



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.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk

檔案編號 : 2019-0820-8G18

第 8 屆管理委員會第 18 次常務會議會議紀錄

會議日期 : 2019 年 8 月 20 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)、梁國強 (司庫)、蘇少燕、陳少英、劉啟文、李慧敏、李顯爵、石楚芬、梁志輝
管理公司	劉瀚群 (行政主任)、陳浩銘 (助理物業經理)、梁苑霞 (高級物業主任)、劉健明 (物業主任)

討論事項

1.	匯報委員出席情況 主席匯報開會委員人數符合法定要求。是次會議的委員總數為 9 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 屆第 17 次管理委員會 (4/7/2019) 會議紀錄 通過第 17 次管理委員會 (4/7/2019) 其他紀錄。
4.	跟進上次會議事項 4.1 有關車場增置 CCTV 鏡頭計劃, 承辦商「安高」已提交 A 及 B 車場的鏡頭佈置提案及報價, 至於 C 及 D 車場則在進行中。主席表示工程細節的技術問題將交由工程小組研究及審議。 4.2 D 車場天台公園長者健體設施增設 CCTV 監察的 4 組方案被否決後, 已有新佈置方案, 已取得報價及交過萬項目議決。(見議程 7.13) 4.3 有關向財政狀況嚴峻的座別居民發出警示一事, 陳副經理表示上月情況沒有惡化, 最緊絀的第 1 及 2 座保持 12 萬餘元儲備, 主席要求繼續關注。



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.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk

4.4	有關去年底第 1 座泵房接駁至第 2 座沖廁水管的地底喉管爆裂，管理處搭建臨時明喉恢復供水，及後居民要求重造地底喉一事。由於外判報價高達 6 位數字，區經理最後決定採用只將掘路工程 (\$7,200) 外判，然後由維修部負責購買材料重組地底喉管、回泥及重鋪地面水泥磚的維修方案，整項工程成本可控制在約 2 萬元以下，委員同意，工程可於下星期完成。
4.5	有關車場包括頭閘、A 及 D 車場出入口閘杆因各種故障或人為損壞、「漢玉」正陸續進行維修及更換零件。委員要求管理處收集數據及用戶反應，及催促「漢玉」將感應器速度升級，如需增加記憶體等零件，法團願意支付相關費用，陳副經理表示「漢玉」解釋改善有一定難度，主要是車場的網絡配套速度較慢，未能配合，委員要求「漢玉」提交改善方案和報價。
4.6	委員查詢各車閘的保養期合約到期日，陳副經理回覆由於各車閘完工日期不同，現時最後一項（大閘）的保養期是至明年 1 月 22 日，惟其中部份保養期已於 6 月 30 日屆滿，管理處較早前曾向「漢玉」要求續約及統一全部車閘保養期限的方案及報價，但一直未獲對方回覆，委員指需催促對方提交報價以便盡快簽約。至於「華懋」答允於明年 1 月落實就車閘攤分部份安裝及保養費用回撥屋苑一事，行政主任表示文件及數據已在積極處理中，預計於 10 月份可以計算出應付的實際金額，之後再交管理層確認簽批。
4.7	園藝組雖一直未能招聘至滿員，但由於現時 1 主管加 4 花王，另外判清潔工協助淋水等簡單工作的運作理想，故委員決定暫時維持現狀，將園藝組人手凍結為 5 人，暫停招聘工作。
4.8	法團新的電郵地址 info.hkgarden@yahoo.com 已於 8 月 1 日起開始運作，已貼通告通知居民，委員指示負責的物業主任需定期檢視郵箱狀況。另法團網站 www.hkgarden.hk 需支付新一年的維護費 \$1,200。
4.9	有關屋苑鼠患問題，近期似有改善跡象，僅 21 座山邊仍有接到鼠踪報告，而早前於全苑各處擺放的 30 個老鼠籠，只捕獲 1 隻老鼠。另會陸續在各座安裝防鼠擋板，現時第 1 座已裝、第 7 座安裝中，完成後輪到第 8 座安裝。
4.10	有關屋苑引入食物售賣機一事，已與供應商「IVM」簽約，2 台售賣機剛於今日進行安裝，一部放置在第 2 座地下，另一部則位於 B 車場出口。又因有 2 座居民反對；B 車場出口則發現擺放位置不方便日後補充貨品，故將再約「IVM」人員另覓合適放置地點，另要求兩台機都納入 CCTV 監察範圍。
4.11	較早前因夜更保安經常錯誤收費而暫未使用一部八達通機，較早前已由保安主管訓練隊員正確操作方法，該八達通機現已在使用中。
4.12	有關翻新車場各廁所設施一事，管理處表示經審視後，會按需要在各個廁所的門腳加裝防撞金屬片，另更換損壞殘舊的設施，委員對此表示同意此方向。



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.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk

5.	跟進第 8 座地底喉閘掣工程及應水務處要求尋找其他漏水源頭事宜	
5.1		目前仍未能確定漏水源頭，水務處與消防處皆跟進此個案，初步認定街掣龍頭或與失水有關，在 8 月底前會測試街掣開關功能是否正常，預計 9 月 2 至 9 日則會聯同水務處進行一次分段關掣測試，如能發現並收窄懷疑漏水位置的範圍，則可考慮進行聲納測試。
5.2		主席認為如果做聲納價錢貴準確性亦成疑，如測試後能將漏水源頭鎖定在一定範圍內，可索性將鑿開地底將整段喉管連掣更換會更加省錢。管理處表示較早前已邀請了 3 家聲納公司提供全苑測試的參考報價(以全苑約 3 千多米為估算)，但可待測試有明朗結果，確定涉事範圍後(可以分段式計費)，再商討其他解決方案。

6.	檢討「政府優化升降機資助計劃」問卷初步結果	
6.1		管理處於 8 月 6 日及 7 日曾舉辦兩場交流會，邀請升降機承辦商到場為業主講解技術問題。8 月 6 日第 1 場交流會，第 1 至 6 座的升降機製造商「日立」代表及伍顯龍區議員出席，結果出席業戶為 21 單位共 26 人，出席率為總數 856 個單位的 2.5%。
6.2		至於 8 月 7 日第 2 場第 7 至 14 及 16 至 26 座的交流會，邀得保養承辦商「電梯工程」及「星瑪」代表及伍顯龍區議員出席，結果出席業戶為 9 單位共 8 位居民，出席率為總數 1,926 單位的 0.47%。
6.3		較早前發出的問卷已於 8 月 10 日截止，並已回收及統計，共收回 654 份，只佔總戶數 2,782 的 23.5%，當中亦包括約 20 份反對、無填選項或單位的無效票。由於回收率不理想，區經理已指示將截止回收期延長至多兩星期至 9 月 5 日，今日已將各座首輪回收結果附於通告貼出，並會安排再次派發問卷，希望獲得更多業戶意向的數據。
6.4		陳副經理指出，第 1 至 6 座因機房空間不足，無法選擇只造價較低的基本安全設備升級，選項只有較昂貴的 VVVF 變頻變壓系統及更換新機的方案，故爭議較大。而 8 月 6 日晚出席交流會的業主，普遍傾向採用機電署一年增加兩次特別檢查的規定，當晚與「日立」代表溝通後，與會業主要求「日立」報價做一份升降機使用生命週期及機件詳細檢查報告後，再作決定。「日立」表示每部機做一次特別檢查費約數千元，有待報價落實。
6.5		陳副經理補充，事後與「日立」方面溝通，對方指有關升降機的建議生命週期約為 25 年，而特別檢查只能證明升降機於檢查當刻的機件狀況可接受。委員對此表示理解，但認同如獲得「日立」的正式書面解答及作出建議，可釋除第 1 至 6 座業主的疑慮。



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.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk

6.6	由於第 1 至 6 問卷回收反應較冷淡，委員同意這幾座可與其他座數分開處理，待「日立」提交報告後再諮詢居民意見。另如果一旦落實進行優化工程，業戶需要集資的金額較高，因此有需要向發展局的資助計劃申請，但現時管理處雖已遞交申請表，但有關該資助計劃的訊息並不明確，暫時只知局方要待 12 月才會公佈首批申請的次序及分配的時間表，而本苑是否被納入首階段申請，現時並無資料，難以評估。
6.7	委員指出，雖然本苑已入表申請政府資助，但需要一段長時間等待，申請是否成功或最終獲得的資助金額多少現時全屬未知數，但仍要求管理處做足所有申請程序，不應錯過任何獲得資助的機會，以向居民交代。另外，第 1 至 6 座需更換的 VVVF 系統是否符合「中電綠適樓宇基金」申請資格，故管理處應同步搜集資料。
6.8	有關其他座數，主席認為應以安全為大前提，不應拖延太久。如問卷延期回收後比率仍未達全座半數業戶，或可考慮以回收總數意向的半數為基礎作出決定，亦有委員表示如票數無凌駕性，此舉或會惹起爭議，建議待第 2 輪問卷回收有了結果後詳細商討。至於個別回收率接近及超過 50% 的座別可依據問卷結果決定維修方向。
6.9	各座別如最終選擇 VVVF 方案或更換新機方案，工程將會作公開招標，但如選擇升級基本安全設備的方案，則管理公司強烈建議直接判予現原廠合約保養商承辦，因可繼續享有原廠技術、原廠零件的支援。
6.10	陳副經理補充，由於優化升降機工程很大機會需要某些業主共同集資，為令決議日後業主付款具有法律約束力，所有座別不論最終選項和造價結果如何，均需在業主大會中報告及通過較為理想。
6.11	又由於現時難以評估進度，但 3 家承辦商的保養合約將於年底到期，委員要求管理處先處理招標事宜。

7.	審議及通過每單工程及服務超過\$10,000 報價申請
7.1	追認通過第 1 座 9 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程。(\$11,054-\$11,254)
7.2	通過第 4 座 15 樓 E 室睡房外牆棚石維修工程。(預算\$11,078-\$11,178)
7.3	通過第 4 座 18 樓 F 室廁所外牆棚石維修工程。(預算\$17,285-\$18,385)
7.4	通過第 7 座天台水缸外牆紙皮石維修工程。(預算\$17,482-\$17,882)
7.5	通過第 9 座 3 樓 E 室主人房外牆棚石維修工程。(預算\$11,351)
7.6	追認通過第 15 座 F 幢 1 樓 2 室外牆後加紙皮石工程。(後加\$4,738，連原單-\$17,650)
7.7	通過第 16 座 21 樓 B 室客廳牆棚石維修工程。(預算\$13,654-\$14,054)



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.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk

7.8.	通過第 18 座 6 樓 A 室客廳外牆棚石維修工程。(預算\$15,454-\$15,654)
7.9	通過第 5 座維修地下大堂天花石屎(勝記/\$24,900),是項工程接獲 5 份報價: 1.勝記 (\$24,900)、2.海龍 (\$35,000)、3.貝登 (\$38,000)、 4.迅宏 (\$53,800)、5.文氏 (\$67,000)。
7.10	追認 4/10/2018 常會議決第 9 座天台維修沖廁水缸工程由最低標新聯盛 (\$161,000), 工程已於 28/1/2019 完成; 付款安排由基金支帳。
7.11	通過第 19 座地下大堂更換左面玻璃門工程 (惠南/\$15,000), 是項工程共接獲 5 份報價: 1.惠南 (\$15,000)、2.建華 (\$23,000)、3.冠保 (\$25,000)、 4.大明 (\$25,000)、5.新聯盛 (\$45,000)。
7.12	通過 A 車場出口更換開機及地感器。(漢玉/\$10,000)
7.13	通過第 D 車場天台增加閉路電視工程, 拉線入 D 場 2 樓出入口旁後梯 (安高 16 分割 1080P 方案連各鏡頭線材等實報實銷增減項目 / \$23,925)
7.14	通過中秋晚會燒烤到會食材及服務, 上限 70 圍 (燒烤王), 是項請購共接獲 2 份報價: 1.燒烤王 (\$89,521/按最終實際圍數支付, 不設最低消費)、 2.大攞燒烤 (\$60,095/按最終實際圍數支付, 最低消費 25 圍)。 <i>(詳見議程 8.1e)</i>

8.	各小組工作報告
	8.1 文娛康樂及環境衛生小組
a.	健身室於 7 月 15 日起啟用後, 整體運作大致暢順, 居民反應不俗, 陸續有居民申請使用卡, 至今已發出共 375 張使用卡, 收取的按金總數\$18,750 已經入帳, 7 月份使用人次為 312; 8 月份截至 8 月 19 日則有 424 人次, 晚間時段較多人使用。代用券首批印製 2,000 張, 已賣出 1,969 張及加印 3,000 張補充。
b.	由於最初使用人數設定為每節 8 人, 但及後業戶反映其實可容納較多人數, 故將將上限調整至每節 10 人。另外, 健身室玻璃門有刮地情況, 保養商將於下周一派人更換地鉸。
c.	有住戶反映希望增加瑜伽墊和儲物櫃, 瑜伽墊已經訂購, 至於儲物櫃報價後約\$2,500, 惟經商討後, 因擺放位置並不理想, 決定不會購置, 改為派發一些膠兜予使用者放置隨身物品。
d.	現場會於當眼位置擺放或貼出所有健身器材的使用說明書及安全指引, 以供使用者參閱。



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.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk

e.	9月7日晚的中秋燒烤活動食材及服務，接獲兩家供應商「燒烤王」及「大攪涌燒烤」報價，以上限70圍計算，「燒烤王」為\$89,521，不設最低消費及不論最終訂購圍數都會免費送1圍；至於「大攪涌燒烤樂園」的報價\$60,095雖然較低，但卻設最低消費25圍。由於現時只售出約20圍，如選「大攪涌燒烤樂園」則有最終不足最低消費的風險，加上過往幾年均選用「燒烤王」，其服務食物質素均有保證，因此商議後，決定揀選「燒烤王」。
f.	按往年做法向屋苑各友好承辦商發出要求贊助現金或抽獎禮品，另購買梨及月餅派發予參與中秋晚會居民，另管理處申請購買統一便服，作為職員於活動時穿着的工作服，總支出為\$1,000以下，獲委員批准，另估計預批的\$80,000籌辦經費將不會超支。
g.	滅蚊燈已安裝完成，但部份掣位出現鬆脫，承辦商「正凱」將會檢查及執修。
h.	有關有居民在第21座公園種植如木瓜、桔仔和菠蘿等果樹，管理公司強調基於安全理由，不容許種植果樹，將按程序貼出7日後移除通告，到期無人處理則由管理處移除。另外在通往菜園村一段位置，有居民自行清除雜草並種植了一些植物。不過長遠而言，小組希望在有規管下和一眾愛花居民共同美化屋苑，稍後將邀請居民派出代表與管理處及法團協商如何合作。
i.	據統計，心形泳池7月份使用人次為243人，8月至今只有67人次。由於使用率偏低，但維護費用不菲，故小組於今季關池後，委員要求將今年心池各項支出如維修、用水、藥費及救生員工資等詳列明細，與使用人數做效益分析，以研究明年關池的可行性，不過，無論明年心形池是否開放，仍需安排一定人手以保持設施的整潔外觀和衛生。至於B泳池，5月份使用人次為623、6月1,354人次、7月1,373次、8月至今共1,024人次。
j.	F、G網球場地表面損耗情況愈見嚴重，投訴日增，將交由康樂小組商討改善或翻新方案。另C場滾軸溜冰場的狀態同樣極不理想，小組將一併討論。
k.	回收衣物服務合約已經到期，小組同意與承辦商續約2年，新合約已於8月1日起生效，每月向承辦商收取的\$7,400，將存入法團帳戶。
l.	有關於屋苑引入屈臣氏膠樽回收機一事，已經入紙申請，但因對方暫時無機供應，需要押後約1年。
8.2 保安及交通事務小組	
a.	有關日夜更總主管空缺，保安公司已於8月初委派池啟德到任，現時仍處適應期，惟初步表現令人滿意，將安排在下次小組會議與委員見面。主席表示希望新主管到任能督促保安團隊改善服務。
b.	上月共發現3宗保安隊員值班時睡覺，將按合約於服務費中扣除。另已通知保安主管，如部份隊員因病或交通等原因突然無法上班，保安公司因調派臨



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.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk

	<p>時隊員而遲到，則必需知會高級主任遲到原因及到位時間，將視乎實際情況決定是否扣減服務費。現時日更在這方面執行較夜更為佳，已要求新主管通知夜班需要遵守，否則將扣款處分，有關指令已通知保安經理。</p>
c.	<p>委員審視3宗鎖車退款申請，其中2宗車牌TD17xx及PA3xx為新租戶誤泊，屬無心之失，予以退款但下不違例。另一宗NT22xx則理據不足，不獲退款。</p>
8.3 工程小組	
<p>D車場公園出口鋪設防滑地磚工程已經完成。</p>	
8.4 財務小組	
a.	<p>有關由前法團所開的一個「恆生銀行」來往戶口，乃前法團開設，但歷年都無運用，為免混淆，現已完成取消戶口手續。</p>
b.	<p>現時幾座財務狀況較差的座數如第1、2及9座等，管理處正密切監察，如情況繼續轉差，將考慮向該座業戶發出財政警告，不排除需要集資的可能。</p>
c.	<p>由於商場近期接連有多項大型維修工程，如自動扶手電梯、冷氣及電力系統等進行，小組對此表示關注，要求管理處需向法團通報商場的財務狀況，及確保支出不應超越基金結餘。</p>
d.	<p>日後有實際額超過\$10,000或以上之工程或請購項目，始需要在常務會議審批。即使接近如\$9,xxx的個案，管理處按正常程序處理，毋須提交常會通過。</p>

9.	管理公司工作匯報
9.1	<p>消防年檢正在進行中，預計9月內可完成需要執修設施的報告。另需與水務處協調處理屋苑消防街龍頭事宜。</p>
9.2	<p>接獲土木工程處來信，指有投訴本苑第5、6座後山護土面脫落及第7座後山有種植不合適植物，因而構成危險。管理處觀察後認為問題並不嚴重，已安排工程部做一些加固維修，及清潔部清理垃圾及雜草即可解決問題，完成後會將拍照及維修紀錄交予處方。</p>
9.3	<p>較早前本苑去信會計師公會，投訴鄧子健會計師專業失當一事，公會已回覆，因未能有證據證實投訴內容，無法跟進處理，委員感慨礙於當時合約條款字眼，屋苑未能獲得適當保障。</p>
9.4	<p>有關4宗保險個案跟進，由於其中3宗因賠款不足，屋苑需支付差額，故需要委員知悉及同意：</p> <ol style="list-style-type: none">2015年的一宗撞更亭事件，之前已簽署Form A並收到保險賠償公司實際賠款，賠償後實際損失\$10,000，經管理公司與保險公司處斡旋下，成功向肇事司機追收\$7,000，尚餘\$3,000墊底費如繼續追收只會花費更大行政成本，故管理處建議結案，委員同意。



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.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk

	<p>2. 一宗第6座業戶因外牆滲水導至其室內傢俬受損，對方重置後實報實銷索償\$3,200，但由於款額低於墊底費，保險公司不受理，需由屋苑自行處理。委員要求先索取公證行報告。</p> <p>3. 第19座一宗業主因外牆漏水引致室內裝修受損，索償\$235,000的個案，委員審視後認為對方不少索償項目並不合理，要求保險公司認真審視理據，必要時示可循法律途徑解決。</p> <p>4. C車場去年一宗撞閘機個案，維修費\$12,000，最終保險公司賠償\$9,000，餘款\$3,000將繼續向肇事車主追討。</p>
9.5	<p>委員指示，對於一些第三方損毀屋苑設施的個案，即使肇事者願意賠償，但因需根據公契支付經理人酬金，如實報實銷，則屋苑亦其實亦有損失，因此日後此類個案需按維修金額上加收4%，以平衡等值的經理人酬金支出。</p>
9.6	<p>管理處匯報有關3宗水費超額情況，委員指過往實施的抄水錶監察工作基本失效，要求區經理重新製訂一套嚴謹有效的抄水錶監察機制，並要求職員落實執行。另在水費自動轉帳的上限設定太過寬鬆，部份更不設上限，導致出現有時水費超出正常而未能察覺的情況，故指示重新調整。管理處將盡快整理一份上限修正草稿，交予財務小組審議。</p>
9.7	<p>陳副經理匯報，由於在議程9.4第3宗保險索償個案中，對方申索的理據中有一項指管理公司沒有做到每5年檢查外牆，主要是按管理處發現或有接獲投訴進行維修。區經理指出，雖然這理據並不適用於本苑，但仍已指示各座主任為各座外牆進行一次目測檢查，發現有損壞較嚴重的位置將作進一步檢查及維修，並將資料存檔備案，預計9月底前完成。</p>
9.8	<p>第7座一宗某住戶不斷投訴鄰居在門外擺放鞋履的個案，對此管理處曾於大堂貼出通告、向被投訴住戶發出勸喻信、消防人員視察後亦表示無阻塞走火通道、管理處亦曾將鞋履移走，並已多次重複以上程序。雖然被投訴業戶已作出一定程度讓步，僅擺放2至3對鞋履，但投訴仍然持續，該投訴業戶要求管理處向被投訴者發律師信及申請禁制令。委員認為管理處應繼續按機制盡力處理有關投訴。</p>

10.	其他事項
10.1	委員要求管理處以後提供每月份全體員工的當值/假期表。
10.2	有關第14座一宗犬隻發出噪音，滋擾鄰舍的個案，法團於上次常會已同意向其發出律師信，跟進工作現正進行中，有關費用將向該業戶申索。
10.3	有關在商場內安放智能櫃一事，行政主任指商場大業主要求暫時擱置。



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.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk

11.	下次開會日期
	2019年9月25日(星期三) 會後跟進：改期至10月9日(星期三)

會議結束：11:15pm

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團
主席 楊冠益

24 SEP 2019