



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 : 2017-0627-7G22

第 7 屆管理委員會(補選)第 22 次常務會議紀錄

會議日期 : 2017 年 6 月 27 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) 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、李堅強、曾美君
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)
出席居民	蘇先生(26 座)

討論事項	
1.	匯報委員出席情況 秘書匯報司庫梁國強及委員呂小霞請假缺席，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 3 位委員到場，最終與會委員總數為 12 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 21 次會議紀錄 (4/5/2017) 列席委員一致通過上次會議紀錄。
4.	跟進上次會議事項
4.1	B 泳池新訂購之水泵已於 5 月 9 日由「大西洋」完成安裝。
4.2	各座大堂之門禁密碼已經完成更換。
4.3	協助會計主任重整 2013 屋苑帳目的半日制會計助理終成功聘請，將於 7 月 3 日履新。
4.4	有關某業戶向平機會投訴，要求在大堂加建無障礙通道一事，6 月 2 日平機會安排的調解會，主席及管理公司代表原已答允出席。惟該業戶臨時通知未能出席，並要求改以電話對談。主席認為電話傾談並不適合，故已婉拒。至於會否另行再約見則暫時未有定案。
4.5	訪客車輛入閘後的免費停車時段已於 5 月 24 日起由 15 分鐘延長至 30 分鐘，對此法團向「華懋」同意及配合表示謝意。

	4.6	有關停車場智能卡及八達通系統的安裝費用，將由屋苑維修基金支付。
5.	商討特別業主大會安排	
	5.1	7月12日(星期三)晚召開之特別業主大會，將投票選出未來兩年保安及清潔合約。有關籌備工作正全力進行中。總預算約為\$35,000，支出包括議程及投票表格(全苑2,830住宅及相同數目車位)之影印紙張及印刷費用、700+份郵寄予本苑以外登記地址之信封及郵資、印製場地布置用橫額、僱用點票公司，聘請派選票人員及其他雜費等。
	5.2	場地租金、音響、帳篷、枱椅等器材屬屋苑固有資產，故上述各項目並無任何支出。
	5.3	相關議程及投票表格已經印製完成。明日(28/6)將會放於全苑住戶信箱及郵寄予非居本苑之業主。
	5.4	大會當晚於8時30分開始，8時正開始登記。由於必需10%業主出席方符合法例，若當晚待至9時30分仍未夠法定出席人數，將宣告流會，5.1項之支出將全數損失。
6.	審議及通過「2017大廈消防年檢執修」承辦商	
	於5月初招標，5月19日開標，並於5月22日第15次工程小組中商議及分析後，委員推薦最低標的「唯一」，於今次常會追認(見議程9.6)。	
7.	審議及通過「屋苑總沖廁水泵房水泵維修及改善工程」承辦商	
	於4月17日招標，5月2日截標，5月19日見標會了解各投標商的改善方案及施工細節後，5月22日第15次工程小組中商議及分析後，委員推薦「大西洋」，並於今次常會追認(見議程9.7)。	
8.	審議及通過「聘用認可人士處理本苑興建綜合辦公室」之顧問工作	
	於4月28日招標，5月5日開講解會，由於有投標顧問公司要求提供更多資料，故截標日期順延至5月19日，最終有5份回標。5月22日工程小組會議上決定約見條件較合適的3家。6月2日見標後委員推薦「雅斯」，考慮其標價最低，亦較熟悉本苑情況，並於今次常會追認(見議程9.8)。	
9.	審議及通過活動撥款及每單工程及服務超過\$10,000報價申請	
	9.1	通過第5座1樓D室之外牆紙皮石維修。工程按搭棚及紙皮石實量實度機制，預算\$8,644，惟恐有機會超支，故預先在常會報備。
	9.2	通過第5座22樓A室之外牆紙皮石維修。工程按搭棚及紙皮石實量實度機制，預算\$11,996。
	9.3	通過第13座3樓C室之外牆紙皮石維修。工程按搭棚及紙皮石實量實度機制，預算\$11,022。
	9.4	通過第5座19樓F室外牆之紙皮石維修。工程按搭棚及紙皮石實量實度機制，預算\$16,700。
	9.5	追認通過12座更換大堂保安門禁系統，可以密碼/電話對講機及智能匙卡操作，智能匙卡須額外訂購。(特佳 \$18,000-系統\$13,000/智能卡\$5,000，包首年保養)，是項工程共接獲以下4家報價： 1. 特佳(\$18,000 - 系統\$13,000/智能卡\$5,000)、 2. 柏衛(\$16,500 - 未能提供智能卡)、 3. 創威(\$35,000 - 系統\$23,000/智能卡\$12,000)、 4. 警城(\$38,400 - 系統\$24,400/智能卡\$14,400)

	註：法團選擇了相等於智能卡功能的紅色匙扣，每戶免費派發4條，額外要求每條\$100。
9.6	追認通過屋苑2017廈消防年檢執修承辦商。(唯一 \$209,910)
9.7	追認通過屋苑總沖廁泵房水泵維修及改善工程承辦商，但需承辦商施工前提交工程進度表。(大西洋 \$258,000)
9.8	追認通過聘用認可人士處理本苑興建綜合辦公室顧問工作。(雅斯 \$290,000)
9.9	追認通過有關承辦商「冠保」按實量實度追加報價之第5座200mm消防喉維修預算(約\$107,700)及第19座80mm消防喉維修預算約(\$67,700)。
9.10	追認通過特別業大會提供核對業主資料服務、印製光標選票及點票服務之承辦商。(迪恒 \$29,200)
9.11	暫緩通過蛛車保養方案，發還小組再討論。(峰源 \$13,000 一年，另每次培訓課程\$5,200)
9.12	通過購置一台7米高之鋁合金架高空工作平台，以取已老化及損壞的舊設施(上溢\$15,800)。是項採購共有以下4份報價： 1. 上溢(\$15,800 加送手推車一台)、2. 力天五金(\$20,502)、 3. 寶銘(\$21,069.9)、4. 新諾(\$13,500，只能提供6米高之製品)
9.13	按資料通過購置以下列各類LED燈，以繼續全苑更新照明工程： -T5 24吋570支供13、14、16-21座使用(德光 \$25,650)、 -T5 48吋150支供16-21座使用(德光 \$8,700)、 -T5 48吋90支8W供8-12座使用(德光 \$5,220)、 -E27 9W LED 180個供7-12座使用(科恩 \$3,240)、 -E27 9W LED 510個供16-18座使用(科恩 \$9,180) 註：由屋苑維修基金支付
9.14	通過商場22/23號舖管理處新合併之1年新租約，租期由1/7/2017至30/6/2018。(兩舖合併新租約為每月\$37,000、管理費\$2,200、冷氣費\$3,168及每季差餉\$5,220)
9.15	通過有線第1台按合約條款自動續約12個月(11/6/2017至10/6/2018)。(有線電視月費\$2,300)
9.16	通過購買第3座地下泵房沖廁水泵配件之預算。(\$15,000)
9.17	追認通過第16座大堂3匹分體式Panasonic冷氣機及相關工程(已完工)，(怡富 \$17,700)。是項工程共收到5份報價： 1. 怡富(\$17,700)、2. 祥發(\$20,300)、3. 大興(\$20,500)、 4. 俊柏(\$29,500)、5. 立通(\$30,000)
9.18	追認通過第27座更換1號升降機1匹環保型冷氣機1部。(已完工)(其士 \$22,000)
9.19	通過第27座2號升降機更換1匹環保型冷氣機1部。(其士 \$22,000，經議價後27+28座同步更換，折扣後減至\$21,000)
9.20	通過第28座2號升降機更換1匹環保型冷氣機1部。(其士 \$22,000，經議價後27+28座同步更換，折扣後減至\$21,000)
9.21	通過第20座更換大堂Panasonic掛牆1匹冷氣機及相關工程。(創興 \$22,980)。是項工程共收到5份報價：

		1. 創興(\$22,980)、2. 祥發(\$24,100)、3. 怡富(\$25,500)、 4. 俊柏(\$30,000)、5. 立通(\$40,000)
9.22	通過	第 13 及 14 座公園更換地蓆，估計約需 670 件，如需要再後加追補。(奧斯捷最終議價後\$112,000、後加每件\$120 及 2 年保養) 是項工程共接獲 7 份報價： 1. 奧斯捷(議價前\$118,150、後加每件\$120、2 年保養)、 2. 怡景(\$172,928、後加每平方米\$1,032、1 年保養)、 3. 三興(\$180,900、後加每件\$270、1 年保養)、 4. 保得(\$200,000、後加每件\$250、1 年保養)、 5. 創明居(\$249,280、後加每件\$320、1 年保養)、 6. 譽璇(\$250,000 全包、無保養)、 7. 耀豐(\$296,000、後加每件\$300、1 年保養)
9.23	暫緩通過	現承辦商提供之大廈天線及保安系統保養服務延期，事項將交回工程小組再行討論。(栢衛、每月\$20,000)
9.24	通過	今年 9 月 30 日本苑舉辦中秋燒烤活動撥款。(\$80,000)
9.25	通過	今年 8 月 20 日本苑夏日繽紛水上嘉年華活動撥款。(\$4,000)
9.26	暫緩通過	D 車場維修或更換閉路電視錄影機 2 台，委員要求管理處和保安部檢查全屋苑車場相關設施後，呈報全部壞機數據再一併作處理。(預算\$16,500)
7.	各工作小組匯報	
	7.1	保安及交通小組
		a. 5 月份鎖車數目為 6 部，另智能卡系統漏洞已經堵塞，將嚴格執行業戶憑卡一車入一車出的規定。將於車場全部車輛檔風玻璃擺放通告，並觀察一星期，之後違規車輛將被扣鎖。
		b. 5 月份共發出 13 封有關狗隻問題之警告信，將視乎改善情況再商議發新通告之內容。
		c. 印製 20 幅全新「不准養狗」的警告橫額掛於全苑各處。
		d. NR319 號村巴新合約將於 7 月 1 日開始，將於各村巴士站張貼時間表。新時間表星期日及公眾假期邨巴順延 1 小時運作，尾班車於 7:25pm 由荃灣開出，試行 1 個月，方便更多假日外出居民。有委員關注保險問題，委員指示管理處諮詢法律意見。
		e. 保安反映村內膠馬不敷應用，將進行補購。
		f. 已通過於 21 座菜園村斜路路段加裝路拱，預算來回線各做一條，將參考 24/25 座對開一條之規格，造價每條 6 千多元。
	7.2	康樂小組
		a. 報告一宗受傷索償個案，一位網球教練於 D 車場 3 樓男廁意外被一支擺放在洗手盆側的鐵枝割傷手背，傷及筋膜，事主指傷勢嚴重，或導至未來 2 至 3 個月喪失工作能力。現已向本苑提出索償，包括醫療費用及停工期間之收入。管理處已將個案交由保險公司處理。
		b. 由於涉事的鐵枝來歷不明，事發時事主因要開洗手盆底的水掣，結果不慎意外受傷。委員指如保安巡邏時可較細心注意，及早發現漏水通報維修清潔工人及時移除該不明鐵枝，意外可以避免。

	<p>c. 回收衣物因為 2012 至 2016 年之收入仍未能完成結算，待確實數，額後，會將總收入撥入屋苑慈善基金。</p> <p>d. 遊樂會近日發現蜈蚣，更螫傷保安員，為免發生危險，已將兒童天地部份圍封。6 月 30 日承辦商「碧瑤」將入村進行滅蟲。</p> <p>e. 遊樂會之兒童玩具大部份已陳舊及損壞，顧及衛生及安全問題，會將之全部移走。</p> <p>f. 新一期「綠悠計劃」(2017 年 10 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日)將於 7 月 9 日上午 9 時半至 19 日下午 5 時接受報名。7 月 31 日下午 3 時在遊樂會進行抽籤，到時歡迎居民到場監察。費用方面與上一期相同。</p> <p>g. 心形泳池開放日期定為 7 月 1 日至 8 月 31 日，每日兩節，分別為下午 1 時至 5 時及下午 6 時至晚上 10 時。</p> <p>h. 拉丁舞班學費由每課\$40 增加至\$50。</p>
7.3	財務小組
	<p>a. 2012 年管理公司核數報告已經完成。</p> <p>b. 5 月份共有 11 宗因業戶拖欠管理費而入稟小額錢債法庭的個案，9 宗已完成並判屋苑勝訴。對於有業戶來信作豁免利息及其他手續用之申請，小組商討後議決如屬定法庭裁決之罰款，將不得豁免。</p> <p>c. 協助會計主任的半日制會計文員已成功聘請，7 月 3 日履新，委員希望有助加快重做 2013 屋苑帳目的速度。</p> <p>d. 確認在以下 2 種情況管理公司將會啟動追討及入稟小額錢債審裁處程序：1. 車位管理費欠款多於 1 年、2. 住宅單位管理費欠款多於 3 個月及總結欠多於\$12,000。</p> <p>e. 有關屋苑因前承辦商「進利」未能提供齊全完工文件故一直未有付帳一事。委員決定由屋苑主任代其確認完工後支付有關帳，惟須對方支付每宗\$300 之行政費，將會查詢對方之意向。</p> <p>f. 法團於「中國銀行」及「交通銀行」的 7 個定期存款戶口，目前結存為\$47,046,372。</p> <p>g. 財務組已檢討 3 款開支及採購程序的文件名稱，使委員清楚其意義及作用。另日後所有分期非一次性付款帳單，將夾附付款進度表，以便委員簽票時清晰過往的付款情況，各表格已於 6 月 21 日開始使用。</p> <p>h. 委員要求管理處日後接到各類帳單時，應作登記及紀錄，方便查核進度，以避免延誤付帳。</p> <p>i. 委員關注因第三者過失導至本苑損失，要求管理處將報備保險的個案製成表列方便查閱及跟進每宗個案之進度。如責任屬於對方，則必須追討全數費用，以免涉及本苑的保險公司，引致日後保費之提升。委員要求如有裝修申請個案，管理處需檢視裝修公司或業戶有否購買公眾責任保險，以保障將來因維修意外帶來的損失。</p> <p>j. 有關車輛撞毀屋苑閘杆的個案，根據目前維修合約，定下發生撞壞閘杆的收費為\$6,000，而於閘杆之標示則統一寫上罰款\$10,000，另如涉及其他設施損壞則另作賠償。</p>
7.4	工程小組

	<p>a. 有關 19 座錶前掣熱融事件引發潛在火警危機，委員對此關注及憂慮，責承工程部全速作全面檢查及更換，並列為最優先處理項目。</p> <p>b. C 車場閘杆更換智能卡入閘系統工程已經展開。</p> <p>c. 收管理費 MYOB 系統，電腦硬件已經送到，已通過聘請「2CHK」承辦資料移植服務。</p> <p>d. 第 19 及 20 座地底渠滲漏問題，經照渠後發現部分污水渠坍塌情，且範圍甚廣，預計維修工程規模大且複雜，須交予顧問公司研究維修及重組渠路方案，委員希望區經理上任後多給予專業意見。</p> <p>e. 兩個泳池水泵更換及維修後運作正常，管理處會保持監察。</p> <p>f. 於車場加設充電車位一事，已邀約條件最合適的「evercharge」下月再作全面商討。</p> <p>g. 全屋苑加強寬頻設施方面，將邀約「香港寬頻」及「有線」於 7 月中商討入線之詳細事宜。</p>
8.	管理公司工作匯報
8.1	前任經理區大明將重返豪景出任屋苑經理一職，7 月 3 日將會履新。
8.2	「華懋」方面為避免管理處收取管理費處理大量現金流，故有計劃於全面實施「繳交管理費無現金化」，現時仍等候「華懋」進一步指示及提供相關之方案。
8.3	有關 16 座「脆皮地」復修事宜，「俾健」已經提交了執修方案，將交工程小組討論細節。惟委員提醒重鋪之路面必須平坦，以防日後該路段再出現積水問題。
9.	其他事項
9.1	有關 27 座衛星天線損壞，令 22 至 28 座無法收看 4 個衛星電視台一事，法團經搜集資料後，認為仍用此等衛星天線制式已不合時宜，收看節目不但畫質差，且每年需支付不菲的維修保養及牌照費，用戶亦少，加上有不少透過網絡收看的機頂盒替代方案。法團認為再繼續投放資源於上述設施並不符合業戶利益，亦打算陸續停用村內其他衛星天線，稍後將一發通告向全苑詳細解釋。
9.2	某座有居民要求在大廈出口加裝無障礙設施，以方便輪椅人士出入，因該座只涉及 1 級樓梯，將加裝一塊斜板作為輔助。
9.3	接獲某座居民有關後門走火門長開的投訴，委員表示根據消防條例及保安指引，防火門應從內栓上並保持關閉，僅特殊情況及急緊用途時才會開啟，居民出入應使用大廈正門。將責承保安員應確保防火門關閉及警鐘運作正常，以避免閒雜人等進出，管理處將發通告，提醒住戶正確使用防火門。
10.	下次開會日期：2017 年 8 月 1 日(星期二)

會議於 11:20pm 結束 記錄：劉健明

豪景花園業主立案法團



張貼至：2017 年 8 月 2 日