



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 326-8-2013

豪景花園業主立案法團 第六屆管理委員會第六次會議紀錄

已審議及通過

會議日期： 2013年8月6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)
梁楚燕(11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) 李麗思(21座) 蔡成火(23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) 余志雄(助理屋邨經理)

缺席委員： 郭麗芬(10座) 李陳寶潔(13座) 陳淑嫻(13座)
幹事： 岑鳳笑 趙艷紅
其他機構： 陳偉明議員 天築代表蕭先生 盈信詹先生
列席居民： 6名業戶

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

委員麥新動議通過是次會議議程，蔡成火和議，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(9/7/2013)

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(9/7/2013)，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座工程已接近尾聲，無障礙通道已完成80%，現正進行裝設圍欄工程，檢查後如沒有問題，再向屋宇署申報完工。

助理屋邨經理余志雄匯報，已將執修報告電郵予顧問公司跟進，但仍未有改善，例如不銹鋼焊口未清理，部份磚隙仍未作修補。

委員麥新表示，工地的監管需加強，現有需執修的項目在現時提出是起提示作用，承判商需與管方技工互相配合，如有問題可提出，雙方互相溝通。

承判商「盈信」代表詹先生回應，第7及9座工程完成後，會進行一次全面性清洗，然後再執漏，如有些修口位不完整，則再作改善。第8座因重新訂石料，現在處理中；外圍部份的紙皮石現已進行執修，最後才作檢收，約兩星期後可檢收。

委員黃嘉銘表示，上次常會已要求承判商、顧問公司及管理公司在一星期內執修第8座的問題，待改善後，第7及9座可仿效第8座的做法，但現場所見，仍未有太大改動，假天花亦沒有處理，無障礙通道質量雖有改善，但仍不能接受。承判商的表現由顧問公司監管，顧問公司由管理公司監管，管理委員會對工程非專業，只是義務式，管理公司如何回應未能達到上次會議的要求及依現時進度，承判商又如何確保可在31/8/2013完成整項工程。

天築代表蕭先生回應，已約見承判商於9/8/2013(星期五)進行初步檢收。

委員黃嘉銘表示，上次會議提出用一星期時間執修第8座的意見時，顧問公司、承判商及管理公司皆沒有提出反對，但現時才告知在星期五才初步驗收，管方如何回應。譚經理回應，上次會議收到委員意見是主力工地管理及執修報告，有關工地管理，根據安排則每星期有提交報告，只是報告與委員期望有出入則是另一回事；至於一星期內執修第8座的工地，是否當時顧問公司或承判商有誤解，就連工序編排上亦未可完成，為何顧問公司及承判商答應，顧問公司應作解釋。

委員黃嘉銘表示，管方既然知道有上述困難，為何不早提出再作商討，當初若反映不可於一星期內執修，為何不提出要求，管理委員會亦會相應合理延長時間至14天或更長，而不是到現時才表示不可行，管理委員會到今天是要結果，而不是要解釋。現時詢問承判商，第8座為何仍未裝假天花。

承判商「盈信」代表詹先生回應，問題已解決，因早前石料出錯貨，上星期五石料才再送到及需待水電部完成拉線，故未能完成大堂裝修，上次會議是誤解了委員的要求。

委員黃嘉銘詢問顧問公司，有否將承判商的石料有問題在報告中反映予管方知悉。天築代表蕭先生回應，不僅有提及石料問題，同時亦提及因配合水電部拉線，及在鋪石時發現有多餘的電掣留位，現時問題已解決。

委員蔡成火表示，這事件上，管理公司及顧問公司常說有很多困難及意外，如設有罰款制度，承判商會加速進行。第7至9座居民對該工程有期望，現時工程亦接近完成，希

望工程承判商可加強人手，如期完成。

天築代表蕭先生回應，現時執修第 8 座，第 7 及 9 座會仿效第 8 座的做法，因此不影響工期。

委員黃嘉銘表示，現只有 3 星期時間，希望顧問公司與承判商可提供更好的方式，可以保障質量及進度，當然目標仍是 31/8/2013 完成工程。

委員麥新表示，希望承判商盡快提交保安崗位的設計，雙方就工程監管互相配合。

委員劉永偉表示，工程接近完成，收到居民的意見，希望解答某些資訊性的問題，如為何第 8 座的無障礙通道之欄杆是不銹鋼物質，高度太高及在現階段能否更換另一設計。

天築代表蕭先生回應，下午已解答第 8 座部份居民，無障礙通道圍欄的高度，法例規定砌堪最少為 110cm 及支柱的間距為 115mm，按已批核圖則，現階段不能改為其他物料。如業戶不滿該高度及外觀，建議先按已批核圖則完成工程，待日後屋宇署驗收後才考慮拆除或重做。

委員麥新表示，現時的高度是依法例要求，不能與以前的舊例比較。

另外，有列席業戶詢問的工程流程，顧問蕭先生回應，該工程已進行接近兩年，有關堪探報告亦張貼在該些座別多時，在這工程中，不會使用灌漿工序，而是鑿起整個石屎面再填滿。

譚經理回應，有關鋪設地磚的顏色，分開兩部份處理，大堂部份已出問卷，外圍因屬屋苑公眾部份，故由管理委員會以地磚的耐用性、防滑及日後維修等因素衡量地磚的顏色，以平實為主。

列席業戶提出，因梯級邊的磚為黑色，夜間出入時，擔心長者看不清楚而造成意外，可否在完成工程後作修改。

委員一致認為，可完成工程後再考慮需要加上防滑釘及油上螢光色。

譚經理表示，磚早在工程初期已訂，但基於安全理由，請顧問解答梯級的邊沿加上螢光邊或換磚是否可行。

蕭先生回應，顏色沒有太大影響，亦可在及後加上防滑釘及油上螢光色。

主席羅裕權總結，現時將按工程進展完成，如業戶對工程仍有意見，管理委員會就工程跟進及商討。

青龍投資公司代表劉瀚群表示，離 31/8/2013 已近，可否按進度，每星期驗收一座。

蕭先生回應，會按工程進度驗收。

(五) 跟進上次會議事項

5.1 余志雄匯報，有關外判會計服務，3/8/2013 財務小組與「善財」會面後，「善財」願將新合約費由每月 HK\$24,200 減至 HK\$24,000。

譚經理補充，根據《建築物條例第 344 章》，合約費超過\$200,000 需進行招標，若是續約，

則需召開業主大會通過，現時\$200,000的合約費並非大數目，沒有可能就此項議程召開業主大會，希望以招標形式進行。因時間關係，建議招標有結果時由委員書面傳閱通過，待下次常會確認，委員沒有表示反對。

5.2 余志雄匯報，有關 302 小巴入閘費，小巴公司堅持要求擱置收費一年。委員表示應對 302 小巴公司採取強硬措施。

5.3 余志雄匯報，就「保留用地」諮詢法律意見，鍾沛林律師行徵詢法團要中文版還是英文版意見？

經商議後，委員會決定揀選中文版的意見。

5.4 邨巴方面，29/7/2013 由劉瀚群及譚志培到「華國」車房與其主事人商討，會面中已向「華國」反映，管委會不滿新合約中縮減班次，「華國」回應是因該時段乘客量較少，縮減班次影響較少，但卻可從而減少成本，繼而減輕加價壓力，達致雙贏局面。

壞車較頻密問題，「華國」回應會加強保養維修，後補車沒有八達通問題，「華國」回應已想到方法短時間內搬移八達通機以更換車齡較高車輛一事，「華國」回應會在明年多換一部車。有關要求在非繁忙時間加設「街市街站」，「華國」回應會積極研究。

對於「華國」的回應，委員表示不滿，不能接受該安排。要達致雙贏，若在非繁忙時間縮班，應在繁忙時間加開一班。

5.5 有關第 4 座及第 9 座更換天台防盜日影的問卷，委員建議將字句「不同意，認為沒有即時危險」改為「不同意，待有損壞時再更換」。

5.6 有關上次常會提及的泳池燈，待天氣許可下量度光度完成後，心形泳池過多的燈將移至 B 泳池，感謝秘書郭維伍的協助。

5.7 第 14 座通往第 16 座的天梯，為減少第 14 座低層業戶受滋擾，投訴、監察及保安交通事務組商討後，建議設定開放時間，由凌晨 12 時至早上 6 時封閉，出席委員沒有表示反對。

(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)

譚經理匯報如下：

6.1 6 月份接獲保安部反映，指現時 4 個車場違例佔泊情況嚴重，要求本部加添 12 個鎖車架，加上原有的 4 把，合共 16 把鎖，建議購買的鎖車架牌子是 SAS(英國)，型號為 HD3，有關報價如下：

投標商	保得	億達	凱昌
投標價	\$44,400	\$47,400	\$62,400

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 14 座 12 樓 E 單位主人房外牆紙皮石，有兩處需維修，分別為主人房左邊外牆，尺寸為 10x3 呎及主人房右邊外牆 10x3 呎，需搭建曲尺棚架 1 個，尺寸為 20 x 8 呎，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	勝記	暉雄	高匯通	譽駿	港澳
投標價	\$11,000	\$11,800	\$13,000	\$15,000	\$22,800

主席羅裕權宣佈通過揀選「勝記」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

- 6.3 第 4 座 6 樓 A 單位客房外牆紙皮石，有兩處維修，分別為維修客房右邊外牆 8x3 呎及客房左邊外牆 8x4 呎，需搭建曲尺棚架 1 個，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選
投標商	桑威	高匯通	唯一	譽駿
投標價	\$10,800	\$13,600	\$15,800	\$19,600

主席羅裕權宣佈通過揀選「桑威」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

- 6.4 第 6 座 22 樓 B 單位客房外牆紙皮石，需維修客房外牆 8x8 呎及搭建 1 個棚架尺寸為 10X10 呎，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	高匯通	桑威	譽駿	唯一	暉雄
投標價	\$10,000	\$10,500	\$15,900	\$23,000	無回標

主席羅裕權宣佈通過「高匯通」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

- 6.5 第 15 座 E 幢樓梯天窗防水工程約 2.5MX3.5M，有關工程項目如下：

- 1)將天窗框與外窗邊牆身及窗框與玻璃夾口位損壞的窗邊膠剷走
- 2)窗框與外窗邊牆身及窗框與玻璃夾口做窗邊膠「DOW CORNING」
- 3)地台石表面用膠漿混合英泥沙修補批盪
- 4)地台石位置油 2 層防漏物料
- 5)施工期間工人要做好安全保護措施
- 5)清理工程泥頭垃圾
- 6)完工日起，保固期 1 年

有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	高匯通	暉雄	譽駿	啟泰	唯一
投標價	\$14,000	\$14,800	\$15,000	\$35,000	無回標

主席羅裕權宣佈通過「高匯通」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

- 6.6 因第 7 至 9 座工程將近完工，需重新設計外圍花壇，備料費用，有關報價請參閱附件二，有關花園會有蝴蝶造型。當中大部份植物屬多年來植物，只有少部份時花。
主席羅裕權宣佈通過揀選最低報價組合 1，支出合共\$55,176，出席委員沒有表示反對。

- 6.7 2013 年 9 月 14 日舉辦 70 圍中秋燒烤活動，有關報價如下：

公司	投標價
海天一色	\$71,000
小欖燒烤樂園	無回標
巴希雅海灣-重慶燒烤	無回標
白石燒烤	無回標
好之味 BBQ	無回標
龍鼓灘海邊 BBQ	無回標
富泰燒烤樂園	無回標
大欖燒烤樂園	無回標
偉記燒烤樂園	無回標

主席羅裕權宣佈通過揀選「海天一色」為是項燒烤活動承辦商，出席委員沒有表示反對。

- 6.8 康樂小組將於 A 車場天台進行種植，小組建議由遊樂會基金撥款\$20,000。

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 2013 年萬聖節活動撥款\$20,000，主席羅裕權宣佈通過是項申請，出席委員沒有表示反對。

(七)要求管理公司於現有資源下作增值及改善管理方案

委員黃嘉銘要求，管理公司應就現有的管理架構增值，這一增值並不是指金錢上的收入，而是在現有團隊上提升價值，建議管理公司提供各範疇的提升及如何提升整體服務質素，希望管理公司先試行，再作研究。

委員麥新補充，管理公司應提出服務承諾，例如在限定時間內處理業戶投訴或意見，或協助業戶家居事務。

秘書郭維伍表示，本苑可提升長者服務，如協助隱閉長者。

委員建議就提升服務，管理公司可在下次常會提供有關方案及收集資料再作商討，如登記本苑的獨居長者。

「青龍」代表劉瀚群回應，可在會議後約兩星期提供方案予管理委員會，並在下次會議再作匯報。

(八)管理公司工作匯報

譚經理表示，早前作書面匯報，現沒有其他補充。

(九)各小組匯報

9.1 工程小組召集人麥新匯報，工程小組將安排幹事檢查水電存倉，及要求進行大小倉存放。

9.2 文娛康樂環境衛生事務組匯報如下：

a. 康樂小組委員於 7 月 31 日 小組會議中建議中秋晚會，安排如下：

舉辦日期：9 月 14 日(星期六)

舉辦時間：晚上 6 時 30 分至 10 時 30 分

舉辦地點：A 車場對出空地

費用：每圍\$600 (共 70 圍)

b. 有關 A 車場天台試種，招募 8 位義工協助。

c. 現時申請廢物源頭分類推廣計劃進行玻璃樽回收，現正為本苑申請 28 個玻璃樽回收箱。另外，現時膠樽沒有公司回收，但為環保盡力，小組曾商討是否支付運費，將膠樽運往屯門仁愛堂社區回收中心，該中心為社企，這樣做等同間接做善事。委員擔心資源及存放問題，建議先安排有關講座及開拓其他資助。

(十)其他事項

9.1 陳偉明議員匯報：

9.11 迴旋處改善水浸問題工程已逐步展開，路政署先處理屯門公路，每個斜坡位加建雨水收集位及加設沙井位，將水帶走；另民政事務署在上游位置加設沙石流擋，每年派人清理沙石。路政署在迴旋處外圍加疏水位，以暢通路面排水。

9.12 政府污水管道已深入鄉村及寮屋最接近位置，在鄉村屋苑及丁屋區已接駁污水渠，長者家庭困難戶可申請基金接濟，其他家庭有需要時，可在第二階段申請基金。

9.13 已向運輸署提交建議，234B 在大欖涌轉乘站設站，途經豪景花園，雖然該建議受到浪翠園的業戶反對，但亦不阻礙研究的進行，待有新消息時再作通知。

9.14 規劃署就青龍頭地段 70 號興建 2 座住宅申請輕微放寬地積比率進行諮詢，建議提出反對。

9.15 釣魚灣泳灘將於 9 月尾重新開放。

9.16 有關機場第三條跑道，早前管委會已參與了由機管局舉辦的參觀機場設施活動，目前正進行環評研究，本苑仍有機會反映意見。為迎合第三條跑道，會要求取消第二章的飛機到本港以減少噪音，第三章列表飛機可在 6 年限期內使用，及後更換第 4 章。另外為減少對青龍頭影響，已要求跑道設計向西移動。

9.17 有關屯門公路深井交匯處的塞車問題，希望在明年 2 月完成隧道工程，深井 T 字位的交通燈改動可望於本年 12 月前完成，暢通公路，另亦建議在屯門公路小欖交匯處早上 7 時

30分至9時30分的巴士專線可取消，以致大小欖及黃金海岸的車輛可藉小欖交匯處直上屯門公路，減輕深井段的交通流量。同時亦希望向路政署申請在屯門公路加一條出口線，讓車輛由石礦場位置駛走，可減輕深井區車流量。

9.2 2012年的萬聖節活動撥款\$15,000，今年度建議撥款\$20,000，出席委員沒有表示反對。
暫定活動日期為2013年10月26日(星期六)

9.3 今年4月有業戶在第6座外行人路仆傷，保險公司委聘的公證行認為本苑有責任須賠償，該業戶索償\$4,169，詢問是否同意由保險公司與申宗人討價還價，委員商討後，表示同意保險公司討價還價。

9.10 管理委員會與港安醫院及北斗基金聯辦的身體檢查於2013年9月3日下午5時30分在遊樂會多用途室進行，活動至晚上8時15分。

(十二)商定下次開會日期

下次會議日期將另行通知。

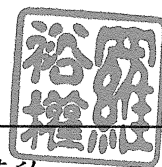
(十三)會議結束

散會時間：晚上11時15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9月11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

第六屆豪華花園業主立案法團第6次常會 (2013年8月6日)

壹萬元以上維修及改善工程建議

支帳賬戶	單位/事項	尺寸/事項	首選	二選	三選	四選	五選	六選	備註	委員甄選 承辦商
公眾	購買鐵車架	於6月份接獲保安部反映，指現時4個車場連例佔位情況嚴重，要求本部加添12個鐵車架。 鐵車架牌子: S.S.S (英國) 鐵車架型號: HD3	保得 HK\$44,400	優達 HK\$47,400	凱昌 HK\$62,400	-	-	-	-	保得
14座	12B單位 主人房外牆紙皮石	A) 維修左邊主人房外牆 10x3呎 B) 維修右邊主人房外牆 10x2呎 C) 尺棚架1個: 20X8呎	勝記 \$11,000	暉雄 \$11,800	高匯通 \$13,000	豐發 \$15,000	港興 \$22,800	-	-	勝記
4座	6A單位 客房外牆紙皮石	A) 維修右邊客房外牆 8x3呎 B) 維修左邊客房外牆 8x4呎 C) 尺棚架1個	榮威 \$10,800	高匯通 \$13,600	唯一 \$15,800	豐發 \$19,600	-	-	-	榮威
6座	22B單位 客房外牆紙皮石	維修客房外牆 8x8呎 棚架尺寸: 10X10呎	高匯通 \$10,000	榮威 \$10,500	豐發 \$15,900	唯一 \$23,000	-	-	暉雄無回標	高匯通
15B座	B) 維修梯上蓋 防水工程	天台天窗防水工程(約2.5MX3.5M) 1) 將天窗框與外圍邊牆身及窗框與玻璃夾口位損壞的窗邊膠封走 2) 窗框與外圍邊牆身及窗框與玻璃夾口做上窗邊膠「DOW CORNING」 3) 地台石表面用膠漿混合英泥少修補批盪 4) 地台石位置油2層防腐氣物料 5) 施工期間工人要做好安全保護措施 6) 完工日期，保固期1年	高匯通 \$14,000	暉雄 \$14,800	豐發 \$15,000	啟泰 \$35,000	-	-	唯一無回標	高匯通
公眾	7座外圍種植花槽 (M0713-135) 7座外圍種植花槽 (M0713-136) 8座外圍種植花槽 (M0713-137) 9座外圍種植花槽 (M0713-138) 7、8、9座種植花槽 (M0713-139)	因7至9座工程將近完工，外圍花槽備料費用 合共: \$55,176	東記花園 \$15,268	萬成花園 \$18,280	森記園 \$18,280	麗華花園 \$17,915	-	-	怡富、御花園無回標	組合1
			東記花園 \$4,400	萬成花園 \$5,000	森記園 \$6,000	麗華花園 \$10,000	-	-	怡富、御花園無回標	
			東記花園 \$12,424	萬成花園 \$14,534	森記園 \$17,450	麗華花園 \$21,780	-	-	怡富、御花園無回標	
			東記花園 \$3,384	萬成花園 \$9,344	森記園 \$12,190	麗華花園 \$14,880	-	-	怡富、御花園無回標	
			萬成花園 \$14,700	東記花園 \$16,800	森記園 \$19,600	麗華花園 \$21,000	-	-	怡富、御花園無回標	
遊樂會基金	萬聖節活動撥款	3/1/02013萬聖節活動撥款	撥款 \$20,000	-	-	-	-	-	譚志培	
遊樂會	中秋燒烤晚會	燒烤到會 x70 席	海天一色 \$71,400	-	-	-	-	-	海天一色	

豪華燒烤、小攤燒烤樂園
西鐵燒烤樂園、大佛涌燒烤樂
園、燒烤樂園備記士多
未有回標



主席: [Signature]
日期: 7-18-2013

引伸: [Signature]
日期: [Signature]