



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 351-8-2014

豪景花園業主立案法團 第六屆管理委員會第十七次會議紀錄

已審議及通過

會議日期： 2014年8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
出席委員： 郭維伍(秘書) 黃懿華(司庫) 劉永偉 郭麗芬 陳淑嫻 韓愛玲 麥新 沈正民
李麗思 劉瀚群(青龍投資有限公司代表)

管理公司： 譚志培(屋邨經理) 陳浩銘(高級屋邨主任)
缺席委員： 李陳寶潔 蔡成火 黃嘉銘 李銀仲 梁楚燕 周玲娟 王輝誠

幹事： 趙艷紅 岑鳳笑
其他機構： 沒有
列席居民： 沒有

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、黃嘉銘、李銀仲、王輝誠、梁楚燕及周玲娟因事未能出席是次會議，現時有足夠法定人數開會。

(二)通過是次會議議程

委員劉永偉動議通過是次會議議程，沈正民和議，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(8/7/2014)

秘書郭維伍匯報，上次會議紀錄已張貼大堂及電郵予各委員，收到陳偉明議員提出修訂如下：

議程六：陳偉明議員匯報，在年初時曾對 234B 是否於豪景花園內設總站進行問卷調查，當時約有 50%贊成，有 45%反對，大家認為不是絕大多數人同意設總站於豪景花園內，因此擱置有關部門提出此方案，當時有委員建議 234B 作其他服務功能，並有 2 個建議得出，第 1，234B 於豪景花園對出青山公路設站，另外方案為將 234B 伸延往小欖(屯門公路轉乘站)

修訂為：

陳偉明議員匯報，在年初時曾對 234B 是否於豪景花園內設總站進行問卷調查，當時約有 50%贊成，有 45%反對，大家認為不是絕大多數人同意設總站於豪景花園內，因此擱置向有關部門提出此方案，當時有委員建議 234B 作其他服務功能，並有 2 個建議得出，第 1，234B 於豪景花園對出青山公路設站，另外方案為將 234B 伸延往小欖(屯門公路轉乘站)。

主席羅裕權宣佈通過以上修訂，出席委員沒有表示反對。

(四)跟進上次會議事項

4.1 屋邨經理譚志培匯報，就“保留用地”聘請測量師釐清“保留用地”範圍一事，管理公司曾於 10/6/2014 常會中報告，已與測量師釐清大廈公契內容，該公司經多次催促仍未能更新報告內容。

主席羅裕權宣佈由管理公司繼續跟進事件，出席委員沒有表示反對。

4.2 屋邨經理譚志培匯報，就全苑食水、沖廁水及消防水地底喉聲納測試，因天雨關係，承判商「高暉」於 8 月初完成全部覆核，現已收到最新測試報告，兩次檢查結果如下：

初步測試結果	沖廁水有 13 處滲漏	食水有 9 處滲漏	消防水有 11 處滲漏
覆核結果	沖廁水有 15 處滲漏	食水有 10 處滲漏	消防水有 14 處滲漏

報告顯示沖廁水喉需維修的長度為 313.3 米，食水喉為 134.6 米及消防喉為 214.6 米，就報告所述，需進行招標維修。

主席羅裕權宣佈由管理公司繼續跟進事件，出席委員沒有表示反對。

4.3 屋邨經理譚志培匯報，上次會議提及第 26 座有建議參考第 27 及 28 座，將大堂玻璃改為門，委員擔心改建後所引致的法律責任，管理公司已就事件向顧問律師查詢，現待顧問律師的回覆。

(五)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)

5.1 高級屋邨主任陳浩銘匯報，本苑 2014 至 2016 外判會計服務，現時服務承判商「善財」服務合約於 31/8/2014 到期，每月服務費為\$24,000，管理公司於 4/7/2014 進行公開招標，18/7/2014 截標及 21/7/2014 在委員見證下開標，一共收到 6 間公司回標，新合約工作範圍與現時合約大致相同，委員現只需考慮是否在新合約加入「每月提供"General Ledger"」，有加入「每月提供"General Ledger"」的服務費報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選	六選
投標商	柏狄	永安	善財	華悅	恒域	莊瀚宏
第 1 年月費	\$9,800	無填交	\$25,000	\$28,000	\$29,200	\$50,000

第 2 年月費	\$10,290	無填交	\$25,500	\$29,400	\$32,120	\$50,000
總價	\$241,080	不適用	\$606,000	\$688,800	\$735,840	\$1,200,000

以最低標為準，加入「每月提供"General Ledger"」與否，每月服務費相差\$1000。

譚經理補充，「每月提供"General Ledger"」有助查閱賬目，早前的財務小組會議亦建議加入此項，因 General Ledger 有部份內容不便公開，因此即使日後加設亦只作內部查核賬目之用。

委員李麗思表示，早前財務小組會議中，認為有需要將「每月提供"General Ledger"」列入合約中，這有利於查詢賬目，但因當中涉及內容廣泛，因此只限於內部查閱；另外，因投標商都是持牌會計師公司，因此小組亦建議揀選最低標。

經商議後，委員認為有需要增加「每月提供"General Ledger"」及揀選最低標為服務承辦商。

主席羅裕權宣佈通過揀選「柏狄」為本苑 2014 至 2016 會計外判服務承辦商，出席委員沒有表示反對。

5.2 高級屋邨主任陳浩銘匯報，根據勞工處的來信，所有升降機的機廂頂控制裝置的「檢查/操作掣」上，必須安裝掣鎖或其他類似裝置以確保安全。因此建議為第 7-14 座、第 27 及 28 座升降機機廂頂加裝掣鎖。

譚經理補充，去年由「星瑪」負責保養的升降機(第 16 至 20 座，第 22 至 26 座已完成安裝相關安全裝置，每部機費用為\$3,200，早前工程小組會已作商討，當時小組同意安裝，但要求向「其士」議價，「其士」願意調低 5%，有關報價如下：

報價商	數量	單價	總價扣除 5%後
其士	16 部	\$3,300	\$50,160

主席羅裕權宣佈通過揀選「其士」為是項工程承辦商，出席委員沒有表示反對。

5.3 高級屋邨主任陳浩銘匯報，根據勞工處的來信，所有升降機的機廂頂控制裝置的「檢查/操作掣」上，必須安裝掣鎖或其他類似裝置以確保安全。因此本苑第 1-6 座、A 停車場，升降機機廂頂加裝掣鎖工程。

報價商	數量	單價	總價扣除 5%後
耀天	13 部	\$3000	\$37,000

主席羅裕權宣佈通過揀選「耀天」為是項工程承辦商，出席委員沒有表示反對。

5.4 高級屋邨主任陳浩銘匯報，第 2 座 22 樓走廊位置有滲漏，天花油漆亦剝落，水從天台公眾位置滲下，需進行防水工程，有關工程項目如下：

1. 打鑿起現有地台磚、水泥地台及現有防水膜
2. 修補地面上裂痕及密封所有大小空隙
3. 四周牆鋸出約 200mm 高凹槽重做防水層
4. 提供兩年保固期

該工程於 27/6/2014 進行公司招標，15/7/2014 截標，21/7/2014 在委員見證下開標，收到 7 間公司回標，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選	六選	七選
投標商	富士	東方	桑威	興耀	新進	瑞禾	永高
投標價	\$68,000	\$85,000	\$115,000	\$154,600	\$155,000	\$188,880	\$195,000

大部分公司都曾有類似工作經驗，第 1 座、第 14 座等曾作同類維修工程，但該 7 間公司中只有「桑威」曾在本苑進行類似工程，另外「勝記」亦曾維修過類似工程，但該公司已被管理公司列入黑名單。

主席羅裕權宣佈通過揀選「富士」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

5.5 高級屋邨主任陳浩銘匯報，第 21 座 28 樓 A 單位需維修外牆紙皮石，需維修位置於睡房窗簷頂，面積約 2X20 呎，及睡房外牆，面積約 4X4 呎，該工程需搭建 19 呎闊棚架，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	海龍	桑威	倬建	瑞禾	偉豪
投標價	\$13,300	\$15,000	\$17,600	\$18,000	\$29,000

主席羅裕權宣佈通過揀選「海龍」為是項工程承判商，出席委員沒有表示反對。

5.6 高級屋邨主任陳浩銘匯報，第 23 座的 1 號食水加壓泵因老化不夠壓及有噪音，現需購備高福牌 3 匹食水加壓泵供水電部更換，型號為 CCRN10-06 / 2.2KW)，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	振輝
投標商	國泰	高福	漢記	志豐	
投標價	\$13,200	\$13,230	\$13,300	\$16,800	無回標

主席羅裕權宣佈通過揀選「國泰」為供應商，出席委員沒有表示反對。

5.7 譚經理匯報，經過多番催促，總污水渠接駁工程顧問公司「裕基」是日終提供總污水渠接駁工程打山石項目的費用評核更新版，早前工程小組會議中認為當中的工人的單價有商榷餘地，「裕基」已將早前每工\$1400，改為每工\$1300，經工程小組商討後，有關報價如下：

打山石位置	打鑿面積	工程費用
沙井 15E 到沙井 15A	29.34M ³	\$111,193
沙井 15A 到沙井 15C	44.00M ³	\$76,133
汽油井到沙井 15E	15.87M ³	\$31,563
沙井 15D 到沙井 15A	96.37M ³	\$285,730
合共		\$504,619

以上報價，相對於承判商「寶豐」最初提出的\$2,499,436.00，費用已大幅調低至\$504,619.00，這項調減有賴於委員黃嘉銘對工程的專業認識。

委員李麗思表示，打山石費用龐大，委員黃嘉銘在工程開始時已要求管理公司就工程所需儀器、工人數目等項目進行登記，令是項工程後加費用合理，因此值得讚賞。
委員麥新表示，現時的工程費用可接受，但建議管理公司進一步爭取下調。
主席羅裕權宣佈通過是項申請，出席委員沒有表示反對。

(六)管理公司匯報

- 6.1 譚經理匯報，早前已將報告電郵予各委員。另外，有 B 泳池懷疑非禮事件，第 1 次事發已報警，到場警察亦已警誡了該名男泳客。事發後的日子，管理公司已安排保安員到泳池觀察，發現該名男泳客是游背泳，且幾天後，再有另一名女泳客反映懷疑被非禮，但多翻勸喻下仍拒絕報警。鑒於泳池是公眾地方，管理公司有責任維持秩序，因此今早已拒絕該名男泳客入場。該名男泳客在被拒絕入泳池後，向管理公司投訴，表示管理公司沒有權力拒絕其入場游泳並要求管理發出道歉信。
法團幹事岑鳳笑表示，有女泳客電話投訴，表示在 B 泳池被非禮，已提議事主即時報警處理及要求保安及救生員留意該名男泳客，該名女事主不願報警，另表示現時游早上 7 至 9 時段的泳客都知這名男士的存在，當遇到該名男泳客，亦會即時警覺。
出席委員商討後，認同應禁止該男士進入泳池。

6.2 譚經理匯報，管理公司 7 月份已進行客戶服務問卷調查，收回約 300 份問卷，會作分析及跟進。

(七)各小組匯報

- 7.11 康樂小組匯報，種植活動已開始接受續期 6 個月申請，日後會再開發多一些種植區供更多業戶參與。
7.12 玻璃回收箱已於 17/7/2014 送到本苑，每座各擺放一個。
7.13 因物價上升，中秋燒烤每圍收費調高至\$800，每圍 10 人份量，委員沒有表示反對。
7.2 財務小組匯報，遊樂會基金截至 2014 年 7 月 15 日，結存約為\$290,000.00；本苑定期存款截至 2014 年 7 月 15 日，結存為\$42,630,000.00。
7.3 工程小組匯報，小組將召開會議商討於各車場安裝閉路電視等問題。

(八)其他事項

- 8.1 譚經理匯報，上年底因地底喉嚴重爆裂，第 19 至 21 座及第 26 至 28 座座都未能正常供應沖廁水影響接近 500 戶，無奈下用了一般管理公司皆會採用的應急方法，即以淡水代替，早前被水務署發現並控告，因此 11/9/2014 需上庭應訊，依水務條例，在天台食水缸內安裝潛水泵是屬第 4 級罪行，罰款\$10001 至\$25000，這罰款是依每個地點計算，涉及的座別有第 19 座、20 座、21 座、27 座及 28 座，管理公司亦建議就事件聘請律師協助並陪同出庭應訊，希望律師可求情令法庭合

併為一個個案處理以減低罰款，有關報價如下：

	首選	二選	三選
投標商	陳淑雄律師樓	鍾沛霖	禰氏
投標價	\$5,000	\$10,000	\$20,000

以上報價包括陪同出席聆訊，因證據確鑿，只能認罪及求情。

「青龍投資有限公司」代表劉瀚群指出，是次事件屋苑將需承擔律師費及罰款。

經商議後，主席羅裕權宣佈通過聘請「陳淑雄律師樓」協助並陪同出庭應訊，出席委員沒有表示反對。

8.2 於 2014 年 6 月 30 日約下午 4 時 40 分，保安員於巡邏期間，發現 B 停車場入口閘桿曾被碰撞，現場遺下一些車身碎片，及後報警，警員到場調查後發現碎片與某車輛脛合，車主亦承認與撞閘事件有關，並於即日簽署「賠償損毀協議書」。閘桿保養商「富城」已就上述事件作出緊急檢查並報價，費用為 HK\$15,400.00，事件已交保險公司處理，保險公司回覆賠償額為\$11,400.00，及會向車主追討維修費用。

主席羅裕權宣佈接納是項賠償，出席委員沒有表示反對。

8.3 於 2012 年 12 月 19 日 C 車場 3 樓出口八達通閘機損毀，閘桿保養商「富城」已就上述事件作出緊急檢查並報價，費用為 HK\$12,500.00，事件已交保險公司處理，保險公司回覆賠償額為\$9,500.00，該個案未能找到肇事者。

主席羅裕權宣佈接納是項賠償，出席委員沒有表示反對。

8.4 第 12 座有業戶指稱因管理公司安排搭棚維修工程令單位抽氣扇玻璃窗有裂開痕。一般做法，如由承判商造成，則由承判商維修，但該事件，承判商堅持沒有破壞該抽氣扇玻璃窗；在本年 4 月，同一承判商承認弄壞該戶抽氣扇及賠償，但堅持沒有破壞玻璃窗。在這情況下，管理公司曾建議事主人稟小額錢債審裁處申索，管理公司則向保險公司申報及已就該位置圍封。事主李小姐表示，4 月份時抽氣扇被踢壞，被其發現，承判商賠償。直到 7 月份，再發現抽氣扇玻璃窗被損壞。

委員麥新表示，有可能在更換抽氣扇時，在玻璃窗開圓孔安裝抽氣扇時導致玻璃有缺陷，因此有機會由承判商造成，因維修費只是幾百元，報保險也不能得到賠償，希望管理公司盡快約李小姐安排由維修工維修。

事主李小姐表示，就事件，不滿意管理公司未能協助業戶追討賠償，同時對譚經理的處事態度表示失望。

譚經理回應，管理公司一直都有提及已向保險公司報告，亦一直依程序處理，只是雙方立場不同。

委員麥新表示，管理公司可作出改善，就事件，只是雙方立場不同。

另外，事主李小姐亦表示對法團幹事岑鳳笑的工作態度不能接受，不明白為何不能電話聯絡其到場開會。

委員麥新表示，開會期間，幹事的確未能抽身聯絡業戶及因本苑住戶多，亦未能貼身服務。

8.5 管理公司收到地政署信件，表示收到屋宇署轉介，有業戶投訴第 28 座的售樓處是僭建，地政署已到本苑查證確為僭建物。

委員要求「青龍投資有限公司」盡快清拆僭建物。

8.6 食環署來信表示於商場附近的露天倉庫有蚊蟲滋生，要求業主盡快清理。

8.7 幹事岑鳳笑早前在上班途中受傷，已呈報勞工處及報保險，需繼續按程序處理。

(九)下次開會時間

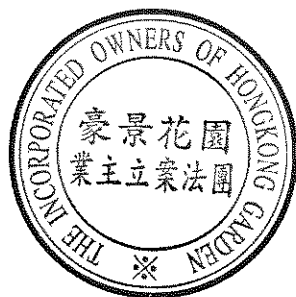
下次會議暫定於 2014 年 9 月 2 日

(十)會議結束

散會時間：晚上 9 時 30 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

2014 年 9 月 3 日

第六屆景景花園業主立案法團第十七次常會 (2014年8月5日)
 每季工程及服務超過\$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	六選	七選	備註	快遞承辦商名稱
1	全苑	2014-2016會計服務	選擇2 - 基本會計服務 每月提供"General Ledger", 合共兩年年費	柏狄 \$241,080	永安 無提交	善財 \$506,000	華悅 \$688,800	恆域 \$735,840	莊瀚宏 \$1,200,000	---	---	柏狄
2	1-6座, A停車場	升降機機頂加裝掣鎖	每部升降機機頂安裝1個掣鎖, 加強在升降機井道內之工作安全, 1-13號機每部\$3,000, A停車場\$3,000, 共13部機總價\$39,000, 折扣5%後\$37,000(每部約\$2,846.2)	耀天 \$37,000	---	---	---	---	---	---	---	耀天
3	7-14座, 27-28座	升降機機頂加裝掣鎖	每部升降機機頂安裝1個掣鎖, 加強在升降機井道內之工作安全, 每部機\$3,185, 共20部機	電梯工程 \$62,700	---	---	---	---	---	---	---	電梯工程
4	第2座	天台走廊防水堵正工程	打鑿起現有地台磚、水泥地台及現有防水膠 修補地面上的裂痕及密封所有大小空隙 四周牆身出約200mm高四層重做防水層 提供兩年保固期	富士 \$68,000	東方 \$85,000	榮威 \$115,000	興耀 \$154,600	新進 \$155,000	瑞禾 \$188,880	永高 \$195,000	---	富士
5	第21座	21座28樓A單位 維修外牆紙皮石	1) 睡房窗簾頂: 約2X20呎 2) 睡房外牆: 約4X4呎 3) 搭建19呎閣樓架	海龍 \$18,300	榮威 \$15,000	伴建 \$17,600	瑞禾 \$18,000	偉泰 \$29,000	---	---	---	海龍
6	第23座	購買水泵以更換天台1號食水加壓泵	高福8匹 型號: CRN10-06 / 2.2KW)	國泰 \$13,200	高福 \$13,230	漢記 \$13,300	志豐 \$16,800	---	---	---	振輝 無報價	國泰
7	全苑	總污水渠接駁工程打山石	1) 沙井15E到沙井15A - 29.34M ³ (\$111,183) 2) 沙井15A到沙井15C - 44.00M ³ (\$76,183) 3) 汽油井到沙井15E - 15.87M ³ (\$81,563) 4) 沙井15D到沙井15A - 96.37M ³ (\$285,790)	寶豐 \$504,619	---	---	---	---	---	---	---	寶豐

第17次會議
 商討後, 管理公司
 引在該項價錢上
 商向該項商要求
 降低工程費用!

h.v.t.
 20/8/2014

主席: _____
 秘書: _____
 司庫: _____
 日期: 20/8/2014

