



檔案編號：2023-0906-10G12

## 第 10 屆管理委員會第 12 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2023 年 9 月 6 日（星期三）

時間：晚上 7 時 30 分

地點：法團辦事處

出席委員	曾兆華（主席）、李家雄（秘書）、劉浩良（司庫）、黃楊慕蓮、柯錦光、柯均霖、郭佩嫻、黃碧貞、黃國浩（商場代表）
管理公司	陳浩銘（物業經理）、梁苑霞（高級物業主任）、蔡奕慧（助理物業主任）、黃子斌、黃立基（助理工程主任）、
法團文書	劉健明
其他人士	劉太（24 座）、梁太（26 座）

### 討論事項

1.	<b>匯報委員出席情況</b> 是次會議出席委員總數為 6 人，符合法例要求。 *最終與會委員為 9 人
2.	<b>通過是次會議議程</b> 列席委員通過是次會議議程。
3.	<b>通過第 10 屆第 11 次常務會議紀錄</b> 管委會通過第 10 屆第 11 次常務會議（9/8/2023）會議紀錄。
4.	<b>跟進升降機優化資助計劃及相關事宜</b> 4.1 就議程 3 通過第 11 次常務會議紀錄中，由法團總結及代相關業主揀選升降機鋼材的決定，管理處將以此為憑證，正式發信予市建局，確認日後第 1 至 6 及 26 座中，如有座別揀選資助計劃中更換新機方案，將選用 304 鋼材，並可啟動「招標妥」程序。另貼於各座大堂有關升降機資助計劃申請的資料區亦會同步更新。 *鋼材選擇僅適用於選擇換機方案，業戶如最終選擇更換零部件優化方案，則毋須理會鋼材選項 4.2 根據申請書條文，上述揀選決定須經由召開業主大會投票通過，因此有關事項預計待市建局招標後交予業主大會進行表決。 4.3 法團及管理公司稍後將約市建局及顧問公司，進行第 2 次工作會議。屆時將會商討及製訂相關工作時間表及最新資訊，包括「招標妥」的流程與細節等。 4.4 有關已完成升降機申請資助被拒的上訴信件已於 6 月中遞交市建局，惟局方至今仍未有進一步回應。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



4.5	管理處接獲第 26 座共 8 個單位業主的聯署信，查詢有關是次資助計劃事宜，包括要求加快處理及要求成立專案小組等。有委員表示大部份問題為重覆詢問，法團已多次作出書面及於常務會議上回應，亦詳載會議紀錄內，另外所有物料規格及價錢亦已在大堂張貼通告及將有關資訊入信箱告知業戶。
4.6	至於加快處理的要求，陳經理則表示由於今次是申請官方的資助，故所有流程需按市建局的規則推進，法團及管理公司的角色較為被動，惟由於現時已到了與市建局及顧問公司開會的階段，相信未來進展必可加快。主席亦稱下次與市建局的會議，應可解答不少有關流程及技術上的問題，而該次會議亦開放予相關業主列席旁聽，到時或可直接向其查詢。

<b>5.</b>	<b>跟進屋苑地底喉管維修工程進度</b>																							
5.1	陳經理匯報，為免水務署發出維修令，現時除維修已知的漏水位置外，工程部繼續利用承辦商「中暉」提供的聲納探測增值服務，深測屋苑其他位置。期間會向與水務署保持緊密溝通及匯報進展，讓署方得悉本苑維修地底喉工作正在進行中。																							
5.2	管理處較早前已向未繳付維修地底喉管工程集資費用的第 9、22 及 26 座業戶發出最後催繳通知：截至 8 月底，第 9 座仍有 25 戶未交、第 22 座 10 戶 26 座 17 戶仍未繳款。管理處將啟動入稟小額法庭追討的程序。																							
5.3	管理處再接獲現場列席的第 26 座業主查詢，有關該座地底喉維修集資費用如何釐定、如何揀選維修方案及決出承辦商等問題，主席表示同樣問題其實早已作出回覆，但仍指示管理處確定相關資訊已整理好及張貼於座別大堂，供業戶參閱。																							
5.4	A 車場沖廁喉及食水喉滲漏，需要更換由樓梯底至地下男廁 pipe duct 內喉管，並以明喉方式鋪設，有關工程現正等待承辦商報價。																							
5.5	<p>第 26 座更換食水喉、消防喉。廁水喉及相關開掣，所有接駁已經完成，現正鋪磚，估計下星期完工。原估算之工程費為\$530,320，實量實度後為\$527,300，省回差價\$3,020。(參閱下表)：</p> <table border="1" data-bbox="387 1458 1430 1861"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>維修</th> <th>原估算</th> <th>實量實度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">26 座</td> <td>挖掘(預計 5*1.3+12.7*1.3+2.4*1.3 + [8.9*1.3+1.2*1.3,1m 深)開制到泵房外圍</td> <td rowspan="2">\$227,440</td> <td rowspan="2">\$244,360</td> </tr> <tr> <td> 開挖掘(預計 2.5x2.4m,1m 深)</td> </tr> <tr> <td>回填、還原路面、保險</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>消防消防喉 50mm 及申請 FS251</td> <td>\$54,140</td> <td>\$51,100</td> </tr> <tr> <td>更換食水喉開制連制井及食水喉 80mm</td> <td>\$124,370</td> <td>\$115,920</td> </tr> <tr> <td>更換廁水喉開制連制井及廁水喉 80mm</td> <td>\$124,370</td> <td>\$115,920</td> </tr> </tbody> </table> <p>另垃圾房門口(紅磚範圍)水土流失，後加工程回填已經完成。原估算工程費為\$52,800，因承辦商自願減價\$8,000，故估算費調減至\$44,800(此部份為全苑帳)。</p>			位置	維修	原估算	實量實度	26 座	挖掘(預計 5*1.3+12.7*1.3+2.4*1.3 + [8.9*1.3+1.2*1.3,1m 深)開制到泵房外圍	\$227,440	\$244,360	開挖掘(預計 2.5x2.4m,1m 深)	回填、還原路面、保險			消防消防喉 50mm 及申請 FS251	\$54,140	\$51,100	更換食水喉開制連制井及食水喉 80mm	\$124,370	\$115,920	更換廁水喉開制連制井及廁水喉 80mm	\$124,370	\$115,920
位置	維修	原估算	實量實度																					
26 座	挖掘(預計 5*1.3+12.7*1.3+2.4*1.3 + [8.9*1.3+1.2*1.3,1m 深)開制到泵房外圍	\$227,440	\$244,360																					
	開挖掘(預計 2.5x2.4m,1m 深)																							
	回填、還原路面、保險																							
	消防消防喉 50mm 及申請 FS251	\$54,140	\$51,100																					
	更換食水喉開制連制井及食水喉 80mm	\$124,370	\$115,920																					
	更換廁水喉開制連制井及廁水喉 80mm	\$124,370	\$115,920																					
5.6	第 13 座經聲納探測後，除較早前發現消防喉有滲漏外，再發現食水喉亦有同樣情況。更換消防喉部份估算費用為\$325,100，將於公園內以明喉形式鋪																							



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



設喉管，及於行人路前以暗喉形式鋪設喉管至閘掣。至於後加的食水喉部份，初步估算為\$352,940，兩部份合計估算費用\$678,040。工程估計需時 2 個月，又由於工程位置因靠近頭閘，雖不致影響出入，但繁忙時段或需派保安員指揮交通。

頁 | 3

6. 審議及通過各項待批採購及工程申請	
6.1	通過第 1 座 17 樓 E 室客廳及睡房外牆紙皮石維修後加工程 (原單\$4,020, 後加單棚\$2,010/日峰、石\$19,751/盛譽, 全單\$23,711)。
6.2	通過第 2 座 16 樓 F 室睡房花槽外牆紙皮石維修工程 (預算\$23,006-\$28,106)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。 <i>*如因工期未能配合, 則由次選承接, 如此類推, 所有棚石工程均按此準則</i>
6.3	通過第 4 座 18 樓 D 室客廳及睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$15,720-\$17,303)。承辦商棚首選「永昇」、石首選「盛譽」。
6.4	通過第 5 座 2 樓 B 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$14,115-\$15,503)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
6.5	追認通過第 5 座 19 樓 E 室睡房外牆紙皮石第 2 次後加維修工程 (原單\$19,003、第 1 次後加單\$24,403、第 2 次後加單棚 \$2,200/永昇、石\$10,503 / 盛譽, 全單\$56,109), 基金支帳。
6.6	通過第 10 座 20 樓 A 室主人房外牆紙皮石檢查及後加維修工程 (原單\$6,431, 後加單棚\$6,090/日峰, 全單\$12,521)。
6.7	通過第 11 座 17 樓 F 室客廳外牆紙皮石維修工程 (預算\$15,710-\$18,003)。承辦商棚首選「永昇」、石首選「盛譽」。
6.8	通過第 17 座 1 樓 A 室客廳花槽外牆藍磚維修工程 (預算\$12,525-\$14,183)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
6.9	追認通過第 17 座 27 樓 A 室主人房外牆窗、台階及台階下方外牆紙皮石維修第 2 次後加工程 (原單\$20,539、第 1 次後加單\$11,459、第 2 次後加單棚 \$1,419/盛譽, 全單\$33,489), 基金支帳。
6.10	通過第 20 座 21 樓 A 室客廳、睡房及廚房外牆紙皮石維修工程 (預算\$20,055-\$21,703)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
6.11	通過第 20 座 22 樓 A 室主人房及睡房窗台外牆紙皮石維修工程 (預算\$15,569-\$17,001)。承辦商棚首選「日峰」。
6.12	通過第 21 座 10 樓 D 室搭棚檢查主人房及睡房外牆紙皮石 (預算\$10,530-\$12,400)。承辦商棚首選「日峰」。
6.13	通過頭閘重新更換閘機 (漢玉/\$15,000), 由基金暫代支付。 <i>*更換原因為閘機遭 302 專線小巴撞損, 肇事司機已簽責任承擔書及報警備案, 以供日後追討賠償; 另漢玉為合約車閘系統保養承辦商</i>
6.14	通過第 8 座 3 號升降機大堂、1 樓及 3 樓更換外門副閘鎖杆工程及零部件費用 (電梯工程有限公司 / \$22,550)。 <i>*更換原因為有單位爆喉至升降機受損, 該單位業主已於 2023 年 8 月 18 全數支付維修費; 電梯工程有限公司為合約保養承辦商</i>
6.15	追認通過第 21 座地下大堂更換地磚加安裝吸咀及不銹鋼包邊渠蓋 (原單\$21,500、後加單\$4,500, 全單\$26,000/三興), 基金支帳。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



6.16	通過第 27 座地下大堂外更換地面及梯級雲石 (勝記/ \$33,300)，基金支帳，是項工程共有以下 7 份報價： 1. 勝記 (\$33,300)、2. 聯合 (\$39,800)、3. 土深泉 (\$48,000)、 4. 利洋 (\$70,000)、5. 啟豐 (\$80,000)、6. 三興 (\$88,000)、 7. 文氏 (\$119,000)
6.17	通過 A 車場廁所更換食水及沖廁水喉工程 (土深泉/\$28,800)，基金支帳，是項工程共有以下 7 份報價： 1. 土深泉 (議價後\$28,800)、2. 俊浩 (議價後\$30,000)、 3. 勝記 (\$32,000)、4. 聯合 (\$32,800)、5. 長城 (\$34,300)、 6. 三興 (\$50,000)、7. 合利 (\$60,000)
6.18	通過 B 車場 2 樓 182 及 183 車位更換雨水喉管 (聯合/\$11,500)，是項工程共有以下 7 份報價： 1. 聯合 (議價後\$11,500)、2. 勝記 (議價後\$33,000)、 3. 俊浩 (\$35,800)、4. 海龍 (\$45,000)、5. 三興 (\$48,000)、 6. 百利 (\$51,800)、7. 合利 (\$58,000)
6.19	通過購買全苑第 1 至 28 座用 2024 年 1 月 1 日至 3 月 31 日白色垃圾袋 (商燦行/\$16,923.4)。 <i>*商燦行為現合約供應商，價格按其原有合約釐定</i>
6.20	通過第 7 至 9 座後山路徑加裝 CCTV 鏡頭及鏡頭改位，以進一步防範不法分子利用斜坡地勢潛入靠近山邊進行爆竊 (安高/ \$53,770)。 <i>*安高為全苑保安系統合約保養承辦商</i>
6.21	通過今年 12 月周年業主大會預撥籌備經費 (\$50,000)，入全苑帳，日後實報實銷，支票抬頭為高級主任 Leung Yuen Ha。

<b>7.</b>	<b>匯報全苑公眾位置驗窗招標進度</b>
7.1	第 1 期 (第 1 至 6 座及 A 車場) 驗窗報告中維修項目已完成，承辦商將安排報告交付屋宇署。
7.2	第 2 期 (第 7 至 12 座及 B 車場) 驗窗工作經完成，需要執修或更換玻璃的窗戶數目不多，待正式報告完成後，將進入報價及揀選承辦商的流程，有結果後盡快進行執修。
7.3	第 3 期 (第 13 至 28 座、C/D 車場及心形泳池) 粉飾工程部份分別由兩家合約承辦商「聯合」及「胡聰」承接，物料已訂購，待到貨後即可開工。

<b>8.</b>	<b>各小組事務報告</b>
	<b>8.1 財務小組</b>
a.	保險個案 1：第 19 座 11 樓一單位牆身冷氣位滲水，通知管理處後業戶自行修葺室內，並索償維修費用，現交公證行跟進。
b.	保險個案 2：詳見議程 8.4.a
c.	有關各座財政狀況，今年度的財務報表已完成至 6 月份，雖有不少座別需支付地底喉維修費用，但較財困的已透過集資解決；現時除個別座數情況較惡劣外，其餘座別的基金儲備應可勉強支撐到年底，惟最終決定可待至 2024 年度才需調整管理費。至於下年度的財政預算案初稿將於下月開始製作。陳經理補充，由於營運成本不斷上升，按過去財務座談會的說明，需



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



	<p>要數年時間追回過去十多年來的赤字收支不衡及儲備不足情況，財政差的座別有機會需作較大調升；即使財政穩建的座別亦建議酌量微加，以求積存恰當的儲備額。</p>
d	<p>有關第 6 座一業戶長期拖欠管理費單位最近全數清還 13 萬餘元本金，但要求豁免其 18 萬元利息（因拖欠年期長，加上利息以每月複息計算，故利息總額超越本金），現探討是否可以豁免其部份利息一事，已去信法律顧問徵詢法律意見，有待回覆。</p>
<b>8.2 工程小組</b>	
a.	<p>籃球場及 F/G 網球場改善及翻新地面工程仍在進行中，由於受較早前惡劣天氣影響，F/G 網球場放置疏水石後，一直未能落瀝青，承辦商現安排 9 月 11 日進行鋪瀝青工程，預計於 10 月 28 日完工；籃球場方面鋪瀝青工程已完成，現正進行補漏，預計完工日期為 9 月 19 日。</p>
b.	<p>第 1 座 A 及 H 單位外牆維修工程，A 單位一邊的牆身已維修完成，H 單位則 9 月 7 日安裝吊船，翌日開工，預計 10 至 15 日完工。</p>
c.	<p>第 21 座鋪設大堂地磚工程已經展開，估計本星期內完成。</p>
d.	<p>第 3 座天台消防水箱發現破裂漏水至升降機房再波及升降機槽，工程部會進行試水以確認水箱受損位置。</p>
e.	<p>D 車場對出計劃加裝 4 個充電位，並於心形泳池電掣房拉 6 組 3 相電，現正報價中。</p>
f.	<p>有關 A、B、C、D 車場計劃廢除天台邊的波燈，改用壁燈，正待「淘寶」到貨。</p>
g.	<p>屋苑各升降機承辦商將配合使用機電署推行的電子升降機日誌，直接將維修資料上報署方，以取代舊式的手寫日誌，管理處只要開設帳戶，便可在電腦及手機透過程式隨時查閱維修紀錄及進行監察，非常準確方便。</p>
h.	<p>未來兩年的實量實度棚石工程於會後開標。</p>
i.	<p>各座升降機保養合約將年底到期，基於一貫僱用原廠保養原廠零件的原則，故不作公開招標，只會聽取現時 3 間合約升降機公司的報價，惟新合約中會考慮加入遇颱風時需派人駐苑的條款，以便遇到事故時作即時支援，但當中將涉及額外費用。</p>
j.	<p>本苑計劃更換一套可配合物聯網中央車閘系統，屆時會同時聯通車牌識別系統，提高整體保安系數、管控能力及服務功能等。入閘智能卡方面亦會在標書中要求具備高識別性及精細權限管理功能的條款；至於時租部份將會以用者自付的公平原則與「華懋」商討拆帳事宜。標書預計可於本月內完成。</p>
<b>8.3 康樂及環境衛生小組</b>	
a.	<p>管理處向委員展示明年垃圾徵費實施後的官方指定垃圾袋樣本，包括物管公司專用的 240L 及 660L 型垃圾袋及 3L-100L 一般家庭用垃圾袋（本苑現提供住客使用的容量約 35L）。由新法例實施後便需要購買，一個 35L 容量的垃圾袋單價為 \$3.9（現時提供的平均每個僅 5 至 6 仙），如繼續提供予住戶，管理費必需要大幅增加，因此建議日後改為用者自付，由屋民自行到超市、便利店或自動售賣機購買，屋苑方面於明年 4 月起將不再供應，明年初會通知居民。</p>



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



	<p>b. 預計法例實施後，會有業戶不守規矩，以不合規格的垃圾袋處理垃圾，而這些不合規格的垃圾，最終需由屋苑付費。因此屆時放置後大廈樓層後樓梯的公共垃圾袋，將由現時的黑色袋改用透明袋（每個成本價為\$0.5），如發現違規垃圾袋，會將之抽出分類放入大廈公用 660L 垃圾桶內，當成公共垃圾，有關費用由全座負責。</p> <p>c. 又徵費後將衍生更多丟棄大垃圾及舊傢具問題，而屋苑日後處理公共地方垃圾，經小組討論會選用\$395 一噸的計算方案，因此會嚴格執行每個單位每日丟掉 2 件大型垃圾規定，因此議程 8.4.k 中提及更新了門禁匙卡系統後，再配較早前通過在垃圾房加裝欄閘，將有助管控。</p> <p>d. 公共垃圾方面，根據清潔部主管提供的數據，現時屋苑共有 50 個公眾地方垃圾桶，4 個車場共有 120 個垃圾桶，每日需要 7 個 660L 大型垃圾桶收集及處理。而現時每月丟棄的固體廢物約在 200 噸內，政府收費為每噸收 \$185，由於官方指引中要求新法例實施後，差價應由屋苑承擔而非轉嫁予清潔承辦商，而現行合約中又有由承辦商付費的條款，故如何與清潔公司就相關付費拆帳問題，須與承辦商另行協商，另承辦商日後需提供確實的垃圾數量數據。</p> <p>e. 中秋燒烤活動，截至開會前暫時售出 34 爐，委員要求管理處加強宣傳。</p> <p>f. 贊助方面已收到各承辦商現金\$24,800、支票\$41,000，另將會收到來自「華懋」的\$16,000，此外收到禮卷及福袋禮物包等，另燒烤食品供應商送出 30 份食物包，總值接近\$80,000（上月預算撥款\$80,000），相信足以抵銷活動開支及購買月餅、抽獎禮物的開支。</p> <p>g. 抽獎方面，將安排在 8 時及 10 時進行。</p> <p>h. 由於過往兩年的萬聖節活動於疫情下舉行，居民反應仍然熱烈，法團通過續辦，形式大致與去年相同，但地點將由 F/G 網球場移至 A 車場前空地舉行，並指示管理處盡快聯絡承辦商索取報價。</p> <p>i. 泳池方面因發現有白蟻為患，已進行第 2 次落藥，另較早前報價更換泵房門，需視乎落蟻藥效果後始能決定是否施工或需再作報價。</p> <p>j. 颱風「蘇拉」於 8 月 30 日至 9 月 2 日襲港，最高風球為 10 號，救生員於風球除下後進行檢查，發現泳池並無重大損壞，事後已進行清理現場及檢查水質等工作。</p>
	<p><b>8.4 保安及交通小組</b></p> <p>a. 近日 B 車場地下發生一宗電單車佔泊公共位置被鎖事件，車主解鎖後指扣鎖期間其車鏈齒遭損壞，要求賠償並自行報警。車主家人親自到來了解事件，委員向其展示保安員的事件報告及扣鎖前後拍攝之照片，證實過程中其車鏈齒並無異樣，損壞或來自其他原因，另公證行審視後亦認為屋苑並無責任，建議毋須賠償，車主家人即場表示理解，但要求管理處作書面回覆，委員同意。</p> <p>b. 接議程 6.20，第 7 至 9 座後山路徑除加裝 CCTV 鏡頭及鏡頭改位外，以防止罪案外，管理處亦建議於後山加裝較堅固的欄和閘，以進一步提升阻嚇性及增加不法份子犯案的難度。</p>



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



c.	8 月份因發現 4 名保安員當值時睡覺，因此會按合約於保安費中扣減相關金額。高級主任已指示保安主管查看大堂 CCTV 監察座頭當值情況，一旦發現主管需紀錄及即時作出警告，時否扣款則視乎情況決定，惟如被管理處發現而未有記錄者，則會嚴格執行扣款。
d.	上次常會提及一名有負面工作情緒的保安員，已被調離本苑。
e.	8 月份充電車數據，雖然第 5 個充電車位投入服務，但由於開放前曾作測，至上用錄得虧損。至於有極少數車輛於 5 號位未能正常充電，惟應為車輛本身問題，已建議車主自行到代理車行檢查。
f.	另 4 號充電位的 Universal 叉座已使用接近 3 年，近日發現開動後需時 15 分鐘始能起動供電，已指示工程部作詳細檢查，如最終確認為功能退化，加上型號及規格已較落後，故建議更換新叉座，委員同意，主席表示於較早前物管展中取得一款可提供優惠價錢的新型叉座宣傳其「優惠套餐」，指示管理處研究其規格及價錢是否適合引進。
g.	有關交通顧問報告，包括將全苑道路改為單程行車及增加充車位兩大部份，較早前管理處已會見兩家中標公司「Mission 6」及「雅斯」進行進一步諮詢，兩家公司亦已就管理處提出之技術性問題提供書面回覆，陳經理指正在研究其內容。包括前期工作如資料搜集、重新規劃（包括路牌數目、設計及擺放置位組合、車路及行人路分配）及其可行性的測量師報告並交政府部門審批等，需要再次書面向兩家公司查詢。
h.	至於有關在屋苑外圍水廠路增建充電車位部份，「雅斯」的前期收費服務包括勘察、資料搜集分析及測量師報告等；「Mission 6」同樣無法提供詳細資料。委員懷疑該公司是將上述工作分析再行外判，可靠性較低。陳經理補充，是項計劃的原意為因屋苑時租車位愈來愈少，不足以應付訪客需要，故希望透過全苑改道以增加時租位，以起緩衝作用，惟因對不少法律條例及技術性問題，最終能否獲批成事的機會存疑，因此事先必需盡可能取得充份的專業意見。
i.	商場代表委員黃國浩表示，據其所知，「華懋」繼續出售旗下物業時租車位的方針未有改變，但在其他屋苑，亦有法團長期租用車位作為訪客車位並自負盈虧的例子，故或可作為解決時租車位不足的另一考慮選項。
j.	高級主任匯報，現時全苑的門禁系統於 2017 年由承辦商「特佳」安裝，一直以來存在其提供開感應匙扣辨識度不高的弊病，只能紀錄住客出入但無法得悉出入人士來自那個單位；加上其電腦系統儲存絕錄有限（僅 500 條），而且沒有中央處理系統，如需更改資料，座主任需要親身到相關大廈輸入或更新資料，服務效率極低。而使用多年後，又因部份已遷出業戶未有向管理處註銷其匙扣或遺失後未有登記補領，導致新用戶無法加入，較早前第 11 座已率先發生資料庫爆滿無法更新的問題。因此現時的保安系統保養商「安高」免費為 11 座提供一套新系統，可與屋苑新設的物聯網配合，用戶儲存量高達 3,000 條，及由保安控制室直接管控和追縱的新型門禁機箱，更換第 11 座的舊機以作試用（暫時仍沿用舊有的感應匙扣），試用後效果理想。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



	k	高級主任補充，舊系統已使用超過6年，功能已顯落伍，毛病亦多，加上明年4月實施垃圾徵費，預料有關丟棄大型垃圾的紛爭會有所增加，由於舊系統沒有識別住客及單位功能，難以阻止一些非本苑居民的「博懵」行為，故建議全苑各座陸續更換新系統並使用透過物聯網可追縱住客出入的單位及身份資料的新感應匙卡，其功能等同住戶證，將有助提升管治水平。
	1.	會上委員但擔心這類內存資料的匙卡很容易被複製，故或需「安高」再詳細解釋新系統的安全性。

9.	其他事項	
9.1		有關年底召開的業主周年大會，地點傾向在 302 小巴士外空地舉行，主要議程方面，陳經理指需要投票的事項共有 3 項，分別為揀選 2021 及 2022 年度屋苑核數師、2. 通過授權現屆委員處理 EV 充電車資助計劃的申請事宜、3.(如市建局招標工作完成)通過第 1 至 6 及 26 座的升降機選項。
9.2		陳經理與主席於 8 月 31 日一同參觀了一業界主辦的大型物管展覽，搜集得大量各範疇最新物管產品、器材、物料及科技的資料及聯絡管道，可作為未來的工程及採購招標時的有用參考。
9.3		有關第 18 座兩台升降機機械式掣板燈號出現問題，由於該設施多年前曾被更換成非原廠組件，因此保養商「星瑪」亦沒有零件維修，就此特殊情況，管理處向「星瑪」查詢更換回原廠電子部件價錢，結果更換零件報價高達數十萬。「星瑪」方面反建議聯絡該品牌的掣板生產商，查詢可否複製其系統內的儲存資料，或可得出較便宜的維修方案。而該廠商將於 9 月 8 日派員到來進行檢查。 <i>*會後跟進：星瑪已於 9 月 11 號更換新掣板</i>
9.4		上次會議提及有關為第 26 座業主就升降機、地底喉、無障礙設施及其他大廈管理事務召開的專案座談會，暫定於 9 月 22 日星期五晚舉行。 <i>*會後跟進：座談會最終定於 9 月 23 日下午舉行</i>

10.	下次開會日期
	2023 年 10 月 4 日 (星期三)

會議結束時間：零時 20 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2023 年 9 月 28 日