



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 : 2018-1004-8G11

第 8 屆管理委員會第 11 次常務會議會議紀錄

會議日期 : 2018 年 10 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)、梁國強 (司庫)、蘇少燕、陳少英、劉啟文、李慧敏、吳娟華、羅碧云、李顯爵、李家雄
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	王先生 (10 座)

討論事項

1.	匯報委員出席情況 主席匯報是次會議秘書楊美娟請假，開會時共 8 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 10 人。
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 8 屆 (補選) 第 10 次管理委員會 (29/8/2018) 會議紀錄 列席委員通過 2018 年 8 月 29 日第 10 次管理委員會會議紀錄。
4.	跟進上次會議事項 4.1 有關無障礙通道標書預計 11 月可完成初稿。另第 3 座爭取增建無障礙通道的業戶表示雖然去年 8 月撤銷了向平機會的投訴，但仍希望法團積極考慮為第 3 座增建相關設施。 4.2 有關法團要求「華懋」支付大閘及停車場八達通安裝及保養攤分費用一事，行政主任重申「華懋」車場部的回覆，指 A、B、C、D 車場因的八達通系統只供時租車使用，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有使用八達通出入大閘，故認由「華懋」負責全數並不合理。建議先支付無爭議的 4 個車場部份的 \$237,424，至於大閘分攤問題則繼續商討，委員同意上述處理方法。



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

4.3	有關委員於上次會議提出屋苑3幅需要清除雜草的空置保留用地，其清理費用應由屋苑抑或發展商負責的問題。區經理解釋，根據業主公契第21、22及23頁中有關管理支出條文的Contribution字眼，其實等同管理費。而屋苑4大持份者包括車場業主、商場業主、住宅業主及保留用地業主需負責，保留用地業主每年都就管理事務支付3% Contribution作為管理費。由於上述3幅屬屋苑保留用地，維護責任屬於管理公司。委員接納此解說，並同意費用歸全苑支出。
4.4	有關年前曾為本苑核數的會計公司「善財」因做帳方法錯誤，導致其完成的核數報告報廢不能使用，最終屋苑不單要照樣付費，之後更要耗費大量資源去重做數年的帳目，又「善財」一直拒絕交出總帳，令重做帳目困難倍增，法團擬向會計師公會投訴其專業失德甚至追討賠償。區經理表示徵詢過資深會計業人士意見，認為「善財」拒絕交出總帳做法不當，投訴應可成立。主席指示管理公司盡快採取行動。
4.5	有關屋苑如何應對政府「四電一腦」回收政策一事，區經理表示未有太大進展，惟伍顯龍區議員答允將此課題寫進區議會議程討論，另外將繼續聯絡同區屋苑，邀約環保局派出官員，講解及釐清政策。
4.6	有關風災前決定外判並租用高台車為屋苑修剪危樹服務一事，因受風災影響，令全港對修樹服務需求突增，價錢亦被搶貴，原定預約9月26日的外判公司臨時失約，更表明短期內難以安排檔期。另外清理樹木斷枝的夾車服務亦有類似情況。
4.7	委員較擔心屋苑內一些潛在風險較高的樹木，如第1座外嚴重傾斜的大榕樹，另第7至11座的亦有類似情況樹木，希望可盡快處理。管理處表示如能復修「蜘蛛車」，園藝主管可操作及處理，而維修費用報價為\$7,000。委員指「蜘蛛車」月前才剛完成一次檢修，但剛使用馬上又損壞需要維修，情況難以接受。惟考慮到安全理由及短期內難以覓得外判商，加上如果本苑園藝工能使用「蜘蛛車」，相較外判確可節省不少，故決定通過為「蜘蛛車」進行一次性維修（但需要保養公司保證維修後確保可以運作及使用）。
4.8	委員認為現時「蜘蛛車」的原廠保養商表現未如理想，詢問是否可改由其他保養商接手。管理處回覆市場上代理和保養這類機械的公司不多，部份已表示不願意接手並非由其代理的產品，惟可以再嘗試聯絡和了解。
4.9	由於「蜘蛛車」購入數年以來，壞的時間多用的時間少，維修保養方面已花費不少，有委員質疑其保留價值，如今次維修後其情況仍不理想，不排除將之出售，並要求管理公司向打聽市場上出售途徑及其二手價錢。
4.10	另有關議程4.4提及需要打草的保留用地，亦因風災後大量樹木殘枝及留被吹進其範圍之內，服務承辦商表示需先清理殘枝才能施工，故時此項工程暫時無法進行。



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

5.	匯報風災後屋苑各項損壞及復修情況，另追認緊急善後撥款
5.1	管理處匯報，超強颱風「山竹」襲港，對屋苑造成一定程度的破壞，資料大致整理完成，包括 50 項公共設施，其中樹木方面損毀最嚴重，經點算後約有 150 棵樹倒塌，其中半數需要移除，要動用 30 架次/每次夾車才能全部清除（申請撥款見議程 11.16）。惟因現時夾車及修樹工供應緊張，亦有部份樹身太龐大又不靠近路邊的塌樹，夾車無法夾走，故需要稍由園藝工將之切割，分件移走，故預計整個清理楊樹工作約需 4 個月時間才能全部處理。
5.2	颱風時將大量玻璃碎、樹木及垃圾吹進泳池，最終 B 泳池需停池 8 日進行清理，至 9 月 25 日才重開。管理處讚揚救生員落力協助善後，包括長時間於池內工作。停池數天救生員於下午 6 時下班，但考慮到其協助善後的額外付出，法團決定不扣除期間夜更缺勤的服務費。另康樂小組亦決定將今季的游泳券有效期延長至明年泳季，有效期至 2019 年 5 月 31 日。
5.3	心形泳池風災後情況較為惡劣，池水充滿垃圾及渾濁骯髒。管理處表示心池保養狀況一向不太理想，故已指示會計扣起 9 月服務費的支票，要求保養商徹底做一次清洗才會付費。
5.4	風災期間，第 11 座天台一組僭建物疑被強風吹毀，有業戶指其外牆喉管疑被其散落物件擊中受損，要求管理處或僭建物業主負責維修費用。管理處已報備保險，另外屋宇署亦已跟進中。
5.5	第 20 座 20、24 及 29A 單位的外牆公共喉管分別於風災中受損，管理處安排緊急報價及維修，並已完成。（追認撥款見議程 11.13 至 11.15）
5.6	第 21 座中層 B 單位外牆沖廁喉於風災中受損，因損壞部份為其單位專用，根據建築物管理條例 34H，維修責任屬於業主。惟業主認為是管理處的責任而拒絕維修。由於不維修會影響整座所有 B 單位無沖廁水供應。故區經理決定借其下層單位出棚，截斷肇事單位損壞喉管並上加上閘掣，以恢復其他 B 單位沖廁供水，至於搭棚維修費用將向該名業主追討，委員同意處理方法。
5.7	A 停車場天台多用途足球場有 11 條圍欄支柱於風災後出現移位需要維修，有潛在危險，現已封場停用，維修報價約 \$40,000。由於康文署一向有借用該場地作為每逢星期一、三、五的太極班活動場地，並已來信申請改借籃球場，獲委員批准。
5.8	又風災導至全苑幾乎所有座別的電視公共天線損壞，影響業戶接收，經保養商「環衛」檢查維修後，現時第 1 至 17 座已回復正常，第 18 至 28 座亦將陸續恢復。惟仍收到不少業戶表示一些接收不到高清台訊號，「環衛」覆檢後，指部份用戶重新追台即可，其他問題則與「有線電視」系統的接駁問題有關，「環衛」無法處理，管理處已催促「有線」盡快派人處理。
5.9	商場損失輕微，有一支 CCTV 損壞，另外牆廣告帷幕及橫額亦被吹走。



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

5.10	風災後發現不少室外電線位嚴重損壞，由於暫時未有足夠人手進行檢查及維修，故勢必影響今年聖誕新年屋苑燈飾的鋪設，如將工作外判費用高昂。故委員決定今年一切從簡，只會在幾處顯眼位安裝燈飾，並會發通知會居民。
5.11	助理工程主任黃子斌、園藝主管伍兩宙及清潔主管徐振聲除於風暴期間當值外，當8號風球除下後仍繼續留守，打點善後工作，連續當值超過36小時。另外保安、園藝、清潔、維修及管理處員工發揮了團隊精神，全力投入善後工作，並於短時間內做出成效，其中園藝組長期缺人，在連主管在內只得3人條件下仍能緊守崗位，法團在此予以表揚，並再三表達謝意。
5.12	上述所有損壞的公共設施，集齊後全部交保險處理，另亦有業戶報稱有損失需要屋苑賠償，管理處亦會協助代為申報。惟由於今次屬於天災，故屋苑或業戶的索償最終或未能獲得賠償。

6.	匯報水電保養轉制後運作、外判項目招標及聘請支援外判公司情況
6.1	轉制後因3名自聘水電工因本身的假期關係，每月只有12天能做到3日全勤。又因新制不設夜更，日常維修工作全集中在日間處理，另因為「大西洋」時代積壓大量未完成工作，工程主任於工程小組要求增聘一人未被接納。但法團通過可按實際需要聘請外判工作為輔助，另夜間遇突發事件時，亦可召喚一次性的外判服務以作緊急支援。
6.2	有關清洗水缸外判合約，其中「誠信」已回覆管理處要求的補充資料，確認清洗水缸後，如發現喉管有損壞，將會提交報告，另如清洗完畢後即晚發現有問題，該公司會派員工返回屋苑檢查及支援。是項招標共有3家公司回標，以清洗每個食水缸/沖廁缸計，標價分別是「誠信」/\$440、「胡沖」/\$460及「陽光」/\$570。惟分析後，價錢雖然以「誠信」最低，但其本身是清潔服務公司，而次低的「胡沖」則標榜「專洗水缸」，見標時提交的工作報告樣本非常專業。管理處及委員皆認為其質素及信心較有保證，且與最低標只差每個\$20，以食水缸每3個月清洗一次及沖廁缸每6個月清洗一次的工作量，兩年合約差額不過\$14,000元。由於此標書是單工逐個水缸實報實銷計算，標價有效期至明年1月，故彈性較大，故委員商議後最終決定揀選「胡沖」擔任首輪工作以測試其工作效率，如滿意將繼續聘用，有問題仍有「誠信」作為後備。
7.	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
7.1	有關「文氏」以外的「第二梯隊」紙皮石承辦商招標，將於10月8日出標，22日截標，下周會於報章刊登廣告。
7.2.	委員追認工程小組建議，將屋苑經理可簽批棚石工程追加支出權限由\$2,000增加至\$3,000。



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

8.	匯報更換門禁及 CCTV 系統計劃進度
	有關工程繼續進行中，各座若有發現系統有損壞或失靈，可立即申請請購更換，價錢沿用「安高」的標準報價，另設備則會因應各座不同需要而有所增減。
9A.	審議及通過揀選第 14 座公園翻新兒童遊樂設施承辦商
9A.1	有關第 14 座公園翻新工程，高級屋苑主任梁苑霞於 10 月 1 日陪同康樂小組召集人陳少英及委員蘇少燕到土瓜灣、元朗及屯門區，現場視察 3 家設計及產品皆符合本苑要求的承辦商「奧思捷」、「耀灃」及「園綠」。翌日即相約 3 家公司進行見標會，而對方亦已於今日提交各自的最終報價。 <i>(註：是項請購預算為 25 萬)</i>
9A.2	經分析後，康樂小組認為由於 C 車場頂已有供青少年使用的康樂設施，故第 14 座公園應選用適合較年幼兒童 (2-12 歲) 的設施，。其中「奧思捷」第 9 號設計較為可取，遊樂設施為中國產品、鞦韆用歐洲貨、地蓆產地則為馬來西亞，總報價包括有連牆不銹鋼告示牌 (\$215,140) 或連企身不銹鋼告示牌 (\$217,140) 供選擇。另「奧思捷」同意如連 D 車場天台老人康體設施一併由其承辦，可提供 5% 減價優惠。
9A.3	「耀灃」方面按委員要求修改設計圖後，並由一條灑滑梯增至 2 條，另鞦韆及公園配套採用馬來西亞產品，地蓆則為歐洲貨，總報價為 \$263,840。另再提供優惠遊樂設施全單減 \$2,760 至 \$261,080，又如連 D 車場天台老人康體設施合併承辦，總價可再扣減 \$8,000 保險費。
9A.4	「園綠」的原設計較單調，已應委員要求作大幅修改，新設計已加入齊更多公園元素，設施採用美國產品，地蓆產地為馬來西亞，鞦韆有 3.5 吋或加 \$3,000 改用 5 吋橫通選擇。報價方面為 \$284,500 及 \$287,500 (5 吋橫通)。惟「園綠」提供一特別選項，如果同時揀選由其辦第 14 座公園及 D 車場天台老人設施工程，則兩組工程費均一價，各為 \$249,000。
9A.5	經商議後，康樂小組召集人傾向揀選「奧思捷」(企身牌方案)，指其除價錢較低外，其鞦韆安全性最高，惟由於其報價中是採用普通不銹鋼拉爆螺絲，而有委員指出應改用質量及安全性更高的 Hilti 藥水拉爆螺絲較為穩妥，故提出如「奧思捷」能以合理價錢改用 Hilti 藥水拉爆螺絲，則同意揀選由其承辦，否則需要再考慮。
9A.6	管理處補充，設施建成後，如果有人因使用設施意外導至傷亡，承辦商不會負責。風險及相關保險由屋苑或使用者自行承擔。
9A.7	是項請購由基金支帳。



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

9B.	審議及通過揀選D停車場老人康體設施承辦商	
9B.1	原方案為購置3組3件式的健身器材，最終改為只購買2套（1.太極盤+漫步機+太極推手、2.扭腰器+健騎機+鐘擺器）及加一部價錢較便宜的手腳或肩膊訓練機。	
9B.2	徵詢專業意見後，發現老人康體設施只需有標示說明不適合12歲以下兒童使用，即無安裝地蓆的必要，而節省到的資源，日後可投放於屋苑其他地點添置同類設施。	
9B.3	比較過3家供應商「奧思捷」、「耀灃」及「園綠」的產品後，以前二者較合適，又發現「奧思捷」（\$92,800）與「耀灃」（\$83,000）的產品為同一廠家出品，計算兩宗工程合併承辦的優惠後，仍然以分拆的價錢較為划算，故委員最終通過揀選「耀灃」（無地蓆方案）。	
9B.4	是項請購由基金支帳。	
9B.5	委員提醒，第14座兒童遊樂及D車場長者健體兩項設施皆為屋苑的重大投資，安裝後須特別注重其日常保養工作。	

10.	匯報升降機優化/更換安全設施進度	
10.1	有關向生產商「日立」及承辦商「耀天」查詢有關第1至6座及A停車場升降機能否加裝機電署指引的7項安全設施一事，剛於開會當日接獲「日立」口頭回覆，指加裝其中部份設施可行，稍後會將詳細資料交予「耀天」，再轉交本部。	
10.2	管理處已向「日立」查詢，指如「耀天」公司出問題，作為原廠生產商，是否有意承接保養合約，對方反應正面，並回覆可提供參考報價。另翻查紀錄，由於屋苑另一升降機保養承辦商「星瑪」於早年曾承接過第1至6座及A車場升降機的保養合約，故管理處已去信「星瑪」，查詢一旦有需要時，由其承接「耀天」工作的可能性。	
10.3	區經理指由於升降機安全設施優化將會是未來數年屋苑的重點項目，加上有消息指政府10月發表的施政報告將有優化升降機安全的資助，故建議在工程小組會和常會以外，盡快成立一個專案小組負責這項目，以增加其機動性，專案小組召集人由工程小組召集人梁國強兼任，建議獲委員接納。	
10.4	有委員指出，因優化升降機項涉及龐大開支，需提交明年1月的業主大會通過，如「耀天」負責的部份遲遲未有定案，則恐防難向相關業戶交代。區經理負責其他座數的兩家承辦商「其士」及「星瑪」已交齊資料和報價，至於第1至6座及A停車場的問題，將會繼續催促「日立」、「耀天」及「星瑪」盡快回覆。委員要求如對方未有回覆，管理處須去信機電署備案及尋求協助。	



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

10.5	主席稱，有第 26 座一位業戶致函三司，指大部份業戶有強烈要求更換新升降機，要求繼續跟進。區經理表示，管理處已就此事邀請保養承辦商召開過一次講解會，亦做過 2 次問卷調查，結果明顯是參與的業戶傾向只更新和優化安全設施的多於更換新機。而講解會出席及問卷回收百份比每次均低於 40%，表態贊成更換新機的業戶數目亦低於全座業主的 25%，故不明白其所指的「大部份業主」有換機訴求的理據何來？由於無法掌握未參與講解會及無交回問卷業主的意向，手頭上數據亦未能達至全座過半數業主共識，因此管理處將不再跟進該座換新機事宜，但會將第 26 座升降機撥入全苑優化安全設施計劃中，與其他座數一同處理。
------	--

11.	審議及通過每單工程及服務超過\$10,000 報價申請
11.1	通過第 3 座 11 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$9,808- \$11,008)
11.2	追認通過「受颱風影響項目」，第 6 座 9 樓 B 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$22,130- \$25,480)
11.3	通過第 7 座 8 樓 F 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$14,826- \$16,226)
11.4	通過第 12 座 22 樓 E 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$10,982- \$11,282)
11.5	通過第 13 座 6 樓 F 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$11,728- \$12,528)
11.6	通過第 15 座 A 幢 2 樓 1 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$24,365- \$29,765)
11.7	追認通過「受颱風影響項目」，第 17 座 27 樓 A 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$25,472- \$29,972)
11.8	通過第 18 座 25 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$27,124- \$30,024)
11.9	通過 B 停車場更換閉路電視系統設備。(安高標準報價+追加項目/\$16,950)
11.10	通過 D 停車場 4 樓 177 號車位天花防水補漏工程 (三興/\$10,200)，是項工程共接獲以下 7 份報價： 1.三興 (\$10,400/議價後減\$200)、2.勝記 (\$13,000)、3.冠保 (\$22,000)、 4.美豐行(\$23,400)、5.百利(\$32,400)、6.海龍(\$36,000)、7.新聯盛(\$94,800)
11.11	有條件通過第 22 座 2 號升降機更換門邊(星瑪/\$12,000)，委員指示先議價，如對方更願減價，將再安排見標。
11.12	通過第 28 座更換牆身飾面花紋鏡面玻璃 (帝國/\$12,200)，是項工程共接獲以下 4 份報價： 1.帝國 (\$12,500/議價後減\$300) 、 2.三興 (\$12,800)、 3.美豐行 (\$25,600) 、 4.新聯盛 (\$38,400)



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

11.13	追認通過「受颱風影響項目」，第 20 座 24 樓 A 室維修外牆公眾沖廁去水喉（帝國連工包料/\$8,000），是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 帝國（\$8,600/與同座 11.14 及 11.15 工程合併議價後每單工程\$8,000）、 2. 永昇（\$8,100/只搭棚不包工料）、 3. 祥發（\$10,500）、 4. 倬健（\$6,800/未能提供施工日期）
11.14	追認通過「受颱風影響項目」，第 20 座 27 樓 A 室維修外牆公眾雨水排水渠（帝國連工包料/\$8,000），是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 帝國（\$8,000）、 2. 永昇（\$5,600/只搭棚不包工料）、 3. 泓葉（\$5,700/只搭棚不包工料）
11.15	追認通過「受颱風影響項目」，第 20 座 29 樓 A 室維修外牆公眾沖廁去水喉（帝國連工包料/\$8,000），是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 帝國（\$8,000）、 2. 永昇（\$5,600/只搭棚不包工料）、 3. 泓葉（\$5,700/只搭棚不包工料）
11.16	追認通過「受颱風影響項目」全苑修樹夾車費用，預計總使用量為 30 車/每車\$2,000；截至開會時已使用 7 車。（錦標運輸公司/預算\$60,000）
11.17	追認通過「受颱風影響項目」全苑緊急購買修樹工具。（國泰/蜆殼\$8,658.5）
11.18	通過第 9 座天台沖廁水缸維修工程（新聯盛/\$161,000），是項工程接獲以下 2 份報價：1. 新聯盛（\$163,000/議價後減\$2,000）、2. 文氏（\$190,092）
11.19	通過第 7 座更換門禁系統（特佳/標準報價\$14,200）。
11.20	通過「受颱風影響項目」A 停車場維修天台網球場維條圍網工程。 （預算\$40,000/待報價）
11.21	通過「受颱風影響項目」B 停車場維修地下花灑系統控制箱。 （唯一\$9,800/議價後減至\$9,200）
11.22	通過 9、10 月份全苑代工安裝錶前掣工程。（德光/9 月份\$54,000、10 月份算\$1,500/36 工）

12.	各小組工作報告
	12.1 文娛康樂及環境衛生小組
a.	受颱風影響而取消的中秋燒烤晚會，由於與承辦商「燒烤王」溝通後，對方表示只能提供閒日檔期，故小組最後決定不作補辦，亦已開始退款予業戶，至今只有 2 圍仍未辦理退款手續。另外已訂購的迷你月餅亦於退款派發予業戶（每戶 4 個）。另「燒烤王」為保持與本苑的良好合作關係，決定將活動訂金\$10,000 全數退還。



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

b.	至於是次燒烤活動所獲的贊助，將不會當作收入。而因為風災後管理處、維修、保安、清潔及園藝均有參與善後工作，工作辛苦，故安排使用部份贊助所得的超市禮券用作購買飲品，另外一些不能存放太久的贈品如即食麵等食品，亦安排贈予有份出力的員工，作為慰勞。
c.	園藝組再有新聘員工到職不久即請辭，現時人手只剩 1 主管 2 花王加 2 名代工，情況並不理想。其中工傷假完結後復職的女花王，法團通過將其轉為長工，惟需由其本人提供的康復證明信，並徹消向勞工處申索即可，薪酬亦會按新制而有所調整。該員工表示明白，答應稍後提交文件及完成轉長工的手續。
d.	「綠悠計劃」已於 9 月 25 日結束，清理場地進度理想，因恐怕有人擅自繼續種植，故已將 A 車場天台的水源截斷及鎖上工具房。另發現部份膠橈被農友取走，管理處將在綠悠群組中發信息要求農友盡快將膠橈放回原處，否則或有跟進行動。
12.2 保安及交通事務小組	
a.	颱風後發生一宗入村的士司機與保安主管因封路問題發生爭執，事件滋擾附近居民，管理處調查後，已訓示主管須控制情緒。
b.	有 8 座住民投訴中秋節前後該座座頭保安員提早下班，經調查後證實是保安主管在未有通知管理處下提早讓該保安員下班，事後證實主管共放了 4 名保安員早退，據其解釋，因那些保安員過往於人手短缺時答應犧牲假期回屋苑當值，故當日請求希望提早下班回家做節，故酌情答應。管理處認為此舉違反合約，不能接受。已去信保安公司投訴，並會按合約扣除缺勤時數的服務費。小組召集人已要求保安公司於 2 星期內提交事件報告。
c.	委員亦認為保安員擅離職守不能接受，又查詢保安員報更流程，並要求管理處要每月定時作突擊檢查，以監察保安值勤的狀況。
d.	早前到任的夜更主管到任未幾突然被調走至其他屋苑，期間由其他人輪流暫代其崗位，管理處認為會影響服務質素，已向保安公司反映，保安公司指只是暫時借調，將盡快安排該名夜更主管重返本苑服務。
e.	由於現時屋苑時租車位嚴重不足，委員指日後遇重大節日時，屋苑應研究規劃部份區域，以方便訪客作短暫停泊。
12.3 財務小組	
a.	現時屋苑有關長期拖欠管理費的住宅個案只餘第 6 座一宗仍未能解決，由於該單位早於 2009 年已由債務管理人接管，管理處已登記為債權人，惟區經理諮詢法律意見後，認為有需要進行第 2 次釘契，以保障屋苑權益。費用方面「禰氏」報價為 \$3,500，獲委員通過。
b.	有關一宗 A 車場一部佔泊逾 4 個月的車輛，經入稟小額錢債審裁處後，本苑



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

	<p>獲勝訴，對方需賠償\$13,405，惟該名車無任何回應，區經理認為不能姑息，持續法律行動到最後。由於案件是以管理公司名義入稟，故欠款最終歸屋苑所有，故區經理建議向求法庭申請派執達吏到車主申報地址協助追討，亦打算向法庭申請「封票」，或將該車輛拍賣抵債。執達吏涉及費用約\$2,890，委員同意繼續追討行動。</p>
c.	<p>重新確認委員參與常務會議、小組會議及見標會議等可申領每人\$80之膳食津貼準則。再次確認會議必需超過2小時才可申領，並須得到小組召集人及三司簽批。</p>
d.	<p>有關2019年度的財政預算案，區經理及會計主任已在製作初稿，預計10月12日的財務小組會議上可進行商討。召集人要求各小組明年有任何預算支出，應盡快提交，以便會計處理。</p>
f.	<p>有關法團處理兩個非常用帳戶，「星展銀行」的戶口已經活化，因其利息較高（年利率2.2厘），已由到期的「中銀」帳戶的700萬元轉到「星展」，其中500萬做1年定期，另外200萬則做3個月定期。至12月將有另一筆定期到期，到時會因應息口再作調動。</p>
12.4 工程小組	
a.	<p>委員提出頭閘入口用植物砌成的「豪景花園」字樣，因經常需要花王進行修剪，但有見園藝工人手短缺，未能及時修剪，故建議訂製全新屋苑「名牌」，委員同意，至於尺吋、款式、物料、設計及報價，則交由工程小組跟進。</p>
b.	<p>工程組其他事項已於其他議程討論。</p>

13.	管理公司工作匯報
13.1	<p>有關第19及20座地渠工程，會前一日收到「雅斯」的報價分析，共收到6份報價，價錢由最低\$755,000至最高\$1,622,000。「雅斯」推薦其中兩間，包括價錢最低的2間「冠保」(\$755,000)及「利達」(\$928,000)。稍後將安排見標會。</p>
13.2	<p>有關屋苑沖廁系統「設計與承造」工程，於2018年5月9日開始，經過兩次招標，最終只接獲「志美」和「雅斯」2份回標。及後因應標書原本原則，須將水管拉上路面的要求再提交補充資料及修訂報價，最新報價為「志美」及「雅斯」。其中價錢較吸引的「志美」因自行刪去標書中部份內容如工程進度、專業驗證及付款方法，致令無法批出標書。區經理已就此再約見其負責人洽談，釐清其刪走部份內容的原因及是否有替代方案，包括專業驗證、工作時間表、收貨標準分階段付款分配及工程中途特別事故應變支援等問題。</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

Web Site : www.hongkonggarden.org

13.3	現階段仍需等待「志美」提交全部確認文件後，與及管理處確定嚴格收貨標準後，始能提上明年1月中業主大會議決。
13.4	有關屋苑較早前經投標後向「協成行」訂購一批價值\$11,070的燈飾，到貨後「協成行」表示由於其報價有誤，要求補回約1萬元的差價。管理處回覆因其訂貨是因為價低者得，且報錯價的損失理應由其公司自行承擔。及後該公司再提出用次標價打9折方案，惟管理處認為因請購為公開招標，上述做法亦有違規之嫌而拒絕，對方只有蝕賣或取消交易兩個選擇。法團指應緊守招標的公平原則，認同管理處的處理方法。

14.	其他事項
14.1	由於屋苑兩項大型合約如保安、清潔、滅蟲、保險、法律顧問，均於未來數月到期，其中保安及清潔需在1月中業主大會中投票通過。委員要求管理處於11月完成招標工作。其中包括「理光」的影印機於今年供滿，可考慮更換較新較省油墨的型號。
14.2	管理處助理屋苑主任吳志傑於試用期屆滿前辭職，並已於9月25日離任。其工作暫由其他屋苑主任兼任。區經理透露吳主任離職原因是被其他管理公司挖角，又重申現時本苑員工待遇及福利均落後於市場，加上屋苑地點不理想，故招聘方面難度甚大，要求法團於來年調整薪酬時應考慮這項因素，主席表示理解，將於製作2019年預算案時將再商討。
14.3	地政署來信指接獲投訴C停車場外玻璃更亭違反土地用途。區經理表示或需拆除，再建一個流動更亭代替。將去信地政署要求爭取多一點時間處理。
14.4	一年一度「華懋行」活動將於11月4日舉行，現正進行宣傳工作及接受豪景居民報名，大會將安排交通。去年有100位居民參與，故今年亦以此人數為目標。「華懋」方面邀請法團參與活動，主席及司庫已答允擔任開步禮嘉賓。而為吸引更多居民參與，報名費最後定為\$1。

15.	下次開會日期
	2018年11月20日(星期三)

會議結束：00:15am

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團
主席 楊冠益

10 NOV 2018