



# 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](http://www.hongkonggarden.org)

本會檔號 332-10-2013

## 豪景花園業主立案法團 第六屆管理委員會第八次會議紀錄

已審議及通過

會議日期： 2013 年 10 月 8 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) 陳淑嫻(13 座) 梁楚燕(11 座) 韓愛玲(16 座)  
黃嘉銘(12 座) 李銀仲(17 座) 麥新(17 座) 沈正民(18 座) 王輝誠(21 座) 李麗思(21 座)  
蔡成火(23 座) 周玲娟 (25 座)  
劉瀚群(青龍投資有限公司代表)

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) 郭麗芬(10 座) 李陳寶潔(13 座)

幹事： 趙艷紅 岑鳳笑  
其他機構： 天築代表蕭先生 盈信詹先生  
列席居民： 沒有

### 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、陳淑嫻、黃懿華及李陳寶潔因事未能出席是次會議，現時足夠法定人數開會。

#### (二) 通過是次會議議程

委員劉永偉動議通過是次會議議程，劉瀚群和議，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(10/9/2013)

秘書郭維伍匯報，上次會議紀錄已電郵予各委員，沒有收到任何修訂。

主席羅裕權宣佈通過上次會議紀錄(10/9/2013)，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，管理公司、該工程顧問代表蕭偉年及承判商代表詹先生於 27/9/2013 進行實地驗收，蕭先生於 7/10/2013 電郵了缺損項目位置圖，8/10/2013 已提供缺損項目清單。

天築代表蕭先生匯報，27/9/2013 初步驗收，已拍攝了 114 張需執修位置的相片及列出缺損清單，如業戶發現工地仍有其他缺損項目，可提供資料予承判商「盈信」執修，承判商需約 20 天才能完成執修，待執修完成後再向屋宇署申報完工。

譚經理匯報，驗收後已告知顧問跟進事項，包括無障礙通道進入大堂前位置起級，假天花的螺絲不規則地釘上；及第9座公園有一小位置，未補回百歲磚等等。

委員黃嘉銘表示，第7至9座工程大致上已完成，顧問公司亦已提供缺損項目清單，補充管理公司及顧問公司未提及的，如該3座皆有不銹鋼欄杆修口位做工差，百歲磚邊的「基仔位」有裂痕，修口不美觀等。欄杆的「基仔位」不垂直，及在B車場清理建築廢料時，因工程而被損壞了的外牆紙皮石；最後在工程期間，已提示承判商在完成工程後清洗渠道，要求承判商提供清洗渠道的閉路電視錄影報告，管理公司亦應加強監管工程。

顧問蕭先生回應，無障礙通道起級，是因由一個區域進入另一區域，是起級，會到場視察，若起級會造成危險，則會再執修。

委員麥新不贊成在由無障礙通道進入大堂前位置起級，該處並非分2個組件建造，現時起級水平相差不大，顯示是承判商動工時未有清楚釐訂水平位。

承判商表示，該位置是陣位，已盡量處理。

委員麥新詢問，為何第8座相應位置磚與磚之間紋路不相連。

顧問蕭先生回應，若堅持要將兩位置設為水平，則需執修。

委員麥新表示，若改為斜位，接受顧問講法，做回顏色間斷。

委員蔡成火表示，將高低級改為斜位，以方便長者使用。

經商討後，主席羅裕權宣佈將高低級改為斜位，出席委員沒有表示反對。

4.2 假天花方面，顧問需收集資料後再作修改，當初該項目沒有列為工程總項目中，是後加項目，承辦商現已完成該項目，經商討後，建議再交由工程小組商討。

4.3 第8座無障礙通道曾作修改，需按實際工程報價，商議後交工程小組商討。

4.4 該3座後樓梯都需更換扶手，此項工程曾在常會商討，有關費用將與原合約油漆欄杆項目相抵，多除少補。

4.5 該3座的後樓梯地台出現裂痕，承判商報價後3座合共\$210,000，承判商需再提供報價細節交工程小組作商討。

4.6 第7至9座的保安崗位設計，據收回的問卷揀選方案2，但該項目非合約內，故不影響向屋宇署申報完工。

4.7 第7至9座的外圍園藝設計主題為蝴蝶。

## (五)跟進上次會議事項

5.1 譚經理匯報，就“保留用地”諮詢法律意見一事，“鍾沛林”在14/8/2013交來法律意見，

委員劉瀚群在收到後已提醒管委會有數點需“鍾沛林”澄清。

委員劉瀚群補充，“鍾沛林”已就大廈公契及地契作出解釋“保留用地”，認為「青龍投資有限公司」需支付“保留用地”的維修費用，但沒有界定第7至9座是否涉及“保留用地”，因此需“鍾沛林”釐清。

委員蔡成火表示，本苑有多處為“保留用地”，若要處理，需再作詳細商討。

委員劉瀚群表示，因現時「華懋」是由信託人管理，所有支出需有理據，如本苑“保留用地”工程費用倘通過法律程序證明需由「青龍投資有限公司」支付，則會承擔相關維修費。經商議後，委員認為需再要求“鍾沛林”回應有關疑點。

5.2 譚經理匯報，25號舖續租約事項，經管理委員會爭取後，業主同意減低加幅，新租金由每月\$12,000調整至\$11,000，另加管理費\$400及冷氣費\$689，租期12個月，有效期為2013年12月1日至2014年11月30日。

5.3 余志雄匯報，第17、21及28座鄰近斜坡照渠結果，共有8處要維修，工程小組早前決定以PATCH LINING方法維修，已邀請約40間公司報價，有8間公司回價，報價如下：

	首選	二選	三選	四選
回標商	沛達管綫及專業測量有限公司	程記通渠服務工程公司	聯和專業有限公司	Waterline Technology Eng. Ltd
回標價	\$332,581.5	\$107,800	\$89,000	\$87,000
	五選	六選	七選	八選
回標商	高暉建築工程有限公司	興業管道工程有限公司	暉雄工程有限公司	實力環保服務有限公司
回標價	\$67,000	\$64,000	\$63,800	\$56,000

「實力」曾為本苑工作，對渠管情況較為熟悉。

委員黃嘉銘詢問，該些公司用何方法維修。

管理公司回應，收回報價時間較短，暫只能在價錢上作比較，仍需一些時間整合資料，同時這項目並不需即時處理，將收集更多資料後再商討。

「青龍投資有限公司」代表劉瀚群表示，因該項工程及第7至9座工程主要由管理公司余志雄跟進，稍後會對管理委員會作出交代。

#### (六) 審議及通過每單工程及服務超過\$10,000報價申請 (請參閱附件一)

譚志培及余志雄共同匯報如下：

6.1 第1及2座大門已使用多年至變形移位無法維修，需要連門框一併更換，樣式參照第7至9座大門，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選
投標商	桑威	永和	浩福行	生利
投標價	\$29,200	\$39,000	\$45,000	\$55,000

由於有委員提出可否用其他款式，主席羅裕權宣佈是項申請需再收集更多資料後再作商

討，出席委員沒有表示反對。

6.2 全苑添補聖誕節燈飾物料如下，

LED 彩色網燈(1M x 2M) 200 網	30W 網燈火牛(防水) 30 個
LED 黃光 200 頭燈 100 條 (繞樹)	45W 樹燈火牛(防水) 30 個
LED 白色膠喉燈 (100M) 2 卷	

有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	無回標
投標商	設計國度	雷朋	旋記	利民	錦榮 時博
投標價	\$38,200	\$42,800	\$76,300	\$76,450	明發

主席羅裕權宣佈揀選「設計國度」為供應商，出席委員沒有表示反對。

6.3 A 車場食水加壓泵已老化至不能維修，現需更換，按慣常改購高福泵並由水電部更換，購置一部 3 相 3 匹泵，型號為 CRN10-06 ，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	無回標
投標商	國泰	高福	漢記	志豐	永興
投標價	\$12,700	\$12,710	\$12,800	\$13,900	

主席羅裕權宣佈通過揀選「國泰」為供應商，出席委員沒有表示反對。

6.4 第 12 座 2 號食水加壓泵已老化至不能維修，現需更換，按慣常改購高福泵並由水電部更換，購置一部 3 相 3 匹泵，型號為 CRN10-06 ，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	無回標
投標商	國泰	高福	漢記	志豐	永興
投標價	\$12,700	\$12,710	\$12,800	\$13,900	

主席羅裕權宣佈通過揀選「國泰」為供應商，出席委員沒有表示反對。

6.5 D 車場食水 1 號加壓泵已老化至不能維修，現需更換，按慣常改購高福泵並由水電部更換，購置一部 3 相 3 匹泵，型號為 CRN10-06 ，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	無回標
投標商	國泰	高福	漢記	志豐	永興
投標價	\$12,700	\$12,710	\$12,800	\$13,900	

主席羅裕權宣佈通過揀選「國泰」為供應商，出席委員沒有表示反對。

6.6 第 6 座 21 樓 D 單位外牆紙皮石需維修，分別為右房外牆 8x8 呎及左房外牆 4x4 呎，需搭棚架 2 幅，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	唯一	高滙通	桑威	港澳	譽駿
投標價	\$16,800	\$18,500	\$18,800	\$19,600	\$22,600

- 9.3 A 車場現時水錶為 6 分喉出水，令車場內數個取水位供水不足，即使加裝加壓泵亦因出水喉徑小而無效，經研究需聘用持牌水喉匠向水務署申請加大水錶及改裝在水缸前。
- 9.4 各座現升降機保養合約將在 31/12/2013 屆滿，管理公司正安排招標，預定 11/10/2013 出標，25/10/2013 截標。
- 9.5 深夜時分封閉天梯實施後，收到第 16 座一名女住客要求，將封閉時間由 0000-0600 改為 0300-0600。經商討後，委員認為有其他路通過，不需要改變封閉時間。

#### (十)各小組匯報

- 10.11 財務小組召集人司庫黃懿華因事缺席，由副召集人李麗思匯報，由於中國銀行定期利率較低，上次常會管委會已通過將部份定期轉至「澳新」銀行，兩星期前法團已存款到「澳新」銀行，定期利率為 1.3%，為期 5 個月，由於是第一筆新存款，有額外 \$ 6,000 現金回贈。另在中國銀行的其中二筆定期亦已到期，財務小組徵詢各委員意見後，在 30/9/2013 已將到期定期轉移到儲蓄戶口待今晚常會決定安排，現需表決於哪間銀行作定期。經商討後，委員一致認為 \$23,708,613.76 於「澳新」銀行作定期，為期 5 個月；\$16,477,606.83 留於中國銀行作定期，為期 6 個月。以上定期皆由以往受委託的委員簽署。
- 10.12 直至 2013 年 10 月 7 日遊樂會基金結存 \$40,356,721.71，其中 \$40,186,220.59 是定期存款。
- 10.13 管理公司的制服事宜仍在跟進中。
- 10.14 2009 年的核數報告已有初稿。
- 10.21 文娛康樂環境衛生事務組匯報，流感針現有 110 人報名。
- 10.22 健身單車已裝於第 3 及第 4 座地下空廊，有業戶反映造成噪音。管理公司盡快加設使用聲明。「戴麟趾基金」已批款，將會加購一部健身單車，因考慮業戶意見，建議定出擺放位置後再添購。
- 10.23 區議會基金、環保基金等需有負責人簽署，現管理委員會授權康樂小組召集人蔡成火作為負責人簽署該些申請報表，出席委員沒有表示反對。

#### (十一)其他事項

- 11.1 區議員陳偉明匯報，關於因颱風襲港引發青山公路龍騰閣迴旋處一帶水浸問題，已與相關部門召開臨時會議，先清理路邊垃圾及修剪樹枝，在工程範圍內圍沙包，在颱風期間減少水浸。另外，收到管理委員會關於豪景花園外道路設計影響駕駛視線的信件，已通知荃灣交通組留意情況，稍後會提供口頭報告，其本人認為視線充足，影響不大，交通意外主要是駕駛者態度，會約運輸署代表到現場視察，屆時通知管理委員會。

主席羅裕權宣佈通過「唯一」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

6.7 第 18 座 21 樓 D 單位外牆紙皮石需維修，分別為主人房左外牆 5 x 6 呎及左房外牆 3x3 呎，需搭棚架 2 幅，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	桑威	高滙通	唯一	譽駿	港澳
投標價	\$15,500	\$18,600	\$18,800	\$26,000	\$30,000

主席羅裕權宣佈通過「桑威」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

#### (七)商討及跟進本苑違例泊車的鎖車程序

譚經理匯報，現時程序是當路巡保安員發現違泊車輛，會通知保安控制室，控制室會作記錄及取序號，通知路巡保安員發出違泊紙，通知 1 小時後會鎖車，據長期觀察，現時因泊車時限為 1 小時誘使很多車主泊在住址樓下，造成路面阻塞，因此是次會議需商討會否修訂路面泊車寬限時間或修訂鎖車程序。

委員表示，現時 1 小時的寬限時間太長，建議劃一為 30 分鐘。太多車輛違泊於路面，對大型車輛如邨巴、校巴等造成危險，易生意外。對外來車輛，本苑設有時租車位，本苑業主亦有自己車位，因此有需要修訂路面泊車寬限時間，管委會希望前線員工需加強執行鎖車工作，維持路面秩序。

經商議後，主席羅裕權宣佈通過由 2013 年 11 月 8 日起，本苑路面泊車寬限時間劃一為 30 分鐘，管理公司需多加宣傳，例如使用橫額及傳單，其餘鎖車程序，暫交由交通小組商討後再作安排。

#### (八)審議及通過 A 車場頂的種植場租借予業戶

文娛康樂環境衛生事務組召集人蔡成火匯報，現時委員及義工試種略有成績，已完成第一次收成，為讓本苑業戶能享受農作之樂，建議租借場地予業戶耕種，以抽籤形式進行，租金及租期交由康樂小組再作商討。

#### (九)管理公司工作匯報

9.1 譚經理表示，數月前第 6 座外行人路有一名女士仆倒成功向法團索償，工程小組認為有需要在外圍加裝 CCTV 鏡頭，已邀請視訊通實地視察，待報價。

委員麥新表示，在外圍加裝 CCTV 鏡頭可監察路面情況及提升保安水平外，亦可在特別事件上作參考之用，要求由現時保安系統承判商到場視察後提供報價交工程小組作商討。

9.2 25/9/2013 收到消防處來信，要求本苑維持消防系統在有效操作狀態，事因位於第 5 座地下的總泵房內用以維持全苑消防街龍頭的補壓泵長期開動也不能維持足夠水壓，懷疑地底喉管滲漏，須聘用檢測公司跟進。

委員蔡成火表示，根據幾次交通意外觀察，有現場目擊者表示當往來都有車輛時，會有影響，另外有部份小巴司機車速較快，建議加設施以防再有意外。

11.12 區議員陳偉明匯報，單車徑分 3 期，第 2 至 3 期會於年尾進行研究報告，由汀九至深井段要求在零填海限制下設計，但深井段靠海，但研究未出，因此未知情況，另委員建議在沿海起單車徑。

11.13 有委員反映，近月 52X 大部份為舊車，另 53 號公共巴士班次有改善，較前頻密。

11.14 爭取醫療車到本苑服務，委員希望陳議員可代為跟進。

11.2 有 19 座車主向法團反映，早前因家中有小朋友生病而將車輛泊於路邊，最後保安鎖車，車主希望法團可酌情退回解鎖費。

委員表示，體諒車主的困難，但由於情況特別，亦需車主提供有關證明才處理，管理公司需回覆車主信件，但前提是證明當日事態緊急才違泊。

11.3 2012 年 7 月 24 日颱風令本苑有不少設施被損壞，向保險公司申報索償為\$98,700，項目包括垃圾桶、波燈及 4 隻鑊形天線，保險公司回覆賠償額\$78,796，現需管理委員會同意是否接受該賠償，會上委員一致同意該賠償額。

11.4 再有屋邨主任將離任，原因是本苑主任的薪金離市價最少有 20% 差距，加上其他福利較差，例如年假跟勞工例，只有 6 天有薪病假，輪更制等等，希望管理委員會同意調整原有員工薪酬，以往是每年 3 月才調整，但現因有迫切需要性，以現時薪酬難以聘請人手，建議交由財務小組商討。

## (十二)商定下次開會日期

下次會議日期將另行通知。

## (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 10 月 31 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 11 月 15 日

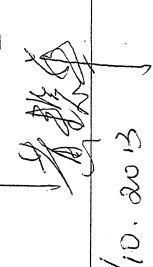
第六屆豪景花園業主立案法團第8次常會 (2013年10月8日)

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	全苑	添補聖誕節裝飾物料	LED彩色網燈(1M x 2M) 200個 LED黃光200個頭燈 100條(繞樹) LED白色膠燈(100M) 2卷 30W網燈火牛(防水) 30個 45W樹燈火牛(防水) 30個	設計國度 \$38,200	雷朋 \$42,800	旋記 \$76,300	利民 \$76,450	--	錦榮, 時博, 明發 有回價	設計國度
2	A車場	更換老化天台食水加壓 泵	食水加壓泵已老化至不能維修, 需更換, 按價常改購高福泵由水電部更換, 3相3匹 , 型號: CRN10-06	國泰 \$12,700	高福 \$12,710	漢記 \$12,800	志豐 \$13,900	--	永興 有回價	國泰
	12座	更換老化天台食水加壓 泵(2號)	食水加壓泵已老化至不能維修, 需更換, 按價常改購高福泵由水電部更換, 3相3匹 , 型號: CRN10-06	國泰 \$12,700	高福 \$12,710	漢記 \$12,800	志豐 \$14,500	--	永興 有回價	國泰
4	D車場	更換老化天台食水加壓 泵(1號)	食水加壓泵已老化至不能維修, 需更換, 按價常改購高福泵由水電部更換, 3相3匹 , 型號: CRN10-06	國泰 \$12,700	高福 \$12,710	漢記 \$12,800	志豐 \$14,500	--	永興 有回價	國泰
5	第6座	21樓D單位維修外牆紙皮 石	A) 維修右房外牆 8x8呎 B) 維修左房外牆 4x4呎 棚架2幅	唯一 \$16,800	高滙通 \$18,500	桑威 \$18,800	港澳 \$19,600	譽駿 \$22,600	唯一	唯一
6	第18座	21樓D單位維修外牆紙皮 石	A) 維修主人房左外牆 5 x 6呎 B) 維修左房外牆 3x3呎 棚架2幅	桑威 \$15,500	高滙通 \$18,600	唯一 \$18,800	譽駿 \$26,000	港澳 \$30,000		桑威
7	全苑	25號舖續租約事項	由2013年12月1日至2014年11月30日 (合共12個月) 每月租金: \$12,000 管理費: \$400 冷氣費: \$689	華懋代理有限公司 \$157,068(全年)	--	--	--	--		華懋代理

主席: 

秘書: 

司庫:   
11/10. 2013