



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 : 2016-1108-7G16

第七屆管理委員會(補選)十六次會議紀錄

會議日期 : 2016年11月8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、梁志輝、曾美君
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)
特別嘉賓	: 伍顯龍(荃灣郊區議員)
討論事項	
1.	匯報委員出席情況 秘書匯報委員呂小霞請假缺席，由於與會者已足夠法定人數(12人)，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15次會議紀錄(4/10/2016) 列席委員對上次(7屆第15次)會議紀錄並無異議及修正，予以通過。
4.	跟進上次會議事項
4.1	有關全苑消防設備執修後加工程已全部完成，承辦商「唯一」已提交完工紙，工程中再發現10座的一組有問題消防揸手玻璃將不列為後加工項目，會撥歸2017年維修工程。
4.2	有關地底喉管滲漏工程，新標書已於11月2日發出，已於11月7日截標，工程小組監察開標後再作討論，交下一次常通過
4.3	有關總污水渠工程涉及的打山石尾數，管理處及法團代表已於11月4日與「裕基」開會，當時獲提供的初稿尚欠70多萬元，最終共識是「裕基」執齊所有相關文件及開出最終付款數額。但根據「裕基」開會前提供之文件，本苑最終應付\$203,875.83。委員要求付款前需獲顧問公司及工程公司簽發的正式完工紙、最終付款通知書等，盡快了結事宜。另法團催促管理處要求「裕基」完成向水務署提交加建水缸的文件。 會後報告:「裕基」11月24日最新提交簽署文件，指本苑需付53萬多元，事項仍需跟進。

4.4	有關停車場八達通系統更新事宜，承辦商「漢玉」已展開大閘部份的工程，預計聖誕前可完成。
4.5	另管理處已收到長距離入閘卡的兩款樣辦（銀色底及白色底），委員檢視後即場決定選用銀色底的一款，落實後馬上通知承辦商印製，全苑 2,830 個車位各印 2 張提供予業戶（分別為一張主卡及一張編號加 A 字尾的副卡），另預留 500 張供業戶日後遺失補領時備用。另委員建議將一些不吉利的號碼如 4、14、24 及 44 等在智能編號中剔除。
5.	商討煤氣公司向第 13 及 14 座住戶發出維修報價事宜
5.1	煤氣公司已向本苑提出一份為期 36 個月、月費 \$7,668 之保養合約報價，當中包括為 13 或 14 座之公用直身煤氣喉管加塗防銹物料，另更換所有 2014 年前的橫喉。區經理認為 9 月份的煤氣爆炸事故或涉及煤氣公司人員的人為疏忽，而煤氣公司在事故原因未有定論前提出上述報會之做法令信息混亂，並不妥當，而且煤氣公司已拒絕管理處召開公聽會向居民解釋事件的要求，故在機電署的調查報告未完成前，暫時不立即處理該報價。惟如居民認為有更換喉管的需要，可自行決定。
5.2	有關向機電署索取事故調查報告一事，法團已委託伍顯龍區議員協助跟進。伍議員表示因機電署的報告正在查證及撰寫中，而仍須與肇事工人會面錄取口供，故報告或仍需 1 至 2 個月才能完成。而伍議員已去信機電署作進一步查詢及要求署方能會見居民解釋情況，令公眾了解事件全貌。
6.	審議及通過每單工程及服務超過\$10,000 報價申請
6.1	否決 1 座 13C 牆紙皮石維修 35 呎後加工程（東方、\$11,610），11 月 5 日早上工程部、委員與承辦商「東方」一同上單位視察及敲牆，無法判斷該位置是否有維修的逼切必要，最終不通過是項後加工程。
6.2	通過 1 座 10B 外牆搭棚及紙皮石維修工程，因有屋苑主任提出最低價的「美豐行」承接多項本苑工程，近期開始出現工程滯後情況，次選「創明居」因價錢僅差 \$180，故為免拖延施工，故選擇次選，惟委員要求向「創明居」議價，爭取至與「美豐行」同價。 註：是項工程共接獲以下 5 間公司報價，最終由「創明居」中標： 1. 美豐行 (\$10,820) 2. 創明居 (\$11,000) 3. 譽駿 (\$12,300) 4. 貝登 (\$14,000) 5. 海龍 (\$14,000)
6.3	通過 2 座 16E 及 17E 外牆紙皮石維修工程。 註：是項工程共接獲以下 5 間公司報價，最終由「美豐行」中標： 1. 美豐行 (\$16,860) 2. 貝登 (\$18,500) 3. 譽駿 (\$20,000) 4. 創明居 (\$31,500) 5. 海龍 (\$21,100)
6.4	暫緩通過 3 座 17C 外牆紙皮石共 6 處維修工程，委員指是項工程造價較貴，且暫無危險性，希望待統一招標實施後可以較低價錢完成。 註：是項工程共接獲以下 5 間公司報價： 1. 美豐行 (\$21,580) 2. 貝登 (\$24,000) 3. 譽駿 (\$25,100) 4. 創明居 (\$31,500) 5. 海龍 (\$31,800)
6.5	暫緩通過 4 座 13A 外牆紙皮石維修工程，委員指管理處未能提供充足照片，或令報價有所偏差，故要求管理處補齊資料後再行報價。 註：是項工程共接獲以下 3 間公司報價： 1. 進利 (\$13,700) 2. 譽駿 (\$22,600) 3. 美豐行 (\$24,790)
6.6	暫緩通過 6 座 21D 外牆紙皮石維修工程，委員指是項工程並無逼切需要，故留待統一招標實施後獲得較低造價後再進行。 註：是項工程共接獲以下 4 間公司報價： 1. 進利 (\$12,300) 2. 創明居 (\$12,700)

	3. 譽駿(\$13,500) 4. 海龍(\$15,300)
6.7	暫緩通過 8 座 2A 外牆紙皮石維修工程，委員指是項工程並無逼切需要，故留待統一招標實施後獲得較低造價後再進行。 註：是項工程共接獲以下 4 間公司報價： 1. 譽駿(\$12,900) 2. 東方(\$13,500) 3. 美豐行(\$13,960) 4. 貝登(\$15,400)
6.8	通過議 13 座 6C 外牆紙皮石維修工程。 註：是項工程共接獲以下 4 間公司報價，最終由「美豐行」中標。 1. 美豐行(\$10,080) 2. 貝登(\$11,800) 3. 譽駿(\$13,000) 4. 東方(\$13,350)
6.9	通過 15 座 C 幢樓梯天台上蓋漏水工程。委員指出若 15 座多幢樓梯需要維修，該座儲備將急速減少。 註：是項工程共接獲以下 4 間公司報價，最終由「榮威」中標。 1. 榮威(\$39,000) 2. 瑞禾(\$53,880) 3. 海龍(\$54,000) 4. 譽駿(\$198,500) 5. 進利(\$250,000)
6.10	通過 17 座大堂更換及安裝 Panasonic 3 匹分體冷氣機及 3 匹室外散熱器。 註：是項工程共接獲以下 4 間公司報價，最終由「怡富」中標。 1. 怡富(\$15,200) 2. 大興(\$15,400) 3. 祥發(\$16,800) 4. 立通(\$34,000)
6.11	通過保安室更換及安裝冷氣機，是項工程接獲 1 間公司報價。 怡富(\$15,200)
6.12	通過遊樂會更換後門雙玻璃門連鉸及鎖，是項工程只接獲 1 間公司報價。 創明居(\$14,000)
6.13	通過 B 車場 C、D 及 E 維修網球場圍網及固定支架工程。 註：是項工程共接獲以下 3 間公司報價，最終由「三興」中標。 1. 三興(\$25,500) 2. 創明居(\$33,000) 3. 倬健(\$43,300)
6.14	通過今年 12 月至明年 11 月份全苑用垃圾袋合約。 註：是項合約共接獲以下 6 間公司報價，最終由「通行」中標： 1. 通行(\$186,700) 2. 溢利(\$203,760) 3. 品高(\$210,552) 4. 沛揚(\$229,230) 5. 友誠(\$230,928) 6. 西興(\$305,640)
7.	各小組工作簡報
7.1	財務小組
	a. 2012 年度財務報告有望於 11 月底完成，過去兩個月曾發兩封審計證明書予合安及青龍，另向「青龍」發出了有關 2012 年 3% 公共分攤費用的付款通知書，有待回覆。
	b. 2017 年度財政預算正在商討和撰寫中，希望在 11 月 16 日召開的小組會議可進入最後版本。
	c. 小組經商討後達至一個結論：為不對每月收支表有太大影響，一些大數目的非恆常支出，建議將這類項目歸入基金戶口支付，當中包括稍後的長距離入閘系統的安裝費用，又因長距離系統只為車位業主提供，安裝費用及將來保養費用，將按車位的比例由各車場管理費負責。委員對此建議表示同意。
	d. 「大西洋」遞交的第一份維修合約帳單，其中水電維修公共部份之分拆僅為 \$2,360，佔總開支不足 2%，小組討論後覺得比例不恰當，故建議沿用舊合約的分攤比例，委員通過此建議。

	<p>e. 有關水務署追收本苑 77 萬餘元水費按金，委員通過用現金支付，惟要求水務署書面解釋這筆收費的計算方法，至今仍未獲回覆，由管理處繼續跟進。</p> <p>f. 日後本苑所有合約恆常支出項目，將以現今會計要求準則，即「應付」的方式入帳。另收支表亦會於特別帳目上加上注釋，讓委員或居民查閱時能夠知悉特殊支出項目。</p>
7.2	康樂及環境小組
	<p>a. 12 月 4 日南丫島蒲台島索罟灣旅行反應熱烈，120 名額於半小時內火速售罄，為免令住戶失望，管理處再聯絡船公司，結果成功租用另一艘船，提供額外 88 個名額。</p> <p>b. 遊樂會多用途室之長枱已非常殘舊，將訂購 6 張新的長枱替換，舊枱則會保留供興趣班使用。</p> <p>c. 有關綠悠計劃，A 車場頂部份凹凸位將進行天面批盪工程以防積水。部份違規過長的種植用竹枝已被收起，削至適合長度後歸還農友。</p> <p>d. 本苑樹木名牌計劃已經展開，名牌大小將因應植物的體積而有所不同。</p> <p>e. 中醫車上月電費為\$124。</p> <p>f. 因有居民投訴為何籃球場開放時間與網球場不一致。經考慮後決定將兩個場的開放時間將會劃一，12 月將發出相關通告。</p> <p>g. 302 小巴站上蓋加髹了防曬油，居民評價正面。</p> <p>h. 屋苑多處近期已陸續擺放龍柏盆栽，惟其中 21 座迴旋處擺放之 3 盆因有駕駛者投訴視線受阻，已要求園藝組加密修剪，減低影響。如情況無改善將再租用吊臂車，將其移到其他位置。</p> <p>i. 12 月份將開辦「利是封摺紙手工藝班」，共 3 堂(12 月 13、20 及 27 日)，名額 12 人，課程由義工教授，只收材料費\$230，稍後將貼出詳情供有興趣居民報名。</p>
7.3	工程小組
	<p>a. 2017 消防年檢已出標書。</p> <p>b. 全苑更換 LED 燈事宜，管理處正搜集產品資料，期望盡快能揀選合適本苑採用的物料及進行招標。</p> <p>c. 籌建新辦事處事宜進行中，會考慮先諮詢法律意見，謹慎行事。</p> <p>d. 通過聘請 2 名日薪制維修工，負責全苑車場剝落之天花維修。</p> <p>e. 跟進 B 泳池之維修，因池中只得一台出水口僅 4 吋的泵，擔心其功率不足，已要求「大西洋」及泳池承辦商，提供見是否需要更換，或提出其他優化方案。</p>
7.4	交通及保安小組
	<p>a. 今年屋苑冬防提早在 11 月展開，屋苑內將增設臨時崗位，保安員亦會加強巡邏。</p> <p>b. 鎖車的警告橫額將安排於屋苑內更換，每區會將鎖車架放置於路面，以加強阻嚇力。</p> <p>c. 夜更保安新主管已經到任，委員期望新主管能執正紀律及加強晚間巡邏。</p> <p>d. 因第 19 及 20 座於 10 月底正式譴散 4 名客戶服務員，改由保安員代替，而保安公司將就增加之人手每月向 19 及 20 座增收\$35,624 之保安費用，獲委員同意。</p>

	<p>e. 有關本苑爭取龍運 A31P 機場巴士駛經青龍頭段一事，由 10 月 31 日起至 11 月 6 日止，共收集到 3,799 (最終修正為 3,804) 位豪景居民的簽名，委員特別讚揚保安部今次積極配合，落力勸簽，而且每日匯報最新數據，最終達至此令人鼓舞的數字。</p> <p>f. 法團及居民代表已於 11 月 7 日到荃灣區議會交通及運輸委員會遞交爭取機場巴士駛經青龍頭的請願信，雖然獲得在席所有區議員支持，惟龍運巴士方面態度強硬，完全漠視居民訴求，委員對此表示氣憤。不排除會將行動持續升級，去信向申訴專員或平機會投訴。秘書楊美娟補充今次請願行動中認識了浪翠園業主代表，雙方已交換聯絡資料，希望能凝聚更大力量，日後一齊為本區居民爭取權益。</p> <p>g. 另外，是次區議會交通及運輸委員會上，亦通過了兩項有關本苑周邊小型交通改善工程，一為更改交通標誌，將本苑對出一段青山公路屯門至深井方向約 150 米的車速限制由 70km 降至 50km，以減低交通事故之發生；二為將本苑對面一段西行線的避車處停車灣延長，作為日後搬遷巴士站的前期工程。</p>
8.	管理公司工作匯報
8.1	屋苑滅蟲合約將於 12 月到期，現時已經收回所有標書，稍後將安排見標待，供法團揀選。委員要求日後每次滅蟲公司到本苑進行作業時，管理處應派人監察及紀錄存檔。
8.2	有線電視旗下之新免費電視服務「奇妙電視」將於明年 7 月啟播。管理處及委員於 10 月 28 日出席了講座。根據對方所提供資料，「奇妙電視」採用數碼及模擬信號入屋皆可行，惟如要光纖入屋，需在全苑進行一次調頻和接駁工程。管理處認為該工程或有影響其他固有電視或網絡接收的風險，故較傾向初期先行舊制式測試接收效果，待日後按情況，方考慮數碼化的工程。
8.3	有關上次會議議程 6.13 一宗鎖車要求退還罰款之申訴，委員審視個案後認為理據不足，決定不予退還罰款。
8.4	豪景花園網址將於 11 月 9 日到期，管理處已辦理續期手續。另有管理處沿用之 YAHOO 電郵帳戶因無法解決收件人直接回郵的技術問題，故考慮全面轉用 Gmail 帳號。
8.5	管理處最近成功全數追收回第一期某業戶欠交長達 32 個月的管理費連利息合共 \$35,104。
9.	其他事項
9.1	<p>a. 有關 5/11 晚 22:30 商場因總泵房水浸導至全苑暫停沖廁水突發事件，事發後水電保養承辦商「大西洋」已即時啟動緊急應變措施，抽調 6 人小組通宵進行搶修，並召來吸水車抽走泵房積水。主席特別讚揚承辦商反應迅速，將事故的損失減至最低，若抽水稍有遲緩，食水泵也受牽連。</p> <p>b. 至翌日凌晨 03:00 左右情況始受到控制，經檢查後確認泵房內 3 台 30 匹 (共 90 匹) 水泵及控制板全部因水浸失效。</p> <p>c. 由於同型號之水泵供應商並無現貨，須由海外訂貨，而訂貨需 6 至 12 星期之久，故「大西洋」在會上提出先重造新的控制電路板，然後在現貨市場上訂購一台功率 15 匹的水泵作臨時替代，務求盡快恢復有限度服務的方案，至於被浸的泵經檢查後應能在烘乾後復修，惟因今次屬嚴重事故，預計沖廁水暫停的情況仍須持續一段時間。</p>

	<p>d. 委員同意事態緊急，應以恢復沖廁水供應為首要，惟委員擔心新泵只有原來的 1/6 的功率，能否有效應付全屋苑需要。因此寧願多待一天，要求管理處和「大西洋」提供更佳解決方案，有委員亦答允協助在市場上物色更高功率的水泵。</p> <p>e. 委員了解後得悉今次水浸的主因是膠喉爆裂所致，提出復修時應以鋼喉替膠喉，以防同類事件再次發生。</p> <p>f. 其他維修方案的細節及善後工作則交由工程小組負責跟進。管理處已即時向保險公司報告備案，及將不斷發通告更新信息，讓業戶了解復修工程的最新情況。</p>
10.	下次開會日期：2016 年 12 月 13 日(星期二)

會議於 00:50 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

