



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 : 2016-1213-7G17

第七屆管理委員會(補選)十七次會議紀錄

會議日期 : 2016年12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、羅碧云、黃楊慕蓮、梁志輝、曾美君、李堅強、呂小霞
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)
嘉賓	Alan Leung、William Choi(招商海達保險顧問公司) 陳浩然(大西洋工程)

討論事項

1.	匯報委員出席情況
	秘書匯報並無委員請假缺席，由於與會人數足夠法定人數(14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16次會議紀錄(8/11/2016)
	修正上次(7屆第16次)會議紀錄第7.2(i)項有關「利是封摺紙手工藝班」的收費由\$230改正為\$130。
4.	跟進上次會議事項
4.1	於議程8通過揀選「唯一」為本苑2017年度消防年檢之承辦商。
4.2	於議程11通過揀選「冠保」為本苑5及19座地底消防喉實量實度維修之承辦商。
4.3	有關總污水渠工程涉及的打山石53萬多元尾數，工程小組審閱後覺得文件欠有系統支持文件，而管理處亦表示不清楚全部過程，故不能就此批款。管理處已知會「裕基」須提供是項工程由最開始階段至完成之全部文件的副本交予法團存檔，「裕基」回覆表示已在影印中，完成後將盡快交管理處。另法團叮囑管理處盡快向「裕基」及「寶豐」發律師信，避免對方以法團拖延為籍口提出訴訟。
4.4	有關智能泊車卡系統，已於12月12日起開始發卡，預計於12月31日完成。有委員提出如將智能卡長期貼於附送的卡套車會有安全問題，應清楚向用戶提醒附送之卡套並非鼓勵用戶長期將卡置於車上。管理處表示將向承辦商「漢玉」了解，並在系統正式使用向業戶發出正確使用方法、最佳感應位置及應否將卡套貼於擋風玻璃等指引，另日後系統正式使用時之通

	告將提供模擬圖片示範。另有委員提出要提醒用戶，智能卡並不適宜與AUTOTOLL貼近擺放，或會引起干擾。
4.5	有關11月5日本苑總沖廁泵房水浸事故之緊急維修及後續處理事宜：
	a. 經檢驗後，事故起因乃膠喉爆裂所致，當時水浸深至1.6米，整個泵房幾乎完全淹沒，令整個沖廁水系統完全停止運作。
	b. 本苑水電保養承辦商「大西洋工程」接報後，即時派出6名搶修人員到場抽走積水，至初步控制及掌握情況後，即進行多項臨時補救工程，以恢復沖廁系統基本運作。該項緊急搶修及調動水泵工程費用為\$39,000、一台高福牌15匹泵\$69,000及一台力霸20匹泵\$32,000(水泵費用包按吊運、安裝、人力及測試)，3項支出合共為\$140,000，將於議程12.1過萬元開支中追認通過。
	c. 「大西洋工程」負責人陳浩然先生指目前本苑沖廁系統雖已恢復運作，但只屬維持正常服務的應急方案，未來仍需進行改進工程，需要招標重整泵房。以防同類故再次發生。經檢查後，發現本苑沖廁系統目前的問題是設備老化、各項控制板位置太低，容易浸壞及欠缺去水設施，故對突發性事故難以預防。
	d. 按估計，今次最主要的損壞為3台高福變頻高壓水泵摩打及部份恆壓鼓，水缸亦證實有滲漏情況，保險方面大致可以承擔機器重置及是次臨時工程總損失約85%(墊底費15%，並需公證行批核是否必需工程)。日後再招標時，將包括重修上述3台30匹變頻摩打、更新恆壓鼓及上述c項的防範措施。
	e. 「大西洋工程」對於重組方案有以下建議： <ol style="list-style-type: none"> 1. 經檢查後，發現3台變頻泵浸壞的只是摩打部份，如復修後雖功率上有可能稍為下降，但仍然可使用而對整體運作不致有太大影響，較符合經濟原則，而復修後將以為一台恆常使用，其餘兩台可作為替補。 2. 汲取今次水浸致掣櫃損壞，日後重組泵房時應將掣櫃升上地面層，另建立一個工作平台方便操作； 3. 建議多裝一台緩衝抽水泵，遇事故時仍有時間可將水排走； 4. 在大閘更亭旁加裝預警系統，如泵房水位有異，讓保安人員可及時通報工程人員。 <p>委員接納上述建議，日後招標時會加入標書內容。</p>
4.6	a. 有關煤氣公司向13及14座業戶派發維修信件一事，機電工程署4名代表已於12月1日到訪本苑。至12月7日機電工程署亦已發信本苑，清楚指出該兩座之煤氣主喉管問題不太嚴重，只有部份位置有銹蝕情況，雖有個別單位的銹蝕情況較嚴重，但並不構成漏氣或爆炸的危險。另更指出較早前的氣體爆炸事件涉及人為因素，會跟進檢控氣體承辦商。
	b. 管理處已將此信件(原件為英文)及中文簡譯本以通告形式貼於13座至28座大堂，其中涉事的13及14座更逐戶入信箱通知業戶。
	c. 至於煤氣公司以喉管老化為由建議本苑更換喉管之事，於機電署發出此信件及區經理致電煤氣公司理論後，煤氣公司已發信，確認本苑之煤氣喉管並無迫切危險性。
4.7	a. 有關重啟2012年度之財務審計報告，「青龍」方面據悉仍在研究應否支付須由大業主攤分3%從各座基金戶口支付的公共開支(款額約12萬元)，法團立場是雙方按公契辦事。

		<p>b. 委員表示由於 2012 審計報告遲遲未能完成，有多項文件如 2012 年的水電費單及銀行定期單據欠奉，補領會長時間拖延進度，故不希望因一些輕微的事項繼續糾纏，如核數師因此需要發出 Qualified Audit Report (有保留意見之審計報告)只好無奈接受。</p> <p>c. 主席強調此舉是為免阻礙 2012 年之後的更重要的工作，並不代表法團已放棄追討上述款項之權利，因這筆大業主攤分公共開支的款項乃公契所訂明，故法團必會繼續跟進。</p>
	4.8	有關水務處增收沖廁水水費按金 \$ 772,240，正式通過以現金形式支付。
	4.9	追收欠交管理費一事，已勾選了多宗大額欠款個案準備展開法律程序，並向律師行索取報價，如該等業戶繼續拖欠，最終有可能將其單位申請強行拍賣以償還欠款。至於一些欠款 2 萬至 5 萬元的個案，管理處亦已準備好警告信，即將採取行動。
5.	審議及通過 2017 年度屋苑保險承保公司	
	5.1	是次會議特別請來保險中介公司「招商海達保險顧問公司」兩位代表 Alan Leung 及 William Choi 出席，為委員講解選擇承保公司及各類相關保險之資料。
	5.2	「招商海達保險顧問公司」為香港前 5 位的保險顧問公司，工作主要負責為客戶招標、分析報價及協助索償。今次協助為本苑的保險合約進行招標，標書大致根據本苑原有之保險合約，按實際需要增刪修訂，大致上所有保障已經涵蓋。至於保額多少則由屋苑自行決定，建議是「寧足勿缺」。因過往曾有個別案例賠償額特別大，故不建議一些強制性項目只購買法例規定的下限，同時亦應按需要考慮一些非強制之項目。
	5.3	招標已於 11 月 29 日截標，共接獲「中國平安」、「利寶國際」及「中國太平」共 3 家保險公司回標。「招商海達」經分析後，認為「中國平安」各項條件均較合適。委員決定選用「中國平安」，並先通過以保費為 \$493,828.96，購買 5.4 提及之各項保險。
	5.4	是次保險包括財產保險、公共責任保險、業主立案法團保險、現金保險及僱員補償保險共 5 類，但鑑於本苑各類公共工程進行頻繁，加上保安清潔等工作皆為外判，因個別合約承辦商所購買之保險，保額一般僅為法例規定之下限，因此區經理建議額外增購一項足夠保額之工程保險 (Contractor All Risk)，以防一旦發生不可預測嚴重意外時，能將風險轉移，避免本苑承受巨額損失。在席委員同意有防患未然的必要性，通過額外購買保額 3,000 萬之工程保險，保費為 \$30,000。(此項保費已包括在 5.3 項目內)
6.	跟進 2017 年度全苑財政預算案及增加管理費事宜	
	6.1	有關通告已經貼出，現正處於諮詢期，期間暫時只接獲單位數字的查詢及意見，其中有指主席上任前曾反對加管理費及承諾不加管理費。主席回應指此說法並不正確，因他當時是反對的是「管理費的不合理及無正確數據支持加幅」，而非加管理費本身，而今次加費是按各座實際財政狀況後釐定加幅。」
	6.2	區經理補充，由於本苑 2016 年度並無加管理費，即兩年來無加管理費。而管理費是包括應付日常開支，如管理處員工薪酬及眾多合約承辦商的收費，另外也要考慮到清潔和保安兩大承辦商的合約將於明年 5 月到期，到時預計會上調 10%之服務費，加上最低工資的新修訂和物價指數之上升，故今年 4%至 9%不等的加幅屬無可避免，並有以各座儲備彌補日常營運之赤字，以減輕業主的負擔。

6.3	委員特別指出，由於有部份座數的儲備金，按估計至 2017 年底將達到不足支持 3 個月營運的警戒水平，故此等座數的加幅為最高。
6.4	如諮詢期過後沒有太多反對意見，管理處會將增加管理費事宜之文件交法團批准，然後呈交華懋總部確認，以便趕及於 2017 年 1 月 1 日起開始執行，委員通過上述做法。
7.	通過揀選滅蟲合約新承辦商
	通過揀選「碧瑤」為 2017 至 2019 年本苑滅蟲合約承辦商（月費\$11,460，25 個月合約總數 \$286,500）。註：是項合約共接獲以下 7 間公司報價： 1. 碧瑤(\$286,500) 2. 丞美(\$450,000) 3. 誠信(\$521,250) 4. 張記(\$732,500) 5. 寶聯(\$783,000) 6. 利興(\$1,005,000) 7. 天美高(1,995,000) 註：2014 年 12 月至 2016 年 11 月合約資料：碧瑤(月費\$10,720，24 個月合約總數\$257,280)
8.	通過揀選 2017 年度消防年檢承辦商
	通過揀選「唯一」為本苑 2017 年度消防年檢承辦商。 註：此合約採邀標形式，共獲以下 5 家公司回標： 1. 唯一(\$20,500) 2. 惠南(\$49,800) 3. 集寶(\$29,930) 4. 萬力(\$22,750) 5. 萬安(\$82,311) 註：2016 年度合約資料：唯一 (\$20,500)
9.	揀選提供標準價格及之後按面積計算之搭棚承辦商
9.1	追認於較早前工程小組通過揀選「泓葉」、「永昇」及「日峰」為標準價格搭棚承辦商，3 家承辦商隨即開始承接本苑工程。
9.2	新制度下，管理處將集合 5 至 6 派予一家承辦商，而為方便工程安排，日後將採「船期模式」，即承辦商將提供指定起棚拆棚的施工日期，業戶如無法配合，將自動順延至下一期。
9.3	每一宗搭棚工程，承辦商將提供齊全之證書及保險。
10.	揀選按實量實度計算提供紙皮石維修服務之承辦商
10.1	追認於較早前工程小組通過揀選「文氏」為實量實度紙皮石承辦商。管理處指經過見標會後，因未能與部份投標承辦商於量度及定價準則達成共識，故暫時只揀選了「文氏」一家承辦商，並已經開始承接本苑工程。
10.2	工程小組稍後將相約其他承辦商再議條款細節，希望盡快落實更多承辦商加入。
10.3	採取此集體搭棚及維修紙皮石的模式，是要將目前的巨額外牆維修費用壓縮，降低來年增加管理費的壓力。
11.	揀選按實量實度計算進行地底喉管及相關配件更換工程承辦商
11.1	因應 5 座及 19 座消防喉地底喉管的維修進行招標，11 月 8 日截標，11 月 12 日開標，共接獲「三和」、「永豐」、「安迪」、「冠保」、「富林」、「華昌」及「環球」等 7 家承辦商報價。而因實量實度關係，故標書中投標價僅按每個工序的收費列出，故實際工程費用只綜合各項收費後作出推算和評估。
11.2	經評估後，以「冠保」的綜合價錢最便宜，加上「冠保」過往一直和本苑合作及有跟進上述工程服務亦令人滿意，故建議揀選「冠保」，並獲委員通過。
11.3	今次工程，不如上次聘請顧問，而由管理處執行監督，以節省開支。
12.	審議及通過每單工程及服務超過\$10,000 之報價
12.1	通過議程 4.5(b 項) 本苑總沖廁泵水浸事件，「大西洋工程」整合急修工

	程費用。(\$140,000)
12.2	通過本苑因籌建管理處及法團永久辦公室涉及更改土地用途所需之法律意見支援服務。鍾沛林律師樓 (\$13,500) 註：鍾沛林律師樓對於物業管理範疇乃行業公認最佳，故不作他選。
12.3	暫緩通過遊樂會視聽室更換2匹分體式冷氣事宜，因委員認為該視聽室面積不大，或可配備匹數較小的冷氣，故發還工程小組重新審視。 註：是項合約共接獲以下4間公司報價： 1. 怡富(\$13,300) 2. 大興(\$13,880) 3. 東聯(\$17,800) 4. 立通(\$26,900)
12.4	通過購買660L垃圾桶16個，替換第8座(1), 9座(3), 12座(1), 15座(2), 16座(2), 17座(3), 18座(2), 19座(1)及21座(1)損壞之垃圾桶，所購垃圾桶支出將由上述各座數攤分。 註：是項合約共接獲以下6間公司報價，最終由「寶得」中標： 1. 寶得(\$22,080、每個\$1,380) 2. 億達(\$22,720) 3. 品高(\$23,040) 4. 和豐行(\$23,968) 5. 凱昌(\$23,120) 6. 新世紀(\$26,880) 註：每個垃圾桶將會噴上所屬座數的記號及購買年份等資料，以資識別。
12.5	通過購買一部Fluke TiS20型紅外線熱像儀，以協助屋苑主任處理及偵測室內漏水個案。華輝 (\$10,800) 註：已比較多款市面上不同品牌及功能相若之產品，以這部價錢最低及功能合用，將直接向代理訂購。
12.6	3座17C外牆維修工程，委員已簽名通過，但因採新集體搭棚紙皮石工程制度有機會實量實度後過萬元，故在會上提出備案。
12.7	4座13A外牆維修工程，委員已簽名通過，但因採新集體搭棚紙皮石工程制度有機會實量實度後過萬元，故在會上提出備案。
13.	農曆新年活動撥款事宜
13.1	今年「新春行大運醒獅表演」之規模由去年5獅1龍縮減至2獅，並省去跳樁部份，拜神之後醒獅將繞全苑一周。醒獅方面接獲「何大漢龍獅會」(\$6,800)及「香港毅勇獅團」(\$8,800)兩家報價，委員商討後 通過揀選 由「何大漢龍獅會」承辦。
13.2	派利是環節由過往的現金改以朱古力金幣代替。
13.3	今年決定不邀請嘉賓出席。
13.4	拜神物品方面，將購買6隻燒豬及2隻雞，共接獲5家供應商報價(連燒臘師傅到場操刀)，委員商討後 通過揀選 「林記」為供應商，另水果及香燭等必需品由管理處預備。以下為報價詳情： 1. 林記(\$13,904) 2. 榮忠(\$18,150) 3. 金記(\$18,440) 4. 廣東(\$20,576) 5. 太興(\$24,240)
13.5	今年連接醒獅表演後，屋苑舉辦之嘉年華活動，共接獲3家承辦商報價(包4個遊戲攤位、工作人員及攤位禮物)，委員參考過承辦商提供的圖片後，認為「小丑創意」之攤位設計外觀最低價的「飛昇國際」吸引，故 通過揀選 「小丑創意」。 註：4個遊戲攤位分別為「爆谷機」、「幸運輪」、「超級滾球」及「扭波波」。 以下為報價詳情： 1. 飛昇國際(\$5,300) 2. 小丑創意(\$6,050) 3. 藝思製作(\$10,000)
13.6	全苑訂購年花總數為紅菊37盤、黃菊37盤及四季桔41盤(全部12吋盤)，分別放置於各座之大堂、頭閘及遊樂會。共接獲9家報價，委員商討後 通過揀選 「萬成」為供應商，以下為報價詳情：

		1. 萬成(\$15,020) 2. 東記(\$15,578) 3. 森記園(\$15,720) 4. 玫瑰(\$16,335) 5. 麗華(\$22,000) 6. 振興(\$26,845) 7. 惠民園(\$27,500) 8. 綠田園(\$34,978) 9. 綠怡園(\$36,780) 註：2016年供應商資料：萬成(\$14,650)
	13.7	年花費用沿用往年「用者自付」準則，將於各座數帳戶支帳。
	13.8	管理處將去信「華懋」各其他與本苑有業務往來之供應商及承辦商，要求贊助本苑今年之新春活動。
14.	各工作小組匯報	
	9.1	工程小組
		有關全苑更換LED燈於會議當日截標，反應熱烈，共接獲11家供應商報價，稍後將擇日期見標，以供委員評核挑選。
	9.2	保安及交通小組
		a. 有關違泊鎖車問題，12月1日起已於本苑範圍內掛上警告橫額。
		b. 未能泊入停車場的裝修工程車輛，本苑已落實執行措施，要求司機先到管理處繳交\$100按金，取得特別泊車證才可停泊於路面。
		c. 保安公司主動提出加強冬防，於晚間加設帳篷站崗。
	9.3	財務小組
		a. 有關財政預算製定，財務小組於11月16及26日將各座財政數據以電腦協助制訂其管理費加幅。
		b. 屋苑儲備金1,700萬於中國銀行開設之3個定期戶口(2個500萬及1個700萬)已於12月5日到期，並已再續存3個月，至3月6日到期，利率為0.55厘。
	9.4	康樂小組
		a. 基督教拿打素社康服務中心於12月7日到本苑為居民注射防流感疫苗，結果共打92針。
		b. 接獲本苑業戶來信，由請於12月24日平安夜晚上7:30至9:30於本苑進行報佳音活動。小組經考慮後對之並不反對，但已去信要求該業戶於活動進行期間遵守多項守則，如不能使用擴音器、不得進入大廈範圍以內、遇投訴須立即停止及移至其他區域及不得以衣飾或物品作任何宗教宣傳等。
		c. 本苑舉辦之南丫島及蒲台島一日遊活動已於12月4日圓滿完成，居民對登船安排、景點及午膳等安排俱感滿意，整體上口碑甚佳，其中利用本苑就近之碼頭作登船集散地更是令居民踴躍參與的主因。活動結束後法團將向區議會申請資助，估計可獲約\$3,750津貼，而扣除收入及津貼後，屋苑於整項活動只須作些微之補貼。
		d. 中醫車將為本苑居民提供服務延長一年，本苑只會每月向其收取相關之電費。
15.	管理公司工作匯報	
		a. 管理處收到消息，指已有居民就本苑無障礙設施不足問題向平機會投訴，委員表示未收到平機會進一步信息之前，暫時不再討論此事項，另亦先會諮詢屋苑律師之意見。
		b. 本苑去信要求NR319號邨巴提供殘疾人士乘車優惠一事，邨巴公司表示將研究其可行性，待有結果後會回覆本苑。
		c. 有關12座住客關注前座頭保安員被調走一事，管理處和保安公司已作調查，並與相關保安員了解，對方亦同意事件應告一段落，不想再有任何跟進。

	d. 近日車場發生 4 宗車輛被刮花事件，全部已報警處理，警方表示已有調查方向，保安部亦答應加強車場巡邏。
	e. 有關較早前本苑發生的一宗室內失竊案及氣槍傷人案件，正由警方調查中。
16.	其他事項
	a. 委員發現 B 泳池於 7 月 21 日至 10 月 21 日之水費高達 \$80,141.5，較日常使用量暴增 4 倍，雖然期間泳池曾因水質混濁換水兩次，亦曾清洗沙缸，惟增幅仍屬極不尋常，委員要求管理處去信水務處，要求調查及檢查水錶。
	b. 委員要求管理處密切監察本苑一切經由自動轉帳付款的公共開支，如發異常之帳目，應立即通報及進行查察。
	c. 有關本苑法律顧問之邀標，至今只接獲「禰氏」一家報價，費用為每月 \$1,000，委員同意聘用，並將繼續物色其他合適或不同範疇之律師行，以作「互補」。
	d. 有關在停車場增設電車充電站一事，管理處會繼續收集數據，初步評估如要落實計劃，至少需要約 30 部電車用家才能營運。
	e. 有關議程 12.2 本苑興建永久管理處及法團辦公室一事，委員特別關注日後執行此項工程時，是否需要得到 100% 業主同意，要求鍾沛林律師行在這點多作解釋。
17.	下次開會日期：2017 年 1 月 20 日(星期五)

會議於 00:30 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



12 JAN 2017