



檔案編號：2022-1123-10G03

第 10 屆管理委員會第 03 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2022 年 11 月 23 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）黃楊慕蓮、柯錦光、柯鈞霖、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）
法團文書	劉健明
其他人士	William Choi（招商海達）

討論事項

1.	匯報委員出席情況 是次會議出席委員總數為 8 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 02 次常務會議紀錄 管委會通過第 10 屆第 02 次常務會議（26/10/2022）會議紀錄。								
4.	商討續購 2023 年度全苑保險事宜 <table border="1"> <tr> <td>4.1</td> <td>仲介公司「招商海達」代表蔡先生指，2023 年度全苑保險已完成招標，共接獲十多份回標，經分析後，最終揀選 3 家公司入圍，分別為「中國平安」（現承保公司）、「中國太平洋」及「招商局保險」。</td> </tr> <tr> <td>4.2</td> <td><u>財產一切險</u>：現時本苑購買公眾地方投保額為 5 億元，「中國平安」2022 年保費為投保額的 0.076%，2023 年續保將調減至 0.065%，減幅約 5 萬餘元，至於「中國太平洋」及「招商局保險」分別為 0.08 及 0.1%。相較下「中國平安」價錢最低，實際保費為 \$325,325。</td> </tr> <tr> <td>4.3</td> <td>有關由水火風及其他自然災害造成的設施損失自負額方面，「中國平安」及「中國太平洋」大致相同，「招商局保險」則略高。升降機墊底費方面，「中國平安」由今年 \$25,000 或 25%（以數額較高為準）調減至 \$15,000 或 15%，價錢為 3 家公司中最低。玻璃設施 3 家公司同為 \$10,000 或 10%。</td> </tr> <tr> <td>4.4</td> <td>因應 2019 社會運動而衍生所有保險公司加入的因罷工、暴動等事故保引起的損失，指定投保額為 1,000 萬，3 家公司的墊底費同為 10 萬或 20%（以數額較高為準），比較後仍以「中國平安」價錢最低。蔡先生補充，由於現時再</td> </tr> </table>	4.1	仲介公司「招商海達」代表蔡先生指，2023 年度全苑保險已完成招標，共接獲十多份回標，經分析後，最終揀選 3 家公司入圍，分別為「中國平安」（現承保公司）、「中國太平洋」及「招商局保險」。	4.2	<u>財產一切險</u> ：現時本苑購買公眾地方投保額為 5 億元，「中國平安」2022 年保費為投保額的 0.076%，2023 年續保將調減至 0.065%，減幅約 5 萬餘元，至於「中國太平洋」及「招商局保險」分別為 0.08 及 0.1%。相較下「中國平安」價錢最低，實際保費為 \$325,325。	4.3	有關由水火風及其他自然災害造成的設施損失自負額方面，「中國平安」及「中國太平洋」大致相同，「招商局保險」則略高。升降機墊底費方面，「中國平安」由今年 \$25,000 或 25%（以數額較高為準）調減至 \$15,000 或 15%，價錢為 3 家公司中最低。玻璃設施 3 家公司同為 \$10,000 或 10%。	4.4	因應 2019 社會運動而衍生所有保險公司加入的因罷工、暴動等事故保引起的損失，指定投保額為 1,000 萬，3 家公司的墊底費同為 10 萬或 20%（以數額較高為準），比較後仍以「中國平安」價錢最低。蔡先生補充，由於現時再
4.1	仲介公司「招商海達」代表蔡先生指，2023 年度全苑保險已完成招標，共接獲十多份回標，經分析後，最終揀選 3 家公司入圍，分別為「中國平安」（現承保公司）、「中國太平洋」及「招商局保險」。								
4.2	<u>財產一切險</u> ：現時本苑購買公眾地方投保額為 5 億元，「中國平安」2022 年保費為投保額的 0.076%，2023 年續保將調減至 0.065%，減幅約 5 萬餘元，至於「中國太平洋」及「招商局保險」分別為 0.08 及 0.1%。相較下「中國平安」價錢最低，實際保費為 \$325,325。								
4.3	有關由水火風及其他自然災害造成的設施損失自負額方面，「中國平安」及「中國太平洋」大致相同，「招商局保險」則略高。升降機墊底費方面，「中國平安」由今年 \$25,000 或 25%（以數額較高為準）調減至 \$15,000 或 15%，價錢為 3 家公司中最低。玻璃設施 3 家公司同為 \$10,000 或 10%。								
4.4	因應 2019 社會運動而衍生所有保險公司加入的因罷工、暴動等事故保引起的損失，指定投保額為 1,000 萬，3 家公司的墊底費同為 10 萬或 20%（以數額較高為準），比較後仍以「中國平安」價錢最低。蔡先生補充，由於現時再								



	有同類運動的機會不大，故有望在未來一年取消。
4.5	<u>公眾責任險</u> ：屋苑現時購買保額為 2,000 萬，2022 年保費\$185,000，「中國平安」2023 年續保調減至\$168,168，「中國太平洋」及「招商局保險」分別為\$180,000 及\$200,000。墊底費方面「中國平安」和「中國太平洋」相若，「招商局保險」略高。
4.6	<u>業主立案法團責任保險</u> ：現時購買保額為 1,000 萬，2022 年保費\$14,000，「中國平安」2023 年續保沒有調減，「中國太平洋」及「招商局保險」分別為\$15,000 及\$20,000。
4.7	<u>僱員補償保險</u> ：華懋屬下員工總保費，「中國平安」2022 年保費為\$120,000，2023 年續保調減至\$100,000，「中國太平洋」及「招商局保險」分別為\$140,000 及\$330,000；至於由法團聘用的員工，「中國平安」由\$1,700 減至\$1,400 另外兩間則約\$1,800。
4.8	<u>現金保險</u> ：「中國平安」和「中國太平洋」保費均為\$3,000，「招商局保險」則稍貴。
4.9	<u>工程保險</u> ：購買保額 3,000 萬，「中國平安」和「中國太平洋」保費均為\$30,000，「招商局保險」則稍貴。
4.10	總保費方面，如續保「中國平安」，價錢由 73 萬減至 64 萬，「中國太平洋」收費為\$772,000，「招商局保險」則逾 110 萬。由於屋苑購買「中國平安」保單多年，期間未有重大爭拗，加上價錢遠低於其他兩家競爭者，故仲介公司推薦續保「中國平安」。
4.11	蔡先生特別指出，本苑現時購買 2,000 萬元的公眾責任保的保障並不足夠，即使加上法團的公眾責任保，亦不過 3,000 萬，因兩間保險只賠償人命傷亡，但並不包括財物損失。而過往其他屋苑曾發生事故及法律訴訟引起的大額賠償的紀錄，為減低風險，建議法團提高投保額至 5,000 萬或以上。
4.12	主席表示，這類公眾責任賠償，一旦索償，管理公司承責機會較高，故只須提高管理公司部份的保額，法團部份則依法例保持 1,000 萬保額。故要求仲介公司盡快提供保額 5,000 萬及 1 億元的參考報價。 <i>*會後跟進：就公眾責任險法團向保險公司查詢，可否以選項二（5,000 萬賠償額）的保費價格\$252,252 購買選項三的保險（1 億賠償額），獲回覆不能，但選項二（5,000 萬賠償額）的保費將由\$252,252 調減至\$224,224，其後通過以折扣購買選項二（5,000 萬賠償額）。</i>
4.13	委員同意向「中國平安」續購買屋苑 2023 年度全苑保險，惟公眾責任保部份則須待仲介提供上述加保報價後再決定是否提高保額。另要求蔡先生代表法團向「中國平安」作進一步議價。
4.14	至於另一份獨立購買的法團委員個人責任保險，將於明年 4 月到期，委員要求蔡先生安排提早報價。
4.15	管理公司提出，今年兩次颱風吹毀第 8 座一些圍欄設施，涉及約 3 至 4 萬元賠款，由於保單條文上有該設施屬「可移動」或「不可移動」的爭議，最終或影響是否賠償；另一宗有第 6 座水浸升降機房事故，涉及約 5 至 6 萬元賠款，但公證行遲遲未出報告，兩宗個案要求蔡先生協助向保險公司跟進。



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. 匯報屋苑最新防疫情況、物資庫存及累計支出	
5.1	接獲民政署來信，指由 10 月 28 日起後，如無事前經由安心出行軟件預約登記者，需自費進行核酸檢測。管理處會將此信息及宣傳單張向居民發報。
5.2	據最新資料顯示，現時全苑共有 17 個座別有確診個案，主動向管理申報的個案共 34 戶，有關的特別清潔消毒及收垃圾工作繼續進行。
5.3	最近員工因確診或成為密切接觸者的個案，包括管理處四名職員、兩名花王及一名維修工，另外還有三名保安員，上述部份員工已完成隔離並重返工作崗位。
5.4	物資存貨方面，檢測包「華懋」共 59 包，管理處現有檢測 87 包，N95 口罩 140 個，普通口罩 116 個。
5.5	截至 11 月 22 日止的全苑防疫物資及服務累計支出，見議程第 12.26 及 12.27 項。
5.6	為進一步減低管理處職員感染風險，現時同事分開兩組午膳的措施，稍後會再分拆多一組。另已提醒同事不鼓勵跨部門職員一起聚餐。
5.7	至於較早前曾實施的管理處員工分成兩組，分別安排在管理處及法團辦事處工作，惟由於法團辦事處內設施不足，於該處辦公極不方便，故現所有同事已重返管理處工作。不過，職員在管理處內嚴格執行不除口罩及不進食的規例，另維持每日上班前做快速測試。

6. 匯報 2023 年度財政預算案工作及各座財務講解會進度	
6.1	陳經理報告，截至開會前，已完成第 1 至 15 座共 6 場財務講解會，每場約 2 小時。惟整體出席率偏低，6 場講解會現場及網上參與的合計約 30 位業戶。
6.2	會上主要向業戶介紹法團及管理公司運作的透明度，另外因屋苑一些獨特的客觀條件，如大廈公契上各座財政獨立，因此每個座別財政狀況並不完全一致；又講解大廈帳戶的營運狀況，大部份座別多年來是「赤字預算」，以儲備補貼開支；介紹各項公共開支情況、向業主詳細參閱財務報表、如何監察屋苑財務及運作、管理費收支分配及個別大廈財政現況。
6.3	由於第 22 至 28 座戶數較少，故原定兩場講解會將壓縮至一場，日期亦更改至 12 月 4 日（星期日）下午 2 時 30 分舉行。待完成當日講解會後，會隨即依法例向全苑各座貼出加或凍結管理費的草擬通告，為期 14 天，如 14 天內無重大反對，會再發出正式通知，7 日後新收費正式生效。
6.4	陳經理指講解會已做到開誠布公，與會業戶均對內容及屋苑的歷史引至現今的財務情況表示理解，對 2023 年調升管理費的決定並無反對，亦無負面情緒。惟因為出席率太低，故未必能準確反映民意。委員則認為管理處已盡了責任，居民不出席是其個人選擇，並指示管理處保留所有出席紀錄。陳經理表示所有講解會完後，將會製作一份內容總結的文本，供未有出席的業戶參考。
6.5	陳經理另正考慮在 302 小巴站位置擺設街站，接受居民諮詢。委員對此並不反對，但擔心效果不彰，如管理處認為有需要擺街站，應在發出加管理費通知至法定 14 日通知的期間進行。
6.6	至於明年預算案，管理處與法團於 10 月及 11 月先後召開 7 次會議商討，經



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



反覆修改後最終敲定需要加管理費的座別有第1-4座、第6、8、9、19、20、22、23、25及26座，其中第1-4、6、8、9座情況長期不理想，需要加費；至於第22、23、25及26座因為儲備基金接近見底，故有必要作較大幅度調整。至於4個車場因儲備充裕，故全部凍結，但如日後需動用龐大支出的大型維修工程時，有可能按需要啟動加費機制。

頁 | 4

7. 跟進屋苑核數報告進度	
7.1	有關2017及2018年度核數工作進展順利，會計主任已經完成文件整理，並將文件交到核數師樓。預計2023年3月前可以完成核實簽署。
7.2	會計主任已開始處理2019及2020年度的入帳工作，主席則要求盡快定出工作時間表。

8. 匯報屋苑地底喉管維修工程最新情況	
8.1	「華懋」商場地底喉的管維修完成後，水務署來信指屋苑失水情況未有改善，現時每日失水量維持逾800立方米，並要求屋苑繼續跟進。管理處曾要求水務署提供失水的計算方法及數據。署方回覆可約日期時間派人到來與管理公司及法團開會詳細解說。委員同意與署方人員會面，待掌握更多資料後，始回應如何解決失水問題的維修方案。
8.2	有關被暫緩通過的各座大廈裝設磅錶以測試失水的工程的招標，各承辦商的報價有效期為6個月，故現時仍然生效。主席指待與水務署開會後，如最終需要啟動此工程，可立即揀選承辦商開工，毋需費時再招標。
8.3	於A車場與第5座之間的一段地底喉漏水維修工程，原預算為\$153,120，惟新合約條款中，中標承辦商「中暉」列明工程保險需加購\$20,000，工程部現正聯絡承辦商查詢是否可免除此項費用，改由屋苑提供第三保代替，暫時未獲回覆，如對方不答應，預算將增加至\$173,120。

9. 匯報無障礙通道進展及招標分析	
9.1	是項目8月份登報招標，9月13日截標，招標採用雙信封模式進行（1.公司資料/2.標價），共接獲10份回標，當中部份曾到屋苑作實地視察。9月15日首部份開標先為公司資料部份，主要考慮條入標公司背景及規模，工作往績及有否到場實地視察等，初步評做後已將不達標的3間剔除。
9.2	陳經理解釋，因為整個顧問服務分為多個獨立部份，包括1)勘察及可行性報告、2)擬備工程投標書、設計建築圖則及交政府部門審批、3)由大廈自行招標聘請承建商、4)工程監督及驗收；每個項目為階段式以分拆座別的單價報價，最後或出現不同顧問公司處理不同階段之情況。
9.3	委員於現場審視其餘7家承辦商資料後，決定全部接納入，並於會後進行開標第二個信封-標價，待管理處完成報價分析後再安排召開見標會。

10. 物聯網系統回標分析及通過揀選承辦商	
10.1	物聯網系統項目於今年6、7月份進行招標，獲6份回標，最終揀選其中3家公司，其中一家於10月主動提出放棄，故最終只安排2家承辦商「在勤」及



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



	「安高」見標。見標會上兩家公司均有講解其計劃方案，亦接受管理公司及法團委員提出的附加問題。其中「在勤」提出有線及無線雙軌方案；「安高」則建議全無線方案。
10.2	經討論後認為由「安高」提出的全無線包 2 年保養的方案整體上較為具體，亦較能配合屋苑配套，造價及維護成本亦較低，加上「安高」本身為屋苑的門禁、閉路電視及車閘系統的保養承辦商，如由其承辦，連結各系統的工作會較有效率，另在合約中亦額外「贈送」不少硬件，委員商議後最終通過揀選「安高」。合約造價為\$346,380。
10.3	由於保安承辦商「安民」於上一張保安合約捐出一筆用作資助屋苑升級保安系統的資金，數額為\$150,000，並已經過數及暫存於管理公司帳戶，故會將該筆款項全數注資到是次數設物聯網系統工程，即屋苑實際支出減省至\$196,380，委員為此再次向「安民」致謝。

11.	各小組事務報告
	11.1 財務小組
a.	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，陳經理亦已於 11 月 14 及 17 日與「青龍」方面開會，並已集齊所有文件交予對方會計部及租務部。主席對於「青龍」一再拖延表示不滿，指示陳經理催促對方盡快開票，如今年內事情仍未獲解決，不排除採取行動，包括考慮暫停支付「華懋」經理人酬金。
b.	有關抗疫基金提供物管從業員每人上限\$10,000 的資助，管理處早已全數派發，並已簽回確認文件予物業監管局。惟之後有一離職保安以無收到通知為理由，要求追回其資助。管理處則表示需由該保安員自行向物監局求助，物監局審視個案後同意補發\$6,000，並會修訂本苑的資助總帳。
c.	保險個案 1：D 車場一宗閘杆壓損正在出閘車輛個案，車主要求賠償 \$1,800。惟翻查錄像後，發覺其拍卡過閘後車速極度緩慢，遲遲不駛出車閘感應圈，期間更兩次下車，最終導致事故，公證行則指車主未出車時閘杆已升起並持續一段長時間沒有降下，懷疑本身已有故障，故認為屋苑亦有責任賠償。委員翻看錄像後質疑車主的駕駛行為並不正常，與閘杆起落時間並無關係，故指示管理處回覆公證行不接受屋苑有責任的說法，要求對方重新審視。
d.	保險個案 2：上次會議 C 車場一宗撞閘桿及機箱事故，維修費\$18,000，保險公司負責\$13,000，餘下\$5,000 向肇事車主追討的個案，因警方突稱本苑有保安主動聯絡撤案而終止跟進，涉事車主亦以此為由不願作出足額賠償。管理處查無此事後，已即去信警民關係科，要求警方解釋並重啟案件。警民關係科與交通部溝通後不久，該車主已支付全數賠償結案。
e.	較早前需要集資的 3 個座別收款情況如下：第 1 座已全數收齊，至於第 4 及第 6 座分別有 24 及 29 戶仍未繳款，涉及總金額分別約\$31,000 及\$25,000。由於現時已過了第 4 個月的繳付時限，故管理處會再發出最後通知書，如業戶仍不理會，則會按程序入稟小額法庭追討。
g.	主席提醒管理處盡快到銀行處理換屆授權簽名委員變動的資料更新手續。



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



11.2 工程小組

- a. D車場天台聘用代工進行的防漏工程已經展開，預計12月中完成。
- b. D車場1樓181至186車位因山水滲漏問題重造疏水井、加大加深U渠及鋪設新去水喉管工程，由於需調離14部車輛以配合工程，現時所有相關車主已同意暫泊管理公司安排的車位。
- c. 各座換食水泵掣板工程，第3、5、7、10至20、21、22、24、25、27及28座於已經全部完成，現時一切運作良好，至於廢舊零件及線路等已經清理。
- d. 第5座地下天井位污水喉管損壞部份已經維修完畢，已新造與新井位接駁。
- e. 第22座天台簷篷位防水工程已經完工。
- f. 第16座地下外圍廚房位置兩條公喉須更換喉管和隔氣及重新造疏水井工程已接近完成，現只差鋪回地磚環節。
- g. 布置全苑燈飾方面，如訂貨可於今月內送達，將安排代工於下周一開工，應可趕及12月亮燈。安裝位置為屋苑最具地標性的當眼處，燈飾會由聖誕起一直亮至農曆年正月十五之後。惟熄燈後不會收起，有委員擔心會造成損耗，管理處解釋現時LED燈壽命可長達3至4年，加上這批貨有一定防水功能，故即使長期存放於室外，正常損壞有限，如收起，除要耗費人力拆除及覓地存放外，長期壓迫燈飾更易令燈飾耗損更不划算。
- h. 高級主任向委員講解B車場因更換沙缸而需調離受影響車輛及各項封路安排，工程預計不遲於12月3日完成。完工後緊接將會展開D車場1樓的漏水維修工程（以上b項）。

11.3 康樂及環境衛生小組

- a. 管理公司接獲一份環保署有關都市固體廢物徵費問卷，徵詢業界對固體廢物徵費的意見，陳經理表示已作回覆。是項計劃將於明年6月推行，但有關當局如何監控，相關罰則及執法標準至今仍未有確實資料，加上要在多層大廈執行涉及複雜的行政操作，故現階段對能否實際推行有不少疑問，只能繼續觀望及等待官方發放更多資料。
- b. 近日有前任法團成員離世，按傳統以法團及管理公司名義致送花牌或帛金作悼念和致意，期間有委員提出討論，及定義如有曾任法團三司，或當屆委員於任期內離世，法團有自動機制代表屋苑向其致送花牌/帛金以作悼念和致意。如有其他曾對屋苑作出重大貢獻的人士過世，則法團商議後亦可致送出花牌。
- c. 有關F/G網球場及籃球場重鋪地面工程，由於7月份第1次招標僅得兩份回標，委員要求再招一次標，希望獲取更多報價。惟第2次招標完成後，未有接獲新的入標，按指引過半數委員通過繼續接納兩家公司的競標。委員將在工程小組再議後再決定。
- d. 有關B泳池的「(WR2)固定電力裝置定期檢查測試及領取證書」工程，第1次招標接獲3份報價，委員認為不足夠，加上並非趕急，決定延標再招，希望爭取至少有5家公司回標。
- e. 「華懋」答應贊助上月萬聖節嘉年華的\$16,000支票至仍未收到，管理處會繼續跟進。



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



11.4 保安及交通小組

- a. 近日郵政署寄發的商業宣傳郵政通函愈來愈多，尤其強制驗窗令後相關的廣告宣傳品更大量湧現，有居民誤認為是管理處監管不力。為此管理處將發通告向居民解釋無權阻止郵差派發郵政通函，惟如居民不願意收取，可自行向郵局索取「拒收郵政通函」貼紙貼於其信箱即可，而管理處已向郵局申請了約 140 張拒收貼紙，方便有需要居民索取。委員認為郵政署只派出的貼紙數目太少，指示管理處收到有求助為求助者貼於信箱，派完即止。
- b. 拆去心形池側花倉的工程已經完成，騰出的空地將劃出數個臨時車位，以作日後受車場工程影響而需駛離的車暫泊，另亦可作存放指定車輛及於假日充當臨時時租位之用。
- c. 接獲不少 D 車場業戶投訴指閘機反應遲緩及經常失靈，要求改善甚至更換全新系統。管理處檢視後亦同意 D 車場閘機件機運作情況不理想，臨時措施是指示保安於早上繁忙時派專人於閘口協助，必要時將閘杆全開，以疏導出入車輛，日夜班交更是交換運作情況的信息，另督促維修承辦商「漢玉」加強檢查。
- d. 10 月份保安日夜更因缺勤及其他原因合共被扣款 \$133,404.8，10 月份缺勤情況持續，夜更尤為嚴重。不過，保安經理陳計安先生本月初履新後，缺勤情況已大幅改善，但人員質素則有待調整。委員希望相約陳經理出席下一次的保安小組會議。
- e. 保安合約將於明年 5 月 1 日屆滿，過往管理處做法是待至 1 月才發出標書。但由於新合約涉及多項重要改動，如設保安員薪酬下限，另配合物聯網系統敷設完成後人手編制需重新調動，及「華懋」有取消商場保安員而改聘請一名物業主任處理商場事務等，因此管理處建議提前於 12 月發出標書，1 月安排競標公司現場視察，待農曆年過後即可開標及分析。陳經理補充，為通過揀選保安及清潔服務程序而召開的特別業主大會，預計安排在明年 3 月舉行，即 2 月已需開始起草各類文書及宣傳工作，故時間上頗為緊逼，有需要將工作日程推早。委員對管理處上述的工作安排並無異議。
- f. 第 1 座一名資深日更女保安員蔡女士較早前不獲保安公司續約而離職。惟有與其相熟的 1 座業戶朱先生來函管理處法團要求跟進，並收集約 100 名業戶簽名，要求法團召開聽證會，解釋不續約的原因，甚致讓其復職，管理公司指該保安員曾多次違反紀錄被警告，但並不構成不續約的原因，而保安公司申報注射疫苗一事中出現誠信問題，加上其已屆法定退休年齡，故「安民」決定不予續約。
- g. 委員認為「安民」為屋苑的保安服務承辦商，是按合約提供保安服務，至於其人事調動或任免安排則屬其公司的內部行政，法團及管理公司皆無權亦不適宜干預，而在今次事件上，法團除確保保安公司已安排合適的新人替代外，沒有任何角色，同時亦尊重保安公司決定，加上蔡女士現時已轉到其他公司服務，「安民」亦表示不會就一名前員工再作任何回應。因此，法團未能答允朱先生召開聽證會的要求。主席指示管理處書面回覆朱先生，解釋法團立場。
- h. 朱先生信件中提及改由第 1 座業戶合資獨位聘請蔡女士，陳經理則表此舉會



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



	令保安團隊編制出現混亂，而且薪酬及行政成本會大幅增加，故技術上難以實現。
i.	另外，管理處又發現蔡女士在離職後仍有進入大廈，據了解是代一位長期不在港的業戶天台淋花，管理處已聯絡該業戶求證，業戶指是其將鎖匙及密碼告知蔡女士，因此蔡女士日後只要依手續辦理訪客登記，進出大廈並無問題。
j.	接獲客戶投訴第1座某單位經營補習社，學生頻繁出入造成滋擾。陳經理指無意干涉業戶在單位內的行為，但已與該戶主聯絡，因應疫情的指引，要求所有外來者須做訪客登記，主席指小朋友在村內活動，未必會隨身帶身份證，如遇此情況，戶主須親到大堂將其接上單位。
k.	10月份鎖車共28架，其中19架為屋苑車，其餘9架街外車。解鎖費收入\$8,960撥歸屋苑，委員指鎖車數目雖較上月增加，但仍然偏少，而扣鎖屋苑車數目比街外車多反映屋苑車主濫泊情況比街外車嚴重，故保安應更強硬應對以作阻嚇，此事會在保安小組上要求保安經理跟進。
l.	10月份未有接到鎖車申訴。
m.	高級主任匯報充電車使用時數及收支，截至10月底4個充電車位總使用時數為997小時，用電度數9,804，電費支出\$12,860，扣除收入後錄得輕微赤字。委員認為充電位雖為利民設施，但仍希望達至收支平衡或有少許利潤以補貼行政費用，至於加費多少問題待小組會再議，初步計劃新收費會在農曆年後實施。
n.	警方希望屋苑能夠騰出大廈大堂位置貼出其反詐騙宣傳海報，委員審視後認為該宣傳品設計有問題，容易令居民產生不必要誤會，決定婉拒。

12. 審議及通過各項待批採購及工程申請	
12.1	暫緩通過第1座12樓H室睡房外牆紙皮石維修工程 <i>*委員指A及H單位原計劃用吊船進行工程，待吊船報價完成後先開始工程</i>
12.2	通過第1座16樓B室睡房窗台階、簷篷及企身牆外牆紙皮石維修工程（預算\$14,499-\$16,601）。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
12.3	通過第3座9樓D室外牆紙皮石維修工程（預算\$9,780-\$11,000）。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
12.4	通過第4座3樓B室外牆紙皮石後加維修工程（原單\$27,900 + 後加單\$13,804，合計\$34,004,）。承辦商（棚）「永昇」、（石）「盛譽」。
12.5	通過第6座1樓B室睡房花槽外牆紙皮石維修工程（預算\$17,370-\$20,004）。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
12.6	通過第15座A幢1樓2室外牆紙皮石維修工程（預算\$19,939-\$23,991）。承辦商棚首選「永昇」、石首選「盛譽」。
12.7	通過第17座19樓D室棚架加闊及後加外牆紙皮石後加維修工程（原單\$18,601+後加單\$15,403，合計\$34,004）。承辦商（棚）「永昇」、（石）「文氏」。
12.8	追認通過第19座11樓A室搭棚檢查後主人房及主廁窗台簷篷外牆紙皮石維修工程（\$10,702）。承辦商棚「永昇」、石首選「文氏」。



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



12.9	通過第 20 座 26 樓 B 室主人房窗台簷篷及睡房外牆紙皮石維修工程 (預算 \$14,879-\$16,391)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
12.10	通過第 22 座 22 樓 B 室外牆紙皮石後加維修工程 (原單 \$23,272+後加單 \$15,403, 合計 12,504)。承辦商 (棚)「永昇」、(石)「盛譽」。
12.11a	通過第 1 座 H 單位紙皮石鬆脫外圍圍板物料 (集成/\$7,030), 是項採購共接獲以下 2 份報價: 1.集成 (\$7,030)、2.永祥 (\$7,787)
12.11b	通過第 1 座 H 單位紙皮石鬆脫外圍圍板工程代工費用 (胡聰/\$8,400), 是項工程 3 家合約承辦商標準報價為: 1. 胡聰 (\$8,400)、2.三興 (\$8,800)、3.聯合 (\$8,800) <i>*a+b 兩單合計\$15,430, 入全苑帳</i>
12.12	追認通過第 6 座第 12 號升降機水濕工程支付訂金 (耀天/\$35,130), 完工後支付餘款 \$22,430, 全單合計 \$58,560。 <i>*「耀天」為升降機原廠保養商</i>
12.13	暫緩通過第 19 座 29 樓 D 室天台維修鋁板飾面工程, 是項工程共接獲以下 4 份報價: 1.力行、2.勝記、3.聯合、4.利洋
12.14a	通過第 19 座搭棚更換天台外牆去水喉 (日峰/\$4,010), 是項工程 2 家合約承辦商標準報價為: 1.日峰 (\$4,010)、2.永昇 (\$6,200)
12.14b	通過第 19 座更換天台外牆去水喉代工費用 (三興/\$5,400), 是項工程 3 家合約承辦商標準報價為: 1. 三興 (\$5,400)、2.聯合 (\$5,400)、3. (\$5,300) <i>*a+b 兩單合計\$9,410</i>
12.15a	通過購買第 20、21、27 座公眾地方用戶外橡膠地墊紅/藍色各 150 件及 EPDM 橡膠顆粒連膠水 (淘寶朵朵文教遊樂 / \$9,811.32), 是項採購共有 3 份報價: 1. 淘寶朵朵文教遊樂/ (\$9,811.32)、 2. 藝高 (\$27,600/連運費)、3. 興業 (\$35,760/連運費)
12.15b	通過第 12.15a 項送貨服務運費 (香港集運 / \$8,103) <i>*a+b 兩單合計\$17,914.32, 入全苑帳</i>
12.16	通過第 20 座地下遊樂設施更換地墊代工費用 (胡聰/\$12,600), 是項工程 3 家合約承辦商標準報價為: 1. 胡聰 (\$12,600)、2.三興 (\$13,200)、3.聯合 (\$13,200)
12.17	通過第 21 座地下遊樂設施更換地墊代工費用 (胡聰/\$12,600), 是項工程 3 家合約承辦商標準報價為: 1. 胡聰 (\$12,600)、2.三興 (\$13,200)、3.聯合 (\$13,200)
12.18	通過第 27 座地下遊樂設施更換地墊代工費用 (胡聰/\$21,000), 是項工程 3 家合約承辦商標準報價為: 1.胡聰 (\$21,000)、2.三興 (\$22,000)、3.聯合 (\$22,000) <i>*以上 3 組工程開支合計\$48,400, 入全苑帳</i>
12.19	暫緩通過第 23 座地下前門及後門框加裝鉛水鐵方通, 是項是項工程共接獲以下 3 份報價:



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



	1.力行、2.聯合、3.三興
12.20	通過 C 車場地下上斜車道及上斜車道路旁車位牆身打針工程 (三興 / \$35,000)，是項是項工程共接獲以下 7 份報價： 1.三興 (\$35,000)、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)
12.21	通過移走 D 車場 2 部棄置車輛至花倉位置，以便進行 1 樓 171 至 186 車位改善滲漏工程之拖車費用 (世界拖車 / \$1,600)，入 D 車場帳。
12.22	通過租用夾車，以清理拆除花倉工程後的建築廢料及垃圾的費用 (錦標運輸 / \$4,000)，入全苑帳。 <i>*最後只租用一車</i>
12.23	通過 D 車場高位出入口清拆花倉代工費用 (胡聰 / \$21,000)，入全苑帳。 是項工程 3 家合約承辦商標準報價為： 1.胡聰 (\$21,000)、2.三興 (\$22,000)、3.聯合 (\$22,000)
10.24	通過 B 泳池泵房更換沙缸工程 (蔚藍/\$115,000)，是項服務共接獲以下 5 份報價： 1.穎基 (\$97,600)、2.蔚藍 (\$115,000)、3.駿源 (\$128,000)、 4.信日 (\$146,800)、5.寶豐 (\$200,000) <i>*最低標「穎基」因沒有作實地視察及提交施工方案，故不建議選用</i>
10.25	通過第 16 座 16 樓 A 室主人房外牆紙皮石維修工程 (預算\$11,946-\$13,702)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
12.26	通過全苑 (截至 11 月 22 日) 後加防疫物資支出 (\$4,300.00，累計 \$235,952.20)。 <i>*由 2019 年 12 月起計</i>
12.27	通過全苑 (截至 11 月 22 日) 後加清潔服務支出 (\$48,466.00，累計 \$1,200,572.00)。 <i>*由 2019 年 12 月起計</i>

13.	其他事項
13.1	近日愈來愈多居民免費送出其家中的二手物品，但卻在未有預約的情況下放置在大堂或地下公眾位置，以供其他人自取。管理處為此發出通告，要求居民宜自行預約交收，不應將物品放置於公共位置，否則會被清走。通告發出後遭業戶批評。法團不排除有部份業戶籍環保為名，實則是方便自己清走家中舊物，而管理處亦有權責維持公共地方的秩序，而業戶確保物品有人承接後，互相聯絡交收事宜始為最佳處理方法，故對管理處的通告內容予以支持。
13.2	由於「華懋」近年陸續出售時租車位，現時屋苑時租車位數目不足 100 個，每逢假日都會出現車位嚴重短缺情況，又因車閘進出系統並無時租車位使用情況的統計警示，故經常出現時租位已滿，但仍有大量外來車輛在不知情下拍入達通卡入村，最終因找不到車位而泊在路邊而遭鎖車，又或其佔用屋苑路面，但入閘後的收費卻由「華懋」收取。法團承認情況不理想，但因無法阻止「華懋」賣車位的商業決定，主席提出聘請交通顧問公司全盤檢討全苑路面設計，研究全苑改道成為單線行程的可行性，如能成功



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hong Kong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



	騰出一邊行車線劃定為時租車位，一方面解決供應問題，另一方面可為屋苑創造收入。
13.3	第 26 座 1 號升降機因業主通過參與市建局「優化升降機資助計劃」，支助更換新機關係，至今仍未進行任何優化工程，有業戶來信要求管理處立即啟動該座業戶的諮詢，以落實工程方案。陳經理指由於本苑申請市建局的優化升降機資助計劃已經獲批，因此往後的工作需跟隨市建局的流程進行，而由局方已安排指派的顧問公司到本苑勘察，一切待 12 月顧問報告完成後再繼續跟進及舉行居民諮詢會，如現階段作出任何資助計劃以外的行動，一來資料不足，二來容易令其他業戶產生資訊混亂，因此並不適宜，委員同意陳經理說法，業戶如希望得到資助，一切應以官方的流程為準，因此不會啟動諮詢，只能催促顧問加快工作進度。
13.4	強制驗窗有關公眾位置部份，將延至農曆新年後開始處理。
13.5	路政署於村外天橋加建升降機工程，預計 2025 年完成，署方指本苑居民對此事極為關心，查詢不斷。陳經理則指會將署方所有最新公告及資訊於通告欄及手機群組中發放。
13.6	花王禰祖榮約滿，法團指如其願意留任並取得健康證明，同意續約 1 年。

14.	下次開會日期
	2022 年 12 月 21 日 (星期三) *會後跟進：延期至 12 月 28 日

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

21-12-2022