



第 10 屆管理委員會第 13 次常務會議紀錄

日期：2023 年 10 月 4 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）、黃楊慕蓮、柯錦光、柯均霖、郭佩嫻、黃碧貞、梁國強
管理公司	陳浩銘（物業經理）、梁苑霞（高級物業主任）、黃子斌（助理工程主任）、
法團文書	劉健明

討論事項

1.	匯報委員出席情況
	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 8 人
2.	通過是次會議議程
	列席委員通過是次會議議程。
3.	通過第 10 屆第 12 次常務會議紀錄
	管委會通過第 10 屆第 12 次常務會議（6/9/2023）會議紀錄。
4.	匯報業主周年大會籌備工作進度
4.1	委員決定今年周年業大會的舉行日期為 12 月 16 日（星期六），開始時間為下午 3 時正。由於 F、G 網球場剛完成場地翻新，為免造成損耗，故地點改於 A 車場對出空地舉行，另現場會如去年一樣，安排茶點招待出席業主。
4.2	大會主要議程包括管理委員會工作報告，省覽 2016 至 2021 年度屋苑核數報告及匯報申請市建局優化升降機資助進度；至於需要投票議決的事項包括 1. 投票通過 2019 業主大會決議繼續進行市建局優化升降機資助計劃申請工作、2. 投票通過揀選承辦 2022、2023 及 2024 年度屋苑帳目核數師、3. 投票通過授權現屆法團指定委員為 A 至 D 車場授權 EV 充電易資助計劃的申請人。如於大會上通過繼續申請，如最終獲得資助，則相關工程必需進行。
4.3	上月常會已批出籌備經費 \$50,000，主要支出為文書影印、郵費、茶點、僱用點票公司等，所有開支實報實銷。管理公司稍後會向過往合作過的點票公司發出邀請報價。
4.4	由於 3 個投票事項均屬走流程，並無重大爭議性，法團為公平起見，今次不會向業主徵求授權票，但指示管理處於 12 月初起擺街站貼出文宣，向業戶介紹各投票事項的詳情。



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



5. 跟進升降機優化資助計劃及相關事宜							
5.1	11月6日(星期五)法團和管理公司將與市建局代表及顧問公司召開第2次優化升降機計劃的工作會議。屆時會就相關事宜作進一步商討及釐清一些技術性問題,稍後會通知第1至6座及26座,有意出席旁聽的業主,管理處可作出安排。						
5.2	現時申請資助的為第1至6座及第26座1號機共13部,主席表示得悉市建局的招標計設,現時7座大廈共13部機因屬同一次申請,故居民意願和決定將會被網縛,即任何一座或一台最終不同意進行優化或換機,整個申請或會喪失資格。由於局方之前從未提及,故須於周五會議上向其核實,如屬實,管理處須在周年業主大會文書上清楚交代,確保相關業主知悉。						
5.3	貼於各相關座別的資料區,最新內容更新至9月。包括9月18日居民講解會的會後內容摘要及11月6日市建區的會議通知。						
5.4	現時管理處正跟進的優化升降機申請事宜共有3項: <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 5px;"> <tr> <td>a.</td> <td>申請資助的有效期至11月21日屆滿,由於時間上一定未能趕及處理所有工作,將去信要求延期;</td> </tr> <tr> <td>b.</td> <td>將申請事項納入周年業主大會投票議程內。 *見議程4.2</td> </tr> <tr> <td>c.</td> <td>就已完成工程升降機喪失申請資格的上訴,仍未獲局方正式回覆。陳經理補充曾與「華懋」討論,假如最終上訴被否決,仍有可向申訴專員申訴,以本苑因積極配合政府,提早啟動優化工程卻反而成為喪失資助的原因為理由,挑戰是否有違政府推出此政策的本意。</td> </tr> </table>	a.	申請資助的有效期至11月21日屆滿,由於時間上一定未能趕及處理所有工作,將去信要求延期;	b.	將申請事項納入周年業主大會投票議程內。 *見議程4.2	c.	就已完成工程升降機喪失申請資格的上訴,仍未獲局方正式回覆。陳經理補充曾與「華懋」討論,假如最終上訴被否決,仍有可向申訴專員申訴,以本苑因積極配合政府,提早啟動優化工程卻反而成為喪失資助的原因為理由,挑戰是否有違政府推出此政策的本意。
a.	申請資助的有效期至11月21日屆滿,由於時間上一定未能趕及處理所有工作,將去信要求延期;						
b.	將申請事項納入周年業主大會投票議程內。 *見議程4.2						
c.	就已完成工程升降機喪失申請資格的上訴,仍未獲局方正式回覆。陳經理補充曾與「華懋」討論,假如最終上訴被否決,仍有可向申訴專員申訴,以本苑因積極配合政府,提早啟動優化工程卻反而成為喪失資助的原因為理由,挑戰是否有違政府推出此政策的本意。						
5.5	主席指上訴信已發出逾4個月,局方卻仍未回覆,故會在星期五的會議上向市建局代表查詢進度,另下星期會再補發信件追問。						

6. 跟進屋苑地底喉管維修工程進度	
6.1	A車場發現沖廁水及食水喉管損壞需要更換,由樓梯底至地下男廁Pipe duct內喉管(以明喉方式接駁),工程今日已經完成。
6.2	第13座經聲納探測後,發現消防喉及食水喉均有滲漏需要更換,預算為\$678,040,公園內的兩條喉將採用明喉鋪設,行人路前則以暗喉鋪設直至閘掣,工程待萬聖節活動結束後展開,施工期需2個月。由於第13座有逾百萬基金結餘,減去工程費後餘額仍達3個月管理費總和的標準,故暫時毋須集資。
6.3	D車場外圍F/G網球場對面行人路因水土流失而需進行的鞏固工程已全部完工,工程費支出為\$86,680。
6.4	經多個座別地底喉維修工程陸續完成,本苑地下失水情況已大幅改善,水務署數字指現時每日失水量已較最高峰的逾千立方米,下跌至二百餘立方米,屬署方可接受範圍。
6.5	由於各實量實度地底喉維修承辦商的合約將到期,屆時需要再招標,因此由現在至新招標期間,所有非必要工程會暫緩處理。助理工程主任表示,第5及25座均發現有沖廁水喉滲漏,但並不緊急,會繼續觀察。



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



7. 審議及通過各項待批採購及工程申請	
7.1	追認通過第 1 座 9 樓 D 室睡房台階外牆紙皮石維修工程 (\$11,345/盛譽)。 <i>*裝修單位，業主提供棚架及保險</i>
7.2	追認通過第 1 座 12 樓 D 室外牆紙皮石維修工程 (\$11,620/聯合)。 <i>*租用吊船維修外牆時發現破損，由吊船承辦商報價及維修</i>
7.3	通過第 4 座 17 樓 C 室客廳外牆紙皮石維修工程 (預算\$11,155-\$12,703)。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>
7.4	暫緩通過第 7 座 18 樓 A 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$11,871-\$12,502)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。 <i>*出棚位置有技術性問題有待解決</i>
7.5	通過第 10 座 9 樓 E 室客廳、主人房及睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$9,695-\$11,103)，承辦商石首選「盛譽」。 <i>*裝修單位，業主提供棚架及保險</i>
7.6	通過第 16 座 28 樓 B 室主人房花槽頂藍磚及台階外牆紙皮石維修工程 (預算\$15,340-\$19,803)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
7.7	通過第 19 座 2 樓 B 室搭棚檢查主人房及睡房外牆紙皮石工程 (預算\$11,050-\$12,400)。承辦商首選「日峰」。
7.8	追認通過第 3 座天台消防水缸防漏工程，由本苑合約代工承辦商處理，共 25 工，由基金支帳，(聯合/\$27,500)，各代工承辦商報價如下： 1.胡聰 (\$26,250)、2.聯合 (\$27,500)、3.俊浩 (\$27,500)、 4.三興 (\$30,000)
7.9	追認通過第 3 座 5 號升降機更換受水濕零件 (耀天/\$23,000)。 <i>*耀天為原廠合約保養承辦商</i>
7.10	追認通過第 10 座緊急更換大廈消防喉工程 (唯一/\$15,000)，是項工程共接獲以下 3 份報價： 1.保誠 (\$13,500)、2.唯一 (\$15,000)、3.東源 (\$27,000) <i>*因保誠遲遲未能提供施工日期，故改用次低標唯一</i>
7.11	a. 追認通過第 12 座更換 2 台大廈沖廁泵 (力霸/\$34,600)。 <i>*屋苑統一改用力霸牌泵</i>
	b. 追認通過第 12 座更換 2 台大廈沖廁泵所需零件 (集成/\$3,528)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1.集成 (\$3,528)、2.永祥 (\$3,940)
	c. 追認通過第 12 座更換 2 台大廈沖廁泵代工費用，由本苑合約代工承辦商處理 (聯合/\$27,500)，各代工承辦商報價如下： 1.胡聰 (\$13,250)、2.聯合 (\$13,500)、3.俊浩 (\$14,000)、 4.三興 (\$14,500) <i>*整項工程總支出 \$51,378</i>
7.12	通過 B 停車場 A、B 及 C 梯維修窗戶及向屋宇署呈交報告 (聯合/\$14,500)，是項工程共接獲以下 3 份報價： 1.聯合 (議價後\$14,500)、2.勝記 (\$31,900)、3.文氏 (\$65,000)
7.13	通過 D 車場天台 (4 樓 66 號車位對出車道及 67 至 69 號車位對應位置) 天面防水工程 (聯合/\$50,000)，入全苑帳由基金支帳，是項工程共接獲以下 9 份報價：



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



		1.聯合 (議價後\$50,000)、2.合利 (\$55,000)、3.勝記 (\$55,000)、 4.海龍 (\$58,000)、5.為你 (\$63,500)、6.百利 (\$63,500)、 7.三興 (\$65,000)、8.大明 (\$74,500)、9.萬利 (\$106,000)
7.14	a.	通過 D 車場對出新增充電車位方案 (1)，連工包料及代入紙申請第 6 至 9 號車位 (俊浩 / \$73,000)，基金支帳，方案共接獲以下 8 份報價： 1. 俊活 (\$73,000)、2. 環衛 (\$88,000)、3. 長城 (\$95,700)、 4. 三興 (\$128,000)、5. 捷科 (\$135,060)、6. 專業電機 (\$155,900)、 7. 百利 (\$157,600)、8. 蘇民 (\$162,000)
	b.	不通過 D 車場對出新增充電車位方案 (2) 建設代工物料，方案共接獲以下 3 份報價： 1. 寶光 (\$52,321)、2. 錦榮 (\$56,104.5)、3. 利登 (\$60,250)
	c.	不通過通過 D 車場對出新增充電車位代工 (包括大細工各 13 工)，本苑 4 家合約代工報價如下： 1. 俊浩 (\$36,400)、2. 胡聰 (\$34,450)、3. 聯合 (\$35,100)、 4. 三興 (\$37,700)
	d.	不通過 D 車場對出新增充電車位五金物料，是項採購共接獲以下 4 份報價： 1. 勝利五金 (\$4,730)、2. 萬昌五金 (\$5,410)、3. 永祥 (\$7,107)、 4. 集成 (\$7,138) <i>*b、c 及 d 項為不被揀選的方案(2)內容</i>
	e.	通過 D 車場對出充電車位新增 3 相 16A 充電座 (EV LIFE/\$24,700)，是項採購共接獲以下 4 份報價： 1. HKEVN (\$24,400)、2. EV LIFE (\$24,700)、 3. 基石科技 (\$25,000)、4. 創捷 (\$44,000)
	f.	通過 D 車場對出充電車位新增遠端控制 (安高/\$18,000)，入 A-D 車場帳。 <i>*a、e 及 f 安高為被揀選的方案(1)內容，總開支為\$110,500</i>
7.15		通過更換全苑 750mm 雪糕筒及反光雪糕筒套 (集成/\$10,800) 入全苑帳，是項採購共接獲以下 7 份報價： 1. 集成 (\$10,800)、2. 聯合 (\$8,160)、3. 祥發 (\$8,160)、 4. 創新 (\$10,680)、5. 億達 (\$11,640)、6. 昌泰 (\$11,760)、 7. 新世紀 (\$12,480) <i>*集成是唯一能提供產品認證的供應商，管理處建議揀選</i>
7.16		通過購買補庫存用 Welson 3 吋不銹鋼波曲、浮波及波棍 2 套 (集成/\$12,400) 入全苑帳，是項採購共接獲以下 3 份報價： 1. 集成 (\$12,400)、2. 永祥 (議價後\$13,100)、3. 凱達 (\$18,946)
7.17		暫緩通過 14 部新型蚊機 1 年保養服務 (摩傑圖/\$13,720)。 <i>*因保養合約不包換零件，委員要求管理處先計算如逐次購買零件由屋苑維修人員更換是否更划算。</i>
7.18		通過預撥萬聖活動籌辦經費 (\$50,000)，遊樂會基金支帳，實報實銷，支票抬頭開予高級物業主任 Leung Yuen Ha。
7.19		通過第 7 座後山安裝圍欄 (聯合/\$290,000)，入全苑基金帳，是項工程共接獲以下 5 份價： 1. 聯合 (議價後\$290,000)、2. 三興 (\$328,000)、id 3. 胡聰 (\$520,000)、4. 聯合 (\$780,000)、5. 文氏 (\$1,385,000)



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



8. 匯報全苑公眾位置驗窗招標進度	
8.1	第 1 及 2 期 (第 1 至 6 座、A 車場及第 7 至 12 座、B 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。
8.2	第 3 期 (第 13 至 28 座、C/D 車場及心形泳池) 粉飾工程部，分別由兩家合約承辦商「聯合」(\$138,600 /126 細工) 及「胡聰」(\$105,000 /100 細工) 承接，現正更換玻璃，其中第 13、16-17、19-22 座已經完成。兩項代工總支出共\$243,600。
8.3	承辦商「李榮護」已安排本月 24 日進行驗窗。

9. 各小組事務報告	
9.1 財務小組	
a.	截至 7 月 31 日的各座財務狀況，處於低儲備危險水平 (結餘只得 1 至 3 個月管理費總和) 的座別主要集中在第 1 至 4 座、第 6 至 8 座及第 23 座。由於這數據未計算一些未付的外牆及地底喉工程，故未來可能有更多座別會跌出安全網，需要監察。
b.	由於 12 月中有業主周年大會，加上聖誕假期，12 月將不會召開常務會議，11 月的常會將配合延遲於 11 月 29 日 (星期三) 舉行，故主席提出法團與管理公司將於月底召開財務小組會議，商討規劃 2024 年度的財政預算案事宜，主席呼籲委員積極參與出席。另管理處準備在 11 月舉辦 4 至 5 場財務講解會，向業戶說明情況。
c.	陳經理補充，由於明年增加管理費勢所難免，而一些長期虧損嚴重的座別，如欲扭轉情況，或需一次過增加 20% 以上管理費，惟此加幅並不現實，因此只能循序漸進，在未來連續 4 至 5 年，每年增加 5 至 8% 管理費，始有望實現止蝕的目標。
d.	屋苑整體財政狀況方面，法團和管理公司現時在 3 間銀行的來往及定期戶口，儲蓄及流動資金合計約 5,100 萬，資料已貼在各座大堂。
e.	第 15 座一宗天台玻璃窗維修工程，工程費用\$38,300，超過\$25,000，按機制入維修基金撥款，惟 15 座的維修基金儲備不足因此該工程會由儲備基金出數。
f.	有關第 9、22 及 26 座地底喉維修集資情況，已向逾期未付的單位發出最後催繳通知，部份業戶已經交費。最近進展為第 9 座 132 戶有 13 戶未交、第 22 座 44 戶有 6 戶未交，及第 26 座 42 戶有 7 戶未交。主席建議以下月的財務座談會作最後寬限期，如到時仍有業戶未繳款，便會啟動法律程序。
g.	保險個案 1：詳見議程 9.4.a。
h.	保險個案 2：第 19 座 11 樓一單位牆身冷氣位滲水，向管理公司索償公證行審視後最初判定屋苑毋須賠償，但業戶不服，並以管理公司拖延維修時間為由提出覆核，公證行再審視後指過往類似個案獲賠案例，故屋苑可能有責任，調減賠償低於墊底交回屋苑自行決定。法團商討後，委員一致認今次賠償不合理，對公證行所提供的過往類似個案根本與今次無關的決定及處理手法亦有保留，加上在所謂延誤維修過程中，該業戶亦有一定責任，包括在未得管理處同意下自行安排維修，因此決定不予賠償，對方仍要追



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>討須自行由法律程序審理。另主席質疑公證行經常將一些小額索償個案的賠償壓低於本苑的墊底費，似有將決定賠償與否卸責予法團之嫌，主席指示管理公司再去信保險公司及中介公司投訴公證行，要求審視及檢討。</p>
i.	<p>保險個案 3：A 車場因消防喉碼出現損耗至喉管墜落壓中停泊在 190 車位內的車輛，維修費 \$8,593，公證行指屋苑需負責任，委員亦同意賠款。另管理處建議招標為相關設施進行一次大檢，之後工程部按報告維修損壞及有潛在風險的部份。</p>
j.	<p>保險個案 4：有關第 26 座 2 號升降機被浸損壞的個案，保養商「星瑪」最初報價維修費逾 70 萬，及後管理公司與其商討及議價後，剔除部份非必要更換的部件，最終將維修費降至約 38 餘元，由肇事業主全數賠償。惟有業戶不滿，並收集了 12 戶簽名，來信要求為管理公司應按「星瑪」建議更換所有零件。主席表示所有公共設施損壞後，最重要的是盡快完成維修，以令其重投服務，而管理公司亦有檢視報價單，以求取花最少資源以達致最佳效益的責任，加上保險公司曾指派一名專業人士到現時視察及評估後，始得出 38 萬維修費的結論。本着公平原則，法團不應因為肇事業主賠償的原因，而將一些非必要的維項目「順勢」轉嫁至其身上。而在此個案上，法團的目標的盡快開工維修及只更換必需的零件，讓升降機重新運作。至於保險索償及其他維修問題反屬次要，不應被一些反對聲音網縛而影響公眾利益。</p>
k.	<p>主席又補充，對個別業戶因着個人意願不斷向管理處提出各種要求，令管理處需要不斷回覆信件，常會花時間討論、製作問卷，召開各式各樣的居民會議（但最終參與人數較少）不但拖慢工作效率，亦有濫用公共資源，因此有必要重新設定投訴機制，日後如有業戶提出其關注的公共事項，法團需考慮其個案性質及至少獲得多少比率的持份業戶支持，始會指示管理處跟進其訴求，惟有委員指不同的個案標準各有不同，難以劃定標準，經商討後未能達至共識，有關討論暫時擱置。</p>
l.	<p>較早前 302 小巴意外撞毀出入口閘杆，已收到 \$15,000 賠償維修費的支票。</p>
9.2 工程小組	
a.	<p>F/G 網球場及籃球場改善及翻新地面工程仍在進行中，F/G 網球場已落瀝青稍後進行試水及補漏，預計完工期為 10 月 28。</p>
b.	<p>籃球場已完成鬆油，預計完工期為 10 月 6 日。由於場地面積較狹窄，未能符合正式球場標準，為使用者安全，於界線規劃方面已作特別處理。</p>
c.	<p>第 1 座 A/H 單位外牆維修工程已經完成，吊船亦已撤離，該段路面已解封。</p>
d.	<p>第 3 座天台消防水箱發現裂紋，已完成維修及試水，暫無滲漏問題。</p>
e.	<p>第 12 座地下泵房更換 2 台沖廁泵，訂購「力霸」泵及由「胡聰」代工，連五金材料費合共 \$51,378。 <i>*已獲追認批款，見議程 7.11</i></p>
f.	<p>垃圾房安裝趟門工程現正進行中，估計日內可以完工。助理工程主任報備因施工時發現趟門需使用要更多輪軸，故需要追加數千元材料費。</p>
g.	<p>有關第 10 及 16 座更換變電站大門一事，早前維修部已將有關大門設計樣式交予「中電」作最後審批，惟「中電」回覆有關大門的資料，由於事隔多年現時已無法複製當年的規格和式樣，由於涉及新舊設計問題，故「中電」只能回覆「不反對」，屋苑可委托承辦商繪畫新圖紙，而承辦商則表示</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



	需要屋苑簽署落實圖紙始會製作。
h.	D車場對出計劃加裝4個充電位，並會於心形泳池電掣房拉6組3相電，另再加2組三相電作備用，已通過揀選工程方案及預算。 <i>見議程7.14</i>
i.	第27座更換大堂雲石工已經完成。
j.	屋苑各升降機承辦商將配合使用機電署推行的數碼升降機工成日誌，直接將維修資料上報署方，以取代舊式的手寫日誌，及可在電腦及手機透過程式隨時查閱維修紀錄及進行監察等。管理處已開設帳戶，預計儲備兩個月左右的數據後便可開始運作。
k.	全苑4個車場天台邊將由波燈改為壁燈，訂購的物料已經到貨，稍後會安排代工進行安裝。
9.3 康樂及環境衛生小組	
a.	9月中秋燒烤活動，居民反應甚佳，讚活動有氣氛，對動活安排、食物及抽獎環節等都表示滿意。待萬聖節活動過後會將各承辦商的現金贊助及支票贊助入帳。
b.	10月21日晚舉行萬聖節活動，時間為晚上7時至10時，管理處會訂製活動的主題佈景。小組開會後，已選定14款攤位遊戲。由於中秋活動仍有贊助盈餘，因此建議籌辦經費撥款為\$50,000，委員通過（議程7.18）。另管理處仍會發信予合約承辦商，尋求更多贊助。另亦會撥出部份預算用作購買現場小禮物。
c.	為控制人流，活動會派出限定數量的遊戲券（每戶4張），以先到先得形式派發，並限定本苑居民方可參加，現場範圍會加設圍欄及出入口。
d.	有業戶反映健身室早上節與節之間的清潔時段未見有清潔工人，希望管理取消該節時段讓業戶任何時段均可使用健身設備，管理處指由於健身室地方有限每次只最容納8人使用，而地點與遊樂會有一段距離，保安難以監察每位業戶的使用時間，節與節之間只的15分鐘是方便保安區分使用者，而清潔方面每日會有一節約半小時作清潔，如有特別亦會使用節與節時間作清潔，委員建設將時間由2小時一節改為3小時一節。
e.	有關蜘蛛車保養，由於蜘蛛車上斜路有問題，承辦商「豐源」較早前將車送往原廠進行大檢，結果檢查後維修費為\$113,580，惟今年3月維修交車後仍故障不斷。管理處建議邀約「豐源」代表見面作詳細查詢，找出問題所在，對方亦已答應，委員亦會出席，管理處將安排時間。
f.	「順便」智能櫃原合約條件為每月支付屋苑\$2,200 駐場費，及後因疫情關係要求減收\$100，2年合約完結後對方提出\$2,250 駐場費續約2年，主席指智能櫃服務為居民提供方便，同意續約。
g.	就垃圾袋徵費一事清潔公司更正上次常會的說法，屋苑現時每月丟棄的固體廢物約在200噸內，清潔公司每月會支付垃圾車費用，現時政府是沒有收取每噸\$185的費用，但2024年4月1日正式實施後跟從官方指引中要求新法例差價會由屋苑承擔而非轉嫁予清潔承辦商，因此屋苑需全數支付就每噸垃圾繳\$395的費用。
9.4 保安及交通小組	
a.	B車場地下一宗電單車NK21XX，於其車位以外公共位置被鎖事件，車主解鎖後指扣鎖期間其車位遭移位，已報警並要求賠償。車主爸爸列席了上



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>月常會了解情況，當時委員解釋並展示保安員的事件報告及扣鎖前後拍攝之照片，證實過程中其車位並無異樣，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。車主爸爸當時表示理解，事後管理處亦已作書面回覆及提交事件報告及公證行不接納其申索的信函。惟車主及車主媽媽仍然不滿，表示會繼續追究。陳經理表示管理公司於事件後已主動按正常程序處理及向保險公司報備，亦跟從公證行管理公司毋須負賠償責任的意見，因此站於管理公司立場，個案已經作結。如車主堅持申索，可自行循法律途徑處理，如法庭審理後最終判車主勝訴，屋苑亦會按判決賠償。委員又指出，車主的家人分別代表與法團溝通的做法並不恰當，亦會令管理公司及法團增加不少不必要的工作，故日後遇有同類個案，須由車主親自對口或書面簽署全權委託的第三方，否則管理處可考慮不予受理。</p>
b.	<p>有關本苑車閘系統開始老舊，配合新加裝的車牌識別系統出現問題，加上部份車主一直未有到管理處更換新卡，導致車閘失靈投訴日增。主席表示明年將會招標更換系統，而「華懋」已同意不一定繼續使用「八達通」，因此招標將不限於「八達通」系統的指定公司，故屆時將有更多選擇。</p>
c.	<p>8月及9月份鎖車數目分別為23架及20架，兩月共收取解鎖費\$16,320。</p>
d.	<p>充電車數據，由於4充電位故障無法提供服務關係，故9月份只錄得\$26.75的微利。</p>
e.	<p>9月份共接獲3宗鎖車上訴，其中車牌SN39xx獲得豁免；另外兩宗NA33xx及YA94xx上訴理由不被接納，不獲退款。</p>
f.	<p>接獲9座業戶投訴，指目睹有2名夜更保安員於早上搭乘較其下班時間的邨巴離開，質疑有人代打卡。管理處回覆保安員工巴士有時會略有偏差，因此只要接更的保安員已經就位，便有機會出現保安員提早下班的情況，這點在保安公司中標籤定合約時，保安公司、管理處公司及法團已有共識，另管理處經調查當日夜班隊員下班的情況後，大多乘坐員工巴士離開，而乘坐邨巴離開的兩名隊員亦未有提前下班的情況，保安公司甚至有理由相信該名2名保安員是來自隔鄰屋苑。</p>
g.	<p>有關交通顧問報告，包括將全苑道路改為單程行車及在屋苑外圍水廠路增建充電車位的計劃，管理處及法團經再三研究顧問公司的報告及徵詢法律意見後，結論為整項計劃的出發點為增加屋苑充電車設施及改善時租車位短缺問題，然而需要投放高額資金，而就算即使計劃可行，仍需獲政府批准改變土地用途始能實現，考慮到本苑單位/車位的比例高達1:1，相較全港屋苑屬非常罕有，如想再加獲批的機會極微，加上有不難以解決的技術性問題，如聘用顧問公司處理，單是規劃及設計部份的收費已涉數十萬元，如申請一旦遭政府否決，將損失所有顧問費用。法團經詳細討論後，一致決定正式終止此項計劃。</p>

10.	其他事項
10.1	法團網站維護合約將於11月到期，委員通過續約1年，費用\$1,450。
10.2	由於本港近期暴力案件個案有上升趨勢，「華懋」建議保安團隊添置防衛裝備，以防隊員執勤一旦受到襲擊時有較好的保護能力，惟委員認為按本苑



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hong Kong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



頁 | 9

	的情況發生此類事件的機會不大，故暫時無此需要，但感謝「華懋」的建議，並會紀錄在案。
10.3	有關發展興建 11 號幹線及青龍大橋工程，民政署較早前已舉行居民諮詢，向地區居民介紹詳情，管理處亦有派人到場旁聽，並會繼續關注及跟進。另 10 月份民政署會舉辦多場講座，陳經理表示主題包括講解強制驗樓計劃及都市固體廢物計劃，由於本苑樓齡較高，有必要對涉及驗樓及大維修等議題多加關注，因此會派同事參與，獲取更多資訊。

11.	下次開會日期
	2023 年 11 月 29 日 (星期三)

會議結束時間：凌晨 2 時 15 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2023 年 11 月 5 日