



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 : 2018-0627-8G08

第 8 屆管理委員會第 8 次常務會議會議紀錄

會議日期 : 2018 年 6 月 27 日(星期三)

時間 : 晚上 7 時 30 分

地點 : 法團辦事處

出席委員	楊冠益(主席)、梁國強(司庫)、蘇少燕、陳少英、吳娟華、李顯爵、羅碧云、李慧敏、石楚芬、涂文傑、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)

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、委員劉啟文及李家雄請假，開會時共 8 名委員列席，符合法定要求。及後再有 3 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 列席委員通過是次會議議程。
3.	審議及通過第 8 屆(補選)第 7 次管理委員會 (30/5/2018)會議紀錄 列席委員通過第 7 次管委會會議紀錄。
4.	跟進上次會議事項 4.1 6 月份管理處正式實施每逢星期日為定休日，屋苑事務將交由保安部處理，實施 4 星期後，運作大致正常，亦未有接獲居民投訴，而定休日管理處職員與保安部保持訊息聯繫，委員查詢能否將定休日伸延至所有公眾假期。區經理表示前台文員大致可行，惟暫不適用屋苑主任，因擔心於連續長假期時會影響服務，故建議宜循序漸進，暫時維持現狀，但會繼續觀察及檢討。 4.2 有關車場加設充電車位一事，最近接獲一家公司提出由其在本苑架設充電設施，並以會員制營運的方案，管理公司認為，由於該公司須與客戶簽訂合約，這種模式如一旦有人挑戰設施的合法性要求拆除，令其會員合約無法履行，或會令屋苑承擔相關風險，另亦可能會衍生壟斷問題，故並不適合，暫時仍屬探討性質，工程小組繼續跟進。



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	有關無障礙通道，工程顧問「雅斯」已提交估算費用，通告草稿將交工程小組審視。委員要求顧問公司製作 3D 圖，好令居民較易理解改建後的實際狀況，管理處表示製作需時約 1 個月。
4.4	聘請花王一事，現時已聘用 1 名主管及 4 名花王（其中一名已簽約，即將上班），另加一位正在放工傷假有待復職的花王，即園藝組只需多聘 1 名花王便告齊人。現時園藝組已逐漸恢復正常運作，花王主管及兩名花王將參與蜘蛛車操作課程，而蜘蛛車完成最後檢查及購買保險後亦可重新使用進行修樹，故清潔組代工淋水可逐步減停，改為協助清理修樹現場。 <i>會後情況：有一位花王上任不久後已離職。</i>
4.5	有關管理處於商場兩個鋪位未來 2 年續租一事，經與「華懋」議價後，兩鋪月租由原來的\$37,400 加至\$40,000，另管理費\$2,200 及冷氣費\$3,168 維持不變，差餉另外計算。委員接受此加幅，將會與「華懋」租務部覆實及簽約。 (另見議程 10.10)
4.6	有關更換 CCTV 系統，正按有壞便換的政策推行，車場因閘口鏡頭損壞已久，會優先更換，各座數則由座主任檢視情況，如有損壞、影像模糊或有住客投訴等，即可撰寫報告及開展請購程序。

5.	匯報 2018-20 屋苑水電保養直聘員工+大型項目分散外判跟進情況
5.1	現屋苑水電承辦商「大西洋」的合約將於 8 月 31 日完結，上次常會已決定 2018 至 2020 年的水電保養合約將不再全外判，屋苑直聘 3 名駐苑水電工，併入工程部編制，負責屋苑常規維修工作，獲委員確認。
5.2	有關將清洗水缸及冷氣兩份大型常規工程，與及緊急支援服務等作分拆式外判一事，工程小組會議後，清洗水缸及冷氣按正常程招標，惟緊急支援服務方面，傾向對屋苑所有相關設施作一次詳細檢查，並根據「驗身報告」先處理及維修有問題的部份。日後遇緊急事故時，始以一次性服務形式聘請承辦商到來處理，由於沒有合約關係，故明白價錢無可避免較高，惟仍較支付預防式費用來得划算。
5.3	洗水缸標書已經完成，交委員審閱，全苑共 125 個水缸，其中為兩個特殊水缸需另行報價清洗。其他 123 個缸包括天面缸及地底缸，會要求承辦商分拆獨立報價，食水缸每 3 個月洗一次，沖廁水缸則為半年一次。另亦增加一項緊急支援報價，要求遇事故時對方需於 2 小時內到場。區經理補充，為吸引專業水泵公司入標的興趣，如果承辦商入標競投 5.5 中提及的「驗身計劃」+緊急支援服務，將獲優先考慮。
5.4	洗冷氣標書仍未完成，但內容相對簡單，因一般承辦商皆有清洗各類型號匹數機種的標準報價，而清洗冷氣固定為每年 1 次。委員建議將另加報價，提



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

		供予有意清洗家居冷氣的業戶參考。
5.5		至於「驗身計劃」+緊急支援的標書將會合併發出。區經理指將廣發予「華懋」承辦商名單及過往與本苑合作過的承辦商，希望吸納更多報價供參考。
5.6		為配合上述重整人事架構，需要額外增購保險，另工程主任將會檢視制服、工具各防護裝備等，稍後進行採購。
5.7		由於「大西洋」的合約於8月31日正式結束，為確保交接期服務不受影響，區經理提議安排一名水電工提早於8月中到任，獲委員接納。另亦正磋商某些「大西洋」水電工於約滿後聘用為屋苑長工。

6.	匯報屋苑總沖廁水泵房運作及22至28座沖廁水系統維修招標進度
	此項目經過先後2輪招標，發出逾40份招標邀請，惟最終仍然只得2份回標，委員認為已經盡力，故雖然未湊足數，仍已符合德勤指引的要求，故同意擇日開標。結果兩份標價非常懸殊，一份約280餘萬、另一份則高逾900萬，儘管如此法團仍有意見標，聽取更多資訊，見標日期定為7月6日下午。

7.	匯報外牆棚石工程最新情況
7.1	管理處匯報，6月份新增個案共有8宗，由於6月份較多雨影響進度，故估計本月底只可完成6宗，累計未完成的共14宗。又由於本苑主力紙皮石承辦商「文氏」於暑假期間將承接其他工程，未必能提供足夠人手，故預計暑期本苑外牆維修工程的進度會被拖慢。
7.2	有關勞工處職安健最新工作指引，所有高度2層樓棚架須搭建密竹工作台一事，已獲承辦商「泓葉」及「永昇」回覆報價，前者為每呎\$150，後者則為每呎\$250。新指引將令高度超於一樓層的搭棚工程費大幅增加。

8.	匯報更換門禁及CCTV系統計劃進度
8.1	第15A、19至21座已完成新門禁系統工程，另第1、3、5、10、13、22及23座已完成請購及簽批，將陸續安排更換。而現時全苑只剩第6、7、9、10、15D、15F及24座尚未更換。
8.2	CCTV方面，現時已更換系統的包括第10、11、13、17及D車場兩個開口。A、B及C車場開口位通過批款後亦將陸續更換。另將會跟進及復修第17座升降機內的線路問題。又委員要求管理處於更換前再重新檢視各組鏡頭的擺位和攝錄角度是否合理，避免出現誤設鏡頭位置的情況。
8.3	委員認為，以現時車場的攝錄機的擺位佈局、仍有相當多拍不到的盲點，查問是否可安裝360度全景鏡頭，另因撞閘情況頻密，但經常因拍攝角度不對或解像度不夠而拍不到肇事車輛或其車牌號碼，致無從追查及追究，因此要



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

Web Site : www.hongkonggarden.org

求管理處於裝機時針對這類意外黑點。

9.	商討關注全苑升降機安全及更新安全設備事宜
9.1	鑑於早前本港發生多宗嚴重升降機事故，法團對於本苑升降機安全問題非常關注，已指示管理處責承現時 3 家升降機保養承辦商就全苑所有升降機運作，尤其關於制動系統檢查的情況提交驗測報告，主旨在肯定保養公司有切實檢查制動系統。
9.2	有委員提出，由於政府最近公佈了全港更新升降機資助計劃，雖然暫時未有任何詳情，但估計日後推出時，勢必引來全港樓宇及屋苑的申請潮，故要求管理處研究，聘請獨立升降機顧問公司，為屋苑全部升降機進行檢查及評估，以便日後政府推出資助時，手頭上已有齊備資料，於申請上佔得先機。
9.3	區經理估算，每部升降機的檢測費，去年的價錢每部約\$5,000 至多 6,000，但只包括一些簡單的部份，以現在的尺度，需要查驗及的部份更多，加上需要查驗是否符合現行法例，能否與機電署 7 項安全設施加裝 VVVF 制動裝置等配合，因此支出較難估計。亦有委員表示現時根本未知政府資助計劃的詳情，貿然行動隨時招致無謂損失。最終結論是先搜集資訊及報價，日後再交小組商討。
9.4	有關第 1 至 6 座及 A 車場升降保養承辦商「耀天」於 5 月 18 日曾就其負責保養的升降機回覆指是不可配套及追加機電署建議的 7 項安全設備。惟委員指需認真求證，指示管理處再跟進查詢，惟「耀天」之後再沒回應，委員認為不能接受，並表示不滿。除繼續追問「耀天」要求回應外，亦建議嘗試向升降機的原廠製造商「日立」或其他第三方升降機公司查詢及求證。
9.5	第 26 座優化/更換升降機講解會已於 6 月 11 日召開，當晚共有 15 個單位業主出席，該座升降機保養商「星瑪」派出工程人員向業主講解現時該座升降機運作狀況，另提供了 3 個方案供參考，1 為以機電署 7 項設備為藍本之基本安全設備優化方案；2 是加裝 VVVF 變頻變壓控制系統，另更換鋼纜及纜轆的升級方案；第 3 方案則是更換全新升降機。管理處撰寫的會議摘要及問卷已接近完成，稍後可發出予各業主。
9.6	管理處表示今次講解會是順應 26 座部份業主認為有急切性的訴求而召開，是否聯合其他座數或等待政府資助可由 26 座業主在問卷中亦有將上述兩個意見供法團參考。
10.	審議及通過每單工程及服務超過\$10,000 報價申請
10.1	通過第 1 座 2 樓 B 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$20,352- \$25,753)
10.2	通過第 4 座 17 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$19,866- \$24,033)



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

10.3	通過第 5 座 9 樓 F 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$10,020- \$11,708)
10.4	通過第 19 座 10 樓 C 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$9,264- \$10,878)
10.5	通過第 20 座 26 樓 D 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$13,128- \$15,258.44)
10.6	通過第 28 座 22/23 樓 B 室外牆紙皮石維修工程，因需搭建倒吊棚，而倒吊棚只有永昇願意承接，另外牆飾面用材並非常用之紙皮石，而「文氏」有該種飾面存貨，故棚石皆只有單一報價。(預算\$17,240)
10.7	通過第 10 座更換閉路電視工程，將升級為 16 分割，以配合加裝外圍鏡頭之用。(安高 16 分割 1080P/標準價\$16,500，因應此座別需要之配套增減將作實報實銷)
10.8a	通過 A 停車場更換閉路電視工程。(安高 16 分割 1080P/標準價\$16,500，因應此車場需要之配套增減將作實報實銷)
10.8b	通過 B 停車場更換閉路電視工程。(安高 16 分割 1080P/標準價\$16,500，因應此車場需要之配套增減將作實報實銷)
10.8c	通過 C 停車場更換閉路電視工程。(安高 16 分割 1080P/標準價\$16,500，因應此車場需要之配套增減將作實報實銷)
10.9	有條件通過屋苑自動續約有線第 1 台兩年，由 2018 年 6 月 12 日至 2020 年 6 月 11 日。(有線/月費\$2,300，24 個月共\$55,200) 委員認為有線第 1 台觀眾數量較少，傾向不續約，通過只因自動續約條款已啟動，故惟指示管理處向有線查詢是否可以提前終止合約，否則亦將於 2020 年約滿時不再續約。 <i>會後跟進：管理處及後聯絡有線，對方同意 3 個月通知的提前解約條款，管理處已去信有線提出於 2018 年 9 月 10 日終止服務之申請，故實際支出為\$6,900。</i>
10.10	通過經議價後續租管理處商場第 22 及 23 號舖 2 年，新租期由 2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日。(青龍/月租\$40,000，另加管理費\$2,200 及冷氣費\$3,168，差餉另計)
10.11	通過購買第 2 批外圍滅蚊燈機 (美國黑旋風牌 220PV440B) 10 部 (摩傑圖/\$26,800)，是項採購共接獲以下 3 份報價： 1.摩傑圖 (\$26,800)、2.香港購物網 (\$35,550)、3.屋樹人 (\$34,800)
10.12	通過預撥款項購買園藝組安全裝備。(預算\$20,000)
10.13	通過預撥款項作為中秋活動籌組經費。(預算\$80,000)
10.14	通過第 8 座 12 樓 D 室外牆紙皮石維修工程。(預算\$10,100- \$10,878)
10.15	通過支付 3 家承辦商 6 月份代工安裝 LED 燈、外圍波燈、射燈及錶前掣服務費用。(德光/日工\$1,500、森美/日工\$1,750、邁迪/日工\$1,700) <i>會後跟進：6 月底截數後，確認實付金額為(德光/\$63,000、森美/\$75,250、邁迪/\$45,900)</i>



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.	各小組工作報告
	11.1 文娛康樂及環境衛生小組
a.	法團計劃重新活化 B 泳池側廢置已久的桑拿室，將其改建為一小型健身室，供居民使用。初步檢視後實用面積約為 400 平方呎，可擺放多部健身器材。由於 2018 年財政預算中，遊樂會基金預留了 30 萬項款以更新兒童天地設施，惟因計劃暫時押後，故可將款項改撥至改建健身室項目，另預算約 10 萬元購置健身器材，獲委員支持。
b.	計劃第一步是清拆桑拿房原設施及裝修，已開始收集清拆工程的報價。另會搜集需購置的健身器材的價錢及資料，再交小組討論。
c.	有委員查詢該地點是否可向地政署入則改建為管理處、保安室或法團辦事處，區經理表示由於其位置無法建設無障礙通道，即入則獲批機會極微。委員要求諮詢工程顧問公司，提供該處難以改建成管理處、保安室或法團辦事處的佐證，並存紀錄。
d.	有關第 14 座公園兒童遊樂設施，由於鞦韆架及馬騮架的金屬接環因嚴重磨蝕不能再用，由於是非常舊式的產品，已無法覓得配件更換維修。故有重置需要，初步報價鞦韆架、馬騮架及滑梯為 25 萬。委員認為支出太大，並查詢能否自行訂製上述絕版配件，管理處回覆倒模訂製非常昂貴，且最少要做 1,000 件，故並不可行，最終決定委員研究是否有較便宜的維修方案，稍後再交康樂小組會商討。
e.	有關 D 車場天台增設老人康體設施，初步構思為先盪平高球果嶺位置及執修防水工程後，鋪上 55mm 的地席，再建設 3 個稍為升高的特色區域，各擺放 3 組健體設施，即合共 9 組設施。
f.	另第 9、10 座公園近期出現地下百歲磚拱起，維修部曾經嘗試鋪及維修，但效果不理想，地磚拱起情況範圍擴大，原因應與周邊大樹於地下的樹根不斷生長壓迫所致。惟由於未有這方面的預算，亦屬非緊急事項，故暫緩處理。
g.	現時中醫車每次入村服務，需按用量自付電費，由於涉及款額細小，故遇到計算誤差時，對方須花費不成比例的行政成本作修正處理，故對方向本苑要求將每次入村電費定額為 \$100，以避免上述問題，委員認為要求合理，予以通過。
h.	泳池由開池至今，共售出 2,500 多張 \$18 常規門券，收入逾 \$45,000；\$9 的長者券售出約 600 張，收入約 \$5,400；另 \$10 的早場優惠券售出約 600 張，收入約 \$6,000。
i.	屋苑已預約團購今年的流感針，初步預留 100 針，但日期未定。今年因調低了免費注射的年齡限制至 50 歲，故估計需求更大。小組召集人指由於去年有不少留位後「甩底」情況，故今年會先收取正價 \$165，待業戶注射後才會獲退還



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

	差額。
j.	由於花王休息室的自來水水質甚差，含大量雜質，委員同意為園藝組員工添置訂購蒸溜水（供應商附送水機）。
k.	今年中秋燒烤活動暫定於9月15日晚6:30至10:30pm舉行。訂購食物方面，由於過往兩年的供應商「燒烤王」的服務及食物質素皆有保證，且價錢合理，故決定毋須浪費時間另覓其他公司報價，直接與「燒烤王」洽談承辦價錢。
l.	新一期綠悠計劃已於6月25日進行首次登記，將進行2輪抽籤，第1輪會抽出過去一年並無參與活動的業戶，讓其可優先參加，如有田剩餘才分發予舊有的田友。截止登記日期為7月9日，抽籤日期為7月18日，地點為遊樂會桌球室，7月20日會將中籤業戶名單張貼各座大堂。8月20日未有揀田者當放棄論，其名額將撥予其他候補者。
m.	不過，屋宇署近日到本村巡查，指接獲A車場天台漏水引至車場天花損壞花投訴，結果發現雜物房內有積水，懷疑是花槽及地台去水位漏水。天台地面及花槽有多處裂痕。管理處表示由於A場天台為綠悠場地，農友每天澆水，致泥土下長期積水，慢滲至下層車場破壞天花並現出鋼筋，另外91及91B田附近走廊樓牆身並無做防漏，至積水梯滲透至雜物房，並沿B梯一直流至下層。
n.	屋宇署初步並不認為天台種植活動有任何不妥之處，只關注車場大樓的結構與維修。管理處回覆一直有協助車場業戶處理天花損壞漏事宜，另外A車場亦早有做大型維修的計劃。委員查詢管理處新架構表內已預留2人負責處理車場天花執修，是否可以盡快投入此項工作。區經理答應會盡快安排，另需等候屋宇署的調查結果。
o.	區經理補充，查證後確認現時A車場天台的花槽為原圖則，未有任何改建，問過法律意見亦指在該處進行綠悠計劃亦無違反用途。保險公司亦已書面回覆，指如沒改建犯例將不會影響保單效力。事實上地政署於2016年亦曾接獲投訴到來巡查，之後亦未有任何後續跟進。
p.	委員指示工程部盡快進行維修工程，如牽涉部份田地，將通知該田地之業戶暫停，委員要求管理處加緊每一位置檢查漏水情況，如實際情況顯示天面需進行更大規模的維修，則只好將整個綠悠計劃暫停，收回所有田地以配合工程。
q.	蜘蛛車於保養期過後已無續保，而如要使用蜘蛛車需要公證行進行大檢及發出證書，費用為\$5,200，獲發該證書後於1年內可無限次使用。
11.2 保安及交通事務小組	
a.	保安公司簽約時擬定每半年1次的保安員獎勵計劃；惟年初舉辦一次後再無後續，小組將催促保安經理陳計安盡快安排於7月舉行第2次頒獎。
b.	保安新主管近期頻有遲到紀錄，委員認為身為主管卻未有遵守紀律，會影響整支保安團隊，故不能接受，將向保安公司投訴並予以警告。



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

c.	有關第 21 座一宗狗隻襲擊住客個案，原擬向狗主發出律師信，惟該狗主已將狗隻送走。但仍要繼續觀察，如日後發現該狗隻重返本苑，將立即發出律師信。
d.	有關訂購保安椅，經由淘寶訂購 5 張，如質量沒有問題，將一次過全數訂購。
e.	龍運機場巴士 A31P 於 6 月 25 日（星期一）起，將每日繞經青龍頭段的班次由早晚對開 2 班倍增至 4 班。法團未來會繼續爭取，希望達至繞經青龍頭段成為全日服務常規化的終極目標。
f.	每到假日或節慶，時租車位容易爆滿，故管理處已指示保安，在上述日子如確認所有時租位已泊滿，會派保安員於大閘前站崗，通知拍入達通入閘的訪客車輛時租位已滿及只月首 30 分鐘免費的停留時間，希望可更有效控制秩序。
11.3 財務小組	
a.	有關長期拖欠管理費的 3 宗個案，兩宗已經解決，一宗已繳付全部欠款，另一宗業戶反應正面，商討解決方案進展中。餘剩第 6 座最後一宗個案，管理處已向對方律師提出和解條件，有效期至 6 月底。如期限過後對方仍未有正面回應，則向法院申請強拍的行動。
b.	有關處理強拍個案的律師費報價如下：禰氏律師行是 \$2,000 前期諮詢加 \$22,000，鍾沛林律師行則分別為 \$46,000（被告無答辯）及 \$88,000（被告無答辯），另梁錦濤律師行則為 \$36,000。區經理推薦選用「禰氏律師行」。
c.	有關 2017 年 1 月 10 日第 22 座 1 號升降機因清潔工過失導至水浸事故，收回賠償維修費共 \$65,160。
d.	有關 2017 年 3 月 15 日第 23 座升降機水浸事故，屋苑收到 \$269,025 賠償，尚差 \$47,475 未收回。委員要求區經理書面要求公證行協助向肇事業戶追討餘額，屋苑不需另付追討費用。
e.	有關 2015 年 10 月 16 日第 15 座更亭被撞事故，保險公司已賠償 \$217,600，現尚欠 \$10,000 差額尚未追回。委員要求區經理書面要求公證行協助向肇事者一併追討餘額。
f.	屋苑其中 2 宗撞閘個案，其中一宗發生於 2017 年 12 月 10 日 B 車場入口，已向肇事車主追討，對方回應以閘箱並沒有明顯損壞拒絕賠償，另一宗發生於 2018 年 4 月 28 日 C 車場，已發信追討，若對方未有回應，將循律途徑追討。
g.	因中國銀行定期年息 1 厘回報太少，未來將有兩筆分別 500 及 700 萬之定期到期，或考慮將其中一份轉往息口較高的銀行作 1 年定期，區經理要求預留其中 30 萬備作優化升降機的首期付款。
h.	法團將去信「華懋」確認車閘入達通系統安裝及保養的分拆細節，並催促對方作出回覆及付款。
11.4 工程小組	



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

Web Site : www.hongkonggarden.org

a.	有關 2018 年度消防年檢，承辦商「唯一」將於 7 月開展進行執修工程。
b.	「有線寬頻」於 25 及 26 座敷設光纖工程，因需鑿爛部份飾面，有線將負責維修，事前會先將飾面樣辦交管理處批核。
c.	工程小組其他主要事項已於其他各項議程中報告及討論。

12.	管理公司工作匯報
12.1	為配合議程 5.1 增聘水電工，區經理提出新的人事架構方案。除維修部新聘 3 名水電工外，亦會招聘 2 名屋苑主任、1 名助理屋苑主任及 1 名車場主任。
12.2	區經理解釋，上屆法團僱用兩名幹事處理法團事務，惟現屆法團於 2016 年 5 月接手後，並無再招聘幹事，其職務一直由高級屋苑主任梁苑霞主理及各屋苑主任分擔兼任。而管理處現時由 6 位主任負責大廈事務，改動後將屋苑主任劉健明抽調出來專責法團支援（職能相當於法團幹事）。又高級主任梁苑霞因本身必需兼顧屋苑監管事務，無法全身投入法團事務，故有需要增聘一位助理屋苑主任分擔其工作量。
12.3	委員同意增聘主任填補幹事空缺，但認為一次過聘請 3 人，擔心架構過份膨脹。區經理補充因工程主任長期懸空，已暫時擱置招聘，因此可用此交換屋苑主任的名額。法團最終通過先聘用 2 名主任，之後再按實際工作情況，如有確實需要才再聘第 3 名主任。
12.4	由於車場事務繁重，故將增聘一名專責的車場主任。其工資及福利歸車場成本中心，另區經理同時建議擢升現時負責車場事務、服務本苑已超過 1 年的助理屋苑主任譚詠謙為屋苑主任，獲委員通過。
12.5	主席最終於架構表上對於議程 5.1、12.3 及 12.4 簽署作實。
12.6	有關打擊時租停車場車輛違泊問題，區經理已指示保安，所有手持智能卡但表示因卡失靈而需人手起閘的車輛，必先登記卡號以供事後查核該卡是否已經有另一部車的入閘紀錄或已經報廢。另凡自稱菜園村車輛，則大閘保安須立即通報並跟進該車輛去向，如發現佔用時租車位，將立即扣鎖。
12.7	另外，現時 A 場有 3 輛懷疑棄置車霸佔 3 個時租位，區經理表示將不會姑息，已安排向運輸署查冊資料及發掛號信予最後之登記車主等例行程序，如未獲對方回應，將採取入稟小額錢債法庭，向其追討全數鎖車及違泊費用，以達殺一儆百的效果。

13.	其他事項
13.1	最近接獲不少業戶投訴，指本苑車場時租車位愈來愈少，影響其親友到訪，遇節日假期時情況更加嚴重。行政主任解釋因為車場大業主大量出售車位並加以圍封，令一些過往違規佔泊的車輛被逼改為佔用時租位所致，而現



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

		時4個車場時租車位只餘95個，而大業主亦不排除將繼續出售車位。委員查詢公契是否有限制預留時租車位數目，答案為否定。
13.2		委員對現時狀況深表關注，但明白業主出售旗下物業屬商業決定，不能阻止，但仍會就此將去信大業主，要求對方顧及豪景居民利益，即使出售車位，最低限度亦須維持現有時租位的數目；與及暫時釋放一些尚未決定用途但已被圍封的車位作時租用途。另一方面，法團指示管理處及保安部加強阻嚇，扣鎖違規佔泊時租位車輛（相關內容見議程12.3）；又會探討其他方法如向政府申請租用官地，或在屋苑內車道加劃停車位等，力求舒緩需求。
13.4		開會當日有一名花王於剪籬芭時不慎受傷送院治理，已撰寫報告及報保險。據悉受傷花王已毋須留院，醫院給予5日病假，7月2日可復工。
13.5		有法團委員投訴，發現泳池早上時段一名救生員長時間於開池半小時後才出現值班，令開池時泳池只有一名救生員當值，雖然早上時段泳客較少，但因為法例規定需有2名救生員同時當值，故其遲到不能接受。管理處指已給予負責開池的保安員指引，一定要2名救生員到齊後始能開池，故將就此事翻查保安紀錄，並向泳池承辦商反映。
13.6		管理處接獲一位頂層業主查詢，指其欲參加「中電太陽能網」計劃，申請在其天安裝太陽能板及風力發電機，需接駁大廈的總電掣房。管理處已回覆由於是項目太新，資訊不足，加上如接駁大廈設施或會牽涉安全、責任及法律問題，已回覆探討需時，短期內難以批准。
13.7		有關法團要求華懋就興建永欠管理處、保安室及法團辦事處答應釋出保留用地一事遲遲未有明確回覆，行政主任表示涉及集團政策及技術問題，建議如採用象徵式租金長年期租約形式，變相向華懋租借該等用地，或可令程序簡化。主席一再希望「華懋」有明確回覆，更有效率的方法是安排法團與「華懋」主事人直接洽商解決方案。

14.	下次開會日期
	2018年7月25日(星期三)

會議結束：12:10am

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團
主席 楊冠益

23 JUL 2018