



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 : 2018-0228-8G04

第 8 屆管理委員會第 4 次常務會議會議紀錄

會議日期 : 2018 年 2 月 28 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、劉啟文、羅碧云、李慧敏、李顯爵、李家雄、石楚芬、涂文傑
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)

討論事項

1.	匯報委員出席情況 秘書匯報是次會議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 2 名委員到場，令參與是次會議的委員總數為 12 人。
2.	通過是次會議議程 列席委員一致通過是次會議議程。
3.	審議及通過第 8 屆(補選)第 3 次管理委員會 (31/1/2018)會議紀錄 列席委員通過上次會議紀錄。惟特別補充第 12.26 項目有關新年活動兩項支出(舞獅服務)，因承辦商行業內有其「潛規則」，不方便公開披露其報價，因此有關報價只會記錄於法團內部文件，不會詳載於會議紀錄。
4.	跟進上次會議事項 4.1 有關第 1 至 11、16 至 26 座門禁電話線簽約「香港寬頻」24 個月。委員於上次會議提出兩年合約月費\$79 價錢較貴，經查證後確認「和記」、「九倉」及「數碼通」皆未有提供服務，另「香港電訊」雖有提供服務，但月費為\$107.8，另加安裝費每條\$275，故比較下選擇「香港寬頻」。另由於該組電話線只連繫大堂之保安電話，不像一般家居電話線由全座眾多用戶分擔，因此收費高於一般家居電話線。至於 15 座各幢情況相似，因各幢沒有座頭保安，每條門禁電話線皆為獨立使用，故月費稍高(\$93)。至於第 27 及 28 座因只有「香



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

	港電訊」提供服供，無選擇情況下選用其合約（24 個月/月費\$107.8，另每座安裝費\$275）。
4.2	2017 年度的所有項目（包括後加項目），承辦商「唯一」已執修完成，現正進行驗收及等候對方發出認證書。

5.	匯報興建永久管理處、保安室及法團辦事處處理之進度
5.1	於 2 月 4 日舉行了第 15 座居民的諮詢會，當日共有 14 戶代表出席，現場反對聲音較大；另對 15 座全數 48 戶發出之問卷，共接獲 25 戶回覆，當中 23 戶反對、贊成及無意見的各有 1 戶。
5.2	委員指示需先去信發展商「青龍投資有限公司」，尋求對方確認同意法團使用屋苑之公眾或保留用地興建設施、豁免收取任何費用及並協助向政府部門申請，等對方正式確認及回覆後，始再商議下一步工作。

6.	匯報屋苑總沖廁水泵房善後工程
6.1	區經理報告，總沖廁水泵房完成維修後，一直未有以全速 (Full Load) 運作，現時需以人手上水，及並無使用變頻及追壓功能。根據維修承辦商「大西洋」解釋，如使用全速，擔心水壓太強導至地下喉管爆裂或滲漏。故其員工需定時觀察及按需要輪流啟動 2 號及 3 號泵，以確保正常供水。
6.2	就此事管理處邀請屋苑水廠建造商「順鴻」及水泵製造商「高福」到來提供意見，結論是以現時「大西洋」建議的 2.5 Bar 水壓運作(全速為 3 Bar)，雖減低爆喉風險，但亦會令地處高位的座數出現供水不足的問題。

7.	匯報解決第 22 至 28 座沖廁水供水系統維修方案
7.1	區經理表示已安排採購建造臨時供水設備的物料，並計劃將水壓調至 3 Bar 全速運行，雖然此舉有爆喉的可能，但卻是有效測試泵房各水泵的實際功能的最佳方法，為製訂有效維修方案的重要參考，故仍然值得一試。
7.2	區經理補充，由於於測試中爆喉的機會相當高，故須確保有完整應急方案及安排足夠技術人員支援，始能執行。委員同意做足一切準備下進行上述測試。

8.	匯報外牆棚石維修最新情況
8.1	因農曆年假期而暫停的外牆棚石工程將於 3 月初陸續復工，最新增加的工程共 8 宗，連同排期中的工程累積總計約 30 宗。
8.2	有關委員要求管理處提交之年度棚石工程統計，現在正就宗數、面積及支出等進行資料整合及分析，預計下月常會可提交報告。



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

9. 匯報第 16 至 26 座升降機承辦商延約期間表現	
9.1	工程小組經討論後，認為「星瑪」於延約期間的表現確有所改善，並為個別升降機進行較大規模的維修及更換零件，而期間的事故率都維持於 0.3 的低水平及符合機電工程署 7 項標準。基於區經理一直強調為確保零件補給穩定，應盡可能繼續聘用原廠維修商的建議，而「星瑪」於出席小組會議上亦許下服務承諾，將事故率保持於 0.3 水平以下，故小組決定推薦「星瑪」(金星原廠) 承辦 16 至 26 座升降機保養服務。
9.2	新合約由 2018 年 4 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，為期 21 個月，總合約價(包括階梯升降機) 為 \$1,636,950，獲委員一致通過。
9.3	又委員曾向「星瑪」代表質疑其對於一些合約以外需另行收費的維修或更換零件項目，報價遠較其他維修商高昂，「星瑪」亦答允會檢討，另亦對多宗已報價的工程提供減價優惠。

10 匯報屋苑管理處無現金化措施進度	
10.1	PPS 繳費靈的繳費條碼已經發出與所有單位及車位業主。3 月 15 日起業戶可於 OK 及 Vingo 便利店交費。開戶終端機亦已安裝於管理處外供業戶使用。
10.2	管理處統計數字顯示，相比 2017 年 12 月份及 2018 年 1 月份，轉用自動轉帳業戶數目已有增加趨勢，將繼續鼓勵更多業戶改用自動轉帳。
10.3	區經理補充，現時逢星期二上午收取現金管理費的安排暫時仍會繼續，至 PPS 系統運作暢順後，便會視乎情況決定何時取消。
10.4	區經理回覆委員查詢，指實施無現金化全面實施後，主任只需每星期到荃灣的銀行入帳一次，減省以往頻繁入帳的時間。
10.5	有關無現金化引入八達通系統，以收取各項小額雜費如康樂設施收費等，委員通過以「TL60」管理公司名義於東亞銀行開設一獨立銀行戶口處理，而申請開戶須提供管理公司董事的身份證及住址證明等個人資料。

11. 審議及通過每單工程及服務超過 \$10,000 報價申請	
11.1	追認及加簽上次管委會通過的 2018-2019 年度(1/1/2018-31/12/2019)實量實度外牆紙皮維修承辦商，揀選「源豐行」及「藝群」，日後相關工程按施工座別支付。
*11.2	通過第 6 座 1 樓 D 室外牆紙皮石維修工程。(預算 \$10,481 - \$11,716)
*11.3	通過第 10 座 22 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算 \$8,413 - \$9,498)
*11.4	不通過第 28 座地下垃圾房更換不銹鋼門，委員要求改用較廉價的生鐵門，須再行報價。是項請購共接獲 3 份報價，價錢由 \$28,000 至 \$32,000。
*+11.5	追認通過第 9 座 5 號升降機於 2018 年 2 月 16 日因水浸引致之維修及更換



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

	受損零件。(星瑪/\$15,400)
*+11.6	通過第 22 座 1 號升降機於 2017 年 1 月 10 日因水浸引致之維修及更換受損零件。(星瑪/\$72,400)
*+11.7	通過第 23 座 2 號升降機於 2017 年 3 月 15 日因水浸引致之維修及更換受損零件。(星瑪/\$316,500)
*+11.8	通過第 24 座 1 號升降機於 2017 年 3 月 15 日因水浸引致之維修及更換受損零件。(星瑪/\$33,000)
*11.9	通過管理處影印機未來 1 年月費由 \$2,866 調整至 \$3,009.4 (理光/12 個月 \$36,112.8, 超額之印量另行收費, 詳情見議程 14.1)。
*11.10	通過第 19-20 座污水渠改位設計及工程顧問費用 (雅斯/\$60,000), 是項顧問服務共接獲以下 7 份報價: 1. 雅斯 (\$60,000)、2. 中達 (\$80,000)、3. 天怡 (\$160,000)、 4. 黃廊 (\$220,000)、5. 美豐行 (\$250,000)、裕基 (\$280,000)、 7. 快利達 (\$280,000)
*11.11	通過第 21 座地下大堂更換右玻璃門及地鉸工程 (新聯盛/\$13,500)。是項工程共接獲以下 4 份報價: 1. 新聯盛 (\$13,500)、2. 百利 (\$26,500)、 3. 美豐行 (\$28,400)、4. 合利 (\$46,000)
*11.12	通過第 15 座 A 及 B 幢、第 18、19、20 至 21 座更換大堂保安門禁系統, 較早前管委會已通過選用與其他已更換座數相同規格及報價(特佳/每座各 \$13,000)。 <i>*為已於 26/2 工程小組預審項目; +為因業戶過失引發之維修費用, 將向肇事業戶追討, 現正由保險跟進中, 追討款項後將回撥大廈帳目。委員要求管理處適時申請批款 (避免上述拖延 1 至 2 年的個案), 另亦需盡早索取公證行確認賠償的款項, 又由於保險賠償遲遲未收回, 委員要求查詢是否有限期可收回款項。</i>

12.	匯報農曆新年活動及母親節旅行籌備情況
12.1	3 月 4 日舉行的農曆新年活動籌備工作如場地佈置、拜神儀式、龍獅點睛、燒肉果品及攤位遊戲等大致上已準備就緒, 亦已與提供舞龍獅服務的承辦商「毅勇」擬定好當日舞獅祈福、環屋苑行大運路線及各座及商場採青等流程。另各委員、管理處職員, 與及保安、清潔、工程人員等支援及分工亦已安排妥當。
12.2	贊助方面反應理想, 目前已收到「華懋」、「誠信」、「安民」、「唯一」、「漢玉」及「可口可樂」等公司送出現金及獎品, 法團對此表示感謝。



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

12.3	為吸引更多業戶報名，母親節長隆度假村旅行方面將加強宣傳，如在新年活動時派發 200 份長隆小冊子，旅行社將從新設計宣傳海報，又增加讓小朋友近距離接觸白鯨，另如參加人數達 135 人之數，將加插一個 1.5 小時親子研習班等增值服務。
------	--

13.	各小組工作報告
	13.1 文娛康樂及環境衛生小組
a.	2 月初屋苑曾借出場場予區議員及小童益會小義工組織的以物易物活動，活動以儲分換物形式進行，居民可拿出不再使用的玩具、文具或家品交換物品。委員認為活動吸引，亦可推動環保，可以持續舉辦，故要求區經理向「華懋」申請批准提供商場地下作為活動場及儲物空間，長遠而言更可成立豪景自家的義工隊負責籌辦事宜。
b.	由於接到不少住客投訴，指 1 及 2 月供應的垃圾袋質料太薄易爛。管理處已就此事向供應商反映，要求更換與過往同等質量的垃圾袋。
c.	農曆年大除夕，司庫梁國強將聯同另一居民為本苑上頭柱香，至於上香用的果品，委員同意將之分派予保安員。
d.	收到網球班導師通知將每課收費由\$80 加至\$90，由於舊收費已維持數年沒有加價，故委員認為今次加價及加幅均合理，通過加價。
e.	本年度泳池保養標書已收回，投標承辦商之一的「泓澤」於藥水費用一項，於合約初段收取較高昂收費，後段則標注為 0 元，委員對這項條款感到不解，指示負責主任向「泓澤」尋求澄清及解釋。
	13.2 保安及交通事務小組
a.	3 月 5 日下午 2 時區議會交通事務委員會將開會將就龍運 A31P 機場巴士駛經青龍段特別班次進行檢討，法團將去信所有委員會成員，再次表達希望將該路線改為全日服務的訴求，亦會製作橫額及組織居民到場請願，希望居民踴躍出席，一齊造勢。
b.	為配合 3 月 4 日新年活動，屋苑將於 3 月 3 日下午 4 時起於 A 車場活動場地周邊進行封路，302 小巴士將暫移至第 5 座對開，到時有保安員指揮交通。
c.	第 14 座座頭保安員因私人理由辭職，有居民要求盡力挽留，保安主管稍後將與其再傾談，希望對方可考慮留任。
	13.3 財務小組
a.	屋苑兩筆交通銀行的各 500 萬元連滾存利息之 1 年期定期存款將於 3 月 13 日到期，建議再續 1 年定期。



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.	跟進上次常會有關要求區經理提交就車場八達通系統安裝及保養費用與華懋拆帳方法，行政主任俱表示因釐清拆數方法有難度，管理處曾就此事與承辦商「漢玉」商討，惟對方以最初報價並不包括拆數項目為由，一直未有積極跟進。區經理則建議用條件與本苑相似的「富豪花園」的拆帳模式作參考。
c.	去年保安合約於2017年6月8日屆滿後雙方同意延約至2017年8月31日，全苑之保安費增加至\$1,873,268.60。由於在2017年11月起第19及20座增加兩名保安員以取締禮賓員位置，保安公司「安民」回價時沒有考慮這該兩個後加保安員職位，現欲追收9/6/2017至31/8/2017期間相關之服務費\$101,762(以舊合約加幅4.5082%為基數)。委員認為由於當時金額已經落實，並留有會議紀錄，但考慮到對方確實有多派兩名保安員當值，支付該筆款項亦屬合理，但應以舊合約至延約後之加幅4.1521%為基數，即\$101,415。同時，洽談合約時出現錯漏實屬「安民」之失誤，故委員提出要求「安民」就這兩名保安員服務費給予10%折扣的條件，稍後將正式去信知會「安民」，等待對方回應。
13.4 工程小組	
a.	本苑屋苑水電承辦商「大西洋」未能按合約提供足夠及適當水電工當值的情況持續惡化，1月份已扣除4萬多元之服務費，至2月份扣款更高達6萬元。另該公司長期拖欠薪金及欠供強積金，有水電工已透露將於3月5日到勞工處舉報，區經理表示一旦立案，屋苑有權扣起「大西洋」服務費而優先向受影響員工發薪。
b.	有關將安裝LED燈工作外判事宜，小組推薦由3家不同承辦商各自負責不同工序，包括泳池分牛射燈/後梯光管(德光/每工\$1,500)，外圍波燈(森美/每工\$1,750)及停車場光管(邁迪/每工\$1,900)，基準為每家承辦商派2名技工進行5天工作為一單元，測試其施工效率後再考慮日後如何有效分派工作。另管理公司需向三間公司議價。
c.	工程小組於預審時指示所有閉路電視項目暫停維修，跟隨新訂立之規格作一次性徹底更換。

14.	管理公司工作匯報
14.1	管理處影印機月費將會由\$2,866 調整至\$3,009.4，新收費為期1年至31/3/2019，包括20,000張黑白影印，之後額外每外收費由舊約\$0.0497加至\$0.05219；另彩色影印則由每張\$0.66150調高至\$0.69458。礙於現時合約仍然有效，委員對調整並無異議，但要求於2019年4月約滿時再報價及訂立新條款，亦可考慮到時轉租較新型號的機種。



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

14.2	2月中勞工處曾派員到管理處作「職安健」巡查，區經理表示隨着屋苑發展及人手增加，現時管理處租用商場2個鋪位早已不敷應用，加上文件雜物多，員工通道及座位活動空間狹窄，稍後或有機會遭警告甚致檢控，因此更顯盡快興建綜合辦事處的逼切性。
14.3	有關第6座天台租用予「香港電訊」作訊號站月費加價一事，委員要求由原來的\$9,000加至\$10,500，惟對方提出議價，目前仍在磋商中，暫時未有定案。

15.	其他事項
15.1	有關2017年12月27日第2次常務會議有關購買屋苑保險之會議紀錄第2頁S.4項，因法團最終取選了保單保額較高的一份計劃，故實際支出金額有所調整而須作修訂。
15.2	<u>對於2017年12月27日第2次常務會議紀錄第2頁S.4項修訂如下：</u> 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： 1.財產一切險：投保金額\$500,000,000元，保費\$325,130 (\$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\$201,680.64 (\$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\$14,005.60 (\$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\$100,000,000，保費\$55,083.05； 6.工程保險：全年總工程金額\$20,000,000，保費\$30,012。 *會後跟進：議價後於公眾責任險一項減價\$20,008 (\$20,000)，最終屋苑於2018年度保險總支出由\$628,912.49 (\$547,096.25)減為 \$608,904.49 (\$527,096.25)。 ()內斜字為原紀錄之款額
15.3	路政署提出將豪景周邊路燈的管理權交予屋苑，徵詢法律意見後獲回覆指不應接納。故管理處將去信路政署，表達不同意接收路燈管理權的意願。
15.4	自去年9月起，園藝組員工不斷流失，但卻無法補充，2月27日更接獲園藝主管辭職信，並會於3月31日正式離職，之後整支園藝團隊只剩一人，情況嚴峻，委員對此甚表關注，要求管理公司盡快進行招聘。區經理表示一直有透過勞工處請人，然而由於該行業長期缺人，不少都靠熟人介紹入職，然而本苑地點偏遠，薪酬方面不但落後市價，且採取日薪制，實難以吸引求職者。



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

15.5	行政主任補充，由於園藝工屬低學歷工種，而「華懋」現時卻多透過招職報刊或電子平台進行集團職位統一招聘，然而相關求職者未必會留意該等媒體，故作用有限。區經理表示將在主流報章刊登分類廣告，惟入職條件必須參考市場走勢，除上調薪酬外，或考慮將園藝工改為月薪制，否則難以改變現況。另外，研究將部份園藝組工作外判亦是其中一個解決方案。短期措施或可研究由清潔組甚至保安提供協助，增撥時薪或件工計人手協助日常淋水等簡單工作。
15.6	委員表示先於主流報章再登廣告，測試反應後再商討對策。另要求管理處日後每有人事變動，都須於工作匯報中報告。
15.7	區經理分享最近元朗一樓盤的個案，該樓盤外牆石屎剝落，意外擊中地面兩部車輛，並無傷人。雖然該樓盤一直有做外牆維修，而剝落部份亦已安排維修中，惟意外發生後，結果管理公司以高空擲物罪名遭刑事檢控，最終由業主立案法團負責\$5,000之罰款，法庭表示再犯將會重罰。委員則表示屋苑的外牆維修工程的請購及批款，一直都按既定機制進行。

16.	下次開會日期
	2018年3月28日(星期三)

會議結束：0:25am

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 楊冠益

21 MAR 2018