



# 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](mailto:info@hongkonggarden.org)

Web Site : [www.hongkonggarden.org](http://www.hongkonggarden.org)

本會檔號 : 318-5-2013

### 豪景花園業主立案法團 第六屆管理委員會第三次會議紀錄

已審議及通過

會議日期： 2013年4月9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) 劉永偉(8座) 郭麗芬(10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) 蔡成火(23座) 李麗思(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) 余志雄(助理屋邨經理)

缺席委員： 黃懿華(司庫)(16座) 李陳寶潔(13座) 王輝誠(21座) 周玲娟(25座)  
幹事： 趙艷紅、岑鳳笑  
列席居民： 第7座居民  
其他機構： 陳偉明議員及盈信代表詹先生

#### 討論事項：

#### (一)匯報委員出席情況

秘書郭維伍匯報，委員黃懿華、李陳寶潔、王輝誠及周玲娟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

委員蔡成火動議通過是次會議議程，劉永偉和議，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(5/3/2013)

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，第7至9座水土流失工程的承辦商於5/4/2013向屋宇署遞交修改圖則，預計30天內能批出圖則及開工紙；有關第7至9座的大堂設計的意見調查已於21/3/2013截止，該3座合共有396戶，收回問卷273份，佔總戶數68.94%，問卷調查結果如下：

天花設計	所獲票數	佔所收回問卷百分比
原有設計	93	34.07%
平天花	125	45.79%
兩個高低	55	20.14%

地台及牆身設計	所獲票數	佔所收回問卷百分比
方案 1	25	9.16%
方案 2	31	11.36%
方案 3	109	39.93%
方案 4	42	15.38%
方案 5	66	24.17%

結果，最多業戶揀選“平天花”及“方案 3：大堂牆身用「水晶白」，地台圍邊用「黑金沙」，地台內膽用「皇室啡(細花)」”。承判商「盈信」已提交了大堂玻璃門的款式供選擇，早前工程小組亦要求承判商提交大堂保安崗位設計供業戶做選擇，但直至現時仍未收到設計圖。

4.2 委員麥新表示，管理公司需將問卷調查結果張貼於該些座別。有關無障礙通道則需與顧問公司商討，加緊工程時間。

4.3 8/4/2013 收到屋宇署的合約顧問公司(嘉科工程顧問有限公司)信件，查詢第 7 座工程有否依「小型工程監管制度」進行並提供證明，信件已轉交該項工程顧問公司「天築」跟進。

4.4 委員黃嘉銘詢問，在等候批則期間，承判商有否駐場員工；並要求承判商到場檢查工地有否因天雨關係引致沙石或建築物料淤塞渠道，再向管理公司提交檢查報告。承判商詹先生回應，圖則修改已於 5/4/2013 交屋宇署，若沒有其他修改，約於 30 天內批出；該期間沒有派員到場，但會安排檢查渠道。

委員蔡成火表示，該項工程對業戶影響較大，圖則修改後，希望能盡快復工，同時亦擔憂屋宇署審批時間較長，希望區議員陳偉明可協助催促屋宇署加快進度。

## (五) 審議及通過是否外聘律師多方面諮詢有關維修第 7-9 座水土流失整治工程責任

5.1 譚經理匯報，於第六屆第一次的管理委員會中，青龍投資有限公司代表劉先生曾表示，需釐清保留用地範圍，應法團要求，曾向本苑律師顧問「禰氏」諮詢意見，「禰氏」表示情況較為複雜，因公契部份的保留用地例如網球場是供給屋苑公眾使用，相關收入亦撥作屋苑收入，因此「禰氏」認為需詳細研究，服務已超出合約一般工作範疇，稍後會另作報價。

青龍投資有限公司代表劉先生表示，已諮詢其公司法律顧問的意見，表示單從文件上難以處理，需聘請認可人士共同處理，因此劉先生建議，待本苑法律顧問報價後再作跟進。委員蔡成火表示，有關事件不適合與遊樂設施相提並論，以往豪景遊樂設施是由豪景花園遊樂場管理，只是及後因營運問題而由豪景法團管理，但業權仍不屬法團，若將水土流失問題牽涉到遊樂設施，則會更混亂。水土流失工程，希望發展商在事件上可以協助。

荃灣區區議員陳偉明議員表示，於 6/8/2012 曾致信地政署詢問有關豪景花園渠道、道路、土力安全及斜坡安全問題，地政署當時回覆：「整個豪景花園的發展項目位於青龍頭地段 60 號不同分段，由新批地 712 號，批地條款規管，根據該批地條款，承批人(發展商)須負責該地段的土力工程，並須興建及保養該地段道路，包括一個巴士站及相關排水渠、污水渠及污水處理設施。」陳議員認為，地政署所表示的承批人須負責該地段土力工程，這範圍較廣，須諮詢法律意見及則師意見，發展商有否於在屋苑成立法團後，將權力轉移予法團，這需查找律師意見。

秘書郭維伍表示，發展商建樓時需保證土力工程完成，因此認為責任在於發展商，全苑分攤部份支出不合理，建議與發展商作出商討，否則即使聘請律師也不為過。

青龍投資有限公司代表劉先生表示，有關蔡委員提出的協助維修，需再商討。另外，水土流失會否是當年發展商疏忽，亦非出席會議人士可定論，早前負責第 7 至 9 座水土流失整治工程的工程顧問亦提及這情況是自然沉降，因此建議先向「禰氏」索取報價，再作商議。

除此，亦建議，若聘請認可人士作報告，不應聘請現時的工程顧問「天築」，應釐清問題後，方可追究哪一方負責。

主席羅裕權詢問，管理公司旗下有否其他屋苑有類似情況可借鑒，可以提出探討，如要聘請律師處理，亦合理。

經商討後，主席羅裕權宣佈，待現時的法律顧問報價後才作商討。

## (六) 跟進上次會議事項

6.1 譚經理匯報，其中一個用作客戶服務部的 22 號舖，租約在 31/3/2013 到期，業主較早前通知租金由每月 HK\$12,000 加至 HK\$14,400，29/1/2013 管委會常會要求與業主議價，5/3/2013 管委會常會中決定由法團出信向業主爭取調低增幅，結果業主同意由每月 HK\$12,000 調整至每月 HK\$13,200。另外，業主同時將 23 號舖(現租約將在 30/6/2013 到期)擬定租金增幅與 22 號舖相同，由每月 HK\$12,000 調整至每月 HK\$13,200。

6.2 第 12 座某單位狗隻多次被投訴發出臭味及隨處便溺，經委員李麗思向狗隻關注組反映後，未見改善，同時管理公司已向該單位發出三封警告信，現需由管委會決定是否向該單位

發出律師信，經商討後，委員認為如一再沒有作出改善，同意向該單位發出律師信。同時亦要求該單位支付律師信費用。

## (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 污水廠外接電路固定電力裝置已到期需作 5 年檢，檢查項目已於工程小組作商討，當中包括以下項目，該檢查需於 4 月初進行：

- A) 檢查及測試
  - (1) 500A MCCB, 總掣櫃, 總掣及各支總掣
  - (2) 廠內外接水泵控制, 掣櫃 2 組
  - (3) 公眾配電箱總掣及線路電路 3 組
  - (4) 所有公眾配電箱及其外接電路
  - (5) 所有照明電路絕緣阻抗及環路阻抗
  - (6) 接地水線電路, 及警示標誌
  - (7) 所有插蘇環路最終電路導體連續性及接地阻抗
  - (8) 所有非帶電金屬體環路阻抗及接地功能
  - (9) 所有配電箱及電路相位標誌及危險標誌
  - (10) E/F 漏電繼電器 1 套
- B) 更新繪畫電力系統/裝置線路圖
- C) 編寫測試報告及所需文件
- D) 簽發 WR2 證書

	首選	二選	三選	
投標商	蘇民	譽駿	大西洋	佳達, 唯一, 安樂, 寶發
投標價	\$20,000	\$36,000	\$52,000	無回標

委員麥新表示，該次因法例而必須進行年檢，但建議日後污水廠的固定電力裝置納入全苑同時作檢查。

主席羅裕權宣佈通過揀選「蘇民」為承判商，出席委員沒有表示反對。

7.2 遊樂會 2 部冷氣機散熱器因安裝在 D 車場車位已售出而需更改位置，工程小組委員已於小組會議後到場視察，亦表示需作搬移，散熱位需擺放於通風位置，報價內容如下：

- (1) 拆除及清理原有分體冷氣機保護鐵籠
- (2) 拆除 1 及 2 號冷氣機室外機並安裝在新指定位置
- (3) 供應及接駁雪種銅喉連豬腸膠, 接駁電源及開關控制線路
- (4) 系統抽真空, 注入 R22 雪種及運行測試
- (5) 供應及安裝鋅鋅角鐵室外機承架於花槽位

有關報價如下：

	一選	二選	三選	四選	五選	
投標商	為你	譽駿	新世界	高滙通	百利	盈電
投標價	\$19,400	\$23,000	\$24,000	\$25,000	\$32,800	無回標

主席羅裕權宣佈通過「為你」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

7.3 第 9 座防盜日影已霉爛需更換，建議改以不銹鋼造，合共有 5 個需作更換，工程項目如下：

安裝不銹鋼日影連不銹鋼螺絲及不銹鋼刀片形筋線  
 (1) 半月形 4 個 (約 6.5 呎長, 3.5 呎闊)  
 (2) 方形 1 個 (約 4.5 呎長, 4.5 呎闊)

有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	
投標商	永和	惠南	啟泰	長城	唯一、浩福行、 燊威、永祥、勝記
投標價	\$19,500	\$33,800	\$40,000	\$78,000	無回標

主席羅裕權宣佈是項申請暫先交由工程小組及取得更充足資料再作商討，出席委員沒有表示反對。

7.4 第 6 座更換已老化天台食水加壓泵 1 號(現為 GM 泵)，供應高福 CRN10-6 380V 3 匹連接頭水泵，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選
投標商	國泰	高福	志豐	漢記, 永興
投標價	\$12,616	\$12,654	\$13,000	無回標

委員麥新表示，管理公司需記錄所有泵的資料予委員作參考。

譚經理表示，已作記錄。

主席羅裕權宣佈通過「國泰」為是該項申請供應商，出席委員沒有表示反對。

7.5 第 16 座更換已老化天台食水加壓泵 1 號(現為 GM 泵)，供應高福 CRN10-6 380V 3 匹連接頭水泵，有關報價如下：

	首選	二選	三選	
投標商	國泰	高福	志豐	漢記, 永興
投標價	\$12,616	\$12,654	\$13,000	無回標

主席羅裕權宣佈通過「國泰」為是該項申請供應商，出席委員沒有表示反對。

7.6 第 18, 22, 23 座天台升降機房外牆擋雨玻璃鐵架霉爛，建議換上不銹鋼材料支架，有關報價如下：

	首選	二選	三選	
投標商	永和	惠南	長城	唯一，浩福行
投標價	\$16,800	\$30,000	\$115,500	無回標

主席羅裕權宣佈通過「永和」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

7.7 客戶服務部其中一個舖位 23 號舖，現租約將在 30/6/2013 到期，業主要求由每月\$12,000 加租至每月\$14,400，經爭取後業主同意只加至每月\$13,200，另加管理費及地租等雜費。主席羅裕權宣佈通過是項申請，出席委員沒有表示反對。

7.8 第 1,2 座外花槽改善購買如下植物：

- |                   |
|-------------------|
| 1) 5 吋盆金蓮翹 260 盆  |
| (2) 5 吋盆米仔蘭 320 盆 |
| (3) 玉龍草 3,600 株   |
| (4) 金蓮翹球 3 株      |
| (5) 紅欖木球 3 株      |
| (6) 7 吋盆五星花 40 盆  |
| (7) 5 吋盆一串紅 40 盆  |
| (8) 5 吋盆黃蝦花 40 盆  |

有關報價如下：

	首選	二選	三選	
投標商	萬成	東記	怡富	森記園、惠民園
投標價	\$13,410	\$15,499	\$19,740	無回標

主席羅裕權宣佈通過是項申請並通過揀選「萬成」，出席委員沒有表示反對。

另委員蔡成火補充，待完成第 1 至 2 座的園藝工程後，會先進行第 7 至 9 座的園藝工程，因該處早前進行大型工程，再回到第 3 座，希望本苑園藝在整體上作出改善。

## (八) 審議及通過揀選 2013-2014 年本苑泳池承辦商

8.1 譚經理匯報，泳池合約於 14/3/2013 登報招標，8/3/2013 場地視察，18/3/2013 截標有 5 間公司投標，。本年度心形泳池只在 7 至 8 月開池，因此本年度的標價較難與上年度的作比較，有關標價如下：

泳池服務投標商	投標價
耀生服務公司	HK\$412,484
中興泳池工程公司	HK\$496,640

日希有限公司	HK\$501,320
金沙泳池管理公司	HK\$520,092
駿源泳池管理有限公司	HK\$522,000

康樂小組委員於 27/3/2012 見標，小組委員開會商議後，建議推薦以下 3 間投標商於常會中揀選：

- 1) “耀生服務公司”
- 2) “金沙泳池管理公司”
- 3) “中興泳池工程公司”

委員蔡成火表示，小組見標後，原較為屬意“金沙”，因該公司較有管理概念，“耀生”的價錢最低，“中興”因上年度有救生員違反操守，因此而提議揀選“耀生”。

主席羅裕權宣佈通過揀選“耀生服務公司”為 2013-2014 年本苑泳池承判商，出席委員沒有表示反對。

#### 8.2 2013 至 2014 年度 B 池及心池開放時間如下:

B 泳池	心池
5 至 10 月(每日)	7 至 8 月(每日)
07:00-09:00 (2 小時)	10:00-13:00 (3 小時)
10:00-13:00 (3 小時)	14:00-17:00 (3 小時)
14:00-17:00 (3 小時)	18:00-22:00 (4 小時)
18:00-22:00 (4 小時)	

主席羅裕權宣佈通過是項時間安排，出席委員沒有表示反對。

#### 8.3 康樂小組建議修改泳池票價及泳池細則如下：

- a. 3 歲以上票價由 12 元加至 14 元
- b. 65 歲以上票價由 6 元加至 7 元
- c. 3 歲或以下之小童免費使用游泳池;
- d. 12 歲或下之小童，須由成人陪同下方可進入泳池(任何陪同人仕均需購票入場);
- e. 泳池開放首日，使用泳池之人士均免費入場
- f. 年滿 65 歲或以上之長者於泳池第一節開放時段可享有免費入場優惠 (星期六，日及公眾假期除外);
- g. 若天文台發出雷暴訊號，泳客可先向救生員登記，後到客戶服務部取回代用券
- h. 泳客手持的 2012 泳池票可於今年泳季繼續使用
- i. 泳池票不可用作預訂其他康樂設施

主席羅裕權宣佈通過修訂泳池票價及泳池細則，出席委員沒有表示反對。

儲蓄戶口: 033-647-10582060

現如需起監管作用下，建議如下：

將現時上述戶口所有參與簽名的6人分為兩組：

A組：主席羅裕權、司庫黃懿華及秘書郭維伍(任何其中二人聯名簽署)

B組：李銀仲、李麗思及沈正民(任何其中一人聯名簽署)

上述所有戶口，只需A組的任何其中二人聯同B組的任何其中一人，合共三人聯合簽署即可。

修改後的定期簽名如下：

戶口種類	本金 (HK\$)	定期 到期日	簽名 人數	新簽名式樣
012-580-5-019959-2(定期 1)	16313024.6	28/2/2013	3人	A組合的任何其中2人 +B組合的任何其中1人
012-580-5-019961-5(定期 2)	23471806.53	28/2/2013	3人	A組合的任何其中2人 +B組合的任何其中1人
012-580-5-019960-2(定期 3)	5621360.16	25/3/2012	3人	A組合的任何其中2人 +B組合的任何其中1人

此舉既可減免繁複手續，亦可起監管作用。

主席羅裕權宣佈通過是項修訂，出席委員沒有表示反對。

11.2 另中國銀行告知，現時法人團體如作任何修訂戶口，中國銀行新公司政策皆需為法人團體客戶開立綜合戶口，該戶口已豁免服務費。主席羅裕權宣佈接納是項安排，出席委員沒有表示反對。

11.3 區議員陳偉明匯報，2013年3月份已致信運輸署，告知有關234B的問卷調查結果，本苑是次發出2830份問卷，收回1003份，贊成於本苑設總站的有524份，反對有479份，由以上結果，預計該項目會被暫時擱置。但仍已將本苑234B駛至大欖轉乘站的意見向運輸署反映，信件交法團存檔。

另外，2/4/2013亦致信土木工程拓展署，反映青龍頭地段在第一階段的填海諮詢已提出強烈反對，至於第二階段是否不將青龍頭列入填海範圍內，該署電話回覆會取消該地段填海，但一切以文字回覆為實。

11.4 文娛康樂及環境衛生事務組召集人蔡成火匯報，康樂小組於11/3/2013巡邨，發現部份設施已老化，建議D車場頂加設纖維膠。另外，母親節會舉辦旅行團，旅行團費為\$148，本苑遊樂會贊助每人\$20.00，合辦4車。



11.5 主席羅裕權匯報，現時參與集體入則有 1237 戶，31/8/2012 圖則已批出，關注組已就工程安排多次召開會議，業主每戶已簽 BA4 及 BA5，業戶可直接聘請工程公司按批出圖則安排工程。羅主席已電郵向關注組成員提出於 10/5/2013 的特別業主大會後安排居民大會。

## (十二)商定下次開會日期

下次會議另行通知。

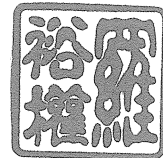
## (十三)會議結束

散會時間：晚上 10 時 45 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 6 月 4 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