



檔案編號：2024-0221-10G16

頁 | 1

## 第 10 屆管理委員會第 16 次常務會議紀錄

日期：2024 年 2 月 21 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）、柯錦光、郭佩嫻、黃碧貞、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） Mandy Yam（華懋行政部）
其他人士	市建局代表、市建局顧問公司代表、梁太（26 座）、劉太（24 座）、Mr. Sadleir、許先生（6 座）、陸太（18 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 7 人，符合法例要求。 <i>*最終與會委員為 8 人</i>
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 15 次常務會議紀錄</b> 管委會通過第 10 屆第 15 次常務會議（03/01/2023）會議紀錄。
4.	<b>跟進優化升降機資助計劃及相關事宜(與市建局代表及顧問會面)</b> 市建局代表及顧問公司各派出兩名代表列席，向委員及在場關注第 1 至 6 座及 26 座（1 號機）共 13 部機的申請的業戶進行全面解說，重點如下： 4.1 商討及議決招標註冊升降機承辦商進行優化/更換升降機工程的方案及細節： a. 付費時間表為由業主大會揀承辦商簽約後起計，不論揀選「更換升降機」或揀選「優化工程」，付款方式均為：先支付工程價的 15% 為訂金，與承辦商傾妥裝修物料等選項後，訂貨前後各支付造價的 15%+15%，送貨階段 10%+10%，工程開展付 15%、完工 15%，1 年保固期後支付 5%。 b. 招標書已包含「優化」及「更換」的單價的報價選項，之後交業主投票揀選各個可選選項，如第 3、4 及第 5 年的保養費安排、是否安裝自動救人裝置等；又或即使在單一承辦商下，業戶仍可為每部機選擇不同的配置及選項，必要項目及自選項目都可進行投票表決。 c. 決定選用 304 鋼材。



# 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



頁 | 2

	d.	勘察報告：標書內已包含 13 部升降機節錄在報告內。
	e.	每部機最高可獲 50 萬元資助，可選擇 1 期過或分 4 期回撥。
	f.	60 歲以上的合資格人士資助：與法團資助回撥方式一致。
4.2		商討及議決通過優化升降機資助計劃定稿後之工程標書文件及註冊升降機承辦商之評標準則：(通過標書，予法團參閱及簽署，評標準則如下)。
	a.	不同造價的工程選項。
	b.	保養費分 3、4 及 5 年的選項，價目各有不同。
	c.	承辦商過往是否有不良紀錄。
	d.	參考機電署評級以評估承辦商過往工作表現，如有否曾干犯法例-CAP618。
	e.	參考承辦商過往的業務紀錄。
4.3		商討及議決通過優化升降機資助計劃的招標註冊升降機承辦商的招標、開標及細節等事宜；
	a.	招標日期為 2024 年 3 月 19 日。
	b.	2024 年 3 月 25 日按環保署招標要求開始招標，以聘請承辦商，遞交標書時間為每日上午 9 時至下午 4 時 30 分，另安排日子有意競逐的投標商到場作實地視察。
	c.	承辦商招標查詢期於 2024 年 4 月 12 日下午 5 時截止，市建局代表將於 2024 年 4 月 20 日前回覆，期間一律只能在招標平台查詢，管理公司毋須作答。
	d.	5 月 2 日截標，5 月 3 日下午 1 時 45 分開標，屆時法團至少須一位委員親身到市建局大角咀辦事處開標。
	e.	開標後交顧問公司分析再交法團，其後安排各座業主於業主大會上表決。標書分析內包含部件的組成：例如「組合機」或「原廠機」)。 <b>*由法團主席代表開標</b>
4.4		委員聽畢市建局及顧問公司代表講解後，三司即場簽署申請計劃的協議承諾書及其他相關文件，正式啟動。
4.5		另外，有關本苑已完成優化工程的升降機申請被市建局否決一事，管理處將市建局之回覆理據交予陳俊華律師研究，而第 2 封回覆律師信內容草稿已於 1 月 30 日交到管理處。陳律師信中指市建局所持的理據不足，並會引用過往一個類似案例為依據，指出該案例「有追溯力的議決可以被用來追認或確認過去未經通過的決定和行動。這樣的議決可以有效地修改過去的情況，並為之前的行動提供合法性和效力。」同樣適用於本苑今次申訴。
4.6		陳經理補充，按照律師的法律意見，本苑只須要再召開一次特別業主大會，重新追認及通過之前原廠保養承辦商的報價，則可符合申請門檻。陳經理預計是次特別業主大會於 2024 年 6 月下半召開，議程除包括通過是次優化升降機資助各項議決及價單之追認外，亦會通過另一項環保署 EV 充電聘請顧問事宜。
4.7		至於第 2 封回覆律師信待法團確認後即可簽署發出 (費用 \$7,000 已於上次常會通過)，委員同意律師信內容，指示可以發信，繼續爭取。

## 5. 路政署 11 號幹線事宜



# 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



5.1	法團已向路政署表達對此項目有多項未能釋除疑慮的情況，在署方未解答前繼續持反對意見，署方代表約見法團及為居民舉辦的諮詢會分別已於去年12月20日及今年1月6日舉行，諮詢會約有二十多位街坊出席。
5.2	由於整項工程包括正式施工圖則、路線規劃等現時仍處於非常初步的階段，署方暫時未能提供更多補充文件，因此法團在未有進一步資料前，暫不會撤回反對的立場。

6. 跟進 EV 充電易資助計劃事宜	
6.1	本苑有關 EV 充電易資助計劃已收到「原則上批准通知書」，等於申請已被接納，並已由環保署對本苑列出工作時間表，包括在3月12日前發出顧問公司的招標書，收集回標期限為4星期及於2星期內開標，完成回標分析後便召開特別業主大會通過及揀選。服務標書草稿方面，已有「華懋」旗下其他屋苑有同類文件可供參考，預計短期內可完成。
6.2	顧問服務收費將分兩階段：實地勘察、設計細節圖則、編制招標文件及協助投標後先收30%，之後向環保署提交進度報告、監督工程至完成安裝、驗收工程及向環保署提交完工報告及申請，發放支助額後再付餘下的70%。
6.3	陳經理補充，揀選及聘請顧問公司由屋苑全權決定，只需將最終結果通知環保署即可。管理公司希望可將EV充電易資助計劃及優化升降機資助計劃兩項申請安排同步於一次特別業主大會上通過（預計6月中至6月底舉行）。

7. 跟進屋苑地底喉管維修工程進度	
7.1	有關第6座地底喉管維修工程，管理處已向23家承辦商發出邀標，惟經兩次招標後仍只接獲1家回標，暫時已去信該承辦商延期及鎖定造價，並獲對方同意，主席則指示再招一次標。
7.2	上述工程經承辦商「中暉」進行聲納探測後，發現食水、沖廁及消防喉均有滲漏，然而考慮到第6座財政狀況不理想，主席指示先處理較嚴重的食水喉及消防喉掣井至馬路地掣位的一段。惟新年期間消防喉滲水情況進一步惡化而被逼門擊，暫時隔層擺放臨時滅火筒。
7.3	陳經理指，第6座因財務座談會已於2024年1月27日在第6座地下大堂召開，出席率為6.25%(11/176戶)，管理處向當日11位出席業戶再次進行集資以維修地底喉管的背景及理據，獲得現場業戶理解，更反建議應將第6座由馬路至地下泵房的整段地底主喉一併更換，管理處向現場業主交換意見：惟考慮到大筆開支或平衡部份業戶的財政情況，因此只打算處理損壞的部份。有關方案已發通告通知業戶，而經估算後是次集資額為23萬多元，每戶平均集資一千多元，集資通告將於農曆年後發出。
7.4	1月份水務署因維修工程引發突發性地區停水，當時管理處要求署方在停水期間提供水箱，事件最終未有對本苑居民造成太大影響，。



# 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



8. 跟進都市固體廢物收費工作進度	
8.1	政府將原定4月1日實施的固體廢物收費計劃延後至8月1日，期間管理處出席了兩個分別由1)環保署/物業管理監管局及2)立法會議員召開的專題會議，聽取最新資訊。暫時結論為大部份市民對新措施有疑問，因此政府推行前必需提供足夠的資訊、配套和支援。
8.2	有關廚餘機申請早前已獲環保處署通知本苑獲批5部廚餘機，環保署月初亦派人巡視選定5個回收點，預計4月初在回收點設置廚餘回收機。而屋苑需進行一些工程，如設置上蓋等小型工程及園藝部轉移工作室，以配合廚餘機擺放。惟日後清潔部需加派額外人手處理廚餘回收工作，公共開支亦勢必有所增加。
8.3	如政府如期在8月1日重推固體廢物徵費措施，管理處計劃在7月份舉行一場講解會，向居民介紹新措施詳情。

9. 審議及通過各項待批採購及工程申請	
9.1	追認通過第1座9樓E室睡房外牆紙皮石後加維修工程，(原單\$8,416)，後加石(盛譽/\$3,138)，全單\$11,554。
9.2	追認通過第1座11樓E室睡房外牆紙皮石後加維修工程，(原單\$9,300)，後加石(海川/\$4,500)，全單\$13,800。
9.3	通過第2座11樓B室睡房外牆紙皮石維修後加工程(原單\$6,200)，後加石(海川/\$23,220)，全單29,420。
9.4	通過第3座3樓C室睡房外牆紙皮石維修後加工程(原單\$5,000)，後加棚石(海川/\$15,300)，全單\$20,300。
9.5	通過第3座2樓F室睡房窗邊轉角外牆紙皮石維修工程(預算\$10,900-\$12,260)，棚首選「置滙」、石首選「海川」。 <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>
9.6	通過第3座12樓C室睡房花槽外牆紙皮石維修工程(預算\$13,720-\$15,900)，棚首選「置滙」、石首選「聯合」。
9.7	通過第6座18樓C室睡房外牆紙皮石維修工程(預算\$16,080-\$17,900)，棚首選「柏樂」、石首選「聯合」。
9.8	通過第18座10樓D室主人房簷篷及廚房外牆紙皮石維修工程(預算\$14,940-\$16,840)，棚首選「置滙」、石首選「聯合」。
9.9	追認通過第21座1樓C室主人房及睡房外牆紙皮石後加維修工程，(原單\$5,300)，後加棚(柏樂/\$7,060)，全單\$12,360。
9.10	追認通過第4座馬路對出維修圍欄工程(聯合/\$33,000)，是項工程共接獲以下3份報價： 1. 聯合(\$33,000)、2. 胡聰(\$53,000)、3. 俊浩(\$57,000) <i>*是次工程起因為郵巴引發之意外，工程已完成，費用先由全苑墊支，再向由嘉國旅運追討後回撥。</i>



# 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



9.11	通過第 19 座地下大堂外圍更換牆身石磚工程 (勝記/\$15,300), 是項工程共接獲以下 4 份報價: 1. 勝記 (\$15,300)、2. 啟豐 (\$34,000)、3. 文氏 (\$42,400)、 4. 萬麗 (\$88,888)
9.12	暫緩通過第 20 座無障礙通道工程顧問服務 (雅斯/\$12,000)。 <i>*法團將邀約對方見面了解更多詳情後始再作決定</i>
9.13	通過第 24 座 2 號升降機水浸受損支付保險費用 (Toplis / \$25,000)
9.14	暫緩通過第 22 座 2 號升降機更換吊索工程 (星瑪 / \$12,800) <i>*法團要求將個案交保險公司再審視</i>
9.15	通過第 1 至 28 座、A 至 D 車場及會所 2023 年度消防年檢執修工程 (唯一 / \$186,760), 是項服務共接獲以下 9 份報價: 1. 唯一 (\$186,760)、2. 泛亞 (\$204,790)、3. 東興隆 (\$254,740)、 4. 東源 (\$276,200)、5. 保誠 (\$297,850)、6. 萬安 (\$299,050)、 7. 星堡 (\$301,000)、8. 威臨施 (\$352,280)、9. 日昇 (\$414,200)
9.16	通過 B 泳池維修工程, 由代工承辦, 基金 (全苑) 支帳: a. 兒童池及洗腳池膽紙皮石掃口工程 (聯合/45 工/\$49,500), 4 家合約代工承辦標準報價如下: 1. 胡聰 (\$47,250)、2. 聯合 (\$49,500)、3. 俊浩 (\$49,500)、 4. 三興 (\$54,000) b. a.項工程採購物料 (永祥 / \$2,674) <i>*a+b 項總計\$52,174</i>
9.17	通過清潔部大閘加裝拍卡系統 (安高 / \$24,075) <i>*安高為現屋苑保安系統合約保養承辦商</i>
9.18	通過第 7 座、A 車場及官地行人路興建無障礙過路口代工費 (兩方案中選方案 2), 由代工承辦, 基金 (全苑) 支帳: a. 7 座、A 車場及官地行人路興建無障礙過路口方案 1 (預算\$46,200/未被揀選)。 b. 7 座、A 車場及官地行人路興建無障礙過路口代工費 (聯合/ 26 工 \$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 (\$48,400)、 4. 三興 (\$52,800) c. a.項工程採購物料 (永祥 / \$8,348) <i>*b+c 項總計\$36,948</i>
9.19	通過全苑更換 L660 大型垃圾桶 38 個 (淘寶/約\$25,840), 是項採購共接獲以下 2 份報價: 1. 淘寶 (連運費約\$25,840)、2. 香港聯合物料 (\$30,810)
9.20	通過第 1 至 28 座訂購 2024 年 4 月至 7 月白色垃圾膠袋 (商燦行/\$67,693.6)。 <i>*配合政府延後固體垃圾徵費至 8 月 1 日實施之額外採購, 商燦行為原合約供應商</i>
9.21	有條件通過健身室多項維修及增建工程, 全苑帳。 a. 新做去水渠及安裝抽氣扇 (聯合/\$66,000), 是項工程共接獲以下 4 份報價: 1. 聯合 (議價後\$66,000)、2. 長城 (\$106,000)、3. 啟豐 (\$138,000)、 4. 萬麗 (\$280,000)



# 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



	b.	更換飾面牆及地板 (聯合/\$173,000), 是項工程共接獲以下 4 份報價: 1.聯合 (議價後\$173,000)、2.啟豐 (\$320,000)、3.長城 (\$325,000)、 4.萬麗 (\$768,000) <i>*更換原因為颱風及黑雨, 故部份費用將獲保險賠償, 預計可獲\$133,705</i>
	c.	清拆及還原工程 (Hong Kong Good Family / \$8,300) <i>*a+b+c 項總計\$247,300, a及b 工程揀選聯合, 惟須與其再行議價</i>
9.22	通過第 25 座地下樓梯 A 及 B 通道改善工程連門框 (兩方案中選方案 2), 由代工承辦, 基金支帳:	
	a.	地下 A 及 B 梯更換密板鉛水鐵製單掩防煙門連門框方案 1 (預算 \$27,000 / 未被揀選)。
	b.	地下 A 及 B 梯更換密板鉛水鐵製單掩防煙門連門框方案 2 (聯合/ \$25,500), 是項工程共有以下 7 份報價: 1.聯合 (議價後\$25,500)、2.長城 (\$32,000)、3.為你 (\$42,000)、 4.勝記 (\$49,400)、5.鼎盛 (\$50,000)、6.啟豐 (\$55,000)、 7.萬麗 (\$88,888)
	c.	地下 B 梯安裝開門掣及對講機 (安高/ \$4,860)。 <i>*b+c 項總計 \$30,360</i>
9.23	通過第 26 座地下樓梯 A 及 B 通道改善工程連門框 (兩方案中選方案 2), 由代工承辦, 基金支帳:	
	a.	地下 A 及 B 梯更換密板鉛水鐵製單掩防煙門連門框方案 1 (預算 \$27,000 / 未被揀選)。
	b.	地下 A 及 B 梯更換密板鉛水鐵製單掩防煙門連門框方案 2 (聯合/ \$25,500), 是項工程共有以下 7 份報價: 1.聯合 (議價後\$25,500)、2.長城 (\$32,000)、3.為你 (\$42,000)、 4.勝記 (\$49,400)、5.鼎盛 (\$50,000)、6.啟豐 (\$55,000)、 7.萬麗 (\$88,888)
	c.	地下 B 梯安裝開門掣及對講機 (安高/ \$4,860)。 <i>*b+c 項總計 \$30,360</i>
9.24	通過 C、D 車場、第 15 座 A 至 F 幢、第 16 至 21 及 5 座維修窗戶及向屋宇署呈交報告 (聯合/\$342,000), 由基金支帳, 是項服務共接獲以下 5 份報價: 1.聯合 (議價後\$342,000)、2.天毅 (\$518,300)、3.長城 (\$520,000)、 4.俊浩 (\$590,000)、5.胡聰 (\$620,000)	
9.25	通過 A、B 及心形泳池泵房固定電力裝置的定期檢查、測試及領取明書 (俊浩 / \$36,000), 由基金支帳。是項服務共接獲以下 6 份報價: 1.天域 (\$18,000)、2.力行 (\$34,500)、3.俊浩 (\$36,000)、 4.蘇民 (\$58,000)、5.為你 (\$73,000)、6.胡聰 (\$144,000) <i>*是項服務於 2023 年通過由天域承接, 其已完成測試惟一直未能提交政府文件, 因「天域」失聯已久管理公司多次出信及電郵無法聯絡, 故再過會重申揀選另一間公司</i>	
9.26	通過第 6 座 12 號升降機水浸受損支付保險費用 (Toplis / \$25,000)	
9.27	通過第 25 座外圍安裝沖廁喉管工程, 費用由第 25、26、27 及 28 座分攤:	



# 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.	第 25 座外圍安裝沖廁喉管工程代工費共 9 工 (聯合 / \$9,900)，4 家合約代工承辦標準報價如下： 1. 胡聰 (\$9,450)、2. 聯合 (\$9,900)、3. 俊浩 (\$9,900)、 4. 三興 (\$10,800)
	b.	第 25 座外圍安裝沖廁喉管工程物料費 (集成 / \$655)。  <b>*a+b 項總計 \$10,555</b>

10.	<b>各小組事務報告</b>	
	<p>10.1 財務小組</p> <p>a. 過往因業戶疏忽導致屋苑公共設施損壞而需要維修的個案，由於維修費用最終由業戶全數賠償，而這類事件本身屬於保險個案，卻又同時涉及工程支出，屋苑是否需付管理公司經理人酬金存在灰色地帶，陳經理表示稍後會重新審視大廈公契，及將過往案例交予律師研究，聽取法律意見，為這類個案重新定義。現時管理處手頭上有數宗同類個案，涉及數萬元經理人酬金。</p> <p>b. 保險個案 1：第 1 座馬路對出私家車撞毀欄杆事件，交通部已收到法庭判決文件，結果對肇事司機罰款 \$3,000 及停牌；至於維修費賠償 \$33,000，則有待法庭文件副本寄回後再交公證行代為追討。</p> <p>c. 保險個案 2：第 4 座馬路對出事件撞毀行人路欄杆事件，現時除收到警方將會檢控肇事司機的通知外，暫時未有進一步消息。</p> <p>d. 保險個案 3：於 2022 年 10 月 25 日第 6 座 12 號升降機水浸個案，維修費用為 \$58,560，接獲代表豪景花園管理公司的中國平安保險（香港）有限公司提出以 \$36,640 賠償作和解，法團接受此賠償金額，簽署和解通知書後，待收取保險公司支票可結案</p> <p>e. 保險個案 4：第 24 座 2 號升降機因水浸損壞升降機，維修費 \$80,000，最終屋苑支付墊底費，餘額由保險公司支付結案。 <b>*議程 9.13</b></p> <p>f. 保險個案 5：B 車場 2 樓天花甩灰弄污停泊車輛事件，車主只索償 \$350 洗車費，屬經理可簽批範圍，陳經理已於農曆年前批出賠償結案，委員備悉。</p> <p>g. 保險個案 6：另一宗 B 車場 2 樓天花石屎剝落，導致停泊車輛車頭擋風玻璃受損，車主索償更換。公證行僅指意外屬屋苑責任，由於賠償額未過墊底費，故由本苑決定賠償金額。主席認為公證行僅因未過墊底費便「踢保」做法粗疏，而屋苑今年更換公證行時的保單條款之一便是公證行應就所有個案作出跟進及提交報告，故指示管理處向保險仲介投訴要求公證行履行合約承諾，此個案待公證行有了說法後再作定奪。</p> <p>h. 另第 6 座因保安員疏忽導致 12 號升降機水浸個案，維修費 \$143,600，已全數由「安民」的合約金扣除，惟接獲「安民」的保險公司提出以 \$122,060 賠償作和解，要求退回差額，法團拒絕和解堅持全額賠償，最終，「安民」方面亦再無異議，現待對方發出確認信即可結案。</p> <p>h. 財務安排報告，由「富邦銀行」轉帳 700 萬元至「匯豐銀行」戶口，用作屋苑支付恆常開支。</p> <p>i. 屋苑核數方面，核數師已簽署了 2021 年度的核數報告，2022 年的帳目文件預計 4 月份交到核數師樓，目標為在明年召開法團換屆的業主大會時能完成 2022 及 2023 年度的核數報告的簽署。陳經理補充，如上述目標順利達成，</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



	則困擾屋苑逾 10 年的重做帳目導致核數報告滯後問題能重上軌道，並符合法例要求。
<b>10.2 工程小組</b>	
a.	接獲屋宇署的勸喻，指第 13 座地下大堂有一塊檔板屬僭建違規需要拆除，主席指該檔板並無拆除的逼切性，該信函僅為提示性質，考慮到涉及大廈開支，故只作備案，如非屋宇署方發出清拆命令，否則暫不處理。
b.	第 3 期（13 至 28 座、C/D 車場及心形泳池）驗窗工作已完成，承辦商「李榮護」已將 WI2 報告交至屋宇署。有關執修工程，於上月常會「天毅」回標報價金額偏低，加上其沒有到場視察，助理工程主任及法團委員亦質疑其工作成效，因故有條件通過要求其實地視察並確認能處理屋宇署報告內的執修項目，最終「天毅」於 1 月 12 日來實地視察後，表示未能承接項目，報價需調整。
c.	C 車場安裝 1.1 米高的欄杆工程已經完成。
d.	A 及 C 車場天面油漆翻新受潮濕天雨影響，致工程延誤，預計 3 月初復工。工程部指 C 車場天面溜冰場較爛，故會優先處理。
e.	B 車場天面 C/D/E 網球場場地爆裂嚴重，已開始滲水至下層停車位，工程部已着手檢查及在有關位置加裝水盤。主席擔心如情況惡化日後將面對大量保險索償，指示工程部加緊處理。
<b>10.3 康樂及環境衛生小組</b>	
a.	遊樂會電腦枱已將拆除騰出地方安裝順豐冷凍櫃，稍後會於走廊位置重新安裝配有電源的枱供業戶使用，預計 2 月 21 送櫃，2 月 25-28 安裝。
b.	收到業戶反映指屋苑年花款式不一及數量為單數，建議來年購買時以雙數及同款為標準，委員表示來年購買年花時再檢討。
c.	新年活動原預算負責斬燒肉師傅為 2 人，但因今年訂購 8 隻豬，故最終供應商派了 3 位師傅，比原定多派一封利是。有委員指今年將一些如豬頭豬手等下欄部份隨便掉棄的做法並不妥當，應派發予想索取的居民；另活動後分派燒肉的環節，因今年派發與往年不同難以估算派發間至部份居民不滿，法團表示會吸取經驗，明年再辦時會檢討。
d.	今年的新年活動為疫情後最大規模一次，很多年資較淺的管理處同事皆無經驗，但整體上運作順利，現場氣氛甚佳，「毅勇」醒獅隊表現令人滿意，本苑雖只揀選採高青，但承辦商送梅花樁表演，令居民盡興而返。至於活動的帳目收支計算尚未完成，將在下次常會滙報。
e.	石油氣公司來信，擬於 3 月 11 日舉辦一場緊急應變程序程講座，對象只限物管及保安人員，陳經理表示參與這類講座對同事工作上有很大裨益，建議派人參加以表支持，委員同意。
f.	有資訊公司向管理處推薦為本苑居民設計一款手機 Apps 服務，業戶可透過手機接收屋苑通告，預訂康樂場地等，並願意為本苑提供一年免費試用，之後始收取月費，每伙每月收費約 \$0.8-\$1，可簽約 5 年。委員表示這項服務確是為居民帶來方便，現時不少新型屋苑多有採用，可大大分擔管理處的工作量，然而缺點則是採用後無法再走回頭路，另外一些年老長者未必掌握其使用方法，管理處仍要調撥資源去照顧這類街坊。不過無論如何這屬大勢所趨，指示管理處邀約該公司會面，詳細講解服務詳情，研究服務的可行性。





# 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



10.4 保安及交通小組	
a.	有關屋苑車速限制及改道之交通顧問招標，第一次招標邀請十數家顧問公司，但最終接獲 1 份報價，主席指示管理處再以登報招標加邀標方式進行第 2 次招標。
b.	第 17 座較早前發生一宗懷疑有人在公眾地方便溺及潑污水的不檢點行為，管理處有見及此，有意在該層走廊加裝 CCTV，以便監察，諮詢法律意見後亦指沒有問題，已發通告及向同層業戶作問卷調查，一層 4 戶有兩戶同意，一戶沒有回覆，一戶有表示反對。陳經理則表示管理處有權責安裝保安監察公眾位置衛生問題，故稍後會按計劃加裝鏡頭，委員則表示聯絡仍未回覆的一戶要求表態。如獲同意即獲 3/4 支持可以裝鏡，如無回應會先加強監察，如再無便溺及污水的事件再發生，裝鏡計劃可暫時擱置；但如問題持續，則管理處即有裝鏡的理據。
c.	本苑充電車位增至 9 個後，1 月份充電車位收入增至逾 2 千 8 百餘元。
d.	上月鎖車共 17 架，共收到解鎖費 \$5,450。
e.	聖誕新年期間，保安冬防原增加了 9 日特巡更，但最終調整至 7 日，支出亦由原定的 1 萬 7 千多元減至 1 萬 2 千多元。另管理處發現這些特巡隊員巡視時表現馬虎，巡點打鐘時間太短，對其表現並不滿意，日後如月同類特巡更時會提出較嚴厲的要求。
d.	農曆新年期間，邨內路邊違泊情況並未如往年嚴重，無重大阻路情況，因此保安員於初一至四期間並無採取鎖車行動。
e.	上月接獲 1 宗來自車輛 XC15x 的鎖車上訴，涉事車主亦親臨解釋情況，委員審視情況後，基本上接納其初犯及個人原因的求情理由，但要求車主須先提供佐證陳述其申訴理據，始會退回解鎖費。

11.	其他事項
11.1	有第 7 座業戶要求於第 7 座附近的過路處增建輪椅通道。業戶指第 3 期大部份大廈均有此設施，但第 1 及 2 期有沒有類設施，有不公平之嫌。主席則指了解業戶感受，亦明白其所指的有改善必要。然而屋苑花費在公共空間的管理費比例接近 2/3，而因樓齡關係，當中大部份皆投入了設施的保養維修，而歷屆法團皆以盡量維持現狀及節省營運成本為目標，以減低大幅增加管理費的壓力，而最近幾年各座大廈皆為赤字預算，故除非有居民投訴或有迫切需要，否則不宜動用公共資源。至於今次正式收到業戶意見，主席審視現場環境後，亦認同該處確有需要加建輪椅通道，並提出較適當及安全的增建位置方案，並指示管理處收集報價，業戶對法團接納其建議表示感謝。
11.2	同一業戶又指現時屋苑園藝水平不達標，部份區域的花槽未獲照顧，部份壞死花草被移除後未有重新種植，故提出要美化頭間的花圃及增加花盤、另將第 7 座附近的植物翻新等建議。主席回應指了解業戶感受，亦明白其所指的有改善花王的薪酬水平低於市價必要，但因屋苑綠化面積廣大，聘請花王卻不容易，園藝部長期缺人，本來 1 主管 6 花王的架構，現時只有 5 人在任，只能應付植物修剪工作，故樹木枯萎的主因是淋花不足，至 2016 年起本苑一直有聘請淋花代工，但招聘亦有困難，部份空曠區域長期曝曬，故代工一天只能兼顧 4 座大廈，全苑做一個週期約需 10-12 日。



# 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



11.3	惟陳經理補充，今年薪金調整時已將花王工資提高至貼近市價以吸引新人入職，另新聘一位淋花代工已經上任，希望短期內可改善情況，最低限度將枯黃的植物及花槽救活，營造更多綠化效果。另一方法是購入成花直接移植，但成本甚高，以屋苑現時的公共財政狀況，此舉並不適宜。有在席業戶建議組織熱心居民做義工隊協助淋水，主席表示此建議不錯，但事實上前屆法團曾嘗試將種植權開放予業戶參與，但監管上有難度，最終未能成功，但承諾會正視問題，並指示管理處着手研究及就各個需要修補的位置的用作預算評估，完成後再一併檢討，惟以現有資源，只能作些小修小補。
11.4	管理處接連有 2 名物業主任呈辭，分別會在下月初及月中離職。管理處已開始招聘，希望盡快覓得替補人手。
11.5	第 10 座頂層業戶收到屋宇署命令，需進行拆除單位鐵皮僭建物工程，惟業戶指爭拗這屬家居維修簡單工程，故毋須買保險及申請裝修，惟管理處指其工程會涉及第三者及公眾地方，該建構物與大廈結構相連，又是屋宇署下令的工程理應受到監管，因此會堅持對方須為工程申請及購買相應的保險始會批准施工。
11.6	有關第 16 至 26 座及第 19, 20 及 21 座階梯升降機保養維修合約招標，只有原保養商「星瑪」入標，然而「星瑪」表現持續欠佳，因此早前重新分拆「第 16 至 26 座」及「第 19, 20 及 21 座階梯升降機」登報招標並在新合約中加入扣款條款，以鞭策其改善服務。
11.7	至於第 19, 20 及 21 座階梯升降機已故障兩年未能運作，保養承辦商「星瑪」無法復修但要按合約支付保養費，法團和管理處對此不滿已久，而保養合約將於本月 29 日到期，管理處建議不再續約。管理處曾就「星瑪」未有提供服務但繼續收取保養費（涉款約\$79,000）向法律顧問「禰氏」查詢是否可追回該筆款項，惟「禰氏」覆因本苑及「星瑪」皆為其客戶，基於行規不宜作出任何意見。故需要尋求另一家律師的法律意見（預算\$3,000 以下），陳經理認為花費\$3,000 有機會取回\$79,000，值得去做，法團同意，指示管理處收集報價。
11.8	公共天線系統維修合約已屆滿，因招標方面尚在分析階段，故暫將承辦商「環衛」合約延至 3 月底。回標分析方面，「環衛」的標價較舊約有所調升，而「栢衛」過往表現並不理想，至於「十全」則是近期才進軍這市場，經驗較淺亦無往績參考，而「新意網」過往未曾接觸過，委員最終決定相約「環衛」、「十全」及「新意網」3 家公司進行見標。
11.9	有關車速限制規劃招標，只有「雅斯」一家入標，會重新招標。
11.10	泳池保養維修招標共接獲 9 家承辦商入標，現承辦商「信日」的保養費相比舊約有所下調，但救生員服務費卻有顯著增幅，以致相比其他競標者價錢較貴，但總合約費比舊約為低，惟部份標價較低的公司或申報資料不實；或資歷太淺；又或管理泳池非其主要業務等原因而不被考慮。最終委員決定揀選「信日」、「蔚藍」、「潘咪咪」、「長豐」及「達一」等 5 家見標。
11.11	因第 22 座較早前發生一宗升降機困人事故，一名清潔女工被困，但當值保安員未有發現致延遲召援，該女工及後辭職，懷疑其並向機電署投訴升降機安全，致署方派員到本苑進行巡查全苑升降機，列出所有需處理部份清單，稍後會進行執修。



# 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



頁 | 11

11.12	司庫提出屋苑重做核數報告事宜已告一段落，但管理處現時仍聘用兩名會計主任支出較大，要求裁減一人。主席表示，本苑公契為每座大廈獨立財政，再加法團帳合共三十四盤帳，工作量不少，聘用一名員工處理全盤帳存在風險，陳經理表示現時核數報告尚未完全了結，如只留一人，一旦該同事離職或請假，即會出現無可替補的問題，而財政帳目工作是大廈物業管理中非常重要的一環，需要謹慎處理，又一名會計主任一名會計文員的組合或是可行方案，每月或能節省千元，惟現在檢討改變架構時間並不合適，建議待年底2022及2023年由核數師正式簽署核數報告後，多年來核數滯後的風波正式完結時再作檢討，委員最終決定暫時維持現狀。
-------	--

12.	下次開會日期 2024年3月27日(星期三)
-----	---------------------------

會議結束時間：凌晨2時

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2024年3月27日