



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 333-11-2013

豪景花園業主立案法團 第六屆管理委員會第九次會議紀錄

已審議及通過

會議日期： 2013 年 11 月 5 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) 梁楚燕(11 座) 韓愛玲(16 座) 黃嘉銘(12 座) 李銀仲(17 座)
沈正民(18 座) 王輝誠(21 座) 李麗思(21 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： 李陳寶潔(13 座) 麥新(17 座) 蔡成火(23 座) 周玲娟 (25 座)

幹事： 趙艷紅
其他機構： 天築代表蕭先生 盈信詹先生
列席居民： 5 名

討論事項：

(一)匯報委員出席情況

秘書郭維伍匯報，委員李陳寶潔、麥新、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

委員劉永偉動議通過是次會議議程，黃嘉銘和議，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(8/10/2013)

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(8/10/2013)，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 管理公司余志雄匯報，每星期都到第 7 至 9 座巡察及提交巡查報告，早前委員新提出的執修項目，例如 B 車場外牆的紙皮石、遊樂設施的地蓆等位置，仍未執修。

天築代表蕭先生匯報，早前已向承判商「盈信」呈交缺損項目清單，待承辦商執修後會再作一次全面驗收。

委員黃嘉銘表示，上次會議已指出了顧問公司製備的缺損項目清單未提及的項目，亦電郵予承辦商，承辦商當時表示將於 21 天內完成所有執修項目，但現時仍未完成，因此建議定於 16/11/2013（星期六）早上 10 時由管理公司、顧問公司代表、承辦商連同委員一同到該 3 座進行巡察。另外，在工程完成後，承辦商承諾會清洗渠道，CCTV 報告會於 7/11/2013 交予管理公司，並檢查是否已清洗乾淨。

最後，委員黃嘉銘詢問，是否提交 BA14 予屋宇署，如未報完工，仍屬工地，擔心有意外時難處理。

顧問公司代表蕭先生回應，將於該星期內提交 BA14，但現時已可使用，已不屬於工地。委員黃嘉銘表示，如不屬於工地，要求承辦商 16/11/2013 前清理工地，管理公司需跟進。

(五) 跟進上次會議事項

5.1 余志雄匯報，上次會議決定由本年 11 月 8 日起，在路面泊車超過半小時便鎖車，管理公司在 18/10/2013 於各座大堂及車場張貼 A3 尺寸通告，並在 19/10/2013 派通告入各單位信箱，25/10/2013 起陸續在路面當眼位置掛上鎖車大型橫額。

5.2 余志雄匯報，就「保留用地」要求「鍾沛林」釐清的三個問題，獲回覆如下：

5.21 沙田好運中心的案例(CACV 45/2009)提及的公契與本苑的公契並不相同。好運中心的公契就公用部份及保留用地的定義有不清晰之處，而本苑的大廈公契內的定義則比較清楚。

5.22 保留用地業主支付屋苑開支的 3%是否足夠此提問，並非本法律意見的範圍。此問題的答案視乎業主額外支付予法團的費用，是否足夠除實際支出了的金額而定。

5.23 水土流失的位置是否保留用地，須由測量師實地視察作出判斷。如果測量師對法律觀點有任何疑問，則可以由測量師與律師再商討有關細節。「鍾沛林」會就提供此等法律意見另外收取費用。

譚經理補充，關於“沙田好運中心”的案例，各屋苑公契皆有分別，即使本苑的“保留用地”網球場、籃球場等，由本苑進行收費及維修，認為「鍾沛林」的答覆對於釐清事件沒有幫助。

另外，“保留用地”業主支付屋苑開支的 3%是否足夠此提問，則同意「鍾沛林」說法。最後，第 7 至 9 座的工程，「鍾沛林」建議要找測量師實地視察是進一步做法。

青龍投資公司代表劉瀚群表示，現可以再諮詢本苑律師顧問意見，若結果都認為需聘請測量師作實地視察，法團才作下一步打算。

商討後，主席羅裕權宣佈，先將「鍾沛林」所提供的意見交予本苑律師顧問評註，若同意「鍾沛林」意見，再決定聘請測量師作實地視察建議，出席委員沒有表示反對。

5.4 余志雄匯報，第 17 座、第 21 座及第 28 座鄰近斜坡地底，共有 8 處需修補，工程小組早前決定以 Patch Lining 方法修補，有關收回報價現分析如下：

報價商	物料牌子	保固期	報價
程記通渠服務工程公司	Easytur	1 年	\$107,800
聯和專業有限公司	無回覆	沒有保固期	\$89,000
Waterline Technology Eng. Ltd	Epros	1 年	\$87,000
高暉建築工程有限公司	中標後才覆	1 年	\$67,000
興業管道工程有限公司	中標後才覆	1 年	\$64,000
暉雄工程有限公司	無回覆	1 年	\$63,800
實力環保服務有限公司	Easy Pur	1 年	\$58,000

「實力」曾為本苑進行照渠工作，對渠管情況較為熟悉。

委員黃嘉銘詢問，以上報價公司是否已知道洗渠報告？

余志雄回應，報告早前已提供予各報價公司，Patch Lining 方法是用玻璃纖維及環保樹脂膠水混合而成的物料。

主席羅裕權宣佈通過揀選「實力環保服務有限公司」為是項工程承判商，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)

譚志培及余志雄共同匯報如下：

6.1 第 1-28 座購買白色垃圾膠袋，每月 2830 包，現有如下 3 種厚度及價錢供選擇，

選擇 A) <u>0.02mm</u> X 24" X 28"白色可分解垃圾膠袋(31 個/包，內附鐵線，包送貨)
選擇 B) <u>0.025mm</u> X 24" X 28"白色可分解垃圾膠袋(31 個/包，內附鐵線，包送貨)
選擇 C) <u>0.03mm</u> X 24" X 28"白色可分解垃圾膠袋(31 個/包，內附鐵線，包送貨)

現時本苑使用厚度為 0.025mm 的垃圾膠袋，委員認為現時的厚度適中，主席宣佈，一致通過採用現時的厚度 0.025mm。

厚度為 0.025mm 的垃圾膠袋，報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選	六選
投標商	商燦行	康億	興和	永佳	宏信	華進
投標價(每月)	\$15,565	\$21,791	\$22,640	\$25,470	\$35,941	\$39,308.7

主席羅裕權宣佈通過揀選「商燦行」為是項物料供應商，出席委員沒有表示反對。

6.2 第 1 座 14 樓 H 單位外牆紙皮石需維修，尺寸為 12X12 呎，需搭建 1 個棚架，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	港澳	高匯通	唯一	譽駿	惠南
投標價	\$13,800	\$25,600	\$25,800	\$27,000	\$34,800

主席羅裕權宣佈通過「港澳」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

6.3 第 2 座 15 樓 C 單位外牆需維修紙皮石，有關工程項目如下：

A)維修客房花槽外牆 8x2 呎
B)維修左房外牆 4x2 呎
C)維修左房外牆 4x1 呎
工程需搭建一個 18x8 呎的 L 形棚架

有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選
投標商	勝記	高匯通	惠南	譽駿
投標價	\$12,500	\$16,900	\$18,200	\$23,400

主席羅裕權宣佈通過「勝記」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

6.4 第 2 座 12 樓至 13 樓 B 單位外牆需維修紙皮石，有關工程項目如下：

A)維修 12 樓花槽外牆 8x2 呎
B)維修 13 樓花槽外牆 8x2 呎
工程棚架需由 12 樓出，由 12 樓底搭建至 13 樓高

有關報價如下：

	首選	二選	三選
投標商	高匯通	海龍	譽駿
投標價	\$12,300	\$13,500	\$17,000

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 4 座 16 樓 B 單位維修外牆紙皮石，有關工程項目如下：

A)維修右房外牆 3x6 呎
B)維修右房外牆 6x6 呎
工程需搭建一個 L 形棚架

有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	高匯通	唯一	港澳	譽駿	惠南
投標價	\$14,000	\$15,800	\$16,800	\$18,000	\$24,900

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 26 座 21 樓 B 單位外牆紙皮石需維修，分別為主房外牆 8x9 呎，由天台落搭建棚架約 10x12 呎，主房右房間窗簷頂 10x1.5，搭建棚架約 11 呎；及客廁、左房、主廁外牆紙皮石維修約 28 平方呎，搭建棚架約 17 呎，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選
投標商	唯一	高匯通	惠南	譽駿
投標價	\$28,000	\$39,800	\$42,500	\$46,500

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 15E 座地下 2 號沖廁加壓泵(10/1/2003 裝)已老化，建議更換高福牌 3 匹(CRN10-06)加壓泵，有關報價如下：

	首選	二選	三選
投標商	國泰	高福	志豐
投標價	\$12,700	\$12,720	\$13,900

主席羅裕權宣佈通過「國泰」為是項採購供應商，出席委員沒有表示反對。

6.8 第 16 座更換地下 2 號沖廁水泵老化，建議更換高福牌 15 匹(CRN15-10)，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選
投標商	高福	國泰	振輝	志豐
投標價	\$24,054	\$25,460	\$27,050	\$28,500

主席羅裕權宣佈通過「高福」為是項採購供應商，出席委員沒有表示反對。

6.9 為全苑購買 2013 年聖誕花，申請撥款\$10,000。該撥款為預算，屆時多除少補。另外，2014 年農曆新年活動申請撥款\$100,000，活動模式與去年相若。

主席羅裕權宣佈通過此兩項申請，出席委員沒有表示反對。

(七)審議及通過 A 車場天台園圃種植計劃事宜

文娛康樂及環境衛生事務組副召集人韓愛玲匯報，27/10/2013 舉辦園圃開放日，當日約 80 戶登記有興趣參與。另外，現時收到 1 位住戶意見，表示將現時花槽給居民耕作有改變土地用途之嫌。管理公司已諮詢法律意見，律師表示法團有權定立公眾地方的使用守則，但建議向地政署諮詢。

青龍投資有限公司劉瀚群表示沒有案例顯示此類園圃屬改變用途，不建議向地政署查詢。經商議後，主席羅裕權表示該項目只是其中一個康樂活動，既然有不少業戶亦深感興趣，暫時可按計劃進行。

至於有委員提出可否用「租賃」形式予業戶，譚經理表示，名稱可再商討，建議以「持用合約」代替，租用條例訂明後，可交由顧問律師評註。

另外，文娛康樂及環境衛生事務組召集人蔡成火曾表示，如業戶有意見，可由中間位置開始推行，有關耕作位置及細節，由文娛康樂及環境衛生事務組再作商討。

(八)審議及通過本苑試行玻璃樽回收計劃

委員李麗思匯報，政府徵收垃圾徵費是遲早問題，法團應該在環保項目盡一分力，現時狀況是膠樽難找回收商。至於玻璃樽可向政府申請「玻璃樽收集箱」，但要先成功找回收商，後申請。文娛康樂及環境衛生事務組建議將玻璃樽回收箱擺放於苑外商場外的空地，經諮詢後，玻璃樽回收需本苑自行運送，清潔公司已答允在人手上作配合，運費每次為\$1000，每月運送一次。

譚經理補充，購買 2 個鐵籠作膠樽回收籠，初步報價每個\$2,400，主席宣佈可暫先試行，出席委員沒有表示反對。

(九)管理公司工作匯報

- 9.1 余志雄表示，管理公司已在第 19 至 21 座大廈外牆加裝不銹鋼字牌，以方便居民或訪客識別。
- 9.2 早前第 19 某業戶來信要求退回在 10 月 6 日違泊之鎖車費，管理公司已書面要求他提供理據，最後事主稱當日只是上樓餵藥給兒子吃，並無醫生證明。
委員一致認為，上次會議已表示如提供有關證明才酌情處理，若不能提供，則需依例繳交開鎖費。
- 9.3 早前第 20 座某單位向水務署投訴食水混濁，水務署共抽 7 個水辦化驗，結論是錶前水管問題，第 19 至 21 座的食水管未更換，因此該現象正常，長遠之計，亦建議考慮更換。
- 9.4 早前有業戶在第 6 座外圍跌傷，亦成功索取賠償，因此建議在外圍加裝閉路電視鏡頭，以加強外圍保安系統及監察之用。已邀請現時保安系統保養商「視訊通」提供初步意見，建議加裝 16 支鏡頭，報價 HK\$109,800，留待工程小組作商討。
- 9.5 大廈保險於 2013 年 12 月 31 日到期，過往購買現金保的費用由管理公司支付，現金保險中包括誠信保、現金遺失及運送保，將風險轉移，但 2014 年開始管理公司不再承擔保險費；建議可跟隨「華懋」投購以享較便宜保費或在大廈保險中一併購買，委員一致認為可再作商討。

(十)各小組匯報

- 10.1 文娛康樂環境衛生事務組委員李麗思代為匯報，小組會舉辦兒童足球訓練班，訓練班教練持有青年足球領袖證書，並為義務授課，該課程的教學用具由管理委員會委員贊助。
- 10.2 財務小召集人司庫黃懿華匯報，截至 2013 年 11 月 1 日遊樂會基金結餘為\$ 347,284.32。
- 10.31 投訴監察及保安交通事務組召集人劉永偉匯報，小組將於 2013 年 11 月 29 日召開會議。

(十一)其他事項

- 11.1 有第 21 座的業戶表示，早前有車輛停泊於 D 車場，因天花滲水而弄髒車輛，清潔費 \$880，管理公司已將事件向保險公司匯報，但因未過墊底費，保險公司不作賠償，現希望索回清潔費。之前管理公司余先生表示已向管理委員會反映意見，但委員意見參半，會再向管理委員會反映。
就這投訴事件，管委會表示全不知情，經商討後，青龍投資有限公司代表劉瀚群表示，若有員工在處理事件時，方法失當，會再作處理，現由譚經理作出跟進，並要求一星期內提交事件報告，再交由投訴監察及保安交通事務組處理。

11.2 余志雄匯報，有一名在 D 車場時租被鎖車的車主質疑管理處執行不公，委員查詢管理處有否處理失當。

譚經理回應，車位屬私人物業，時租車位亦如是，管理處會按車位業主意願跟進，如車位業主要求即時鎖車處理，則會應業主意願即時鎖車，如車位業主要求通知佔泊車輛駛離，則會通知佔泊車輛駛離，作為時租車位管理人，亦會即時鎖車。

(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 12 月 2 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


第六屆豪景花園業主立案法團第九次常會 (2013年11月5日)
每單工程及服務超過\$10,000報價申請

附件

編號	支帳賬戶	單位/事項	尺寸/庫項	首選	二選	三選	四選	五選	六選	七選	備註	會議決定
1	第1-28座	購買白色垃圾膠袋 2013年12月份 至 2014年11月份	0.025mm X 24" X 28" 白色可分牌垃圾膠袋, 共2830包 (31個/包, 內附鐵線, 包送貨)	商標行 \$15,565/月 (每包\$5.5)	康偉 \$21,791/月 (每包\$7.7)	興和 \$22,640/月 (每包\$8)	永佳 \$25,470/月 (每包\$9)	宏信 \$35,941/月 (每包\$12.7)	華進 \$39,308.7/月 (每包\$13.89)	瑞鴻、合興、 大記、創業 無回標		商標行
2	全苑	第17、21及28座鄰近斜 坡地底渠維修	經觀察後, 發現共8個位置需維修, 將以PATCH LINING方式維修	實力 \$38,000	暉雄 \$63,800	興業 \$64,000	高輝 \$67,000	Waterline \$87,000	聯和 \$89,000	程記 \$107,800		實力
3	第1座	14樓H單位 維修外牆紙皮石	維修外牆 12X12呎 棚架1個	港澳 \$13,800	高匯通 \$25,600	唯一 \$25,800	譽駿 \$27,000	惠南 \$34,800	--	--		港澳
4	第2座	15樓C單位 維修外牆紙皮石	A) 維修客房花槽外牆 8x2呎 B) 維修左房外牆 4x2呎 C) 維修左房外牆 4x1呎 L) 棚架一個 18x8呎	勝記 \$12,500	高匯通 \$16,900	惠南 \$18,200	譽駿 \$23,400		港澳 無回標			勝記
5	第2座	12樓至13樓B單位 維修外牆紙皮石	A) 維修12樓花槽外牆 8x2呎 B) 維修13樓花槽外牆 8x2呎 棚架由12樓出, 由12樓底搭建至13樓高	高匯通 \$12,300	海龍 \$13,500	譽駿 \$17,000		港澳、惠南 無回標				高匯通
6	第4座	16樓B單位 維修外牆紙皮石	A) 維修右房外牆 3x6呎 B) 維修右房外牆 6x6呎 L) 棚架一個	高匯通 \$14,000	唯一 \$15,800	港澳 \$16,800	譽駿 \$18,000	惠南 \$24,900				高匯通
7	第26座	21樓B單位 維修外牆紙皮石	A) 維修主房外牆 8x9呎, 棚架約10x12呎(由天台落架搭建) B) 維修主房右房間窗簾頂 10x1.5, 棚架約11呎 C) 維修客廳、左房、主房外牆 約28平方呎, 棚架約17呎	唯一 \$28,000	高匯通 \$39,800	惠南 \$42,500	譽駿 \$46,500		港澳 無回標			唯一
8	第15座	更換地下1號 沖廁加壓泵	第15B座地下1號沖廁加壓泵 建議更換款式: 高福牌3匹(CRNI0-06)	國泰 \$12,700	高福 \$12,720	志豐 \$13,900		漢記、振輝 無回標				國泰
9	第16座	更換地下2號 沖廁水泵	第16座地下2號沖廁水泵 建議更換款式: 高福牌15匹(CRNI15-10)	高福 \$24,054	國泰 \$25,460	振輝 \$27,050	志豐 \$28,500		漢記 無回標			高福
10	全苑	購買聖誕花	申請撥款\$10,000	譚志培 \$10,000								通過
11	全苑	農曆年活動及購買年花	申請撥款\$100,000	譚志培 \$100,000								通過

主席: 

秘書: 

司庫: 

日期: 15/11/2013



V. M. CHAN