



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

本會檔號 325-7-2013

豪景花園業主立案法團 第六屆管理委員會第五次會議紀錄

已審議及通過

會議日期： 2013年7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) 黃懿華(司庫)(16座) 劉永偉(8座) 黃嘉銘(12座)
郭麗芬(10座) 梁楚燕(11座) 陳淑嫻(13座) 韓愛玲(16座) 李銀仲(17座)
麥新(17座) 王輝誠(21座) 李麗思(21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： 李陳寶潔(13座) 沈正民(18座) 周玲娟(25座) 蔡成火(23座)
幹事： 岑鳳笑 趙艷紅
其他機構： 天築代表蕭先生 盈信詹先生

討論事項：

(一) 匯報委員出席情況

秘書郭維伍匯報，委員沈正民、李陳寶潔、蔡成火及周玲娟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

委員李麗思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記錄(4/6/2013)

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(4/6/2013)，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 天築代表蕭先生匯報，第7至9座基本石屎已完成，第8座大堂已鋪設牆身，現欠執修，第7至8座正門無障礙通道鋪磚大致上已完成，現欠修改，第8座正門已開放供住戶出入，第7座將於10/7/2013開放。無障礙通道方面，第8座無障礙通道預計7月中將開放，現時欠圍欄尚未安裝；第7座將於7月尾開放，現需修正花槽部份，完成後才能開放使用。

譚經理詢問「天築」，第7至8座天井位的積水問題應如何處理。

「天築」蕭先生回應，「盈信」將會在近斜坡墜位打孔，牆邊兩行磚會抽走，做 U 渠令水向外流，這需於最後階段才可完成，現時只有第 9 座不存在此問題。另外，「天築」蕭先生表示第 8 座現欠後門的「黑金沙」地磚未裝上，因門框不在「盈信」工程範圍內，需待研究做法後再裝上。

委員黃嘉銘表示，無障礙通道現時墜邊鋼筋支撐點較疏，原設計圖並非如此，圍欄燒焊情況需作補救。

「天築」蕭先生回應，兩旁金屬燒焊會再作跟進，令效果更好。

委員黃嘉銘表示，29/5/2013 至 9/7/2013 只完成了第 8 座大堂牆身，假天花及無障礙通道卻沒有完成，質疑「盈信」可否在預計的 31/8/2013 完成第 7 至 9 座全部工程。

承判商「盈信」代表回應，因開石時間較長，材料到達後會加快進度，現時因第 8 座牆身石出現損耗，需等新一批石運到再鋪回，才能進行假天花工程。

委員黃嘉銘表示，工程承判商在鑿走牆身舊磚後，磚牆頂部與橫樑之間出現大空隙，沒有填塞，信箱因動工時沒有做好防護措施導致兩側污損。

承判商「盈信」代表回應，將會安排執修好第 8 座的問題，第 7 及 9 座會依第 8 座的做法進行。第 8 座假天花仍未動工的原因是重鋪電線工程尚未完成，因此需與本苑水電部再配合。

委員黃嘉銘表示，第 9 座花槽重新鋪砌的磚，容易倒踏；另外，第 7 至 9 座對出的 B 車場邊都擺放泥沙及物料，要求「盈信」清潔因工程導致的污漬，工程用泥沙沒有任何遮蓋，會因天雨而流入渠位，造成淤塞時，承判商需負責疏通；最後，承判商 T1 監工需做好該工作，管理公司面對上述問題，為何不作跟進。

譚經理回應，會再作跟進，及督促顧問做好監督工作，管理公司現時人手不足，跟進不夠全面。

有委員回應，工程已進行了大部份，工程應早有計劃，人手不足並非合理的解釋，遇有工程問題需盡早提出，而非如現時沒有人管理。

青龍投資公司代表劉瀚群表示，該工程是層疊式監督，每個階層都有責任，希望顧問公司可報告，跟進上述問題的進度。

委員麥新表示，顧問公司及管理公司對該工程應互相配合，管理公司應到場視察，認為不達標之處，則作執修報告(Defect list)，再與顧問公司相討，最後仍未能解決的再作跟進，跟進後需簽名確定完成，管理公司亦需每日定期到場視察。

青龍投資公司代表劉瀚群表示，管理公司將由助理屋邨經理余志雄親自到場巡視及拍照作記錄，另外每星期五會提交報告予法團。

委員黃嘉銘要求承判商，在一星期內改善第 8 座的問題及執修，第 7 及第 9 座則須順利於 31/8/2013 完成。

主席羅裕權要求，承判商需先處理積水問題，以防蚊患。

4.2 譚經理匯報，收到承判商第 6 期糧單，當中已包括重做第 8 座斜台的費用，但現在該部份仍未有共識如何計算，現與管理委員會商討如何處理。

經商議後，委員認為暫時只支付合約價，暫時鉤出未協議部份再交由工程小組商議。

(五) 跟進上次會議事項

5.1 譚經理匯報，會計服務合約外判予「財智顧問公司」並於 1/9/2012 生效，每月服務費為 \$23,000，為期 1 年，將於 31/8/2013 約滿；管理委員會曾希望服務期為一年死約加一年生約的模式合作，但最終「財智顧問公司」只簽了一年合約，現合約將屆滿，希望管理委員會提出意見。

司庫黃懿華表示，不建議經常更換會計師，經常更換難以適應。

譚經理表示，物業管理行業，較少有會計工作外判，剛開始時較難適應，因為以往內部的會計不止處理會計工作，亦會負責更新每單位的管理費收費數據庫等，故當會計外判後的前段時間，調整進度較緩慢，熟習後效果可接受，運作尚算順暢，若現時再合作或重新招標，則會要求除了提供試算表外，亦要求提供總賬以供查閱賬目之用。但同意「財智顧問公司」對上載總賬至網站，會引起不必要誤會，因此希望委員日後可再考慮該事宜。

另外，在聯絡人名單上，現時只有管理公司譚經理一人，希望新合約可加上法團幹事岑鳳笑作聯絡之用，現時需約「財智顧問公司」作商討，可否繼續合作，需雙方協議，望新合約內容可有彈性處理。有委員建議財務小組商約「財智」傾談細節。

5.2 譚經理匯報，關於 302 小巴入閘費，上次常會通過由現時 \$4000 調至 \$5000，管理公司已出信件通知 302 小巴公司「路榮」，該公司回覆表示現時難以應付每月 \$5000，因此管理公司再出信予「路榮」，由 \$5000 下調至 \$4800，但小巴公司仍未能接受，最終，管理公司按管理委員會所定底線將收費下調至 \$4500，但「路榮」回信表示未能支付，反建議本苑擱置收入閘費 1 年，事件引起運輸署關注，擔心 302 小巴申請將站頭遷出本苑。

有委員表示，「路榮」302 小巴並非單一服務本苑，同時亦表示司機有用上本苑資源如借用廁所及取水抹車，若不欲支付入閘費，可使用時租按次收費出入本苑，若該公司需將站頭搬離本苑，亦不能控制，其是經營商業性行為，本苑沒有津貼該公司的義務。

經委員商討後，302 小巴可有以下選擇：

- 第一， 每次進入本苑支付入閘費及本苑不提供資源如取水及司機使用洗手間。
- 第二， 維持每月 \$4500 入閘費。

5.3 譚經理匯報，關於第 7 至 9 座水土流失整治工程中保留用地的維修責任誰屬，上次常會 (4/6/2013) 後，向 124 間的律師事務所作出報價邀請，結果只有 3 間公司回覆，分別為「鍾

沛林」、「林李黎」及「高露雲」，「鍾沛林」報價收費\$6,000，「林李黎」收費\$30,000 及「高露雲」每小時收費\$4,200，其估計需 10 至 20 個工作時數，因此報回價為\$42,000 至 \$84,000，另外「禰氏」收費\$20,000，合共 4 個報價。另「鍾沛林」在行內較有名氣，但從報價所見，普通律師收費每小時\$2,500 至上 3,000，「鍾沛林」可能會提供 2 小時服務，委員需衡量是否接納其報價。

青龍投資公司代表劉瀚群表示，「鍾沛林」在物業管理界尚有聲譽，因此認為一試亦無妨。

委員李銀仲表示，管理公司需詢問「鍾沛林」所報回價錢的工作時數。

譚經理表示，本苑邀請信已清楚列明，「鍾沛林」亦在報價中表示法律意見可選用中文或英文版本，但沒有表示需用多少工作時數。

經商討後，委員一致認為聘用「鍾沛林」提供法律意見。

(六) 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：

6.1 第 1 至 28 座，有線 1 台合約於 10/6/2013 已完結，願以原價續約，有關報價如下：

投標商	有線電視
投標價	\$27,600

主席羅裕權宣佈通過是項申請，出席委員沒有表示反對。

6.2 第 4 座更換天台所有銹蝕防盜日影，安裝不銹鋼日影連不銹鋼螺絲及不銹鋼刀片形筋線，全長約 56.5 米，闊 80cm，用 316 鋼，實心鋼枝，粗 12mm，每條相隔 10cm，有關報價如下：

	首選	二選	三選	唯一，勝記，長城，桑威
投標商	惠南	浩福行	永和	
投標價	\$139,500	\$220,740	\$221,400	無回標

委員麥新詢問，該日影是否每座都具備?因該設計具保安作用，雖在外牆，但是否設於公眾位置，認為應諮詢該座業戶意見。

譚經理回應，天台與地下相若，並非天台住戶個人負責。

主席羅裕權宣佈暫時擱置該申請，需先諮詢該座意見，出席委員沒有表示反對。

6.3 第 9 座更換天台所有銹蝕防盜日，安裝不銹鋼日影連不銹鋼螺絲及不銹鋼刀片形筋線，全長約 73 米，闊 80cm，用 316 鋼，實心鋼枝，粗 12mm，每條相隔 10cm，有關報價如下：

	首選	二選	唯一，勝記，長城，桑威，惠南
投標商	永和	浩福行	
投標價	\$268,200	\$284,700	無回標

委員麥新表示，應諮詢該座業戶意見。

主席羅裕權宣佈如上述安排，暫時擱置該申請，需先諮詢該座意見，出席委員沒有表示反對。

6.4 第 16 座 18D 主人房外牆紙皮石剝落及客廁對房外牆紙皮石剝落和滲水，工程項目如下：

- | |
|------------------|
| (1) 主人房窗台 8x3 呎 |
| (2) 客廁對房窗台 3x3 呎 |
| (3) 客廁對房牆 2x2 呎 |
| 棚架 1 幅 26x8 呎 |

有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	海龍	唯一	高滙通	暉雄	惠南
投標價	\$12,200	\$14,800	\$15,000	\$15,800	\$26,500

主席羅裕權宣佈通過「海龍」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

6.5 心形泳池部份照明開池前檢查正常，但在開池後不久損壞需採購以下物料，

(a) Philips 泛光燈 1000W 2 套 (型號：MVF024-SON-T-1000W 220V)

(b) Philips 泛光燈泡 1000W SON-T 4 個

有關報價如下：

	首選	二選	三選	利民, 明發
投標商	旋記	錦榮	雷朋	
投標價	\$25,000	\$28,500	\$43,000	無回標

秘書郭維伍表示，現時心形泳池火亮度足，甚至認為太光。

委員麥新回應，需注意，該些照明有法例規定光度，需以儀器量度光度，非以肉眼所見為準，不反對購買泛光燈，但建議可保留舊有電箱，再訂鉸流器試驗。

經商討後，委員持不同意見，表示可以再慎重考慮。

秘書郭維伍表示，可免費提供檢查整個範圍的光度，並於 10 天內提供報告，若不夠光則購買。

主席羅裕權宣佈先交由秘書郭維伍做報告，如上述實需購買，則向最低標「旋記」直接購買。

6.6 更換露天破爛鐵垃圾桶，原有 17 個，建議加設 7 個，共 24 個，選定呎吋直徑 700mm 高 755mm，物料為戶外木加鐵烤漆，康樂小組已作商討，有關報價如下：

	首選	二選	三選	世惠, PLAZA MIX
投標商	億達	和豐行	嘉迪斯	
投標價	\$20,640	\$28,800	\$31,680	無回標

主席羅裕權宣佈通過「億達」為是項申請供應商，出席委員沒有表示反對。

6.7 A、B、C 及 D 車場，頭閘 2006 年起使用內置 500G 記憶，只可錄 3-4 日的 4 分割 CCTV 錄影機，現因外殼亦生鏽及容量不足而更換 5 部，現時只有「警城」及「富城」報價，現申請是否會撥出預算\$40,000 或等齊其他報價。

主席羅裕權宣佈待收其他報價後，再商討，出席委員沒有表示反對。

6.8 青龍投資公司代表劉瀚群匯報，豪景花園管理有限公司保安牌照費到期，於 5/6/2012 第五屆管委會第 18 次常會中，議決通過首年的申請費及牌照費由管理公司支付，第 2 年開始的續牌費由本苑支付，第 2 年牌照費將在 17/8/2013 到期，有關費用如下：

	保安及護衛業管理委員會
申請費用	\$14,650

主席羅裕權宣佈通過是項申請，出席委員沒有表示反對。

6.9 有關中秋燒烤晚會，27/5/2013 康樂小組委員建議撥款\$100,000 作活動使用，活動日期為 14/9/2013。

主席羅裕權宣佈通過是項申請，出席委員沒有表示反對。

6.10 第 1 至 28 座公共天線，衛星電視及保安系統保養服務合約，現合約已延期 1 個月至 31/7/2013，早前已就新合約公開招標，共 9 間公司回標，當中「栢衛」，「集寶」沒有到場面見，最低標的「EC Infotech」面見後放棄投標，現時最低標為「視訊通」，有關合約標價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	視訊通	新意網	祥興	栢衛	栢衛
投標價	\$384,000	\$422,400	\$436,800	\$528,720	\$528,720
	六選	七選	八選	放棄投標	
投標商	先達	集寶	警城	EC Infotech	
投標價	\$642,360	\$672,000	\$747,120	\$155,904	

譚經理表示，現時的服務費為每月約\$27,300，新標價更低。

委員麥新認為，工程小組於 8/7/2013 見標，見標時「視訊通」仍表示有下調空間，工程小組亦推薦。

主席羅裕權宣佈通過「視訊通」為是項合約承判商，出席委員沒有表示反對。

(七)管理公司工作匯報

7.1 譚經理匯報，第 14 座通往第 16 座的天梯，有投訴表示深夜時分受途經者滋擾，應上次常會及保安小組會建議，已在通道入口張貼告示及安排保安員於每晚 11 時至次日早上 6 時到該入口統計人流，為期 2 星期，得出最少每天有 26 人，最多有 80 人通過該通道，若住低層業戶，或較容易受滋擾，張貼後三星期內沒有再收到投訴。

委員表示，管理公司主動了解措施的效果及向投訴者講解管理委員會的行動。

經商討後，委員認為可再留意情況。

(八)各小組匯報

- 8.1a 財務方面司庫黃懿華匯報，收管理費戶口「富邦銀行」現結存超過\$500萬，建議將資金做定期，管理公司需準備文件。
主席羅裕權宣佈通過是項建議，交由財務小組處理，出席委員沒有表示反對。
- 8.1b 委員李麗思詢問，為何2013年的屋苑公眾責任保的賬目直到現時才作申請付款，在未付款前，若有意外，保單是否受保。
譚經理回應，已簽署保單，即已受保，只是遲遲未收到賬單。
- 8.2 投訴、監察及保安交通事務組召集人劉永偉匯報，小組針對319R的更換舊車、更改邨巴班次時間表召開會議，邨巴公司代表遲遲未能應邀，在沒有與管理委員會取得共識情況下減班次，小組建議去信邨巴公司，就上述問題要求作出回覆。
委員李麗思表示，邨巴JP712沒有設置八達通收費，導致延誤開車時間，希望管理公司可跟進。另外，29/6/2013邨巴JP712在早上出現故障時沒有更換，導致上午11時該車在深井壞車，秘書處即日已電郵通知邨巴公司。
青龍投資公司代表劉瀚群表示，若邨巴公司代表不應約，會與譚經理到其公司商討。另外，D車場出面的車輛車速較快，小組建議加路壘。
- 8.3 文娛康樂環境衛生事務組匯報如下：
- 委員李麗思提問，現時桑拿室因漏電已停用，可否維修。
譚經理匯報，桑拿室漏電，早幾年已做報價，維修約需\$10萬以上，另外，該房亦沒有安裝冷氣及位置亦不大。
 - 秘書郭維伍表示，現時修樹，樹木被嚴重修砍。
譚經理回應，現時園藝監督有心整頓，心形泳池周邊所種是落葉樹，會引致池中生菌，故需大幅度修剪。
有委員認為現時園藝組員工工作表現良好。
 - 幹事岑鳳笑匯報，A車場頂園藝種植場於16/7/2013試耕，上午8時30分到A車場頂集合，屆時園藝監督邵先生亦會到場協助。
 - 13-14/7/2013 東莞兩天遊，現時舉辦兩車，法團兩位幹事亦會隨行，辦事處不辦公。
 - 6月份廢紙回收為\$420，較以往多接近一倍收入。
委員麥新表示，曾提供玻璃樽回收商資料，管理公司可與其聯絡。
有關回收廢物，有委員表示需考慮人手問題，主席宣佈暫交由康樂環境衛生事務組再作商討。

f. 16/10/2013 注射流感疫苗。

(九)其他事項

9.1 委員李麗思提問，第 11 座的升降機問題是否已處理。

管理公司余志雄回應，已聯絡保養商到場處理。

9.2 本苑網站因資料過多，擔心未能負荷，將重新篩選，只保留第五屆管理委員會的資料。

9.3 有關本區區議員的宣傳單張，委員商議後，認為只張貼於 302 小巴士站、商場、遊樂會、319R 邨巴士。

9.4 有關機管局舉辦的參觀機場設施活動，有興趣委員可向法團幹事報名。

9.5 「百佳超級市場」供本苑居民張貼廣告的廣告欄已拆除，現時建議於法團辦事處劃出少許位置作業戶刊登廣告之用，如出租車位或補習，現象徵式每則廣告收取\$10 行政費，逢星期五張貼或更換，每星期更換一次，出席委員一致表示通過。

9.6 港安醫院及北斗基金希望為本苑居民進行身體檢查，有關通告已電郵各委員，該基金會津貼部份收費，舉辦日期為 3/9/2013，下午 5 時 30 分，出席委員一致表示通過該申請，由秘書處處理。

(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 30 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 7 月 30 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 8 月 13 日

第六屆豪景花園業主立案法團第5次常會(2013年7月9日)

壹萬元以上維修及改善工程建議

編號	支線樓戶	單位事項	尺寸/事項	首選	二選	三選	四選	五選	六選	七選	八選	九選	備註	委員/經理/承辦商
1	1至28座	有線台纜約	原合約在10/6/2013屆滿，有線寬頻以原價每月\$2,300續約12個月	有線寬頻 \$27,600										委員/經理/承辦商
2	16座	18D主人房外牆紙皮石剝落及客廳對房外牆紙皮石剝落和滲水	(1) 主人房窗台 8x3呎 (2) 客廳對房窗台 3x3呎 (3) 客廳對房牆 2x2呎 棚架 幅 2x6呎	海龍 \$12,200	唯一 \$14,800	高遜通 \$15,000	唯維 \$15,800	惠南 \$26,500						海龍
3	全苑	豪景花園管理有限公司保安牌照費到期	5/6/2012第五屆管委會第18次常會中，議決通過首年的申請費及牌照費由管理公司支付，第2年開始的牌照費由本苑支付，第2年牌照費將在1/8/2013到期	保安及護衛業管理委員會 \$14,650										保安及護衛業管理委員會
4	全苑	中秋燒烤晚會預算	27/5/2013康樂小組委員建議撥款\$100,000作活動使用	預算 \$100,000										預算
5	1至28座	1至28座公共天線 衛星電視及保安系統保養費 粉合約	現合約已延期1個月至31/7/2013，早前已就新合約公開招標，共9間公司回標	禧訊通 \$384,000	新嘉網 \$422,400	祥興 \$436,800	恒衛 \$528,720	城豐 \$624,000	先達 \$642,360	集豐 \$672,000	譽城 \$747,120	Ec Infotech \$155,904 (已棄標)		禧訊通
6	全苑	更換玻璃磚大鐵垃圾桶	原有17個，建議加設7個，共24個，選定呎吋直徑700mm高755mm，物料為戶外木加鐵烤漆	俊達 \$20,640	和豐行 \$28,800	嘉德斯 \$31,680							世基 PLAZA MIX 有回價	俊達

主席：
秘書：
司庫：

15/7.2013

