



# 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：2020-1028-9G11

## 第 9 屆管理委員會第 11 次常務會議會議紀錄

頁 | 1

日期：2020 年 10 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	曾兆華（主席）、劉啟文（秘書）、劉浩良（司庫）、李家雄、陳兆鴻、黃楊慕蓮、梁志輝、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.	<b>匯報委員出席情況</b> 是次會議的委員總數為 6，符合法定要求。（最終與會委員為 8 人）
2.	<b>通過是次會議議程</b> 列席委員通過是次會議議程。
3.	<b>通過第 9 屆第 10 次常會會議紀錄</b> 通過第 9 屆第 10 次常務會議（23/09/2020）會議紀錄。
4.	<b>匯報對應疫症措施及物資儲備/補充情況</b> 4.1 管理處匯報，現時屋苑的抗疫物資保持充裕，口罩存量約 1,600 個，N95 口罩 190 個、眼罩 76 個、手套 2,300 對、保護衣 80 套、噴霧機 3 部、洗手液機 37 部等。 4.2 管理處特別指出，過往洗手液是買入價錢較低的 100%酒精，由一位有化學知識的物業主任喻奇龍負責稀釋，再加入雙氧水及甘油調配而成。但最近喻主任長時間稀釋酒精令其呼吸道感到不適，為員工健康着想，管理處訂購了價錢較高，已作稀釋處理的 75%酒精，因此日後酒精洗手液的製作成本將會提高，委員對此表示理解，會安排此工作交由另一部門處理。 4.3 每月 1 次的洗街車服務將會繼續，開會當日下午剛進行了全苑路面清洗。委員指示需將屋苑抗疫工作清單更新通告，讓居民得悉。
5.	<b>匯報 2021 年度屋苑保險招標進度</b> 5.1 管理處已通知保險中介公司「招商海達」開始招標程序，預計會收集約 20 家保險公司的報價，稍後會提交報價分析及推薦。



# 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

5.2	接獲民政署來函，提醒購買法團第三者責任保險。秘書指這項保險法團一向有購買，而過往未曾接獲同類信件，故感到奇怪，區經理指屋苑一直有購買此項保險，可能官方的例行樣辦信，但秘書仍要求管理處向民政署了解原因。
-----	--

頁 | 2

<b>6.</b>	<b>匯報 2021 年度財政預算及總結第 1,2,4,6 座財務講解會</b>
6.1	有關題述 4 個座別的財務講解會已分別於 10 月 16、17 及 24 日順利舉行。惟居民出席未見踴躍。分別為第 1 及第 2 座各 6 個單位、第 4 座 7 個單位、第 6 座 3 個單位。
6.2	區經理匯報，法團及管理公司於會上已向業主解釋其大廈的財政狀況及下年度調升管理費的原因，另亦有就加幅及未來有何改善方法交流了意見。出席業主均表現理性，對現況表示理解，同意管理費應加則加及接受是次加幅。同時亦明白今次因對應明年本港經濟下行，溫和加幅度只能延緩惡化速度，未來仍有再加管理費甚至集資的可能。
6.3	於第 6 座開會期間一名欠交 12 年管理費的業主（其單位已遭包括管理公司及多個債權人釘契）到場吵鬧，最終報警處理，警方到場後勸喻離開。區經理表示根據《建築物管理條例》，可拒絕該業主出席屋苑任何業主會議及投票。委員指示先取法律意見及與警方溝通。

<b>7.</b>	<b>跟進 A 車場天台移走花槽花泥工程進度</b>
7.1	經過兩輪報價後，工程小組商討後傾向採用代工模式進行，可根據代工承辦合約，由承辦商「胡聰」以合約價每工 \$1,000 的價錢承接，工程包括清走花泥及泥頭兩部份，前者支出為人力，後者則以運泥車的車數計算。
7.2	「胡聰」現場度尺後，估計花泥連泥頭將超過 430 噸，屆時將按車數實報實銷，人工方面估計約 15 萬，另如何將泥頭在安全及不滋擾的條件下運送到地面車走的方案。區經理評估最終會比招標價低。
7.3	主席指是項工程規模較大，代工方案保險及安全保護都不包，而代工與招標價只是 3 萬多元的差價，建議再聯絡第一次入標最低價的兩家承辦商，查詢如減去拆走花槽石屎的部份，價錢可有多少調減，以作比較。

<b>8.</b>	<b>跟進建設充電車位籌備工作進度</b>
8.1	充電車位計劃的基礎建設工作已經開始，主要分 3 部份，第 1 部份為電纜敷設，較早前已通過由「胡聰」承辦，拉喉工作已於今日展開。
8.2	第 2 部份為與充電車公司傾合作，現時已聯絡 Tesla，而計劃中 4 個充電車位，已預留 3 個予 Tesla，對方會免費提供，至於另一個則為其他品牌通用，要自行購買充電座，價錢約為 \$9,000，現正議價中。有委員認為 Tesla 和通用又電座若為 2:2 會較合理，惟因現時 Tesla 品牌仍然主導市場，其他品牌數量較少，加上 Tesla 免費提供又座，故 3:1 組合較划算。另可研究將預留車位由 4 個增至 5 個的可行性，如有 5 個車位，比例可設定 3:2。
8.3	第 3 部份則為如何提供服務安排，由於安裝開機及自動收費系統成本昂貴，區經理提議仿效健身室先取籌後入場的預約方法，再加遊樂會保安協助，應



# 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

	可有效控制車流及秩序。另日後如物聯網全面使用後，可做到遙控電力開關及須加裝計時器，開始運作及有使用數據後可繼續檢討及優化配套。
8.4	管理處希望計劃最快可在 2021 年中落實，惟期間或需與召開一些討論會，聽取業戶的意見。另日後營運時各項操作細節如收費、計時及其他配套等則仍需繼續商議。
8.5	由於充電車位有限，對於是否開放予外來車輛使用的問題，委員認為屋苑車應可優先使用，但對外開放則有助增加收入，平衡二者，可考慮以辦公時間及非辦公時間劃分時段，辦公時間為非繁忙時段，可對外開放；辦公時間後則為只供屋苑業戶使用；另外，亦可劃定其中 2 個車位為屋苑住戶專用。
8.6	有關政府的充電車車場資助計劃，由於只推出僅一星期，故需待政府進一步公布更多詳情後始能作討論。區經理則指，雖然本苑應符合申請門檻的資格，但根據升降機資助計劃的經驗，其審批時間非常漫長，屋苑申請超過一年，至今仍知未知結果，加上申請必需經由業主大會通過後才能申請，如要申請勢必拖慢現時已經開展的工作，故認為現階段不宜參與。委員同意政府資助計劃與屋苑的進度未能配合，因此今次 4 車位的試行計劃，屋苑決定不申請。

<b>9.</b>	<b>跟進優化升降機工程進度及完工後付帳安排</b>
9.1	「其士」負責的工程已全部完成，未付的 257 萬帳單已經收到，預計於 11 月支付；至於「星瑪」工程需待 11 月底才全部完成，預計明年初才支付。
9.2	用大廈基金支付優化工程費用後，第 8、9、23 及 26 座的儲備將大幅下降，有需要進行一次性集資以填補儲備。而集資的訊息早於優化計劃初期的通告、問卷發佈，並在業主大會中通過。至於集資的時間預計為明年週年業主大會之後。
9.3	區經理指，「星瑪」曾答應免費更換一些非人為原因導致損耗的零件有爭議，現時只完成部份，因此建議於未全部完成前，暫時不會支付尾數，委員同意由管理處全權處理。

<b>10.</b>	<b>匯報優化屋苑保安系統籌備計劃事宜</b>
10.1	針對第 22 至 24 座斜坡加裝 CCTV 及射燈等設施正在安排中，另正在「淘寶」訂購如圍欄等硬件。
10.2	有關整合全苑 CCTV 一事，初步估計人工及物料預算約各佔 15 萬，即總計約 30 萬。管理處指完工後，透過聯網，可將閉路電視訊號傳至保安控制室。屆時不但所有大廈保安座頭的訊息皆做到中央監控，系統運作成熟後可將現時大廈固網電話改用 IP Phone，連大廈的電話線支出亦可節省。
10.3	計劃中先與網絡供應商溝通，構建好互聯網系統的藍圖及安裝訊號發射器，之後需在屋苑範圍內進行一些實體線管的敷設，最終將整個訊號傳輸系統連繫成一體。計劃可望在明年初展開，預計需時約 2 年完成。





# 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

<b>11.</b>	<b>各小組工作報告</b>
	<b>11.1 財務小組</b>
a.	根據議程 6，第 1、2、4 及 6 座加管理費的財務講解會完成後，管理處將按建築物管理條例，將於 11 月初將各座別的加費通告張貼於大堂 14 天，新收費將於 2021 年 1 月 1 日起生效及執行。
b.	加幅方面，第 1、2 座所有單位每月加\$55（由\$920 加至\$975），加幅約 6%；第 4 座 A 及 D 單位加\$120（由\$1,350 加至\$1,470）、B 及 C 單位加工 113（由\$1,260 加至\$1,373）、E 及 F 單位加\$80（由\$910 加至\$990），整體加幅約 9%；至於第 6 座所有單位加\$58（由\$730 加至\$788）。
c.	C 車場 1 樓 3 號車位一宗索償個案，車主投訴右面車門懷疑被刮花，向管理公司索償，公證行查證後，認為屋苑有一定責任，而索償價不超過墊底費，故建議由屋苑自行決定是否賠償，委員最終通過賠償\$2,500 結案。
d.	第 8 座 1 樓 D 單位 2019 年因塞渠導致污物倒湧入室內，業主索償，公證行回覆不作賠償，惟業主仍要求屋苑可酌情作出部份賠償，委員商議後決定不作賠償。
	<b>11.2 工程小組</b>
	有關有第 15 座一頂層單位自行在天台自建太陽能儲電設備，欲申請參加中電「再生能源上網電價計劃」及要求法團簽發同意書一事。由於設施需連接大廈的公共供電系統，機電署和中電亦未能釐清相關的法律和責任問題，故管理處已經回覆該業戶不會批准。惟對方仍然堅持，管理處諮詢法律意見後，維持上述計劃暫時並不適用於多層式住宅大廈的看法，法律顧問亦確認室內私人裝置接駁至公共系統有存在風險，公契及法例均無任何框架去管理這類新型的設施，故一旦出事，屋苑最終有可能承擔責任。委員指示再次去信向該業主，拒絕其申請。
	<b>11.3 保安及交通小組</b>
a.	有關車間加裝車牌識別系統，管理處已多次要求承辦商「漢玉」報價，但對方遲遲未有回應，直至今天才傳來報價。管理處認為出入閘系統可獨立運作較為理想，故已向另一承辦商「安高」了解，對方亦已提供報價及安裝方案，價錢較「漢玉」高，但與「漢玉」的提供屬於兩套不同系統，由於價錢已過萬，因此將按「德勤指引」報價程序，收集其他報價，待有更多資料後，小組會繼續討論。
b.	向「漢玉」增購的 3,000 套共 6,000 張智能卡，於 7 月底先送 1,500 套 3,000 張到管理處，惟當時「漢玉」表示新卡需重新輸入使用權限的資料，暫時未能派發，延誤至 9 月底仍未能完成。及後對方傳來一段指導輸入權限的教學片段，管理處輸入了 50 套，但只有 2 套可正常使用，管理處其後發現新舊兩批卡因字頭不同，向「漢玉」反映問題，「漢玉」多次調校及測試後仍然不能運作，委員決定將整批卡退回，要求對方更換，惟對方表示暫時有貨。
c.	由於現時無法為失效或遺失的業戶更換新卡，管理處只能登記車牌後通知頭閘以人手起閘。委員認為訂貨後拖延 3 個月仍未能使用的結果十分不理



# 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>想，而且智能卡部份屬保養合約範圍內，因此對「漢玉」的怠慢態度表達強烈不滿，並要求補送新卡時須派專人到來協助試卡。區經理亦同意「漢玉」表現欠佳，現時對其信任度低，未來安裝車牌識別系統時，他傾向價錢稍高但表示負責任的「安高」。又建議下星期聯同委員約「漢玉」開會要求改善，否則車牌識別系統的工程將剔除其承辦資格。</p>
d.	<p>保安標書正在修訂中，於保安小組與委員討論後，將加入一些新條款，預計 11 月中完成初稿，年底將與清潔標書同步進行公開招標。</p>
e.	<p>有關保安巡邏車，原擬要求車齡須為 2016 年或以後，惟保安經理建議將條件提高至 2018 年或以後，以節省年年驗車的手續。又新標書會加入電子巡項目，但現時屋苑仍然採用舊式鐘棒，加裝新的電子巡更系統需要收集報價。標書會註明合約初期或繼續沿用鐘棒報更，如期間屋苑更新成電子系統，承辦商需要配合升級，並提供 6 部電話作為操作器材。</p>
f.	<p>小組本月處理 1 宗鎖車退款上訴，委員考慮理據後，同意豁免車牌 FG6XX 的退款申訴，但只限一次機會。</p>
g.	<p>接到保安經理通知撤換夜更保安主管，新主管月底可以到任，但為熟習運作，新主管會先當日班一段時間才會正式返夜，期間由副主管暫代職務。</p>
h.	<p>「帝華軒」一名業戶經常越界到本苑範圍遛狗，較早前因犬隻失控，於第 14 座公園曾令一位長者及一名女童受驚，最近又被發現同一犬隻在 A 車場附近驚嚇途人。保安已派人看守第 5 座藍閘，並將閘門設為虛掩，如發現有人攜犬進入，即會加以查問，如非本苑居民將拒絕其進入。</p>
<b>11.4 康樂及環境衛生小組</b>	
a.	<p>小組確認 11 月 7 日與環保署代表開會，商討有關減廢回收問題。 <i>*會後跟進：會議因颱風取消</i></p>
b.	<p>接獲回收商「永春」來信，指本港現時經濟下滑，經營困難，要求將其每月舊衣回收的付款減低 30%，小組通過由今年 11 月至明年 4 月，屋苑由每月收取 \$7,000 減至 \$5,460，為期半年。</p>
c.	<p>屋苑欲引進一部由新加坡製造的鮮榨橙汁機，惟因成本問題，供應商表示每日最低限度要售出 30 杯（每杯零售價估算為 \$23），否則屋苑需要補貼。管處向供應商提出先租用 3 個月以測試銷量的方案，對方指請示上級後再回覆。咖啡機方面，供應商提出在第 2 座及 17 座放置兩台測試反應，咖啡機不支援八達通，但可以微信、支付寶及 VISA 付款，對方會月會支付 15% 分或下限 \$300 予屋苑，如反應理想會在各邨巴士站增設，委員同意</p>
c.	<p>有關在邨內增設 1 部輕觸式智能櫃一事，原計劃放置在第 10 座，及後委員希望幫補儲備較低的座別，改為放置在第 4 座樓下。新增這一個智能櫃後，供應商向屋月每月繳付 \$300 的行政費，委員建議將其中 \$200 會撥入第 4 座帳戶，稍後將會出通告測試居民反應。另「菜鳥」智能櫃的合約已備妥，待核對條款後可以簽約，擺放地點為 A 車場「順便」智能櫃旁邊。</p>
d.	<p>郵政署智能櫃，管理處曾多番致電查詢，對方則表示因疫情關係暫難安排，惟有日後繼續跟進。</p>
e.	<p>IVM 食物售賣機銷情不理想，現時更無法聯絡客戶服務將其移走，由於不耗電費，暫時會繼續擺放。</p>





# 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

f.	有業戶反映屋苑小廣告通訊欄每次只限刊登 2 星期時間太短，要求延長。委員檢討後，通過將每次刊登期限延長，業戶可選擇以 2 星期為單位遞增，上限 12 星期，收費每 2 星期\$30 (管理處) 及\$60 (302 小巴士) 保持不變，另如一次刊登 12 星期可享 9 折優惠。刊登後內容不可更改，期間可隨時下架但剩餘的日子將不獲退款。
g.	童軍旅團籌組工作方面，預計 12 月可完成註冊。暫時收到 4 家承辦商的贊助金，至於「華懋」答應捐出的\$3,000，行政主任表示須先收集贊助資料及撰寫報告後始能正式批出撥款。
h.	重新推出的居民種植計劃「樂悠天地」，將以 F、G 網球場後面的高爾夫球場原址舉行，有關場地的改善工程已經完成，入口處將掛一幅活動橫額，委員亦揀定管理處提供的設計。
i.	流感針方面，「劍苗」已經完成注射，由於登記人與實際接種人數有出入，故需與對方對數後始能匯報。「那打素」方面共登記了 156 針，將於下月進行。至於原定 12 月注射的「高端」較早前發信通知因政府無法提供足夠疫苗而被逼取消，已出通告通知已報名的居民。
j.	委員表示，吸收過住經驗，發現每次舉辦注射流感針活動，皆耗費管理處大量時間及資源，是時候作檢討，明年再辦時應作出改變，管理處應減低參與度，只提供平台及將表格入信箱，至於收費及資料收集應交予提供服務的診所負責處理，以減輕管理處的工作量，委員同意。

12. 審議及通過各項待批請購及工程申請	
12.1	暫緩通過第 2 座 11 樓 F 單位睡房外牆紙皮石維修工程 (預算 \$22,401-\$27,178)，承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。 <i>*工程小組要求先計算如進行此工程後，年底大廈儲備結餘情況下後再作決定，計算後至 2020 年底 2 座儲備盈餘為\$114,514.42。</i>
12.2	暫緩通過第 3 座 3 樓 A 單位室睡房外牆紙皮石維修工程 (棚架預算 \$6,800-\$8,200) 承辦商首選「日峰」，紙皮石按實量實度報價處理。 <i>*工程小組要求一併維修 2A 窗簾紙皮石，計算總價後可上傳 whatsapp 批核。</i>
12.3	通過第 4 座 11 樓 D 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$10,601-\$14,318)，承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。 <i>*如因工期未能配合，則由次選承接，如此類推，以下棚石工程均按此準則。</i>
12.4	通過第 5 座 10 樓 H 睡房窗台紙皮石後加工程 (原單\$6,500，後加棚\$2,000/石\$6,403，全單\$14,903 永昇/文氏)。
12.5	通過第 7 座 8 樓 F 室外牆紙皮石維修工程 (預算\$10,102-\$17,040)。承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
12.6	通過第 15 座 A 幢 1 樓 2 室主廁外牆紙皮石維修工程(預算\$8,202-\$15,340)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
12.7	通過第 16 座 1 樓 D 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$7,200-\$15,340)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
12.8	通過第 17 座 23 樓 C 室客睡房及主人房花槽頂外牆紙皮石維修工程 (預算 \$8,400-\$13,760)。承辦商棚首選「日峰、石首選「文氏」。



# 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

12.9	通過第 21 座地下更換垃圾房門，對開式兩扇鉛水鐵門，連不銹鋼門框及其他配件及安裝（長城\$11,800）。是項採購共接獲以下 5 份報價： 1.長城（\$153,00 /議價後\$11,800）、 2.銳記（\$22,000）、 3.海龍（\$25,000）、 4.惠南（\$32,000）、 5.（\$35,000）
12.10	通過第 28 座更換天台 1 號加壓泵，型號為高福 CR10-06 三相 380W-2.2KW（國泰/\$10,700），是項採購共接獲以下 4 份報價： 1.國泰（\$10,700）、 2.吉龍（\$10,800）、3.東源（\$10,800）、4.漢記（\$12,075）
12.11	通過 9 月份因疫情而關閉泳池期間，聘請救生員進行池水清潔及水質保養服務，入全苑帳（信日/\$12,798）。
12.12	通過大閘出口更換二線閘機，入全苑帳，由車閘保養商承辦（漢玉/\$18,000）。
12.13	通過第 4、10、14、19 及 27 座，拆除天台衛星電視天線鏝，費用由第 1 至 28 座分攤（胡聰/代工合約\$18,000）。
12.14	追認通過第 1 至 28 座 2021 年 1 至 12 月白色垃圾膠袋供應合約（商燦行/1 年\$180,000/每月\$15,000）。是項合約共接獲以下 6 家報價： 1.通行（\$152,820）、2.商燦行（議價後\$180,000）、3.億達（\$195,270）、 4.高溢（\$210,552）、5.沛揚（\$236,022）、6.雷朋（\$254,700） <i>*最低標通行，因其公司即將有股東轉換及業務重組，將會結束並轉換公司名稱，由於有不明朗因素，上月常會決定揀選次低標的商燦，再議價後對方由原入標價 1 年\$186,780 調減至\$180,000。</i>
12.15	通過 10 月份（計算至 19/10）防疫後加物資支出。（\$6,996，累計\$108,082.23）
12.16	通過 10 月份（計算至 18/10）防疫後加清潔支出。（\$24,885，累計\$236,164）
12.17	通過第 7 至 8 座後山斜坡維修鐵網圍欄，費用全苑分攤（胡聰/代工合約 \$18,000）。
12.18	通過購買英國 Barracuda 1 台或 1SAS 鎖車架 2 台（和豐行/\$11,888），是項採購共接獲以下 4 份報價： 1.和豐行（議價後\$11,888）、2.遨天（\$12,630）、3.凱昌（\$12,900）、 4.保得（\$13,600）
12.19	暫緩通過購買 10 套蚊筒連 1 年藥量，工程會要求管理處提供更多數據及收集誘蚊產卵器資料後再決定，是項採購共接獲以下 3 份報價： 1.富寶（\$18,600）、2.百仕佳（\$18,760）、INNOCORP（\$54,000）
12.20	通過全苑 2021 至 2022 年兩年滅蟲服務合約（碧瑤/2 年\$294,960、每月 \$12,290），是項合約共接獲以下 7 份入標： 1.碧瑤（議價後\$294,960）、 2.澳洲科學（\$328,800）、3. 華置（\$352,800）、 4 莊臣（\$419,520）、 5.張記（\$722,832）、 6.永恆（\$724,800）、 7.尚智（\$1,164,000）
12.21	通過第 1 至 26 座、A 至 D 車場及心形泳池固定電力裝置定期檢測（WR2）及取得證書服務，費用按座別或全苑分攤（蘇民/\$306,280），是項服務共接獲以下 6 份報價： 1.蘇民（\$306,280）、 2.建基（\$427,000）、 3.金威（\$539,860）、 4.百利（\$555,000）、 5.利達（\$568,000）、 6.銳勤（\$572,000）



# 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

12.22	通過 2021 至 2022 年度 24 個月洗水缸服務，費用按座別及全苑分攤（胡聰/\$334,800），是項服務共接獲以下 6 份報價： 1.胡聰（\$334,800）、2.卓越（\$436,800）、3.昌栢（\$473,200）、 4.陽光（\$479,360）、5.中薈（\$509,600）、6.張記（\$526,400）
12.23	通過 2021 年至 2022 年 24 個月供電支援服務，是項合約共接獲以下 6 份分別提供 A.每次檢查及提交報告及 B.每次最低 4 小時緊急服務的報價，全部承辦商均會被列入名冊，以供有需要時召援： 1. 聯發（A.\$2,000 / B.\$2,000）、2.眾民（A.\$40,000 / B.\$2,500）、 3. 正凱（A.\$77,400 / B.\$500）、4.金威（A.\$12,986 / B.\$2,950）、 5. 安樂（A.\$251,600 / B.\$4,800）、6.榮祥興（A.\$379,000 / B.\$4,500）
12.24	通過 2021 年至 2022 年 24 個月供水支援服務，是項合約共接獲以下 5 份分別提供 A.每次檢查及提交報告及 B.每次最低 4 小時緊急服務的報價，全部承辦商均會被列入名冊，以供有需要時召援： 1. 正凱（A.\$27,200 / B.\$700）、2.榮祥興（A.\$22,875 / B.\$2,000）、 3. 眾民（A.\$40,000 / B.\$2,500）、4.金威（A.\$11,986 / B.\$2,800）、 5. 漢永（A.\$30,600 / B.\$4,500）
12.25	不通過全苑 10 部外圍蚊燈 1 年保養合約，包上門人工、全機保養及零件更換（摩傑圖/\$18,000）。委員認為單次維修或較划算，另可嘗試自購零件由工程部維修，因此未獲通過。
12.26	通過 D 車場地下更換老化及受損的開機（漢玉/原廠保養承辦商\$18,000）。
12.27	通過增加法團零用現金由\$6,000 增加至\$10,000，由高級主任梁苑霞管理。
12.28	通過 2021 至 2022 年度 24 個月法律顧問服務合約。（禰氏/\$26,500）
12.29	通過商場 22 及 23 號舖管理處 1 年合約包括租金、管理費及冷氣開支。（華懋/\$496,416、每月\$41,368） <i>*通過改用法團名義簽訂租約，1 年租約將改為 2 年，詳見議程 13.2</i>

13	其他事項
13.1	第 27 座因大堂冷氣出風位設計問題，導致 1 樓單位地板經常出現倒汗水，過往曾試過一些較小型的改善工程，但成效不大。周先生要求管理處進行大幅改動以根治問題。區經理檢視情況後答應在兩星期內定出方案，並向委員申請 3 萬元的工程預算，委員同意。
13.2	原於上月常會議程 11.17 通過與「華懋」續租商場管理處 22 及 23 號舖位 24 個月（2020 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日）。行政主任表示接到「華懋」租務部通知由於公司政策有變，子公司之間的租務只能簽訂 1 年合約，而管理公司與租務部均隸屬「華懋」，故只能簽 1 年租約。惟如法團以第三者的名義簽訂租約則不受此限。區經理向委員解釋無論以管理公司或法團名義簽租約，不會影響法團需承擔的風險及法律責任。
13.3	委員考慮到如逐年簽約，法律及釐印費用將會加倍，故同意配合「華懋」公司新政策，日後管理處租約將以法團名義簽訂，將通知租務部更改合約。
13.4	20 座一名業主向管理處投訴上層裝修單位的棚架搭建位置較低，阻擋其景





# 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 | 9

		觀及影響部份抽風系統，要求對方立即拆棚。管理處視察後認為上層有搭棚裝修的權利，並已依足程序申請裝修，相關棚架無安全問題，搭得較低有實際需要，其位置亦屬合理範圍，亦無明顯影響下層設施，因此無法處理該投訴。惟下層業主堅持要對方拆棚，並來信管理處指準備採取法律動控告上層及管理公司，並要求提供相關文件。
13.5		委員審視後同意管理處觀點，對方如認為有採取法律行動的需要屬其個人決定，又管理處不會提供相關文件，但仍會徵詢法律意見，並向上層業主索取一份棚架位置圖備案。
13.6		有關第 26 座一位業主因懷疑單位牆身滲漏作出投訴，管理處視察後並無發現有滲漏迹象，對方不接受，又指與多年前的維修工程有關，要求管理處聘請專業人士為其詳細檢查。較早前法團已決定因無實質證據，故已發信通知終止跟進。惟該業主再來信重申要求，委員認為上次信件已是最終決定，除非對方有新證據或法律行動，否則不會就此個案再有任何跟進。
13.7		第 19 座一高層單位因改動露台結構及有僭建物，造成潛在危險，管理處已將地面圍封，並勸喻單位住客勿在露台位置逗留，並要求業主盡快處理及還原結構。 <i>*會後跟進：業主已聘請專業顧問公司跟進。</i>

14	下次開會日期
	2020 年 11 月 25 日 (星期三)

會議結束時間：晚上 11 時 45 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

21 NOV 2020