



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 : 2017-08017-7G23

第 7 屆管理委員會(補選)第 23 次會議紀錄

會議日期 : 2017 年 8 月 1 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、 梁志輝、吳娟華、李堅強、呂小霞、石楚芬
出席管理公司代表	劉瀚群(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)
出席嘉賓	陳浩然、李銘傑(大西洋工程)

討論事項

1.	匯報委員出席情況
	秘書匯報無收到缺席通知，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 4 位委員到場，最終與會委員總數為 14 位。
2.	通過是次會議議程
	列席委員通過是次會議議程。
3.	審議及通過第 7 屆 22 次會議紀錄 (27/6/2017)
	列席委員通過上次會議紀錄。
4.	跟進上次會議事項
4.1	7 月 12 日特別業主大會順利完成，選出「安民警衛」及「誠信清潔」為本苑未來 2 年保安及清潔服務承辦商。
4.2	有關 2017 大廈消防年檢執修，承辦商「唯一」昨日已到屋苑再檢視各項目及做準備功夫，日內可正式開始施工。
4.3	有關某座業戶向平機會投訴有關無障礙通道及約見法團召開調解會之事宜，近日接獲平機會通知，該業戶已主動撤銷投訴。惟法團對於相關座數加建無障礙通道之課題仍會跟進，現時已向顧問公司索取報價資料。
4.4	有關總沖廁泵房之改善及維修工程，已與承辦商「大西洋」協議最終

		造價為\$258,000，並由屋苑維修基金支付。
5.	審議及通過大廈天線、保安系統臨時服務合約	
	5.1	由於原承辦商「栢衛」之合約於7月30日屆滿，由於較早前法團已決定新合約將大廈天線及保安系統分拆為二。由於時間倉卒，未能完成招標程序，故將安排一份為期3個月（最長6個月）的臨時合約。
	5.2	入村維修服務維持1星期2天（逢周一及周四）。
	5.3	區經理表示，針對前承辦商「栢衛」對損壞設施多建議更換少作維修的做法，臨時合約將加入代工條款，由本苑提供零件或物料，臨時承辦商須協助安裝。
	5.4	臨時合約共接獲5份報價，包括標價最低的前承辦商「栢衛」，惟法團對其過往表現並不滿意，商議後決定揀選次低標的「警城」（見議程10.15），並要求管理處嚴密監察其服務水平。
	5.5	衛星電視天線已於8月1日終止使用，須於14日內通知電訊管理局，另須報價拆除相關之設施，免將來帶來危險。
6.	匯報第12座大門「電話式」對講機及門禁系統工程進度	
	6.1	承辦商「特佳」完成安裝所有對講機，電話操控亦已使用中，管理處表示暫時運作良好，並無收到投訴，委員要求收集更多數據，建議可對住戶作抽樣調查。
	6.2	上次保安小組會議，確認改訂1,000個匙形開門感應器代替原先決定智能拍卡，每戶免費派發4個，額外要求收費每個\$100。訂購批款交由今次常會通過。（見議程10.13）
7.	匯報按「實量實度在本苑指定位置進行地底喉管更換工程」進度（9座）	
	有關第9座地底喉管懷疑漏水，維修承辦商「冠保」同意根據先前第5及19座的實量實度標書之標價進行開皮檢查，並已於昨日展開工程，暫時仍未發現漏水源頭，由於早前本苑水電部測試水錶的結果證明食水管確有滲漏，故將沿地底食水喉繼續追查源頭位置。	
8.	匯報「屋苑總沖廁水泵房善後工程」	
	8.1	列席的承辦商「大西洋」代表陳浩然先生匯報，為更有效測試水泵及掣板，原定重繞3台水泵摩打的復修計劃，改為只會重繞兩台摩打，餘下一台已購功率與現時用的「高福牌」同級的意大利製全新摩打。總造價則與原標書一樣，不另收費，委員對上述改動並無異議。
	8.2	訂購之掣板、3台高壓泵及一些預製部件快將到貨，預算周內可以開始施工。為減低對居民影響，「大西洋」建議工程通宵進行，需時約8至10小時。委員要求管理處與「大西洋」協調施工時間表。
	8.3	陳生補充不會動用駐屋苑水電工參與是項工程，惟主管李銘傑因日後須負責水廠之維修，故施工期間有需要在場了解施工細節。另完工後「大西洋」將提交完整操作說明書及由合資格人士簽發的認證書。
9	匯報「聘用認可人士為顧問處理本苑建設綜合辦公室事宜」	
	9.1	顧問公司「雅斯」已於7月初提交了工作時間表，指目前仍處前期階段，當中有關在3、4座地下公用部份興建新綜合辦公室，因大廈走火通道的路線會直接影響實用面積及設計，故需先向政府部門釐清。
	9.2	前期工作及完整的可行性報告預計於今年第3季完成。明年初可以展開入則、招標、規劃及設計等程序。預計整項工程可於2018年竣工。

9.3	至於在相關座數加建無障礙通道一事，「雅斯」指到時可當作一項後加工程處理，另管理處亦會索取其他報價以作比較。
10.	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
10.1	通過第3座18樓B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\$23,710。
10.2	通過第5座15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\$9,898。惟恐有機會超支，故預先在常會報備。
10.3	通過第5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。
10.4	暫緩通過第7座6樓A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\$16,528。委員對於部份外牆之損壞程度有疑問，須再上單位進行覆檢。
10.5	暫緩通過第18座29樓D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\$40,866。委員對於維修面積過大有疑問，須再上單位進行覆檢。
10.6	通過D停車場(28座後門對面)牆身紙皮石維修。工程按搭棚及紙皮石實量實度機制，預算\$15,374。
10.7	追認通過第18座錶前掣(1-29樓)物料(錦榮 \$22,146)。是項採購共接獲4份報價，由於訂購時為緊急使用，只有中標供應商有足夠存貨可即時供貨，故雖非最低標，法團亦同意購買。 1. 錦榮(\$22,146)、 2. 明發(\$21,312)、 3. 利民(\$22,146)、 4. 旋記(\$22,518)
10.8	通過第19座錶前掣(1-29樓)物料(利民 \$20,474)，是項採購共接獲5份報價： 1. 利民(\$20,474)、 2. 明發(\$20,772)、 3. 旋記(\$22,518)、 4. 雷朋(\$22,328)、 5. 錦榮(\$22,726)
10.9	通過第20座錶前掣(1-29樓)物料(利民 \$20,474)，是項採購共接獲5份報價： 1. 利民(\$20,474)、 2. 明發(\$20,772)、 3. 旋記(\$22,518)、 4. 雷朋(\$22,328)、 5. 錦榮(\$22,726)
10.10	通過第21座錶前掣(1-29樓)物料(利民 \$20,474)，是項採購共接獲5份報價： 1. 利民(\$20,474)、 2. 明發(\$20,772)、 3. 旋記(\$22,518)、 4. 雷朋(\$22,328)、 5. 錦榮(\$22,726) <i>註：委員要求管理處為13及14座購備錶前掣，並以「利民」之價錢為依據。</i>
10.11	通過購買大型活動用膠椅200張(怡境 \$18,000)。是項採購共接獲6份報價，第1及第2標同價，但怡境產品質料較佳，故被揀選： 1. 怡境(\$18,000)、 2. 雷朋(\$18,000)、 3. 保得(\$22,000)、 4. 聯合(\$23,200)、 5. 世惠(\$24,000)、 6. 耀豐(\$48,000)
10.12	通過豪景花園管理有限公司保安牌照2017年年費。 (香港政府 \$14,650)

10.13	<p>追認通過 12 座更換大堂門禁保安系統，包括由原定 800 張感應卡改為 1,000 個匙扣感應器(特佳\$18,000)，是項採購共接獲 4 份報價： 1. 特佳 (\$18,000)、 2. 栢衛(\$16,000、未能提供感應卡系統) 3. 創威 (\$35,000)、 4. 警城(\$38,400)</p>
10.14	<p>追認通過 MYOB 帳號及提供資料庫移植服務，此乃新增用戶帳號至 5 套之報價單總價\$16,288，扣減早前已付帳之\$5,188，即須補付差額。(2CHK \$11,100)</p>
10.15	<p>通過全苑大廈公共天線、保安系統臨時保養合約(2017 年 8 至 10 月)，是項合約共收到 5 份報價，由於委員不滿意原承辦商栢衛於合約期間之表現，故儘管其出價最低，仍建議選用次低標的「警城」。 1. 栢衛(\$25,500)、 2. 警城(\$31,200)、 3. 天一(\$36,000)、 4. 先達(\$75,000)、 5. 祥興(\$75,000) <i>會後跟進：「警城」於工作兩天後遞交呈辭信，需再行報價物色新保養商。</i></p>
10.16	<p>a. 通過發放\$14,000 予管理處兩位職員，作為今年 4 至 6 月前任屋苑經理張文輝離職後而未聘得新經理前，二人額外兼顧屋苑經理職務之一次性特別署任薪津。即場投票結果為 10 票贊成、3 票反對。</p> <p>b. 委員交換對 10.16 項目發放津貼之看法，李堅強委員反對，其認為管理處職員受僱於「華懋」而非法團，本身已有薪金，法團如欣賞個別員工之表現，可去信「華懋」讚揚即可，至於獎賞與否應交由「華懋」作決定。另即使過往有先例，亦不一定要因循。另一反對的呂小霞委員表示 2016 年譚志培經理離職，管理公司即時發放署任津貼可以接受；反之現法團在個多月後才建議發放津貼，就是不正常。贊成的蘇少燕委員回應署任薪津在政府架構存在已久，員工付出額外時間及精力協助處理因缺人所致額外工作量，給多津貼屬理所當然。管理處薪酬支出由法團監控，法團不批准，津貼從何而來？</p> <p>c. 有關是項批款的其他問題，詳見新增之「議程 14 特別事項」。</p>
11.	<p>各工作小組匯報</p>
11.1	<p>保安及交通小組</p> <p>a. 法團將按「安民警衛」續約時的條款，管理公司於 8 月 8 日下午會見日夜更保安部所有主管、區長及控制室人員，評核他們能否達到基本要求，法團委員到時也會出席。</p> <p>b. 有關村巴 7 月初將星期日及公眾假期的頭尾班次順延 1 小時，經過 7 月份內共 6 天的試行期後，發現返回豪景的尾班車容量大增，證明確有需求。根據運輸署資料，只要不涉及增加班次，時間調動比較可行，惟需待「華國」於今年 12 月續領新經營牌照後才可處理申請。現法團已聯同管理處聯署去信運輸署，並以便利居民為由支持「華國」調動班次時間。而現階段星期日及公眾假期的試行期已經結束，8 月份起班次將回復正常，直至另行通知。</p> <p>c. 應保安部要求，針對停車場電單車濫泊問題嚴重，通過購入 3 台鎖電單車專用的鎖架。</p> <p>d. 九巴 52X、53 及 48P 路線已於 7 月 30 日於往屯門方向加設豪景花園商場新站。日後本苑居民往返更加方便。法團亦會去信城巴要</p>

	求 962B 線在新位置設站。
	e. 於 21 座通往菜園村斜路加建之路拱已經完成。
11.2	康樂小組
	a. 新一期綠悠計劃昨日下午已進行抽籤，共分配 86 塊田，稍後將聯絡有關業戶辦理交費及揀田事宜。
	b. 兒童天地殘舊的玩具已被清走，由於考慮到衛生問題，決定不會購買新玩具，計劃將該位置改建成兒童圖書室。
	c. 為配合水上嘉年華活動，將購買一批螢光橙色 T 恤於活動當日供委員及工作人員穿著，方便參與居民辨識。另該 T 恤亦可供職員於中秋燒烤晚會及日後其他活動時使用。
11.3	財務小組
	a. 以下 3 個項目之支出將由屋苑基金撥款：1. 總沖廁泵房之維修費用、2. 第 18 座維修升降機(已收回之保險賠償同樣撥歸 18 座基金)、3. 第 13 及 14 座之間公園更換地蓆費用。
	b. 有關預防及跟進因業戶私人裝修工程意外導至公共設施損壞事故帶來的屋苑損失，法團定下以下指引： <ul style="list-style-type: none"> -日後所有裝修工程戶主必需提交有效之第三者責任保險； -遇事故發生，管理處應即時發信予肇事者，要求其承擔責任； -如日後保險公司之賠償不足損失之全額，須跟進向肇事業主追討差價或墊底費； -如肇事者不肯賠償，會向小額錢債法庭或其他途徑處理。
	c. 委員要求管理處兩星期後提交處理中之屋苑涉及保險個案總表。
	d. 有關華懋計劃於明年起實施管理處收費去現金化，初步計劃書已交三司審閱，管理處現時正搜集繳費平台如八達通、微信、繳費靈及便利店等之資料及收費。由於處理大量現金耗費甚多人力，法團原則上支持，惟亦提出以下意見： <ul style="list-style-type: none"> -希望毋須一刀切，每月預留少量指定時段，供一些長者或行動不便居民仍能以現金繳費； -徵詢有關如強制不收現金是否可行的法律意見； -如欲積極推動業戶改用自動轉帳，管理處能否考慮提供一站式服務，如協助填寫表格之後將表格送到業戶所屬之銀行等。
	e. 有關考慮將裝修按金由現時\$5,000 提高至\$10,000，由於建議實行時間為 2018 年 1 月，故可稍後再決議。
	f. 本苑與前工程承辦商「進利」的有關未付工程費之問題已圓滿解決，「進利」同意每項工程扣減\$300 之行政費，作為未能提供完工資料的費用。法團付款時會將全部 14 張帳單合共\$78,300 整合成一張單及作一筆過付款。

11.4	<p>工程小組</p> <p>a. 包括鳳凰衛視等 4 個衛星電視台已停止廣播，受影響居民可以其他替代方案，如用網絡收看或加裝機頂盒。</p> <p>b. 由於 7 月連日天雨，影響全苑搭棚及紙皮石工程大量積壓，已要求管理處安排承辦商於好天氣日子全力追回進度。</p> <p>c. 由於水電部須增派人手趕緊處理更換各座錶前掣事宜，LED 燈更換之進度將會受阻延。</p> <p>d. 石油氣保養公司「添漢」將於 8 月 17 日在遊樂會舉辦講座，講解緊急事故應變措施，管理處稍後將發通告通知第 1 至 12 座居民。</p>
12.	<p>管理公司工作滙報</p>
12.1	<p>管理處工滙報已於詳述於致委員之月報上。</p>
12.2	<p>7 月初到職，協助會計主任重造 2013 年後屋苑帳的半日制會計文員已經辭職，並於昨日離職，稍後需再進行招聘。</p>
13.	<p>其他事項</p>
13.1	<p>委員曾美君已於 7 月 14 日去信主席，辭去委員職務並獲接納，8 月 1 日起正式生效。法團亦已去信民政事務署申報有關之人事變更。曾女士離職後，法團人數減為 14 人，仍超過法定所需。</p>
13.2	<p>李堅強委員再度質疑前屆法團製訂 A 車場天台圍欄時，即綠悠計劃種植地周邊圍欄高度不夠，會構成危險。康樂小組表示會就李委員的質疑，於下次小組會議作詳盡討論，並誠邀李委員出席參與，給予實質建設性意見謀求改善。但李委員認為此不是其責任，他本人出席與否意義不大。區經理亦會協助跟進，尋求改善方案。</p>
13.3	<p>7 座後山本苑地界範圍內有人非法種植，由於該處為斜坡，非法種植或會影響水土，日後斜坡如有損壞或意外，責任歸本苑，或涉及龐大支出，故區經理對此採零容忍態度，已通知對方限時將植物清走。</p>
13.4	<p>D 車場近日發生一宗車輪懷疑停泊時被撞毀車頭泵把事件，事主已報警，管理處亦已將個案交保險公司跟進。</p>
13.5	<p>根據 Toplis 公證行於 7 月 11 日發出之調查報告，指出 24 座頂層單位因入伙前裝修損壞大廈設施及天台防水層，導致雨水滲漏損壞 1 號升降機機件（星瑪初步評估維修費約 \$70,000）。區經理指同一單位同時涉及去年裝修工人撞凹 2 號升降機內鋼板一直未作賠償（星瑪報價維修費 \$28,000），另改動天台喉管走位卻未有提供合資格水喉匠所簽發的證書，過往管理處曾 4 次去信業主及承辦商，對方反應消極，日內將發出律師信及約見業主及裝修公司，將上述事件一併處理。如一周內事情未有進展，將全速採取法律行動。</p>
13.6	<p>今年 2 月 5 座發生煤氣爆炸意外，相關因水浸引致須緊急召喚升降機保養公司的費用合共 \$9,400，委員同意先由大廈墊支，惟追討行動將繼續，需盡快以書面向業主發信追討。</p>

	13.7	為更有效向業戶發放有關屋苑或廈的有用資訊，管理處現正探討利用手機 whatsapp 的廣播群組功能，做法是開一張獨立電話卡，有意接收訊息的業戶須主動加入群組，由於廣播群組為一純發放資訊的平台，業戶間不會互通，不存在洩漏私隱問題。區經理指由於本苑有逾 2,800 單位，實行上有一定難度，故事前須謹慎徵詢業戶意見及評估管理處及保安人手如何有效操作。稍後將進行模擬測試，希望 2 個月內完成測試報告。
14		特別事項
	14.1	就有關議程 10.16「發放\$14,000 予管理處兩位職員，作為今年 4 至 6 屋苑經理職位出缺期間，二人額外兼顧屋苑經理職務之一次性特別署任津貼。」一事。法團秘書楊美娟曾於 6 月 14 日中於委員間之專用 whatsapp 群組中發佈，進行初步諮詢及投票，當時於群組內共獲 11 名委員贊成。
	14.2	及後委員李堅強於一個「豪景花園關注組的公開平台」群組中署名發佈以下留言： 「要控制開支，咁點解法團秘書隨意按個人意願提出贈送\$14,000 公帑給予管理處個別員工工作打賞？」 主席直指這與事實不符，加上李堅強以委員身份，在公眾平台發放以上針對個人之言論，將令不知情人士對秘書本人及法團有誤解及負面觀感，影響法團聲譽，另用「打賞」字眼亦對管理處員工不尊重。故要求李委員即場作出澄清或向秘書道歉，李委員拒絕，更表示無解釋之必要。
	14.3	多名委員即場表達對李堅強委員的做法反感，多番質疑法團是集體負責制，如果不同意這項開支，為何沒有在委員群組內表達意見或提出反對，反而在公眾平台發佈偏離事實的言論，極不負責任，亦對一眾委員同事極不尊重，更有損秘書的個人名譽，要求解釋他是基於甚麼理據認為是次批款是秘書的個人意願。惟李委員以事件並無列入是次會議議程內為理由，拒絕回應。
	14.4	區經理補充，此筆\$14,000 之款項須經常務會議通過，不可能按個別委員個人意願發放。另同類署任津貼過往亦有先例，最近一次為 2016 年 4 至 6 月時任經理譚志培離任至他本人接任期間，助理經理陳浩銘當時亦獲上屆法團通過發放署任薪津。
	14.5	主席重申事件嚴重及對法團帶來之傷害性，第二度要求李委員對失實言論作出澄清或道歉。秘書亦以當事人身份，正式要求李委員應為自己的行為負責，清楚表達其立場。李委員繼續以事件並無列入是次會議議程內為由，拒絕回應。
	14.6	秘書查詢會議規程問題，區經理表示有遇特殊情況或緊急事項，可在常務會議臨時加插議程。
	14.7	主席指其本人極不願意事件進一步惡化，只要李堅強委員願意負責任地作出澄清或道歉，則事件即可以和解告終。可惜李委員態度強硬，並多番表示不願意在常務會議場合中回應事件，故主席無奈接受 「法團對於李委員擅自於公眾平台在毫無理據下憑個人觀感作出誤導公眾之失實陳述及涉嫌誹謗之言論表示遺憾並予以譴責，另對其發出警告信或律師信」 之動議，此動議最終 10 票贊成、2 票反對獲得通過。

	14.9	主席指示須將事件之始末詳細寫進會議紀錄內，待日後可公開予全苑居民參閱，以正視聽。另區經理表示會就李委員之言論聽取進一步法律意見。
15.	下次開會日期：2017年9月5日(星期二)	

會議於 00:20am 結束

記錄：劉健明

豪景花園業主立案法團



主席 楊冠益

20 AUG 2017

張貼至：