



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：2024-0327-10G17

頁 | 1

第 10 屆管理委員會第 17 次常務會議紀錄

日期：2024 年 3 月 27 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、柯均霖 郭佩嫻、黃碧貞、黃楊慕蓮、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）

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 9 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 16 次常務會議紀錄 管委會通過第 10 屆第 16 次常務會議（21/02/2023）會議紀錄。
4.	審議及通過各項待批採購及工程申請
4.1	通過第 1 座 8 樓 B 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$12,840-\$14,000），棚首選「柏樂」、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>
4.2	通過第 5 座 1 樓 H 室睡房外牆紙皮石維修工程，（預算\$12,140-\$13,500），棚首選「置滙」、石首選「聯合」。
4.3	通過第 5 座 2 樓 B 室睡房外牆紙皮石維修工程，（預算\$15,000-\$16,800），棚首選「置滙」、石首選「聯合」。
4.4	通過第 6 座 11 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修後加工程（預算\$14,520-\$16,580），棚首選「置滙」、石首選「聯合」。
4.5	通過第 6 座 12 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修後加工程（預算\$23,260-\$26,700），棚首選「柏樂」、石首選「聯合」。
4.6	追認通過第 6 座 15 樓 B 睡房外牆紙皮石維修工程，（預算\$25,890-\$29,640），棚「柏樂」、石「聯合」。 <i>*2023 年工程，因棚石今年轉新合約，價錢有變化，以今次追認通過為準</i>
4.7	通過第 6 座 16 樓 E 室客廳花槽及睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$9,900-



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



		\$10,250), 棚首選「柏樂」、石首選「聯合」。
4.8		通過第 7 座 18 樓 D 室主廁及客廁外牆紙皮石維修工程 (預算\$9,180-\$10,320), 棚首選「置滙」、石首選「聯合」。
4.9		通過第 8 座 5 樓 D 室主人房及睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$12,400-\$13,480), 棚首選「置滙」、石首選「聯合」。
4.10		通過第 9 座天台升降機房外牆維修工程, (預算\$19,700-\$23,400), 棚首選「柏樂」、石首選「聯合」。
4.11		通過第 17 座 3 樓 C 室客廳花槽外牆紙皮石維修工程 (預算\$10,680-\$11,850), 棚首選「柏樂」、石首選「聯合」。
4.12		通過第 1 座地下大堂更換電掣房門 (勝記/\$13,500), 是項工程共接獲以下 7 份報價: 1. 勝記 (\$13,500)、2. 三興 (\$17,800)、3. 鼎盛 (\$18,000)、 4. 長城 (\$18,300)、5. 啟豐 (\$18,500)、6. 聯合 (\$23,800)、 7. 萬麗 (\$28,000)
4.13		通過第 14 座中電變電站天花維修工程, 兩方案中揀選方案 1 (聯合/\$15,300), 由基金支帳。
	a.	方案 1: 變電站維修 72 平方呎連工包料, 是項工程共接獲以下 6 份報價: 1. 聯合 (議價後\$15,300)、2. 三興 (\$19,500)、3. 海川 (\$26,000)、 4. 萬麗 (\$45,000)、5. 鼎盛 (\$57,600)、6. 長城 (\$80,300)
	b.	方案 2: 變電站維修 72 平方呎搭棚加代工物料。(未被揀選)
4.14		通過第 21 座地下更換木門連門框 (聯合/ \$11,500), 是項工程共接獲以下 4 份報價: 1. 聯合 (議價後\$11,500)、2. 勝記 (\$15,000)、3. 三興 (\$17,800)、 4. 鼎盛 (\$18,000)
4.15		通過第 24 座天台泵房更換鉛水鐵門連門框 (聯合/\$12,000), 是項工程共接獲以下 8 份報價: 1. 聯合 (議價後\$12,000)、2. 海龍 (\$15,500)、3. 海川 (\$20,000)、 4. 勝記 (\$21,900)、5. 鼎盛 (\$22,000)、6. 三興 (\$26,000)、 7. 萬麗 (\$31,250)、3. 文氏 (\$38,000)
4.16		暫緩通過第 22 至 28 座大堂外圍翻新漆工程, 是項工程共接獲 6 份報價。
4.17		通過屋苑影印機服務 5 年合約, 包括影印機、定量黑白/彩色影印, 紙張、定期保養及緊急維修服務等、由 2024 年 4 月 1 日至 2029 年 3 月 31 日, 入全苑帳 (HP /\$111,000), 是項服務合約共接獲以下 3 份報價: 1. HP 型號 E877z-60ppm (\$111,000)、 2. KONICA 型號 C550i (\$114,600) 或 C650i (\$129,000)、 3. CANON 型號 C5840i (\$154,800) 或 C5850i (\$165,000)
4.18		通過第 1 至 28 座清洗冷氣機工程服務, 全苑 54 部機每年洗機 2 次 (俊浩 / \$60,000), 是項服務合約共接獲以下 9 份報價: 1. 俊浩 (議價後\$60,000)、2. 安利 (\$81,050)、3. 啟豐 (\$91,100)、 4. 鼎盛 (\$95,500)、5. 偉保 (\$116,400)、6. 顯利 (\$119,800)、 7. 立通 (\$130,000)、8. 得利 (\$131,400)、9. 百利 (\$136,900)



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



4.19	通過 B 車場天台水泵房更換加壓泵 (補回倉存):	
	a.	B 車場天台水泵房更換力霸牌 SPLV 08/6/F 型三相 3 匹加壓泵 (力霸 /\$6,900), 是項採購共接獲以下 2 份報價: 1. 力霸 (\$6,900)、2. 建成 (\$14,500)
	b.	a. 項工程採購物料 (集成 / \$3,259) *a+b 項總計\$10,159
4.20	通過第 6 座後山安裝圍欄工程, 全苑帳 (聯合/\$47,000), 是項工程共接獲以下 4 份報價: 1. 聯合 (議價後\$47,000)、2. 鼎盛 (\$98,000)、3. 啟豐 (\$137,200)、 4. 盈信 (\$160,500)	
4.21	有條件通過 D 車場近第 28 座外圍外牆維修 (聯合/\$41,600), 是項工程共接獲 6 份報價: 1. 聯合 (議價後\$41,600)、2. 三興 (\$45,000)、3. 勝記 (\$52,000)、 4. 海龍 (\$71,600)、5. 海川 (\$130,000)、6. 文氏 (\$150,600)、 <i>秘書指示獲批條件: 要求聯合將工程價目再調減至\$40,000, 聯合最終同意以\$40,000 承接工程</i>	
4.22	追認通過第 10-12 及第 16-21 座因位於第 12 座沙井倒湧安排高壓車通渠緊急服務共 3 次, 包括 3 月 21 日 (精通 / \$2,000)、3 月 25 日 (錦明 / \$2,600) 及 3 月 26 日 (萬順 / \$7,000), 總支出 (\$11,600)。	
4.23	通過 a 項第 19 座地下大堂更換分體冷氣工程連代工費 (俊浩/\$8,400)。取消通過 b 項購買冷氣(補回庫存)。	
4.24	通過健身室各項翻新維修工程:	
	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)
	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>*a 及 b 工程揀選聯合, 合併議價後總數再減\$7,000, 因 b 項目已申報保險, 故\$7,000 直接由 a 工程扣減</i>
c.	清拆及還原工程 (Hong Kong Good Family / \$8,300) <i>*a+b+c 項總計\$240,300, b 項費用將獲保險賠償\$133,705</i>	
4.25	通過第 10-12 及 19-21 座正門及外圍購買 3M 防水膠刮塵地氈 (創新 /\$46,850), 是項工程共接獲以下 5 份報價: 1. 創新 (\$46,850)、2. 新世紀 (\$48,300)、3. 聯合物料 (\$48,450)、 4. 和豐行 (\$60,078)、5. 億達 (\$61,560)	

5.	跟進屋苑地底喉管維修工程進度	
5.1	2 月底接獲水務署通知, 指近日錄得本苑於晚間的耗水量有異常, 懷疑有喉管漏水, 每小時的失水量達 18 立方米。陳經理表示這問題或與 5.2 第 6 座地底喉管滲漏有關, 現時工程已完成, 可進一步觀察失水情況, 才決定是否有處理的需要。	



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



5.2	第 6 座更換地掣與地掣之間之一段消防及食水喉工程，喉管及回泥已經完成，稍後進行重鋪鋼筋，整項工程預計 4 月 12 日完成。原支出估算為 \$236,160，實量實度後為 \$231,300，實際較估少 \$4,860。
5.3	由於第 6 座大廈財政狀況較緊絀，因此是項工程需要業主集資，而於 2024 年 1 月 27 日在座地下大堂的集資座談會上已向業戶詳細解釋情況(通告編號：HKG/2024/N/0083)，亦獲現場業戶理解，部份更提出願意提高集資金額，希望可一勞永逸，將馬路至地下泵房全段舊水管徹底更新(估算開支接近 60 萬)。惟陳經理表示因要顧及業主不同的財政承擔能力作出平衡，因此最終只選擇維修損壞的部份，即馬路至行人路的一段。因此現時每戶平均集資額為千餘元。
5.4	管理處報告第 6 座集資業戶繳款情況，截至是次會議前，176 戶中已繳款的合共 122 戶。

6. 跟進申請升降機資助計劃工作進度	
6.1	接上月常會與市建局及顧問公司的第解說，現時所有申請工作正按其流程進行，其中第 1 至 6 座及第 26 座 1 號機共 13 部機的更換或優化工程已經開始招標，截標日期為 5 月 2 日。3 月 19 日市建局顧問公司已帶領有意入標的公司到有關座別進行實地視察。開標日期為 5 月 3 日，屆時主席及委員將出席開標會，其後由市建局顧問進行分析及交業主大會議決。
6.2	管理處已於 3 月 23 日舉辦一場業戶茶敘簡介各項流程，會在 4 至 5 月間再舉辦另一場講解會，向業戶解釋情況及提供價錢及技術資料等資訊，預計 6 月份將召開特別業主大會，由業戶投票決議的意向選擇。
6.3	管理處將為相關的 7 座大廈(第 1 至 6 座及第 26 座)，協助向中電入表申請「綠適樓宇基金」的資助(資助額上限為全苑最高 100 萬)，接著「優化升降機資助計劃」內就升降機用電部份設備申請資助。陳經理表示申請此項資助並無任何成本，如申請成功獲批，不論資助額多少均能為減輕大廈及業主的負擔。
6.4	有關已完成優化工程的第 7 至 14 及 16 至 28 座申請被拒而向市建局提出上訴一事，管理已於 2 月 27 日將陳俊華律師引用其他同類案例的法律觀點信函轉交局方的上訴委員會，現正等候對方回覆。今年 6 月份本苑將召開一次特別業主大會，應律師意見，重新確認之前的工程選項及報價單，即可符合建築物管理條例及署方申請條件。

7. 跟進 EV 充電易資助計劃事宜	
7.1	有關 EV 充電易資助計劃的申請已獲環保處發出「原則上批准通知書」，而處方只會充當觀察人角色，一切工作仍由屋苑自行處理，至於批款按屋苑規模釐定。本苑有 4 個獨立停車場共 2830 個車位，而根據資助方的定義，本苑的資助上限為 1,500 萬。
7.2	根據環保署時間表的要求，工作時間表已經定出，包括要求在 2024 年 3 月 12 日前開始招標，而截標日期定為 4 月 5 日，並訂於 4 月 11 日由環保署代表及 3 名法團委員監察開標，完成回標分析後會於 6 月中至月底召開的特別業主大會，會順帶連隨升降機資助計劃的議程表決。如過程中遇阻滯，可



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



		以申請延期。
7.3		管理處於 3 月 23 日舉行了一場茶敘，向持份業主/車主簡介流程，待管理處完成回標分析後，預計 4 至 5 月間完成後會再辦一場專題座談交代更多詳情。
7.4		陳經理表示，由於現時本苑充電車的數目仍屬少數，預計各停車場持份者是否支持事件的立場會不同，即使最終資助獲批，又或表決通過聘請顧問及開展工程，但不免需要全體業主集資及耗費車場大量儲備，以現時最低儲備的車場為有 400 多萬為例，因應本身車位管理費銀碼較細，靠的是多年的積存而來，因此或會影響部分沒有使用或未有打算購買充電車業主的權益，車位業主高透明度資訊予車位業主們了解事件及慎重考量。
7.5		主席補充，由於屋苑車位多達 2,830 個，申請資助這項目顧問費支出將相當高昂，因此持份業主及車主需要積極表達意願，希望能獲得更大共識，尤其根據法例業主大會的議決規則要求業主大會通過，有需要在業主大會上讓其他有投票權的單位業主專重車位業主的主流意向。因此針對 A、B、C、D 停車場業主舉行「EV 屋苑充電易資助計劃」的座談會非常重要，管理處將向全體車位業主加強相關文宣，呼籲出席。

8. 跟進都市固體廢物收費工作	
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，管理處會密切跟進事態發展，並於正式實施前約 1 個月舉行座談會向業戶介紹屋苑廢物處理流程及更新政府法例等最新情況。
8.2	環保署「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」分配廚餘機的標準為每 500 戶一部，經法團爭取後，署方同意本苑佔地廣闊，故由原來可獲分配 5 部機增至 6 部，分別放置於屋苑 6 個指定位置，有關圖紙亦已收到，擺放位置必需提供平地、加裝上蓋及有防水插蘇共 3 項條件。
8.3	現時環保署建議 6 個擺放點，分別為： <ul style="list-style-type: none"> a. 第 24 座對出邨巴士站後旁空地； b. 第 19 至 21 座對面行人路； c. 第 17 座近 C 車場公園三色回收箱側； d. 第 8 座對出三色回收箱側； e. 第 4 座對出三色回收箱側； f. 第 14 及 15 座之間三色回收箱側
7.4	為符合環保署要求，所有廚餘機放置點都會先加蓋臨時頂篷，日後再建永久上蓋。
7.5	環保署預設只有商場總垃圾站一個回收廚餘點，但主席表示因本苑範圍廣闊，尤其地勢有高低，如只在商場回收點，每日要將高處座別的大量廚餘搬運到商場，可預見有困難及危險，故已向署方提出設置兩個回收點的要求，兩個回收點分別為商場及高處的第 16 座，如署方不回覆，屋苑將暫緩設置廚餘機甚至放棄參與，又如署方同意，園藝部需由 16 座遷往 18 座。



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. 跟進 11 號幹線工程事宜	
9.1	由於路政署對於此項工程所衍生的如民生、交通及土地規劃等問題，包括至涉及本苑斜坡日後維修責任，收地賠償予屋苑等問題，因此法團在署方未有正式答覆前，對此工程繼續抱持反對或保留的態度，現時仍在等待路政署向本苑及公眾提供更多補充資料。
9.2	荃灣民政處於 2024 年 3 月 21 日的分區委員會會議上，亦有邀請路政署代表到場解說情況及更新進度，惟最終署方未有派員出席，只作出書面回覆。數名分區委員表示遺憾及失望，席間亦有提及豪景花園是其中一個受到是次工程計劃直接影響的私人屋苑，並引述法團對此事的態度，即疑問未解決前會繼續持反對意見。

10. 匯報屋苑各項目招標進度	
10.1	有關升降機保養合約招標事宜，通過第 1 至 6 座及 A 車場，與及第 7 至 14、27 及 28 座由原承辦商「耀天」及「其士」續約。
10.2	至於第 16 至 26 座升降機及第 19 至 21 座階梯升降機的保養合約招標事宜，經首次招標後只有現保養商「星瑪」一家入標，惟其服務未能令人滿意，尤其無法處理第 19 至 21 座階梯升降機長期不能運作的問題。因此決定再次招標，並將原標書一分為二（第 19 至 21 座階梯升降機部份獨立拆出），第 2 次招標共向 23 家公司發出邀請，惟最終仍只有「星瑪」一家入標，開標前已約見「星瑪」，就過往多個問題與對方討論，並於合約條款中「加辣」，強制其改善服務，對方亦已答允大部份附加條款。
10.3	委員商議後，認為已招標兩次，加上現保養合約延標將於 3 月 31 日終止。決定在只有一份回標情況下照常開標。由「星瑪」承接第 16 至 26 座升降機保養服務 21 個月總合約費 \$2,304,120，每月 \$109,720。至於分拆開的第 19 至 21 座階梯升降機，標書中分兩部份，其中第 19 座 14 號機、第 20 座 16 號機及第 21 座 18 號機為保養服務，而第 19 座 13 號機、第 20 座 17 號機及第 21 座 17 號為維修連保養方案，21 個月保養合約費用為 \$81,9000，平均每座攤分 \$273,000。
10.4	管理處指出第 19 至 21 座 14、16 及 18 號階梯升降機長期停運，但仍需按法例要求繳付保養費，於見標會上曾就階梯升降機無法使用要求「星瑪」向機電處入紙停機，惟「星瑪」表示可免費入紙申請，並停止收取保養費，但要重檢及重啟需每部繳付 \$40,000，委員及管理處皆認為極不划算，而招標的費用足以興建無障礙通道要審慎考慮，會上提出 3 個選項：1. 繼續支付保養費及進行大規模復修；2. 將 3 台階梯升降機報廢，啟動建設無障礙通道計劃；3. 在沒有業戶反對的情況下不作任何保養維修，直至接到政府命令後才跟進。由於即場委員未能達成共識，主席指示管理處要求「星瑪」再按現有合約價延約多兩個月，並待下次常會再討論及決定。
10.5	有關全苑公共天線保養合約，為期 21 個月，最低標「栢衛」因有過往表現不佳的紀錄，被剔除，分析後已與「環衛」、「新意網」及「十全」3 間公司進行見標。其中「環衛」為現服務承辦商，但價錢偏高 (\$229,320)，「十全」標低較低，但業內資歷最淺 (\$194,040)，「新意網」僅為中規中



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



		矩 (\$199,920)。
10.6		管理處分析「環衛」表現可靠，合約期內未接獲業戶投訴，維修師傅與求助客戶的溝通良好，如續約亦願意處理有線電視有系統遺留下的問題，雖然其緊急召援服務收費較高，但過往經驗天線問題絕少需要 E-Call；至於「十全」為「華懋」子公司，最近才進軍此行業，有做好服務製造口碑的誘因，而且答應免費為客戶處理有線系統問題的增值服務：解決客戶經常誤會有線系統接收問題是大廈公眾系統問題的情況，省卻業戶向有線電視付費轉回大廈公眾系統的自費費用(現時有線收費為每單\$150)。因此委員商議後決定揀選「十全」，並指示管理處向其進一步查詢是否有其他增值服務。
10.7		有關泳池救生員連維修保養合約，管理處共約見 5 家承辦商見標，包括現承辦商「信日」、「蔚藍」、「達一」、「潘咪咪」及「長豐」。見標時各承辦商均有就其應對各種狀況
10.8		管理處分析，「達一」(\$563,200)、「潘咪咪」(\$583,745)及「長豐」(\$618,600)標價較低，但業內資歷較淺，其中「長豐」實為前承辦商「鴻豐」的班底，由於過往表現差，故不會考慮，「達一」標價最低，「潘咪咪」近年雖拿下不少屋苑合約，但公司以泳班為主要業務，救生服務並非其強項；至於現承辦商「信日」標價為最高(\$731,500)，但與本苑合作多年，各方面表現穩健，而「蔚藍」保養服務較佳，但救生員方面較遜色為(\$636,500)。
10.9		管理公司參考過往合約作比對，「達一」及「潘咪咪」的投標的價與 2018-2019 年的投標價相約。現時市場上救生員及保養服務質數參差，在物價通脹下如仍揀選最低標的公司，恐怕會出現貨不對辦的問題。委員商議後，認為「信日」標價雖然較貴，但過往無論救生員及維修保養的表現皆有保證，加上主動提出如獲續約可提供優惠及增加額外服務，在席 7 名委員一致同意揀選「信日」。
10.10		有關限制車速指示招標，起因為較早前第 4 座對開發生車輛撞毀欄杆意外，事後按警方要求在屋苑內設定車速限制，並須依例進行顧問招標。第一次招標只有「雅斯」一家回標，二次招標亦只接獲 2 份回標。主席指由於項目沒有逼切性，決定進行多一輪招標。
10.11		有關地底喉維修工程實量實度招標，已進行三次登報招標，加上今次邀標逾二十家公司，惜只接獲現承辦商「中暉」一家回標。委員商議後決定連同限制車速指示再招標一次並要求「中暉」再延標 2 個月至 2024 年 5 月 30 日。

11.	各小組事務報告	
	11.1 財務小組	
	a.	有關「交通銀行」帳戶可選擇採用保安編碼器來操作，日後可減省每次需要多名委簽名的手續。陳經理稱待獲得更多資料後再行匯報。
	b.	保險個案 1：黑色暴雨設施損壞索償(健身室)，天文台發出「極端天氣」警告下，共有 8 項設施受影響，其中健身室水浸，1) 更換飾面牆及地板：\$176,000，2) 因裝修需要將器材搬運產生的費用：\$8,300，合共：



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>\$184,300，經保險公司調查及分析賠償內容後最後賠償額為：\$133,705，與會通過及簽署賠償文件。</p>
c.	<p>保險個案 2：第 20 座 21 樓一單位因滲漏事故索償，個案乃由對上一家公證行處理，結果對方建議的賠償額剛稍低於墊底費，是否賠償則交由屋苑決定。管理處認為公證行此建議不負責任，已將個案交回保險仲介公司跟進，並會通知業戶需時處理，暫時未有定案。</p>
d.	<p>保險個案 3：B 車場 1 樓天花喉管漏水損壞停泊車輛，車主索償\$7,500 維修費，公證行審視認為責任在屋苑，建議賠償，委員同意賠償\$7,500 結案。</p>
e.	<p>有關地底喉維修工程大廈集資，現時第 9 座有戶及 26 座 1 戶仍未繳款，管理處將按公契入稟小額法庭進行追討。</p>
f.	<p>法團管理責任保險將於 4 月 27 日到期，管理處建議以原保單續保，保費 \$26,026 是自 2020 年開始購買起一直未有加價。委員有條件同意續保，但因從無索償紀錄，指示管理處向保險公司查詢能否以此為理由調減保費。</p>
11.2 工程小組	
a.	<p>第 3 期（第 13 至 28 座、C/D 車場及心形泳池）驗窗維修工程，承辦商「聯合」現正訂料，物料送到後即安排施工。</p>
b.	<p>上月常會有第 7 座的住戶要求頭閘更亭童進行翻新，工程部提出兩個方案，1. 為人手髹漆或噴漆翻新（預算\$120,000）；2. 為申請入則拆掉整個更亭進行重建，並重鋪電力、冷氣及 CCTV 及電腦系統（預算\$490,000）。委員備悉，表示需作詳細研究，亦關注如選方案 2，向屋署入則的成本及獲批的機會。</p>
c.	<p>同為第 7 座住戶業主要求頭閘兩邊行人路鋪設地磚工程，工程部表示維修需先打鑿兩邊行人路路面後鋪上英泥砂，後再鋪 4 吋厚地磚（預算\$490,000）。委員備悉，稍後需再行深入討論。</p>
d.	<p>C 車場天台花槽內食水喉損壞噴水，致 4 樓 9 個車位天花漏水，已關掉 C 車場食水掣。工程部視察情況後發現舊有的喉管隱藏於牆身內，難以在車場內打鑿維修，建議廢除舊喉重鋪喉路，稍後會提交預算及請購申請。</p>
e.	<p>A 及 C 車場天台油漆翻新工程已經完成。</p>
f.	<p>第 7 座及 A 車場行人路加設無障礙通道工程已經完成。</p>
g.	<p>B 車場天台泳池掃口工程工在進行中，預計 4 月初可完成。</p>
11.3 康樂及環境衛生小組	
a.	<p>健身室由 4 月 1 日起更改開放時間，每節時間由 2 小時延長至 3 小時，節數則由每日 6 節減為 5 節。收費方面，現時每節\$10 實屬偏低，延長每節時間後有加價空間。委員商議後決定待健身室翻新工程完成後再檢討收費。</p>
b.	<p>由於有 7 座、24 座業戶投訴屋苑園藝景觀不佳，管理處已着手先改善部份顯眼位置如村口、第 14 及 24 座花槽等，已進行修剪及補種一些新植物，另外花王人手調配亦重新設計規劃，又新聘了淋水代工，過往一些曝曬區域亦漸回復綠化。陳經理表示明白全苑仍有不少種植位置外觀未如理想，但礙於人手，改善速度只能緩慢進行。</p>
c.	<p>有委員指村口花槽燈飾只掛不亮影響觀瞻，管理處解釋有關燈飾只會在大節日才會亮燈（每年大概一個多月時間），如將燈飾收回存倉待用，費用更加高昂，委員商議後決定只拆除更亭位置。</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



- d. 有關解決淋花人手不足問題，主席建議每月租用水車加大面積射水灌溉服務，管理處及清潔主管分析後，皆認為技術上及屋苑環境皆不可行，無論價錢及效益均不及聘請代工。但清潔主管表示每月洗地時可盡量安排清潔工淋周邊的花槽。
- e. 園藝種植方面，會先處理近第 5 座藍閘入口的受工程影的禿花槽、第 13 座路訪旁泥土流失的花楮及第 14 座避車處旁邊種植區的重整工作，將會更換泥土及訂購移植花卉。另 C 車場側的杉樹因生長過高或會構成危險，計劃聘請修樹公司將其修矮。
- f. 有業戶映屋苑最近一次修樹太過「重手」，管理處解釋這是因為屋苑已有長時間沒有進行修樹，樹木普遍生長得較為茂盛，因此一經修剪後感覺落差較大；惟後期已要求修樹公司減少修剪幅度及改善工人修樹技巧。
- g. 遊樂會電腦枱位現擺放「順豐」冷凍櫃，電腦枱稍後將移至走廊位置，並在桌面及裝電源插掣方便居民使用。有委員提出遊樂會地方不大，放置大型設施會令空間更加狹窄，反而商場是較理想的擺放點，要求法團於下次續約時檢討是否有移位的需要。
- h. 由於管理處最近兩月接連有 4 名同事離職，新聘請員工培訓需時，因此今年母親節決定不會舉辦攤位活動。但會準備約 1,000 支鮮花贈送予所有「媽媽業戶」。主席建議接觸「華懋」，希望對方可推廣活動時共同參與派花活動。

11.4 保安及交通小組

- a. 接獲會計通知，由於政府自去年中已停止對充電車位的電費資助，因此由 2023 年電費計算有誤，由 23 年 7 月至 12 月需由車場回撥逾 6 萬元至全苑，以支付電費支出，因此充電車實際上處於虧損狀態，亦即反映現時收費偏低，有需要加價，以保障其他非充電車主的利益。主席指示管理處盡快計算加幅再作滙報。另有不同品牌充電車因充電時間及功率有異，有車主認為不公，要求按車種收費。委員不同意，認為不同收費會令行政混亂，車主應自行慮其車種及決定是否使用本苑的充電車服務。
- b. 有業戶就有關車場部份車位內放置大量雜物的投訴，指責管理處處理不力，管理處為此去信地政署及徵詢法律意見，所得結論為管理公司有權處理公共地方的雜物，但法律無權強限制除私人車位內的私人物品，只能發出勸喻，因此業日後若有同類投訴，須聯絡地政署求助或要求執法。
- c. 較早前一輛密斗車未得管理處同意，進入屋苑內範圍，並卸下一輛無牌的充電車於路面行走，懷疑是一項拍攝宣傳活動，由於無牌車輛在路面行駛，包括私人屋苑內均屬違法，故管理處已向交通部備案，並去信該車輛所屬公司要求合理解釋。
- d. 上月保安發現有 4 名可疑人物進入本苑，並行使假證件混入大廈上樓進行促銷，管理處已報警處理，並向有關部門提供錄影片段及資料，有關部門已回覆正接手跟進調查。
- e. 本月有 2 宗鎖車申訴，分別為車輛 TE62xx 及 UK62xx，委員審視後接納其上訴理據，決定予以退款，惟強調只能寬限一次，下不違例。另有上月另一宗涉及車輛 XC15x 之上訴，委員要求車主提交求情信詳細說明上訴理據。後獲陳經理簽署批出退款，有委員表示應先在常會讓全體委員共同審視後批款，日後遇同類申訴個案時會放入常會議程。



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.	2 月份由於農曆新年關係，故鎖車數量較少，只鎖車 6 部，共收解鎖費 \$1,920。
----	---

頁 | 10

12.	其他事項
12.1	會上法團就管理公司職員的額外工作膳食及交通津貼機制進行檢討。包括職員辦工時間以外因需參與會議或其他由法團確定舉行的屋苑活動而超時工作 2 小時或以上，可獲上限為 \$100 之飯津，工作至晚上 10 時後下班可報銷的士費，惟如會議或活動時間是於正常辦公時間內，則並無任何津貼。至於委員參與任何屋苑事務會議包括常會、見標會等，如出席時間超過 2 小時而時段又跨越午膳及晚膳，才可申領每次上限為 \$100 之飯津。
12.2	有委員反映管理處職位最高的物業經理及高級主任同時休假或超時工作後補假，對客戶服務有一定影響。主席指示兩位同事盡可能避免同時休假（常會翌日及非周日的公眾假期則不在此限）。
12.3	有關第 7 座業戶就大型垃圾回收桶的擺放位置作出投訴，由於該座垃圾房現為清潔部擺放工具的地方，令垃圾回收桶被逼放置於戶外，管理處會與清潔主管協調較佳的處理方案，包括盡量騰空垃圾房空間以容納垃圾回收桶。
12.4	管理處對有人餵飼流浪貓引伸的衛生問題，如餵飼者不在場餵飼，本苑現時按發現棄置垃圾情況處理，一經發現，將根據大公契將物品清走。
12.5	為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，由 2024 年 3 月開始，管理處每月將舉行一次與業戶茶敘活動，首場於 2024 年 3 月 23 日下午 2 至 5 時舉行，3 月份內容包括： <ol style="list-style-type: none"> 1) 講解反圍標內容，加深業戶對業主大會及法團的運作了解，日後如召開業主大會時業主們不宜輕率授權予其他人代為投票，而法團並不會主動收集授權書，應交由業戶親自出席及自行決定，以保障其權益。 2) 屋苑運作介紹：業主/法團/管理公司的角色，法團的運作及財務透明度 3) 報告屋苑現時的財務情況，回顧財政預算案 4) 政府垃圾收法例進度及配套 5) 優化升降機資助計劃進度 6) 停車場 EV 充電易資助計劃進度 7) 整場茶敘活動的 3 小時當中，預留 1.5 小時予現場業主交流/提出意見及查詢
12.6	接獲一家多媒體公司推介在屋苑升降機內安裝電視屏幕及海報框架作廣告宣傳，可為屋苑帶來額外每年 \$120,000 萬(電視屏幕)及 \$155,520(海報框架)的收益。事實上過往曾多次接過同類型的推廣，但前法團考慮到安裝額外器材後會影響保養維修，亦引伸屋苑觀感問題。法團商議後表示只作備悉，暫不採納。
12.7	近年不少新型屋苑已經採用業主智能手機服務平台，即建立一個屋苑的專用手機 Apps 作為平台，為業戶提供屋苑各類廣播資訊，可連結其他付費平台以處理預訂設施、興趣班等付費，以致提示業戶繳交及收取管理費，亦可用作住戶身份認證及提供各類電子表格等，更可取代現時法團網頁的全部功能。現時市場上提供同類服務的公司為數不少，亦可按屋苑需求度身訂造合適的功能組合計劃，價錢亦非太過高昂。法團對此感興趣，希望本苑能與時



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

	<p>並進。管理處已接觸了兩家相關科技公司提供資料及邀請到來進行講解。高級主任補充一旦決定使用此服務便需持續使用，由於服務開通後要轉換承辦公司將非常困難，因此事前的探索工作及承辦公司選擇必須審慎，另惟為照顧長者及其他不熟習使用智慧型手機的業戶，管理處的所有人手接待的服務均會保留。委員同意，指示管理處搜集更多資訊，以招標形式邀請服務商報價後再作研究。</p>
12.8	<p>農曆年後管理處陸續有 4 名主任離職，離職理由包括個人健康、轉行及不滿要持有專業牌照才可獲得每周五天工作等。現時已招聘得 3 名新同事補充，其中 2 人持有 2 級牌，尚欠 1 人。管理處指政府發牌制度實施後，市場上絕大部份管理公司均已實施每周 5 天工作，另紅色假期為例休，以福利及引新招聘及留住舊人；相較之下，本苑維持每周 5 天半工作及紅假需要輪休便顯得失去競爭力。委員表示了解現時市場環境，如日後招聘情況持續不理想，便再作檢討。</p>

13.	下次開會日期
	2024 年 4 月 24 日 (星期三)

會議結束時間：凌晨零時 30 分


豪景花園業主立案法團
主席 曾兆華
2024 年 4 月 18 日