



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

本會檔案 : G1046-10-2015

投訴、監察及保安交通事務組會議紀錄

會議日期 : 2015年8月28日(星期三)
會議時間 : 晚上7時30分
會議地點 : 法團辦事處
召集人 : 劉永偉
出席委員 : 顏瑞昭 沈正民 陳智豪 黃嘉銘
幹事 : 趙艷紅
管理公司 : 譚志培(屋邨經理)
其他機構 : 安民警衛公司代表
列席業戶 : 20名業戶

商討事項 :

議程	討論事項	跟進人
議程一	跟進上次會議事項	
	<p>1.1 上次保安公司表示,所有座頭保安員及外圍隊員配備對講機,但因有部份需維修,仍有六位員工未配備對講機。 保安公司陳經理表示,現未知維修時間,沒有配置後補機。 召集人劉永偉表示,保安合約需配置對講機,現時保安公司沒有配置齊全,難以解釋,希望不再出現類似情況及盡早維修。</p> <p>1.2 上次會議提及頭閘保安員當值期間睡覺及進入頭閘更亭事宜,召集人表示睡覺問題有改善,但保安員仍進入更亭保安員坐姿亦有欠端正。另外,召集人表示,該保安崗位並不是全天候有當值員,需保安公司解釋現時崗位編制。 保安公司陳經理回應,現時每小時由不同保安員崗位抽調輪更,因該崗位不設於編制內,如其他崗位需協助,該崗位保安員亦需被調動。</p> <p>召集人表示,上兩次會議中,保安公司強調該崗位的重要性,該崗位雖不是固定崗位,如有其他工作,可否先調動其他保安員,並不第一時間調動該崗位。</p> <p>譚經理補充,現時新保安合約,座頭保安員不能出現真空期,</p>	<p>保安公司</p> <p>保安公司</p>

張貼至 2015 年 10 月 27 日

投訴、監察及保安交通事務組

	<p>本苑在該位置亦沒有設置固定崗位，如座頭保安員需協助，則會調配該崗位保安員，這只是補充及輔助崗位。</p> <p>召集人表示，暫時記錄此解釋，再檢討有否改善空間，建議在資源許可下保留此崗位保安員當值，一旦調配，則需記錄。</p> <p>1.3 上次提及保安員被主管騷擾事件，保安公司表示多方面嘗試亦未能與該名保安員取得聯絡，因此未能作出跟進。</p> <p>1.4 現時巡邏車每2小時休息約15分鐘，未設有特定停泊位置，召集人詢問，在巡邏時發現路面有違泊，如何跟進。</p> <p>保安公司陳經理回應，巡邏車司機除既有工作外，需巡邏路面，發現有違泊需落警告紙。</p> <p>召集人回應，從未發現巡邏車有執行此工作，及巡邏時發現有狗隻便溺，亦沒有勸喻狗主。</p> <p>業戶何先生表示，常見路邊泊車阻礙邨巴出入，建議車輛泊於同一行車線線。另外，巡邏車巡邏時，發現路面清潔有問題，應通知清潔公司即時安排清潔。</p> <p>委員顏瑞昭指出，常見違泊車輛令收垃圾車需泊於馬路中間，阻塞其他車輛通過，現時收集垃圾有固定時間，建議用雪糕筒劃出位置予垃圾車停泊，避免其他車輛佔泊後，垃圾車需停於路中央。</p> <p>召集人表示，巡邏車可將功能更有效發揮，這些年未見起到效果，希望保安公司可盡快改善，如巡邏車於苑內巡邏時，遇路面擠塞，可即時通知控制室。</p> <p>秘書黃嘉銘表示，較少參與保安小組會議，但巡視時，時有發現召集人所述情況，保安公司每次會議都表示會跟進，會否設定一些確實日子，提供實際改善指標，而不是每次會議都只是跟進，希望本苑服務得到整體改善。</p> <p>譚經理表示，同意黃委員意見，雖然現時路面沒有特定人手維持交通，但私家車泊於邨巴士站即鎖的指引已予保安公司及其他業戶，這是保安公司失職，希望保安公司改善人手安排，巡邏車不只是為行圈而行圈。</p> <p>1.5 上次不適用的路壘已安排退貨，今天已送來新樣辦，召集人希望管理公司可盡快安排更換，下次會議再作跟進。</p>	<p>保安公司</p> <p>已作記錄</p> <p>已作記錄</p> <p>已作記錄</p> <p>保安公司</p> <p>保安公司</p> <p>管理公司</p> <p>保安公司</p> <p>保安公司</p> <p>保安公司</p> <p>管理公司</p>
--	---	---

	<p>1.6 送貨車在本苑違規行車問題，管理公司可有向該些公司出信投訴。 譚經理表示，如有發現一向有向該些公司作出投訴。 何先生表示，有 759 貨車於商場門口卸貨，阻礙邨巴通過，建議管理公司可要求上落貨車輛停於車場，以便其他車輛行駛暢通。 召集人要求保安公司留意上述情況，出現類似情況時，勸喻該些司機駛到其他位置停泊，同時頭開保安若發現商場車場額滿，則通知人開貨車。</p> <p>1.7 上次會議，保安公司要求借用遊樂會多用途室作培訓之用，召集人表示已批核，保安公司提交信件後可安排使用。另外，召集人要求保安公司需於培訓前至少 7 天將培訓內容電郵予法團，委員可按需要選擇性列席培訓。另外，培訓內容較側重對初入職員工培訓，並非針對本苑情況而設，要求保安公司作出改善。</p>	<p>保安公司 管理公司</p> <p>保安公司</p>
議程二	<p>保安公司工作匯報</p>	<p>已作記錄</p> <p>已作記錄</p> <p>保安公司</p> <p>保安公司</p> <p>已作記錄</p>
	<p>2.1 保安公司匯報，本苑 28/7/2015 至 27/8/2015 期間，交通方面，路面違泊派出 2000 多張警告紙，鎖車有 14 輛；養狗單位有 138 戶；冷氣機滴水有 113 宗，花槽滴水有 43 宗，其中天花滲漏有 14 宗，外牆滲漏有 10 宗；追債公司上門追債被保安攔阻有 25 宗；報警求助有 4 宗。 召集人詢問，報警求助原因。 保安公司陳主管回應，報警求助原因有鎖車引發、住戶家庭糾紛或住戶自行報警。 召集人表示，從保安公司遞交的報告，下午時分派違泊警告紙較多，該時段亦較多鎖車，詢問有否出現保安公司派警告紙後，相隔較長時間仍未安排鎖車的情況。</p>	
	<p>保安公司陳主管表示，上述情況較少出現，30 分鐘時限一到，控制室會安排保安員到場鎖車，但有時車主會及時駛離。</p>	
	<p>召集人表示，上次曾出現保安員寫錯停泊時間，難以令人接受，保安公司有否訓示保安員。</p>	
	<p>保安公司陳主管表示，現時派警告紙，要求保安員及控制室雙方確定時間，工人在路面洗車，時過 30 分鐘，保安公司需作出勸喻。</p>	
<p>2.2 本苑有單位懷疑被爆竊而報警，屋主未有損失，警方未能找到可供潛入屋的路徑。</p>		

	<p>委員表示，事件雖只屬報警求助案，但希望保安公司提高警惕，減少案件發生。</p>	保安公司	
議程三	<p align="center">跟進本苑於加強執行違例泊車事宜</p> <p>3.1 召集人表示，上次會議已提出嚴格執行取締黃格及雙黃線違泊行動，現要求保安公司匯報執行情況。</p> <p>保安公司陳主管表示，現時發現車主停泊於黃格內，都會勸喻車主離開，直到現時，未有在黃格鎖車。</p> <p>召集人查詢，現時外圍有6名保安員，如何編排路面崗位。保安公司回應，路面保安員除負責派警告紙，亦需頂替座頭保安員巡邏。</p> <p>召集人表示，有業戶於黃昏時段，較難發現路面有巡邏保安員，很多時路面出現真空，希望保安公司了解情況。</p> <p>譚經理表示，保安公司需了解黃昏時間是指那些時間，同時本苑外圍已安裝閉路電視，相信保安公司不難作出了解，保安公司如崗位出現真空，需作出解釋，當時有事務執行，保安公司亦需再編排工作。</p>	保安公司 保安公司	
	<p align="center">跟進本苑發出執行禁止養狗通告後，前線員工執行情況及效果</p> <p>4.1 保安公司陳主管匯報，有住戶投訴有狗隻一同乘搭升降機及出人沒有戴備口罩，現時保安員發現有狗隻出現時，會勸喻住戶，不聽勸喻則拍照存紀錄。現時保安員派發的仍是以往的單張，並非嚴禁養狗通告，因此沒有引發較大的聲音。另外，有些狗主亦用袋裝載狗隻出入。保安員只對狗主勸喻一次，不果後仍維持拍照及報告予管理公司。</p> <p>召集人表示，現時是執行初期，待常會落實才生效，保安員於此期間，需用友善態度勸喻狗主，希望前線員工可將實際情況反映予管理委員會，將個案詳細記錄。</p> <p>狗主孔先生表示，剛才陳主管所述，作出一次勸喻不果後，會拍照存檔，想了解所拍的是狗主或是狗隻，該行為有否侵犯私隱。</p> <p>譚經理表示，初步了解，現時路面是屬本苑公眾地方，出入不涉及私隱，但詳細解釋需向顧問律師索取法律意見。</p> <p>孔先生詢問，保安員要求狗主提供住址遭拒絕，又如何。 譚經理回應，保安員並非執法人員，狗主有權拒絕，但仍希望</p>	已作記錄 保安公司 管理公司	
	議程四		

狗主可合作，狗主的態度，管理公司或保安員都不能控制。本苑公契是嚴禁養狗，管理公司有責任執行公契，現時仍未知成效，或者執行時間亦較長，但不代表可以不執行。希望狗主與非養狗人士取得平衡，強制執行是向法庭申請禁制令，最新案例天水圍天頌苑，養狗人除要遷移狗隻外，未包訟費，亦被罰款\$13,000.00。管理委員會及管理公司是執行公共行政，需考慮多方面業主利益，本苑養狗戶數量不少，如要一步取銷，無論在人手安排或資源方面都未能配合，因此約三年前諮詢法律意見後，認為可按部就班執行，遇有被投訴的狗隻優先處理。

有較多狗主認為狗隻便溺後，用少量水可清潔，但根據以往情況，這是不可能清潔狗尿味，同時為取得平衡，管理公司亦有聽取一些關於清潔狗隻便溺的講座，獲悉可使用白醋，但清潔公司實地實驗後，仍未能完全清潔有關氣味，特別是夏季，氣味更嚴重。除此，有些狗主將狗隻交予工人照顧，狗隻便溺後，工人亦沒有作出清潔，多次諮詢法律意見後及非養狗人士施予壓力下，才有這次的行動，本苑鄰近屋苑如碧堤，大廈公契可養狗，但狗隻仍不可在屋苑範圍內落地，是次行動並非本苑獨創。

孔先生表示，本苑路面若如譚經理所言為本苑公眾地方，其他人可否進入本苑？如果其他狗隻可進入本苑，如何辨識本苑內的狗糞是屬於本苑狗隻？其本人表示外來狗隻及人士進入本苑是騷擾，要求禁止其他人及狗隻進入本苑，是否可行？

譚經理回應，本苑設計較為特別，其他人士可進入本苑，管理公司一直執行不准其他狗隻進入本苑，故不存在辨識狗糞是否屬於本苑狗隻的需要，若然孔先生要求禁止狗隻進入本苑，管理公司表示歡迎，本苑多個出入口都掛上本苑嚴禁養狗橫額

狗主 X 女士表示，20 年前經華懋一手買樓，記得當時是被告知可以養狗，沒有掛禁止養狗橫額，甚至有沙池放狗，直至現時，華懋樓已售罄，管理公司則禁止養狗，這是否管理公司 20、30 年來都沒有盡責，如已付訂金，即使到律師樓辦理手續時才獲律師告知不可養狗，已無法改變狀況。

譚經理回應，本身是華懋集團旗下豪景花園管理有限公司職員，當時售樓的應該是華懋代理有限公司，業戶需清楚這身份，對方如何向 X 女士售樓，並不是管理公司責任，現時管理公司身份是豪景花園公契指定的屋苑經理人，如售樓時，華懋代理有限公司向業戶作出上述引導，業戶有權利向該代理公司採取行動。管理公司一直都有對養狗戶採取行動，如第 7 座，於 10

年前，告至狗隻死，當時用了\$170,000.00 告上法庭，最後狗隻死去引致未能完成訴訟程序，管理委員會因管理公司未完全跟循程序而要求管理公司支付訴訟費。甚至當年法團主席蔡成火養狗，亦被控告至被罰\$5000.00，故指稱管理公司在這方面沒盡責是不能成立的。

最後因當年管理委員會認為訴訟費高而截停對養狗戶的控告，從此日後要得到管理委員會通過才可採取行動。至於業戶所述的沙池，其本人入職 5 年都未有發現此沙池，十多年前曾在此當值，現已升為保安公司經理的陳計安亦表示從未見有沙池存在。另外，本苑多處掛上不准養狗橫額，是出於有些地產經紀在售楼時向顧客表示可養狗，因此而出現這輔助橫額，買樓時，律師亦有責任查閱公契。

召集人表示，現時養狗產生環境衛生問題日趨嚴重，三年前亦曾有狗隻關注組成立以望理順狗隻產生的問題，但結果並不理想，狗隻便溺問題仍存在。

狗主林女士表示，剛才譚經理表示養狗戶現時減至 138 戶。
召集人表示，減少不代表衛生問題有改善。

譚經理表示，現時管理委員會並不是要製造雙方衝突的局面，本苑大廈公契不准養狗，如業戶寧聽口述都不願相信公契所寫，若要追究，都不是追究管理公司及法團，現時並不是要一步到位完全取締養狗戶，新措施是希望製造不便而令養狗人士減少。

有 7 座狗主表示，長遠需取締養狗，現時狗隻仍生存，希望狗隻可自然離去，其狗隻較大，可為狗隻戴備口罩，但需要狗隻自己行離屋苑，不能手抱，現時大狗一落地就便溺，小狗可手抱。

譚經理查詢，狗隻一落地就便溺，如何清潔？

有 7 座狗主回應，按政府指引清潔，如不清潔則被罰\$1500。

有狗主詢問，剛才召集人表示，雖然養狗戶數減少，但衛生問題嚴重了，如何界定衛生問題嚴重？

召集人表示，狗隻便溺後氣味嚴重了是出於業戶反映，及晚上巡視時發現燈柱有尿漬。

有狗主詢問，業戶是否用閘的？及燈柱下是否水漬？下雨天亦發現本苑路面出現 1 呎長蜈蚣及有青蛙叫而感到驚慌。

召集人表示，人是有嗅覺的，是依據嗅覺作出判斷。

譚經理表示，上述情況與狗隻問題是兩回事，如要以民意對峙，相信養狗戶會較吃虧，這亦非管理委員會不願意看到的情況。

召集人表示，有狗主在狗隻離世後，又再養另一狗。

狗主表示，可要求登記。

譚經理回應，管理公司沒有這權利執行。

有狗主表示，現時本苑有些座別不設置無障礙通道，雖願意用幾千元添購狗車，但沒有辦法搬動狗隻下樓梯。

譚經理表示，不排除有些狗主極守規矩，但有些狗是一落地就便溺，試問管理公司又可如何給指引予保安員執行，因此只能要求不能落地，統一執行。

孔先生表示，現時要求暫緩執行 4/9/2015 措施，不是不想配合，是不能配合，本苑有些座別沒有設置無障礙通道。第二，其本人雖不能代表所有養狗人士，但願意配合管理公司長遠要取締狗隻，如勉強執行，只會引起更大反阻，如不是太過份，願意配合。同時有信件予管理委員會。

譚經理表示，相信出席會議都是守規矩人士，孔先生都不能代表所有狗主，管理公司是沒有權利如房署般執行，孔先生的承諾亦起不了太大作用，是否暫緩，需於常會再作商討，另外，亦需要雙方協調雙方如何取得平衡點及令非養狗戶有信心。

孔先生表示，信中指出兩點，難於接受公眾地方不能放狗，但會為狗隻戴備口罩、狗帶，清理狗隻糞便，但亦希望管理公司可劃分一小位置予養狗戶。

譚經理表示，年前已諮詢法律意見，不能劃出位置以免被誤以為可養狗，現時問題出自狗隻小便，因此會否有建議可改善狗隻小便產生問題。

第 10 座狗主回應，現時正成立狗隻關注組，當成立後，會呼籲狗主清潔，再檢討情況有否改善，不能一刀切，有些狗主年紀大，並不能抱狗隻。

孔先生表示，關注組是自發性成立，會尋求有權威性的清理方法。

譚經理表示，為狗隻問題，曾到一些組織探索解決及舒緩方法，如要成功爭取延緩新措施，狗隻便溺後氣味是一大難題，市面上有一些訓練課程，大家可找尋一些解決方法。

第 10 座狗主表示，其有為狗隻訓練，亦有詢問如何控制狗隻大小便，訓練告知帶狗隻外出便難以控制。

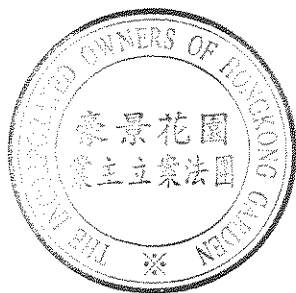
譚經理表示，如此做法，令管理公司很為難。

	<p>召集人詢問，列席會議業戶是否已作登記，及是否同意孔先生提出的建議，是次會議並不能作出任何承諾，但常會作繼續探討，希望狗主可提供一份名單予法團幹事作參考。</p> <p>第 10 座狗主表示，已進入法團辦事處的業戶皆已登記，及會提供完善的聯絡資料。</p> <p>召集人表示，歡迎狗主列席 1/9/2015 常會，名單只作參考之用，沒有其他追究因素，希望各方尋求改善建議。</p> <p>何先生表示，如果有狗隻生小狗，或有新業戶搬入，又如何執行。</p> <p>譚經理表示，現時已出通告及掛上橫額，杜絕新業戶出現可以養狗的誤會。</p>	
議程五	其他事項	
	<p>5.1 召集人詢問，有第 2 座業戶反映經常更換座頭保安，現時情況是否有改善。</p> <p>譚經理回應，上次事件有誤會，已即時回覆投訴業戶，當時已安排固定座頭。</p> <p>保安公司陳經理表示，如有座頭保安離職，或調往其他座別，都希望新保安員需試用，不合用則需再作安排，或有時是放假，因此希望業戶理解。</p>	已作記錄
	<p>5.2 有業戶反映，替假座頭沒有名牌，保安公司需改善。</p> <p>另外，座頭保安如發現張貼文件字經許可被撕下後，需即時通知上級跟進。</p> <p>何先生表示，因保安員擔心業戶責罵，因此不當面指責業戶，但可翻查閉路電視作查究。</p> <p>譚經理表示，此舉是刑事毀壞。</p>	保安公司
	<p>5.3 有座頭保安員睡覺，保安公司需作出跟進，留意該員工工作表現。</p>	保安公司
	<p>5.4 有座頭保安員經常講電話，保安公司需跟進此情況。</p>	保安公司
	<p>5.5 有車輛於黃昏時間將車輛泊於第 1 座位置，超時多時都沒有安排鎖車，聞說車輛是前委員而沒有安排鎖車，要求保安公司解釋。</p> <p>保安公司表示，該車主表示因廚房問題而需於第 13 座用餐，曾勸喻將車輛泊於車場內。</p> <p>召集人表示，任何車輛都沒有特權，任何車輛違泊 30 分鐘，都需鎖車。黃格泊車即鎖，如有車主在車內，勸喻離開，黃格鎖車包括第 14 座及第 15 座的緊急車輛通道出入口位置，希望保</p>	保安公司

<p>安員積極執行。</p> <p>5.6 現時已鎖但未解鎖的車輛如果處理。 譚經理表示，屋苑公眾地方現時根據私家路守則執行，私人車位內需由業主決定如何處理。</p> <p>5.7 C 車場閘機有故障但未有張貼通告。 何先生表示，希望出現故障後，管理公司可張貼通告告知業戶故障原因，及維修時間。第 19 座對講機壞了亦沒有通知業戶，業戶在投訴後，希望管理公司可回覆業戶進度。 譚經理表示，何先生要求合理，冷氣機投訴較多，故未能一一回覆，但日後會將予食環署信副本予投訴人。</p> <p>5.8 有業戶於走火通道放鞋架，希望保安員巡樓時通知住戶，如不聽從，保安員可通知消防署。 召集人要求保安員巡樓時通知住戶，如不聽從，保安員可通知消防署。 車場有業主將大櫃放於車場，如何處理。 譚經理表示，如放在公眾地方可安排移走，私人位置則作勸喻。本苑地契指出車位可擺放機動車，沒有指明多少輛，如擺其他物品，現會尋求地政署幫助。出現類似情況，會出信勸喻，不果後通知地政署。</p> <p>5.9 最近發現有業戶於繁忙時間搬屋而佔用升降機，管理公司有否訂立搬屋時間。 譚經理表示，現時沒有，只有口頭勸喻，如需訂立，可諮詢法律意見。經商議後，暫定早上 9 時後。</p> <p>5.1.0 3/9/2015 為一次性法定假期，保安公司表示投標時沒此假期，故要求本苑補假或補錢，委員要求保安公司提交信件。</p>	<p>管理公司 常會處理</p> <p>管理公司</p> <p>管理公司</p> <p>保安公司</p> <p>管理公司</p> <p>管理公司</p>	<p>管理公司 常會處理</p> <p>管理公司</p> <p>管理公司</p> <p>保安公司</p> <p>管理公司</p> <p>管理公司</p>
	下次開會日期	
下次開會日期另行通知	法團幹事 Kat	

散會時間：晚上 22 時 15 分

記錄：趙艷紅



豪景花園業主立案法團
投訴、監察及保安交通事務組

召集人 劉永偉 謹啟

2015 年 9 月 30 日