



檔案編號：2022-1026-10G02

第 10 屆管理委員會第 02 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2022 年 10 月 26 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）、梁國強、黃楊慕蓮、柯錦光、柯鈞霖、郭佩嫻、黃碧貞、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）、魏曙紅（會計文員）
法團文書	劉健明
其他人士	謝先生（第 1 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 9 人，符合法例要求。
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（1 次）常務會議紀錄 管委會通過第 10 屆第 01 次常務會議（26/9/2022）會議紀錄。
4.	匯報屋苑最新防疫情況、物資庫存累計支出 4.1 現時屋苑所有防疫物品均保持適量庫存，並會按需要作出補充。 4.2 9 月 18 日民政署通知本苑污水樣本呈陽性且病毒量高，向屋苑每戶派發 9 包檢測包，另每名員工派 3 包。兩日後再發現第 15 座污水樣本呈陽性，故再向該座 48 戶額外再派 9 包，上述檢測包管理處已全數派發予全苑業戶及員工。 4.3 衛生署 10 月 25 日最新通報，現時本苑第 2、5、6、7、8、9、11、12、14、16、18 及 19 座皆有確診個案，清潔部將按機制為上述座別進行特別消毒。 4.4 由 8 月 18 至 10 月 25 日，保安部共有 4 名員工確診；清潔部及管理處各有 2 人確診；維修部 1 人隔離、園藝部 1 人確診，1 人隔離。 4.5 9 月份管理處共接獲 105 戶通知其單位有確診個案，要求提供代收垃圾服務。 4.6 接獲衛生署通知，第 17 座需於 10 月 27 日及 10 月 28 日完成強檢，10 月 27 日 27 日屆時將在籃球場側空地設置臨時檢測站，檢測時間為中午 12 時至晚上 8 時。管理處將於衛生署正式公布後立即貼出通告通知第 17 座業戶。 4.7 環保署通於 10 月 13 日到本苑進行抽水辦化驗，但至今未有結果。



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. 匯報 2023 年度財政預算製作進度及各座財務講解會安排	
5.1	三司與管理公司於 10 月 18 日已完成預製了 2023 年度財政預算的初稿，並於 10 月 21 日召開財務小組會作進一步商討，希望盡力將加幅壓至最低。陳經理於會上向委員講述各座財政情況及預計加幅。
5.2	有關加幅是以截至今年 8 月底各座收支帳目結餘作為基數，再評估明年大廈各項維修工程及設施更換等，當中亦包括預計保安合約有機會大幅增加 15% 等開支，以推算明年管理費加幅。較早前評估有需要加管理費的座別包括第 1 至 4、6、7、22、23、25 及 28 座；覆核數據後，修訂加入第 8、19 及 20 座，即最新總數一共 13 座，另部份座別的加幅亦調整至較初稿有所變動，除第 1 座修訂後增幅稍作下調外，大部份增幅均會擴大。
5.3	主席補充，為免加幅太大，修訂時已將財政緊絀座別的地底喉維修預算勾出，如日後有大型的相關工程，可能需要業主集資。
5.4	由於管理處本周末將會召開首場財務講解會，因此主席希望委員能在會上先有條件通過與初稿相符座別的預算案。而三司與管理公司將在講解會前再開會檢視及確認其他有修訂的座別，以便在講解會上向居民解釋有關安排。委員最後通過 2023 年度財政預算。
5.5	陳經理補充，講解會上除向街坊展示必要的財務資訊外，亦會展示消除座別的嚴重結構性赤字的數據和建議加幅，惟明白要業戶一筆過填補空洞的做法並不實際，如要徹底解決長期累積下來的結構性赤字問題，恐怕是需時數年的漫長過程，因此數據僅供街坊參考，讓其進一步了解實際情況。
5.6	是次管理費加幅多少的主要重要因素為明年保安合約的加幅，因現時本苑保安員薪酬偏低，已與勞動市場嚴重脫節，做成招聘困難及保安員質素下降，因此在明年新合約招標時，標書或會設員工薪酬下限，以追貼市場價，惟此舉將引致合約費大幅增加，增加之金額即會轉嫁至管理費，因此講解會另一重點便是向街坊開誠布公，說出現況，讓街坊及早思考於價錢及服務質素之間取捨的問題。
5.7	財務講解會日程方面，參考過往經驗及出席率，為節省資源，今次將安排多座狀況接近及樓型相同的座別於同場進行，28 個座別分合併共 10 場舉行。由本周六（29 日）開始至 12 月 3 日，連續 5 個周末的下午及晚上各舉行兩場講解會，會議繼續安排視像參與，惟會要求參加業戶上線時須提供姓氏及單位資料，以核實身份。
5.8	如一切順利，管理處將按照法例，於不遲於 12 月 8 日在大堂張貼建議預算案，以收集街坊意見，為期 14 天。如無太大反阻力，則 12 月 15 日可貼出正式預算通告 7 天，即完成整個流程，之後管理處可展開發信正式通知業戶及銀行等行政工作。
5.9	人力資源及員工架構預算方面，將與今年度一樣，管理公司部份維持 37 名員工，但現時仍有 6 個空缺，包括 2 名物業主任、1 名維修工、1 名水電工及 2 名花王，另工程部加設一名助理工程主任。至於員工薪酬之調整則按職級或工種所持有的牌照及參考市場價來釐定。



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. 匯報屋苑地底喉管維修工程最新情況	
6.1	第 15 座 C 幢泵房至水錶房及 A 座水錶房地底喉管維修工程已經完成，喉管已回復正常運作。原估算\$216,580，實量實度後支出為\$181,140，少花 35,440。
6.2	A 車場與第 5 座之間一段馬路地底喉管維修工程，由「中暉」承辦，是項工程為實量實度於本苑指定位置進行地底喉更換工程的一部份，於 6 月 24 日招標，7 月 12 日截標，共接獲 5 家公司回標，至 9 月獲通過確認由「中暉」中標。現正等待「華懋」方面簽批新合約後即可安排施工。助理工程主任補充，由於該段喉管三個掣位位置太過貼近，因此周邊需要鑿爛，維修後重新砌井，會將此部份的費用已加進估算之內。
6.3	第 9 座對出馬路較早前發現消防水滲出地面，估算價為\$236,140，但該座儲備不足，故法團決定暫緩維修。最新情滲漏情況不算嚴重，故將繼續監察，如情況一旦惡化，則會集資進行工程。
6.4	法團原考慮在各座泵房加裝一個磅錶再採用聲納探測全苑地底喉狀況，惟早前商場地底喉滲漏導致每日約 800 立方米的失水，但「華懋」復修後數據僅輕微下降 3 立方米，情況並不合理。法團要求水務署提供如何計算失水方法，至今水務署未有回覆查詢，委員決定工程暫緩處理，直至水務署及提供更多失水數據及計算方案，始會考慮啟動有關工程。到時可能因應實際情況再議價甚至重新招標。 <i>*見議程 10.18 至 10.22</i>

7. 跟進優化升降機資助計劃事宜	
7.1	有關優化升降機資助計劃之申請較早前已獲市區重建局接納，惟早於申請期完工的座別將不獲資助，所有費用由大廈承擔，這已在上屆法團任期內備悉及確認。
7.2	現時全苑僅餘第 1 至 6 座共 12 部機（因天台機房面積問題無法進行基本安全設施更新，須更換更昂貴的制動系統）、第 26 座 1 號機（按該座業戶主流意願於業主大會通過更換全新機）尚未進行有關工程。另 A 車場 1 部機則因非住宅用，或未符合申請資格，但局方暫時未有明確拒絕。
7.3	陳經理指，若要受到政府資助，現時只能跟隨資助計劃的流程進行，而市建局指派的顧問公司已於 10 月 17 日到本苑視察及拍照，稍後會相約法團開會商討細節，最終獲確認的受資助升降機，將根據指引，由顧問公司撰寫標書，再利用官方的「招標妥」為工程進行招標。故現時屋苑須等待市建局方面的安排。

8. 跟進屋宇署對本苑發出強制驗窗令事宜	
8.1	管理公司於 10 月 7 日收到屋宇署測量師來電通知，指本苑已被納入強制驗窗計劃，至 10 月 14 日接獲署方正式書面通知。指由 10 月 28 日及 10 月 31 日向全苑單位發出驗窗令信件，至於公共位置窗戶的命令信則會寄予法團。管理處上周已發通告向業戶預告事件，並提供有關計劃的官方參考資料。陳經理指預計公共部份需花費一筆維修開支，但暫時無法作出評估，而待有了維修清單後，將作公開招標。



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



8.2	由於今次強制驗窗令涉及全苑個別單位問題及龐大商業利益，法團及管理公司為了避嫌，將不會擔當任何籌組或協調角色，亦不會向業戶推介任何承辦商，一切交由業戶自行選擇。惟通告發出後，仍接獲不少業戶查詢，指希望法團及管理處可提供一個市場參考價。商議後，法團認為屋宇署網頁已提供合資格承辦商名單，另消息傳出後，已有不少工程公司於屋苑村口外的非管轄範圍擺放宣傳街站，業戶不難獲得資訊及自行格價，法團及管理處的角色實不宜參與。
8.3	近日接獲不少鋁窗或工程承辦商申請在屋苑範圍內擺街站及派發傳單，管理處已一律謝絕。法團同意此處理方法，並指示日後不會處理同類的驗窗商業推銷申請。

9.	各小組事務報告
	9.1 財務小組
a.	法團於「交通銀行」的4筆合共約2,600餘萬的定期存款於10月25日起續存1年，利率為4.25厘，另有一筆209萬餘亦於10月12日續期1年，利率3.5厘。至於「中國銀行」的定期將於10月28日到期，屆時會視乎利率再決定續存或轉移到報其他較高息的銀行。
b.	有關商場業主「青龍」因重做帳關係一直尚未支付予屋苑約23萬餘元的每年3%項獻金一事。隨着2015及2016年度重新核數完成而進展順利。管理公司於10月11日已與對方會計部代表開會，會計主任亦已備妥核數報告、公契及單據等佐證，陳經理明日（10月27日）會將所有文件文予「青龍」方面處理開票事宜。惟主席指事件已拖延太久，指示管理公司須加緊催促對方。
c.	至於2017及2018年度核數報告的文件及單據亦已備齊及交予核數師「趙維漢」處理，預計完成日期為2023年3月。緊接2019、2020及2021年度的核數報告，審慎預計可於2023年底完成。
d.	保險個案1：第1座6樓C室今年7月外牆滲水至室內，業戶報備後因座主任職務更換而延誤處理，至漏水情況惡化，最終業戶提出索償維修費室內設施\$19,000。公證行調查後認為需要賠償，由屋苑支付墊底費後結案，委員通過。
e.	保險個案2：第24座頂層業主因裝修問題導致升降機水浸，保養商「星瑪」報價維修費\$34,650，及後保險公司賠償了\$19,650，而餘額\$15,000差價及\$850律師信費用，則由業主繳交的\$20,000裝修按金中扣除，業主退回按金\$4,150結案。管理處就此個案發信予公證行查詢上述方法是否可行，回覆指公證行不會過問管理處以何種方式追討業戶差價。
f.	保險個案3：2019年第25座一宗升降機水浸事故，涉及19萬餘元維修費，保險公司賠償後尚有\$78,000差價無法向涉事業戶追回。由於涉及款項超出小額法庭處理之上限，故採取更高層次的法律行動或需動用更多資源，故管理處去信公正行，希望對方確認是否無法追討並要求提供證明，最終或需由第25座支付結案。由於公證行已回覆指目前仍在追討中，亦會尋求法律意見，故法團表示直至公證行給予明確結果前暫不結案，另亦會徵詢屋



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>苑的法律顧問「禰氏」的意見。</p>
g.	<p>保險個案 4：一名車主於 2021 年 11 月來函指其車輛泵把於 9 月駛經 C 車場時被地上一塊凸出的鐵板接擊而損壞，因此作出索償。管理處指該鐵板目的為遮蓋凹陷路面的臨時裝置，安裝後未有其他同類意外，而肇事車輛曾作改裝，車身較貼近地面，加上對方於事發後個多月才作出索償，所有錄影檔案已經過期銷毀，難以追查。公證行最初判定屋苑需賠償，管理處對此不滿，加上法律意見指只要屋苑能提供完整的保安巡邏及定期維修紀錄，可毋須負責。因此管理處兩次去信公證行表達對其判決之不滿，公證行及後亦修正為重新審視，並要該車主提供更多資料，惟管理處嘗試聯絡車主但對方未有理會，委員指示繼續催促公證行加快處理。</p>
h.	<p>保險個案 5：C 車場 4 樓一車位因天花管喉老舊，引致灰泥及生鏽金屬碎片跌落，損壞其車頂，管理處安排其於維修期間暫泊時租車位，對方索償維修費 \$2,500，公證行建議賠償。惟及後時租位亦告跌灰，致其車頂再次受損，管理處預計或需作第二次賠償。主席指示盡快更換車位上的舊喉管。</p>
i.	<p>保險個案 6：C 車場一宗撞機箱移位事故，維修費 \$18,000，保險公司負責 \$13,000，餘下 \$5,000 向肇事車主追討，管理公司向車主追討賠償時，車主指已接獲警方交通部信件，指案件已結案，管理公司曾就事件致電交通部，獲回覆個案是由報案者即本苑保安員致電到交通部銷案，惟經調查後保安員並未有向警方要求銷案，已要求交通部重啟個案但被拒絕，事發時車主已簽署責任承擔書及表示會就事件作出賠款，惟案件已結果未知車主是否願意賠償，稍後會先去信警務署要求詳細解釋事件經過及重啟個案後再追討車主。</p>
j.	<p>保險個案 7：今夏有兩次颱風「木蘭」及「馬鞍」造成了設施破壞，其中「木蘭」吹毀第 8 座後山一組防盜鐵網；「馬鞍」則破壞了第 9 座後山的一組防盜鐵網，二者維修費報價分別為 \$13,000 及 \$25,000。公證行回覆指有關設施並不在保風災賠償的範圍，因此維修費需由屋苑承擔，稍後再決定將整工程招標外判或由合約代工處理較合適。惟主席認為保單內對於風災賠償的條文並不清晰，要求管理處徵詢法律意見及去信保險公司作進一步釐清。</p>
9.2 工程小組	
a.	<p>有關第 1 座 A 及 H 翼由 12 至 18 樓的大型外牆維修工程，較早前已用圍板圍封，近日再發現 H 單位向街客房再有窗台石跌落地面，該位置接近出入口位或對業戶構成危險，故地下圍封需要擴大，主席指示用航拍機近距離拍攝後，確認有即時危險及可能整幅脫落的部份優先進行維修，餘下部份再陸續安排修補。另要求管理公司盡快尋找吊船報價。</p>
b.	<p>D 車場 1 樓 181 至 186 車位山水滲漏影響，重造疏水井、加大加深 U 渠及鋪設新去水喉管工程，由「聯合」中標。助理工程主任表示施工需分數階段進行，首階段施工期約兩星期，需調走周邊 14 個車位的車輛，可安排劃出花倉、充電車位側及遊樂會側斜路等位置作臨時車位供其暫泊。委員擔心又車主亦未必願意轉泊露天臨時位，又由於涉及太多車輛，泊在路邊有機會構成交通風險，需作改道等特別交通措施。另可考慮拆除心形泳池側的</p>



	<p>花倉，以騰出更多車位，管理處將安排報價。工程完結後或需補償各車主一次洗車費。</p>												
c.	<p>全苑節日燈飾方面，測試多種款式後，以流水燈效果最佳，建議採用，將置於屋苑入口正面第13及14座花壇、村巴士站、主要車道兩旁欄杆、商場周邊及第各停車場外牆等顯眼位置。高級主任表示統計各擺放位置後，約需購買900米，顏色以白及暖色為主。燈飾亮起後，會一直至農曆年後才會將燈飾關上。委員看過示範圖片後亦滿意效果，決定通過預算。</p>												
d.	<p>有關屋苑申請EV充車車資助一事，環保署表示由本苑仍未正式成為申請成員，故暫時未有進一步資訊。惟管理處已邀約支援機構「中電」相關負責人到苑，希望其就基礎設施規劃等技術性問題提供專業意見，對方已答應，現正等候對方覆實會面日期。</p>												
e.	<p>物聯網監控系統將於下周舉行見標會，已發信要求競標承辦商提供系統操作更多細節，下次常會可匯報見標分析。</p>												
f.	<p>有關在商場外圍空地增建7至8個露天充電車位一事，已接獲3家承辦商回標，稍後將安排見標會。惟由於車輛駛上該路段涉及改道及交通安全問題，故需再向交通顧問徵詢意見。</p>												
g.	<p>9月/10月份棚石工程承辦商工程接單紀錄：</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">外牆維修工程</th> <th colspan="2">搭棚工程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>盛譽</td> <td>5單/14單</td> <td>日峰</td> <td>9單/8單</td> </tr> <tr> <td>文氏</td> <td>12單/15單</td> <td>永昇</td> <td>14單/9單</td> </tr> </tbody> </table>	外牆維修工程		搭棚工程		盛譽	5單/14單	日峰	9單/8單	文氏	12單/15單	永昇	14單/9單
外牆維修工程		搭棚工程											
盛譽	5單/14單	日峰	9單/8單										
文氏	12單/15單	永昇	14單/9單										
h.	<p>各座換食水泵掣板工程仍在進行中，10月31日會完成第27及28座，下月將完成餘下第12、13及14座。已更換的各座別現時水泵房皆運作良好，廢舊零件及線路等亦已清走。</p>												
9.3 康樂及環境衛生小組													
a.	<p>萬聖節嘉年華活動已於10月22日順利舉行，居民反應熱烈，其中「鬼屋」最受歡迎。總入場人數約580人，與去年相約。今年採取分時段進行，控制人流方面效果理想，期間只有零星入場紛爭事件發生。事後接獲街坊意見，讚分流措施可省卻排隊時間，但每節僅得50分鐘時間略嫌較短，拍照部份尤其耗時，期望來年再辦時可以改善。</p>												
b.	<p>活動贊助方面，現時已收到現金\$15,000、支票\$30,500及禮券\$3,000合共\$48,500。高級主任表示由於尚未收到「華懋」贊助支票，埋數工作仍未可進行，但初步估計所連同「華懋」獲贊助應可支付全部開支，屋苑或毋須補貼。</p>												
c.	<p>流感針注射將於10月28日舉行。其中「那打素」提供250針疫苗，共接獲235人登記；另一家服務機構「劍苗」原提供100針供不應求，經管理處要求後再加100針，現時已有190人登記。「那打素」需管理處派人協助，秘書表示屆時會到現場支援；至於「劍苗」方面則可自行安排所有事宜。</p>												
d.	<p>泳池需更換沙缸以改善水質渾濁問題的工程，管理處發出15分邀標，獲5家回標，分析報價後，最低標「穎璣」因並無派人到現時視察，難予人信心，故管理處建議揀選次低價「蔚藍」。主席關注到是項工程較為複雜，或</p>												



	涉及多方面改動原則及安全問題，故需要求承辦商提供更多施工細節後始會批出合約。至於有泳池公司建議拆去遮擋救生員望向兒童池的一組花槽提升安全視野，管理公司表示改動過大或需再入則，或影響地底的一些電線線路，主席建議如有需要寧僱用多一個救生員以填補漏洞。
e.	有關今季業戶未使用之游泳券，法團決定不會退款，但全部於順延至明年泳季繼續使用。
f.	接獲業戶意見，希望明年泳季可以延長，另重新開放兒童池。管理處預料明年兒童池應可以重開，但或需加聘一名救生員，有關成本已經計算入營運預算之內。另明年將仿效康文署做法，增設兒童半價票，但陪伴的成人須持票進場的措施則維持不變。
g.	泳池周邊已加裝閉路電視鏡頭，管理處已在範圍內張貼告示提醒泳客。
h.	接獲泳池承辦商「信日」反映，指其訂購之漂丸因長期放置露天位置日曬影響其功效，建議增設一組活動組合屋以作存放。委員亦同意該等化學品長期露天存放情況並不理想，甚至對泳客構成一定危險，故同意加裝保護設施，惟需注意組合屋是否有通風位及其受熱後的溫度，指示管理處開始收集報價。
i.	有關第 14 座低層住戶投訴垃圾站多個衛生問題，管理處已增購 660 公升垃圾桶，並指示清潔部需確保將垃圾放進垃圾桶內及蓋好，另加密洗地次數，長期以改善異味及觀感等問題。
j.	全苑購買垃圾袋合約將於年底屆滿需重新招標，而政府公布將於半年後開始推行垃圾袋徵費由於推行未知會否成功，因此康樂小組開會後，決定暫不招標，並要求現供應商「商燦行」以舊合約價再供貨 6 個月，待明確知道政府新政策細節後再作安排，供應商同意，半年支出為\$97,804.8，按各座單位數目分攤。 <i>*見議程 10.23</i>
k.	滅蟲合約方面已作報價分析，合作多年的現服務供應商「碧瑤」標價最低 (\$294,960)，且相比舊約沒有加價，管理處建議繼續選聘「碧瑤」為 2023 至 2034 年度全苑滅蟲服務商，委員通過。 <i>*見議程 10.24</i>
l.	有關向環保署申請廚餘機資助一事，已接獲回覆不接納屋苑申請，理由為本苑未能提供最近兩年的核數報告。委員對此表示無奈，表示待明年完成核數報告後會再次申請。高級主任補充如明年申請，居民今年所簽署的 900 多份意向書將仍然有效。主席指示將申請失敗的訊息通知居民。
m.	園藝主管報告，第 14 座外一株陰香樹因周遭環境不理想，已逐漸壞死，不但製造大量枯葉，樹內亦藏蟻穴，並無挽救可能，建議移除。園藝主管為樹木管理人員註冊制度下的樹木風險評估員，符合資格為樹木作風險評估，又由於該位置狹窄，加上原樹的根部深入地底難以完全移除，故不適合重植同科的樹木，建議種植較矮細的灌木代替。委員同意移樹，園藝主管可自行決定補種其他合適植物。
n.	上次會議議決通過為蜘蛛車更換零件及 1 年保養費\$17,400，惟保養商「峰源」須保證更換零件後其上斜爬坡的性能無礙，「峰源」為此再作詳細檢查，結果發現括摩打及起動電池亦需同時更換，維修費亦提高至\$113,580。負責主任計算及分析屋苑購入蜘蛛車的車價及歷來使用率及修樹數目後，



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



認為平均成本仍較逐次租車來得划算，因此值得花錢維修。另「峰源」亦答允提供 3 個月保固期，並扣減 \$4,200 的簽發證書費的優惠，即 1 年保養費調減至 \$13,200。委員商議後認為保留自用車機動性較大，故接納維修建議，但要求園藝組盡量增加其使用次數。
**見議程 10.17*

o. 有關聖誕節是否舉辦活動，稍後再開會商議後始作決定。

p. 屋苑聖誕裝飾方面，多年前委員會委員定下大堂只放聖誕樹，已多年沒有添置飾物，有委員傾向今年作適量增購，以增加屋苑節日氣氛，經委員商議後決定今年繼續擺放聖誕樹，待來年增加節日飾物燈飾預算後再檢討。

9.4 保安及交通小組

a. 第 23 座一名日更保安近日因病離世，保安員為該座服務超過 10 年之多，工作表現良好，對於其離世深感可惜，高級主任表示過往遇同類事件，屋苑會致送花牌，以表心意。委員同意訂購以法團及管理公司的名義的花牌，代表全苑向死者致意。

b. 第 1 座業戶投訴夜更保安行為怪異，惟有關投訴的日期分別為 2020、2021 及 2022 年 4 月。管理處認為事隔已久，且指控較虛無，故將回覆業戶已將其投訴在常會報備，如未來再發現同樣問題，應盡快通知管理處，以便作出跟進。

c. 第 6 座發生一宗水錶房爆喉引致水浸升降機意外，調查後證實因保安控制室保安員反應遲緩，未有及時處理，導致情況惡化，而該保安員 9 個月前曾犯相同的錯誤。管理處已就今次事故要求「安民」提交交詳細報告，考慮將該控制室隊員調離崗位，事件會向保險報備，電梯公司明日會有報價，公證行下周會派人來查察，不排除「安民」需負責維修費用。主席指須指示保安檢查全苑所有水錶房，找出有潛在爆裂風險的及水錶與喉管及發信予有關業戶；另要查明今次爆錶之前有否查驗紀錄，以證明肇事原因為屬保安員之疏忽，否則管理處也要承擔部份責任。

d. 9 月份保安日夜更因缺勤及其他原因合共被扣款 \$90,213.6，10 月份缺勤情況持續。夜更主管辭職，「安民」已安排前任主管重返屋苑服務。至於移民後回流的前保安經理陳計安，11 月 1 日將會重返「安民」履新，並答應上任後優先解決本苑的缺勤及紀律問題。

e. 充電車位 9 月份收入為 \$11,395，比 8 月份略有增加，而現時使用此項服務的車輛已達 110 架。高級主任表示會繼續監察使用量及耗電量，惟由於設立充電車位的原意是一項方便屋苑車主的服務，並非牟利，故現時收費水平難以彌補電費及行政費等開支，有關差價由車場基金補貼。有委員提議應考慮提高收費或調整通宵優惠時段，以減少虧蝕或收回營運成本。

f. 有關政府推出供年滿 60 歲市民享有乘車優惠使用的「樂悠卡」，但村巴公司「華國旅運」至今仍未能在收款系統提供配套，令合資格居民無法享受有關優惠。由於查詢者眾，管理處曾嘗試用不同途徑聯絡村巴公司，但對方未有反應，直至開會前才回覆稍後商討。管理處指由於屋苑村巴屬本苑的居民服務專線，並不屬公共交通工具類別，故「樂悠卡」未必適用。現時只能等待與「華國」進一步溝通。另據悉有立法會議員正準備爭取運輸署將多條 NR 專線納入「樂悠卡」優惠範圍，但暫時未有結果，如能成事，或



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



可向「華國」施壓，促其配合。

g. 9月份鎖車共16架，其中11架為屋苑車，其餘5架街外車。所有解鎖費收入撥歸屋苑。委員指鎖車數目偏少，平時所見屋苑違泊情況嚴重。管理處亦承認保安員未有盡力執行，會要求陳計安經理上任後撥亂反正。

h. 本月接獲3宗鎖車申訴，車牌分別為TV46XX、XT40XX及VT77XX，委員審視後全部抗辯理由不成立，不獲退款。

10. 審議及通過各項待批採購及工程申請

10.1	通過第1座18樓A室天台外牆紙皮石維修工程(預算\$13,809-\$17,401)。承辦商首選「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>
10.2	追認通過第2座3樓A室睡房外牆紙皮石後加維修工程(原單\$9,361+後加單\$2,588合計\$11,949)。承辦商(石)「盛譽」。
10.3	通過第17座19樓D室搭棚檢查主人房及睡房主廁外牆後加棚工程(預算\$16,059-\$18,601)。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.4	通過第18座12樓D室客廳花槽頂外牆紙皮石維修工程(預算\$12,519-\$14,001)。承辦商「日峰」、石首選「盛譽」。
10.5	通過第21座14樓B室主人房及睡房冷氣機簷篷外牆紙皮石維修工程(預算\$18,860-\$21,203)。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.6	通過第22座22樓B室睡房外牆紙皮石後加維修工程(原單\$23,274+後加單\$5,400合計\$28,674)。承辦商(棚)「永昇」。
10.7	通過第22座22樓B室客廳窗簾頂防水工程(聯合 / \$37,000)，是項工程共接獲以下6份報價： 1. 聯合(議價後\$37,000)、2. 勝記(\$40,500)、3. 海龍(\$43,000)、 4. 三興(\$44,000)、5. 力行(\$48,000)、6. 利洋(\$150,000)
10.8	通過第5座地下天井新裝井及接駁至天井污水喉(聯合 / \$54,500)，是項工程共接獲以下4份報價： 1. 聯合(議價後\$54,500)、2. 三興(\$57,800)、3. 力行(\$85,000)、 4. 胡聰(\$118,000)
10.9	通過第16座地下外圍新做隔氣、新加井及接駁廚房污水喉工程(三興 / \$44,500)，是項工程共接獲以下4份報價： 1. 三興(\$44,500)、2. 勝記(\$70,000)、3. 聯合(\$148,000)、 4. 力行(\$180,000)。
10.10	通過第27座正門更換玻璃門、地鉸及門上軸(三興 / \$14,500)，是項工程共接獲以下4份報價： 1. 三興(議價後\$14,500)、2. 勝記(\$20,000)、3. 華廈(\$21,800)、 4. 聯合(\$30,000)。
10.11	通過第A車場4樓585車位外牆紙皮石維修工程(預算\$21,240-\$24,204)。承辦商「日峰」、石首選「盛譽」。
10.12	暫緩通過B泳池泵房更換沙缸工程。 <i>*詳見議程9.3d</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



頁 | 10

10.13	通過C車場地下上斜車道及車道旁車位牆身打針工程 (三興/\$23,000)、是項工程共接獲以下7份報價： 1. 三興 (\$23,000/提供1年保固期)、2. 力行 (\$55,000)、 3. 為你 (\$74,800)、4. 勝記 (\$80,000)、5. 文氏 (\$85,000)、 6. 海龍 (\$99,000)、7. 聯合 (\$125,000)
10.14	有條件通過D車場4樓天花打針工程，是項工程共接獲以下6份報價： 1. 勝記 (\$143,280)、2. 三興 (\$158,000)、3. 聯合 (\$183,000)、 4. 力行 (\$222,000)、5. 文氏 (\$228,000)、6. 海龍 (\$247,000) <i>*建議選用最低標的「勝記」，惟先要對方確認提供1年保固期，待有消息後通知三司確認通過。(已確定1年保固期，三司亦已批核)</i>
10.15	通過D車場翻新面油漆，由合約代工負責 (聯合/\$33,000)。
10.16	追認通過有需要座數增購20個660型垃圾桶 (聯合物料/\$19,600)，是項採購共接獲以下3份報價： 1. 聯合物料 (\$19,600)、2. 億達 (議價後\$23,856)、3. 台洲新世紀 (\$25,350) <i>*需在垃圾桶上噴上「豪景花園」字樣</i>
10.17	通過蜘蛛車入廠維修、更換摩打及起動電池，以改善行車乏力 (尤其爬坡) 問題 (峰源/\$113,580)。 <i>*「峰源」為原廠保養商</i>
10.18	暫緩通過第1至6座食水喉安裝水壓監測表工程，是項是項工程共接獲以下6份報價： 1. 胡聰、2. 力行、3. 中暉、4. 三興、5. 安樂、6. 環衛
10.19	暫緩通過第7至12座食水喉安裝水壓監測表工程，是項是項工程共接獲以下6份報價：
10.20	暫緩通過第13至15座食水喉安裝水壓監測表工程，是項是項工程共接獲以下6份報價：
10.21	暫緩通過第16至21座食水喉安裝水壓監測表工程，是項是項工程共接獲以下6份報價：
10.22	暫緩通過第22至28座食水喉安裝水壓監測表工程，是項工程共接獲以下6份報價：
10.23	通過全苑第1至28座訂購2023年1至6月使用之白色垃圾膠袋 (商燦行/\$97,804.8)。 <i>*10月5日康樂小組會通過延長「商燦行」之全苑垃圾袋合約6個月</i>
10.24	通過全2023至2024年度全苑滅蟲兩年合約 (碧瑤/\$294,960)，是項服務共接獲以下6份報價： 1. 碧瑤 (\$294,960)、2. 華置環衛 (議價後\$336,000)、 3. 惠康 (\$443,520)、4. Amala (\$516,096)、 5. 綠嶺環保 (\$688,800)、6. 誠信 (\$744,000)
10.25	通過全苑 (截至10月25日) 後加防疫物資支出 (\$4,700.00，累計\$235,952.20)。 <i>*由2019年12月起計</i>
10.26	通過全苑 (截至9月25日) 後加清潔服務支出 (\$52,750.00，累計\$1,152,106.00)。 <i>*由2019年12月起計</i>
10.27 a	通過第21座5樓B室天井外牆搭棚睡房外牆 (永昇/\$6,200)



10.27 b	通過第 21 座 5 樓 B 室更換外牆廁所污水喉代工費 (三興/\$7,600) <i>* a 及 b 工程全單合計 \$13,800</i>
10.28 a	通過申請撥購買全苑燈飾+運費，將透過「淘寶」採購，預算約\$66,000。
10.28 b	通過安裝燈飾用物料費 (永祥/\$15,362)，是項採購共接獲以下 3 份報價： 1.永祥 (\$15,362)、2.梁照記 (\$17,891)、3.集成 (\$18,812)
10.28 c	通過安裝燈飾水電物料 (利登/\$3,150)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1.利登 (\$3,150)、2.錦榮 (\$3,180)
10.28 d	通過安裝燈飾合約代工費 (胡聰/\$47,250)。 <i>* a、b、c 及 d 總預算\$131,762</i>

11.	其他事項
11.1	以商場代表身份擔任法團委員的劉瀚群先生已辭去「華懋」公司的職務。故「華懋」改派由黃國浩先生取代其出任第 10 屆法團委員。稍後將去信通知土地註冊處及民政處換人事宜。黃先生亦有透過視像會議出席，並向其他委員作自我介紹，期望盡快了解本苑事務及投入委員的工作，並與其他委員合作愉快。
11.2	接獲水務署通知，龍如路公廁位置將有大型地底食水管更換工程，預計至 2024 年完成，施工期間本苑將有數天需要間歇性暫停供水。現時要待收到有關施工時間表後才可得知停水時間及實際影響。
11.3	青山公路天橋翻新工程已開始施工，屋苑外相關位置已經圍封，整項工程預計 2025 年底竣工，完工後將兩邊各增設一台升降機，方便居民上落。
11.4	煤氣公司計劃在屋苑多個位置進行更換供氣地掣及喉管，並已提供施工位置圖。施工規格及全部費用皆由煤氣公司負責，陳經理稱會確認對方購買適當的保險，以保障屋苑利益。
11.5	有 D 車場業戶指其車位後的石屎去水槽設計過高，退後泊車時車尾容易發生觸碰，要求將去水槽拆走，管理處翻查圖則後確認該去水槽為原則設計，但可研究將其削至低於一般車輛後泵把的高度，以避免碰撞事故，但亦需評估一旦改低後，雨季時是否會出現滿溢情況。已回覆待雨季觀察後再作跟進。

12.	下次開會日期
	2022 年 11 月 23 日 (星期三)

會議結束時間：凌晨零時 50 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團
主席 曾兆華
16-11-2022