



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 : 2017-0905-7G24

第 7 屆管理委員會(補選)第 24 次會議紀錄

會議日期 : 2017 年 9 月 5 日 (星期二)

時 間 : 晚上 7 時 45 分

地 點 : 遊樂會多用途室

出席委員	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、吳娟華
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)

討論事項	
1.	匯報委員出席情況 秘書匯報楊冠益主席及委員梁志輝請假缺席，是次會議由秘書代為主持。開會時在席委員共有 8 位，已足夠法定所需人數，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 9 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 (1/8/2017) 列席委員通過上次會議紀錄。
4.	跟進上次會議事項
4.1	有關消防年檢工作，承辦商「唯一」已在進行中，包括警鐘測試、更換過期滅火筒等，惟檢查期間發現部份警鐘操作有問題，稍後會追加維修報價，預計整項工程可於 10 月份完成。
4.2	法團已於 8 月 30 日約見「泓葉」及「永昇」兩家棚公司代表，建議日後如單位有大型棚工程(後來決議 9.4 段以 \$6,000 以上為標準)在實量實度計算方法框架下，向兩間棚公司議價，爭取較優惠工程費。
4.3	由於本苑位置較為遠僻，於招聘員工方面一向都有困難，故兼職助理會計員一職之招聘將採用彈性上班時間，希望吸引求職者。
4.4	有關有居民指 A 車場天台圍欄高度不足或會構成危險，經研究後如落實加建圍欄，可以小型工程形式處理，稍後將聘請認可人士入圖，工程方面則由本苑維修工負責。至於費用則由「綠悠」基金支付。
4.5	有關 7 座後山本苑地界範圍內之非法種植，已經全部清走。

	4.6	有關上月 D 車場一宗車輛被撞毀車頭泵把，並向本苑索償事件，保險公司經調查後將正式通知事主不接受索償。法團表示一切依照保險公司的最終決定處理。
	4.7	有關 24 座頂層浸升降機事件的賠償問題現時仍在商討中，涉及維修費約為 6 萬餘元，惟扣除業主 4 個單位合共 2 萬元之裝修按金後，餘額仍然符合入稟小額法庭的條件。另涉及漏水的位置，現時維修部會定期作防水補漏工程作暫時措施，但頂層業主仍需處理漏水問題。
	4.8	有關利用 Whatsapp 廣播功能於手機發佈屋苑信息的計劃，管理處測試後效果不俗，惟實際操作上仍有一些技術性問題，將繼續跟進。
	4.9	有關上次會議特別事項，譴責李堅強委員的聲明已於 8 月 20 日於各座大堂張貼，惟其中 5 座大廈遭一名男子強行闖入大堂並撕毀聲明。法團表示上述擅闖民居及破壞公物，屬刑事毀壞，已報警處理並已掌握該名人士身份，亦有事發時之錄影。惟委員經商討後，決定無意將事件進一步擴大，指示區經理聯絡當事人，要求對方書面道歉，而該道歉信亦只作內部傳閱，不會公開，如對方願意道歉，法團將息事寧人不作追究。如對方拒絕，則不排除有進一步行動。
5.	匯報大廈天線、保安系統臨時服務合約	
	5.1	因維修商「警誠」未能履行其合約，要處理屋苑積壓個案，委員決定於 9 月 9 日(星期六)以炒散形式聘用維修商到苑提供逐次計算服務，2 名維修員朝九晚六工作的最低報價為\$3,000。考慮到門禁保安系統的個案急切性不大，故當日只會跟進有關大廈天線的個案(1 名維修員進場)，服務費亦減半至\$1,500。
	5.2	由於委員認為單次\$3,000 之收費格較高昂，反之短期合約每次服務費約為\$2,300，故指示管理處加快敲定及約見短約維修承辦商事宜。
6.	匯報按「實量實度在指定位置進行地底喉管更換工程」進度(第 9 座)	
	7 月時發現喉管出現漏水問題，聘請「冠保」進行鑿開地面檢查，至 8 月 4 日確認食水喉漏水位置後，「冠保」就維修面積及需更換喉管之長度進行報實量實度報價，最終報價約 \$77,850 (於管委會過萬項目 12.15 追認通過)，工程已完成，並於 8 月 17 日驗收及測試水壓。	
7.	匯報「屋苑總沖廁水泵房善後工程」	
	相關之水務工程大致已經完成，屋苑亦已於 8 月 31 日停水以重新接駁喉管。現時正進行電腦控制系統的接線及測試，預計 9 月中完成，預計整個系統可於一個月內全面正常運作。	
8.	匯報「聘用顧問公司處理本苑建設綜合辦公室」事宜	
	顧問公司「雅斯」已於 8 月 30 日提交最新報告，預計全部可使用之可豁免面積約為 2,800 平方呎，待規劃設計圖完成後便正式向政府部門入則，入則需時約 2 個月，委員催促管理處索取更多第 3、4 座無障礙通道報價，以確定此項工程到時可否一併入則。	
9.	匯報外牆維修情況及商討/審議及通過新處理方案	
	9.1	由於 7、8 月份本港連場颱風及暴雨，外牆滲水新個案大增，而大部份預定進行之外牆維修亦因天氣惡劣而無法進行，致新舊個案積壓達接近百宗。委員期望盡快與新承辦商斟妥合約，然後於 9 月天氣好轉

		後全速處理積壓之工程。
	9.2	經工程小組商議後，針對紙皮石維修方面訂出新的處理方案，決定新合約將組合數個單位工程合併批出，以減省單一單位最低消費模式所引發之資源浪費。已獲 14 家承辦商入標。
	9.3	管理處分析後，小組推薦包括「海德志」、「創明居」、「美豐行」、「海龍」、「雅聯」及「瑞禾」共 6 家承辦商，大會同意揀選上述承辦商。管理處安排於 9 月 8 日下午約見及進行議價，並由工程小組指示其中 3 家開工。
	9.4	日後如個別單位的起棚價錢超過\$6,000，管理處需再行議價。
10.	商討石油氣供應商轉換主權事宜	
	接獲石油氣供應商「Shell」來函，指其已將業務出售。惟股權之轉讓並不影響香港區的業務，包括與本苑簽訂的 20 年回贈方案承諾亦不會改變。區經理指出，現有合約有條款保障供應商可出售業務，估計對本苑影響不大，惟如有需要，可安排對方派員向委員講解詳情。	
11	匯報中秋燒烤晚會活動進度	
	11.1	今年中秋燒烤晚會原定於 30 日(星期六)晚舉行，但委員考慮到一連幾日長假期，亦知道不少居民將會外遊，因此經委員投票後，以 10 票大多數，決定將日期提前至 29 日(星期五)晚舉行。
	11.2	委員經考慮 4 家投標商包括價錢、食物質素、送貨及人手安排及額外優惠等條件後，通過揀選「燒烤王」為是次活動之食物贊助商，並在今次管委會過萬元項目 12.16 中追認通過。
	11.3	「燒烤王」原來標價為每圍\$1,251，並加送兩圍予法團，另豬扒由 30 磅加至 50 磅。經議價後每圍平均價折實為\$1,050。計算運輸費及人手服務費後，平均每圍為\$1,224。
	11.4	委員決定將額外的豬扒以抽獎形式送予居民。另供應商送出的兩圍，其中一圍予工作人員，另一圍將會賣出。而是次活動每圍定價為\$1,150，定並於 9 月 9 日上午 10 時半起開始發售。
	11.5	管理處已發出逾 40 封信件予屋苑各友好承辦商要求贊助，暫時已接獲不少現金及禮物贊助，預期活動時的抽獎環節將相當吸引。
12.	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	
	12.1	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，\$30,340。
	12.2	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，\$11,860。
	12.3	通過第 5 座 6 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，\$21,070。
	12.4	經委員覆檢後，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，\$20,020。
	12.5	經委員覆檢後，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，\$46,260。
	12.6	經委員覆檢後，通過第 8 座天台近 F 單位搭建長 46 呎、高 18 呎之 U 形棚，以維修天台水缸，\$28,000。 註：12.1 至 12.6 項目為個別單位大型棚架須議價，原則為單一單位超過\$6,000，棚工程費先議價後上會。

12.7	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，\$21,200。
12.8	通過第1座15樓A室外牆之紙皮石(約50平方呎)維修。工程按搭棚及紙皮石實量實度機制，\$15,800。
12.9	通過第5座22樓F室外牆之紙皮石(約64平方呎)維修。工程按搭棚及紙皮石實量實度機制，\$23,760。
12.10	通過第13座8樓C室外牆之紙皮石(約40平方呎)維修。工程按搭棚及紙皮石實量實度機制，\$17,620。
12.11	通過第14座5樓E室外牆之紙皮石(約18平方呎)維修。工程按搭棚及紙皮石實量實度機制，\$12,320。
12.12	通過第18座4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，\$11,220。
12.13	通過第25座22樓A室露台飾面之維修，因無法借得下層單位出棚，故需由天台搭建吊棚，\$14,400。
12.14	追認通過C及D車場天台新造鋁金摺臂帳篷高層帳篷(新昌隆\$21,600)，是項請購共接獲以下3份報價： 1. 新昌隆(\$21,600)、2. 創杰(\$40,000)、3. 城市(\$55,700)
12.15	追認通過第9座地底食水喉管更換工程。(冠保、\$77,850)
12.16	追認通過議程11中秋燒烤活動食物供應商。(燒烤王)，是次活動有以下4家承辦商入標： 1. 偉記(\$84,000)、2. 燒烤王(\$85,700)、 3. 海天一色(\$94,500) 4. 隱世山莊(\$108,000) <i>註：以上為以70爐為基準的參考價格，最終費用支出以最終售出之爐數為準，而經分析後，燒烤王雖非最低標，但因其綜合優惠條件最佳。</i>
12.17	追認通過第2座大廈地下大堂對講機系升級。(特佳、\$13,000)，是次工程有以下3家承辦商入標： 1. 特佳(\$13,000)、2. 警城(\$18,000)、3. 振辰(\$22,700)
12.18	追認通過第11座大廈地下大堂對講機系升級。(特佳、\$13,000)，是次工程有以下3家承辦商入標： 1. 特佳(\$13,000)、2. 警城(\$18,000)、3. 振辰(\$22,700)
12.19	追認通過第15座E幢大廈地下對講機系升級。(特佳、\$12,880)，是次工程有以下3家承辦商入標： 1. 特佳(\$12,880)、2. 柏衛(\$14,000)、3. 警城(\$18,000)
12.20	追認通過本苑現搭棚承辦商「泓葉」調整各類棚價格，包括窗棚、水喉棚及窗台花架棚首8呎標準棚由\$1,700加至\$1,900，其後每呎加闊由\$140加至多150，加高由\$30加至\$50，另8呎內的水喉梯吊棚為\$2,000(單棚\$800、雙棚\$900)。 <i>註：根據合約，搭棚費用有效期至今年10月，委員經討論後批准加價，理由如下： 1. 建築行業近日工資飆升、2. 在過去兩個月經常下雨及兩次8號颱風後屋苑有近百宗個案急待處理、3. 加價後其價格仍是最低其中之一間、4. 不允許加價即變相被迫僱用另一批更高價的承辦商。</i>
12.21	通過議程15.1有關C及D停車場頂公園加裝鋁板工程。(龍科、\$13,430)，是項工程共接獲以下4家承辦商入標： 1. 龍科(\$13,430)、2. 歐百得(\$17,909.3)、

		3. 興達(\$20,400)、 4. 永祥 (\$21,760)
12.22	通過第 4 座大廈地下大堂對講機系升級。(特佳、\$13,000)，是次工程有以下 3 家承辦商入標： 1. 特佳(\$13,000)、 2. 警城(\$18,000)、 3. 振辰(\$22,700)	
12.23	通過第 13 及 14 座之間遊樂場更換 3 款共 106 條山樟木條 (集成、\$26,340)。是次採購共接獲以下 3 家供應商報價： 1. 集成(\$26,340)、 2. 恒生(\$27,010)、 3. 永祥(\$44,856)	
12.24	通過增購第 22 至 28 座各樓層後梯用 24 吋 T5 9W, 4000K LED 光管共 420 支。(德光、\$18,900)，款項由基金支付。	
12.25	通過增購 B 車場用各層車位及車路用 48 吋 T8 18W 4000K LED 光管共 660 支。(邁迪、\$23,100)，款項由基金支付。	
12.26	通過更換第 20 座天台加壓 1 號及 2 號泵(國泰、\$27,400)。是項採購共接獲 5 家供應商報價： 1. 國泰(\$27,400)、 2. 吉龍(\$27,680)、 3. 高福(\$28,340)、 4. 漢記(\$29,700)、 5. 志豐(\$33,000)	
12.27	由於維修工工作繁重，故暫不考慮第 15 座 A 幢地下乒乓球球枱圍網 (集成、\$12,710)。是項採購共接獲 3 家供應商報價： 1. 集成(\$12,710)、 2. 永祥(\$14,723)、 3. 嘉豐(\$17,135)	
12.28	通過全苑節日燈飾預算。(\$25,000)	
12.29	通過追撥今年 7 月 12 日特別業主大會超預算支出(\$637.3)。	
12.30	通過今年 10 月 17 日周年業主大會的預算支出，包括核對業主資料服務、印製出席卡及投票表格、點票服務、印刷費、郵費等(\$45,000)	
12.31	通過屋苑現紙皮石維修承辦商「文氏」調整其標準收費，由原來每平方米\$1,800 加至\$2,400，其後平方呎\$240。 <i>註：根據合約，舊有收費應維持至今年 9 月，委員經討論後批准加價，理由與項目第 12.20 相同。</i>	
13.	各工作小組匯報	
	13.1	保安及交通小組
	a.	新保安合約於 9 月 1 日正式生效，已要求保安公司「安民」重新點算及檢查各項設備，其中只有少數巡邏紀錄用的鐘粒仍待更換，「安民」亦承諾預備 200 鐘粒存倉備用，另亦會於鐘粒下加鑲鋼板以減低其損耗。又委員非常關注現有之通訊器材是否全部運作良好，並要求「安民」全面維修或更新老舊或接收力弱的通訊設備。另外，法團仍未收到保安公司的保證金，將會催促對方盡快繳交。
	b.	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，目前在收集報價中。
	c.	通過於每座座頭擺放 5 把備用雨傘供居民借用，借用的居民需登記單位作借還紀錄。由於每把公共雨傘須噴油以資識別，準備需時，故這項措施預計於 10 月可以推出。
	d.	各座大堂的保安員座椅大多已殘舊或損壞，法團較早前本已通過整批更換，並已物色款式及報價。惟有委員提出經常有業戶丟棄的座椅其實非常新淨，故要求清潔組留意有否合適及仍能使用的舊椅可以「廢物利用」。

	<p>e. 城巴 962B 線往屯門置樂花園方向已於 8 月 27 日 (星期日) 起增停最近新設的豪景花園商場站。另為居民日後往返本苑, 提供更大便利。另九巴 261B 線亦將於 9 月 11 日 (星期一) 起, 逢星期一至五早上 7:45 加開由掃管笏開出往九龍站之特別班次, 又由三聖往九龍站同日起會提早於 7:25 開出, 星期六則為 7:35, 稍後將貼通告通知居民有關安排。</p>
13.2	康樂小組
	<p>a. 接到「可口可樂」公司通知, 將於 9 月 10 日派員為第 2 座前更換新的汽水機。</p>
	<p>b. 第 13 及 14 座公園更換地蓆工程, 已支付 50% 訂金予承辦商「奧思捷」, 工程亦將於星期四展開, 首先會拆除舊地蓆, 而在鋪上新地蓆前, 工程部會先修葺地台及去水位, 稍後亦會翻新遊樂設施。</p>
	<p>c. 衣物回收方面, 8 月份已與承辦商簽了新的合約, 為期 2 年, 期間屋苑每月約有 7 千多元收入。</p>
	<p>d. 截至 8 月 31 日為止, 「綠悠計劃」有兩塊田中籤者並未辦理手續, 被視作放棄, 將聯絡後備業戶補上。</p>
	<p>e. 屋苑之新清潔合約已於 9 月 1 日生效, 惟清潔承辦商仍未繳付保證金, 將要求其盡快繳交。</p>
	<p>f. 「水上嘉年華」活動已於 8 月 20 日順利完成, 當日氣氛熱烈, 參與居民亦玩得盡興, 惟當日頒獎台地下有一枚釘刺到一位小朋友, 幸無大礙, 委員要求日後要認真檢查所設施, 以策安全。</p>
13.3	財務小組
	<p>a. 有關追討管理費欠款一事, 管理處已揀選 3 個欠費年期最長及款額最高的個案準備強拍, 並已收集法律費用之報價, 今周內將以人手送遞及雙掛號郵件, 將最後通知信交予業主及單位內人士。如兩周內無回應, 強拍程序將會展開。</p>
	<p>b. 有關追收因人為過失損壞本苑公共設施或爆喉等而引致的維修費用, 小組指示管理處優先處理有關撞毀大閘或停車場閘杆之個案, 並於下次小組會議提交「有進展」的報告。</p>
	<p>c. 個別單位或意外引致之維修費, 訂下以 \$25,000 為基數, 此款額以下歸入費用支出; 以上則需由管委會通過後再由基金撥出, 以避免座別被這類大額維修費加大日常支出, 影響日後管理費之釐定, 管委會通過是項措施。</p>
	<p>d. 有關邀請銀行於本苑裝設自動櫃員機一事, 「中國銀行」及「交通銀行」已回覆婉拒。惟法團並未放棄, 已再次去信, 並提出 1. 撥出 2 座公共位置免租金予其設機; 2. 如將櫃員機設於本苑的銀行, 法團將會增撥資金投放於該行之條件。希望對方重新考慮。另亦發信「富邦銀行」, 邀請其在本苑設機。</p>
	<p>e. 法團名下 7 個定期存款帳戶, 其中 3 個於 9 月到期, 考慮到續期太長會影響上述 d. 2 的執行, 且未來利息或有上調趨勢, 故 3 個到期戶口會指示銀行續存定期 3 個月。</p>
13.4	工程小組
	<p>本月工程小組各事務已詳見於前述議程第 5、6、7、9 及 12 項, 與及</p>

		其他小組報告，故不再贅述。
14.	管理公司工作匯報	
	14.1	有關 2018 年 1 月起實現管理處繳費去現金化之計劃，目前已與易辦事 (EPS)、繳費靈 (PPS) 及八達通等洽談合作條件及細節。另亦會全力推廣自動轉帳，9 月中會展開宣傳，包括向每位來交現金者作出提示及游說，稍後更會提供協助填表及代交銀行的一站式服務。
	14.2	本苑水電維修承辦商「大西洋」之駐苑主管，因工作態度及專業認知出現問題，區經理認為已不適合繼續留用，已通知「大西洋」方面立即予以撤換，並盡快安排另一合資格主管接任。
	14.3	有關 C、D 車場頂公園加裝鋁板之工程，工程部已提供施工計劃，而訂購 17 件鋁板之費用為 \$13,430，因供應商要求預付全數始會訂貨，故先交由管委會過萬項目通過批款。
15.	其他事項	
	15.1	有關「倬健工程」一年多前紙皮石維修工程的帳單，管理處解釋遲遲未報完工是因為工程完結後仍有滲漏情況，需屋苑維修工加髹納米液及繼續觀察，法團認為其施工水平並不理想，考慮到對方按照標書完成合約，故願意付款，惟要求管理處再與其議價，扣減 15%。
	15.2	委員提出屋苑部份採購的貨品是否可透過價格較低廉的「淘寶網」進行，。區經理指「淘寶網」購物質素缺乏保障，難有維修、退換貨物等售後服務，管理處不建議，但可研究是否可以委托形式由現時有合作的供應商代購。
16.	下次開會日期：2017 年 10 月 10 日(星期二)	

會議於 23:45am 結束

記錄：劉健明

豪景花園業主立案法團



主席 楊冠益

- 3 OCT 2017