表示天文台預告 8 號風球，管理處除當風更同事外，其餘員工可盡快下班返家乃正常機制，不論當時天氣情況如下皆應執行。而業戶測量水濕明顯不是緊急事項，如因此而耽誤下班，萬一天氣突然急速轉壞，員工或錯失公共交通服務甚至危及其人身安全，所衍生的額外交通費用或保險需由屋苑承擔，故同意主任當時做法。</p>
12.2	<p>又上述個主任拒絕上單位，業戶改要求管理處借出測試水濕的儀器，以測試其露台花槽是否滲水至下層。法團重申因安全責任問題，所有公用器材皆不會借出予業戶使用；至於其花槽懷疑滲水一事，屬其單位私人事務，應向滲水辦求助而非管理處。</p>
12.3	<p>去年 11 月獲批出第 27 座大堂側門及雲石與及第 27 及 28 座更換玻璃鏡及門掣工程合約的承辦商「長城建築」，於訂料後遲遲未能安排開工，又多次不回應管理處的查詢，直至今年 5 月管理處發出最後警告後始提交施工時間表，工程最終於 8 月 27 日完成，比原定完工日足足延遲 9 個月，情況極不理想，管理處建議將「長城建築」列入黑名單，日後不再接受其投標本苑工程，委員同意。並指示日後同類合約須加入必需提工程時間表、完工日期及未能按時完的罰則等條款。</p>
12.4	<p>有關第 19 至 21 座階梯升降機的保養合約，因暫未能集齊持份業戶過半的意向，故將繼續自動延標 2 個月至今年 12 月 31 日，每月服務費 \$5,400。如約滿後仍未有明確意向，屆時將續約 1 年。</p>
12.5	<p>管理處剛聘 4 名新員工，缺人問題暫獲解決，惟 4 名主任階沒有物管經然需時間識應。</p>
12.6	<p>有第 5 座業戶投訴遊樂會中門大開，非業戶閒雜人等可輕易進入，見有可能是裝修工人或救生員偶然進入借用洗手間或作短暫休息，提出應重發住戶證以辨識身份。管理處回覆指豪景屬開放型屋苑，要杜絕非居民在內活場並不可能，如要使用屋苑康樂設施者均須預約或登記，故不擔心設施會被濫用。委員指示管理處向遊樂會保安員了解情況，如確認情況嚴重始再行討論。</p>



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



12.7	「蜆殼」公司欲再次在屋苑內進行其石油氣服務的推廣活動，委員同意，並會按過往做法，向其收取\$1,000租場費。
12.8	由於屋苑多年前有多項大規模更換設施工程，大量訂購物資出入數頻繁，故當時制備物料儲存庫，剩餘的物料仍可應用於各大廈的器材更換，會計主任對於現時少量出入貨入帳較難對數，查詢可否停入或直接入全苑數。惟法團認為基於本苑各座別獨立帳戶的前提，為保證用者自付的原則，指示上述工作必要繼續執行。

頁 | 10

13.	下次開會日期
	2024年10月16日(星期三)

會議結束時間：晚上11時45分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2024年10月9日



**第 10 屆管理委員會第 22 次常務會議紀錄**

2024 年 8 月 16 日業戶茶敘內容摘要	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 充電車現時以人手登記，希望管理公司可以安裝設備輔助繳費，減少人手登記帶來的不便及提供 walk in 服務</li> <li>◆ 曾尋找輔助收費機，惟月費用頗高不附合經濟效益，現時系統有紀錄使充電車位使用的資料，因本苑屬私人地方，電費為 A-D 車場分攤，以用者自負原則，將不會對外 WALK IN 開放，本苑車主如已登記，WALK IN 使用只要有位均可付費差電服務</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 管理處會否增加充電位</li> <li>◆ 現時充電位已有 9 個，稍後將加至 11 個，暫時使用位置充裕，暫不考慮其他地方安裝</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 管理處會否增加充電位</li> <li>◆ 由於電壓的問題，未能於充電位改為快充</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 村巴經常發生故障及延遲，希望改善情況</li> <li>◆ 現時本苑與村巴公司並無合約關係，故無法直接強行干預，但村巴公司受運輸署監管，本部可向運輸署反映意見。另外，本部會加強與村巴公司的溝通，如有任何臨時消息，本部會在電話軟件 whatsapp 發送信息及於村巴士站張貼通告。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 能否在村巴士站增設來車預報顯示屏</li> <li>◆ 現時本苑與村巴公司並無合約關係，屋苑不會動用額外資源為村巴增加設施，但本部可向村巴公司反映</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 建議加強滅蠓</li> <li>◆ 現時屋苑有按合約定期滅蠓，本部亦曾向滅蟲公司反映滅蟲效果要加強改善，滅蟲公司亦曾換藥以河設施，但本部可向村巴公司反映</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 為何長期暫停開放心形泳池</li> <li>◆ 法例規定泳池開放必須要有兩名救生員當值，而根據過往紀錄心池使用量低，加上早年發現有滲漏情況，基於成本效益問題，現階段暫不維修及重新開放</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 能否將未開放的泳池改作其他用途</li> <li>◆ 如改作其他用途，需透過法律程序獲得全體業戶同意，現階段暫不考慮。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 第 25 座旁邊公園衛生情況欠佳</li> <li>◆ 會反映予清潔公司加強清潔。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 第 14 座和第 15 座對出草地有甚麼用途</li> <li>◆ 該位置為政府用地</li> </ul>