



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 : 2017-1227-8G02

第 8 屆管理委員會第 2 次常務會議會議紀錄

會議日期 : 2017 年 12 月 27 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)、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、石楚芬、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)、劉健明(屋村主任)、李嫻英(採購員)
嘉賓	Alan Leung、William Choi (招商海達保險顧問公司)

討論事項

1.	匯報委員出席情況 秘書匯報是次會議有委員吳娟華請假缺席，開會時共 10 名委員列席，符合法定要求。及後再有 1 名委員到場，令參與是次會議的委員總數為 11 人。
2.	通過是次會議議程 委員一致通過是次會議議程。並臨時加插「審議及通過購買 2018 年度屋苑保險事宜」的特別議程(S)，並由與會的「招商海達保險顧問公司」兩位代表講解。
S.	審議及通過購買 2018 年度屋苑保險事宜
S.1	本苑委托兩家保險中介公司「招商海達」及「JLT」為本苑 2018 年度保險進行招標，「招商海達」於全部 6 個項目全數推薦「中國平安」；至於「JLT」則除第 1 項財產一切險推薦由「AXA」(60%)及「中國平安」(40%)分擔外，其餘 5 項全數推薦「AXA」。
S.2	是次會議「招商海達」派出名代表出席、「JLT」則未有派員到場，中介公司各保單總保費報價如下 1. 招商海達/由中國平安承保 (\$547, 096. 25)、 由中國太平洋承保 (\$782, 734. 52)、 由利寶互助承保 (\$781, 826. 96) 2. JLT/主要由 AXA 承保 (\$702, 535. 54) *JLT 並未提供其他報價
S.3	「招商海達」代表特別指出，2017 年因為全球發生多宗事故及天災，涉及



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>鉅額賠償，全球保險業面對艱難環境，故來年的保費將有所提高，加保費屬世界保險市場現象，香港市場亦無可避免。另強烈建議在財產一切險一項，按其建議買足 5 億港元之保額，其他各項亦應以「寧買多、勿買少」為原則，按需要調高保額。</p>
S. 4	<p>經分析後，「招商海達」推薦「中國平安」在條款及價錢均較合適。委員通過選用其推薦，惟要求「招商海達」代為議價。有關推薦保單詳情如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 財產一切險：投保金額\$500,000,000元，保費\$275,000； 2. 公眾責任險：賠償限額為每次事故\$20,000,000，受保期內累計無限，保費\$170,000； 3. 業主立案法團：賠償限額為每次事故\$10,000,000，受保期內累計無限，保費\$14,000； 4. 現金保險：現金在場所內及運送途中均為\$150,000，保費\$3,001.2； 5. 僱員補償保險：賠償限額為每次事故\$10,000,000，保費\$55,083.05； 6. 工程保險：全年總工程金額\$20,000,000，保費\$30,012 <p><i>*會後跟進：議價後於公眾責任險一項減價\$20,000，最終屋苑於2018年度保險總支出由\$547,096.25減為\$527,096.25。</i></p>
S. 5	<p>有委員指時間太倉卒，開會時與續保期限只差數日，法團未有足夠時間作審視及分析，故要求明年續保須至少 1 個月前提交報價文件，另亦須提供更多其他保險公司，包括「中國銀行」的參考報價。經商議後，議決於 2018 年 1 月 1 日執行新保單。</p>

3.	審議及通過第 7 屆(補選)第 25 次管理委員會 (10/10/2017) 會議紀錄
	<p>委員提出上次會議紀錄，其中議程第 16.4 及 16.5 項有關兩份升降機保養合約中，只列出中標公司的名稱及中標價，委員認為做法與過往詳列全部參與投標的承辦商及出價的做法不一致，另議程 17.1 亦有同樣情況，故要求補回詳細資料。(修改後版本見附件 1)</p>

4.	跟進上次會議事項
4.1	由「唯一」承辦的 2017 年消防執修有後加項目，將於過萬項元目通過。
4.2	已於 12 月 18 日於律師見證下，由主席、秘書及「蜆殼」代表簽署完成，至於重簽合約的相關律師費，由「蜆殼」一方支付。
4.3	有關提升裝修按金由\$5,000 至多\$10,000 事宜，已於全苑張貼通告。



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

4.4	有關 2018 年加管理費一事，14 日的諮詢期（12 月 6 日至 20 日）已經結束，期間只接獲 2 封書面反對，另有書面及電話查詢各一個，其中書面查詢為索取過去 5 年第 1 座及全苑收支帳資料。由於並無重大爭議，管委會確認新管理費於 2018 年起可以落實執行，至於欲索取資料之業戶，將按上次會議的「資料發放指引」處理。
4.5	有關屋宇署來信要求維修 6、7 座後山圍牆之後加工程，因發現新裂痕而需要進行後加棚石工程，並已於 12 月 11 日完工。有關之後加工程費用明細已向工程小組呈報，並於過萬工程項目追認。

5.	匯報興建永久管理處、保安室及法團辦事處處理之進度
	區經理表示，由於原定於第 3、4 座興建綜合辦事處一事遇到疑難，故現在積極物色屋苑其他合適的保留用地作選址考慮，稍後將向適合選址座別的業戶進行諮詢。

6.	匯報屋苑總沖廁泵房善後工程
	將按照承辦商「大西洋」的報價，作最後執修。

7.	匯報解決第 22 至 28 座沖廁水供水系統維修方案
7.1	區經理匯報現時第 22 至 28 座沖廁水供水問題是地底水管滲漏，短期解決方案是改用食水，而在水務條例下，可以更換水管為由，向水務署申請臨時供水，暫以食水作沖廁用途。
7.2	保養承辦商「大西洋」已提供上述方案的有關文件，只待聘用合資格水喉匠處理文件及提出施工方案。估計以食水接駁為臨時沖廁水需時約 1 個月。區經理補充改用食水時，會於各座會安裝獨立分錶計算水費。
7.3	至於更換沖廁水地底水管問題，由於需挖掘路面，工程浩大、施工時間長且費用不菲，期間屋苑更會出現交通、衛生及噪音等問題，對居民造成滋擾。因此區經理建議一個中期方案，就是廢棄地底水管，並於屋苑山邊及花槽等合適位置鋪設明喉及裝置額外水缸。此中期方案造價較便宜，且將對居民的影響減至最低。現時已着手勘察及規劃，預計農曆年後可提出正式方案，如最終落實，預算整項工程由招標、入則到施工，約時需半 8 個月至 1 年。

8.	匯報外牆棚石工程及 2018-2019 年度招標情況
8.1	新一年度之棚石工程剛已開標，經工程小組商討後，認為現時兩家棚承辦商「泓葉」及「永昇」已能承接屋苑所有工程，加上價錢亦低於其他投標商，故將繼續選用，暫時毋須引入第三家承辦商。又指示管理處比較兩家現有合約（至 2018 年 10 月）的舊價和新入標價，以較低價格為準。



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

8.2	紙皮石工程方面，除「文氏」仍有合約外，多家新入標承辦商的價錢都值得考慮。委員最終揀選約見4家「源豐行」、「藝群」、「興通」及「迅宏」。見標會將於2018年1月9日下午進行。
8.3	委員提出由於現時紙皮石僅得「文氏」一家，工程進度較為緊迫，故可考慮派發少量工程予上述新承辦商，以測試其施工質素。

9.	審議及通過第16至26座升降機承辦商延約事宜
9.1	因原承辦商「星瑪」表現欠佳，故只通過先與其按舊合約價延期3個月。惟委員認為「星瑪」於之後仍表現仍欠積極，另提交之檢查報告內容粗疏毫無誠意，委員並不能接受。指示管理公司再次去信要求其提供更詳細的報告。
9.2	第26座1號升降機故障不斷，屢修無果，情況極不理想。已多次接獲業戶作書面投訴，管理處已要求「星瑪」嚴肅跟進，所有有必要更換的主要零件都予以更換，以保障升降機安全。 <i>*會後跟進：「星瑪」稍後來信，答允為26座1號升降機更換纜轆及鋼纜，並於2018年1月10日完成有關工程。</i>

10.	審議及通過每單工程及服務超過\$10,000報價申請
18.1	通過第6座後山斜坡後加棚工程。(永昇\$8,000/文氏\$2,400)
18.2	通過購買 Testo 872 型進階版紅外線攝影機一部 (Suntech/\$33,800)，是項採購共獲4個型號共6個報價： Testo 871：1. AppleOne (\$28,214.05)、2. Suntech (\$26,000)、 Testo 872：1. AppleOne (\$38,644.05)、2. Suntech (\$33,800)、 Fluke TiS45：WECL (\$21,090)、Fluke TiS40：WECL (\$24,795)
18.3	由於數個項目，尤其單是第4座後加項目高達\$54,000，故委員暫緩通過消防設備後加執修工程。(唯一/\$129,300)，相約承辦商於2018年1月9日開會，詳細了解執修細節。
18.4	通過B泳池及心池設施維修。(鴻豐/\$24,960)，是項服務接獲3份投標： 1. 鴻豐(\$24,960)、2. 泓澤(\$24,800)、3. 寶豐(\$37,800) <i>*康樂小組推薦選用第二標是因為「鴻豐」為本年度本苑泳池保養承辦商，較了解設施的保養狀況。</i>
18.5	局部通過第3座8樓A室外牆紙皮石維修工程，最初報價共涉及3個位置，惟其位置2因業戶曾作改動，故這位置不通過，其餘位置1及3則通過，並對報價作出修正。(\$11,328)
18.6	通過第3座18樓B室外牆紙皮石維修工程。(\$25,886)
18.7	追認通過第5座18樓D室外牆紙皮石後加維修工程。(\$12,500)



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

18.8	通過第6座9樓F室外牆紙皮石維修工程。(\$11,220)
18.9	通過第6座19樓D室外牆紙皮石維修工程。(\$30,455)
18.10	通過第14座6樓F室外牆紙皮石維修工程。(\$12,160)
18.11	通過第17座8樓A室外牆紙皮石維修工程。(\$15,880)
18.12	追認通過第21座7樓B室外牆紙皮石原單及後加維修工程。(\$12,540)
18.13	通過第22座16樓A室外牆紙皮石維修工程。(\$12,512)
18.14	通過第22座21樓B室外牆紙皮石維修工程。(\$22,680)
18.15	通過第22座22樓A室外牆紙皮石維修工程。(\$20,880)
18.16	通過第22座13樓B室外牆紙皮石維修工程。(\$17,316)
18.17	通過第23座16樓A室外牆紙皮石維修工程。(\$9,496)
18.18	通過第8座22樓F室客廳天花灌漿工程(海龍/\$21,300)。是項工程共接獲以下3份報價： 1. 海龍(\$21,300)、2. 長城(\$26,400)、3. 文氏(\$32,000)
18.19	暫緩通過第1至6座L1-L12號日立牌升降機更機廂天花照明，是項工程由升降機原廠保養商報價(耀天/\$14,400)。經商議後由區經理負責跟進型號及議價等事宜。
18.20	通過第15座E幢更換新門禁系統後，未能與業戶原有的舊式對講機配合，工程小組開會後決定追加為全幢8戶支付接駁對講機費用。(特佳/\$4,800)
18.21	通過第15座C幢更換新門禁系統。(特佳/\$13,000)，另租用1條電話線每月\$93。
18.22	通過第16座換新門禁系統。(特佳/\$13,000)，另租用1條電話線每月\$79。
18.23	通過第17座換新門禁系統。(特佳/\$13,000)，另租用1條電話線每月\$79。
18.24	通過第25座換新門禁系統(特佳/\$13,000)，另租用1條電話線每月\$79。 是項採購有以下2份報價： 1. 特佳(\$13,000)、2. 環衛(\$19,000)
18.25	通過第26座換新門禁系統(特佳/\$13,000)，另租用1條電話線每月\$79。 是項採購有以下2份報價： 1. 特佳(\$13,000)、2. 環衛(\$19,000)
18.26	通過購買A至D車場用250支T5款24吋3000K LED光管(德光/\$9,000)。 是項採購有以下3份報價： 1. 德光(\$9,000)、2. 邁迪(\$9,500)、3. 科恩(\$10,000)
18.27	通過購買第27座天台兩台3匹加壓泵，(國泰\$27,400)。是項採購有以下4份報價： 1. 國泰(\$27,400)、2. 吉龍(\$27,800)、3. 高福(\$28,340)、4. 漢記(\$29,700)



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

18.28	通過為第 1 至 11 座及第 16-26 座各座電話線(共 31 條)續為期 24 個月之合約，新合約由 1/2/2018 至 31/1/2020。 (香港寬頻/31 條線每條月費\$79，24 個月全費\$58,776)
18.29	通過第 28 座大堂冷氣移位工程，以減低噪音對低層業戶之影響(大興/\$11,900)。是項工程有以下 6 份報價： 1. 大興(\$11,900)、2. 創興(\$12,000)、3. 正凱(\$15,000)、 4. 凱昌(\$17,200)、5. 俊栢(\$19,000)、6. 祥發(\$19,900)
18.30	通過購買全苑用外圍滅蚊燈共 10 部(摩傑圖/\$26,800)，是項採購有以下 3 份報價： 1. 摩傑圖(\$26,800)、2. 雷朋(\$39,500)、3. HTP(\$42,000)
18.31	通過第 3 及 4 座地底食水及消防喉維修工程(冠保/\$230,000)，由第 3、4 座基金攤分支帳。
18.32	通過第 9 座地底食水及消防喉維修工程(冠保/\$108,000)，由第 9 座基金支帳。

11.	各小組工作報告
	11.1 文娛康樂及環境衛生小組
a.	小童群益會接觸本苑，深井區「小小區議員」組織，正聯同義工籌辦於農曆新年前舉行以物易物活動，如文具玩具、衣物家品或可幫助區內獨居長者的有用物資。委員對此表示支持，如對方有需要，屋苑可提供場地、枱椅等支援，並歡迎本苑居民參與或捐贈物品。
b.	籃球場於 2018 年 1 月 1 日起改為免費開放。
c.	今年的農曆年新年活動，規模暫定與去年相同，舞獅(2 頭)、燒豬(6 隻)數量維持不變，除傳統酬神儀式及醒獅遊村行大運外，由於去年居民反應熱烈，故將續辦嘉年華攤位遊戲。管理處將開始各項請購及報價、尋找各方贊助，並要求由遊樂會基金預撥\$80,000 作為籌辦經費，所有開支實報實銷。
	11.2 保安及交通事務小組
a.	小組審視 4 宗要求豁免解鎖費申請，除 C 場一宗個案屬誤鎖可獲退款外，其餘 3 宗皆理據不足，申請不被接納。
b.	年關將至，加上早前本苑有失竊個案發生，委員已責承保安公司加強對保安員培訓，並做好冬防工作。
c.	城巴將於 2018 年 1 月 8 日加開往來青龍頭及港島東的特別路線 962E，每日早晚繁忙時間各開出一班，管理處將會貼通告通知居民。
	11.3 財務小組
	法團有 4 個定期帳戶於 2017 年 12 月陸續到期，最新定期存款情況參閱附件 2。



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

12.	管理公司工作匯報
12.1	管理處將入稟追討因不當使用升降機導致損壞維修費的第26座業主。 <i>會後跟進：該業主已於1月11日全數繳付維修費\$24,800，入稟亦已撤銷。</i>
12.2	接獲第25座共35戶聯署信件，要求管理處正視沖廁水供應不穩定題，管理處將以議程7的內容以作回應。
12.3	管理處推出的手機 Apps 發放訊息服務，目前已有逾350業戶加入群組。服務將於2018年1月1日開始運作。惟新平台暫時只會發放如突發性停水、停電或停升降機及其他緊急資訊。
12.4	有關管理費去現金化，現時已交 PPS 繳費靈的裝機申請、條碼及樣本等製作亦已在進行中。

13.	其他事項
13.1	為數不少的業主相繼接到屋宇處發出粉紅色警告信，有個別業主自發性組織互助聯絡組，協作解決問題。有見眾多業主牽涉其中，法團討論後同意在豁免開會場地租金，行政費及協助張貼經審核的通告等可行範疇內，給予適度的協助。
13.2	有3區(22至28座)業戶向管理處反映，指該等座數因屬大型單位，如依據其他座數只免費派發4個匙扣感應器並不足夠，要求增加配額。委員認為要求合理，故通過上述座數每戶日後於更換新系統時，可於啟用時一次性免費派發最多6個匙扣感應器，將來要求加發匙扣，需繳付費用。
13.3	行政主任匯報，「華懋」管理層有人事變動，新任行政總裁蔡宏興先生將於2018年1月2日履新。另停車場更換八達通系統後的拆帳問題，仍需時間處理。

14.	下次開會日期
	2018年1月31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 JAN 2018



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

附件 1：第 1 次會議紀錄修改版本

修改前版本

16.4	委員通過續用原承辦商「耀天工程有限公司」(日立直屬)為第 1 至 6 座及 A 車場之升降機的維修保養承辦商。(24 個月合約 \$775,200)
16.5	委員通過續用原承辦商「電梯工程有限公司/其士」(東芝原廠)為第 7 至 14、27 及 28 座升降機的維修保養承辦商，惟其報價較高，稍後將與對方商討議價空間。(24 個月合約 \$1,824,000)
17.1	大廈天線部份共接獲 7 家公司回標，管理處分析後，認為「環衛」條件合適，加上於「炒散」服務時表現甚佳，故推薦「環衛」，並獲委員同意。新合約將由 2018 年 1 月起，為期 24 個月。

修改後版本

16.4	委員通過續用原承辦商「耀天工程有限公司」(日立直屬)為第 1 至 6 座及 A 車場之升降機的維修保養承辦商(24 個月合約 \$775,200)。是份合約共收以下到 6 家承辦商回標： 1. 蒂森克虜柏 (\$1,341,600)、 2. 力健 (\$936,000) 3. 德國愛登堡 (\$1,074,240)、 4. 達輝工程(\$929,760) 5. 聯誼工程 (\$681,600)、 6. 耀天工程(\$775,200)
16.5	委員通過續用原承辦商「電梯工程有限公司/其士」(東芝原廠)為第 7 至 14、27 及 28 座升降機的維修保養承辦商(24 個月合約 \$1,824,000)。惟其報價較高，稍後將與對方商討議價空間。是份合約共收以下到 6 家承辦商回標： 1. 蒂森克虜柏 (\$2,064,000)、 2. 力健 (\$1,440,000) 3. 德國愛登堡 (\$1,662,400)、 4. 達輝工程(\$1,430,400) 5. 聯誼工程 (\$1,718,400)、 6. 電梯工程(\$1,824,000)
17.1	大廈天線部份共接獲 7 家公司回標，管理處分析後，認為「環衛」條件合適，加上於「炒散」服務時表現甚佳，故決定推薦「環衛」，並獲委員通過。新合約將由 2018 年 1 月起，為期 24 個月。7 家承辦商資料如下： 1. 栢衛 (\$264,360)、 2. 先達 (\$144,000) 3. 環衛 (\$168,000) 、 4. 創威(\$240,000) 5. 創裕 (\$336,000)、 6. 創威(\$188,160) 7. 力訊 (\$672,000)

附件2：豪景花園業主立案法團定期戶口存款安排

截至2017年12月12日

項目	起息日期	到期日期	本金 (HK\$)	存款期	到期總額 (本金及利息)	利率	存款銀行	建議續期
1	11/12/2017	11/12/2018	\$10,115,382.87	1年	\$10,216,536.70	1.00%	中銀香港	
2	9/6/2017	11/6/2018	\$7,000,000.00	1年	\$7,070,383.56	1.00%	中銀香港	
3	11/12/2017	11/6/2018	\$5,020,273.97	6個月	\$5,036,545.16	0.65%	中銀香港	
4	11/12/2017	11/12/2018	\$5,016,506.64	1年	\$5,066,671.71	1.00%	中銀香港	
5	12/12/2017	12/12/2018	\$10,130,649.30	1年	\$10,266,400.00	1.34%	交通銀行	
6	13/3/2017	13/3/2018	\$5,023,186.30	1年	\$5,089,994.70	1.33%	交通銀行	
7	13/3/2017	13/3/2018	\$5,023,186.30	1年	\$5,089,994.70	1.33%	交通銀行	