



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

檔案編號 : 2017-0120-7G18

第 7 屆管理委員會(補選)18 次會議紀錄

會議日期 : 2017 年 1 月 20 日(星期五)
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、李堅強、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(屋邨主任)、張文輝(候任屋邨經理) |

| 討論事項 | |
|------|--|
| 1. | 匯報委員出席情況 |
| | a. 秘書匯報 3 位委員曾美君、呂小霞及梁志輝請假缺席，由於與會人數已足夠法定所需人數 (12 人)，主席宣布會議有效。 b. 由於區大明經理將於 2 月份離任，候任經理張文輝(Stanley Cheung)應邀列席是次常會，正式介紹與眾委員。 |
| 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 17 次會議紀錄 (13/12/2016) |
| | 委員投票通過 2016 年 12 月 13 日第 17 次常務會議紀錄。 |
| 4. | 匯報大閘長距離八達通系統運作情況 |
| 4.1 | 12 月 30 日起開始試用，初期暫時運作大致暢順，對於部份未熟習使用新卡的車主，或因卡的感應力未達標，已安排保安人員於閘前協助。 |
| 4.2 | 發現部份智能卡有失效及出現感應力弱情況，暫時已知絕大部份日本製車使用效果理想，但歐洲車因車窗鍍膜物料緣故，未能做到不攪低車窗亦能感應的效果。管理處已要求承辦商「漢玉」查找原因及加以改善，另已登記有問題的知能卡，稍後將聯絡車主安排換卡。 |
| 4.3 | 管理處匯報截至開會日，仍有百多個車位業主仍未取卡，大部份為不在香港或聯絡資料不詳之業主。為免影響整體運作，對未能取得業主授權的車位之租戶已作出臨時發卡安排。 |
| 4.4 | 時租八達通方面，疑因安裝時干擾線路，導至上數出現問題，管理處指此部份只涉及華懋車場時租收入事宜，與長距離系統並無關，現已交「漢玉」跟進及改善。 |
| 4.5 | A 車場系統已開始安裝，B、C、D 場亦已展開前期的線路鋪排，委員發覺各車場有加裝代表泊滿之「FULL」顯示牌的需要，要求「漢玉」提供報價，供「華懋考慮」。 |

| | | |
|-----------|---|--|
| 5. | 匯報 LED 燈跟進情況 | |
| 5.1 | 已完成登報招標及報價，共接獲 11 家供應商入標。經分析程序揀選了其中 7 家條件較有優勢的公司見標，最終認為「邁迪照明」在產品質素、售後支援及價錢各方面條件較平均，故於 1 月 18 日之第 12 次工程小組邀請「邁迪」代表到本苑為其旗下品牌 Wellypower 進行現場示範。 | |
| 5.2 | 委員對「邁迪」的產品示範感到滿意。另「邁迪」代表更指出如全苑改用 LED 燈後，一年可節省 173 萬之電費，值得投資。 | |
| 5.3 | 出席當日 9 位工程小委員組出席委員(逾法團半數)，希望可以及早更換，以趕及在農曆新年前完成部份區域之安裝測試。在席全部 9 位委員一致同意即場通過揀選「邁迪」為計劃首階段之供應商，並將決議交回今次常委會追認撥款。 | |
| 5.4 | 第 12 次工程小組會議 9 位在席委員包括：小組召集人梁國強、楊冠益(主席)、蘇少燕、曾美君、黃楊慕蓮、劉啟文、呂小霞、陳少英及李慧敏。 | |
| 5.5 | 之後即場議價，「邁迪」同意提供進一步優惠，48 吋 T8 光管由 \$38 減至 \$35、24 吋 T8 光管由 \$24 減至 \$23，18 吋由 \$27 減至 \$26。另會提供一定數量之 3W 燈泡樣本，供本苑公共區域之公共「波燈」試裝。 | |
| 5.6 | 是次訂購之產品分別為 48 吋(3,795 支)、24 吋(330 支)及 18 吋(85 支)的 T8 暖色光管，首階段換燈區域為第 1、2 座及 A 車場地下。 | |
| 5.7 | 首批光管已經送達，由「大西洋」負責安裝，預計日內可以「亮燈」，並隨即收集居民意見。 | |
| 5.8 | 是次全苑更換 LED 燈計劃為屋苑改善工程，支出將由 2017 年度屋苑基金戶口付帳而非由日常收支戶口支出。 | |
| 6. | 匯報寶豐打山石工程尾數事宜 | |
| 6.1 | 已收最終帳單但文件仍然未齊全，其中有關打山石 100 日後加工程之前期費用之保險費單，更因部份數目被遮蓋而未能作實。委員表示仍有疑問，已向裕基要求提供單據及當時實際工作的詳細資料，要待所有文件齊全才會付款，其中 必需包括 相關之保險單據。 | |
| 6.2 | 由於事件橫跨數屆法團，故有委員提出在最終付款前，先去信前屆法團之主席及工程小組主要委員，獲對方提供意見後始會付款。 | |
| 6.3 | 委員又提出，吸收今次經驗，日後再遇同類之大型工程，應要求與承辦商每隔 14 日開會一次，交代工作進度或提出後加工程。以作紀錄及監察。區經理表示日後撰寫標書時將加入上述條款。 | |
| 7. | 匯報商場水泵房重整計劃進度 | |
| 7.1 | 根據「大西洋」事後檢查，發現被浸壞的 3 台泵的摩打經再繞線後可以復修。雖然再繞線後摩打的功率或有損耗，但仍屬可接受範圍，因此節省購買新泵的資源可購置一個外置變頻系統及 3 台 500 公升恆壓鼓。 | |
| 7.2 | 區經理表示農曆大除夕前可完成標書草稿。 | |
| 8. | 匯報泳池改善工程進度 | |
| | 由於泳池保養合約將於 5 月屆滿，因此改善計劃須加緊進行，將邀請專業泳池公司到現場視察，提供專業詳盡改善意見及報價供委員參考。 | |
| 9. | 審議及通過每單超過 \$10,000 之工程及服務報價申請 | |
| 9.1 | 暫緩通過商場管理處 22 號鋪位 1/4/2017 至 31/3/2018 租金(月租 \$20,400)。因委員認為月租由原來 \$17,000 升至 \$20,400 加幅太高，已去信華懋租務部要求議價，待對方有回覆後交下次會議商討。 | |
| 9.2 | 於 1 月 18 日工程小組預先通過揀選「邁迪照明」為本苑 LED 燈更換計劃首階段供應商，並即時議價，現於會議追認通過撥款 (\$142,625，註：詳情見議程 5.3 至 5.6)。 | |

| | | |
|-----|----------------|---|
| | 9.3 | 通過購買 B 泳池用 WR225 防水物料共 100 升(15 罐 4 公升及 10 罐 2 公升)，因此物料較冷門，供應商極少，中國及德國產品只得一份報價，最終選擇採用德國產品。(利豐行\$12,000) |
| | 9.4 | 因支付屋苑日常支出的滙豐銀行帳戶現金快將用罄，故較早前已由富邦銀行戶口轉帳\$5,000,000 至滙豐銀行戶口應用，於常會中追認通過。 |
| 10. | 各工作小組匯報 | |
| | 10.1 | 工程小組 |
| | | a. 第 1、2 座及 A 停車場地下日內將全面更換 LED 光管，小組稍後將會收集資料，以比對與傳統光管耗電量之差別，以確認其慳電效能，待有了數據後將作公佈。 |
| | | b. 集體搭棚及紙石皮新制度運作已實施 1 個月，已完成 13 宗工程，運作大致暢順，新制度下大大簡化了審批流程，暫時效果理想。 |
| | | c. 有關 C 停車場被撞毀圍牆之復修工程已經完工，並由屋宇署及合資格認可人士確認及簽批，證明工程符合規格。 |
| | | d. LED 燈供應商「邁迪照明」提供一批波燈燈泡樣本，將安裝於本苑公眾區域，暫定 1 月 24 日晚亮燈，以測試效果。 |
| | 10.2 | 保安及交通小組 |
| | | a. 收到 302 號專線小巴的加價通知，加幅輕微可以接受，惟法團亦去信小巴公司，表達本苑居民對 302 經常誤點及脫班的不滿。對方亦已回覆，解釋問題出於長期請不到司機，人手短缺下暫時難以改善服務。 |
| | | b. 12 月 20 日接到陳恆鑽議員之緊急來電，邀約委員及居民代表出席翌日舉行關繫本苑爭取 A31P 途經青龍頭段的會議。結果委員楊美娟、蘇少燕及陳少英出席了會議。在各方努力下最終成功爭取 A31P 每日於清晨 5:45(愉景新城往機場)及晚上 23:45(機場後愉景新城)對開一班特別班次，試驗期直至 4 月 30 日。委員表示雖然特別班次的數目和時間並非太理想，但總算踏出一小步，希望在試行期間居民可以躍躍乘搭提升使用量，為爭取下一步行動增添談判籌碼。 |
| | | c. 1 月 9 日接獲區議會公共交通運輸委員會來信，闡述政府「人人暢道通行」計劃細節，指政府計劃在荃灣區 14 個行人通道選出 3 個增建天升降機。而豪景花園外的天橋亦為候選工程之一，據文件資料顯示，豪景天橋相較其他工程有一定優勢，故法團決定全力爭取，稍後將約見本區伍顯龍區議員及其他區議員要求協助。另有全苑簽名運動及於 3 月及 5 月區議會會議及表決時舉行時發起請願，呼籲本苑居民可參與支持。 |
| | 10.3 | 財務小組 |
| | | a. 2012 年度核數報告的最新版本，核數師作出有保留意見的計報告，包括 1. 法團往來帳及大業主貢獻收入、2. 或然負債。基於上述兩點未有充足憑證作為提共審核意見的基礎，故不能信納法團往來帳及大業主貢獻收入是否存在重大錯誤陳述。 |
| | | b. 與「青龍」的對數表二者相差\$177,185.95，其中\$117,783.61 為「青龍」應分攤之 3%公共開支，惟該筆款項尚待「青龍」確認，因此核數師未能對大業主貢獻收入不提意見。 |
| | | c. 因上述款項將繼續帶至 2013 年應收未收帳目中。故即使核數師對 2012 年帳簽署作實，亦不影響本苑繼續追討「青龍」之權利。委員要求索取法律意見。 |

| | |
|-------------------|--|
| | <p>10.4 康樂小組</p> <p>a. 南丫島及蒲台島一日遊活動除了賣票收入外，亦獲區議會通知獲批 \$3,750 之贊助，而因有購買抽獎禮物及午飯加餸等額外支出，故整項活動最終需補貼 \$256.4。因區議會之贊助金仍未收到，差額暫由遊樂會基金撥出。</p> <p>b. 注射預防流感針活動已於 12 月 7 日完成，原先預計有 100 人參與，但最終有 8 人缺席，因而需繳付 \$145，整項活動屋苑需補貼 \$480 附加費，亦會由遊樂會基金撥出。</p> <p>c. B 網球場的圍欄維修工程已經完成，因工程中發現尚有個別位置有問題需要執修，已交工程人員處理。</p> <p>d. 所有訂購之年花已送抵屋苑。另外 7 座一棵瀕死之樹證實無法挽救，已租用高台車將其移除。</p> <p>e. 新春行大運活動基本上已經準備就緒，過了農曆年將開內會商討細節。</p> <p>f. 新訂購的 660 公升垃圾桶全部送達，已安排調配至各座使用。</p> <p>g. 有關泳池收到 8 萬多元水費帳單一事，已聯絡水務處到來檢驗水管。</p> <p>h. 有關與「泓澤」因泳池藥水收費問題之紛爭，委員認為當時泳池已放水，對方根本沒有使用有關之藥水，而本着合約精神，本苑願付費用之半數，惟「泓澤」堅持收取全費。小組須待徵詢法律意見後再作處理。</p> |
| <p>11.</p> | <p>管理公司工作匯報</p> <p>11.1 區大明經理將於 2 月中至下旬離任，正式介紹接任的張文輝先生予委員認識，張先生為資深持牌房屋經理，擁有豐富物業管理經驗，將於 2 月下旬上任，區經理表示交接工作可順利完成，離任前會完成手頭上未完之工作，包括撰寫水泵房重組工程之標書，有信心新任經理可做好屋苑的管理工作。</p> <p>11.2 上月常會通過撥款的手提紅外線感溫攝影機已經購入，屋苑主任執勤時已開始使用，對於確認個別單位漏水個案提供更高準確性。</p> <p>11.3 有關興建管理處及法團永久辦事處一事，標書已接近完成，並已交由鍾沛林律師研究地契，區經理提及可聘請在此方面有相關經驗的「裕基」負責向屋宇署入則。</p> <p>11.4 有第 6 座業戶要求加建冷氣機集水喉系統，管理處表示需時間先找承建商進行估價，再交由該座業戶自行決定加建與否，如事件有後續，將交工程小組跟進。</p> <p>11.5 管理處前台收取管理費及處理客戶資料的電腦系統逐漸老舊，運作極慢，為提高效率，要求更換 MYOB 系統，以提升效率。經比較後認為購置伺服器版比單機版更穩定。</p> |
| <p>12.</p> | <p>其他事項</p> <p>12.1 管理處提出一宗 1 月 16 日之鎖車退款申請，委員聽取事件報告後，認為事主申辯理據不充份，故否決退款。</p> <p>12.2 會後委員再召開內會，通過財務小組改由委員蘇少燕擔任召集人，原召集人委員梁國強則改任副召集人。</p> <p>12.3 管理處收到本苑前法團主席羅先生交來一份圍欄工程顧問公司署名發出之文件，內容為有關本苑部份業戶的圍欄工程跟進事宜之通告，並要求張貼各座。雖然該文件之圍欄工程原屬私人性質，但考慮涉及本居民者眾，故法團亦願意代其張貼。惟大前題是須先得到前主席羅先生註明，該通告文件的出處及圍欄關注組聯絡人資料後才可張貼，以免製造混亂，稍後管理處將發信予前主席羅先生。</p> |

| | |
|-----|--|
| 13. | 下次開會日期 |
| | 由於農曆新年關係，2月份常會暫停，下次常會定於2017年3月7日(星期二)舉行。 |

會議於 11:50 結束

記 錄：劉健明

豪景花園業主立案法團

