



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：2017-0411-7G20

第7屆管理委員會(補選)第20次常務會議紀錄

會議日期：2017年4月11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、羅碧云、黃楊慕蓮、石楚芬
出席管理公司代表	劉瀚群(行政主任)、張文輝(屋邨經理)、陳浩銘(助理屋邨經理)、劉健明(屋邨主任)
出席業戶	杜先生(21座)

討論事項	
1.	匯報委員出席情況
	秘書匯報委員吳娟華、曾美君、呂小霞、梁志輝、李堅強請假缺席，開會時在席委員共有9位，已足夠法定所需人數，主席宣布會議有效可以開始。及後再有1位委員到場，最終與會委員總數為10位。
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19次會議紀錄(7/3/2017)
	a. 對於紀錄10.4段內容有以下修改： 10.4收到「華懋」有關商場22號舖位管理處續租通知，租金將上調20%至\$20,400，經議價後獲覆加租至10%（即每月\$18,700）。惟法團欲將22號舖與租約於6月屆滿的23號舖同步續約，以減省手續並節省律師費用，故將去信「華懋」要求將22號舖續約押後至與23號舖約滿時一併處理，待管理處回覆。
	b. 通過2017年3月7日第19次常務會議紀錄其他內容。
4.	跟進上次會議事項
4.1	有關擾攘多時打山石尾數事宜，已於3月份支帳付款，為事件正式劃上句號。
4.2	有關清潔(誠信)、保安(安民警衛)服務的短暫延約至8月底及N319R村巴公司(華國旅運)續約2年事宜，均已獲對方簽署回條表示同意。
4.3	有關泳池保養及改善工程於議程5繼續討論。

4.4	有關 2012 年度之 TL60 核數報告已經完成，只待核數師提供最後核實版本，可簽署通過作實。之後會計主任會優先處理 2016 年度之收支報告，之後再追補 2013 年度 TL60 及 2012 年度法團之核數報告。
4.5	有關「青龍」應付本苑 11 萬餘元的公共開支攤分，行政主任回覆已將事件呈報財務總監，正待法務部律師意見。
4.6	有關 8 月萬元超額水費一事，經水務處查驗後證實水錶機件運作正常，雖然已支付該筆款項，以避免過期罰款，惟法團認為管理處於監管上有責任，應承擔部份費用。行政主任回應指水費超支一事，事發後各面方已作出全面檢討，現時已開始每月抄錶的監察措施，惟要管理公司賠款理據並不充份，亦無先例。
5.	審議及通過泳池救生員及保養服務
5.1	有關泳池救生員及保養服務合約，共接獲 9 份回標。委員亦已於 3 月底約見條件較合適的 5 家承辦商。
5.2	綜合考慮標價及其他因素後，以「鴻豐」的條件最為優厚，此公司的標價不但為回標承辦商之中最低 (\$445,160)，而且公司早於 1988 年成立，有豐富營運泳池保養之經驗，現時承接之保養合約達 188 項，青山公路一帶有多個屋苑由其公司負責，相信可發揮協同作用；另有具規模獨立的工程部及技術支援組，相信維修保養方面可較全面。
5.3	康樂小組委員特別指出「鴻豐」有豐富協辦嘉年華會活動經驗，方便將來考慮新嘗試。
5.4	委員推薦「鴻豐」為本苑未來一年之泳池保養及救生員服務承辦商，獲在席委員全數通過。
5.5	確認 B 泳池今季開放日期為 5 月 19 日至 10 月 15 日；開池首日及最後一日為免費入場，其餘時間票價維持不變（即成人每節 \$16、老人及小童 \$8，晨早優惠時段 \$10）。至於上季未用使用之入場票則可續用至 6 月 30 日，逾期作廢。
5.6	心形泳池今季開日期為 7 月 1 日至 8 月 31 日。管理處稍後將張貼有關開放時間及收費詳情之通告。
6.	審議及通過每單超過 \$10,000 之工程及服務報價申請（共 11 項）
6.1	通過第 16 座 6 樓 B 單位客廳及睡房花槽邊鋼筋爆裂之紙皮石維修工程。(\$10,560)
6.2	通過第 17 座 11 樓 C 單位主人房花槽天花外牆爆裂之紙皮石維修工程。(\$10,560)
6.3	通過第 17 座地下泵房更換 2 台 15 匹高福版食水泵(國泰、\$56,600)。註：根據水電部報告，2 台食水泵運行時發出噪音超標，因而遭低層業戶投訴，經檢查後為機齡較舊及機件老化所致，故建議更換。是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 國泰(\$56,600)、 2. GRUNDFOS (\$58,540)、 3. 高豐(\$59,000)、 4. 吉龍 (\$59,600)、 5. 漢記(\$60,000)
6.4	追認通過第 22 座 1 號升降機更換升降機門腳變形彎曲的不銹鋼地軌。(星瑪 \$18,000)

6.5	通過泳池更換水泵之工程，包括兒童池泵、B池15匹水泵及心池止回閥。(大西洋 \$33,800) 註：較早前已通過接納「大西洋」之泳池改善工程方案，由於報價單指明型號缺貨，故採納其建議，採用質素及性能較佳的法國製泵，不另收費。
6.6	通過訂購第1-12座使用(按使用量攤分)660支T5 2呎LED兼容光管。(德光 \$29,700)
6.7	通過訂購B泳池、心形泳池、F,G網球場及籃球場使用(按使用量攤分)200W LED射燈。(科恩 \$1,800/個，先通過每支價錢，數量後補)
6.8,	通過訂購全苑外圍區域使用(按使用量攤分)1,440個E27 9W LED燈膽。(科恩 \$31,320，其中300個已送貨)
6.9	通過訂購全苑各座外圍使用(按使用量攤分)4000K 200W LED一體式射燈。(科恩 \$1,800/個，先通過每支價錢，數量後補)
6.10	通過遊樂會多用途室更換雙開玻璃鏡門。(創明居 \$21,700) 註：是項工程共接獲以下5份報價： 1. 創明居(\$21,700)、2. 騰達(\$26,800)、3. 怡境(\$31,500)、 4. 譽駿(\$39,000)、5. 耀灃(\$152,000)
6.11	暫緩通過第14座側公園更換鞦韆架底地蓆及鞦韆包膠鐵鍊一對。 註：委員對包膠所用物料及其耐用程度有質疑，要求分析該兩項報價，讓更換地蓆可先進行。註：是項工程共接獲以下6份報價： 1. Osiss (\$6,500 不包鞦韆座位)、2. 怡境(\$10,066) 3. 創明居(\$10,080)、4. 譽駿(\$12,000)、 5. 耀灃(\$12,800) 、6. 騰達(\$14,500)
7.	各工作小組匯報
7.1	保安及交通小組
	a. 有關路政署撥款為本苑外青山公路行人天橋加建升降機一事，經過努力爭取後，最終在全部14項候選工程中列第4位，由於只有前3位能夠入圍，因此今次爭取只差一步未能成功(但仍為後備方案第1位)。
	b. 結果雖然令人遺憾，但委員認為豪景能夠克服先天條件如位置較偏闊及人流較稀疏等不足，最終取得第一後備資格，已屬難能可貴。而整個爭取過程中，居民的表現如聯署行動共收集到3,705個簽名，與及於區議員到來現場視察街坊時站出來表達意見，熱心參與屋苑事務等，都值得讚揚，亦打動了本來不支持豪景的區議員，最終給予本苑較高評分，令今次行動能夠「超額完成」。主席多謝交通小組成員付出時間拜訪議員辦事處游說，法團稍後將去信各區議員向其致謝，。
	c. 本苑一向爭取的改善交通配套有好消息，九巴將於4月24日起加開早晚對開兩班往返青龍頭(總站設於本苑外天橋底下)至沙田禾輦的48P特別路線，方便往返新界東上班的居民。
	d. 有關A31P機場巴每日加開一班駛經青龍頭的試行班次將於4月30日結束，有消息指「龍運巴士」將以乘客量偏低為由，或將此特別班次取消或改試其他時段。委員認為「龍運」最初以其1小時的行車時間不能應付延線為由而拒絕將駛經青龍頭段路線常規

	<p>化，然而委員曾多番作實乘測試，確認 A31P 即使繞道青龍頭，全程仍不超過 55 分鐘，如今「龍運」卻又搬出「容量不足」的理由並不合理。法團決定以此為理據，繼續向運輸署、區議會及「龍運」爭取。</p>
	<p>e. 針對村內路牌指示不清，易令道路使用者產生混亂的問題，委員近日已巡遍全苑，並作資料重整及再規劃各大小路牌，稍後將逐步報價訂製及更換。</p>
	<p>f. 由於近期業戶於網上群組上以相片投訴保安員不當行為的個案日增，其中以當值時睡覺或玩手機的案例最多。小組是日下午剛約見保安經理陳計安，商討如何改善保安員的紀律。陳經理答應會再訓示保安員，並會嚴厲執行紀律處分。根據紀錄，已有多名被投訴睡覺的保安員被即時調離本苑。</p>
	<p>g. 不過小組亦指出，承認部份投訴相片的日期難以核實，有部份更是數月前的舊相片，增加審查的難度，亦相對削弱管理方面執行紀律的公信力。</p>
	<p>h. 另小組已向陳經理要求提供因相片投訴而離職的保安員數目，又查問是否有離職保安員於「過冷河」後再派駐本苑，陳經理回覆不存在上述情況。</p>
	<p>i. 屋苑近期有關狗隻之投訴日增，更肆無忌憚地在村內公共地方遛狗，任由狗隻隨處便溺、狗吠製造噪音等，對不養狗戶造成嚴重滋擾及衛生問題，21 座業戶杜先生於會上作出投訴及質詢委員有何處理方案。委員表示明白情況嚴重，並指出問題在於部份業戶不自律，亦分享了有遛狗外傭對出言勸阻的委員惡言相向的經歷。</p>
	<p>j. 委員指由於情況逐漸失控，故將不再姑息，舉凡接到投訴或舉報，只要查明屬實，將立即發出警告信，隨而律師信，一切將按照大廈公契及遁法律途徑處理。</p>
7.2	康樂小組
	<p>a. 接納回收商「永春環保公司」提出之新建議，並與之續約 2 年至 2019 年 8 月，期間透過舊衣物及光碟回收，本苑選擇每月 \$7,400 之固定收入。</p>
	<p>b. 小組有意添置健身器材，現正向「戴麟趾基金」申請撥款（上限為 \$90,000）。</p>
	<p>c. 母親節「火龍果農莊、水耕農場新界一天遊」旅行活動將於 5 月 7 日舉行，現時報名進行中。</p>
	<p>d. 與康文署合作的「與鄰共舞」活動，導師已到本苑視察，認為場地合適。</p>
	<p>e. 有關全苑須更換垃圾桶，於「淘寶網」發現同材質款式相若之產品，而價錢僅為向本地供應商訂購約一半，認為如能節省資源其實可考慮試用，會先訂購一個樣辦供大家參考。</p>
	<p>f. 第 9 座倉庫已清理完畢，之後將用作存放置帳篷、水馬及膠橈等物資。</p>
	<p>g. 發現第 13 座龍形圖案右邊龍尾位置之福建茶枯死，已指示園藝部重新栽種。</p>

	<p>i 有關第 19 及屋苑各座須增添花卉事宜，鑑於過往訂購花卉品質難有保證，故今次由委員親自到元朗花場直購，發覺比報價更便宜。</p> <p>J 較早前有 21 座低層住戶因不喜歡地下花槽新種花卉之顏色，兩度擅自將其拔走。委員對這等破壞公物的自私行為予以譴責，並指示如應掌握該業戶身份後立即報警處理，另向該住戶發警告信。</p> <p>k. 有關屋苑近期訂購花盆，採購部及園藝部於驗收貨物時溝通不足，驗收程序和分工極不理想，反映管理處運作混亂，需多改善又工人於送貨期間更意外撞爆 19 座食水管，保安亦未即時察覺。委員促請經理作全面檢討。</p>
7.3	財務小組
	<p>a. 由於招聘一名協助會計主任製作核數報告之短期合約數據員一直未有人應徵，委員認為短約工作欠吸引力，故將改以彈性較大的 Freelance 形式聘請，希望新人盡快到位。</p> <p>b. 已要求管理處提供最近一年內除管理費以外，所有屋苑應收帳目（如保險索償、MPF 回撥等）的清單明細，以更準確反映屋苑的財務狀況及有效追收未收的款項。</p> <p>c. 現時每月按時抄水電錶以監察使用量的措施已成恆常化，將作長久執行。</p> <p>d. 委員就以法團名義於「淘寶」開戶作日後訂購，向管理處查問可行性及能否配合既定採購程序。管理處回應這類型網購只適用一些小額採購及只以零用現金消帳，至於大額或需涉及保養換貨之採購，則本地購買更有保障，此議題可於將來會議再探討。</p>
7.4	工程小組
	<p>a. 2017 年度消防檢測報告已完成，共 157 項需執修項目。其中包括更換過期滅火筒，惟因本苑仍有未過期的備用滅火筒庫存，只須再驗證即可繼續使用，已要求清點數目及安排重檢，以節省開支。</p> <p>b. 本苑之公共天線及門禁保安系統之維修保養，現時由一家承辦商負責，合約將於今年 7 月 31 日屆滿。由於現時由一家保養商兼顧兩個範疇效果並不理想，故小組建議再招標時將兩部份之標書分拆，希望得到更專業的服務。</p> <p>c. 要求車場入閘系統的承辦商「漢玉」，將系統車位業主部份及華懋時租車位部份的保養費用分開詳列明細，以便拆帳。</p> <p>d. 有關興建管理處及法團永久辦公室事宜，法律諮詢工作仍繼續進行，「青龍」對於日後改變土地用途已答允會盡力配合。法團望獲得「青龍」的書面同意。</p> <p>e. 有關於車場加裝充電車位一事，初步構思於 B 車場揀選 4 個「華懋」車位作為試點。至於收費及其他詳情，小組將繼續討論。亦請行政主任將構思轉交「青龍」方面考慮。</p>
8.	管理公司工作滙報
	由於大部份事項已於議程 7 各小組滙報中陳述，故不再重覆。另跟進中事項已夾附月報呈交各委員參考。
9.	其他事項

9.1	委員提出4月8日晚本苑302小巴士站附近聚集逾20部車輛，驚動附近居民，經了解後，原來為一有本苑業戶參與的車會在此舉行周年聚會，並於該空曠位置拍照留念。委員首先對夜間保安對事件反應遲緩表達不滿，而重申業戶如欲在屋苑內舉辦任何活動，應事先向管理處說明情況及申請許可。
9.2	由於本苑未能物色到膠樽回收承辦商，現時於各座環保垃圾箱收集到的膠樽只能由清潔部當一般垃圾丟棄。法團要求將發通告通知業戶膠樽回收箱將會封箱停用，增加透明度。
9.3	4月有1宗鎖車要求退款申訴，車主以誤認華懋車位為時租位及只曾短暫離開為抗辯理由。委員聽取報告後，認為車位清楚髒上「華懋車位」字樣，難以構成誤導，另保安乃根據業主指示作即時鎖車，與違泊車輛停泊時間並無關係，加上未能找到投訴人的時租入閘紀錄，認為對方理據不充份，決定不予退款。
9.4	有關12月13日通過12.1項由「大西洋工程」整合急修本苑總沖廁泵水浸工程，費用將由維修基金中支帳。
9.5	居民如欲查閱任何有關本苑之標書、工程合約等非公開文件，應事先作書面申請以便安排，而文件只能即場閱讀不能取走。另委員如欲取走文件，亦需先得三司或與文件相關之小組召集人協調，以免浪費。
9.6	有關議程6.11遊樂會因鏡門損壞而須更換一事，委員認為原鏡門損壞原因或涉及人為，但卻無從追究責任，故建議在多功能室加裝閉路電視以作監察，將交下次工程小組會議商討。
10.	下次開會日期：2017年5月5日(星期五)
	及後更改為5月4日(星期四)。

會議於 00:35 結束

記 錄：劉健明

豪景花園業主立案法團



主席 楊冠益

27 APR 2017