



第 10 屆管理委員會第 07 次常務會議紀錄

日期：2023 年 4 月 12 日（星期三）

時間：晚上 7 時 30 分

地點：遊樂會多用途室

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、柯均霖、郭佩嫻、李顯爵、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（華懋物業管理服務部）
法團文書	劉健明
其他人士	31 位關注升降機優化資助計劃事宜業戶

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 06 次常務會議紀錄				
	管委會通過第 10 屆第 06 次常務會議（1/3/2023）會議紀錄。				
4.	跟進升降機優化資助計劃及相關事宜				
	主席向各委員及在場列席的 3X 位業主表示，有關「優化升降機資助計劃」事宜，已指示管理處整理由 2018 年開始至今的資料和紀錄，並分開 4 部份在會上向業戶報告：				
4.1	由 2018 年開始至今的資料及最新跟進情況				
	由管理處先用約 1.5 小時瀏覽報告，以便新入伙及近日關注事件的業主清楚事件來龍去脈，包括製備一份自 2018 年起至今的時序表，列出所有有關事宜的新聞報導、官方機構及升降機承辦商的書信往來及補充資料、期間的法律諮詢文件、居民講解會及法團會議紀錄等，向現場業戶講解及回顧。 <i>* 會後跟進：於法團網站及各座大堂張貼「優化升降機資助計劃通告及附件」。</i>				
4.1.1	自 2018 年 4 月及 5 月於本港其他物業發生升降機嚴重傷亡事故後，豪景花園業主立案法團非常關注事件，因應升降機致命意外，要求現有保養商提供 7 項安全設備優化工程的報價，主要時序如下表：				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>日期</th> <th>主要事件</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018 年 4 及 5 月</td> <td>香港發生多宗升降機嚴重事故，引發時任法團及管理公司對本苑升降機安全狀況的密切關注。</td> </tr> </tbody> </table>	日期	主要事件	2018 年 4 及 5 月	香港發生多宗升降機嚴重事故，引發時任法團及管理公司對本苑升降機安全狀況的密切關注。
日期	主要事件				
2018 年 4 及 5 月	香港發生多宗升降機嚴重事故，引發時任法團及管理公司對本苑升降機安全狀況的密切關注。				



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



	2018 年底	管理公司及時任法團多次與本苑原廠升降機保養商進行多次會議後，訂立升降機優化安全項目內容及工程金額及尋找原廠升降機報價，並以業主集資方式自費進行優化項目。
	2019 年 1 月 22 日	周年業主大會試行通過優化升降機方向：「議決是否籌備第 2、3 期升降機安全設備優化工程（需由業主集資進行）」。
	2019 年 3 月 29 日	政府正式推出「優化升降機資助計劃」。
	2019 年 4 月至 6 月	管理公司及時任法團向政府了解「優化升降機資助計劃」詳情，並開辦座談會向居民介紹當時升降機的相關政府安全指引、豪景花園當時升降機的狀況、簡介優化或更換升降機等選項。
	2019 年 6 月 17 日	特別業主大會決議通過「1A. 通過籌備升降機安全事宜（需由業主集資進行）」及「1B. 如 1A 獲得通過：按市區重建局訂立之條件，向政府申請「優化升降機資助計劃」。
	2019 年 6 月	於業主大會通過決議後，隨即向市建局連同業主大會會議記錄遞交申請表格。
	2019 年 7 至 10 月	向全苑居民發出意向問卷及舉行座談會。
	2019 年 10 月 24 日	市建局回覆未能參與首輪申請，將安排為第 2 輪輪候申請。
	2019 年 12 月 14 日	周年業主大會通過第 7 至 14、16 至 28 座進行優化升降機安全項目。
	2020 年 2 至 10 月	進行優化升降機安全項目工程。
	2021 年 1 月 20 日	市建局通知第二輪申請成功（2023 年 6 月前啟動）。
	2021 年 7 月 7 日	時任法團去信市建局報告早前升降機工程已經完成，並催促盡快開始審批餘下 13 部升降機申請。
	2021 年 10 月 15 日	市建局回覆申請進度，當中指屋苑早前已完成的工程未能獲得資助。
	2022 年 9 月 22 日	市建局發出「原則上批准通知書」。
	2022 年 10 月 17 日	市建局安排的顧問到場視察全苑升降機。
	2023 年 1 月 16 日	市建局顧問報告交予管理處存檔。
	2023 年 3 月 22 日	法團與市建局及市建局委託顧問進行首次會議。
4.1.2	及至 2023 年 3 月，市建局開始跟進第 1 至 6 座及 26 座「優化升降機資助計劃」。陳經理匯報，足足等了 3 年有多，市建局多才開始接手處理本苑申請個案。	
4.1.3	另收到市建局的消息指，本苑早前已完成優化工程的升降機（第 7 至 28 座及 26 座 2 號機）則被指不符合申請資格而被拒（詳情於 4.3 節報告）。	
4.14	管理公司及法團已於 2023 年 3 月 22 日與市建局代表及其指定顧問公司「智能安全」召開首次會議，會議內容摘要如下：	



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>與市建局指定顧問公司會議內容摘要</p> <p>a. 市建局代表及其指定顧問公司「智能安全」於會上詳細解釋計劃內容、「優化」或「更換」升降機的時間表、工程預算、顧問公司的職能等。顧問公司亦展示了有關各升降機房、井道、井底及各升降機現有安全裝置狀況的檢測報告。</p> <p>b. 有關工程需要法團及業主決定以下3個項目的方向，包括： 1. 表決優化工程和/或更換新機方案，並由顧問公司製作標書作招標用途； 2. 表決優化或更換新機的工程分段； 3. 表決升降機內裝天花及牆身飾面、樓層外門飾面及按扭面板選用 304 或 316 等級鋼材。</p> <p>c. 由於必須以業主立案法團之名義申請，故只能遞交 1 份標書，並透過市建局提供的「招標妥」平台進行招標，顧問公司提供 1 次撰寫標書及 1 次回標分析服務，至於「招標妥」服務則容許 2 次招標。</p> <p>d. 根據顧問公司的服務條款，未來仍會與管理公司及法團召開 6 次跟進會議，會期再協調。</p>
4.2		<p>關於「優化升降機資助計劃」及可供大廈及業主資助的資料</p> <p>有關現時優化升降機可供申請的資助有 3 項，除市建局的「優化升降機資助計劃」及「長者自住業主資助計劃」外，還有中電「中電綠適樓宇基金」。</p> <p>4.2.1 「優化升降機資助計劃」</p> <p>根據該計劃，市建局將按工程進度分階段資助工程金額，資助金額為工程費用六成上限為\$500,000 以較低者為準。而市建局會以自行估算工程金額，直接作為計算資助升降機工程的金額，即不會以「招標妥」回標金額作資助。</p> <p>4.2.2 「長者自住業主資助計劃」</p> <p>此計劃先決條件為合資格高齡業主，而且必需是自住單位，另須由單位業主自行申請。法團表示樂意協助有關業戶申請，但未知現時屋苑長者自住業主的實際數目，故指示管理處稍後發問卷調查，希望可掌握更多數據。管理處又提示現場業主，只有相關合資格的人士才獲得資助，其餘業主仍需就優化升降機或更換升降機工程進行集資。</p> <p>4.2.3 「中電綠適樓宇基金」</p> <p>法團通過待日後一旦確認承辦商後即會入紙申請。陳經理補充指是項計劃需事前聘合資格專業人士協助計算節能效益，獲得數據後始能啟動申請，並會按市建局要求的時序，於業主大會議決揀選中標承辦商後，即會同步入表申請「中電綠適樓宇基金」，該基金如成功申請，可針對「低節能成效的更換設備項目」（例如：升降機內變頻系統）獲得 30%，或每個申請上限為\$1,000,000，並以較低者為準的資助。</p>



4.3	就市建局稱，較早前不獲資助項目的跟進工作		
4.3.1	對於早期已完成優化工程的 41 台機不獲接納是否可作出上訴，市建局代表指不會拒絕任何投訴或求助，如本苑要求市建局重新審視有關申請，將交回政府部門及市建局人員合組的一個督導委員會裁決。		
4.3.2	有關向市建局就已完成工程的 41 部因條件不符被拒作出申訴一事，由於市建局信件當中未有提及不獲資助的詳細理由，而本苑檢視法例及案例後，市建局回覆認為不合資格原因欠缺清晰資料解釋。因此法團認為須先去信市建局，要求對方釐清否決原因，待有進一步資料及有一定勝算及法理基礎後，始研究如何進行上訴。主席補充，上訴是否成功的主動權在市建局一方，如對方堅持不批，而業戶又要上訴到底，或可能需要動用向土地審裁署進行釋法的漫長司法程序，屆時將會耗費屋苑更多資源。 <i>*會後跟進，法團要求市建局進一步釐清拒絕申請理由的信件於 2023 年 4 月 18 日發出。</i>		
4.3.3	就繼續跟進及釐清本苑已完成部份申請被拒的法律觀點，法團通過聘用具有關於採購案例事務處理經驗的陳俊華律師事務所，提供有關法律諮詢服務。法團通過預撥\$10,000 作法律諮詢費。		
4.4	現場法團委員及列席業主的其他事宜		
4.4.1	席間有業戶指管理公司未有盡力跟進，致未施工的 13 部機遲遲未能展開工程，又在未有充份向居民提供可申請的資助資料前就完成大部份樓宇的優化工程，會令早前完工的大廈失去申請資助資格，最終可能令該批業主失去獲得資助機會，要求法團及管理公司立即去信市建局，要求加快審批申請，並就已完工升降機申請被拒一事提出上訴。		
4.4.2	有業戶指管理公司當年在未獲詳細資助信息前就急推並完成優化工程，是為了賺取按公契的 4% 的經理人酬金。 <i>*會後跟進：翻查紀錄後確認管理公司並未有收取上述的 4% 經理人酬金。</i>		
4.4.3	至於要求市建局加快處理第 1 至 6 座及第 26 座 1 號機的工作，管理公司指因局方需走完整套指定流程，申請人在這方面角色較為被動。		

5.	跟進屋苑地底喉管維修工程進度			
5.1	助理工程主任匯報，「中暉」更換第 22 座食水喉及消防喉的工程已完工，原估算之工程費為\$332,060，實量實度後為\$267,700，省回差價\$64,360。(參閱下表)：			
	位置	維修	原估算	實量實度
	22 座	水泵房外圍更換消防喉及消防閘連制井	\$180,020	\$140,160
		水泵房外圍更換食水喉後加工程	\$152,040	\$127,540
	<i>*會後跟進：集資通告以於 2023 年 4 月 24 日郵寄及派入信箱，每戶集資 7,600</i>			
5.2	早前 26 座對出馬路消防閘掣損耗導致噴水，承辦商「中暉」現已更換，費用\$56,200，更換閘掣時發現有其他喉管有滲漏，逐以聲納探測檢查確認為			



	<p>消防、食水喉管破損需要更換，委員考慮到地底喉渠壽命大多已達其使用周期極限，建議一併維修沖廁喉管，工程總費原估算\$586,400，經磋商後「中暉」同意減收消防閘掣維修費，最後估算\$530,320（需集資進行）。</p> <p><i>會後跟進：集資通告以於2023年4月25日郵寄及派入信箱，每戶集資\$12,650</i></p>
5.3	<p>A 車場外圍食水喉滲漏需要更換，工程費估算為\$161,320，更換工程已完成，但因工程中發現以下問題，需有後續工程，故路面尚未回填：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 發現地底有水土流失，需要回填該部份，估算後工程費\$27,840(全苑支付)； 2. 經聲納探測發現消防喉滲漏，需要更換； 3. 發現原沖廁喉採用 PVC 膠物料，做法是以燒軟喉管再屈曲，令喉管變薄存在風險 <p>因地面已掘開，建議消防喉及沖廁喉一併更換，估算工程費\$291,520；消防喉及沖廁喉會由車場則至車場內樓梯底會採用明喉，行人路至馬路一段則使用暗喉，以上4項工程總估算為\$480,680。</p>
5.4	<p>第 16 座地底食水喉爆裂需要更換，工程範圍由馬路至泵房，工程估算費為\$168,960，建議盡快處理。</p>
5.5	<p>第 13 座泵房有水湧出，經聲納探測檢查後發現消防喉有滲漏跡象，更換新喉工程費預算\$318,960，消防喉將於公園內以明喉鋪設，行人路前至閘掣及部份則用暗喉。</p>
5.6	<p>因 D 車場外圍行人路（F/G 網球場對面）行人路地陷，需鑿開地面再回填以鞏固路面，工程費估算為\$86,680（全苑支付）。</p>
5.7	<p>第9座地底喉管維修工程最緊急，漏水已湧路面，持續下去恐會造成水土流失而出現沉降，故必需盡快施工。計算後，如只做消防喉及廁水喉部分，需按業權分數分攤 \$2,709 至 \$ 4,256 不等，但由於喉管屬同一年期的設施，估計食水喉亦已老化破舊，管理公司建議應趁此機會一併換新，免得日後「翻手」浪費重新挖地及回填等費用，三喉齊換集資總額為\$657,770。</p> <p>全座 132 戶每戶按業權分數分攤 \$3,880 至 \$ 6,100 不等</p> <p><i>*會後跟進：集資通告以於2023年4月24日郵寄及派入信箱：</i></p> <p><i>A、D 單位每戶集資 \$6,100</i></p> <p><i>B、C 單位每戶集資 \$5,000</i></p> <p><i>E、F 單位每戶集資 \$3,880</i></p>

6. 審議及通過各項待批採購及工程申請	
6.1	<p>通過第 1 座 11 樓 B 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$18,800-\$20,803）。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。</p> <p><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></p>
6.2	<p>通過第 1 座 13 樓 E 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$12,084-\$13,701）。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。</p>
6.3	<p>追認通過第 3 座 7 樓 D 室廚房簷篷頂外牆後加紙皮石維修工程（原單 \$8,600、後加單\$1,062，全單\$10,202）。承辦商「文氏」。</p>
6.4	<p>追認通過第 3 座 12 樓 C 室睡房露台外牆後加棚維修工程（原單\$27,316、後加單\$4,100，全單\$31,416），承辦商「永昇」。</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



6.5	通過第6座19樓B室睡房花槽外牆紙皮石維修工程(預算\$4,810-\$10,100)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
6.6	通過第16座2樓C室主人房及客房外牆紙皮石維修工程(預算\$20,589-\$29,402)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
6.7	追認通過第19座28樓A室主人房外牆後加棚石維修工程(原單搭棚檢查\$7,700、後加棚\$13,400/永昇、後加石\$24,229/盛譽,全單\$45,329)。
6.8	通過第25座22樓B室外牆簷篷紙皮石維修工程(預算\$22,584-\$26,602)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
6.9	通過第15座D幢天台更換玻璃窗及天窗邊防工程(勝記/\$38,300),是項工程共接獲以下9份報價: 1. 勝記(\$38,300)、2. 聯合(\$42,000)、3. 雅聯(\$42,400)、 4. 力行(\$52,000)、5. 土深泉(\$53,000)、6. 萬麗(\$71,288)、 7. 海龍(\$73,500)、8. 合利(\$77,000)、9. 三興(\$85,000) <i>*勝記後加\$2,800搬運費,總工程費HK\$41,100</i>
6.10	通過第13座保安室安裝間隔牆連門及組合櫃(三興/\$30,000),入全苑帳,是項工程共接獲以下8份報價: 1. 三興(\$30,000)、2. 聯合(\$38,000)、3. 勝記(\$41,700)、 4. 俊浩(\$45,850)、5. 土深泉(\$46,500)、6. 雅聯(\$57,900)、 7. 力行(\$75,000)、8. 萬麗(\$83,888)
6.11	通過第21座更換地下消防泵房門(力行/\$18,000),是項工程共接獲以下4份報價: 1. 力行(議價後\$18,000)、2. 三興(\$19,000)、3. 為你(\$25,000)、 4. 威臨施(\$28,000)
6.12	通過第27及28座聘用代工翻鬆行人路邊渠蓋(聯合/\$16,500)是項工程採用本苑4家合約代工承辦商標準報價: 1. 胡聰(\$15,750)、2. 聯合(\$16,500)、3. 俊浩(\$16,500)、 4. 三興(\$18,000) <i>*次低價的聯合可最快安排施工。</i>
6.13	通過第1至28座訂購白色垃圾膠袋,供2023年7至12月使用(商燦行/\$101,540.4/每月\$16,923.4),是項採購共接獲以下4份報價: 1. 億達(\$89,994/每月\$14,999)、2. 康億(\$92,541/每月\$15,423.5)、 3. 商燦行(\$101,540.4/每月\$16,923.4)、4. 新力(\$118,860/每月\$19,810) <i>*商燦行為現合約供應商,產品厚度較最低及次低價為佳,故獲揀選。</i>
6.14	通過第9、10座公園更換地磚(聯合/\$126,000),入全苑帳,是項工程共接獲以下6份報價: 1. 萬麗(議價後\$124,888)、2. 聯合(\$126,000)、3. 三興(\$130,000)、 4. 土深泉(\$138,000)、5. 盛譽(\$160,000)、 6. 文氏(\$359,000) <i>*因過往從未與最低標的萬麗合作,加上與次標價錢相差甚少,故揀選聯合。</i>
6.15	通過A、B及心形泳池泵房固定電力裝置定期檢查、測試及證書(天城/\$18,000),入全苑帳,是項服務共接獲以下6份報價: 1. 天城(\$18,000)、2. 力行(\$34,500)、3. 俊浩(\$36,000)、 4. 蘇民(\$58,000)、5. 三興(\$73,000)、6. 胡聰(\$144,000)
6.16	通過更換管理處文員用2台可配合MYOB軟件系統使用電腦(佳坊



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



		/\$10,790)，是項採購共接獲以下 3 份報價： 1. 佳坊 (\$10,790)、2. 環球 (\$11,946)、3. 正都 (\$13,024)
6.17		有條件通過第 1 至 28 座及全苑 2023 年度清洗冷氣機工程服務 2 次合約 (艾臣/\$41,500)，全苑帳。由於首次與艾臣合作，委員建議派少量工作以測試其服務水平，如表現滿意始將整項工程交予其接手。是項服務共接獲以下 4 份報價： 1. 艾臣 (\$41,500)、2. 俊浩 (議價後\$58,000)、3. 誠信 (\$85,000)、 4. 百利 (\$118,700) <i>*由於艾臣指因成本問題，不會接受試用的方案，另確認洗機後不包補加雪種；次低標俊浩為去年的服務承辦商，表現有保證，加上答應洗機後按需要免費添加雪種，故管理處建議改選俊浩，差價為\$17,570，建議最終獲委員接納。</i>
6.18		通過 A 車場 4 樓 622 至 623 車位之間對應天台紙皮石維修工程，(預算 \$23,579-\$29,202)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
6.19	a	通過 D 車場 2 樓出口對出充電車位加裝一台 Universal 叉座 (EV Life / \$6,500)，是項採購共接獲以下 4 份報價： 1. EV Life (\$6,500)、2. 基石科技 (\$8,150)、3. HKEVN (\$9,500)、 4. 創捷 (\$11,000)
	b	通過加裝充電叉座工程購買水電物料 (錦榮 / \$3,833)，是項採購共接獲以下 3 份報價： 1. 錦榮 (\$3,833)、2. 旋記 (\$4,896)、3. 利登 (\$5,400)
	c	通過加裝充電叉座工程購買五金物料 (集成 / \$2,860)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 集成 (\$2,860)、2. 旋記 (\$2,710)
	d	通過加裝充電叉座工程安裝代工費用 (胡聰 / \$10,600)，是項工程採用本苑 4 家合約代工承辦商標準報價： 1. 胡聰 (\$10,600)、2. 聯合 (\$10,800)、3. 俊浩 (\$11,200)、 4. 三興 (\$11,600)
	e	通過充電叉座加裝遠端控制器安裝連 1 年保養 (安高 / \$4,800)。 <i>*a+b+c+d+e 總工程費\$28,593。</i>
6.20	a	通過第 10 座地下泵房更換力霸 SPLV 15-7/F SS304 型食水泵 (力霸 /\$12,800)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 力霸 (\$12,800)、2. 東源 (\$15,800)
	b	通過第 10 座地下泵房更換食水泵代工費 (胡聰 / \$7,950)，是項工程採用本苑 4 家合約代工承辦商標準報價： 1. 胡聰 (\$7,950)、2. 聯合 (\$8,100)、3. 俊浩 (\$8,400)、 4. 三興 (\$8,700)
	c	通過第 10 座地下泵房更換食水泵物料費 (集成/\$6,156)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 集成 (\$6,156)、2. 永祥 (\$1,323/大部份物料未能供貨) <i>*a+b+c 總工程費\$26,906。</i>
6.21	a	通過第 13 座地下泵房更換力霸 SPLV 15-4/F SS316 型沖廁泵 (力霸 /\$13,400)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 力霸 (\$13,400)、2. 東源 (\$14,800)



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	通過第 13 座地下泵房更換沖廁泵代工費 (胡聰 / \$5,300)，是項工程採用本苑 4 家合約代工承辦商標準報價： 1. 胡聰 (\$5,300)、2. 聯合 (\$5,400)、3. 俊浩 (\$5,600)、 4. 三興 (\$5,800)
	c	通過第 13 座地下泵房更換沖廁泵物料費 (永祥 / \$1,594)，是項採購共接獲以下 3 份報價： 1. 永祥 (\$1,594)、2. 萬昌 (\$1,739)、3. 集成 (\$1,917) <i>*a+b+c 總工程費\$20,294。</i>
6.22	a	通過第 22 座地下泵房更換力霸 SPLV 15-7/F SS304 型食水泵 (力霸 / \$12,800)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 力霸 (\$12,800)、2. 東源 (\$15,800)
	b	通過第 22 座地下泵房更換食水泵代工費 (胡聰 / \$7,950)，是項工程採用本苑 4 家合約代工承辦商標準報價： 1. 胡聰 (\$7,950)、2. 聯合 (\$8,100)、3. 俊浩 (\$8,400)、 4. 三興 (\$8,700)
	c	通過第 22 座地下泵房更換食水泵物料費 (集成 / \$6,156)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 集成 (\$6,006)、2. 永祥 (\$1,323/大部份物料未能供貨) <i>*a+b+c 總工程費\$26,756。</i>
6.23		通過全聘請陳俊華律師事務所提供有關優化升降機法律諮詢服務經費，全苑帳，實報實銷。(預撥\$10,000)
6.24		通過就充電車及無障礙通道兩項議題發出問卷調查之影印及郵寄經費，全苑帳，實報實銷。(預撥\$7,000)
6.25		通過母親節活動部籌辦經費，遊樂會帳，實報實銷。(預撥\$5,000)
6.26		通過聘請代工處理第 1 至 4 座翻鬆公共窗戶工程 (胡聰 / \$33,600)，4 座大廈各自攤分 \$8,400，是項工程採用本苑 4 家合約代工承辦商標準報價： 1. 胡聰 (\$33,600)、2. 聯合 (\$35,200)、3. 俊浩 (\$35,200)、 4. 三興 (\$38,400)
6.27		通過聘請代工處理第 5、6 座及 A 車場翻鬆公共窗戶工程 (聯合 / \$35,200)，兩座大廈各自攤分 \$11,000、A 車場則需付 \$13,200，是項工程採用本苑 4 家合約代工承辦商標準報價： 1. 胡聰 (\$33,600)、2. 聯合 (\$35,200)、3. 俊浩 (\$35,200)、 4. 三興 (\$38,400)
6.28		通過第 1 至 6 座及 A 車場驗窗 (李榮護 / \$17,430)，各座按窗戶數目分攤，是項服務共接獲以下 9 家承辦商報價： 1. 李榮護 (\$17,430)、2. 雅麗 (\$37,350)、3. 新進 (\$49,800)、 4. 興通 (\$61,400)、5. 中成 (\$82,400)、6. 土深泉 (\$87,150)、 7. 聯合 (\$87,150)、8. 現代 (\$124,500)、9. 第一太平 (\$140,000) <i>*窗戶數目分佈第 1-2 座 (39)、第 3-4 座 (24)、第 5-6 座 (47)、A 車場 (29)。</i>

7. 匯報全苑公眾位置驗窗招標進度

7.1	屋苑於 2022 年 10 月接獲屋宇署發出的全苑強制驗窗令，整項工程將分 3 階段處理。其中第一階段第 1 至 6 座及 A 車場，檢查及出報告顧問部份招標
-----	---



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



	完成後，共接獲9份回標，分析後揀選其中3家「李榮護」、「新進」和「雅麗」見標，但「雅麗」未有出席，被視作棄權。
7.2	見標後比較「李榮護」和「新進」，前者不但標價有優勢，加上承諾交報告的時間較「新進」快，並會依足屋宇署規格申報。委員通過揀選「李榮護」。待出報告及確認需執修項目後將立即進行有關工程之招標。
7.3	陳經理補充，如果報告結果太多執修項目，則不排除必要時可聘請另一家承辦商提供報告，以對照比較。
7.4	工程部建議首階段驗窗前先翻鬆公眾位置之窗戶，希望利用油漆執修部份位置，以減少報告出現需執修項目數量，從而減低昂貴的維修費用，是項工程將由合約代工「胡聰」及「聯合」負責，總預算為\$68,800(第1至6座及A停車場)，建議獲委員通過。如效果理想，第2及3階段亦會採用此方法。

8.	各小組事務報告
	8.1 財務小組
a.	保險個案 1：2021 年 12 月第 11 座因業戶單位爆喉湧水至走廊導致 10 升降機水，維修費約\$25,700，肇事業主願意 70%賠償\$17,997，前次常會曾指示管理公司向公證行查詢同類個案賠償標準，公證行回覆可反建議賠償 80%，對方電郵同意賠償\$20,568 結案，管理處待收到公證行建議價錢的文件及業戶簽署同意書後即可處理，委員同意。
b.	保險個案 2：第 19 座一業戶因冷氣機窗台下一幅外牆滲水影響其室內牆身，在未有通報管理處情況下自行處理，事後索償\$10,000。公證行審視後認為責任不在管理處，建議不作賠償，委員備悉。
c.	保險個案 3：第 21 座一業戶因上層冷氣機漏水影響其外牆滲水，在管理處未完成處理前，自行聘請工人進行維修，事後索償\$8,919.72 工程費及期間酒店住宿\$2,434.72，公證行建議不作賠償。法團於 2 月第 5 次常會時已備悉此事，會上通過正式拒絕賠償。
d.	因應付維修地底喉工程龐大工程費，第 9、22 及 26 座需要進行一次性集資，有關通告已經備妥，法團確認後可以赴印，並派發至各座信箱，非居住於本苑業主則以郵寄方式通知。相關影印費及郵資需作預撥支出。
e.	核數報告工作進度，2017 及 2018 年度的所有帳目文件已交核數師處理中，會計主任已完成 2019 度的文件，稍後交予核數師。至於 2020 年度的帳目整理工作正在進行中。主席指現時進度有所滯後，要求加緊監察。
	8.2 工程小組
a.	健身室的木門損壞需要維修，原計劃於復修時加裝喉管，但預算工程費逾 30 萬，因此將分階段進行，暫時只安排更換門框。
b.	C 車場地下斜路灌漿（打針）工程已經完成，漏水亦已停止。
c.	遊樂會重鋪室內地台工程已經完成。
d.	B 泳池掃口程已完成，另原有 3 支射燈已經更換，並加裝多 1 支新射燈，以改善照明。
e.	第 1 至 12 座及 16 至 18 座走火後門出口安裝推扞鎖工程已經完成，現正待驗收。



- f. 第9座後山安裝圍欄，本星期開工，施工期預算約1個月。
g. 第10、13及22座因食水泵的噪音或上水問題需要更換。
新泵連代工安裝費預算已獲通過，詳見議程6.20至6.22。

8.3 康樂及環境衛生小組

- a. 今年母親節活動定於5月14日星期日早上舉行，地點為9-10社座公園，活動包括工作坊、攤位遊戲等，另訂購約3,000支的康乃馨於現場派發，現場更會為居民拍攝即影即有紀念照。
b. 本苑1821童軍旅會派出小童軍協助，並藉此機會在現場招募小幼童軍入隊，對象包括本苑兒童外，青山公路沿線屋苑的小朋友亦歡迎報名。
c. 法團通過預撥\$5,000籌備經費，實報實銷。另管理處稍後會向各友好承辦商發出贊助邀請信。
d. 較早前因本苑未能提供最近年度核數報告(註：參閱2023年2月1日第10屆管理委員會第5次常務會議紀錄：議程6)，廚餘回收基金資助申請失敗，管理處已安排一名新上任的物業主任跟進，並聯絡環保署高級官員，惟對方表示現行資助計劃已經完結，但因廚餘回收現階段仍屬試行，政府不排除日後會再推出新的資助計劃，屋苑方面可留意最新公布，並已將本苑個案交予金秘書處備案及跟進。主席表示須將此訊息告知居民，又應及早做一份問卷調查，以掌握有意欲參與廚餘回收的座別，待日後政府再啟動新資助計劃時，屋苑可適時配合。
e. 有關業戶未來購買充電車意願的問卷調查已經製作完成，將向全數2,830個車位業主派發，包括入信箱及郵寄予非居住本苑之業主，另通過預撥\$7,000作為印刷及郵資開支，實報實銷。

8.4 保安及交通小組

- a. 屋苑治安近期有轉差跡象，車場發生車輛被打爆玻璃盜竊事件，而最近幾天保安部透過翻查CCTV，先後發現第10、12及21座有可疑人物出沒，懷疑是上門收數及爆竊黨實地踩線，其中21座的疑人更有車輛接應，有熱心居民將管理處發出提醒車場及住宅用戶注意防盜的通告轉發至警署，故事件亦已引起警方關注，管理處已指示保安加強相關培訓，提升保安員防盜警覺性，並嚴格執行大廈入口大門長期保持關閉狀態。
b. 鋪設物聯網工程，第1至9座、第11、13及14及D車場部份已經完工，系統暫定在5月初可以連通試用。
c. 保安新合約5月1日生效，較早前已召開小組會商討篩選現役保安員的問題，另保安公司會訂購一批新的執勤服。
d. 本月接獲鎖車上訴1宗，車牌為WK91xx，涉及費用\$4,160，委員審視個案後，認為上訴理據雖可接受，但車主本身仍需負一定責任，最後通過只作半額退還，即\$2,080。
e. 3月份鎖車數目僅11架，扣減以上WK91xx的半額退款，3月解鎖費收入僅約5千元，委員對此數據表示不能接受，要求保安公司嚴打違泊車輛。
f. 3月份4個充電車位使用時數共1,677小時，電費支出\$20,583.97，收入則為\$21,574，錄得微利\$991。

9. 其他事項



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



9.1	<p>屋苑管理費自動轉的帳目往來一直經由「富邦銀行」處理，而該戶口由法團持有，並交予管理公司以信托形式管理，如若需要動用資金及有任何行政安排，均需由法團同意及由雙方簽署作實。</p> <p>但由於「富邦銀行」沒有網上銀行服務支援，所有帳目需人手對數，文件亦需實體簽署，過程中耗費人力和行政成本，故「華懋」行政經理建議改用「滙豐銀行」服務，將所有交易自動化及數據化，提高工作效益，惟需支付少量的行政費用(每月開支約\$1,000)。法團認為提述的行政操作是管理公司的責任，而該成本已包括於經理人酬金內，而且過往一直與「富邦銀行」合作，如突然作出轉變恐會令業戶產生不必要的誤會和猜測，故認為現時並非合適時機，暫定半年後始會再提出討論</p>
9.2	<p>接獲地政署兩封來函，一封是要求清除第11至18座斜坡上雜物，管理處將安排清潔部派人處理。另一封則是有關兩處斜坡的執修提示，包括第22至24向海位置斜坡，與及第21座側公園後一幅有護土牆企身斜坡，需在雨季來臨前做好一些復修工程，管理處將按機制先收集報價，再揀選承辦商處理。</p>
9.3	<p>「有線電線」及「HKT」申請於本苑範圍內進行網絡升級鋪線工程，施工位置於在第5座對開一帶路面。陳經理指過往有第1至5座及第13、14座居民投訴同類工程太過頻密，而由於需要鑿路，製造噪音及空氣污染。因此是次會協調兩家公司同時施工，並要求對方盡量壓縮施工時間，以減低對居民的滋擾。另會要求兩家公司提供施工時間表及有關保險。</p>
9.4	<p>2022全苑消防年檢執修工程於2023年1月19登報招標，至2月10日截標只有2間回標，須延標至2月28日，並於2023年4月12日由主席曾兆華、秘書李家雄、委員柯均霖、委員柯錦光及委員郭佩嫻見證下開標，共收到5份回標，當中2份不符合投標資格，分別是「匯達工程有限公司」及「東興隆機器消防工程有限公司」。</p>

10.	下次開會日期
	2023年5月10日(星期三)

會議結束時間：凌晨1時35分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2023年5月3日