



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592 Email : info@hongkonggarden.org

Web Site : www.hongkonggarden.org

本會檔案 : 2016-0809-7G14

第七屆管理委員會(補選)十四次會議紀錄

會議日期 : 2016年9月13日(星期二)
時間 : 晚上7時30分
地點 : 遊樂會多用途室

出席委員	: 楊冠益(主席)、楊美娟(秘書)、梁國強(司庫)、蘇少燕、陳少英、李慧敏、劉啟文、吳娟華、呂小霞、曾美君、黃楊慕蓮、石楚芬
出席管理公司代表	: 劉翰群(行政主任)、區大明(屋邨經理)、陳浩銘(助理屋邨經理)、劉健明(助理屋邨主任)
列席旁聽業戶	: 3位
討論事項	
1.	匯報委員出席情況
	秘書匯報兩名委員羅碧芸及梁志輝請假缺席，由於與會者已足夠法定人數，主席宣布會議正式開始。
2.	通過是次會議議程
	列席委員一致通過是次會議議程。
3.	審議及通過第7屆13次會議紀錄(9/8/2016)
	更正議程3「去年中秋活動批款數目之誤差」中的「去年」應更正為「今年」。此外委員對其他紀錄再無異議或修改，主席宣布通過第7屆13次會議紀錄。
4.	跟進上次會議事項。
4.1	8月23日之豪景花園業主周年大會已順利舉行，期間作出兩項投票，議決出2014至2015年屋苑管理帳目核數師為趙維漢會計師事務所(中標價\$51,000)，另2016至2018年屋苑水電維修保養合約承辦商則為大西洋工程(香港)有限公司(中標價\$2,885,640)。
4.2	有關全苑消防設備執修工程大致於8月底完成，承辦商「唯一」發現有5處不包括在標書內的需執修工程，並已發出附件，列出各項建議後加工程及報價。管理處已收到「唯一」的完工報告，稍後會進行抽查，確認無誤後始會簽署作實。至於5項涉及第1、5及17座之建議後加工程，總報價為\$23,400。委員認為需詳細檢視是否有實際需要，並先由工程小組跟進討論，再交下次常會表決，有需要可邀約承辦商代表解說詳情。
4.3	有關地底喉管滲漏工程，承辦商「冠保」已經完成所有合約內容包括的10座、12座至16座路面及22座工程，總支出為\$386,810，而於工程期間發現第5及19座出現新的地底喉管滲漏，委員到過現場視察後，認為19座問題較嚴重，將優先處理，至於5座則需再詳細研究。
4.4	有關第5、7、8及10座地底更換喉管工程已經完成，只第7座因訂購的兩條雨水渠物料仍未到貨，故維修更換工程仍未能進行。

4.5	有關總污水渠工程涉及的打山石尾數商討，目前仍未安排「裕基」、「寶豐」和法團進行三方會議，因此會納入由工程小組議程，以便繼續跟進。
4.6	有關後山菜園村隧道口山邊鐵網工程因涉及垃圾問題，保安將協助持續視察情況。
4.7	有關「EC」就停車場八達通系統 C 車場工程尾數，已從標書中扣除項目 2.2 的 \$18,000，已經備妥支帳，惟主席將拒絕簽批其他未能令系統正常運作維修帳單，問題將交由管理處與「EC」交涉。
4.8	有關停車場八達通系統更新，詳情見以下議程 5。
4.9	截至 2016 年 8 月，接到踭狗投訴紀錄 1 宗。
4.10	選舉事務處借用本苑遊樂會多用途室作立法會選舉的票站，已於 9 月 4 日順利完成。
5.	跟進揀選停車場八達通標書事項
	<p>停車場八達通系統更換工程招標事宜，於 8 月 26 日截標後，共收到「智達」、「偉木」和「漢玉」等 3 家公司回標。</p> <p>總標價(咭另計):</p> <p>「漢玉」-HK\$1,095,000、「偉木」- HK\$1,520,800、「智達」-HK\$2,200,300</p> <p>●經議價後，「漢玉」最新標價如下:</p> <p>重置八達通系統:HK\$380,000</p> <p>安裝根距離讀卡系統:HK\$120,000(咭另計:HK\$60,000)</p> <p>保固期後 24 個月系統保養費:HK\$218,400</p> <p>總標價:HK\$778,400</p> <p>9 月 5 日進行第一輪見標會，委員揀選最低價的「漢玉」，並於 9 月 10 日邀約對方作第二輪見標商討細節。經議價後，是項工程合約獲現場過半數 10 位委員贊成通過。管理處稍後將與「漢玉」簽約並召開工作會議，爭取盡快開展工程。</p>
6.	審議及通過每單工程及服務超過\$10,000之報價申請
6.1	<p>通過 2 座 5C 睡房及廁所外牆搭棚及紙皮石維修工程。(\$13,730-美豐行)</p> <p>註：是項工程共接獲以下 5 間公司報價，最終由「美豐行」中標：</p> <p>1. 美豐行(\$13,730) 2. 譽駿(\$15,500) 3. 海龍(\$16,600)</p> <p>4. 貝登(\$22,500) 5. 東方(\$23,000)</p>
6.2	<p>通過 3 座 4A 睡房外牆搭棚及紙皮石維修工程。(\$20,000-東方)</p> <p>註：是項工程共接獲以下 4 間公司報價，最終由「東方」中標：</p> <p>1. 東方(\$20,000) 2. 美豐行(\$25,640)</p> <p>3. 榮威(\$29,800) 4. 喜意(\$43,800)</p>
6.3	<p>通過 4 座 17B 睡房外牆紙皮石維修工程。(\$16,500-貝登)</p> <p>註：是項工程共接獲以下 4 間公司報價，最終由「貝登」中標：</p> <p>1. 貝登(\$16,500) 2. 東方(\$17,400)</p> <p>3. 美豐行(\$20,540) 4. 喜意(\$38,300)</p>
6.4	<p>局部通過 8 座 21E 全屋 5 處外牆紙皮石維修工程之審議，因委員考慮到單位客廳之窗戶曾否自行改裝，故出現漏水或不涉及公家責任，須要管理處再詳細檢視及釐清其中兩處責任誰屬後再作決定，另外三處則獲通過。</p> <p>註：是項工程共接獲以下 5 間公司報價，最終由「譽駿」中標，惟須扣減未批部份的價錢。</p> <p>1. 譽駿(\$24,000) 2. 海龍(\$28,600) 3. 貝登(\$30,500)</p> <p>4. 美豐行(\$31,000) 5. 東方(\$35,500)</p>
6.5	<p>通過 13 座 11B 客廳、主人房及睡房外牆紙皮石維修工程。(\$17,500-譽駿)</p> <p>註：是項工程共接獲以下 4 間公司報價，最終由「譽駿」中標：</p>

	<p>1. 譽駿 (\$17,500) 2. 貝登(\$18,500) 3. 海龍(\$18,600) 4. 東方(\$20,500)</p>
6.6	<p>通過 17 座 18A 廚房外牆紙皮石維修工程。(\$11,150-東方) 註：是項工程共接獲以下 4 間公司報價，最終由「東方」中標： 1. 東方 (\$11,150) 2. 海龍(\$11,200) 3. 貝登(\$12,500) 4. 譽駿(\$13,500)</p>
6.7	<p>通過 21 座 7B 兩客房外牆紙皮石維修工程。(\$10,400-海龍) 註：是項工程共接獲以下 4 間公司報價，最終由「海龍」中標： 1. 海龍 (\$10,400) 2. 貝登(\$10,800) 3. 譽駿(\$13,500) 4. 東方(\$13,850)</p>
6.8	<p>有條件通過 第 5 及第 6 座玻璃大門更換工程，因有委員建議以大細門取代原有的對稱門，故須向中標商再確認二者差價。(\$46,800-美豐行) 註：是項工程共接獲以下 6 間公司報價，最終由「美豐行」中標： 1. 永和(\$45,000) 2. 美豐行(\$46,800) 3. 惠南(\$55,000) 4. 鏡記(\$88,300) 5. 譽駿(\$96,000) 6. 喜意(\$100,000)</p>
6.9	<p>通過 13 座天台公眾走廊防水矯正工程，主席補充是項工程造價較高，故需密切監察工程進度及嚴格驗收。有委員稱看到第 13 座天面於 2014 年曾作維修的會議記錄，要求管理處對工程細節，尤其防水物料的品質作嚴格監控。(會後跟進：管理處澄清第 13 座天面於 2014 年曾作招標，2015 年 3 月 3 日管理委會會議記錄，當時委員要求延後處理) 註：是項工程共接獲以下 6 間公司報價，最終由「富士」中標： 1. 富士(\$96,000) 2. 三興(\$130,000) 3. 瑞禾(\$155,880) 4. 高越(\$167,000) 5. 永豐行(\$193,750) 6. 利達(\$588,000)</p>
6.10	<p>有條件通過 15 座 C 幢樓梯頂玻璃天面漏水維修，須要求中標商進一步提供物料，委員知悉其他幢亦有相同狀況，詢問可否統一報價。 註：是項工程共接獲以下 4 間公司報價： 1. 榮威(\$39,000) 2. 海龍(\$54,000) 3. 譽駿(\$198,500) 4. 進利(\$250,000)</p>
6.11	<p>通過 19 座由「冠保」更換 80mm 消防喉管由車路消防喉掣至泵房前及外觀還原工程，由雅斯建築顧問有限公司根據標書的單價作出報價，包括主体工程\$102,000、人手挖掘費\$8,000、重鋪 60 平方呎磁磚\$8,000 及 14 條防滑鋁條\$7,000，合共\$123,000。惟因價錢僅為預算，屆時會以實量實度形式進行，故委員要求「雅斯」及管理處嚴格監督工程進度及要求承辦商提交詳盡的工程日程。</p>
6.12	<p>通過 更換 22 座大堂冷氣機。(\$14,400-怡富) 註：是項工程共接獲以下 3 間公司報價，最終由「怡富」中標： 1. 怡富(\$14,400) 2. 德寶(\$15,480) 3. 祥發(\$17,800)</p>
6.13	<p>通過 C 車場交通意外善後，重建三合土圍牆工程。(\$120,320-美豐行) 註：是項工程共接獲以下 5 間公司報價，最終由「美豐行」中標；另肇事車主已繳付全數維修款項，故毋須涉及任何保險程序。 1. 美豐行(\$120,320) 2. 貝登(\$140,000) 3. 海龍(\$144,400) 4. 譽駿(\$258,500) 5. 環球(\$1,164,000)</p>

6.14	<p>通過購買第 13、14 及 16 至 21 座地下大堂防滑地氈。(\$22,240-新世紀) 註：是項採購共接獲以下 3 間公司報價，最終由「新世紀」中標； 1. 新世紀(\$22,240) 2. 保得(\$26,248) 3. 雷朋(\$25,880)</p>
6.15	<p>押後通過補購全苑已損壞節日 LED 燈飾，需先由「大西洋工程」確認所需燈飾的數量，並授權康樂小組通過及於下次常會追認。 註：是項採購共接獲以下 5 間公司報價； 1. 協成(\$35,136) 2. 雷朋(\$42,564) 3. 亞太(\$43,820) 4. 卓華(\$45,740) 5. 旋記(\$55,570)</p>
6.16	<p>暫時擱置購買 302 小巴士站簷篷頂遮光膠貼，因價格遠超乎預算。 註：是項採購共接獲以下 3 間公司報價： 1. 自然(\$26,560) 2. 集成(\$35,216) 3. 永祥(\$36,060)</p>
6.17	<p>通過2 座 12D 單位全屋 5 處外牆紙皮石維修。(\$45,720-美豐行) 註：是項採購共接獲以下 5 間公司報價，最終由「美豐行」中標； 1. 美豐行(\$45,720) 2. 進利(\$57,300) 3. 東方(\$59,950) 4. 譽駿(\$61,100) 5. 海龍(\$79,600)</p>
6.18	<p>押後通過3 座 17B 單位全屋 6 處外牆紙皮石維修。因委員指維修範圍較多，須要管理處再詳細檢視及釐清責任誰屬後再作決定，會議翌日由委員及管理處工程部已相約業主上樓再查察。 註：是項採購共接獲以下 6 間公司報價； 1. 東方(\$69,300) 2. 美豐行(\$70,570) 3. 貝登(\$72,000) 4. 進利(\$76,500) 5. 海龍(\$83,800) 6. 譽駿(\$96,000)</p>
7.	管理公司工作匯報
7.1	為重整管理處人力資源，管理處 B 更將於 9 月 15 日起終止。
7.2	本苑之淡水沖廁系統的工程早於 2011 年已經完成使用，惟最近發現當中第 21 至 28 座及 A、B、C、D 車場竟未有向水務處申報完工。翻查資料始發現是當年的顧問公司「裕基」旗下的承辦商疏忽漏做申報。管理處將就要求「裕基」跟進並妥善處理事件，盡快為本苑完成所有手續。
7.3	因應目前本苑搭棚及紙皮石工程逐單報價招標及審批程序過於瑣碎繁複，管理處已草擬兩份集體標書，希望透過招標鎖定多家承辦商，先協商各棚種和物料的統一價格，後將輪流直接分派工程，以提升效率。區經理表示標書已列明一切相關規格、保險和牌照要求，惟因人工和材料的成本未來或有浮動，故需給予承辦商每半年議價一次的權利。
7.4	大西洋於 9 月 1 日接手本苑水電維修工程，目前仍在適應期，惟交接情況理想，運作大致暢順。
7.6	管理處指因日常處理牆身維修時要正確評估實際位置、範圍及損壞程度有相當困難，故將引入航拍攝影機以作輔助，現時有一部試用中。除訓練管理處及保安職員操作外，亦會考慮到實際使用時或會引伸出侵犯業戶私隱的問題，因此每次操作前會張貼通告外，更會派保安員到受影響單位先作知會。

7.7	有關 19 座升降機故障頻生問題，區經理稱於 9 月 1 日已約見合約承辦商「星瑪」代表，反映業戶不滿並要求對方改善服務質素及提升效率，對方答應全力跟進，惟要求本苑提供地方作為其存放零件和工具之倉庫。管理處繼續跟進。
7.8	有關覓地興建新辦公室及保安室的計劃，日後「雅斯」已派員到本苑作實地勘察，稍後將着手研究招標事宜。
7.9	管理處收到中華煤氣公司一份有關維修第 18 座 1B 及 1C 單位的室外煤氣喉管工程。已回信要求煤氣公司提供有效文件、合約或圖則，以釐清上述損壞部份並非包括在對方提供免費維修服務的條款之內。目前仍待回覆。
7.10	管理處接獲荃灣民政事務署來信，邀請於本苑主辦火警演習及防火講座，委員表示同意，管理處將回覆作實，並與消防安排活動詳情。
7.11	管理處接到「Locker Life 智能櫃」物流服務公司來信，希望可在本苑設立服務專櫃，稍後將資料貼出，徵集業戶反應。
8.	其他事項
8.1	工程小組召集人改由梁國強擔任，副召集人為劉啓文。
8.2.	早前屋苑積壓大量未支付帳目，現在隨着銀行戶口轉名手續完成釋放資金，已陸續開票清繳。區經理指由於滙豐銀行往來帳戶，於繳付 5 至 8 月份的帳單後只餘約 180 萬元(截至 8 月 31 日)，故建議由富邦銀行戶口轉帳 500 萬元到滙豐，以確保往來帳戶有足夠現金應付日常運作支出，獲得通過。
8.3	屋苑 4,700 萬元儲備金之定期財務安排，將於中銀香港及交通銀行做 7 張定期的組合： 1. 中銀香港 1,000 萬(1 年期，參考利率 1. 厘) 2. 中銀香港 500 萬(3 個月期，參考利率 0.5 厘) 3. 中銀香港 500 萬(3 個月期，參考利率 0.5 厘) 4. 中銀香港 700 萬(3 個月期，參考利率 0.5 厘) 5. 交通銀行 1,000 萬(1 年期，參考利率 1.13 厘) 6. 交通銀行 500 萬(6 個月期，參考利率 0.93 厘) 7. 交通銀行 500 萬(6 個月期，參考利率 0.93 厘)
8.4	有關投訴滙豐銀行較早前因混淆秘書楊美娟之私人簽名，導致法團 3 張支票因簽名不符被退票，滙豐回信只稱已將修正簽名的錯誤，惟並無任何道歉或解釋。另外富邦銀行亦於 9 月 1 日來信，正式確認法團於該行之帳戶已重新啟動。
9.	下次開會日期
	通過為 2016 年 10 月 11 日(星期二) 會後更新：第十五次常會提前於 10 月 4 日(星期二)舉行

會議於 10:45 結束
記 錄：劉健明

豪景花園業主立案法團
第七屆管理委員會

