



# 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 335-12-2013

### 豪景花園業主立案法團 第六屆管理委員會第十次會議紀錄

尚待審議及通過

會議日期： 2013年12月3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)  
梁楚燕(11座) 黃嘉銘(12座) 陳淑嫻(13座) 韓愛玲(16座) 麥新(17座)  
沈正民(18座) 王輝誠(21座) 李麗思(21座) 周玲娟(25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： 李陳寶潔(13座) 李銀仲(17座) 蔡成火(23座) 劉瀚群(青龍投資有限公司代表)  
幹事： 趙艷紅  
其他機構： 盈信詹先生  
列席居民： 4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、蔡成火、劉瀚群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，郭麗芬和議，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(5/11/2013)

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(5/11/2013)，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 管理公司譚經理匯報，第7至9座保安員櫃枱已完成安裝。工程小組、「天築」及「盈信」於30/11/2013進行實地驗收，發現一些缺損項目，「天築」將整理清單並交「盈信」跟進。較顯著的項目如下：

- C單位下與D單位下麻石磚不對紋。
- D單位下安全地蓆位置並未納入工程合約，但該3處地蓆範圍，康樂小組建議鋪回石面再裝回原有3組運動設備，工程小組到現場視察時得知，該3組設備

並沒有列入本苑的批則中，恐裝回反影響在有意外時賠償責任，故建議只鋪回石面。主席及出席委員沒有表示反對

委員黃嘉銘要求管理公司將驗收後的缺損項目清單提供予顧問公司，然後結合顧問公司所提交的缺損項目清單，再交予承判商。

- 地下後梯地面破裂，工程小組與「天築」、「盈信」實地研商出跟進方法，待管理公司與工程部研究後才可定案。

4.2 承判商代表表示，現時已完成驗收，其他細節不影響整體公眾出入，要求於新年前全面完成。

## (五)跟進上次會議事項

5.1 屋邨經理譚志培匯報，就“保留用地”諮詢法律意見一事，經「鍾沛林」釐清疑問後，5/11/2013 常會中管委會決定再徵詢「禰氏」是否認同「鍾沛林」意見，「禰氏」已回覆認同「鍾沛林」意見，即應聘請測量師釐清“保留用地”範圍。另外，其亦表示「保留用地」的業主有責任分攤屋苑開支及不少於 3% 的管理開支。  
經商討後，委員認為可依法律意見，聘請一位測量師，待有報價後，再作商討。

## (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)

譚志培匯報如下：

6.1 第 3 座 11 樓 B 單位維修客房窗台外牆紙皮石，尺寸為 12X12 呎，檢查客房窗簷頂需搭建棚架一幅，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選
投標商	桑威	高匯通	譽駿	唯一
投標價	\$10,200	\$13,400	\$15,000	\$16,800

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。

6.2 第 4 座 17 樓 B 單位維修睡房外牆紙皮石，尺寸為 14X4 呎，需搭建 1 幅棚架，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	\$10,300	\$14,900	\$15,800	\$18,900

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。

6.3 第 6 座 20 樓 C 單位外牆需維修紙皮石，有關工程項目如下：

- |                    |
|--------------------|
| A)維修左房天花外牆 6x4 呎   |
| B)維修左房近窗簷下外牆 3x8 呎 |
| 需搭建一幅棚架檢查右房外牆      |

有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	譽駿
投標商	高匯通	港澳	唯一	桑威	
投標價	\$15,500	\$16,900	\$18,800	\$19,300	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。

6.4 第 21 座 10 樓 B 單位主人房外牆需維修紙皮石，尺寸為 4X8 呎，需搭建 1 幅棚架：

有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	港澳
投標商	桑威	高匯通	唯一	譽駿	
投標價	\$10,200	\$11,900	\$14,800	\$15,000	無回標

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 3 座天台 2 號食水加壓泵老化，建議購買「高福牌」3 匹 CRN10-06 2.2kw 交水電部更換，有關報價如下：

	首選	二選	三選
投標商	國泰	高福	振輝
投標價	\$12,700	\$12,720	\$15,120

委員黃嘉銘表示，上年因申請淡水沖廁，本苑曾加裝加壓泵，曾要求管理公司在承判商「惠南」完工後提交一份維份及保養程序小冊子予水電部作參考維修保養，現時是否有作跟進。

譚經理表示可嘗試向「惠南」索取。

主席羅裕權宣佈通過「國泰」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

6.6 第 21 座地下 2 號沖廁水泵已老化，建議更換「高福牌」10 匹 CRN15-09，由水電部安裝，有關報價如下：

	首選	二選	三選
投標商	國泰	高福	振輝
投標價	\$22,000	\$22,050	\$25,000

主席羅裕權宣佈通過「國泰」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

6.7 第 10 座地下大堂冷氣工程已耗損，建議更換三菱 3 匹 PKARPTIKAL，委員麥新曾建議可使用變頻式機，以可節省電費，但變頻機只有冷暖機，擔心職員冬天使用以致增加電費，因此建議只用冷氣機，連安裝送貨有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	大興	永康	桑威	譽駿	高匯通
投標價	\$18,200	\$20,380	\$25,700	\$31,000	\$35,000

另外，變頻機只有「大興」回標，3 匹機價錢為\$15,500，但實際匹數只有 2.5 匹。

有委員表示，可要求保安員不能開暖氣功能，支持用變頻冷氣機。

現處於冬天，是項申請仍有時間再索取更多報價，主席羅裕權宣佈待下次會議再作商討，出席委員沒有表示反對。

6.8 第 22 及 23 座中間地下鐵欄杆生銹腐蝕，重做不銹鋼工程，有關項目如下：

304 不銹鋼 1.2mm 厚，送貨連拆舊裝新工程，欄杆 19 呎長 x40 吋高，主欄通直徑 2 吋，間隔欄柵直徑 6 分圓通，間隔欄柵相隔約 3.5 吋

有關報價如下：

	首選	二選	三選	長城、
投標商	永和	浩福行	高匯通	
投標價	\$10,500	\$13,500	\$28,500	\$28,500

主席羅裕權宣佈通過「永和」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

6.9 第 19 至 21 座及 27 至 28 座客戶服務助理編制合共 13 人，長期當值只有 10 至 11 人，由於聘請多時仍未有人應徵，因此現有客戶服務助理經常出現「頂更」及「追更」情況，造成過於勞累影響服務，建議臨時增聘一名保安員作為客戶服務助理「頂更」用途，現時保安公司「安民」報價聘請一名保安每月\$15,841，此情況維持至成功聘請新客戶服務助理。

主席羅裕權宣佈通過此項申請，出席委員沒有表示反對。

6.10 第 1 至 26 座及保安控制室固網電話續約事宜，舊合約於 8/12/2013 到期(合共 33 條線)，新合約於 9/12/2013 開始，「香港寬頻」\$60,120 (24 個月費用)，主席羅裕權宣佈通過此項申請，出席委員沒有表示反對。

6.11 2013 年客戶服務部員工及 27、28 座客戶服務助理購買冬季制服，購買項目如下：

項目	數量(件)	價錢
黑西裝	1	\$440
黑西裙	6	\$750
恤衫	2	\$150
POLO 恤長袖	42	\$3,864
黑色工作褲	26	\$3,250
黑風褸	6	\$1,788
合共		\$10,242

主席羅裕權宣佈通過此項申請，出席委員沒有表示反對。

6.12 確認將 340 萬存款由富邦銀行轉往匯豐銀行作屋苑日常運作開支之用，早前委員已書面通過。主席羅裕權宣佈確認此項申請，出席委員沒有表示反對。

## (七)審議及通過 2014 至 2015 年度本苑各座升降機保養合約投標商

譚經理匯報，現時本苑各座及 A 停車場升降機保養合約於 31/12/2013 完結，早前已進行公開招標，有 5 間公司回標，當中只有「力建」「蒂森克虜伯」報回所有有座別及 A 停車場的價錢，其他「星碼」「電梯工程」及「耀天」都只報回廠機，有關分析(附件二)已電郵予委員，工程小組亦於 21/11/2013 見標，小組建議由原廠保養。增幅較大的原因在於 2013 年經歷了第二坡的最低工資，在升降機行業亦頒發新例，要求工作人員需合資格，因此競爭激烈以致升幅加大。「力建」在機電署評級為第三級即最差級別，故小組不建議由該公司承接辦保養合約。

另外，第 16 至 26 座的「金星牌」升降機，現時每月保養費為\$1,760，及 19 至 21 座合有 6 部「Thyssen」牌樓梯升降機，現時每月保養費為\$480 一部，「金星牌」升降機為「星碼」原廠保養，報回標價為每月\$2,600，見標時，委員要求「星碼」提出誠意，因此每部減至\$2,450。秘書郭維伍要求，保養商每月需開啟樓梯升降機一次，以確保運作正常，譚經理表示，保養商每月皆有前來保養。經商討後，有以下決議：

- 第 1 至 6 座「日立牌」載客升降機，揀選原廠保養商「耀天」，2 年保養費合共\$532,800。
- A 停車場「日立牌」載客升降機，揀選原廠保養商「耀天」，2 年保養費合共\$40,800。
- 第 7 至 14 座「東芝牌」載客升降機，揀選原廠保養商「電梯工程」，每年保養費合共\$1,036,800。
- 第 16 至 26 座「金星牌」載客升降機，揀選原廠保養商「星瑪」，2 年保養費合共\$1,293,600。
- 第 27 至 28 座「東芝牌」載客升降機，揀選原廠保養商「電梯工程」，2 年保養費合共\$259,200。
- 第 19 至 21 座「Thyssen」牌樓梯升降機，揀選保養商「星瑪」，2 年保養費合共\$100,800。

主席羅裕權宣佈通過揀選以上升降機保養合約投標商，出席委員沒有表示反對。

## (八)審議及通過 2014 年度保險合約標書

譚經理匯報，來年會購買 4 項保險，分別為「財產一切險」、「僱員賠償險」、「現金保險」及「公眾責任保」，在 13/11/2013 登報公開招標，隨後亦邀請 64 間公司投標，29/11/2013 截標，最終有 3 份回標。並於 29/11/2013 由郭維伍秘書、劉永偉委員及李銀仲委員見証下開標，有關回標分析請參閱附件三，只有「科研」完全按照本苑設定之條款報價，而其餘 2 間公司亦修改本苑墊底費，故建議採用「科研」。

主席羅裕權宣佈通過揀選「科研」為 2014 年度保險合約投標商，出席委員沒有表示反對。同時亦建議管理公司在揀選後出信予「科研」，商討標價的下調空間。

## (九)商討 2014 年度財政預算

譚經理匯報，23/11/2013 已將 2014 年度財政預算電郵予各委員，28/11/2013 財務小組會議中作以下建議：

- 第 27 及 28 座可將全日制清潔服務改為半日制。
- 法團會議支出預算由 14 萬下調至 7 萬。
- 節日裝飾預算由 14 萬下調至 8 萬。

- 園藝支出預算由 20 萬下調至 10 萬。

各座財政狀況中，第 9 座、第 13、14 座、第 27、28 座及商場有累積赤字。直至 31/10/2013，第 7 至 9 座有因大型水土流失工程，因此基金累積為負數。在 2014 年的預算中，沒有計劃作大型維修項目，但基金受影響的原因在於仍有工程未支付尾數，因此可推算出，12/2014 第 7 至 9 座基金仍出現負數。

各座調整管理費沿用 2013 年加幅兩大原則，第一，如果預計該座在 2014 年底有 3 個月或以上盈餘，2014 年不加管理費；第二，管理費加幅不多於 15%，即使有不足亦在繼後年份處理，因此除第 1、2、4、6、19、20、22、23、25、26 座及 A、B 車場本年度不加管理費外，第 3 座加 8%，其餘 C 及 D 車場、商場、第 5、7 至 15 座、第 16 座、18、21、24、27 及 28 座各加 15%。

財政預算中，2014 年的保安及清潔合約因於本年中簽署，為期 2 年，因此合約費不變，但預留少量費用是用於特發事件如新年活動等的保安及清潔支出，管理委員會建議刪除該項預算。

維修保養項目中，保安系統保養方面，合約於 2013 年簽訂為期 2 年，因此 2014 年各座攤分的保養費亦與本年度相同，第 27 及 28 座設有門禁系統，每月該 2 座保養費合共 \$4,000，合約於 31/12/2013 完結，預算加幅為 8%；有線 1 台現時每月保養費 \$2,300，合約於 30/5/2014 完結，預計加幅 8.7%，按每座攤分費用；每座接駁升降機閉路電視鏡頭的訊號線及鏡頭，每座預算更換 1 條訊號線，預算每條 \$2,000 及 1 個鏡頭，每個 \$1,000，一般維修費每座全年 \$500。商討後，委員認為有需要保留此預算。

升降機方面，除保養服務合約費外，每部升降機每年需有 1 張行機紙，預計每張 \$290，每座 \$580，商場升降機會預計加價 20%，升降機一般維修方面，各座沒有作預算，但商場需用作運貨，作預算全年 \$10,000，A 車場無人長時間看管，故預算全年 \$5,000。

水電保養維修，保養合約於 31/7/2014 完結，現時每月保養合約費為 \$138,000，預算新合約加幅 10%，因此 8/2014 至 12/2014 期間，每月合約費 \$151,800。更換水泵方面，每座因應實際情況作預算。購買照明設備方面，按每座不同樓層而定，每座預算全年 \$2,000 至 4,000。

消防保養方面，分別有 3 大項，每年消防年檢，全苑年度檢查費預算 \$30,000；消防維修需因應檢查後情況而定，每座全年預留 \$2,000，商場因有消防令而全年預留 \$100,000，A 至 D 車場因喉管狀況一般需全年預留 \$20,000，緊急維修預計全年 6 次，每次 \$800。

其他維修方面，4 個停車場閘機的保固期在 10/2014 完成，4 個停車場及頭閘每月預算共 \$6,500。車場閘機維修，每部閘機預算 \$10,000，蜘蛛車每季保養費預算 \$3,000，全年 \$12,000，維修費全年 \$6,000；維修外牆紙皮石，每座按情況而定。維修天花滲水，各車場預留全年 \$50,000；維修

地底喉方面，早前收到消防署信件，消防喉有滲漏，現測試第 5 座的總泵至商場位置需做聲納，因此保守預算\$500,000。A 泳池因有業戶反映，建議注滿水，但因漏水，因此預留\$150,000 檢查及維修。心形泳池方面，更衣室對出天花漏水，現懷疑第 19 座山坡漏至，但需查看建築圖，預留\$100,000 維修。

A 車場的取水點供水不足，需重新申請水錶，若符合法例，水錶分別為 1 個淋花喉、洗地喉及廁所，預留\$118,000；更換第 13 至 14 座的遊樂場地蓆，預留\$200,000。

雜項維修，公眾地方預留全年\$60,000，每月每座\$500，第 27 及 28 座因較新，預留不多，商場全年\$200,000，各車場預留全年\$5,000。

冷氣保養，現時商場每月\$3,150，預計加至每月\$3,465，緊急維修全年 2 次，每次\$1,000，商場冷氣亦較舊，每月維修預留\$1,000。

園藝開支，全年\$100,000。

本苑公眾地方主要收入來自利息收入，現時每月約\$50,000，預計存款減少，預計來年每月收入約\$40,000，全年收入只有\$480,000，其他遊樂設施及場地租用收入，以 2013 年 1 至 9 月收入推算 2014 年預計全年收入約\$120,000，雜項收入如鎖車收入及 302 小巴入閘費等預計會減少，該項收入每月\$20,000；2013 年泳池收入全年\$136,269，保守估計來年收入\$130,000；因此，2014 年全年公眾收入約為\$970,000。

本苑支出，如核數費\$45,000，每月會計費預計由現時的\$24,000 增加至\$26,000，全年支出預算為\$296,000。

銀行支出，如自動轉帳及查詢費，預計全年\$4000。

業主大會支出，小組建議 2014 年只開一次業主大會，以將會議支出由預算最初建議的 14 萬減至 7 萬。

電費方面，按 2013 年 9 月前的實際支出計算，2014 年電費加價 5%，但中電在 10 月已取消回扣，效力大概相等於 2%加幅，因上預計 2014 年加幅為 7%，推算總支出全年為\$179,760。

節日裝飾，預算全年支出 14 萬，經商討後，減少至 8 萬，當中已包括了節日時花及飾品。

訴訟費方面，現時法律顧問費每月\$1,000，全年\$12,000，同時亦預留了\$20,000 作第 7 至 9 座保留用地的法律諮詢費，全年合共\$32,000。

另外，管理費實際支出的 4%為管理人酬金。

殺蟲滅鼠費預計由現時每月的\$10,200 加幅 10%；印刷費全年支出\$84,000；公眾攤分電話費及寬頻費全年\$64,386；職員制服費全年 31,000；員工薪金來年預算平均加幅 5%，詳情會再作商討；30/11/2012 已淡水沖廁，水費每年預計\$1,400,000。

每座計算管理費的情況，舉例如第 1 座，全年收入來自管理費收入，該座 2014 年不需要加管理費，全年收入為\$1,131,840，減除每月撥備作維修基金的 5%，全年收入為\$1,075,248；支出方面包括按比例攤分的公眾支出，清潔費、電費、水電、維修保養費、保安費及印刷費(預算每座\$100)、訴訟費，管理人酬金是該座的實際支出減去維修基金撥備的 4%，維修基金為實際支出的 11%等，該座全年預算支出為\$1,478,672.74，赤字\$403,424.74。

第 6 座較特別，天台設有天線收入，每月有\$9,000，每年收入\$108,000，但因該天線需交物業稅，因此會預留\$16,200 物業稅。

第 19 至 21，27 及 28 座，收入來自管理費，但該些座別多了客戶服務助理的薪金、強積金、制服費及員工保險費等支出，但少了日更的保安費；第 27 及 28 座的支出，建議將清潔工由全日制改為半日制，每年節省約\$50,000，委員就第 27 及 28 的清潔工更數安排，要求進行問卷調查。其他沒有提及的座別都大同小異。

經以上講解及調整，主席羅裕權宣佈通過 2014 年財政預算，出席委員沒有表示反對。另外，管理公司將於修正該份財政預算後，張貼通告，按法例進行 14 天邀請意見期，預計於 2014 年 2 月 1 日調整管理費。

## (十)管理公司工作匯報

10.1 總污水渠工程已大致完成，現有兩大項目需作跟進，原污水廠有 3 道生口門，現時雖不再使用，但水泵仍留在房中，需作日常保養，但該 3 道門在入則時設計較小，難以出入，因此要求顧問「裕基」向屋宇署申請將其中一道向頭圍方向的門改大，現正跟進中，另需處理打山石費用。

10.2 地底渠喉管滲漏現跟進中。

10.3 A 車場將申請加裝水錶。

10.4 A 車場因種植需加高圍欄，現已動工。

## (十一) 各小組匯報

11.1 文娛康樂環境衛生事務組副召集人韓愛玲匯報，15/12/2013 參觀廚餘回收中心一天遊；19/12/2013 工展會一天遊；28/12/2013 至 29/12/2013 新興溫泉兩天遊；另外，法團將協助代購「鴻福堂」禮券。



11.2 譚經理匯報，管理公司職員於 2/12/2013 分別到「萬成花園」及「陳浩農場」視察聖誕花，本部建議選用「陳浩農場」的 12 寸盆聖誕花。「萬成花園」價錢雖比「陳浩農場」便宜，但聖誕花品質未及「陳浩農場」的好，有關報價如下：

供應商	12 寸盆	底盤	送貨服務	12 寸總計
1)陳浩農場(口頭報價)	HK\$58	/	\$300	HK\$5,056
2)萬成花園	HK\$55	/	免費	HK\$4,510
3)麗華花園	HK\$75	未有提供	免費	HK\$6,150
4)頌英園御花園(已售罄)	HK\$80	未有提供	免費	HK\$7,790
5) 怡富花園	HK\$90	未有提供	免費	HK\$8,610

主席羅裕權宣佈通過揀選「陳浩農場」為是項申請供應商，其他委員沒有表示反對。

11.3 「2014 年新春行大運」定於 2013 年 2 月 16 日(星期日)年十七舉辦，詳情如下：

舉辦時間: 待擇吉時後再另行通知

舉辦地點: A 車場對出空地

費用: 全免

另外舊曆年 30 晚會到天后廟上香，時間另行通知。

11.4 關於玻璃樽回收，已決定購買 2 個鐵籠及已聯絡玻璃回收商。

## (十二)其他事項

12.1 全苑加強鎖車行動事宜，在 29/11/2013 交通小組會議決定，為保障暢通及安全，決定 3 個月後再檢討是否除下橫額。

12.2 違泊車主申請退回鎖車費個案(3 單)，詳情如下：

12.21 14/11/2013 某車輛停在路邊被鎖，小組於 29/11/2013 會議中研究，認為即使該私家車用作搬運，亦不足以作退款理由，建議不退款，常會表示接納小組決定。

12.22 某車輛於 27/11/2013 停泊於路邊被鎖，車主解釋因壞車而停泊，要求退還解鎖費。小組於 29/11/2013 會議中研究，認為即使該車輛壞車，責任應盡速通知管理處，故建議不退款，常會表示接納小組決定。

12.23 有車主車被鎖，車主書信提出理由退還解鎖費，管理委員會商討後表示，本苑宣傳鎖車告示足夠，因此不同意退回解鎖費。

12.3 對第 3 座某單位發出關於狗隻律師信，該單位狗隻常在深夜吠叫被投訴擾人清夢，管理公司已對該單位發出三封勸喻信(24/9/2013、25/10/2013、13/11/2013)，惟狗隻仍未被遷離且繼續構成滋擾。小組建議對該單位發出律師信及有關費用由業主支付，常會表示接

納小組決定。

12.4 C 車場 2 樓 17 號車位泊車事宜，事主投訴車位於停泊後司機/乘客難以出入，要求管理公司/法團協助解決問題。小組於 29/11/2013 會議中研究，認為非職權內，未能跟進，委員同意小組決定，認為是商業間協議，法團未能著手跟進。另外車位業主要求調解，法團或管理公司並沒有物業，因此建議車主可向大業主申請。

12.5 第 17 座某業主投訴另一單位更改外牆渠個案，某業主表示管理屋苑公眾位置乃管理公司/法團責任，要求屋苑向被投訴單位發出律師信，小組於 29/11/2013 會議中研究，獲悉屋宇署已覆函被投訴單位「上址外牆排水管曾作出改動，但視察期間並未發現有欠妥的情況」故暫不作跟進。

12.6 第 13 至 14 座間後面的遊樂場地蓆，因老化損破，要求更換。委員建議待有報價後再作商討。

### (十三)商定下次開會日期

下次會議暫定於 2014 年 1 月 7 日

### (十三)會議結束

散會時間：晚上 11 時 15 分

記 錄：趙艷紅

連附頁 副本抄送至：全體委員、管理公司及法團秘書處存檔



豪景花園業主立案法團主席



羅裕權謹啟

2013 年 12 月 22 日

議程七：審議及通過2014-2015年度本苑各座升降機保養合約投標商

(附件二)

內容	投標商	星瑪	其士 (電梯工程)	耀天	蒂森克虜伯	力建	捷運
(1)(a)載客升降機-第1至6座		--	--	\$532,800	\$950,400	\$720,000	
(1)(b)載客升降機-A停車場		--	--	\$40,800	\$79,200	\$60,000	
(1)(c)載客升降機-第7至14座		--	\$1,036,800	--	\$1,267,200	\$960,000	沒有回標
(1)(d)載客升降機-第16至26座		\$1,293,600	--	--	\$1,742,400	\$1,320,000	
(1)(e)載客升降機-第27至28座		--	\$259,200	--	\$316,800	\$240,000	
(2)階梯升降機-第19至21座		\$100,800	--	--	\$475,200	\$115,200	

公司背景資料

金星牌 東芝牌 日立牌 Thyssen牌  
 原廠保養商 原廠保養商 原廠保養商 原廠保養商

公司成立年份	1968	1977	2002	1995	1991	
註冊升降機/ 扶梯工程師數目	6名	1名	1名	6	3名	
技工平均年資	約8年	約10年	約20年	4年以上	約10年	
曾經/現時 大型屋苑保養合約	豪景花園、 屯門悅湖山莊 (41部機)	豪景花園、 康怡/康山花園 (共130部機)	豪景花園、 置富都會 (40部機) 冠峰園	大圍名城(48部)	沙田大圍顯徑邨(48部機)	沒有回標
最接近維修分站地點	荃灣	荃灣	屯門彩輝花園	屯門良田村	葵涌工業街、 屯門河田街	
管理體系認證證書	ISO 9001:2000 ISO 14000:2004 OHSAS-18000:1999	ISO 9001:2000 ISO 14000:2004	X	ISO 9001:2000 ISO 14000:2004 OHSAS-18000:1999	ISO 9001:2000 ISO 14000:2004 OHSAS-18000:1999	
派駐駐場技工	X	未有回覆	X	辦公時間派駐：2 名 時間：08:30-17:30	會派駐	

議程八：審議及通過2014年度保險合約標書

(附件三)

		公司名稱			
	參考2013標價 科研	科研 (Sompo Japan/其士)	豪敦 (中國太平洋)	海達遠東 (中國平安)	
A	公眾責任保險 選擇一 財物/人身最高 賠償額1千萬	\$130,000.00	補充文件後 沒有報價	於報價內修改墊底費條款 A - \$15,000/15% B - \$20,000/20% C - \$10,000 \$117,600.00	於報價內修改墊底費條款 A - \$10,000/10% B - \$10,000/10% C - \$10,000 \$224,000.00
B	公眾責任保險 選擇二 財物/人身最高 賠償額2千萬	\$140,000.00	\$178,000.00	\$141,120.00	\$280,000.00
1	財產一切意外保險	\$95,200.00	\$122,400.00	於報價內修改墊底費條款 A - \$15,000/15% B - \$10,000/10% C - \$10,000 \$81,600.00	於報價內修改墊底費條款 A - \$10,000/10% B - \$10,000/10% C - \$5,000 \$204,000.00
2	僱員賠償保險 (管理處員工及法團3名員工)	\$138,475.60	\$120,988.61 上限為\$100,000,000	\$109,785.07 61-65歲+50%墊底費 66歲以上+100%墊底費	\$94,092.47
3	現金保	--	\$4,000.00	\$3,600.00	\$3,000.00
	1(A)+2+3 總合約價	\$363,675.60	補充文件後 沒有報價	於報價內修改墊底費條款 \$312,585.07	\$525,092.47
	1(B)+2+3 總合約價	\$373,675.60	\$425,388.61	於報價內修改墊底費條款 \$336,105.07	\$581,092.47
	備註	符合標書要求	第二選擇 符合標書要求	於報價內修改墊底費條款	於報價內修改墊底費條款
<p>註：(1)是次招標在13/11/2013登報招標，隨後亦邀請64間公司投標，最終有3份回標。</p> <p>(2)招標在29/11/2013截標，並於29/11/2013由郭維伍秘書、劉永偉委員及李銀仲委員見證下開標。</p> <p>建議：只有"科研"在第二選擇內按照 苑設定之條款報價，故建議採用"科"。</p>					

每單工程及服務超過\$10,000報價申請

編號	支帳帳戶	單位/事項	尺寸/事項	首選	二選	三選	四選	五選	會議決定
1	第3座	11樓B單位 維修外牆紙皮石	A)維修客房窗台 12x2呎 B)檢查客房窗簾頂棚架一幅	桑威 \$10,200	高匯通 \$13,400	譽駿 \$15,000	唯一 \$16,800	港澳 無回標	桑威
2	第4座	17樓B單位 維修外牆紙皮石	維修睡房窗簾一幅 棚架一幅	桑威 \$10,300	高匯通 \$14,900	唯一 \$18,800	譽駿 \$18,900	暉雄 無回標	桑威
3	第6座	20樓C單位 維修外牆紙皮石	A)維修左房天花外牆 6x4呎 B)維修左房近窗簾下外牆 3x8呎 C)檢查右房外牆棚架一幅	高匯通 \$15,500	港澳 \$16,900	唯一 \$18,800	桑威 \$19,300	譽駿 無回標	高匯通
4	第21座	10樓A單位 維修外牆紙皮石	維修主房外牆台 4x8呎 棚架一幅	桑威 \$10,200	高匯通 \$11,900	唯一 \$14,800	譽駿 \$15,000	港澳 無回標	桑威
5	第3座	天台2號食水加壓泵老化	購買加壓泵 款式: 高福牌 3匹CRN10-06 2.2kw	國泰 \$12,700	高福 \$12,720	振輝 \$15,120	志豐、漢記 無回標	志豐、漢記 無回標	國泰
6	第21座	地下2號沖廁水泵老化	購買沖廁水泵 款式: 高福牌 10匹CRN15-09	國泰 \$22,000	高福 \$22,050	振輝 \$25,000	志豐、漢記 無回標	志豐、漢記 無回標	國泰
7	全苑	第22及23座之間地下 重做欄桿工程	不銹鋼(304鋼)1.2mm厚送貨連拆舊裝新工程, 欄 河19呎長x40吋高, 主欄通直徑2吋, 間隔欄 直徑6分圓通, 間隔欄相距3.5呎	永和 \$10,500	浩福行 \$13,500	高匯通 \$28,500	長城、榮威、唯一、惠南 無回標	永和	通過
8	19-21,27-28座 共同攤分	建議臨時增聘一名保安員 作為CSA頂更用途	19-21座及27-28座CSA編制為合共13人, 長期當 值只有10至11人, 由於聘請多時仍未有人應徵 , 因此現有CSA經常出現頂更及追更情況。	安民 \$15,841/月					通過
9	1-26座、全苑	固網電話續約事宜	舊合約於8/12/2013到期(合共33條線) 新合約於9/12/2013開始, (24個月)	香港寬頻 \$60,120 (24個月費用)					通過
10	19-21,27-28座 、全苑	客戶服務部員工 2013年冬季制服	黑西裝1件 \$440; 黑西裙6條 \$750; 恤衫2件 \$150; POLO恤長袖42件 \$3864; 黑色工作褲26條 \$3250; 黑風褸6件 \$1788	華懋集團 \$10,242					通過
11	全苑	將340萬存款由富邦銀行轉往匯豐銀行轉往 匯豐銀行	將340萬存款由富邦銀行轉往匯豐銀行作屋苑日 常開支之用	管理公司					通過

主席: 

秘書: 



司庫: \_\_\_\_\_

日期: 10/12/2013