



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 : 2016-1004-7G15

第七屆管理委員會(補選)十五次會議紀錄

會議日期 : 2016年10月4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、羅碧云、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)、梁苑霞(高級屋邨主任)、劉健明(助理屋邨主任)
討論事項	
1.	匯報委員出席情況
	秘書匯報4名委員李堅強、梁志輝、曾美君及呂小霞請假缺席，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14次會議紀錄(13/9/2016)
	更正議程6.8有關通過第5及6座玻璃門事宜，中標公司應為「永和」(\$45,000)而非「美豐行」(\$46,800)。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14次會議紀錄。
4.	跟進上次會議事項
4.1	有關全苑消防設備執修工程已全部完成，管理處抽驗後會發出完工紙。承辦商「唯一」提出6項後加工程，經9月30日工程小組討論後同意有進行必要，現最新價錢為\$22,000， 事項於議程5.8獲得通過。
4.2	有關地底喉管滲漏工程，承辦商「冠保」聲稱已完成之前合約內3個位置工程。並提交兩份5座及19座固定合約價的後加工程報價，作價分別為11萬及39萬。9月底工程小組開會後決定為節省金錢，只採取「見爛換爛」策略而不會更換全段地底喉管，故不會接納「冠保」之報價。至於第5及第19座漏水問題，前者或須掘開路面進行礮察才會再做標書；後者目前正進行測試，如暫停「小橋流水」供水及將所有閘掣打開以作觀察，以找出漏水源頭。
4.3	有關因要訂購零件而受延誤的第7地底更換喉管工程，隨着零件到貨，已於9月29日完工。
4.4	有關總污水渠工程涉及的打山石尾數商討，現時已支付17期款項，根據律師樓聲稱，「寶豐」有一項90萬元的帳目，管理處並無任何批出紀錄，故要求對方提供更多資料，而相約「裕基」、「寶豐」和法團進行之三方會

	議仍在安排中，估計事件未來仍然會有一段時間的澄清。
4.5	有關停車場八達通系統更新，中標承辦商「漢玉」已經提交工作流程及長距離出入閘智能卡的樣本。委員同意在智能卡上印上風景相片及中英文使用守則，惟保障車主利益，卡上將不會印上與本苑相關的資料。做好式樣後付印，預計製作需約3星期，分發予各車場用戶簽收則需約2星期。主席特別提出要求業主隨身攜帶智能卡的免責條款一定要寫得詳細清楚，避免日後出現爭拗。
4.6	截至2016年9月，接到踭狗投訴紀錄共6宗。
5.	審議及通過每單工程及服務超過\$10,000之報價申請
5.1	<p>追認通過上次會議第6.18項3座17B全屋6處外牆紙皮石維修，由於此單位工程維修規模較大，區經理滙報曾聯同兩位委員於9月14日親往單位視察，發覺各處維修紙皮石位置均出現爆裂情況，部份因滲水引致鋼筋銹蝕發脹至飾面鬆脫，更有剝落的危險，認為維修有需要及有迫切性。(\$69,300-東方)</p> <p>註：是項工程共接獲以下6間公司報價，最終由「東方」中標：</p> <p>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>
5.2	<p>通過1座5B廚房及睡房外牆搭棚及紙皮石維修工程。(\$11,800-東方)</p> <p>註：是項工程共接獲以下6間公司報價，因第二低價的「美豐行」紙皮石後加呎價較低，故最終由「美豐行」中標：</p> <p>1. 創明居(\$10,300) 2. 美豐行(\$11,800) 3. 海龍(\$14,800) 4. 譽駿(\$15,000) 5. 東方(\$15,350) 6. 貝登(\$16,000)</p>
5.3	<p>通過10座22B客廳外牆紙皮石維修工程。(\$10,500-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(\$10,500) 2. 東方(\$12,380) 3. 榮威(\$13,900) 4. 海龍(\$15,200)</p>
5.4	<p>通過26座18A客睡房外牆紙皮石維修工程。(\$12,880-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(\$12,880) 2. 榮威(\$16,000) 3. 貝登(\$17,000) 4. 海龍(\$22,300)</p>
5.5	<p>暫緩3座18B睡房外牆紙皮石維修工程，因業主曾自行更換部份外牆紙皮石，責任誰屬有待商榷，故發還下次工程小組再議。</p> <p>註：是項工程共接獲以下4間公司報價：</p> <p>1. 東方(\$15,750) 2. 海龍(\$16,800) 3. 榮威(\$18,600) 4. 喜意(\$25,000)</p>
5.6	<p>通過16座3A客廳花槽外牆紙皮石維修工程。(\$10,150-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(\$10,150) 2. 榮威(\$10,800) 3. 海龍(\$12,100) 4. 喜意(\$17,300)</p>
5.7	<p>通過1座13C睡房外牆紙皮石維修工程。(\$23,150-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(\$23,150) 2. 榮威(\$23,800) 3. 海龍(\$28,700) 4. 喜意(\$34,500)</p>
5.8	<p>通過議程4.1，接納由「唯一」提供之全苑消防設施執修共6項後加工程的報價。唯一(\$22,000)</p>

	5.9	<p>追認通過議程 3，有關上次會議因資料出錯而需更正中標承辦商之決定。 (\$45,000-永和)</p> <p>註：是項工程共接獲以下 6 間公司報價，最終由「永和」中標：</p> <p>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.	管理公司工作匯報	
	6.1	有關利用本苑剩餘地積比率興建綜合辦公室之計劃已經開展，現已着手草擬聘請測量師之標書。而標書內容將根據測量師學會所定的守則為藍本加以修改。
	6.2	為重整管理處人力資源，B 更已於 9 月 15 日起終止，經過半個月時間，因該時段訂場買票的用戶數目不多，故運作大致保持正常。但管理處因不希望由保安代辦收費工作，故希望增購八達通機，以實現交易無現金化。目前八達通機售價約\$3,700，唯一考慮是使用電子貨幣交易需要付費，管理費繼續提交資料。
	6.3	跟進本苑第 21 至 28 座及 4 個車場的淡水沖廁系統完工多年，卻因顧問公司「裕基」旗下的承辦商疏忽漏了向水務署申報完工。現「裕基」已向水務署補回所有文件圖則，可望短期內完成手續。
	6.4	A 車場外牆心形標誌於 10 月 6 日由外判清潔隊進行清洗，惟標誌上昔日用作掛燈飾的鏢絲及掛網已經生鏽，成為污漬的主要源頭，清潔隊因無適合工具，暫時無法拆除。委員席上要求華懋公司協助處理。行政主任劉瀚群回覆因該標誌年代久遠，較難釐清現在責任誰屬，惟答應會嘗試翻查舊文件檔案及向高層反映。
	6.5	管理處現在所用之電腦不論軟硬件皆已過時及老舊，大大影響工作效率，故要求更換 5 台主機及 1 台顯示屏。惟將以節約為大提，選用較便價的「電腦場「砌機」，每部預算約為\$2,000，委員表示同意，促管理處申請正式批款。
	6.6	助理屋邨主任劉健明目前為第 24 至 28 座之座主任，惟因需撥更多時間協助法團處理文書工作，故管理處將其中第 24 座的職務轉交高級屋邨主任陳真真負責。
	6.7	有關第 19 座升降機故障頻生問題遲遲未能解決，區經理稱稍後會約見合約承辦商「星瑪」代表，要求對方正視，並在工程小組開專案跟進。而初步評估，19 座升降機的問題或出於鋼轆老化，或須作全面更換。
	6.8	有關本苑第 3 座於 9 月底發生之煤氣爆炸火警意外，或涉及煤氣公司施工程序誤所致，並不涉及公用煤氣喉之安全，煤氣公司已答應派到本苑再作檢查。另外煤氣公司開出 13 及 14 座接近 90 萬元之更換喉管之維修報價，管理處認為煤氣公司需詳細解釋工程的細則及現喉管的狀況，故將約見該公司，要求對方詳細交代。
	6.9	有關水務處來信要求增收本苑共\$772,240 之水費按金一事，管理處提議用金行保證書方法繳付，惟銀行每年需收取總額 1.5%之行政費，委員認為並不划算，傾向以現金支付，額外水費按金源因屋苑轉用淡水沖廁，耗水量有所增加，有委員要求跟進額外按金如何釐定。
	6.10	有關於第 3 及 19 座興建無障礙通道斜台事宜，區經理表示太古城和城市花園內的相關設施值得參考，建議委員可組團前往考察。
	6.11	郵政署與本苑合作推行之兩項由管理處及座頭保安代領及代寄郵件服務已在試行中，惟亦會設業戶可向管理處申報不願參與是項計劃的機制。

	6.12	管理處已回覆荃灣民政事務署，應邀在本苑舉辦火警演習及防火講座，暫定於11月份選一個周末下午舉行，稍後將與消防聯絡，商討活動細節。
	6.13	管理處接獲一宗要求退還鎖車罰款申請，申請人以當時其車輛因車匙遙控器失靈而無法駛走為由要求退回鎖車罰款，並提供事後維修單據。惟委員指除非當事人理據非常充份，否則傾向不退款。事件將轉交交通安全小組決定。
	6.14	管理處接獲一宗NR319號邨巴之超載投訴，管理處已向邨巴公司反映，對方答允跟進及改善。
	6.15	鑑於本苑蚊患嚴重，區經理較早前到柏麗灣實地考察該屋苑使用之滅蚊機，認為效果甚佳，推薦本苑使用。惟因未知價錢，暫時未有定論。
	6.16	本苑的網頁正逐步回復正常，法團會議紀錄、活動及管理處通告等其他資訊，近期已陸續上載，期望藉此進一步加強與居民溝通。
	6.17	7座D單位有棵石栗樹因生得太高，恐會產生危險，區經理要求委員到現場視察，交康樂小組決定是否要將之修矮。
7.	小組工作簡報	
	7.1	財務小組： a. 2012年度之修正後財務報告已接近尾聲，已催促管理處與核數師溝通，期望10月底完成全部核實程序。 b. 由管理處負責招聘之全職會計主任已於9月中到任，將主力：1. 處理日後之所有會計事務；2. 然後負責修正「善財」時期有誤差之財務報告。
	7.2	康樂及環境小組： a. 新一期綠悠計劃已於10月1日開展，工具房已重新整理。另維修工用釘板特製一些儲物木架供農友使用， b. 總結今年中秋活動有賴天公造美，最終順利完成，居民評價正面，委員對於今年的整體安排、新供應商的食物質素、參與人數音響氣氛等均感到滿意。
	7.3	工程小組： a. 眾多的工程項目在以上議程已經討論。
	7.4	交通及保安小組： a. 鑑於本苑違泊情況嚴重，將與保安開過一次內會，了解及檢討鎖車程序，並責成保安增派一隊人手加強巡查及嚴厲執行鎖車。另鎖車警告橫額正在製作中，完成後將掛於閘口當眼處，以提醒入邨車輛。 b. 向華懋申請將入閘後豁免收費時段由15分鐘增至30分鐘仍未有回覆，將會繼續跟進。
8.	其他事項	
	8.1	由於車場入閘系統更新後，業主車位將統一採用長距離入閘卡，而時租則沿用八達通付費，由於時租收費收益歸華懋集團，故基於用者自付的原則，華懋接受委員會意見，願意攤分是次更新八達通系統工程之費用，涉款約三十多萬，至於確實數字則有待核實。
	8.2	A31P機場巴士的中期檢討將於11月中屆滿，法團將把最後機會，在獲得伍顯龍區議員支援下，去信約見運署處、龍運巴士代表，表達爭取機場巴士駛青龍頭的訴求，另計劃於11月7日組織居民到荃灣區議會發起抗議及遞交請願信。
	8.3	委員同意統一全苑保安運作，由外判保安員負責大廈保安，故將遣散第19及20座共4名客戶服務員(CSA)，將按照勞工法例賠償，預計10月底待所有離職補償計算清楚後作即時遣散。本苑保安公司已答允優先聘用，按

	4 位 CSA 的意願協助安排新工作。
8,4	有關上次會議提及之「Locker Life 智能櫃」物流服務，委員認為可為業戶帶來生活上之便利，有興趣作進一步了解，並考慮邀請服務公司到本苑實地示範操作及講解。
8.5	由於屋苑今年聖誕將會繼續懸掛燈飾，惟因點倉需時，故委員追認應增購燈泡來替補已損壞的燈泡，以確保聖誕布置時有充足燈泡應用。「大西洋」將負責評估所需數量並負責採購，初步批款為\$35,000。
8.6	委員陳少英指位於屋邨出入閘口位置的龍柏盆栽遮蔽由植物栽砌出之「豪景花園」字樣，且經歷風吹雨打已經損壞及變形，環境凌亂要求復修龍柏盆栽須移回原位，管理處指因要租用吊臂車，將由園藝組跟進及估價。
8.7	秘書楊美娟提出管理處的雅虎電郵帳戶，收件人直接回覆時遇到障礙問題，管理處解釋是多年前因帳戶被「駭」後引發的後遺症，雖曾與雅虎方面要求還原，但因開戶資料不全而無法進行。主席建議如無法復修，不如重新開設另一新帳號以徹底解決問題，管理處承諾跟進。
9.	下次開會日期：2016 年 11 月 8 日(星期二)

會議於 10:35 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



楊冠益 主席

31 OCT 2016