



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



檔案編號：2024-0103-10G15

第 10 屆管理委員會第 15 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2024 年 1 月 3 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、梁國強、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）、黃子斌（助理工程主任）、Mandy Yam（華懋）
其他人士	梁太、張先生（26 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 8 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 14 次常務會議紀錄 管委會通過第 10 屆第 14 次常務會議（29/11/2023）會議紀錄。
4.	跟進優化升降機資助計劃及相關事宜
4.1	管理處繼續跟進及更新資訊，並將有關訊息於各座大堂張貼及上載至法團網站，供業戶參考，暫時未有接獲任何查詢。
4.2	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）的申訴理據不被接納一事，法團將市建局回信交陳俊華律師研究後，獲口頭回覆的意見為市建局的解說粗疏，理據欠全面，指可參考一宗法庭案例，另召開一次特別業主大會再次追認當初優化工程的決定，再作上訴。陳經理表示會向陳俊華律師要求將上述意見正式寫成書面法律意見的報價後，繼續向市建局申訴，預計費用約\$7,000。
4.3	有關尚未進行優化工程的第 1 至 6 座及 26 座（1 號機）共 13 部機的申請，已於上月的業主周年大會走完議決的流程，可繼續按程序申請資助。惟有第 26 座業戶要求將其 1 號機的個案獨立於第 1 至 6 座進行招標，管理處就此於 12 月 21 日向第 27 座共 42 戶業主發出問卷，結果獲 8 戶回覆，1 戶表示應繼續跟市建局的框架 13 部機一齊招標；3 戶則支持獨立分拆招標，其餘 4 戶為其他意見。有委員提出由於今次申請為綑綁性招標，因此如第 26 座業戶有分拆招標的意向，或有可能影響第 1 至 6 座成功申請的機會，另分



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



	拆標書另會令第 26 座衍生\$32,800 的額外顧問費用，並且在回標價上根據「規模經濟」的影響下，最終回標價會相對較 13 部升降機一同報價為高。
4.4	現場與會的 26 座業主梁太澄清，由於該座 1 號機最終目標為更換新機，因此他們要求的是獨立標書而非獨立招標，以免被網縛致只能進行基本優化工程。陳經理則回應標書中已包含基本優化及更換新機兩個選價錢，屆時業主仍可按報價自由選擇，兩者並無衝突。

5.	業主周年大會總結
5.1	2023 年 12 月 16 舉行的周年業主大會的會議紀錄已經完成及發佈。
5.2	大會通過項目中，由趙維漢會計師事務所承接 2022、2023 及 2024 年度本苑的核數工作。已發信通知對方中標。由於早前因外判核數師引伸的問題，導致要重做的多個年度核數報告已經全部完成，並與繼後的年度數據接軌，而現時屋苑所有帳目皆由自聘的會計主任管理，數據亦已全面電子化，因此陳經理相信未來屋苑帳目及核數工作將會復常。
5.3	有關申請升降機資助計劃的多項議決，主要是向新及舊有業主回顧及更新情況，並鞏固 2019 年業主大會通過的議決，以便繼續走申請流程，由於當中並無爭議性，獲業主議決通過。
5.4	有關申請 EV 充易資助計劃的多項議決，原因為法團換屆後獲授權簽名申請的委員人選有變，需藉今次會議更新相關的有效授權委員。陳經理表示，由於爭議性不大，獲通過極大，因此為加快流程，早在大會前已將確認信草稿遞交，議決落實後亦立即將結果通知環保署。之後便可正式展開工作，包括相約署方指定顧問公司開會、向本苑停車場業主進行座談會及諮詢工作等，而是項工作亦為 2024 年本苑的焦點項目。
5.5	開支結算方面，大會預撥 5 萬元籌辦經費，已支出\$26,430.25，包括影印費、宣傳用品、郵寄費、查冊、現時茶點等。惟餘款\$23,569.75 不足以支付點票服務所需的\$26,960，因此需另行批款付帳（*見議程 7.16）。至於餘款\$23,569.75 高級主任會將餘回撥至管理公司戶口。總計今次大會總支出約\$51,000。

6.	跟進路政署 11 號幹線事宜
6.1	政府於去年 9 月刊憲公布 11 號新幹線興建計劃，工程範圍影響到屋苑，部份更涉及本苑地界的斜坡回收問題，管理公司及法團對此深表關注，隨後去信路政署表達反對此項計劃，當中提及以下 6 個關注點：
a.	未有交代斜坡回收的責任，法團提出兩個方案： <ol style="list-style-type: none"> 1) 政府收回規劃中影響本苑範圍內的整個斜坡的業權，包括豪景花園地界內部份，由政府收回、全權持有及承擔保養維修責任； 2) 政府未有收回規劃中影響本苑範圍內的整個斜坡的業權，但維修保養責任日後由政府全權負責。
b.	於斜坡編號（65W.D/C779）開闢臨時工程車路，未有詳細交代對周邊環境之影響。
c.	未有清晰交代「臨時佔用豪景花園內通往菜園村的一段現有道路」的管控安排。



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



	d.	未有交代臨時工程範圍與及周邊的保管理安排。
	e.	要求為豪景花園舉辦一場居民座談會。
	f.	提出有關回收屋苑內土地及斜坡的補償方案。
6.2		政府於 2023 年 12 月 20 日已約見法團開會，與會者包括路政署官員、工程師、顧問與及民政署代表。有關官員講解幹線工程規劃詳情，會上亦有提及政府將收回地界外鄰接豪景花園的一段斜坡。惟部份較深入的細節，官方於現場未能提供肯定的答案，未來需要繼續跟進。
6.3		路政署將於 2024 年 1 月 6 日派員到本苑，為本苑業主進行另一場公開座談會。

7. 審議及通過各項待批採購及工程申請	
7.1	通過第 12 座 1 樓 E 室客廳及睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$10,960-\$12,380)。承辦商棚首選「置滙」、石首選「聯合」。 <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	追認通過第 18 座 7 樓 A 室客廳花槽頂外牆紙皮石維修後加工程 (原單 \$13,120)，後加棚 (日峰/\$2,730)、石 (盛譽/\$550)，全單\$16,400，。
7.3	通過第 15 座 E 幢水錶房更換食水管工程，連工包料 (聯合/\$26,000)，是項工程共有以下 4 份報價： 1. 聯合 (議價後\$26,000)、 2. 啟豐 (\$30,000)、 3. 勝記 (\$36,600)、 4. 俊浩 (\$37,200)，由基金支帳。
7.4	追認通過第 23 座 2 號升降機更換地下外門地砵 (星瑪/\$21,850)。 <i>*星瑪為原廠保養合約承辦商</i>
7.5	追認通過第 26 座 2 號升降機更換地下外門地砵 (星瑪/\$21,850)。 <i>*星瑪為原廠保養合約承辦商</i>
7.6	通過第 10 至 11 座後山保安設施工程，基金(全苑)支帳： a. 維修鐵絲網及欄杆代工費 (聯合/\$28,600)，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. 維修鐵絲網及欄杆[物料 (集成/\$789) <i>*a+b 項總計\$29,389</i>
7.7	通過第 16 座地下外圍更換地磚代工費 (胡聯/\$16,800)，全苑帳，本苑 4 家合約代工承辦標準報價如下： 1. 胡聰 (\$16,800)、 2. 聯合 (\$17,600)、 3. 俊浩 (\$17,600)、 4. 三興 (\$19,200)
7.8	通過 A 車場天台翻新工程，基金(全苑)支帳： a. 翻新油漆代工費 (聯合/\$66,000)，4 家合約代工承辦標準報價如下： 1. 胡聰 (\$63,000)、 2. 聯合 (\$66,000)、 3. 俊浩 (\$66,000)、 4. 三興 (\$72,000) b. 翻新油漆物料 (康寶/\$20,760)，是項採購共接獲以下 5 份報價： 1. 康寶 (\$20,760)、 2. 萬昌 (\$22,200)、 3. 雷朋 (\$24,456)、 4. 永祥 (\$26,568)、 5. 集成 (\$38,604) <i>*a+b 項總計\$86,760</i>
7.9	通過 C 車場天台翻新工程，基金(全苑)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



	a.	翻新油漆代工費 (聯合/\$38,500)，4家合約代工承辦標準報價如下： 1. 胡聰 (\$36,750)、2. 聯合 (\$38,500)、3. 俊浩 (\$38,500)、 4. 三興 (\$42,000)
	b.	翻新油漆物料 (康寶/\$4,472)，是項採購共接獲以下5份報價： 1. 康寶 (\$4,472)、2. 萬昌 (\$4,740)、3. 雷朋 (\$5,144)、 4. 永祥 (\$5,756)、5. 集成 (\$7,981) *a+b 項總計\$42,972
7.10		通過 B 泳池泵房更換循環泵頭、兒童池泵喉管波子掣連插頭及電箱掣索 (蔚藍/\$44,000)，由基金(全苑)支帳。是項工程共接獲以下3份報價： 1. 蔚藍 (議價後\$44,000)、2. 駿源 (\$49,000)、3. 信日 (議價後\$46,000)
7.11		追認通過 2023 年 12 月 5 至 6 日因水務工程暫停食水供應期間各項臨時供水開支，全苑帳。
	a.	水車服務 2 部 (成豐/\$10,700)
	b.	關閉沖廁及食水泵代工費 (胡聰/\$2,650)
	c.	重開沖廁及食水泵代工費 (胡聰/\$2,650) *a+b+c 項總計\$16,000，因停水責任在水務署，故事後向水務署承辦商追討水車費用\$10,700，並已收到支票。
7.12		通過 D 車場更換消防及花灑設備工程 (威臨施/\$25,280)，由基金支帳，是項工程共有以下6份報價： 1. 威臨施 (\$25,280)、2. 東源 (\$32,700)、3. 唯一 (\$47,600)、 4. 東興隆 (\$60,400)、5. 萬安 (\$66,500)、6. 保誠 (\$79,200)
7.13		通過 A、B 及 D 車場更換消防花灑喉喉碼工程 (唯一/\$23,920)，是項工程共有以下5份報價： 1. 唯一 (\$23,920)、2. 東洋 (\$50,600)、3. 東源 (\$53,820)、 4. 保盛 (\$55,200)、5. 東興隆 (\$60,000)
7.14		通過修樹及移除枯樹工程，基金(全苑)支帳 (明生/\$210,000)，是項工程共有以下6份報價： 1. 明生 (議價後\$210,000)、2. 都市 (\$268,000)、3. 益文 (\$297,800)、 4. 豐茂 (\$297,800)、5. 琦峰 (\$625,000)、6. 森誠 (\$625,000)
7.15		有條件通過 C 及 D 車場、第 15 座 A 至 F 幢、第 16 至 21 座及 25 座維修窗戶及向屋宇署呈交報告。是項工程共接獲 5 份報價。 *由於所有承辦商入標前皆未有現場視察，委員指示管理處與最低標承辦商聯絡，要求派人入邨考察後，確定願意承接後再與其議價作實。
7.16		追認通過 2023 年度業主周年大會登記點票服務 (迪恆/\$26,960)，基金支帳，是項服務共有以下2份報價： 1. 迪恆 (\$26,960)、2. 領科 (\$16,980/服務不齊全及採用 QR Code 點票) *因大會預批現金\$50,000 於扣除其他支出後餘額不足支付，須另上單付帳

8.	各小組事務報告	
	8.1 財務小組	
	a.	保險個案 1：第 1 座 16 樓 E 室指上層單位維修牆時有英泥跌落其單位造成損壞因而索償，公證行認為責任應為工程承辦商，屋苑毋須賠償，並已將個案轉交承辦商處理。



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



- b. 保險個案 2：第 2 座 11 樓 E 室去年 10 月因外牆滲水索償\$8,200 室內維修，公證行檢視後認為非屋苑責任，建議不作賠償。
- c. 保險個案 3：第 13 座一名住客乒乓時扭傷腳，指因地面不平致其受傷，索償\$700，保險公司及委皆不認同場地有問題，決定不予賠償。
- d. 保險個案 4：接上次會議第 19 座 11 樓 A 室因外牆滲水浸濕地板，向屋苑索償\$9,000 個案，管理處認為對方在未得管理處同意下自行維修，拒絕對方賠償要求，對方不接受並入稟小額法庭追討，經調解獲業戶當庭接納\$4,500 的和解方案。法團同意開出有關的賠償支票結案。
- e. 截至去年 10 月底的數據，現時第 1、2、4、6、9、22 及 23 座的財政儲備屬緊拙座別，管理處會密切監察，其中第 6 座未來或有地底喉維修工程，預算涉款高達 60 萬（見 8.2.g）。如日後工程落實就必需進行集資，不會動用大廈基金。
- f. 管理處接獲物業管理業監管局電郵通知，指會退還屋苑合共\$97,100 的「抗疫支援行政費」。收款後將平均回撥各座大廈基金，每座別約可分得 2 千餘元。
- g. 管理處統合 2023 年全苑各智能櫃/售賣機的電費數據，回撥予各「借電」的座別，其中包括
- | | |
|---------------|-------------|
| 由全苑回撥 A 車場 | \$724.62 |
| 由全苑回撥 B 車場 | \$8,635.23 |
| 由全苑回撥 D 車場 | \$6,428.83 |
| 由全苑回撥 2 座 | \$7,587.97 |
| 由全苑回撥 11 座 | \$1,411.8 |
| 由全苑回撥 17 座 | \$3,322.9 |
| 由全苑回撥 21 座 | \$874.58 |
| 由全苑回撥 24 座 | \$219.58 |
| 由全苑回撥 28 座 | \$1510.95 |
| *由 A-D 車場回撥全苑 | \$361,143.3 |
- *為充電位所用的電費，則會由 4 個車場回撥予全苑，由於充電車位電費涉及金額較高，會計主任會以月結形式回撥。高級主任指充電裝置使用至今，一直收支平衡，建議繼續以現時收費為居民提供服務，委員同意。
- h. 「順便智能櫃」有意遊樂會放置一台冷凍櫃，此項目會為屋苑每月帶來\$1,500 收入，有關合作條件已經傾妥，待收對方合約後便可簽署落實。工程部已準備相關的電力配套，預計下月冷凍櫃便可以投入服務。
- i. 有關法團文書劉健明離職後自僱人士形式繼續提供服務，將採用與遊樂會導師的支薪形式發放服務費用支票。
- j. 由於司庫已連續多月缺席常會，致積壓逾百份的文件及票據未簽。較早前主席已做過一次性的直接通過的權宜措施，惟如情況未有改善，則日後仍會面對同樣問題。尤其付帳予承辦商的支票不宜拖延，「華懋」方面只接受有齊 3 個有效簽名的支票才會處理，但每次均用特別指示亦非良策。主席表示短期內暫時措施為 CA 及 FR 只需兩個授權簽名即可，並夾附備忘通告「華懋」處理有關票據。
- k. 有委員指現屆法團仍有一整年的任期，如司庫如暫時未能履行職責，應與司庫詳談，有關安排，要求其出席常會或抽空到管理處補簽文件。又或授權另



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



		一位委員，有需時代理其簽署文件。
	8.2 工程小組	
	a.	驗窗計劃第 3 期（第 13 至 28 座、C/D 車場及心形泳池）已經完成，承辦商「李榮護」已將 WI2 報告交付屋宇署。
	b.	第 7 至 9 座後山圍欄工程已經完成，另「安高」正重新整理及檢查該位置的監察感應器及鏡頭。
	c.	D 車場對出加裝 4 個充電車位項目工程已經完成，而本苑充電車位總數將增至 9 個。
	d.	A/B/C/D 車場天台周邊波燈，因應維修保養時涉及危險高空工作而改用壁燈，已於 D 車場天台試裝。委員檢視相關相片後，對照明效果表示滿意，惟覆蓋範圍略嫌不足，指示工程部在適當位置增加裝燈柱。
	e.	第 13 座大堂更換較大火數 4000K 暖色天花燈工程已完成，照明效果已大大改善。另管理處指第 7、8 及 9 座大堂燈光亦較昏暗，建議更換同規格的燈具。
	f.	C 車場天台將於圍牆加裝加固鋼索，預計 1 月底前可以完工。
	g.	地底喉維修方面，第 6 座經聲納探測後發現食水喉及消防喉有滲漏，沖廁喉亦懷疑有問題，部份滲水已至車路路面，另泵房對出至行人路閘掣一段亦有輕微漏水，建議整段地底水一併更換，預算費用逾 60 萬。由於第 6 座財政狀況較緊拙，因此與會通過建議，先重點更換滲漏一段，其他位置暫緩處理。
	8.3 康樂及環境衛生小組	
	a.	有第 21 座業戶提出農曆新年前開辦利是封手工興趣班免費義教，希望借用遊樂會地方及在屋苑張貼文宣通告。委員基本上不反對，惟要求對方提供更多資料，包括課堂節數的多少及時間等。
	b.	康文署來信，要求 2024 年繼續供用 A 車場天台作為其主辦太極班的上課場地，課堂逢星期一、三、五早上。委員同意，稍後會補上正式文件。管理處補充，A 車場天台今年將安排地面油漆翻新工程，因此需改用其他公共空間或暫停課堂。有委員指出籃球場場地剛翻新完成，為保護場地，故不宜借出。
	c.	第 11 及 28 座兩台 IVM 自動售賣機自 2022 年起，供應商服務出現疏漏，維修遲緩，屢遭業戶投訴。管理處決定與其終止合作，現時兩台機已移離屋苑。
	d.	因花王人手不足，現時園藝部主要為修剪工作，而屋苑園藝澆水工分作改以另聘額外清潔代工負責，惟因未能成功聘請全日代工，最後物色到一名願意代工半更的人選協助。然而，一名半更代工並不足夠，致現時 D 車場天台的植物漸見乾枯，管理處要求增加更次。主席表示外判半更的原意並非每日半更，而是將雨季及非雨季的日子平均分配，如現時 1、2 月可安排每日一工，至雨季時或大部份日子根本不需要澆水，要求管理處以此原則安排工作，如發覺仍然有困難始再作檢討。高級主任則指清潔公司聘請代工人手亦有困難，大多數時間未能聘請到代王淋花，淋水會較過往少，但會要求清潔主管盡量調動。
	e.	蜘蛛車於 11 月送往保養商「峰源」檢查維修，結果發現中一組零件損壞影響上斜，該零件已經更換。另漏油位置亦已執修，待完工後會將車交回。主席



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



		指示交車時花王主管必需詳細檢查及試車，確保完全修妥及能夠正常使用。
f.		新年活動舞獅表演報價中，包括1條金龍、5隻醒獅及1名財神，另包祈福表演，亦有高青及梅花樁的額外收費，分別為\$3,000 反\$6,000。主席指示高級主任檢視支出，如果未有超越原預算，可揀選高青表演，以增加現場氣氛，又或者考慮將這筆開支舉辦現場抽獎活動。
g.		利是分配方面，採青利是為每座\$100，總支出為\$3,200，點睛掛紅利是每封\$20，共12封\$240；拜神主持人的利是一封\$300，其他龍獅團隊成員（預計40人）每封\$20 共\$800，現場斬燒肉傳（2人）每封\$100 共\$200。另管理公司、園藝部、水電部及維修部員工（32人）開工利每封\$100 共\$3,200。
h.		有關印製垃圾徵費宣傳貼紙，因「淘寶」訂單有阻滯，會延遲交貨，或未能趕及在原定日子貼於垃圾袋面使派發住戶，故會將貼紙派發至業戶信箱。另製作2幅大型宣傳橫幅掛於屋苑顯眼位置。管理處暫時未接到業戶有關日後需要自購垃圾袋的查詢。
i.		管理處得悉環保署轄下的環境保護運動委員會新近推出了一項名為「私人屋苑智能廚餘回收資助計劃」，由於署方上一項同類計劃，本苑未能成功申請，故主席指示管理處盡快取得有關資料，並跟進申請事宜。
8.4 保安及交通小組		
a.		有關車閘保養合約，12月已進行招標，現保養商「漢玉」並無入標。經分析後，考慮到管理上的方便及日後更換全新系統時的相容性，法團屬意由標價最低承辦商「安高」接手（2年\$312,000，包括車閘系統保養、車牌識別系統及出入閘車卡的供應共3大項目），上次常會已初步揀選。僅指示管理處去信議價，並查詢是否有其增值服務等細節。
b.		已獲「安高」回覆，合約費並無調減空間，惟對於一些人為損壞的硬件更換可提供較優惠價錢，雜工工資亦有調減及可提供免費緊急支援服務等。委員通過揀選「安高」。
c.		委員對於改用新卡後如何杜絕部份車主濫用一卡多泊的漏洞表示關注，管理處表示會研究有關對策。另亦會重新搜集及更新菜園村車輛的資料。
d.		上月接獲1宗來自車輛YC58XX的鎖車上訴，委員審視情況後駁回上訴，惟由該車佔泊多天，累積解鎖費達3千餘元，但車主佔泊為時租位，當中亦涉及其原車位天花維修問題，最後提供其解鎖費當作月租車位價錢（\$2,200）計算的方案供車主選擇。
e.		11月份充電車數據，5個充電位總收入為\$30,601，扣除開支後盈餘約\$290。12月份因新增充電位免費提供試用，令本月實際收入大減至約\$15，惟仍毋須虧蝕。
f.		鎖車數據方面，11月份共鎖車18架，共收解鎖費\$5,120；12月份解鎖費收入為\$6,080，當中包括上述d.項個，如車主選擇以月租形式支付解鎖費，則此數字需作修訂。

9.	其他事項
9.1	關注本港老人住屋問題，「華懋」計劃將旗下部份物業轉型為長者房屋，正與中文大學進行一項專題研究及長者家訪活動。現要求法團批准在各座大堂張貼有關的宣傳海報，委員同意。



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



9.2	有委員提出，佔地逾6千平方呎的商場1號舖已空置多年，建議「華懋」研究如何將其活化，如分拆成細舖出租，希望可引入不同種類的小商舖，為居民增加購物或飲食的選擇。「華懋」代表表示會向租務部反映。
9.3	有關2017年本苑商場因發生一宗致命意外，致由水廠路通過巴士站的一條捷徑的地面一直被封，多年來邨民外出需繞道而行。委員認為事隔多年，所有調查應已完成，該小路理應重開，指示管理處去信有關政府部門，追問何時解封。
9.4	接獲地政署來信，指第21座後山斜坡會有維修工程，希望於4月動工，由於與本苑地界相連，故管理處已要求署方提供更多文件，稍後會邀請其派代表到來詳述維修詳情。
9.5	第6座13樓A單位業主曾先生投訴管理處處理鄰近裝修單位個案的手法，曾約陳經理見面，卻多次缺席，管理處準備其個案於會上報告及交法團討論，而曾先生亦表示會於是次會議親自出席，惟最終並無現身，個案內容夾附附件。 <i>*詳情見附件</i>
9.6	第6座13樓發現走廊公共位置牆身磁磚爛未有存貨更換，由於市面上無法配回相同的款式，承辦商已提供盡量近似的式樣替代，委員看過樣辦後同意採用。
9.7	另曾生投訴第6座夜更大堂保安值班時睡覺，但管理處卻不作處分。高級主任澄清此保安員已被列入被監察名單，並已向其兩次發出警告信，及後因其再犯，已被調走，與業戶指稱管理處不作為的事實不符。另委員同意，客戶透過社交平台所作的投訴，管理處會因應情況作出處理，但不會作出回應，業戶如作書面投訴，始會獲得要書面回覆。
9.8	法團指示，如有業戶於電話或當面投訴時，對職員粗言穢語或侮辱，職員可要求其停止，如對方並未停止，職員有權掛線或離開；如言語涉及性騷擾，應通知上司，不排除採取跟進行動。主席更提出應討論座主任出勤面對客戶時是否需要佩戴錄音或錄影裝備；又或必需由一名保安員陪同。
10.	下次開會日期
	2024年2月21日(星期三)

會議結束時間：凌晨1時

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2024年2月5日



9. 其他事項 - 9.5 - 附件：

本部於 2023 年 12 月 20 日收到投訴者就鄰近裝修單位作出投訴事宜，而有關事件已於 2024 年 1 月 3 日第 10 屆管理委員會第 14 次常務會議報備，而投訴者原訂報名列席，惟未有出席，現總結當晚法團回議資料如下：

鄰近裝修單位事宜

於 2023 年 12 月 7 日 17:45 時本部接投訴者來電投訴指，第 6 座 13 樓 H 室裝修師傅於單位內吸煙，而且在裝修期間沒有關上大門，導致煙味傳至走廊及投訴者單位，要求裝修單位即時關門。當值物業主任葉小姐隨即通知保安控制室安排保安員到場跟進。保安到場勸喻，裝修師傅答允停止吸煙及將大門關上。

至同日 17:55 時本部再次接投訴者來電反映，而當時勸喻後裝修單位門已關上，惟現場保安員對裝修單位工人勸喻的態度輕鬆，及投訴發現走廊地下及牆身磚有損毀，要求跟進。另查詢管理處是否有裝修程序（如要求圍封等），本部當時表示需要瞭解後再作回覆，主任隨即通知控制室再派保安員到場檢查 13 樓走廊地下及牆身磚並需要就此寫事件報告。其後跟據保安現場拍照及報告指出牆身與地磚並沒有油漆。

於 2023 年 12 月 12 日 17:00 時本部接投訴者來電，投訴於上星期的事件至未收到回覆，法團認為當時有關投訴個案已作初步處理，查保安公司的事件報告中未有轉述需要回覆投訴者個案進度的情況，保公安司及管理處需要就此檢討及作出改善。

而投訴者曾提出因上述事件向本苑進行索償事宜，本部已向屋苑保險公司報備，如投訴者申索，亦請其以書面形式列明索償款額及提供報價後（如有），本部將按機制交由保險公司跟進。