



豪景花園業主立案法團 第六屆管理委員會第二次會議紀錄

已審議及通過

會議日期： 2013年3月5日(星期二)
時間： 晚上7時30分，豪景花園遊樂會多用途室
主席： 羅裕權(13座)
出席委員： 郭維伍(秘書)(20座)、黃懿華(司庫)(16座) 劉永偉(8座) 梁楚燕(11座)
黃嘉銘(12座) 陳淑嫻(13座) 韓愛玲(16座) 李銀仲(17座) 麥新(17座) 沈正
民(18座) 王輝誠(21座) 蔡成火 23座 李麗思(25座) 周玲娟(25座)
青龍投資有限公司代表 劉瀚群
管理公司： 譚志培(屋邨經理)

缺席委員： 郭麗芬(10座) 李陳寶潔(13座)
幹事： 趙艷紅、岑鳳笑
列席居民： 第7、8、9座居民
其他機構： 陳偉明議員、曾文典議員及天築國際顧問代表蕭偉年先生

討論事項：

(一)匯報委員出席情況

秘書郭維伍匯報，委員郭麗芬及李陳寶潔因事未能出席是次會議，足夠法定人數召開會議。

(二)通過是次會議議程

委員麥新動議通過是次會議議程，黃嘉銘和議，主席羅裕權宣佈通過是次會議議程。

(三)審議及通過上次會議紀錄(29/1/2013)

秘書郭維伍匯報，上次會議紀錄已張貼各座大堂，沒有收到其他委員提出的修訂。
主席羅裕權宣佈通過上次會議紀錄，出席委員沒有表示反對。

(四)匯報第7至9座水土流失整治工程事宜

(4.1)譚經理匯報，就無障礙通道一事，經與顧問研商，已定出共5個可行方案，於28/2/2013
向第7至9座業戶發出問卷，7/3/2013截收，直至現時，仍未收到一半的業戶交回問卷，
會安排保安員上單位收問卷。

提出的 5 個方案詳情如下：

第 1 方案為此為原方案，已獲屋宇署審批，確定可以修建，工期需要 60 日，基於實地環境及法例要求所限，斜路及樓梯較窄，A 樓梯地下出口地台需要升高，出入口外貌有較大改變，將原有貼近行車路的樓梯及大堂外樓梯改建為三摺式 Z 字形斜路(可參考已在第 8 座外修建的雛形)，第 7 至 9 座費用共 HK\$862,000。

第 2 方案，在原有貼近行車路的樓梯及大堂外樓梯各加裝樓梯升降台(式樣見第 19 至 21 座外)出入口原貌大致可以保持，樓梯升降台需由他人操作，使用者不能自行抵達大堂，須重新向屋宇署及機電署入則申請，審批時間估計需 135 日，待屋宇署及機電署批准後方可落實訂貨，貨運估計需時 90 日，安裝估計需時 60 日，第 7 至 9 座費用估計共 HK\$2,282,400(當中樓梯升降台購買連安裝估計佔 HK\$2,100,000)。

第 3 方案，在原有貼近行車路的樓梯加裝樓梯升降台，及擴闊大堂外樓梯並加裝垂直式升降台。出入口原貌大致可以保持，即使垂直式升降台可由使用者自行操作，但樓梯升降台需由他人操作，使用者不能自行抵達大堂，須重新向屋宇署及機電署入則申請，審批時間需 135 日，待屋宇署及機電署批准後方可落實訂貨，貨運估計需時 90 日，安裝估計需時 60 日，第 7 至 9 座費用估計 HK\$2,482,400(當中樓梯升降台及垂直升降台購買連安裝估計佔 HK\$2,300,000)

第 4 方案，在行車路與 A 單位下空廊之間的花槽加建斜路，再在 A 單位下空廊加建 L 字形斜路通往 A 與 F 單位下夾角空地，並在大堂外稍改低和擴闊樓梯 出入口原貌大致可以保持，手推車/BB 車可迂迴地直達大堂，須重新向屋宇署入則申請，及需佔用保留用地，須以整個屋苑計算可建樓面是否用完，繼而再向地政署申請，是否獲批及需是多久皆成疑問，審批時間估計需 150 日需鑿毀現有擋土牆並依新規定修改擋土牆，須向土力工程署申請，依新規定修改擋土牆有可能牽連其他不少改動，工程估計需時 180 日，第 7 至 9 座費用估計 HK\$2,292,400(當中修建小型擋土牆估計佔 HK\$2,000,000)。

第 5 方案，在向行車路加建斜路(闊度約 1.5 米)，再在 A 單位下空廊加建 U 字形斜路通往 A 與 F 單位下夾角空地，並在大堂外稍改低和擴闊樓梯，向行車出入口樓梯可保留 2 米闊度，同時斜路可有 1.5 米闊，大堂外樓梯大致保持原貌，達致雙贏，需改動屋宇署已批圖則，需時較重新入則為短，估計需時 75 日，手推車/BB 車可迂迴地直達大堂，工程估計需時 60 日，第 7 至 9 座費用估計 HK\$1,203,200，該方案較原有方案高出 30 多萬元。

工程顧問蕭先生匯報，上述 5 方案皆可行，只是涉及金錢上的改變，現時會依問卷最終方案建設，若最終揀選原方案，則會通知承辦商動工，若揀選其他方案，則會通知承

辦商向屋宇署修改圖則，再施工。若揀選第 5 方案，入則時間較短，其他方案需最少向兩個政府部門交涉，所需時間則較長，第 2 至 4 方案至少需 120 天。

委員麥新表示，若揀選其他方案，內堂可先處理，以減少對工期影響。

委員黃嘉銘詢問，方案中的估價是否已包括工程受影響時的其他支出。

工程顧問蕭先生表示，會當部份工程未完成而購買保險，是包括工期內支出。

第 7 座業戶提問，原方案樓梯斜路轉角位是否有作 1.5 米留位，第 2 方案及第 3 方案涉及的升降台由誰負責操作，維修費需多少。

工程顧問蕭先生回應，原方案圖則已得到屋宇署審批，是符合所有無障礙通道條件下批准；升降台由管理公司配合，有訓練課程提供予員工。

主席羅裕權表示，因原有方案業戶認為效果不理想，上述的 5 個方案，是列出現時可行的方案，當中有限制，但亦需供業戶考慮。

委員麥新表示，問卷收集後會綜合結果，到時交由工程小組商討，如再待常會決定則擔心更延誤工程。

譚經理表示，希望最終有一方案是超過 50% 業主揀選，現時的問題是被動式收取，稍後會安排保安員上門收取。

第 7 座業戶提問，有長者自上年 12 月始沒有外出，應如何處理。

委員麥新表示，第 7 至 9 座的設計原沒有為無障礙通道預留位置，現時第 7 至 9 座進行水土流失整治工程而需依法例加設，在工程進行時或會引致不便，但若長者需外出，相信有關工作人員亦會到場協助。

有業戶提問，若在樓梯發生意外，責任誰屬，另天井位可否有簷蓬遮滴水。

譚經理回應，天井樓梯是依法建造合乎規格，若人為疏忽引致意外，可依法律追討，但若屬事主不小心而造成意外，相信較難追討。至於簷蓬問題，則要平衡低層住戶起居生活，加屏障物有長時間會影響。

委員麥新建議，可考慮臨時加太陽傘減少影響。

工程顧問蕭先生表示，工程進度已張貼該 3 座大堂，或許第 7 及 8 座因進行大堂工程而被移走，第 7 及 8 座已完成大堂地台，現缺大堂裝修，第 9 座地台未打鑿，每個大堂施工期需 30 至 40 天，第 9 座會押後進行。有關大堂的設計將供第 7 至 9 座居民作選擇。

主席羅裕權表示，工程仍在跟進中，如居民有任何意見可直接向管理處反映，如是次問卷沒有指導性結果，則會再進行問卷調查，以減免工期的延誤。

(五) 匯報 234B 巴士路線伸延至豪景花園之最新情況

- (5.1) 陳偉明議員匯報，在較早前的區議會交通運輸委員會中談及 234B，青龍頭居民的訴求，234B 能在豪景花園或在豪景花園最近地方設站，如在嘉農村設站，途經豪景花園，因此作出研究；當年豪景花園的發展條款中有指，豪景花園該處應設有巴士總站為 34B 或未來 234B 總站，政府部門希望本苑履行發展條款，但亦尊重居民意願，因此與上屆法團

秘書商討設問卷，按居民意願向相關部門反映。

委員李麗思匯報，回收問卷 1003 份，當中贊成在豪景設站的有 524 份，反對的有 479 份，相差不大。

陳偉明議員表示，此為尷尬比率，因在絕多數的問卷中，所佔比率為 75%，因此在現時情況下，政府不會強行設站，因此亦商討 234B 由總站浪翠園向西伸延至嘉農村或小欖轉乘站。以目前情況，以小欖轉乘站較為適當及靈活。如管理委員會亦有此意願，可出信予兩位區議員，正式向運輸署申請。

委員蔡成火表示，多年前提議在嘉農村設站，現時則支持陳偉明議員提議。

(5.2) 委員李銀仲提出，現時深井路段塞車嚴重，希望區議員可跟進。

陳偉明議員表示，如遇塞車問題，暫時可撥打 3661 1708 予荃灣警署交通小隊及新界南交通部，一般 10 分內到場，部署深井屯門公路交匯處那組交通燈及不給小巴和的士壓著慢線海韻花園，在交通燈調校時間，這是暫時性措施，長遠而言，在深井交匯處，將會兩線上屯門公路向荃灣方向離開。陳議員表示亦會將委員意見向交通組及警署反映。

(六) 跟進上次會議事項

譚經理匯報，有關跟進事項將於以下議程詳述。

(七) 審議及通過每單工作及服務超過\$10,000 報價申請 (請參閱附件一)

譚經理匯報如下：

(7.1) 租用商場 1 樓 22 號舖用作客戶服務部，租約將在 31/3/2013 到期，業主通知租金將由 HK\$12,000 加至 HK\$14,400，租約為期 12 個月。有關租金的加幅，29/1/2013 常會表示交由委員劉瀚群向業主爭取降低加幅，但業主回覆堅持原有加幅。

主席羅裕權宣佈，期望業主方面可就雙方友誼關係而降低加幅，由法團出信予業主希要求降低租金加幅，出席委員沒有表示反對。

(7.2) 收到意見，第 1-14 座、第 16-28 座保安崗位中保安崗位座椅較矮，令保安員未能清楚被看見或保安員未能看清門外狀況，現時商討是否有需要更換為高椅，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	順成	環宇	明興國際	雷朋	鴻興、永利
投標價	\$10,260	\$12,150	\$12,420	\$14,850	無回價

主席羅裕權宣佈通過「順成」為供應商，出席委員沒有表示反對。

(7.3) 污水廠內總沖廁水缸內現有鐵貓梯經多年使用已霉爛，沒有防跌圈，需更換以保障安

全。新換貓梯將採用 316 不銹鋼及有防跌鋼圈，長 18 呎，闊 14 吋半，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	永和	唯一	長城	桑威	浩福行、永祥
投標價	\$ 15,000	\$ 18,000	\$19,600	36,000	\$ 60,000

委員黃嘉銘表示，需要求承辦商聲明有出入密閉空間牌照。

主席羅裕權宣佈通過「永和」為是項工程承辦商，出席委員沒有表示反對。

- (7.4) 2 座天台 1 號食水加壓水泵經多年使用已老化至不能維修，需更換為高福水泵，型號：CRN10-6 (3 匹)，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選
投標商	國泰	漢記	高福	志豐、永興
投標價	\$12,390	\$12,600	\$12,720	無回標

主席羅裕權宣佈通過「國泰」為是項工程承辦商，出席委員沒有表示反對。

- (7.5) 1/5/2013 第二個法定最低工資實施，清潔合約內有條款指承辦商可因應最低工資水平調整合約費，承辦商“誠信”要求由每月\$384,000 調升至每月\$411,264，由 1/5/2013 起至合約 13/6/2013 止，差額每月\$27,264。

誠信
\$27,264/每月

譚經理表示，按合約精神，則需支付。

主席羅裕權宣佈通過是項申請，出席委員沒有表示反對。

- (7.6) 管理處及法團共 9 條電話線/傳真線/寬頻線，第 27 及 28 座電話線合約 31/1/2013 到期，如揀選其他電話公司，則表示要查核是否有線路駁至，但至今未覆，為維持服務，需與 PCCW 續約，新約為期 24 個月，每條線每月可獲回贈\$65 或\$55，有關報價如下：

首選
PCCW
\$31,780.8

主席羅裕權宣佈通過是項申請，出席委員沒有表示反對。

- (6.7) 蜘蛛車保固期過，須進行例常保養以保障使用安全，購買合約已有報價，每季進行一次保養，另包每年簽發 FORM 4 及 FORM 5；日常有問題檢查不收費；換零件另計，

合約期 1/4/2013 至 31/3/2014，有關報價如下：

峰源
\$11,800/年

主席羅裕權宣佈通過是項申請，出席委員沒有表示反對。

(八) 審議及通過揀選 2013-2014 年本苑泳池承辦商

譚經理匯報，泳池於 14/3/2013 登報招標，8/3/2013 場地視察，18/3/2013 截標，因此是次會議暫未能揀選承辦商。

另康樂小組商討後得出並識，心形池只開 7 月及 8 月份，節數跟 2012 年一樣分 3 節，即 10:00 至 13:00、14:00 至 17:00、18:00 至 22:00；B 池開放節數照舊，即每日 4 節，B 池開放日期為 17/5/2013 至 20/10/2013。泳池收費由\$12 加至\$14，長者\$7，B 池維持第一節長者免費。

(九) 審議及通過 2013 年本苑財政預算

(9.1)譚經理匯報，財務小組於 2/3/2013 召開會議，總結如下：

- a. 各座因應本身財政狀況決定是否加費及各自加幅。
- b. 順應民意，個別座別有較多累積盈餘先使用累積盈餘。
- c. 如不加費累積盈餘仍有3個月管理費，則不加費。
- d. 以15%加幅為上限，不足來年再加。
- e. 客戶服務部員工增薪方面，除特別個案，平均加幅約 4.9%，低於人力資源管理學會所作統計的5.2%，特別個案包括受第二個法定最低工資影響及升職員工個案。

現時有些座別有累積赤字如第13座、第14座、第27、28座及商場，每座按財政狀況決定加幅。財務小組商議後，有些座別如盈餘超過3個月管理費收入，則毋需加管理費，分別為第1至4座、第6至9座、第16座、第19至20座、第22至23座、第25至26座，AB停車場，商場因有其他收入如天線收入而毋需加管理費；

本年度需加管理費的座別有第5座、第10座及第12座為確保財政穩定分別加5%管理費；第14座加14%，第11座、第13座、第21座及第27、28座各加15%，第15、17、18及24座加10%。另外，有些座別即使加15%管理費也未能達到收支平衡，但考慮到業戶的接受程度，若有需要，或有分期加費的可能。

A、D車場由現時的半個清潔工加至1個，C、D兩車場的管理費加15%。

另取管理費收入的3個月為是否加費的分水嶺，是參考一般管理公司接收新管理合約，會要求3個月管理費作營運基金，因此本苑是次的加幅亦以3個個的管理收入作安全線。主席羅裕權宣佈，管理委員會接納該份財政預算。

(9.2) 有關管理公司員工薪酬加幅因涉及員工私隱不作記錄。

關於第19至21座的客戶服務助理，司庫建議可重新設問卷，諮詢業戶是否將客戶助理改由保安員替代，以節省支出。

委員李麗思表示，可在問卷中加上由保安員代替該三座客戶服務助理可節省多少費用供業主參考。

(十)管理公司工作匯報

(10.1)譚經理匯報，12 座某單位狗隻多次被投訴發出臭味及隨處便溺，狗主未有看管狗隻，管理處已先後發出3封警告信，需由管委會決定是否發出律師信。

委員麥新及李麗思表示，為本苑的和諧，建議與狗主聯絡，了解後再作商討。

(十一)其他事項

(11.1)譚經理匯報，有車位業主要求檢討更改車輛行政費，他的要求是在地面只噴上“專用車位”字眼，不噴車牌；另外，如只在文件上更改車輛，不收行政費。

委員商討後，維持現行的制度，不作改變。

(11.2))第9座有業戶反映裝修問題及投訴保安員處理業戶投訴程序，管理公司及管理委員會再作跟進。有關管理公司前線員工處事態度，需再作改善。

(11.3) 關於花槽圍欄事宜，涉及本苑 1000 多戶，上次會議決定以管理公司戶口收取費用，管理公司認為不適合，關注小組並非法人團體，難以以大廈公契執行。經商議後，由委員李麗思作代表先向廉政公署諮詢意見，再作商討。

(十二)商定下次開會日期

下次會議暫定於 2013 年 4 月 2 日，如有改變，另行通知。

(十三)會議結束

散會時間：晚上 11 時 20 分

記 錄：趙艷紅



豪景花園業主立案法團 主席



羅裕權謹啟

2013 年 4 月 10 日

連附頁

副本抄送至：全體委員、管理公司及法團秘書處存檔

張貼至 2013 年 4 月 17 日

第六屆景花園業主立案法團第2次常會 (2013年3月5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	備註	委員甄選 承辦商
1	公眾	蜘蛛車保養	購買時合約已有保養報價，每季一次保養，另包每年簽發FORM 4及FORM 5，日常有故障如不趕急即日維修，免費檢查，更換零件另計，分4個季度付費，合約期1/4/2013至31/3/2014。	峰源 全年\$11,800	--	--	--	--	--	峰源
2	1-14座 16-28座	保安崗位	保安崗位座椅較矮，令保安員未能清楚被看見，或保安員未能看清門外狀況，有需要更換為高椅	順成 \$10,260	環宇 \$12,150	明興國際 \$12,420	雷朋 \$14,850	鴻興、永利 無回價	--	順成
3	公眾	污水廠內總沖廁水缸內 貓梯	現有鐵貓梯經多年使用已鬆爛，亦沒有防跌圈，需更換以保障安全。新換貓梯將採用316不銹鋼及有防跌鋼圈 長18呎，闊14吋	永和 \$15,000	唯一 \$18,000	長城 \$36,000	桑威 \$60,000	浩福行、永祥 無回價	--	永和
4	2座	天台1號食水加壓水泵	1號食水加壓水泵經多年使用已老化至不能維修，需更換為高福水泵 型號：CRN10-6 (3匹)	國泰 \$12,390	漢記 \$12,600	高福 \$12,720	志豐、永興 無回價	--	--	國泰
5	全苑	清潔合約調整價錢	1/5/2013第二個法定最低工資實施，清潔合約內有條款指承辦商可因應最低工資水平調整合約費，承辦商"誠信"要求由每月\$384,000調升至每月\$411,264，由1/5/2013起至合約13/6/2013止，差額每月\$27,264	誠信 差額每月\$27,264	--	--	--	--	--	誠信
6	公眾 27及28座	電話線/傳真線/寬頻線 續期	管理處法團共9條電話線/傳真線/寬頻線，第27及28座電話線合約31/1/2013到期，其他電話公司表示要查核是否有線路駁至，故維持服務，需與PCCW續約，新約為期24個月，每條線每月可獲回贈\$65或\$55	PCCW \$31,780.8	--	--	--	--	--	PCCW



主席：

秘書：

司庫：

5/3/2013