



# 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](mailto:info@hongkonggarden.org)

Web Site : [www.hongkonggarden.org](http://www.hongkonggarden.org)

檔案編號：2017-0504-7G21

## 第 7 屆管理委員會(補選)第 21 次常務會議紀錄

會議日期：2017 年 5 月 4 日 (星期四)

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、梁志輝、吳娟華
出席管理公司代表	劉瀚群(行政主任)、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)
出席嘉賓	冠保工程鄒漢淇先生

### 討論事項

1.	<b>匯報委員出席情況</b>
	秘書匯報委員曾美君及呂小霞請假缺席，開會時在席委員共有 10 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 11 位。
2.	<b>通過是次會議議程</b>
	列席委員一致通過是次會議議程。
3.	<b>審議及通過第 7 屆 20 次會議紀錄 (11/4/2017)</b>
	就議程 4.6、6.5、6.11 及 7.1 作出修訂(改動部份詳見附件)；並通過 2017 年 4 月 11 日第 20 次常務會議紀錄其他內容。
4.	<b>跟進上次會議事項</b>
4.1	與泳池保養商「鴻豐」正式簽約，正安排進場事宜。改善工程方面，新訂之水泵已於 5 月 2 日到貨，並放置於 B 車場空位，承辦商「大西洋」本答應於 5 月 6 日完工，惟會議當日仍未動工。委員擔心延誤會影響泳池開池，另水泵長期放置車場空位亦非妥當做法，要求管理處催促「大西洋」盡快進行換泵工程，並過程須留紀錄。
4.2	有關 14 座小公園維修及翻新設備事宜，於上一次常會中，委員原有意將更換地蓆和韃鞞分拆為兩個項目，惟管理處指出如分拆單價須多付 \$2,000，建議維持「套餐」形式，並推薦最低報價 (\$6,500) 的「奧斯捷」承辦，工程包括更換 12 塊地蓆及一對韃鞞鍊，韃鞞鍊將選用合乎安全標準的不銹鋼鍊，委員商議後通過此方案，但決定韃鞞

	鍊不加裝包膠。
4.3	有關第 5 座及 19 座消防喉滲漏維修，邀得承辦商「冠保」負責人鄒漢淇先生列席。委員首先表達對工程一再拖延的不滿，並希望工程可盡快定完。鄒先生表示由於今次工程為實量實度，須待鑿開地面後觀察情況如須維修水管的長度、深度才能計算出實際價錢，而根據現時第 19 座已開鑿部份觀察所得，須更換之喉管約 20 米，而每米之材料價約為\$2,000，估計總造價應不會超過\$200,000。委員認為差幅太大難有預算，要求「冠保」提供較確實價錢，惟對方表示現階段無法作實。管理處亦表示因是次工程並無聘請顧問公司監察，因此只能由承辦商按合約實量實度處理。
4.4	委員對上述情況表示無奈，惟要求「冠保」於日內提供換喉之工程總預算費用。另「冠保」承諾工程可在 14 個工作晴天後完成，所有工人須有詳細值勤紀錄，管理處全程作監察、拍攝，並定時向法團匯報工作進度。
<b>5.</b>	<b>商討特別業主大會安排</b>
5.1	通過今年之業主大會定於 7 月 12 日(星期三)舉行。地點為本苑 F 及 G 網球場。時間方面晚上 8 時開始登記，8 時 30 分正式開始，屆時將邀請民政事務署代表出席。
5.2	大會最主要之議程為投票及通過保安及清潔兩份外判合約。點票公司及印刷為是次大會唯一支出項目，稍後將進行邀請報價。
5.3	管理處將負責籌組工作，當晚之音響、帳篷及枱椅由本苑自備。
<b>6.</b>	<b>審議及通過每單超過\$10,000 之工程及服務報價申請 (共 3 單)</b>
6.1	通過第 20 座高壓通渠及檢視渠洞狀況工程。(太空、\$10,800) 是項工程共接獲以下 4 家報價： 1. 太空(\$10,800)、2. 聯信(\$14,500) 3. 現代(\$17,000)、4. 俊柏(\$18,000)
6.2	有條件通過第 27 座大堂更換 2 台 2 匹大金牌冷氣及相關裝拆及重造假天花生口工程，惟要求承辦商之提交報價單各項目價格之明細，及提交重新設計假天花之草圖始批出合約。(俊柏、\$58,000) 是項工程共接獲以下 6 家報價： 1. 俊柏(\$58,000)、2. 帝國(\$58,700)、3. 永康(\$73,800) 4. 立通(\$80,000)、5. 倬健(\$82,500)、6. 祥發(\$91,800) 註：承辦商已於 5 月 7 日補齊所需文件；另 28 座同規格之假天花工程原擬以後加工程形式交予俊柏(因兩宗同規格工程同時承接，相關人工、材料及保險共用下可提供較低價錢)，惟委員指示須按正常程序另作獨立請購報。
6.3	有條件通過第 13 座保安控制室加裝寬頻線連 24 個月服務合約(1 條 Fix IP 寬頻線及 100Mbps 網速)，以配合監察及遙距控制頭閘及各車場車閘之操作。委員要求管理處確保能與「漢玉」的工程及設備配合、提交工序時間表及釐清是否有其他隱藏收費後始正式簽約安裝寬頻線。(香港寬頻、\$11,496)
<b>7.</b>	<b>各工作小組匯報</b>
7.1	<b>保安及交通小組</b>
	a. 屋苑保安新合約將於明天登報公開招標，截標日期為 5 月 22 日。

	<p>b. 有關村巴同意繼續提供兩年服務及首年不加車費之協議，已收到村巴公司正式簽署回覆作實。</p> <p>c. 全苑各座將於本月陸續更改門禁密碼，管理處將安排通知住戶之事宜。</p> <p>d. 為加強屋苑道路安全，將在屋苑各「交通黑點」加置減速路學，位置已於小組討論，目前將待確認報價。</p> <p>e. 上月鎖車數目為 12 部。</p> <p>f. 為遷就政府每年 5 月 1 日起實施的最低工資，新一份保安合約期為 20 個月(2017 年 9 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日)。至下一份才回復正常之 24 個月</p> <p>g. 有關本苑之保安牌照費，翻查紀錄後確認除首次的費用由管理公司繳付外，以後皆由屋苑支付。每年的牌照費為 \$ 14,650，另外每 5 年付續牌申請費 \$3,500 (今年須繳交)。</p>
<b>7.2</b>	<b>康樂小組</b>
	<p>a. 2 月份之衣物回收之收入為 \$4,466，較過往減少，已入帳及查核是否計算錯誤。</p> <p>b. 已收到可口可樂公司 2 月份之收入 \$2,258.20，但 1 月份的單據則仍未收到，管理處會跟進。</p> <p>c. 有關 13 座公園全面翻新工程，包括更換全園地蓆及環保木，現時接獲 7 家公司回標，而最低標一家之報價約。委員商討後，認為將該公園翻新更可美化屋苑環境，邨內兒童及居民多一個遊玩及優憩場所，即使花費不菲但亦值得。而按德勤指引，是項工程只須邀請招標後交由常務會議通過。另委員提出公園翻新應盡量做靚外觀，如選擇顏鮮色艷的材料和配套等。至於工程細節小組將會跟進。</p> <p>d. 母親節「火龍果農莊、水耕農場新界一天遊」旅行活動已告滿額，並於周日(7日)出發委員對居民的踴躍支持及提供贊助的「安民警衛」及「誠信清潔」表示謝意。</p> <p>e. 由於發現「綠悠計劃」不少前參加者仍有不少雜物擺放在田四周，已發出信知會，限其於 5 月上半月內自走清走，否則管理處將會處理。</p> <p>f. 與康文署合辦之「與鄰共舞」活動，居民反應熱烈，決定加班，將於 6 月 2 日至 7 月 29 加開共 4 堂課，並已迅速滿額。</p> <p>g. 由於較早前於淘寶購買之垃圾桶試辦質素未如理想，故將訂購本地供應商的產品，而清潔部會嘗試維修部份現有垃圾桶，以應付新桶到位前的需要。</p> <p>i. 清潔標書(20 個月合約)已發出、5 月 5 日於報章刊登招標廣告、12 日邀請有意競投的承辦商到訪作實地視察，22 日截標、23 日開標、31 日完成回標分析，並於 6 月中將舉行見標會，下次常會議決及推薦條件較佳的承辦商予業主參考。</p> <p>j. B 泳池的補修瓷磚及防漏工程已完成，5 月 19 日可如期開池。</p> <p>k. 新泳池保養商「鴻豐」可協助籌辦嘉年華會，故委員暫定 8 月 20 日(星期日)舉行，為控制參加人數，委員以 8 比 3 通過是次活動</p>

		將會收費，至於費用多少及其他細節將由康樂小組再討論。
	<b>7.3</b>	<b>財務小組</b>
		a. 2016年9至10月份屋苑收支報表已完成，待委員最後審視及簽批後可正式公佈。
		b. 會計主任急需人手協助展開重造2013年屋苑收支帳，因未能聘請到全職會計助理，故改為由「華懋」公開招聘一名半日制兼職會計助理，管理公司將修訂員工架構表。
		c. 有關「青龍」3%之應付本苑帳項，行政主任表示已聽取法律意見，而財務總監亦同意付款，待查核單據及計算款額後將安排支付。
	<b>7.4</b>	<b>工程小組</b>
		a. 有關本苑之門禁保安及電視天線保養合約，由於委員覺得過往由一家承辦商負責，專業性或有不足，故建議日後分拆兩份合約招標。
		b. 2017年度之消防年檢執修招標進行中。
		c. 有關頭閘及A、B停車場八達通系統屋苑及「華懋」按用者自付原則攤分安裝及保養費問題，助理經理陳先生在承辦商「漢玉」協助下，仍在進行釐清及分拆雙方應負責的費用。
		d. 考慮到「漢玉」已完成了頭閘及A、B場的工程，基於合約精神，法團無奈地先替「華懋」墊支全數工程費用，稍後再向「華懋」追收其應付部份。惟委員對於「華懋」遲遲未能完成計算工作表示遺憾，並催促盡快完成及將款項歸還。
		e. 全苑更換LED燈事宜，已進展至第12座，將繼續簽批購買所須之光管燈泡，陸續完成其他座數。
		f. 興建永久管理處及法團辦事處一事，標書已經發出，5月12日截標，之後按程序開標、回標分析及邀約投標商進行實地視察等。
		g. 有關與「倬建工程」16座「脆皮地」之紛爭，暫時仍未收到對方對於法團接出方案之回覆。
		h. 管理處更換MYOB收費系統，電腦硬件已經簽批及到貨，至於軟件及系統移植則仍在報價中。
		i. 屋苑清洗水缸時間表有所調整，沖廁水缸由原來3個月一次改為半年一次；食水缸則維持不變，即每隔3個月沖洗一次。
		j. 車場增設充電車位事宜，仍等待承辦商提供方案。
		k. 商場沖廁水泵房改善工程，因截標後只收到3分標書，未符合德勤指引最少5個報價的要求，故將會繼續招標。如果最終仍未夠數，將會撰寫報告解釋。
<b>8.</b>		<b>管理公司工作匯報</b>
	8.1	經理張文輝於4月中呈辭並已離職，現由行政主任劉瀚群暫代經理職務，而新屋苑經理招聘正進行中，稍後將安排人選予法團委員面試。
	8.2	由於發現有保安員見到養狗戶狗隻有違規行為時，不但未有勸喻或制止，更與狗隻嬉戲。故已經指示屋苑保安員，如被發現有上述行為，將會立即被解僱。

	8.3	由於第3座有業戶就本苑無障礙設施不足而構成對傷殘人士歧視向平等機會委員會作出申訴。平機會來信要求法團委員出席調解會，共謀解決方案。主席已答允出席，日期為6月2日，屆時管理公司亦會派員列席。
	8.4	有關管理公司有所疏失而招致8萬元超額水費一事，法團對此提出「強烈譴責」及繼續保留追究權利，並要求管理公司吸取教訓，做好監管。
9.	<b>其他事項</b>	
	9.1	委員通過由富邦銀行戶口轉帳500萬元至滙豐銀行，作為支付屋苑日常開支之用。
	9.2	由於今年管理公司將原有助理屋苑主任(AEO)職位統一升格為屋苑主任(EO)，委員查詢日後如有屋苑主任離職，是否必需只能聘請EO替補而不能再聘用薪酬及資歷較低的AEO。行政主任回覆日後招聘可按實際需要再行調整及更改架構表，且程序簡單。
	9.3	現時不少住戶裝修時均會申請要求將食水喉管繞經公用走廊接駁水錶，為防當發生爆水管意外時會浸壞升降機招致重大損失，委員通過日後同類改動工程，喉管均不能置於升降機之上方。
	9.4	「帝景酒店」於4月26日晚邀請法團出席一項聚餐交誼活動，旨在與同區各大型屋苑之業委會作交流，出席的包括「麗城」、「浪翠園」等約七、八個屋苑的業委會。法團認為可趁此機會結識鄰近屋苑的管委會，以便日後一齊合作參與地區事務，結果當晚有超過10名委員報名出席活動。
	9.5	法團秘書指出，出席活動前已向廉政公署社區關係組查詢，獲覆廉署視法團為私人公司，參與這類宴請無觸犯條例，法團可自行決定是否赴會，而接受餐飲款待亦不構成利益收受，只須申報即可。另因席間有抽獎活動，委員亦就此達成共識，日後如有同類抽獎，不能接受任何價值超過\$2,000之現金、優惠或禮品。
10.	<b>下次開會日期：2017年6月27日(星期二)</b>	

會議於00:35結束

記 錄：劉健明

豪景花園業主立案法團



楊冠益

2 JUN 2017



# 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](http://www.hongkonggarden.org)

附件

檔案編號：2017-0411-7G20

## 第7屆管理委員會(補選)第20次常務會議紀錄修改部份

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。
6.5	通過泳池更換水泵之工程， <b>包括兒童池泵、B池15匹水泵及心池止回閥</b> 。(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。
6.11	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， <b>要求分拆該兩項報價，讓更換地蓆可先進行</b> 。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)
7.1	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「客量不足」的理由並不合理。 <b>法團</b> 決定以此為理據，繼續向運輸署、區議會及「龍運」爭取。

註：紅色為增補之文字、綠色為刪減之文字、藍色為改正之錯字

