



檔案編號：2023-1129-10G14

## 第 10 屆管理委員會第 14 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2023 年 11 月 29 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（助理工程主任）、Mandy Yam（華懋）
法團文書	劉健明
其他人士	William Choi（招商海達）劉太（24 座）、梁太（26 座）、林小姐（17 座）

### 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。 <i>*最終與會委員為 7 人</i>																																													
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 13 次常務會議紀錄																																													
	管委會通過第 10 屆第 13 次常務會議（4/10/2023）會議紀錄。																																													
4.	2024 年度屋苑各類保險續保事宜																																													
4.1	由保險仲介「招商海達」代表蔡先生向委員講述 2024 年度屋苑各項保險續保的市場趨勢、招標及報價分析。公開招標後共接獲 20 份回標，期間所有承辦保險公司的來往文件、資料及報價等，均有傳送予管理公司備考。																																													
4.2	經分析後，「招商海達」揀選了 3 家條件相約的保險公司「中國平安」、「中國太平洋」及「安聯」最後入圍，各項保費調整詳列下表：																																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>2023 保費</th> <th>中國平安</th> <th>中國太平洋</th> <th>安聯</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>財產一切險</td> <td>\$325,325.00</td> <td><b>\$325,325.00*</b></td> <td>\$606,600.00</td> <td>\$750,750.00</td> </tr> <tr> <td>公眾責任險</td> <td>\$224,224.00</td> <td><b>\$224,224.00</b></td> <td>\$240,240.00</td> <td>\$250,250.00</td> </tr> <tr> <td>法團責任險</td> <td>\$10,000.00</td> <td><b>\$10,000.00</b></td> <td>\$10,000.00</td> <td>\$10,000.00</td> </tr> <tr> <td>僱員險 (TL60)</td> <td>\$113,929.79</td> <td><b>\$113,929.79</b></td> <td>\$155,913.71</td> <td>\$22389.78</td> </tr> <tr> <td>僱員險 (法團)</td> <td>\$1,410.65</td> <td><b>\$1,410.65</b></td> <td>\$1,863.12</td> <td>\$1,819.87</td> </tr> <tr> <td>現金險</td> <td>\$3,003.00</td> <td><b>\$3,003.00</b></td> <td>\$3,003.00</td> <td>\$3,003.00</td> </tr> <tr> <td>工程險</td> <td>\$30,030.00</td> <td><b>\$30,030.00</b></td> <td>\$30,030.00</td> <td>\$60,060.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>\$711,936.44</td> <td><b>\$887,111.44</b></td> <td>\$1,046,664.83</td> <td>\$1,310,851.70</td> </tr> </tbody> </table>	項目	2023 保費	中國平安	中國太平洋	安聯	財產一切險	\$325,325.00	<b>\$325,325.00*</b>	\$606,600.00	\$750,750.00	公眾責任險	\$224,224.00	<b>\$224,224.00</b>	\$240,240.00	\$250,250.00	法團責任險	\$10,000.00	<b>\$10,000.00</b>	\$10,000.00	\$10,000.00	僱員險 (TL60)	\$113,929.79	<b>\$113,929.79</b>	\$155,913.71	\$22389.78	僱員險 (法團)	\$1,410.65	<b>\$1,410.65</b>	\$1,863.12	\$1,819.87	現金險	\$3,003.00	<b>\$3,003.00</b>	\$3,003.00	\$3,003.00	工程險	\$30,030.00	<b>\$30,030.00</b>	\$30,030.00	\$60,060.00	總計	\$711,936.44	<b>\$887,111.44</b>	\$1,046,664.83	\$1,310,851.70
項目	2023 保費	中國平安	中國太平洋	安聯																																										
財產一切險	\$325,325.00	<b>\$325,325.00*</b>	\$606,600.00	\$750,750.00																																										
公眾責任險	\$224,224.00	<b>\$224,224.00</b>	\$240,240.00	\$250,250.00																																										
法團責任險	\$10,000.00	<b>\$10,000.00</b>	\$10,000.00	\$10,000.00																																										
僱員險 (TL60)	\$113,929.79	<b>\$113,929.79</b>	\$155,913.71	\$22389.78																																										
僱員險 (法團)	\$1,410.65	<b>\$1,410.65</b>	\$1,863.12	\$1,819.87																																										
現金險	\$3,003.00	<b>\$3,003.00</b>	\$3,003.00	\$3,003.00																																										
工程險	\$30,030.00	<b>\$30,030.00</b>	\$30,030.00	\$60,060.00																																										
總計	\$711,936.44	<b>\$887,111.44</b>	\$1,046,664.83	\$1,310,851.70																																										



# 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



4.3	<p>蔡先生表示，由於今年有多次強颱風及暴雨事故，全港大部份物業均有大額索償，保險公司在財產保險項目錄得巨大虧蝕，故明年保費必然會上調。根據紀錄，本苑於 2023 年頭 11 個月的索償總額為 68 萬餘元，超過全年保 32 萬餘元，因此保險公司報價時此為依據，故保費大幅調升至 50 至 75 萬元不等。不過，由於索償中一項第 26 座升降機意外水浸約 50 萬元維修費為業主責任，完成處理後可扣除此筆費用後，今年實際索償額大減至 18 萬餘元，因此有條件向保險承辦公司要減價。</p> <p style="color: red;">*經議價後保險中介表繼續會以 2023 年的保費提供服務</p>
4.4	<p>至於其他各項保險的保費，現承辦商「中國平安」均維持 2023 年水平，未有調升，各項條款亦無變更。考慮到價錢及過往合作經驗，委員同意有條件通過繼續揀選「中國平安」，並要求仲介公司就上述個案與保險公司爭取減價，及盡快取得最新報價供法團批示。</p>
4.5	<p>就法團過往多次反映現公證行處理部份個案的手法不妥善，蔡先生表示保險公司將會更換另一家公證行。</p>

## 5. 商討及通過 2024 年度財政預算案

5.1	<p>接 10 月 31 日法團召開特別財務會議討論，得出結論是過去 13 年來大部份座別錄得 7-9 年沒有加管理費的情況，依懶大廈自身儲備渡年。惟部份大廈使用儲備情況已達到底線，即使加管理費後來年儲備亦將枯竭，因此會有較高增幅。以長遠維持健康財政為大前提，並以未來 4 年作為規劃，所有座別均需以溫和方向增加管理費，以修正積累多年的財政問題；至於個別目前並無大財務問題的座別，管理費亦會有輕微調升，以減輕未來一旦遇到突發支出時的財務壓力。最終各座別加管理費金額由 \$70 至 \$582 不等，加幅為 2% 至 15%。</p>						
5.2	<p>為此管理處於 11 月共安排 4 場財務座談會，向業戶講解屋苑的財務狀況及加管理費的理據。惟業戶反應並不熱烈，連現場出席及透過視像會議出席的業戶 4 場合計僅 59 人，出席率為 2.1%。</p>						
<p style="color: red;">*請參閱財務講解會-會後簡報( QR Code)</p> 							
座談會日期	時間	座別	親身出席	ZOOM 出席	座出席總人數	座別總戶數	出席率
17/11/2023	19:30	1	2	2	4	144	2.8%
		2	3	2	5	144	3.5%
		3	1	3	4	108	3.7%
		4	2	0	2	108	1.9%
		5	6	0	6	176	3.4%
		6	0	1	1	176	0.6%



# 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



座談會日期	時間	座別	親身出席	ZOOM出席	座出席總人數	座別總戶數	出席率
18/11/2023	19:30	7	0	1	1	132	0.8%
		8	4	0	4	132	3.0%
		9	1	0	1	132	0.8%
		10	1	0	1	132	0.8%
		11	3	0	3	132	2.3%
		12	0	0	0	132	0.0%
21/11/2023	19:30	13	1	1	2	72	2.8%
		14	1	0	1	72	1.4%
		15	0	0	0	48	0.0%
		16	1	0	1	116	0.9%
		17	0	0	0	116	0.0%
		18	6	1	7	116	6.0%
		19	0	1	1	116	0.9%
		20	0	1	1	116	0.9%
24/11/2023	19:30	21	4	0	4	116	3.4%
		22	1	0	1	44	2.3%
		23	1	0	1	42	2.4%
		24	2	2	4	40	10.0%
		25	2	0	2	44	4.5%
		26	1	0	1	42	2.4%
		27	1	0	1	42	2.4%
28	0	0	0	40	0.0%		
					<b>59</b>	<b>2830</b>	<b>2.1%</b>
5.3	<p>加費將由新的財政年度由 2024 年 1 月 1 日開始，管理處將依法例於不遲於 2023 年 12 月 9 日，以每戶一信（包括郵寄）形式將加費決定送達全體業主，以符合法例須在新收費生效前 14 日諮詢的條件。如期間沒有遇到重大反對，就會於 12 月 24 日發出正式通知，新管理費將如期 2024 年 1 月生效。</p>						
5.4	<p>陳經理表示，2024 年度大筆公共開支預算，其中一些基本的如保安、清潔、除蟲滅鼠及保安系統保養服務等均為跨年合約，支出已鎖定（升幅較上一張合約升約 5%）。另外工程方面列入預算之內的包括遊樂會更換冷氣、泳池執修、健身室執修（受颱風影響部份會由保險賠償）等。有關個別大廈開支則包括基本的升降機、外牆棚石維修、定期洗水缸等合約項目，為配位政府推行垃圾徵費而升級連保養門禁系統及安裝監察系統、到期更換的大堂冷氣及水泵及其他耗材等，都已計算在內。</p>						
5.5	<p>委員於會上正式通過 2024 年屋苑財政預算案。陳經理補充上述預算案雖已盡量為未來 3 至 4 年作鋪墊，惟市場及經濟環境難變化難以預料，未來仍需密切監察，適時作出應變，並會一直與業戶保持溝通。</p> <p><i>*各項公共開支預算及各座別的加費款額及加幅的明細可參閱附件 1</i></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



6. 匯報業主周年大會籌備工作進度	
6.1	業主周年大會的召開會議、議程及議決事項等文件已經備妥，會依例不少於開會前 14 天透過信箱及郵寄發送予全體業主，管理處將於星期五（12 月 1 日）起發出有關通知。
6.2	議程方面，包括主席工作報告及匯報 2017 至 2021 年度法團及管理公司帳目核數進度，至於需投票議決的事項共有下列 3 項：
1.	揀選 2022、2023 及 2024 年度屋苑帳目核數師。
2.	有關市建局「優化升降機資助計劃」：
1.	通過 13 部升降機（第 1 至 6 座 1 至 12 號及第 26 座 1 號機）繼續參與市建局「優化升降機資助計劃」的工作（跟從 2019 年 6 月 17 日特別業主大會議程 3 的決議）。
2.	決議授權申請人（豪景花園業主立案法團）管理委員會 3 位委員代表申請人簽署「優化升降機資助計劃」的一切相關文件。
3.	有關環境保護署「EV 屋苑充電易資助計劃」：
1.	b 決議授權 (i) 申請人（豪景花園業主立案法團）管理委員會兩位委員，代表申請人簽署資助計劃申請表以及其他與申請請參加計劃的相關文件。
2.	a 決議申請人會與政簽訂申請須知段落 10.2 所述的初步資助協議。
	b 決議授權 (i) 申請人（豪景花園業主立案法團）管理委員會兩位委員，代表申請人簽署初步資助協議。
3.	a 決議申請人會與政簽訂申請須知段落 10.3 所述的進一步資助協議。
	b 決議授權 (i) 申請人（豪景花園業主立案法團）管理委員會兩位委員，代表申請人簽署進一步資助協議。
6.3	由於今次大會並無爭議性的議題，部份投票項目更只是走行政流程，故恐防出席率偏低，除加強文宣外，現場亦設茶點招待以作吸引，評估預算後，決定揀選每份為紙包飲品及三文治的組合，預訂 450 份，價錢約 \$8,000。
6.4	點票公司方面共邀請 6 家公司報價，最終只要 2 間回標，分別為「迪恆」與「領科」，前者已合作多年，報價為 \$26,960，與今年 3 月特別業主大會相若；「領科」報價較「迪恆」便宜約 1 萬元，惟其用 QR Code 點票而非實體票的做法之前未使用過，管理處建議今次繼續選用「迪恆」，但會後會約「領科」做示範，未來或多一個選擇。委員同意揀選「迪恆」。

7. 審議及通過各項待批採購及工程申請	
7.1	通過第 2 座 11 樓 E 室睡房台階及外牆轉角位紙皮石維修工程（預算 \$18,669-\$21,202）。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>
7.2	通過第 3 座 3 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算 \$10,929-\$12,291）。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
7.3	通過第 3 座 4 樓 A 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算 \$11,715-\$13,103）。承



# 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



		辦商棚首選「永昇」、石首選「盛譽」。
7.4		通過第 5 座 8 樓 G 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$11,184-\$12,901)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
7.5		追認通過第 6 座 22 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程, (原單\$10,531, 後加棚\$2,730/日峰、石\$7,801/文氏, 全單\$21,934)。
7.6		通過第 7 座 12 樓 A 室廚房外牆紙皮石維修工程, (總預算\$9,000-10,000) 原單已完成搭棚檢查\$6,200/永昇, 後加石首選「盛譽」。
7.7	a.	追認通過第 10 座 11 樓 A 室客廁外牆公眾喉管維修及移除植物工程搭棚費用 (永昇/\$8,400)。
	b.	追認通過第 10 座 11 樓 A 室客廁外牆公眾喉管維修及移除植物工程代工費用, (胡聰/\$3,700) *a+b 項總計\$12,100
7.8		追認通過第 11 座 18 樓 F 室睡房及客廳外牆紙皮石維修工程, 棚 (盛譽\$9,970)、石 (永昇\$12,100), 總計\$22,070。
7.9		通過第 12 座 4 樓 D 室廚房外牆紙皮石維修後加工程, (總預算\$12,716-\$13,302) 原單已完成搭棚檢查\$8,200/永昇, 後加石首選「盛譽」。
7.10		通過第 12 座 17 樓 F 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$10,189-\$11,901)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
7.11		通過第 18 座 7 樓 A 室客廳花槽外牆紙皮石維修工程 (預算\$13,120-\$17,603)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
7.12		追認通過第 19 座 2 樓 B 室主人房及睡房外牆紙皮石工程 (原單搭棚檢查\$11,050/日峰、後加紙皮石\$32,104/盛譽) 全單總計\$43,154, 基金支帳。
7.13		追認通過第 21 座 10 樓 D 室主人房及睡房外牆紙皮石工程, (原單搭棚檢查\$10,530/日峰、後加紙皮石\$19,666/盛譽) 全單總計 30,196, 基金支帳。
7.14		追認通過 A 車場對出空地搭建照明燈飾, 由合約代工承辦, 共 18 細工, 全苑支帳 (胡聰/\$18,900), 各代工承辦商合約標準報價如下: 1.胡聰 (\$18,900)、2.聯合 (\$19,800)、3.俊浩 (\$19,800)、 4.三興 (\$21,600)
7.15		通過 B 車場 2 樓 98 號車位天花防漏打針工程 (海龍/\$10,400), 是項工程共接獲以下 5 份報價: 1.海龍 (議價後\$10,400)、2.百利 (\$11,800)、3.聯合 (\$12,800)、 4.勝記 (\$14,000)
7.16		追認通過 B 車場檢查及緊急維修有故障之消防系統工程 (東源/\$12,000), 是項工程共有以下 4 份報價: 1.東源 (\$12,000)、2.俊浩 (\$14,000)、3.唯一 (\$16,000)、 4.保誠 (\$45,000)
7.17	a.	通過 C 車場天台安欄杆工程, 以下 a+b 總開支\$40,657, 全苑帳基金支帳。 安裝欄杆代工費 (胡聰/\$27,300), 4 家合約代工承辦標準報價如下: 1.胡聰 (\$27,300)、2.聯合 (\$28,600)、3.俊浩 (\$28,600)、 4.三興 (\$31,200)
	b.	安裝欄杆物料費 (永祥/\$13,357), 是項採購共接獲以下 3 份報價: 1.永祥 (\$13,357)、2.集成 (\$15,367)、3.勝利 (\$18,792)



# 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



7.18	通過 D 車場 4 樓 42 至 45 號車位天面防水工程 (長城建築/\$24,500)，入全苑帳，是項工程共有以下 7 份報價： 1. 長城建築 (議價後\$24,500)、 2. 勝記 (\$62,000)、 3. 聯合 (\$62,000)、 4. 三興 (\$63,000)、 5. 海龍 (\$69,500)、 6. 港澳 (\$150,000)、 7. 文氏 (\$185,000)
7.19	通過 D 車場 4 樓 64 至 65 號車位對應位置天面後加防水工程 (聯合/\$17,000)，入全苑帳。 <i>*由於是另一工程的延伸工程，故委員同意交由原承辦商接續處理，不另報價。</i>
7.20	通過 D 車場外圍更換伸縮篷及去水盤工程 (聯合/\$46,000)，是項工程共有以下 5 份報價： 1. 聯合 (議價後\$46,000)、 2. 三興 (\$60,000)、 3. 長城建築 (\$80,500)、 4. 文氏 (\$150,800)、 5. 海龍 (\$224,100)
7.21	通過第 5 座更換地下沖廁水上水泵工程，以下 a+b 總開支\$23,000。 a. 購買力霸牌 SPLV 15-7/F 型沖廁泵 (力霸/\$17,700)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 力霸 (\$17,700)、 2. 建成 (\$26,000) b. 安裝沖廁泵代工費 (胡聰/\$5,300)，4 家合約代工承辦標準報價如下： 1. 胡聰 (\$5,300)、 2. 聯合 (\$5,400)、 3. 俊浩 (\$5,600)、 4. 三興 (\$5,800)
7.22	通過第 8 座 22 樓走廊天花灌漿及天台機房門前地台復修工程 (海龍/\$11,500)，是項工程共接獲以下 7 份報價： 1. 海龍 (\$11,500)、 2. 勝記 (\$16,500)、 3. 三興 (\$16,800)、 4. 文氏 (\$19,800)、 5. 聯合 (\$23,800)、 6. 萬麗 (\$34,888)、 7. 為你 (\$108,000)
7.23	通過第 10 座更換 E/F 單位天井位置地磚工程，以下 a+b 總開支\$10,120。 a. 購買天面磚物料及青洲黑英泥 (昌輝/\$1,320)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 昌輝 (\$1,320)、 2. 業成 (\$1,380) b. 鋪設地磚代工費 (聯合/\$8,800)，4 家合約代工承辦標準報價如下： 1. 胡聰 (\$8,400)、 2. 聯合 (\$8,800)、 3. 俊浩 (\$8,800)、 4. 三興 (\$9,600)
7.24	通過第 11 座更換地下沖廁泵工程，以下 a+b+c 總開支\$27,506。基金支帳 a. 購買力霸牌 SPLV 15-6/F 型沖廁泵 (力霸/\$17,300)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 力霸 (\$17,300)、 2. 建成 (\$26,500) b. 購買工程用所需物料 (集成/\$2,256)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 集成 (\$2,256)、 2. 永祥 (\$1,433) <i>*永祥部份物料不符合規格</i> c. 更換地下沖廁泵安裝代工費，(胡聰 / \$7,950)，4 家合約代工承辦標準報價如下： 1. 胡聰 (\$7,950)、 2. 聯合 (\$8,100)、 3. 俊浩 (\$8,400)、 4. 三興 (\$8,700)
7.25	通過第 15 座 D 幢 2 樓及 4 樓維修及檢查客廁外牆污水喉工程，以下 a+b 總開



# 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



	支\$12,830。
a.	搭棚檢查 (日峰/\$9,130)，2家合約代工承辦標準報價如下： 1. 日峰 (\$9,130)、2. 永昇 (\$13,400)
b.	維修代工費 (胡聰/\$3,700)，4家合約代工承辦標準報價如下： 1. 胡聰 (\$3,700)、2. 聯合 (\$3,800)、3. 俊浩 (\$3,900)、 4. 三興 (\$4,100)
7.26	通過第15座F幢天台更換玻璃窗及天窗邊防漏工程 (聯合 / \$26,500)，由基金支帳，是項工程共有以下5份報價： 1. 聯合 (議價後\$26,500)、2. 勝記 (\$43,900)、3. 文氏 (\$110,000)、 4. 啟豐 (\$185,000)、5. 精研 (\$236,100)
7.27	通過第15座C及E幢地下泵房維修工程 (國泰 / \$10,200)，是項工程共有以下4份報價： 1. 國泰 (\$10,200)、2. 吉龍 (\$10,400)、3. 泰昌 (\$11,200)、 4. 凱達 (\$11,560)
7.28	通過第15座A至F幢外圍翻新喉管工程代工費及物料費用，以下a+b項共\$19,240
a.	通過第15座A至F幢外圍翻新喉管工程代工費用 (聯合/\$16,500)，4家合約代工承辦標準報價如下： 1. 胡聰 (\$15,750)、2. 聯合 (\$16,500)、3. 俊浩 (\$16,500)、 4. 三興 (\$18,000)
b.	通過第15座A至F幢外圍翻新喉管工程物料費用 (永祥/\$2,740)，是項採購共有以下3份報價： 1. 永祥 (\$2,740)、2. 集成 (\$2,930)
7.29	通過第26座2號升降機更換零件工程 (星瑪/\$368,640) 基金支帳。 <i>*星瑪為原廠保養商，又是次工程為業戶引發之事故，費用將向相關業戶索償。</i>
7.30	通過第27及28座更換玻璃鏡及門掣 (長城建築 / \$19,800)，是項工程共有以下3份報價： 1. 長城建築 (議價後\$19,800)、2. 三興 (\$32,000)、3. 萬麗 (\$81,888)
7.31	通過第27座更換側門及雲石工程 (長城建築 / \$35,400)，基金支帳，是項工程共有以下5份報價： 1. 長城建築 (議價後\$35,400)、2. 環衛 (\$55,000)、3. 三興 (\$57,000)、 4. 聯合 (\$98,000)、5. 萬麗 (\$129,000)
7.32	追認通過新造垃圾房不銹閘門連路軌後加工程，(原單\$54,000/聯合、後加棚\$5,000/聯合，全單合計\$59,000)，全苑基金支帳。
7.33	通過全苑各三色回收站加裝 CCTV，器材裝工及保養 (安高/\$48,920)，全苑基金支帳。 <i>*安高為屋苑保安系統合約承辦商</i>
7.34	通過心形泳池泵房更換不銹鋼門 (三興/\$23,000)，基金支帳，是項工程共有以下7份報價： 1. 三興 (\$23,000)、2. 永和 (\$24,600)、3. 為你 (\$25,000)、 4. 興通 (\$30,000)、5. 啟豐 (\$38,000)、6. 萬麗 (\$40,000)、 7. 土深泉 (\$43,000)



# 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



7.35	不通過心形泳池池膽維修部份紙皮石飾面。
7.36	暫緩通過 B 泳池泵循環泵頭、兒童泵喉管波掣連插頭及電箱索掣採購，是項採購共接獲 4 家供應商報價，均非指定牌子產品。 <i>*委員指示維修部向水泵製造商力霸了解更多詳情後始再行批視</i>
7.37	通過第 1 至 28 座頭開及遊樂會購買年花 (萬城/\$21,500)，遊樂會基金支帳，是項採購共有以下 5 份報價： 1. 萬城 (議價後\$21,500)、 2. 森記源 (\$22,090) 3. 東記 (\$25,707)、 4. 振興 (\$29,245)、 5. 麗華 (\$29,710)
7.38	通過新年活動預算撥款 (\$80,000) 遊樂會基金支帳，實報實銷，活動結束後將餘款回撥基金。 <i>*支票抬頭為高級物業主任 Leung Yuen Ha</i>
7.39	通過購買活動用的靠背膠椅 200 張 (淘寶訂購/連運費約\$10,000)，是項採購共接獲其他 4 份報價： 1. (淘寶訂購/連運費約\$10,000)、 2. 聯合物料 (\$11,600)、 3. 和豐行 (\$20,800)、 3. 億達清潔 (\$18,800)、 4. 帳篷皇 (\$23,200)
7.40	通過第 1 座 15 樓 G 室睡房外牆紙皮石後加工程 (原單搭棚檢查\$3,531/日峰、後加紙皮石\$18,290/盛譽)。全單總計\$21,821。
7.41	通過第 5、6、15、16、22 座及 C 車場註契法律費用 (禰氏/\$15,000)，第 5、6、22 及 C 車場各分攤\$3,000；第 15 及 16 座各分攤\$1,500。 <i>*禰氏為屋苑合約法律顧問</i>
7.42	通過全苑冬防措施，保安公司增加夜班隊員當值駐守及截查 A 車場及第 15 座對出馬路一帶車輛 (安民/\$17,280) <i>*委員要求隊員改為在邨內作高調巡邏</i>

8.	匯報屋苑各項招標分析結果
8.1	有關升降機保養合約招標，只有 3 家原廠保養承辦商「耀天」(日立)、「其士」(東芝)及「星瑪」(金星)投標，經與會委員商討後同意開標及約見各承辦商進行見標。
8.2	有關門禁系統升級工程招標，共接獲 9 間公司投標，新系統主要配合 4 月垃圾徵費措施實施後的監察工作，升級後讀卡器可支援高達 3,000 張卡出入紀錄，更可連接物聯網系統作遙距操作。開標分析後最低及次低標分別為「警城」(\$209,690)及「峰協」(\$240,175)，惟兩家公司均沒有回覆是否提供增值服務，至於第 3 標為「安高」(\$240,245)，其增值服務回覆答應如中標可調減門禁咭價錢及提供全單再 9 折優惠，折扣後價錢為(\$212,400)，管理處指「安高」為現屋苑保安系統及物聯網統籌的保養承辦商，調減後與第一標價錢只相差\$2,710，建議推薦選用「安高」。委員商討後決定揀選「安高」。
8.3	有關全苑閉路電視兩年服務保養合約招標，共接獲 7 間公司投標，管理處推薦現承辦商「安高」，除熟悉屋苑系統及標價最低 (\$289,600) 外，其提供全包合約，只線材需要實量實度收費，其餘入標承辦商標分由 30 萬至逾 200 萬不等。委員最終揀選「安高」。





# 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



8.4	有關車閘系統保養招標，共接獲5間公司投標，由於停車場設有八達通出入閘系統，故過往招標只能限制在八達通認可名單內的指定14家承辦商中揀選，而之前與「華懋」共識，將保留大閘一入兩出共3個八達通讀卡器外，其他車場取消八達通，因此可引入其他競爭。至於今次標書設計分兩部份，第一是智能卡與車閘的常規保養（24個月），第二是為配合未來系統升級所需的附加報價，包括更換全新智能卡系統及引進車牌識別系統（由完成安裝起計24個月）。而是次入標承辦商標價由31萬至56萬、管理處分析後推薦「安高」，除其標價最低外，因其為現屋苑保安系統及物聯網的開發及保養商，因此其報價有競爭性及議價空間的優勢，加上如全苑各個系統由同一承辦商負責，運作將更暢順及提升率效。委員商議後通過揀選「安高」。
8.5	有關紙皮石實量實度招標，經分析後入圍的分別為「聯合」、「海川」（即現承辦商「盛譽」）及「文氏」。是次標書主要要求承辦商提供標準呎價，另面積至100平方呎的估算報價。管理處表示標準呎價以「聯合」最平，大面積時以「文氏」價錢較佳，惟綜觀各物業主任的報告均給予「盛譽」極佳評價，反觀「文氏」的表現卻欠理想，故推薦「聯合」及「海川」，獲委員通過，並指示管理公司向兩家公司發信查詢能否提供增值服務。
8.6	有關搭棚招標，經分析後入圍的分別4家現承辦商、「柏樂」（即「日峰」）、「永昇」、「泓葉」及「置滙」（為現時「永昇」師傅自組的公司）。綜觀各物業主任的評價及比對搭建各類型棚架的價錢後，管理處推薦「置滙」和「柏樂」，獲委員通過，並指示向兩家公司發信查詢能否提供增值服務。

<b>9. 跟進升降機優化資助計劃及相關事宜</b>	
9.1	就本苑已完成優化工程的升降機（包括第7至14、16至28座及第26座2號機）的申請被否決一事，法團較早前曾諮詢法律意見後，並夾附法律意見去信市建局提出抗辯，惟最近接獲署方回覆指不接納本苑的申訴理據。法團認為其解說粗疏，理據亦欠全面，因此決定將其回信再交予陳俊華律師事務所繼續研究，並會再發信署方繼續爭取。有關二次法律諮詢的費用預算為\$7,000。
9.2	另外會將有關文件及資料轉發立法會議員陳恒鑞尋求協助。
9.3	在12月16日業主周年大會上，議程其中一項為議決通過第1至6座及第26座1號機共13部機的申請「優化升降機資助計劃」的後續事宜。陳經理補充上述表決僅是走行政流程，當中並無爭議性。 <span style="color: red;">詳見議程6.2</span>
9.4	有關日後上述13台機優化工程採用何種方式招標，例如是按市建局一份標書形成，還是按座別或升降機製造商分拆的安排，需於業主大會後繼續跟進，至於第26座有業戶建議進行單一部機獨立招標的安排，主席表示第26座業戶有需要明白，倘若第26座獨立拆開招標時候，有機會回標價格及其他招標成本會相比第1至6座一併招標為高，法團指示管理公司發出問卷諮詢，收集第26座業主意向，並於業主大會後，向市建局提交招標方式的意向。



<b>10.</b>	<b>討論屋苑 EV 充電設施事宜</b>
10.1	由於申請政資助是否獲批情況未明，現時又難以取得多數車主的共識，但充電車位在邨內需求甚殷，不少業戶已催促管理處加快步伐。有見及此，委員柯錦光提出一項先導計劃，設定時限先集合一班急欲求成的用家，與政府資助同步，索取居民有意自費安裝車位充電裝置的意向，並物色承辦商為其車位安裝充電設備，即用者自付。未有急切需要的車主則繼續等候政府資助。
10.2	主席認為此建議原意是好，但恐會引起居民誤以為法團謀私，因此如果一旦推出，表達方式需極小心處理，除了發問卷外更需要召開座談會向業戶解釋清楚。最好吸納到一定人數後才開始計劃。
10.3	主席建議在下次常會再作深化討論。

<b>11.</b>	<b>各小組事務報告</b>
	<b>11.1 財務小組</b>
a.	超過\$25,000 工程過往會撥入維修基金支付，並不收取管理人酬金，惟會計主任發現有部份座別的維修基金儲備不足，需改回由儲備基金支付，惟因重新過會需時，導致帳單延誤影響上單程序。主席指示由即日起授權會計主任凡座別維修基金不足以支付的項目，自行調節撥由儲備基金支付，同樣不收取管理人酬金。
b.	會計主任亦表示過往有單一工程是分拆多個不同承辦商進行，但整單工程總數超過\$25,000，難以確認該工程是否撥入維修基金支帳，主席指示另一項工程不論當中涉及多少個承辦商，只要同屬一項工程超過\$25,000，均以維修基金的方法入帳。
c.	由「富邦銀行」轉帳 700 萬元至「滙豐銀行」戶口，作管理公司日常支出之用。
d.	2017 至 2021 年度核數報告，除 2021 年管理公司帳會於 12 月 6 日始完成草稿外，其餘已全部完成，核數師已加簽及交回會計主任，待完成 2021 年管理公司帳後始開票付帳。
e.	有關地底喉維修集資一事，現時仍有 11 戶尚未繳款（第 9 座 9 戶及 26 座 2 戶），所有個案已經入稟小額法庭。
f.	保險個案 1：因保安員疏忽致第 6 座 12 號升降機水浸，維修費\$143,600，屋苑要求保安公司「安民」全數負責，對方保險公司回覆願意以全單的 85%即\$122,060 賠償後結案，惟法團拒絕接受，指示管理公司繼續跟進。
g.	保險個案 2：第 19 座 11A 因室內漏水向屋苑索償個案，委員於前次會議商議後認為業主在未有通知管理處的情況下，自行翻新整間睡房故決定不賠償，惟該業主不服入稟控告屋苑索償\$9,000。公證行建議庭外調解。委員同意調解，因此賠償額會以\$4,500 作談判的起點。
h.	保險個案 3：第 17 座一單位稱因外牆漏水致其室內地板受損。由於索償額未過墊底費，公證行交由法團決定，法團認為單據並不清晰，未有提供實際維修更換的面積，因此需要對方提供更詳細資料始會處理。
i.	保險個案 4:D 車場 1 樓 46 號車位天花喉管銹蝕滴水，導致車尾受銹水影響



# 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



- 由於責任在屋苑，法團同意賠償\$6,000。
- j. 保險個案 5：受颱風「蘇拉」影響下，屋苑損失金額為\$22,680，經公證行調查後及扣除墊底費\$15,000，屋苑可取回差價\$7,686作補償，委員接受此方案。
- k. 高級主任指出疫情期間屋苑撥出的 2 萬元防疫零用現金仍保存在夾萬內，疫情結束接近一年，現時已無抗疫需要，建議將款項入回銀行，法團同意。
- l. 第 6 座 18 樓業戶因長期拖欠管理費及累積利息，數月前到管理處一次付清所欠管理費的本金並要求豁免其 18 萬元利息及解除釘契，管理處徵詢法律意見後，獲回覆為繳清本金後便須停止以複式計算利息，但本身滾存的利息仍需追討，故法團在其未清還利息前，不會解契。
- m. 兼職文書劉健明因移民為理由呈辭，並將於年底離職。由於短期內無法覓得合適替補人選，法團建議在招聘新人前暫以自僱人士形式繼續合作，因工作性質關係，即使身在海外，仍可以在家工作透過網絡平台及電子信息等參與會議及提供服務，服務費與在職時薪金維持不變，而法團則毋須提供強積金供款、勞保及其他福利等，建議獲雙方接納。

### 11.2 工程小組

- a. 第 13 座更換食水喉、消防喉。廁水喉已於昨日完工。原估算之工程費為\$685,480，實量實度後為\$628,080，省回差價\$57,400。(參閱下表)：
 

位置	原估算維修	原估算	實量實度
26 座	挖掘 (預計 3.9*1.5+11*1.5+7*1.5+2*6,1.6m 深)馬路開制到花槽邊	\$79,200	\$50,940
	開井挖掘 (預計 2 x 2.1m, 1.6m 深)	\$7,560	\$17,100
	更換 50mm 消防喉 (PE 喉,預計 29.9m)馬路開制到花槽邊,做暗喉	\$45,600	\$42,560
	更換 50mm 消防喉 (不銹鋼喉,預計 36m)花槽邊到泵房,做明喉	\$99,000	\$110,000
	更換 80mm 食水喉 (PE 喉,預計 66.3m)馬路開制到花槽邊,做暗喉	\$245,520	\$252,960
	回填、還原路面、保險	\$161,200	\$130,000
	更換消防喉開制連制沙井(150MM,1.6M 深)	\$15,800	\$4,360
	更換食水喉開制連制沙井(150MM,1.6M 深)	\$15,800	\$15,800
	更換廁水喉開制連制沙井(150MM,1.6M 深)	\$15,800	\$4,360
		\$685,480	\$628,080
- b. 籃球場及網球場翻新工程已全部完成，並做了試水，結果符合標準，場地上 HK GARDEN 字樣亦已鬆上。
- c. 第 1 及 2 期驗窗的工程已全部完成，承辦商將安排報告 W12 及 W13 入紙屋宇署。另第 3 期所有需執修的窗戶已經確認，稍後將安排承辦商維修。
- d. 第 7 至 9 座後山防盜圍欄安裝完成，於多個位置附加刀片筋線後，稍後再加裝監控鏡頭，安全性將大大提高。
- e. D 車場對出計劃加裝 4 個充電位，於心形泳池電掣房拉 6 組三相電，現計劃先做 4 個充電位，另外 2 組三相電作備用以供將來加裝之用。工程現正進行中，期間健身室須關閉一天以配合施工。



# 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



f.	有關 A、B、C、D 車場計劃廢除天台邊的波燈，訂購的 10 組壁燈已經到貨，工程部已安排試裝。
g	全苑聖誕燈飾安裝，現只餘第 7 至 9 座一段尚未完成，所需燈飾已落單購買，到貨後立即安排安裝，預計全苑聖誕燈飾可於 12 月 15 日亮燈。
h	由於屋苑地喉管失水量已跌至每日低於 200 立方米的水平，水務處表示接受，因此 2024 年會暫停維修工作。惟管理處仍會保持監察，另亦會進行招標，以確保一旦有突發維修時，已有備用承辦商可作支援。
i.	D 車場天面長期滲水，影響下層車位天花問題嚴重。管理處指最為嚴重為 D 車場低層紅磚位置，車場主任已劃出重點漏水位置，建議移走天面卜起紅磚改鋪石米。委員同意先做情況較差的低層，之後再處理高層部份。
<b>11.3 康樂及環境衛生小組</b>	
a.	「順便」冷凍櫃服務進駐本苑，位置於遊樂會，供應商每月支付屋苑 \$1,500，扣除電費後每月約有 \$1,000 的收入，另供應商表示如同意其在櫃身展示廣告，屋苑會有額外收入。
b.	有關明年 4 月起垃圾徵費實施後業戶需自費購買指定垃圾袋的宣傳工作將展開，管理處將印製一批貼紙，貼於 1 至 3 月派發的家居垃圾袋上。另新年前後會在屋苑當眼牆身掛上橫幅，通知居民。
c.	有關新年活動籌備工作，舉行日期為 2 月 18 日大年初九（星期日），為配合吉時，活動會在早上 11 時開始，先進行祈福，然後是舞龍舞獅（1 龍 5 獅）點睛及表演、行大運及各座採青等節目，表演形式按複雜程度價錢有所不同，委員指示聽取報價始決定揀選那種表演。預計活動於下午 1 時結束。
d.	派生果及燒肉的環節繼續保留，由於今年為疫情後首次復常慶祝活動，預計參與人數會較去年為多，因此燒豬方面會增購至 8 隻，派發與街坊分享（憑燒肉券領取），至於派利是則與過往一樣，以朱古力金幣代替現金。
e.	有第 10 座業戶申請由 1 月起逢期二於遊樂會免費開班教玩觸感扭計骰，對象為健視/視障人士，參加者只需自費 \$50 購買扭計骰，委員同意。
f.	有部份上一期「樂悠計劃」參加者因受鼠患影響無法正常種植，要求自動續玩下一期，委員同意酌情處理。
g.	A 車場天面大型活計劃雖被擱置，但主席建議打走花槽並在「淘寶」訂購阻燃人造草皮鋪上，物料價錢每平方米約 \$50，以改善外觀，總開支約 25 萬，並將「樂悠計劃」擴充到該處。委員大致同意，明年會繼續跟進。另委員通過將 A 車場球場開放予居民使用，保安毋須上鎖，惟該處仍禁止踢足球。
h.	「仁愛堂」申請中醫車服務續約 1 年，委員批准。
i.	泳池收入年結，2023 年度售出泳池券收入為 \$111,730，惟保養及救生員服務合約開支為 \$779,600，即屋苑須補貼 \$667,870。
<b>11.4 保安及交通小組</b>	
a.	充電車收費機保養服務到期續約 2 年，承辦商並無加價，委員批准。
b.	充電車上月收入為 \$250.4，反映現時收費適中，並可達至收支平衡。
c.	有關保安冬防，「安民」已提交建議書，委員同意在歲末期間增加晚 8 朝 8 特別更次，但要駐守及截查 A 車場及第 15 座對出馬路一帶車輛在邨內作



# 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



		高調巡邏。
	d.	日前發生一宗停泊中邨巴由斜路衝下撞毀另一車輛欄杆設施，懷疑是司機沒有拉好手掣，邨巴公司表示已交保險處理。委員觀看監察影片後認為事件嚴重及危險，如當時有行人經過後果不堪設想，有需要須就邨巴停泊安全問題另行討論。
	e.	調查警員指邨內缺少限速指示牌，指示管理處在各重要位置擺放提示，高級主任表示進入屋苑範圍時路面是有限速指示(50 公里)，用於屋苑不太適合，建議更改限速後才於重要位置擺放，建議向運輸署申請將邨內行車限制設定為速 20 公里。委員同意。

12.	其他事項	
12.1	接獲第 15 座住戶投訴駐苑水電部在該座地下兩個公共間隔空間放置工具及材料，要求搬離。主席表示該處為公眾位置，水電部為服務全苑的部門，故使用上並無問題，加上開邨至今三十年來一直是作此用途，因此法團不會處理是項投訴，惟會指示水電部注意觀瞻，將物品妥善及整齊地擺放。	
12.3	有關 11 號新幹線，法團已向路政署發信表達不支持興建的立場，署方回覆希望相約法團開會商討及向居民講解。陳經理指現時關鍵在於工程規劃中有部分踩入了豪景地界，又涉及斜坡，從而衍生連串問題包括政府收回本苑部份私家路段的法例、是否有交換件或賠償及日後斜坡維修責任誰屬等，因此宜先約各相關政府部門開一次前期會議，待取得更多資訊後，再召開公聽會向居民解說。	
12.4	有 13 座業主對於大廈設施及管理事務有所投訴，並聲稱如管理處無法令其滿意便會向「華懋」物業管理部投訴。對此法團重申屋苑所有行政、財政及管理事務，業主立案法團管理委員會接有最終決定權，「華懋」除對管理公司人事問題外，對屋苑事務並無角色，業戶即使向其投訴，最終亦只會交回法團處理，因此稍後會發相關通告重申法團立場。	
12.5	廉政公署將在本苑進行宣傳及問卷，法團備悉。	

13.	下次開會日期	
	2024 年 1 月 3 日 (星期三)	

會議結束時間：凌晨 2 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 12 月 28 日