



# 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 : 2018-0829-8G10

## 第 8 屆管理委員會第 10 次常務會議會議紀錄

會議日期 : 2018 年 8 月 29 日(星期三)

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)、梁國強 (司庫)、蘇少燕、陳少英、劉啟文、吳娟華、李顯爵、李家雄、羅碧云、李慧敏、梁志輝
管理公司	劉瀚群 (行政主任)、區大明 (屋村經理)、陳浩銘 (助理屋村經理)、梁苑霞 (高級屋村主任)、劉健明 (屋村主任)
列席居民	梁先生 (28 座)

### 討論事項

1.	<b>匯報委員出席情況</b> 主席匯報是次會議秘書楊美娟請假，開會時共 9 名委員列席，符合法定要求。及後再有 2 名委員到場，令參與是次會議的委員總數為 11 人。
2.	<b>通過是次會議議程</b> 列席委員通過是次會議議程。
3.	<b>審議及通過第 8 屆 (補選) 第 9 次管理委員會 (25/7/2018) 會議紀錄</b> 修訂上次會議議程第 12.16 (紅色斜體字為修訂部份): 「通過康樂小組之建議，因應 2018 年度財政預算案中，已撥 30 萬預算用作遊樂會兒童天地翻新工程，但時至今日，工程仍未展開。再接 2018 年 6 月 27 日常務會議通過將上述預算轉撥於桑拿室翻新工程使用，另加撥 10 萬添置康樂器材、加裝閉路電視及門禁系統 (總預算 40 萬)， <b>由基金支付</b> 。」
4.	<b>跟進上次會議事項</b> 4.1 有關於本苑加裝充電車一事，工程小組正跟進中，將邀請更多提供同類服務的公司提供合作方案。 4.2 有關大廈增建無障礙通道，工程小組開會後，決定再出一份設計與建造 (Design & Build) 的標書。



# 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)

4.3	有關法團要求「華懋」保留現有時租車位數量，另將已被圍封但仍未售出的車位暫時解封，以供時租車輛使用。行政主任回覆，現時屋苑車場 94 個時租位的數目暫時維持不變，惟不能排除「華懋」日後繼續出售車位甚至最終全部售出的可能。至於暫時解封現時已圍封「華懋」車位問題，行政主任則表示目前狀況不會改變。
4.4	有關法團要求「華懋」支付大閘及停車場入達通安裝及保養攤分費用一事，行政主任表示「華懋」指因現時 4 個車場只有時租車使用入達通，故同意支付此部份費用，惟大閘方面因屬全苑保安系統，短暫停留的外來私人及公務車輛均需使用入達通出入大閘，故對這方面的攤分數額有保留，需再商討。
4.5	有關因保安理由，保安員緊守崗位，並非必需為業戶進出提供的開門服務的通告已經發出，暫未收到業戶回應。
4.6	有關屋苑提前終止租用有線第 1 台頻道一事，已與「有線電視」達成解約協議，該合約將於 2018 年 10 月 11 日終止。

<b>5.</b>	<b>匯報 2018-2020 水電保養轉制及通過相關項目外判安排</b>
5.1	管理處匯報，現承辦商「大西洋」的合約將於 2018 年 8 月 31 日晚上 10 時正式完結。屋苑自聘 3 名水電工，其中一人 8 月 16 日已經上班，區經理指由於新舊交接，故已指示其先詳細檢查全苑水泵狀況，另本苑各大廈常用的 5 種型號水泵，將各購置一台備用（見議程 10.26）。稍後亦會列出工作所需的配件清單再交常會審批。至於另外外兩名水電工將分別於 9 月 3 日及 22 日到任，將安排其優先檢查全苑電力裝置。
5.2	區經理表示，新制實施後，一旦在辦公時間以外遇到小型緊急事故，工程部同事須 24 小時奉召返回屋苑協助處理（超時工作可補回假期）；如遇重大事故，則會向外判承辦商作緊急召援。
5.3	有關水電的緊急支援較早前已開標，共有 5 家承辦入標。由於屬單次性收費服務，故會將全部 5 家承辦商都納入名單中，遇事故時由最低標開始召援，如最低標承辦商未能支援，則聯絡次低標，如此類推。
5.4	洗水缸外判合約將安排於 9 月 5 日見標。
5.5	洗冷氣合約因並不緊急，可延後至年底才招標。期間如有個別座別的冷氣需要清洗，仍可參考香港最大冷氣公司「聯發」的標準價目。
5.6	管理處匯報，由於「大西洋」約滿在即，故近期除基本服務外，對一些需時較長的維修項目，均以避免工程半途但約滿離場，難以交接餘下細節為理由拒絕處理；因此自聘水電工到任後立即需要接手的項目如下： a. 第 3 座天台沖廁泵需改動掣板位置及更換 DI 喉；預計需 2 人及 5 個工作天完成；



# 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)

	<p>b. 第9座於8月15日發現地下泵房上水喉管漏水，暫時只用物料封住止漏，需更換DI喉，預計需2人及5個工作天完成；</p> <p>c. 第11座於8月28日發現第9及10號升降機有水滲入，檢查後發現外圍一個污水渠位沙井爆裂，致大雨時有水滲進升降機槽底並發出臭味，維修預計需要2個工作天；</p> <p>d. 第19座泵房上水泵摩打發出噪音，影響低層B單位，需要換泵，而新泵已於昨日到貨，預計需2人1個作天完成；</p> <p>e. 第21座天井污水渠噴水，由於維修需動用高空工作台，使用高空工作台需由認可人士簽批，而工程主管正修讀之相關課程快將完成，完成後可作簽批，故需暫時用物料止漏，待工程主管完成課程後始施工維修，可節省數千元的簽批費用。</p> <p>f. 有關D車場2樓懷疑電力短路問題，致全層光管火牛無法提供原有照明，雖已安排射燈作臨照明，但因覆蓋範圍不足及射燈光線刺眼影響駕駛者。「大西洋」則指是外判水電工換LED光管時出問題而拒絕跟進，由於情況持續兩周，檢查困難且非常耗時，加上已接獲業戶大量投訴，區經理決定在找出問題根源前，先加訂購100套燈，由外判工負責安裝臨時照明，以策安全。區經理補充，加訂光管費用約\$3,198另加電線物料，日後維修完成這批光管可拆下存倉供日後替換，並無浪費，委員同意處理方法。</p> <p>g. 第25座日前保安員到泵房開燈掣時輕微觸電，懷疑是水過刮浸濕掣板引致漏電，需由水電工作詳細檢查，故現時該泵房長期開燈，以策安全。</p> <p>h. 由於「大西洋」拒絕每年常規的鋪設全屋苑燈飾工作，導致本來應該8月初展開的常規工作被拖延，如將其外判需花費10萬元，委員認為如此龐大花費難以接受。因此自聘水電工將聯同維修工合力完成，即日起先由電工指導維修工掛好燈飾，最後才由水電工接駁電源。</p>
--	---

<b>6.</b>	<b>匯報屋苑總沖廁水泵房運作及19至28座沖廁水供水系統設計</b>
6.1	區經理匯報，兩家承辦商「志美」和「雅斯」修改工程內容後均已回標，經議價後，造價分別為四百多萬及七百多萬。不過「志美」自行刪除了標書內兩項條款，分別為分期施工及保險。區經理認為保險方面因屋苑早已購買工程責任保，故這方面問題不大，惟刪去分別施工條款將影響監管和驗收，故不能接受。
6.2	委員指須了解其刪除原因到底是不同意分期施工的進度細節抑或是分期施工的付款模式，故認為有需要約見「志美」，要求其詳細解釋。另工程小組將繼續深入討論。



# 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)

7.	<b>匯報外牆棚石維修工程最新情況及商討新一年度招標事宜</b>	
7.1	新一年度實量實度的棚石工程需要重新招標，其中紙皮石工程現承辦商「文氏」的合約至2018年10月31日完結。根據合約，如法團同意其新訂價錢，可自動續約2年。較早前工程小組已約見「文氏」傾談續約事宜，商討及議價後最達成協議，新價1平方米以下最低消費\$3,230、1至3米每平方米\$3,040及3米以上每平方米\$2,750；另27及28座因外牆用的飾面並非紙皮石，故增收每平方米\$200附加費。	
7.2	委員指示盡快進行招標工作，希望吸納更多承辦商入標。另標書完成後須先發放予委員審閱。	

8.	<b>匯報更換門禁及CCTV系統計劃進度</b>	
8.1	管理處匯報，因屋苑各座安裝門禁系統的時間不同，其中最早安裝的座數已過了1年保養期，需要續保，而承辦商「特佳」提供的保養合約年費因應安裝時段分為\$1,400、\$1,600及\$1,800。為方便統一處理，「特佳」建議劃一各座保養年費為\$1,600。另新保養合約期，較後期安裝的22座大廈由2019年5月1日至2020年4月30日，即每座支付\$1,600；至於部份較早安裝的5座大廈則由2019年1月1日起計至2020年4月30日，即每座支付\$2,000。	
8.2	管理處補充，門禁系統新保養合約只包括檢查維修，不包更換組件，惟「特佳」之前已提供各項組件的標準參考價，委員通過此項安排並批出款項，並要求對方加簽及確認更換組件的標準價格。（總數為\$45,200，見議程10.34及10.35） <i>會後跟進：特佳新保養合約會包換零件。</i>	
8.3	CCTV方面，承辦商「安高」將按照訂張逐座需維修的座別進行安裝。現時正進行第17至21座的工程，所有座數會先以做基本套餐的配套，然後再按各座個別需要增加鏡頭。	

9.	<b>跟進升降機安全及更新安全設備事宜</b>	
9.1	除第1至6座仍然等待「耀天」及「日立」回覆其較舊型的升降機型是否有其他優化方案，至於其他座數基本上都符合加裝機電署提供的7項優化裝置的條件，惟其中第13及14座所用升降機因型號問題，安裝新制動系統前需另行加裝支架，故價錢會較貴。	
9.2	費用方面，由於涉及金額龐大，需經由業主大會議決通過，若儲備情況許可，管理處建議採用一半由基金支付，一半由業主集資的方案，有關細節將在工程小組中再商議。	
9.3	委員查詢如升降機加裝了VVVF變頻變壓制動系統後，是否不再需要加裝	



# 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)

	機電署 7 項優化設備，區經理表示未能確定。委員要求向升降機承辦商索取有關 VVVF 的更詳盡料資料，包括如 VVVF 與機電 7 項優化設備」是否不同，二者價錢之差異。
9.4	有關第 26 座業戶要求優化/更換升降一事，第 2 輪問卷回收已於 8 月 10 日截止。全座 42 戶只有 16 戶交回問卷，比例為 38%，交回問卷中，業戶對於升降優化抑或更換，意見亦未能達成共識。由於問卷收回不足 50%，因此管理處不會再特別跟進此座的換機事宜。由於法團正探討聯合其他座數做集體進行升降機優化/更換工程，第 26 座的問題納入一併處理。

10.	審議及通過每單工程及服務超過\$10,000 報價申請
10.1	追認通過第 1 座 7/8 樓 E 室外牆搭棚及紙皮石多項追加維修工程，上月常務會議通過之預算為 (\$24,529- \$30,838.5)。由於 7 月 24 日出棚檢查後，再發現 9 樓 E 室亦有外牆破裂，因此需後追搭高多一層棚架、密竹工作台及 29 平方呎紙皮石，是項工程總最新支出修訂為 (預算\$45,595)。
10.2	通過第 2 座 15/16 樓 E 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$36,590- \$45,449)
10.3	追認通過第 4 座 16 樓 C 室外牆紙皮石維修後加工程。(預算\$13,949)
10.4	通過第 5 座 22 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$17,688- \$20,763)
10.5	通過第 6 座 9 樓 E 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$12,016- \$14,318.5)
10.6	通過第 9 座 21 樓 F 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$8,900-\$10,258.5)
10.7	通過第 10 座 7 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$14,856-\$16,888.5)
10.8	通過第 11 座 3 樓 D 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$16,157-\$18,467)
10.9	通過第 13 座 3 樓 F 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$13,056-\$15,188.5)
10.10	通過第 14 座 1 樓 D 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$10,174-\$12,128)
10.11	通過第 14 座 5 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$13,332-\$17,128)
10.12	通過第 14 座 9 樓 F 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$8,712-\$10,153)
10.13	通過第 17 座 6 樓 D 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$13,543-\$16,498)
10.14	通過第 21 座 28 樓 B 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$15,828-\$18,878.5)
10.15	通過第 24 座 1 樓 A 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$17,499-\$21,829)
10.16	通過第 28 座 10 樓 B 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$14,000-\$15,550)
10.17	通過第 6 座更換閉路電視工程 (安高/16 分割 1080P 標準報價\$16,500，如有其他項目增減實報實銷)
10.18	通過第 22 座更換閉路電視工程 (安高/16 分割 1080P 標準報價\$16,500，如有其他項目增減實報實銷)
10.19	通過第 23 座更換閉路電視工程 (安高/16 分割 1080P 標準報價\$16,500，如有其他項目增減實報實銷)



# 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)

10.20	<p>通過第 16 座公園地面修葺用新加坡出產威樂牌 V6 水溶性防滑地台塗料共 20L (細記/\$10,800)。是項請購共接獲以下 6 份報價：</p> <p>1.細記 (\$10,800) 、 2.集成 (\$12,000) 、 3.雷朋 (\$13,500) 、 4.永祥 (\$13,500) 、 5.永澤建材 (\$15,800) 、 6.利豐行 (\$16,000)</p>
10.21	<p>追認通過第 18 座 14 樓後梯緊急更換消防中途泵設備工程 (唯一/\$11,500)，是項工程共接獲以下 4 份報價：</p> <p>1.唯一 (\$12,000/議價後\$11,500) 、 2.新鴻江 (\$25,000) 、 3.雷朋 (\$13,501) 、 4.東洋 (\$38,000) 、</p>
10.22	<p>通過第 19 座地下食水泵更換摩打，由於食水泵為高福牌，故小組預審建議採用原廠 CR32-06-11KW 15 匹摩打 (高福/\$12,130) 以便保養，其餘報價因非廠產品，故雖價錢較低亦不予考慮。是項請購共接獲以下 3 份報價：</p> <p>1.高福 (\$12,130/原裝產品) 、 2.力霸 (\$5,770/非原裝產品) 、 3.永興 (\$6,870/非原裝產品)</p>
10.23	<p>通過全苑添置聖誕及新年用燈飾(錦榮\$16,691)，是項請購共有 2 份報價：</p> <p>1.錦榮 (\$16,691) 、 2.登聯 (\$19,480)</p>
10.24	<p>修正通過 7 月份全苑水電代工安裝泳池 LED 射燈、各座後梯 LED 燈、錶前掣及其他電子裝置服務費用：</p> <p>*德光：7 月份預算 (42 工/每工\$1,500) 總數\$63,000 維持不變，無修正； *森美：7 月份預算(42 工/每工\$1,750)總數\$73,500，修正為(12 工/\$1,750) 總數\$20,400； *邁迪：7 月份預算(16 工/每工\$1,700)總數\$27,200，修正為(44 工/\$1,700) 總數\$77,000。</p>
10.25	<p>預先通過全苑水電代工安裝泳池 LED 分牛射燈，各座後梯 LED 燈、錶前掣及其他電子裝置服務 8 月份預算，計算實際支出後於下次常會修正。 (德光/8 月份預算：2 工人/23 工作天/每工\$1,500 共\$69,000；9 月份預算： 2 工人/23 工作天/每工\$1,500 共\$69,000)</p>
10.26	<p>通過全苑地下食水泵後備用摩打共 5 台 (全部選用高福牌)，先入全苑帳購備存倉，供日後各座有需要時使用，使用後即屬該座別實報實銷支出，並回撥至全苑帳 (吉龍/\$75,950)。是項請購共接獲以下 5 份報價：</p> <p>1.吉龍 (\$75,950/需議價) 、 2.國泰 (\$79,810) 、 3.高福 (\$80,400) 4.志豐 (\$101,300) 、 5.力霸 (\$34,667/非高福品牌)</p>
10.27	<p>追認通過清拆桑拿室內底層石屎及沙漿及打鑿至結構石屎面後加處理工程，入全苑帳，由基金支付。(三興/\$40,000)</p>
10.28	<p>工程小組預審後，建議更換頭閘保安更亭分體式冷氣 Panasonic 3 匹分體式型號 CS-V28RKA，包安裝、清拆及移走舊機。因有委員質疑頭閘約 40</p>



# 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)

	<p>平方呎為何需要用 3 匹冷氣。管理處解釋該處四面皆為玻璃，長期日照下儼似溫室，內裏溫高，加上經常要開窗作業，故需要較大匹數冷氣。委員為可試用匹數較小的冷氣配風凍風機使用效果會更佳，管理處表示會徵詢冷氣供應商的意見，待集齊報價及揀選安裝方案後再行通過，入全苑帳(預算\$50,000)。另委員指示安裝冷氣的同時，需購買透明隔熱貼紙，全面覆蓋頭閣更亭的玻璃部份。</p>
10.29	<p>通過撥款予全苑外判修樹服務 (預算\$40,000)，項目共接獲 4 份報價，將於議價後再聘請。</p> <p>1.明生 (見議程 12.1.P 項) 、 2.清雅 (\$13,000) 、 3.廣林 (\$16,700)、 4.綠森林 (\$17,600)</p>
10.30	<p>通過第 9、10 座公園、C 車場側及第 15 座對面外判修剪雜草外判服務 (琦峰/\$30,000)，是項服務共接獲以下 3 份報價：</p> <p>1.琦峰 (\$30,000/需議價) 、 2.香島 (\$46,000) 、 3.宏陽 (\$48,000)</p>
10.31	<p>不通過聘請短期雜工協助鋪設節日燈飾，預計工作 26 天。共接獲 4 份報價，預算由\$44,200-\$88,400)，項目取消 (見議程 5.6.h)。</p>
10.32	<p>不通過外判檢查 D 車場照明短路服務 (暫時只收到 1 份報價，預算每日 \$1,700)，項目取消。</p>
10.33	<p>通過第 14 座、D 車場天台康樂設施工程，招標後交由康樂小組見標及揀選，實際揀選後交常會通過。(預算 14 座 20-27 萬/D 車場天台 10-26 萬)</p>
10.34	<p>通過第 1、3、5、8、10、13-14、15A、B 及 C 幢、16-23 及 25-28 座門禁對講機系統 1 年保養，保養期由 2019 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日，22 座大廈每座攤分 \$1,600。(特佳/\$35,200)</p>
10.35	<p>通過第 2、4、11、12 座及 15E 幢門禁對講機系統 15 個月保養，保養期由 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日，5 座大廈每座攤分\$2,000。(特佳/\$10,000)</p>

<b>11.</b>	<b>商討及通過德勤指引修訂內容</b>
11.1	<p>有鑑於「德勤指引」已行使 8 年，一些細節需要與時並進作出修訂。尤其在工程及請購程序中，財務小組開會後，認為 8 年前指引初稿「先揀選、後議價」的起源是要防止胡亂報價後可作仍可最後更改，對承辦商造成不公，惟實施 8 年後發覺成功議價機會極低。因此動議日後招標時，於開標後先選最低價的兩家公司，並與其進行第 1 輪議價，中標後仍可進行第 2 輪議價。</p>



# 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)

11.2	委員通過上述程序修改，並指示管理處即日開始執行，惟只限過萬元以上的項目才需作此處理，另外一些涉及大額的工程和請購時，則需知會委員一同參與揀選，議價後揀選。
11.3	屋村經理可直接批款並毋須填寫批款申請表的小型工程及請購上限由現時\$2,000調升至\$3,000。(改動為「德勤指引」第40頁)
11.4	管理處申領日常零用開支現金上限由現時\$26,000增加至\$30,000。
11.5	屬每月恆常開支的文具請購，如總額不超過\$6,000，屋村經理可直接簽批，毋須填寫批款申請表。
11.6	以上各項改動即日起生效，先試行一段時間，之後再行檢討。

<b>12.</b>	<b>各小組工作報告</b>
	<b>12.1 文娛康樂及環境衛生小組</b>
a.	有關第14座公園一組鞦韆架環扣磨蝕，因該環扣零件已停產再無供應（如特別訂製價格高昂），維修公司指不能維修而需將整套設施更新。有委員認為不值得為維修一組鞦韆而花費作全新更換，並答應協助尋找有關零件，惟需要多點時間，另亦有建議自行燒焊或在淘寶訂購。管理處提醒即使配到零件，如自行安裝，則恐有遇意外時牽涉的責任問題。
b.	小組召集人解釋第14座公園的兒童遊樂設施由開村一直使用今，已超過30年，翻查紀錄，過往該公園除重鋪過地蓆外，其他硬件從未更換。由於該公園使用率高，而現時除滑梯外，鞦韆及馬騮架皆已太舊及無零件更換，故為着本苑兒童能繼續享有休憩設施，花費資源更新亦屬值得。
c.	是次招標是全公園翻新及重置器設施，除保留現有的鞦韆、滑梯及馬騮架外，亦會增加一組附有兒童攀爬元素的器材，另亦會重鋪地蓆。現時收到的報價由20至37萬，設施款式及組合選擇亦多。管理處曾查詢是否可只更換鞦韆單一項目，惟多家供應商表均表示現時這類遊樂設施為整體配套及設計，符合歐洲安全標準，如只更換部份項目，對方將難以發出安全認證。
d.	委員商議後，同意設施陳舊更換，通過全翻新方案，稍後會安排較合適的供應商見標，到時除議價外，亦會要求供應商提交更多有關設施安全的資料。小組召集人邀請非小組委員可抽空參與見標，進一步了解詳情。
e.	有關將D車場天台原高爾夫球練習場改建並放置3套共9組長者康體設施一事，現時收到的報價由10萬至25.5萬（已包括更換指定範圍的地蓆），器材方面亦有多種配套和組合可供選擇。委員同意是項工程，稍後亦會安排合適的承辦商見標、議價及揀選器材。





# 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)

f.	有委員指也應在第 9、10 座公園加裝同類設施，以便利該小區的長者。管理處解釋由於第 9、10 座公園地底樹根不斷生長，容易對地面造成破壞，而該處地面難以盪平，加上該公園太貼近民居，如放置設施將引人聚集，或會製造聲浪滋擾低層居民，故非擺放器材的理想地點。
g.	有關最初亦有意在第 4 座地下擺放長者健體設施，根據 2018 年度預算案，增設戶外健體遊樂設施的預算為 50 萬(第 14 座公園及 D 場天台兩個項目各佔 25 萬)，另翻新遊樂會兒童天地預算 30 萬，現今該筆預算轉投至將心形泳池桑拿房改建成健身室的項目，並追加 10 萬撥款。根據現有報價及資料作評估後，上述 3 個項目的預算已相當緊絀，預計已沒有剩餘資源。
h.	委員同意今年已不宜再增撥資金，惟可分階段進行，有關在第 4 或第 9、10 座再添置長者健體設施一事，可待明年預算時考慮撥款，到時小組可再研究其可行性。
i.	小組召集人匯報，桑拿室的鑿石屎及清拆工程已經完成，有關清拆費用，中標承辦商最初報價為\$48,000，經議價後減至\$46,000。惟清拆期間發現部份位置有灌漿和石屎，由於報價只包拆除裝修建材，故鑿石屎部需要追加\$40,000 清拆費。(見議程 10.27)
j.	桑拿室清空後，證實位於其地底的渠道已經廢棄，將不影響日後施工；至於連接山石的牆身，鑿開石屎後露出的喉管只有一些輕微滲漏的小問題，可輕易維修。
k.	小組成員昨日邀請了健身器材供應商及裝修承辦商各一間到現場視察和度尺，委員提出對器材要求及裝修概念，兩家公司將於 9 月初提交設計圖及報價。待收到報價及圖樣後再作增減修改，有定案後再進行招標或邀請報價。
l.	初步構思中，健身室向網球場將會購置器材包括跑步機及負重器械，側重其實用性和價錢平民化；裝修方面，健身室前方向網球場將採用全落地玻璃，又因應消防條例需要會設置兩道玻璃門，室內牆身採用全身鏡飾面，地面鋪膠地板，部份區域會擺放軟墊。冷氣方面暫定安裝兩台 3 或 3.5 匹分體式，由於外圍將擺放自動售賣機，故室內不設蒸餾水機。
m.	另有關於健身室加裝 CCTV (接駁至遊樂會監察) 及門禁及消防設備方案，將交由助理屋村經理構思，待有方案及報價後再交小組商討和審批。至於業戶使用健身室需要付費，收費及訂場流程將在下一次小組會討論。
n.	園藝組過去個多月雖陸續有新聘花王到職，但未幾即告辭職，故現時園藝組的人手仍只有 1 主管加 3 名花王，已包括工傷假現已歸隊的女花王。現時繼續登報招聘及聘請代工分擔一些較簡單如清理雜草等工作。



# 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)

o.	修樹方面，蜘蛛車已經維修完畢，所需配件亦已齊備，隨時可投入服務，但近期持續天雨，加上人手不足，故現階段只能要求主管修剪一些毋需用高台車仍能作業的樹木。惟由於園藝主管表示屋苑內大部份樹木皆有潛在危險，有作全面修剪的需要。其中位於第1座外圍斜坡及第9、10座的數棵高樹情況尤為嚴重，加上近期本苑有樹枝跌落事件，故小組考慮決定將之外判，目前已收集報價。另亦要求園藝組於人手可行下，使用蜘蛛車修整較矮的樹木。
p.	報價方面，5工人每日8小時（無高空工作）\$6,500、5工人每日8小時連夾車（使用本苑蜘蛛車）\$7,700、5工人每日8小時（連25米高台車連夾車）\$10,700，每日約可修25至30棵樹。委員認為修樹量及時間難以控制，故每日計費難有預算，希望可以單一項工作計算費用。小組召集人表示屋苑地方大樹木太多，修樹工作又難以量化，故建議先試用\$7,700之方案1天，由擁有樹藝師資格的花王主管負責監察，並列出現時屋苑超過25米的需修剪大樹後，再全面評估實際工作日數及器材使用。
q.	由於去年製作預算時沒有修樹的開支，法團通過撥出\$40,000（約4個工作天）聘請外判修樹公司，並按需要使用本苑蜘蛛車或租用25米高台車，工作目標為優先處理最高危的樹木，消除潛在風險。主席並指示區經理製作2019年度預算時需加入修樹項目。（見議程10.29）
r.	有居民投訴屋苑內3處包括1. 第15座後面、2. 第9、10座公園側及3. C車場天梯旁的空地雜草叢生，滋生蚊患，有需要進行除草。由於現時園藝組人手不足，故此項工作需要外判，預計需時1星期，預算為\$30,000。有委員指該3塊空地長期空置，並圍封着沒有用途，質疑是否應由「華懋」支付這筆除草費。惟鑑於現時蚊患嚴重，建議法團先施工，另將報價單副本交予「華懋」備案，行政主任亦建議先諮詢法律見後，以釐清責任誰屬。委員同意並要求管理處做好驗收及於施工前後拍照存紀錄。另外，委員指如最終確認費用由屋苑支付，即屋苑有該地的使用權，則認為可考慮活化位置3，作為日後「綠悠計劃」的種植場地，法團要求區經理於下次會議作詳細交代。
s.	C車場公園天台公園遊樂設施因日久失修，部份地席開始破損，其無縫膠粒不少都出現離位甩落情況，對居民構成危險，故有需要進行基本維修如補鑲膠水及補洞等。由於這類執修項目，業內公司一般不願沾手，而查詢過當年的原承辦商，報價預算約\$40,000至\$60,000。委員同意有需要維修，但價錢較貴，如最終未能找到其他報價，亦希望原承辦商能提供有更詳盡的如物料及工序等資料，好向居民交代，這項預算將交下一次常會通過。
t.	「綠悠計劃」暫停活動1年的通告已經貼出，業戶並無太大反應。今屆活動於9月25日結束後，將清空場地進行維修，如業戶未有妥善清理，將會影響日後活動重開時參加資格。至於活動設施費截至8月份約有\$48,000，待9月活動完結及核實數目後，將撥回遊樂會基金。



# 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)

u.	9月15日中秋燒烤活動已售出45爐，為免到時現場太過擠逼，故售至50爐就會截止。活動一如往年，會購買月餅及雪梨贈予居民。贊助方面，暫時收到6家承辦商的現金及禮品。
v.	有關去年網球教練在停車場廁所意外受傷索償個案，保險公司月前已同意賠償，而屋苑需負責的\$5,000墊底費，上月已出票交予公證行。
w.	12月屋苑大旅行，初步屬意是辦2日1夜內地溫泉團，現正物色合適目的地及收集報價，下一次小組會繼續商討。
x.	有關政府較早前實施的「四電一腦」回收計劃將於12月初正式生效，惟現時官方條文中有大量不清晰之處，區經理認為此政策根本未有足夠配套，預見正式實施後，勢必引發清潔與業戶就如何處理有關廢舊電器問題的混亂甚至磨擦。因此區經理正聯絡鄰近地區的其他屋苑，要求環保署派官員詳細解釋政策中的灰色地帶及日後執行時的準則。
y.	較早前屋苑訂購的10盞滅蚊燈已經到貨，擺放位置亦已選定，工程組稍後將拉電及安裝。委員表示現時本港蚊患嚴重，應發通告將屋苑購置滅蚊燈的信息通知居民，同時向居民簡介屋苑現時的滅蟲工作，如合約滅蟲公司「碧瑤」及外判清潔服務「誠信」按時在屋苑噴灑藥劑，與及為屋苑內空地進行剪草等，亦會提醒居民注意家中花槽盆栽有否積水，以杜絕蚊患。
z.	今年農曆七月有關燒衣桶的投訴大增，主要是煙燻及因祭品隨地亂放引發的衛生問題。管理處調查後確認有此情況，亦立即將較擾民的燒衣桶移至較偏僻位置。委員提出明年將考慮將收緊燒衣活動的限制，除減少指定燒衣地點及，劃定區域及盡量遠離民居外，亦會減少燒衣桶數目。
aa.	根據統計，現時仍有超過1,200張售出的游泳券仍未使用，由於距離泳季完結只餘個多月，由於今季游泳券逾期將會作廢亦不能退款，故管理處將會出通告，提醒居民在泳季結束前盡快使用，免招損失。
ab.	接獲食環署警告信，指屋苑外的玻璃樽回收桶養水助長蚊患，要求改善否則作出檢控。由於該回收桶是由環保署提供，因此委員認為指控無理。同時已指示清潔主管製作一個膠套暫時將回收桶罩住，並通知居民使用大廈地下的玻璃回收桶。
12.2 保安及交通事務小組	
a.	審視2宗鎖車要求退款申訴，考慮對方陳述及理據後，其中一宗獲退還鎖車費\$320；另一宗因理據不充份，委員決定不予退款。
b.	由於新任夜更保安主管已經到任，日更主管的上班時間已恢復為朝8晚8。至於較早前其紀律問題，近期已大為改善，管理處將繼續監察。
12.3 財務小組	



# 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)

a.	有關第 6 座長期拖欠管理費的個案，原擬向法院申請強拍。惟最近法團委員聯同管理處、伍顯龍區議員、社會福利署、一位街坊及該業主開會討後，確認該單位業主曾經破產，單位早於 2009 年已由債務管理人接管，由於管理處並非最大債權人，申請強拍非最合適做法。區經理補充管理處已向破產管理處登記，現在是排名第 6 的債權人，日後如債務管理人將物業拍賣，本苑可取回 2009 年 1 月以前的管理費欠款\$21,068 及利息。至於 2009 年之後的欠款，會再徵詢律師意見是否需要進行第 2 次釘契，以保障屋苑權益。
b.	有關註銷兩個低額存款及非活躍的「恒生銀行」及「星展銀行」戶口一事，現時仍在進行中。
c.	小組召集人提醒其他委員，10 月初將會開始製作預算，各小組來年如有任何大額支出項目，應盡快提出備案。另要求區經理於 10 月中完成 2019 年度屋苑預算的初稿。
d.	有關核數報告進度，2012 年法團帳已經完成，可交主席及司庫簽署；至於 2013 年屋苑帳已完成約 70%，會計主任希望盡力在今年內完成。
e.	委員指重做核數報告進度太慢，區經理則解釋因為上一手以錯誤方法造錯帳的「善財」拒絕交出會計總帳，以致重整工作難度大增且花時間。委員認為因其專業失誤，令屋苑除平白支付其服務費外，事後更要耗費大量資源去重做帳目，而不願交出總帳則更屬無理，故指示區經理發信到會計師工會投訴「善財」及持牌人，並研究有否途徑向其索償。
f.	有關本苑水廠維修保險索償個案，公證行回覆賠償\$78,000，委員要求檢視全部賠款細節，區經理發現其中「清拆及清空舊有裝置」應屬受保範圍，但公證行卻將該部份賠償金\$10,000 勾起。區經理已去信要求補回該項賠款。公證行查證後已回覆將補回差額後，即總賠償額為\$88,000。委員批准管理處發出賠償確認書 (Form A)，正式申領賠款。
<b>12.4 工程小組</b>	
a.	有關有居民要求翻新 F、G 網球場，工程小組到現場視察後，認為情況並非太壞，如動輒花費數十萬作全鋪場地，恐難向不打網球的居民交代，故要求工程部協助維修地面，希望盡可能延長場地可使用的壽命，小組亦會考慮是否將大型維修場地納入 2019 年度財政預算
b.	有關較早前有頂層單位業戶有意參與「中電可再生能源上網電價」計劃，向管理處申請在其天台裝設收集太陽能的設施。為此管理處邀請「中電」代表出席工程小組會，講解其計劃詳情。小組經了解後，結論為這項計劃太新，現時參與的絕大部份多為村屋，多層大廈則未有先例，加上在大廈天台設置設施，運作上又需與大廈電力系統接駁，或會引發安全問題。而「中電」代表席上亦無法釐清一旦發生意外時的法律及責任問題，故委員認為這項計劃



# 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)

暫不適合本苑，將回覆該業戶。

<b>13.</b>	<b>管理公司工作匯報</b>
13.1	屋苑共有 5 項重要外判合約包括 1.屋苑保險、2.法律顧問服務、3.滅蟲服務、4.外牆紙皮石實量實度工程及 5.垃圾袋供應，將於 2018 年底到期。委員指示應及早部署及招標，另提醒保險中介公司今年需除其他保險公司外，需提供「中國銀行」的報價參考。
13.2	有關伍顯龍區議員構思在本苑外行人天橋增建一段 23 呎天橋，讓行人可直接由行人天橋進入商場。「華懋」方面已經同意，根據本月派保安員於天橋的觀察和統計，每日指定繁忙時間內約有 500 人次由對面馬路行入本村，但當中只有少於 3 份 1 的行人利用天橋，其餘均直接橫過馬路，造成險象。惟如計劃最終落實，相信可提供行人使用天橋進入本苑的誘因，委員對計劃表示支持，願意提供一切可行協助。

<b>14.</b>	<b>其他事項</b>
14.1	補充有關 2018 年 2 月 28 日常會過萬項目議程 11.10 第 19 及 20 座污渠工程（雅斯/\$60,000）及同一次常會過萬項目議程 11.6 及 11.7，分別為第 22 座 1 號升降機維修（星瑪/\$72,400）及第 23 座 2 號升降機維修（星瑪/\$16,500），上述費用由基金支帳。至於 22 及 23 座升降機已收的保險賠償，亦已回撥基金。
14.2	有關屋苑向「Tsing Lung」要求批准使用保留用地以興建永久綜合辦事處一事。行政主任回覆，指「Tsing Lung」董事對簽署任何文件有保留，惟同意在此會議紀錄上寫上：「 <i>Tsing Lung Investment Ltd.</i> ，並不反對將豪景花園地界內的保留用地用作改建包括永久管理處、法團辦事處、會議室及保安控制室的永久綜合辦事處，但青 <i>Tsing Lung Investment Ltd.</i> ，不會支付任何興建及日後保養的費用，亦不涉及任何法律責任。」
14.3	區經理補充，得到「Tsing Lung」同意後，可引用大廈公契，將預留地改變成公眾用途，再由管理公司「TL60」處理，可代表業主立案法團入則申請，及全權負責及操作整項計劃。惟委員對於沒有「Tsing Lung」簽署任何文件仍有疑慮，又認為較早前已委托顧問公司製作圖則費用不菲，如入則時屋宇署要求需以「Tsing Lung」名義申請才處理，恐支付了公帑就此泡湯。區經理承諾會聯絡區議員，要求約見屋宇署官員，先進行「摸底」，待獲得肯定案後才繼續推展項目。
14.4	有關用 Tap & Go 由「淘寶網」訂貨一事，區經理較早前已訂一塊車場用魚眼廣角鏡，品質不俗，價錢較由香港供應商訂貨便宜數倍，日後如有需要



# 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)

	<p>可以加訂。至於訂購外圍波燈燈罩及燈座，貨價雖平但運費高昂，而且不敢保證燈座一定合用。最終委員指示可先訂一兩件「樣辦」試用，如合用及品質不差始大量訂貨。區經理提醒於「淘寶」購物，只有網上截圖的交易紀錄，或無單據提供，而如物品品質有問題或不合用或會造成損失，委員表示理解，會為這類請購加簽。另外泳池池畔用的膠椅日漸殘舊損壞亦需改換，委員建議亦透過「淘寶」採購。</p>
14.5	<p>有委員指第 17 座高層一無人居住的空置單位有水從室內滲出走廊，恐情況惡化將波及升降機，管理處將聯絡業主，要求其立即跟進處理。</p>
14.6	<p>近期天雨頻密，常會前商場剛發生一名外傭於商場跌腳滑倒受傷送院意外，管理處將加購防滑地氈，採購支出入商場帳。</p>
14.7	<p>新聘的一位專責車場事務的屋苑主任，確認其薪酬開支撥入車場帳，由 4 個車場帳戶攤分。</p>

<b>15.</b>	<b>下次開會日期</b>
	2018 年 10 月 4 日(星期四)

會議結束：00:40am

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團  
主席 楊冠益

24 SEP 2018