



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：2020-0219-9G03

第 9 屆管理委員會第 03 次常務會議會議紀錄

頁 | 1

日期：2020 年 2 月 19 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	曾兆華（主席）、劉啟文（秘書）、劉浩良（司庫）、李家雄、陳兆鴻、凌文娟、黃楊慕蓮、劉瀚群（行政主任）
管理公司	區大明（物業經理）、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 主席匯報是次會議的委員總數為 8 人，符合法定要求，會議可以召開。
2.	通過是次會議議程 列席委員通過是次會議議程。
3.	通過第 9 屆第 02 次常會會議紀錄 通過 9 屆第 03 次常務會議（15/01/2020）會議紀錄。
4.	匯報對應新型肺炎疫症各項措施及物資儲備/補充情況 4.1 現時屋苑防疫物資暫時尚算充裕，並不時作出補充，漂丸、漂水及火酒等均有庫存，補貨供應正常，另口罩尚餘 5,110 個；另有防護衣 50 套，亦有適量的護目眼罩；搓手消毒液方面，已購入原材料如乙醇/二丙醇酒精、雙氧水及甘油等自行配製，以供大廈大堂使用。 4.2 區經理指，由於全球搶購口罩，故補貨情況並不理想，管理處在疫症初期購入 10,000 個口罩供員工及保安員當值時使用，因日見短缺，已發信通知保安公司由 3 月 1 日起需由其自行負責提供有足夠安全性的口罩予當值保安員使用，而停止供給予保安員後，現時存量足夠支持管理處員工至 4 月底。期間仍會盡力以合理價錢進行採購。惟區經理仍建議以上限約 \$200 一盒的價錢，購買 25 盒共 1,250 個作為應急儲備，獲委員同意。 4.3 管理處較早前印製一份防疫注意事項的宣傳通告，派送到全苑所有單位信箱。 4.4 區經理匯報，為免出現管理處有職員被確診感染，全體職員需接受隔離而令管理處停擺的最壞情況。管理處現已實施將員工分成兩組，一組仍在商場管



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

頁 | 2

	理處工作，另一組則暫時借用法團辦事處辦公。日常工作會議亦改用電腦視像進行，以減低聚集及接觸機會，暫時運作暢順。另如有其他突發事故，正在關閉的遊樂會及心形泳池下空置的更衣室必要時亦可作臨時管理處。另外文職人員如前台文員、會計等，則可安排留在家中工作。
4.5	為減少公眾聚集，遊樂會、健身室、乒乓球枱及公園設施已暫停使用。至於網球場及籃球場暫時繼續開放，會繼續觀察，如疫情惡化亦會考慮停開。
4.6	至於遊樂會停開期間，遊樂會服務助理將暫時調至商場管理處協助處理日常事務，待遊樂會重開後返回原來崗位，借調期間每星期當值 18 小時，至於薪金及其他條件不變。
4.6	2 月 6 日已安排洗地車進行全苑路面漂洗消毒工作，費用為\$5,500。由於效果良好，區經理表示防疫期間將會每月安排 1 次。
4.7	近日經常發現有人將使用過的口罩隨地丟棄，區經理已指示工程部在巴士及小巴士等「黑點」，加裝口罩回收箱。

5.	匯報 2020 年度屋苑各項重要工作進展情況
5.1	有關維修第 7、8 座與及 B 車場地底消防喉管工程，承辦商「冠保」原定於 2 月 15 日展開工程，但受疫情影響被逼延後，暫定 3 月上旬開工，但仍需視乎實際情況。管理處已去信水務署溝通，說明原委，希望對方給予寬限。
5.2	有關優化升降機工程，「星瑪」(16 至 26 座)較早前回覆 7 月份可開始施工，「其士」(7 至 14 及 27、28 座)方面更表示 3 月份可以施工。區經理認為以現時情況，「其士」下月能開工的可能性不大，需再與其商討開工事宜，而施工前將安排承辦商與工程小組召開一次工作會議。
5.3	另外施工時勢必會對部份居民帶來不便，現正收集各座部份長者、傷殘人士或長期病患居民的資料，以便屆時盡可能安排適當的支援服務。至於向政府申請的「優化升降機資助計劃」正在後備輪候名單，另向中電申請的「綠適樓宇基金」表格已遞交，預計今年 11 月才有結果。
5.4	較早前因居民擔心病毒污染食水，因此洗水缸在完成第 1 至 4 座後被暫停。管理處就此事致函水務署查詢，獲回覆根據水務條例，食水缸需每隔 3 至 4 個月清洗一次，區經理表示暫無醫學證據指冠狀病毒可存活於水，加上本港食水已經氯化處理，故不擔心受污染，已安排未來兩周恢復清洗水缸工作。
5.5	A 車場天台重鬆地面工程，已為 6 個投標品牌的產品做了倒水測試，最終揀選了質量最好而售價最便宜的「蜆殼牌」。另對方要求到貨即時付支票，委員對此無異議。 (見議程 8.19)

6.	商討有關購買法團保險事宜
6.1	區經理指出，由於近年有不少業主直接控告法團或法團成員的個案，因此購買法團保險的保障對象為一眾委員。上屆法團於年底曾向保險仲介人查詢有關詳情，當時亦有積極考慮購買，惟之後因換屆而暫停跟進。當時的報價分別為保額 1,000 萬/1 年保費約\$25,000 及保額 2,500 萬/1 年保費約\$43,000。



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.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

6.2	部份新委員亦同意應購買這項保險，有意進一步了解更多資料，管理處將邀請保險仲介公司代表再來講解。
6.3	秘書要求管理處與保險公司確認 6.1 提及的報價是否仍然適用。

頁 | 3

7.	各工作小組事務
7.1	考慮平衡溝通便利性及私隱等因素，委員通過在 Telegram 平台設立一手機群組，以作管委會及各小組日常工作及資訊交流、三司可於群組上對事項審批作出有效決定。
7.2	會上委員通過《管理委員會就處理緊急採購/工程/零用現金批款的內部指引》及《管理委員會內部指引增補事項》，內容包括 1.管委員委員行為規範、2.匿名投訴信件/電郵的處理。 <i>(見附件)</i>

8.	審議及通過各項待批請購及工程申請
8.1	通過第 6 座 1 樓 E 室廁所外牆紙皮石維修工程 (預算\$5,890-\$10,180)。
8.2	通過第 6 座 4 樓 E 室睡房窗簷外牆紙皮石維修工程 (預算\$6,672-\$10,580)。
8.3	通過第 18 座 5 樓 D 室客廳花槽外牆紙皮石維修工程(預算\$7,980-\$12,280)。
8.4	通過第 18 座 7 樓 A 室客廳花槽外牆紙皮石維修工程(預算\$18,601-\$21,258)。
8.5	通過第 19 座 28 樓 A 室窗台外牆紙皮石維修工程 (預算\$5,890-\$10,180)。
8.6	通過第 20 座 6 樓 C 室主人房窗台、冷氣機台階外牆紙皮石維修工程 (預算\$17,813-\$17,360)。
8.7	暫緩通過第 28 座 23 樓 B 室睡房窗台紙皮石維修工程，因維修飾面並非紙皮石，用委員指示此項工程需再行議價。(預算\$8,130-\$11,080)
8.8	通過第 8 座消防設備執修工程 (唯一/\$18,800)，是項工程共接獲以下 4 份報價：1. 唯一 (\$18,800)、 2. 匯達 (\$52,000)、 3. 東洋 (\$58,400)、 4. 東興隆 (\$65,000)
8.9	通過第 10 座消防設備執修工程 (唯一/\$28,250)，是項工程共接獲以下 4 份報價：1. 唯一 (\$28,250)、 2. 匯達 (\$79,000)、 3. 東洋 (\$84,500)、 4. 東興隆 (\$90,000)
8.10	通過第 16 座更換加壓泵及恆壓鼓 (吉龍/\$12,400)，是項請購共接獲以下 4 份報價： 1. 吉龍 (\$12,400/因有現貨故優先揀選)、 2. 國泰 (\$12,400)、 3. 東源 (\$13,900)、 4. 漢記 (\$14,600)
8.11	通過第 19 座 18 樓 B 室更換主人房露台鋁質包邊，棚架由管理處提供。(冠保/\$16,800)，是否工程共接獲以下 6 份報價： 1. 冠保 (議價後\$16,600)、 2. 海龍 (\$19,000)、 3. 勝記 (\$20,900)、 4. 長城建築 (\$25,700)、 5. 三興 (\$36,000)、 6. 新聯盛 (\$48,000)
8.12	通過第 20 座消防設備執修工程 (唯一/\$15,650)，是項工程共接獲 4 份報價： 1. 唯一 (\$15,650)、 2. 匯達 (\$43,000)、 3. 東洋 (\$50,900)、 4. 東興隆 (\$62,000)



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.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

8.13	通過第 20 座更換地下垃圾房門工程 (海龍/\$12,000)，是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 海龍 (\$15,650)、 2. 冠保 (議價後\$27,300)、 3. 長城建築 (\$28,300)、 4. 新聯盛 (\$37,000)
8.14	通過第 20 座地下大堂更換左面玻璃門工程，惟委員指示查詢報價是否為磁鎖，確認無誤及通知委員後再安排開工，是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 惠南 (\$15,000)、 2. 長城 (議價後\$16,400)、 3. 正凱 (\$22,000)、 4. 冠保 (\$25,800)
8.15	暫緩通過 A 車場天台 B 及 D 梯更換兩道不銹鋼防煙門，委員要求暫時保留報價，再檢視規格後交工程小組討論及決定，是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 惠南 (\$36,000)、 2. 永和 (\$39,000)、 3. 三興 (\$40,000)、 4. 新聯盛 (\$64,000)
8.16	暫緩通過 A 車場天台 B 及 D 梯更換兩道消防泵房門，委員要求暫時保留報價，再檢視規格後交工程小組討論及決定，是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 三興 (\$17,600)、 2. 冠保 (\$27,000)、 3. 惠南 (\$30,000)、 4. 正凱 (\$36,000)
8.17	通過 D 車場消防設備執修工程 (唯一/\$23,900)，是項工程共接獲 4 份報價： 1. 唯一 (\$23,900)、 2. 東興隆 (\$28,500)、 3. 匯達 (\$40,800)、 4. 東洋 (\$48,300)
8.18	通過滾軸溜冰場面積 6,000 平方呎地台復修工程，代工包批灰及髹漆，每工限定為\$1,000，共 38 工，油漆部份為不同品牌的競價 (康寶/代工\$38,000+ 蚬殼牌油漆\$10,080，共\$48,080)，全苑帳；是項工程共接獲以下 7 份報價： 1. 康寶 (代工\$38,000+蚬殼牌油漆\$10,080，共\$48,080)、 2. 集成 (代工\$38,000+蚬殼牌油漆議價後\$10,800，共\$48,800)、 3. 梁照記 (代工\$38,000+蚬殼牌油漆\$12,000，共\$52,000)、 4. 細記 (代工\$38,000+蚬殼牌油漆\$14,400，共\$52,400)、 5. 多樂士 (代工\$38,000+AKZONBEL 油漆\$19,215，共\$57,215)、 6. 中華製漆 (代工\$38,000+中華牌油漆\$22,752，共\$60,752)、 7. SKK (代工\$38,000+SKK 牌油漆\$62,000，共\$100,00)
8.19	通過 A 車場天台 16,000 平方公呎地台重髹用油漆 (康寶/蚬殼牌\$25,200)，揀選外綠內紅兩色組合，入全苑帳，是項工程共接獲以下 7 份報價： 1. 康寶 (蚬殼牌/\$25,200)、 2. 集成 (蚬殼牌/議價後\$29,160)、 3. 梁照記 (蚬殼牌/\$33,600)、 4. 細記 (蚬殼牌/\$38,400)、 5. 多樂士 (AKZONOBEL/\$46,360)、 6. 中華製漆 (中華牌/\$59,760)、 7. SKK (中華牌/\$181,780)
8.20	通過 09/02/2020 新年活動批款，遊樂會基金帳，由 TL60 先墊支後法團戶口轉名完成後還款。(總開支\$32,624.2，贊助現金收入\$3,500，總支出批款為\$29,124.2)。
8.21	追認通過全苑 2019 年度消執修，各座按個別項目分攤支付。(唯一/\$86,360)



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

8.22	追認通過農曆新年冬防期間追加額外保安員共 17 更，每更 12 小時/\$900，入全苑帳。(安民警衛/\$15,300)
8.23	通過截至 2020 年 2 月 15 日購買的全苑各類防疫物資，合計\$25,867。

頁 | 5

9. 其他事項	
9.1	管理公司原擬聯同伍顯龍區議員，舉辦與業主茶敘活動，聽取業主對屋苑及本區事務意見，但疫症下不宜舉行公眾活動，因此計劃暫時擱置。
9.2	同樣受疫情影響，第 9 屆法團選出至今，仍未安排與上屆法團進行交接儀式，區經理建議一切從簡，將盡快相約上屆法團，將鋼印、鎖匙、帳簿及其他文件及物品正式交予本屆法團。
9.3	管理處匯報，因月初接獲警民關係組通知，指有形迹可疑人士在本苑周邊有不尋常活動，懷疑有不軌企圖，提醒屋苑提升戒備。保安公司有見及此，於 1 月 7 至 9 日連續 3 晚增派 3 名特更保安員，加強巡邏。每更 \$900，3 晚 9 更合共 \$8,100。管委會同意追認是項支出，惟要求管理處於付款單據夾附警方通知的信件或信息紀錄。
9.4	商場酒樓「大八方」以生意轉差為由，要求管理處容許其在村內派發優惠券以作宣傳，委員理解疫情下百業蕭條，亦希望能與商戶共渡時艱，同意作特別處理，在未來 2 個月，本苑商戶如欲在屋苑派發、入信箱或在大廈大堂擺放單張，可豁免收費 1 次，惟商戶需自行安排人手，所有申請均必需將單張交管理處及物業經理審視內容及批准後，始可派發。
9.5	本年度的泳池保養及服務標書已完成，鑑於過往經常有救生員違規情況，故今年在標書內容增加扣減服務費條款，另由於疫情前景不明，泳池合約生效日期稍為推遲至 6 月 1 日，如果到時疫情未退，則今夏有可能再押後甚至不開池，因此標書亦備有抽起或縮短救生員服務，只保留維修保養服務的條款。
9.6	根據紀錄，心形泳池因長期使用率偏低，區經理建議今年停開，只做維修保養，以省回救生員開支，亦可考慮將心池範圍美化及增加一些設施，改裝成可出租的戶外派對場地。另外，心池周邊的台灣相思樹製造大量落葉問題，有需要作大幅度修剪。委員指泳池事宜可交由康樂小組詳細研究。
9.7	自政府公佈新型冠狀病毒有機會透過廚廁去水位的 U 形喉傳播，管理處接獲大量業戶查詢或投訴其他單位有滲漏的 U 形喉管個案。管理處目測後如發現有問題，會通知有關住客檢查及維修，惟有業戶並不合作。區經理指 U 形喉是單位專用設施，維修責任在業主，又指現時乃非常時期，為保障居民健康及止息不安情緒，如涉事業戶不配合，管理處將代其維修，有關費用事後會向有關業戶收取，如對方拒絕支付，將向小額錢債法庭追討。
9.8	2 月 16 日接獲保安報告，第 5 座有住客自內地返港作自我家居隔離檢疫，管理處已指示清潔組加強清潔消毒有關座別，委員同意支付額外人手開支。
9.9	有關「PCCW」在第 6 座天台放置器材的租約將再續 1 年，租金維持每月 \$10,000。「PCCW」稍後有在該位置升級設施的計劃，惟未落實時間。不過已協議升級工程完成後，租金將上調至每月 \$15,000。



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.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

頁 | 6

9.10	高級主任梁苑霞匯報，1、2 月份有 3 名保安員被發現當值時睡覺，將依合約扣減罰款，扣減的款項將於 2 月份的帳單反映。
9.11	管理處接獲醫療機構來電，指可提供免費麻疹補種及大腸癌篩查服務，稍後會將資料供委員參考，如有興趣參加將聯絡對方另行安排。
9.12	2019 年屋苑加管理費的議案於業主大會被否決，而考慮到今年本港經濟狀況轉差，管理公司去年於制定預算案時決定繼續凍結 2020 年度管理費。惟有個別出現結構性赤字的座數，包括第 1、2 及 4 座，財政儲備已跌至遠低於 3 個月管理費總數的危險水平，為免因財政枯竭影響基本服務，區經理表示需向上述 3 個座別的業主進行一次性集資，集資額定為全年管理費的 10%，根據大廈公契毋須經由業主大會通過。稍後會向相關業主解釋及提供該座別的財務狀況資料，集資預算於 4 月份進行。委員對集資決定表示支持。
9.13	由於車場有不少私人或時租車位被惡意棄置的車輛佔據的個案，惟循正常程序申請拖走手續繁冗，區經理有意整頓，將較早前 D 車場出入口外劃定的臨時車位改成扣押區，先將佔泊車輛拖到該處存放後再進行其他後續行動，以保障車位業主的權益。私人車位被佔泊管理處亦可代為處理，惟車位業主需負責拖車費用。
9.14	有關第 6 座一單位指因外牆滲水致其室內地腳線損壞，要求賠償\$8,000，公證行已判定為公眾責任。上屆法團審議此個案時指賠償應計算設施的折舊，曾向對方建議半數賠償，惟對方不接受，區經理指如果事件最終需交小額法庭裁決需更高行政成本，而經與該位業主會面後，協議賠償 70%，即\$5,600 是合理水平。委員同意此款額，指示管理處繼續跟進，盡快結案。
9.15	康文署流動圖書車因疫情關係，2 月份暫停服務，康文署來電查詢屋苑會否因擔心疫情而取消服務，委員認為如能做足安全措施，將繼續使用此服務。
9.16	物業主任劉健明於 2 月 2 日新年活動被指派拍攝工作，期間其照相機意外損壞，代理報價維修費\$2,500，由於相機已是 6 年前的產品，市場二手價約為\$2,000。最終協議由遊樂會基金支付賠償機價\$2,000 另加\$180 已付的報價檢查費，合共\$2,180。另管理處需購置一部供公務使用的數碼相機。
9.17	由於本港疫情持續，未知何時結束，故 5 月的母親節屋苑旅行將暫停舉辦。

10.	下次開會日期
	2020 年 3 月 18 日 (星期三)

會議結束時間：晚上 10 時 20 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

- 6 MAR 2020



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

管委會就處理緊急採購/工程/零用現金批款的內部指引

基本原則

1. 不違反香港法例 334 章《建築物管理條例》條文；即 20 萬以上需要招標；如超過屋苑全年預算開支 20% 需召開業大會通過；
2. 避免與《德勤指引》條文衝突；
3. 除在德勤指引另有規定外，必須遵照本屋苑 100 萬以上請購/工程必需召開業主大會通過的慣例；
4. 經由一個指定的手機群組（如 whatsapp）操作審批，群組成員包括法團三司及四個工作小組召集人（小組召集人有可能由三司兼任）、法團幹事（如有聘請）、物業經理及相關管理公司職員；
5. 所有審批決定需發信息知會其他管委會成員，並於最近的一次管委會常務會議中呈報及紀錄；
6. 有關指引可因應執行情況，或日後法團換屆進行檢討及修訂。

類別 1：有關緊急維修工程外判服務/物料器材之批款

1. 可能發生狀況如消防、供電、供水及升降機等重要系統設施損壞；大廈外牆石屎、批盪、飾面及其他建築物料發現明顯潛在剝落危險時，需作即時/緊急處理；
2. 當有符合工程項目的外判服務、物料器材作緊急維修請購時，管理公司在上述手機群組提交請購原因、價錢等資料；
3. 有關請購需獲三司及工程小組內任何兩人（包括小組召集人）同意方可通過，每一項請購批款上限為\$80,000；
4. 管理公司需保留該確認信息的手機截圖，並夾附於交予會計的後補文件作為憑證。

類別 2：有關臨時增聘外判服務人員之批款

1. 可能發生情況如疫症期間需聘用額外清潔工、每年冬防或社會出現不穩定狀況時需聘用額用保安員等；
2. 當有符合需要臨時增聘外判服務人員的條件時，管理公司在上述手機群組提交請購原因、人員數目、聘用時限及價錢等資料；
3. 有關請購需獲三司中任何兩人同意方可通過，批款原則為不得超過該外判服務合約每月費用總額的 15%；
4. 管理公司需保留該確認信息的手機截圖，並夾附於交予會計的後補文件作為憑證。

類別 3：有關緊急零用現金之批款

1. 可能發生情況：疫症期間購買防疫物資、風災過後更換被破壞的設施等；
2. 遇有符合動用緊急零用現金條件的緊急物料請購時，管理公司在上述手機群組提交請購原因、數量及價錢等資料；
3. 有關請購需獲三司中任何兩人同意方可通過，緊急零用現金每一項批款上限為\$10,000；
4. 管理公司需保留該確認信息的手機截圖，並夾附於交予會計的後補文件作為憑證。





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

管理委員會內部指引增補事項 (2020年2月)

A. 管委會委員行為的規範

1. 業主立案法團的主席、秘書及司庫(下稱三司),其職能於《建築物管理條例》有詳細界定,可按法例履行其職務,及可對屋苑事務作出回應;
2. 委員如欲以法團委員名義參與任何公眾活動、發言及接受任何採訪,需先得到三司或管委會正式授權,否則僅屬其個人言論及行為,與法團無關;
3. 委員除進入本身居住的座別外,如欲進入其他座別,必需向保安員道明來意,並按正常程序進行登記;
4. 委員於未經三司或管委會同意及授權下,對外回應屋苑相關事務,僅代表其個人意見,並不能代表法團立場;
5. 委員於未經三司或管委會同意及授權下,答允任何人士的任何要求,需自行承擔後果,業主立案法團概不承認及負責。

B. 匿名投訴信件/電郵的處理

1. 所有向業主立案法團表達的投訴或意見,需以書面形式(信件或電郵均可)發出,電話投訴除緊急事項外,將不獲回覆及處理;
2. 發信人必需為本苑業主,並提供真實姓名及物業資料以供核對;不具名的投訴信件及電郵,將不獲回覆及處理;
3. 投訴人如為租戶,需透過業主與法團聯絡,或直接向管理處反映;
4. 投訴人如為其他人士,只能先聯絡管理處。

