



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 328-9-2013

豪景花園業主立案法團 第六屆管理委員會第七次會議紀錄

已審議及通過

會議日期： 2013年9月10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) 郭麗芬(10座) 陳淑嫻(13座)
韓愛玲(16座) 沈正民(18座) 王輝誠(21座) 李麗思(21座) 蔡成火(23座)

管理公司： 譚志培(屋邨經理) 余志雄(助理屋邨經理)
缺席委員： 梁楚燕(11座) 黃嘉銘(12座) 李陳寶潔(13座) 李銀仲(17座) 麥新(17座)
周玲娟(25座) 劉瀚群(青龍投資有限公司代表)

幹事： 岑鳳笑
其他機構： 天築代表蕭先生 盈信詹先生
列席居民： 1名業戶

討論事項：

(一)匯報委員出席情況

秘書郭維伍匯報，委員梁楚燕、黃嘉銘、李陳寶潔、李銀仲、麥新、周玲娟及劉瀚群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紀錄(6/8/2013)

秘書郭維伍匯報，上次會議紀錄已電郵予各委員及張貼大堂，沒有收到任何修訂。
主席羅裕權宣佈通過上次會議紀錄(6/8/2013)，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座水土流失整治工程合約項目基本上已完成，仍有兩項合約以外的工程待完成。此外，第7座無障礙通道的開端位置仍需執修至順暢，待承判商「盈信」呈報完工後，顧問公司驗收後將發出缺陷清單，待修後再向屋宇署申報完工。
「盈信」補充，於20/9/2013將完成該3座的假天花安裝工程及合約範圍整體工程。
譚經理匯報，30/8/2013工程小組會中，曾向承判商提出5個要求，有些是合約之內，亦

的證明，301及302小巴專線的資料是併約，因此難以得知302路線有無實際虧損，但為方便本苑居民，小組建議將入閘費加至\$2000，可擺放兩輛車。

委員蔡成火表示，入閘費已維持多年，若小巴經營困難，可以收取較少的人閘費，但若在夜間擺放車輛於本苑則不妥，因為小巴不只是服務本苑，本苑只是作為總站。

委員李麗思表示，需體諒乘坐302的業戶，若不予302入邨，則令居民不便。是否容許擺放兩輛車於本苑，建議交由交通小組再作商討，入閘費則收取\$1500，1年後再作檢討。

秘書郭維伍表示，現時96M夜間亦沒有在總站停泊車輛，故入閘費可收取\$1500，但停泊兩輛車則建議再作商討。

委員劉永偉表示，現時需考慮，若夜間在本苑停泊兩輛車，是否方便了乘坐頭班車的居民；及停泊兩輛車於本苑，會否影響附近居民。

經商討後，委員認為，可接納入閘費每月\$1500為期一年，期滿再作檢討；至於是否容許於本苑停泊兩輛車，需再作商討。小巴公司亦需讓小巴站位置保持清潔。

5.4 譚經理匯報，上次會議其中一項議程，是要求管理公司應在現有的資源下作增值及改善管理方案，客戶服務部在27/8/2013已將建議電郵予委員。

委員劉永偉表示，收到該建議，但建議所提及的儀容等改善，實際為管理公司最基本可提供予本苑，這是工作要求的一部份而非額外增值服務。

譚經理回應，在現有資源此櫃架限制下，除提升客戶服務外，其他的都需要資源配合。另外，建議方案所提及為獨居長者提供服務，已完成統計，唯仍建議先諮詢本區社工處理。

委員蔡成火表示，管理公司可在處理業戶投訴加強服務，盡快解決業戶問題。

另外，秘書郭維伍亦表示，管理公司新購買的垃圾桶容量小，容易裝滿。

譚經理回應，容量小是特意的，原因是為預防裝修工人將建築物料倒入垃圾桶。

委員建議，管理公司可安排較頻密清理垃圾桶。

(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 25號舖續租約事項，租用25號舖作法團辦事處的1年租約將於2013年11月30日約滿，因現時該舖位的租金已滯後，因此這是要求租金由\$10,000調整至\$12,000，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，加幅為20%。

委員蔡成火表示，管理公司與法團為合作伙伴，同時租賃並非為商業用途，而是為本苑居民服務，希望可酌情調整。

委員商討後，認為該項申請暫交由財務小組跟進，管理公司向業戶爭取降低加幅至10%。

6.2 C 停車場懷疑早前雷擊事件引致設施損壞，有關報價為\$14,000更換系統電腦及系統測試，是次損壞已向保險公司申報。

主席羅裕權宣佈通過是項申請，出席委員沒有表示反對。

6.3 第 2 座天台升降機房維修天花工程，有關報價如下：

| | 首選 | 二選 | 三選 | 無回標 |
|-----|----------|----------|----------|--------------|
| 投標商 | 高匯通 | 唯一 | 譽駿 | 港澳、科技、惠南、桑威、 |
| 投標價 | \$25,500 | \$26,000 | \$29,600 | 永高、堅成、志豐 |

委員劉永偉要求提供實際維修面積。

譚經理表示現時未能提供，將 11/9/2013 電郵予委員。

主席羅裕權宣佈通過揀選「高匯通」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

6.4 第 11 座 20D 單位主廁及主人房外牆紙皮石需維修，分別為主廁外牆 3x2 呎、主廁外牆 3x2 呎及主人房外牆 12x10 呎，因有棚架而無需搭棚，有關報價如下：

| | 首選 | 二選 | 三選 | 無回標 |
|-----|----------|----------|----------|----------|
| 投標商 | 桑威 | 高匯通 | 港澳 | 譽駿、暉雄、惠南 |
| 投標價 | \$16,000 | \$23,500 | \$26,800 | |

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。

6.5 第 15 座 A 幢 3 樓 2 室睡房、主人房及廚房外牆維修紙皮石，有關工程項目如下：

- | |
|-----------------------|
| A)維修睡房窗台外牆 4x3 呎，連標準棚 |
| B)維修睡房外牆 2x3 呎，連標準棚 |
| C)維修主人房外牆 4x3 呎，連標準棚 |
| D)維修廚房外牆 8x1 呎，連高背棚 |

本苑蜘蛛車未能到達，有關報價如下：

| | 首選 | 二選 | 三選 | 四選 | 五選 |
|-----|----------|----------|----------|----------|----------|
| 投標商 | 高匯通 | 桑威 | 唯一 | 譽駿 | 港澳 |
| 投標價 | \$20,900 | \$21,300 | \$27,200 | \$32,000 | \$39,800 |

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 第 2 座 1 至 3 樓 B 單位主人房外牆紙皮石需維修，分別為 1 樓主人房外牆 4x5 呎、2 樓主人房外牆 4x4.5 呎及 3 樓主人房外牆 4x5 呎因有棚架而無需搭棚，有關報價如下：

| | 首選 | 二選 | 三選 | 四選 | 無回標 |
|-----|----------|----------|----------|----------|-----|
| 投標商 | 高匯通 | 桑威 | 譽駿 | 港澳 | 暉雄 |
| 投標價 | \$12,000 | \$12,000 | \$18,000 | \$26,800 | |

雖「高匯通」曾到場檢查，但「桑威」亦常在本苑工作，對現場環境亦熟悉，經商議後，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)跟進第 17 座、第 21 座及第 28 座對面斜坡照渠報告

譚經理匯報，數月前收到屋宇署的信件，要求檢查第 17 座、第 21 座及第 28 座鄰近斜坡地底，較早前供水喉已做聲納探測，只剩排水管需進行照渠，已收到報告顯示有數處需維修，30/8/2013 工程小組會議認為以加注內壁方式維修，正邀請發展局渠務工程名單甲類同時為建

設商會會員，加上負責照渠的公司，合共 22 間公司報價。5/9/2013 出信邀請報價，暫有 7 間公司書面回覆不報價，只有 3 間口頭回覆會報價，若沒有收到報價，則會擴大邀標範圍。屋宇署現未有提供規定報告日期，因此待報價回覆後再作商討。

(八)匯報花槽圍欄標書進展及往後工程監督事宜

花槽圍欄關注組召集人羅裕權匯報，2/9/2013 關注組收到項目管理公司的招標書擬稿，小組已開會確認標書，預計於 10 月底揀選承判商，再召開大會確認承判商，招標過程將於今年內完成，2014 年才動工。

(九)管理公司工作匯報

- 9.1 譚經理表示，中秋節當日，客戶服務部大部份員工將於下午 4 時下班，但當日亦會安排 1 位主任當值至晚上 8 時 30 分。
- 9.2 關於建議 A 泳池改變用途，律師意見表示大廈公契已清楚列述 A 泳池的存在，若要改變用途，等同需修改公契，需 100%的業主同意通過。康樂小組建議，可改善 A 泳池的整體外觀，清潔池水，保持整齊。要求管理公司可收集報價。
- 9.3 D 車場天台公園的涼亭，早前因支架被白蟻蛀蝕而拆，除現時因工程部缺人，需等待較長時間才有人手裝回，委員表示管理公司可索取報價，再考慮外判或由工程部負責。

(十)各小組匯報

10.1 文娛康樂環境衛生事務組匯報如下：

- i. 委員李麗思查詢，B 泳池池水較綠的原因何在。
譚經理表示，已通知泳池公司，可能是下少了漂水。
- ii. 康樂小組於 A 車場頂設有「綠田舍」義工試種，有委員及 7 位義工開墾花圃，已見規模。
- iii. 第 1 至 2 座的園藝改善已完成，將進行第 7 至 9 座的園藝改善。
- iv. 清潔公司已完成第 1 至 28 座清洗後樓梯，希望持續。
- v. 中秋晚會於 14/9/2013 舉辦。
- vi. 玻璃樽回收事宜，已向有關部門申請回收箱，建議管理公司提供擺放回收箱位置。膠樽回收需由本苑自行送到回收廠，每趟運費\$800，除考慮財政問題外，亦需考慮儲存位置，現交小組再作跟進。
- vii. 11 月將舉辦西貢海鮮團，已向區議會申請活動基金贊助。
- viii. 早前申請的戴麟趾基金已獲批款購置一部健身單車，已通過該單車將擺放於第 1 期樓底位置。

10.2 財務小召集人司庫黃懿華匯報，現時戶口結存中已撥出\$5,000,000 準備做定期，現時「澳新」銀行表示可到本苑提供服務，定期利率為 1.34%，為期 5 個月。本苑其他定期設在中國銀行。

經商討後，委員一致認為可作嘗試，將\$5,000,000 存於「澳新」銀行做定期。

另中國銀行有三項定期相繼於 9 月份到期，建議將其中一項最早到期亦轉至「澳新」銀行做定期。現時在中國銀行的定期總額是 HK\$5,670,713.55，對事項建議，出席委員沒有表示反對。

10.31 投訴監察及保安交通事務組召集人劉永偉匯報，早前收到一位業戶投訴，表示深夜下班而未能通過第 14 座的天梯。

對於此投訴，委員劉永偉認為維持天梯的開放時間，認為這確實是對低層住戶有騷擾，該名投訴者可改行其他通道，並要求管理公司回覆投訴者。另外，劉委員亦認為現時用塑膠鏈圍封，效果不顯見，建議保安將膠鏈拉緊。

10.32 319 邨巴早前在未取得法團同意私下更改行車時間，認為此舉不尊重法團，另外早前亦要求 319 邨巴公司亦表示會考慮增設街市街站，但現時仍沒有任何回覆。

(十一)其他事項

11.1 有第 23 座的業戶表示，其在 D 車場天台公園樹下做運動，但其行為被管理公司指為踐踏草地。

譚經理表示，作為大廈經理人，管理以法為先，因此已就事件諮詢本苑顧問律師意見。顧問律師回覆「根據本苑補充公契第 10(2)，管理人有權控制及制定屋苑規則作為使用公用地方(包括公園)的限制。另外，本苑補充公契第 3(2)條，各業主必須遵守公契、補充公契、園規、大廈規則及其他規例。根據本苑的園規，該業主是不得踐踏草地。加上，該業主踐踏草地會影響草地質素而影響其他業主觀賞公園的權利。」

根據照片記錄，23/5/2013 照片可見草地是完好的，但近日經一段時間踐踏，在某樹下可見有一個圈草地死地，若每名業戶都如此做法，本苑園藝範圍難有完好。若要做運動，本苑有其他位置，而要踐踏草地才對身體有益，則聞所未聞。

委員蔡成火表示，為身體健康，鼓勵業戶行邨，但在草地上行圈，確對草地造成破壞。經商討後，主席羅裕權宣佈，此事管理公司應按園規管理，若業戶仍不聽勸告，將出律師信保留追究責任。

11.2 委員蔡成火表示，近日邨口發生 2 宗車禍，該位置由屯門出深井的車輛車速沒有因近住宅出入口而減慢，本苑亦有長者橫過馬路對面，危險度較高，建議法團去信予運輸署，要求豪景花園外向深井行車線加凹凸路標，以減車速，向屯門行車線轉入本苑缺口加雙白線，以及要求路中間壘位改善免遮視線，信件副本予兩位當區區議員。信件會附加相片，信件由秘書處負責。

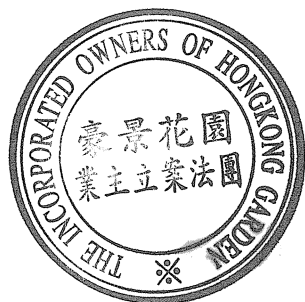
(十二)商定下次開會日期

下次會議日期將另行通知。

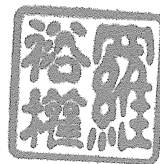
(十三)會議結束

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 10 月 8 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7次常會 (2013年9月10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 | C停車場 | 懷疑雷擊事件引致設施損壞 | 更換系統電腦及系統測試 | 富城 \$14,000 | -- | -- | -- | -- | | 富城 |
| 2 | 第2座 | 天台升降機房維修天花工程 | 多處共約100平方呎 | 高匯通 \$25,500 | 唯一 \$26,000 | 碧駿 \$29,600 | 港澳、科技、惠南、葵威、永高、堅成、志豐未有報價 | | | 高匯通 |
| 3 | 第11座 | 20D單位 主廁及主人房 外牆紙皮石 | A)維修主廁外牆 3x2呎 B)維修主廁外牆 3x2呎 C)維修主人房外牆 12x10呎 已有棚架無需搭棚 | 葵威 \$16,000 | 高匯通 \$23,500 | 港澳 \$26,800 | 碧駿、暉雄、惠南未有報價 | | | 葵威 |
| 4 | 第15座 | 15A幢3樓2室 睡房、主人房及廚房 外牆紙皮石 | A)維修睡房窗外牆 4x3呎 連標準棚 B)維修睡房外牆 2x3呎 連標準棚 C)維修主人房外牆 4x3呎 連標準棚 D)維修廚房外牆 8x1呎 連高背棚 | 高匯通 \$20,900 | 葵威 \$21,300 | 唯一 \$27,200 | 碧駿 \$32,000 | 港澳 \$39,800 | | 高匯通 |
| 5 | 第2座 | 1至3樓B單位 主人房 外牆紙皮石 | A)維修1樓主人房外牆 4x5呎 B)維修2樓主人房外牆 4x4.5呎 C)維修3樓主人房外牆 4x5呎 已有棚架無需搭棚 | 葵威 \$12,000 | 高匯通 \$12,000 | 碧駿 \$18,000 | 港澳 \$26,800 | 暉雄 未有報價 | | 葵威 |

主席: 

秘書: _____

司庫: _____



11/9.2013 