



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：2020-1216-9G13

第9屆管理委員會第13次常務會議會議紀錄

日期：2020年12月16日（星期三）

時間：晚上7時30分

地點：法團辦事處

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）
其他人士	周太（7座）

討論事項

1.	匯報委員出席情況 是次會議的委員總數為8人，符合法例要求。
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12次常會會議紀錄 通過第9屆第12次常務會議（25/11/2020）會議紀錄。
4.	匯報防疫措施及物資儲備/補充情況 4.1 管理處匯報現時屋苑的抗疫物資，口罩存量約1,800個，N95口罩及護眼罩各尚餘120及69個，其他物資則仍然足夠，並繼續按需要補貨。 4.2 有1名物業主任及1名園藝工因居住大廈有人染疫，已按「華懋」指引暫停上班及進行檢測，待確認陰性結果後始能復工。另管理處員工分開兩處辦公室上班措施繼續。
5.	匯報A車場天台移走花槽花泥工程進度 5.1 12月9日開始施工，至今已將逾400噸花泥全部掘出及入袋，根據航拍機鳥瞰相片，目測有超過200袋，現時約有1/3已由吊機車吊走。另委員要準確紀錄花泥的數量。 5.2 區經理指原本安排吊機車在A車場出口後方位置作業，但由於花泥太多，故有需要安排在其他位置以加快工程進度，當中包括302小巴士站「落貨」，屆時將安排圍封及設置臨時小巴士站。



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

5.3	考慮到成本問題，所有起出的花樹皆會移走，不會保留；至於磚頭則不會清走，日後將之鋪填在花槽底部。
5.4	現時工程進度良好，預計可按照原定計時間表，於聖誕前完工。

6.	匯報建設充電車位籌備工作進度
6.1	4 個充電叉座（3 組由 Tesla 專用型及 1 組 Universal 型）叉座已經到貨。稍後由工程部負責安裝。委員指示安裝硬件後，應盡快制定各項行政措施、使用守則及收費等，希望能盡快開始運作。
6.2	有關是否申請政府資助的問題，委員認為如要申請，必先在業主大會通過及要走其他程序，甚為繁複耗時，而是次首階段 4 個車位屬試行性質，其中 3 組充叉座由 Tesla 免費贊助，屋苑實際上只是購買了一組 Universal 型叉電座，花費有限，委員認為近期已接到愈來愈多電動車主要求盡快安裝充電設備的訴求，故不希望因申請資助而阻延計劃，因此決定不會申請。但日後如有擴充的需要，將會再考慮申請。

7.	選定周年業主大會會期及預算批款
7.1	委員通過周年業主大會的會期為 2021 年 3 月 13 日(星期六)下午舉行，場地為 F、G 網球場，2 時 30 分登記入場，3 時正開始會議。管理處將於開會前 16 日發出開會通知及授權票等文件。
7.2	如屆時疫情仍未結束，則會安排兩個場地進行，以分散人群避免過度聚集，至於第二場地的音響、投影機、帳篷等器材，都會租用。由於可能涉及額外支出，因此今年的項目預算批核款項提高至 8 萬元，實報實銷。
7.3	保安人手方面過往由承辦商免費提供(合約增值服務)，由於疫情下今年屋苑停辦所有活動，因此管理處會向保安公司要求於是次業主大會提供更多額外人手，以應付兩個場地的需要。
7.4	是次會議主要議程是投票決出 2021 年 5 月 1 日至 2023 年 5 月 1 日的保安及清潔合約。兩項招標的工作已完成，12 月 9 日委員就標書分析進行討論，最終有 6 間保安公司及 5 間清潔公司符合資格，分別安排在 2021 年 1 月 13 日及 1 月 20 日進行見標會。

8.	匯報保安冬防措施及部署
8.1	較早前第 26 座低層發生一宗爆竊事件，翻查 CCTV 後已掌握疑犯人進出本邨的時間、路線及犯案手法。事發當晚已馬上巡查全苑燈光，共發現 27 支損壞或待修，工程部於翌日已全數完成復修，另在第 3 區一些靠後山或小巷較昏暗的位置安裝臨時照明，稍後將安排在全苑各處加裝管燈和射燈，現就位置和數量做預算及評估。
8.2	又更早之前第 23 座發生一宗爆竊不遂事件，管理處已完成加裝照明、CCTV 鏡頭及在山邊圍欄，以加強防範。惟有低層住客投訴單位被鏡頭直射擔心私隱問題，管理處已重新調校角度，另在其他座數加裝器材時將盡量避免影響居民，已要求承辦商「安高」再作規劃及報價，會繼續檢討及加裝防盜設施。



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

8.3	主席提醒多留意暗位和盲點，並即場討論及決定多個加裝鏡頭的位置包括 C 車場高位、藍閣等。
8.4	夜更外巡現已增加巡邏密度，巡邏時保安員會手持大光燈照射後山坡等陰暗位，另委員要求第 5 座外的更亭晚上需長期亮燈，方能起到阻嚇作用。
8.5	保安經理已提交冬防計劃書，除訓令座頭保安員嚴格遵守基本工作守則外，由 1 月 13 日開始，晚上 12 時起會安排保安員在 A 車場及第 15 座等樞紐位置設置路障檢查車輛，另頭閘出口由 2 線改為 1 線，方便截查車輛。
8.6	保安公司會購買 25 支巡邏發光棒，路面巡邏隊員會在反光衣加上閃燈。
8.7	有關採購更亭一事，分別找到 5 個款式的報價，其中 2 款來自「淘寶」，另 3 款則來自本地供應商，委員商議後，最終揀選了其中一款「淘寶」的精鋼連簷篷的產品，取其外觀較佳，價錢連內地運費，未計算本地運費折算後 2 台共港幣 \$22,500。高級主任指是項採購因由會計主任保管的 \$30,000 零用金不敷應用，建議增撥 \$22,500 作購買用途。委員認為貨品有議價空間，要求管理處嘗試議價。 <i>*詳情參閱議程 10.07</i>
8.8	區經理表示，因要配合地政條例限制，新購的更亭為流動式，而且在冬防過後便會移離，由於不能接駁濕電，因此更亭照明必需使用移動電源。
8.9	管理處建議兩個新購更亭，一個可放 15 座 A 幢對開，另一個則放在第 28 座對出，事實上屋苑仍有多個位置有放置更亭的需要，委員則表示先買 2 個看看品質，如合適可再增購。至於增加更亭後或需要額外保安員當值的人手安排，將與保安經理商討。

9. 各小組工作報告

9.1 財務小組

- a. 第 1 座唯一未繳付 6 月份集資的業戶，已於小額法庭開審前繳清款項，因此該入票已被終止。
- b. 2021 年度財政預算及各座管理費調整或不調整的通告，已於 12 月 11 日在各座大堂張貼，依例貼出 14 日後業主如無意見，則會落實執行。明年只有財政狀況較差的第 1、2、4 及 6 座將調升管理費，其餘座別及 4 個停車場的管理費將維持不變。委員通過將通告放全苑信箱及郵寄至非居住本苑的業主。
- c. 第 1、2、4 及第 6 座 2021 年度管理費調整如下：
第 1 座所有單位由 \$920 調升至 \$975；
第 2 座所有單位由 \$920 調升至 \$975；
第 4 座 A 及 D 單位由 \$1,350 調升至 \$1,470、B 及 C 單位由 \$1,260 調升至 \$1,373、E 及 F 單位由 \$910 調升至 \$990；
第 6 座所有單位由 \$730 調升至 \$788；
管理處指預算通告貼出後，除少量查詢外，暫時未有收到業戶有其他意見。
- d. 政府第 2 期抗疫保就業支援計劃的款項已於本月收到支票，將會按第 1 期做法全數回撥屋苑。



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

- e. 有關交通銀行開設新的綜合戶口手續，仍需要補充一些簽名和資料。新戶口的授權簽署有效組合為 A 組主席曾兆華、司庫劉浩良及秘書劉啟文 3 人中任何 2 人+B 組委員李家雄及李顯爵 2 人中任何 1 人。

9.2 工程小組

- a. 現時有 8 個座別 (3、12、14、18、19、20、21 及 26 座) 提出增建大廈無障礙通道的訴求，將會被列入來年需部署的工作。
- b. 今年 8 月管理處曾出信要求承辦商「胡聰」將 2019 年清洗水缸服務合約延期至 2020 年 12 月 31 日，以便配合新合約於 2021 年 1 月 1 日生效。延約期間開支清洗水缸費用為每個 \$460，並於 9 月 25 日常務會議通過 \$28,060 的延約開支。惟及後發現預審時誤將商場天台及地下水缸共 \$920 計算入內，故 9 月份實際支出應為 \$27,140。另原定 11 月進行清洗沖廁缸 (\$27,140) 及 12 月份食水缸 (\$29,440) 已經取消。
- c. 車閘保養將於年底到期，較早前已邀請承辦商到來視察，提供 24 個月合約的報價，有關報價已於 12 月 31 日截止，內容將包括改善建議及維修方案。截至 12 月 14 日接獲的報價，平均約每年 50 萬。除了新合約安排，另一選項為延長現保養商「漢玉」的合約 6 個月，讓有足夠時間設計新車閘系統要求及配置，新保養或工程合約將在明年下半年開始。

9.3 保安及交通小組

- a. 邨巴的聯合聲明已由華懋方面簽妥，將上交運輸署確認繼續邨巴服務。法團本欲相約邨巴公司代表見面交流邨巴服務意見，惟對方一直未有回覆。
- b. 上月常會駁回的一宗有關車輛 NV8XX 的退款申請，車主要求法團再次覆核，惟委員最終決定維持原判，不予退款。
- c. 本月另外審理 5 宗鎖車退款申訴，最終委員接納其中 2 宗個案車輛 CV82X 及 PA28XX 的申訴理由獲得退款，但只此一次；另外 3 宗 LS7XX、NM47XX 及 RP62XX 的退款申請則被否決。
- d. 有 18 座業戶要求管理處在大廈對出路邊，仿效鄰近第 16 及 17 座做兩邊馬路做斜台，以方便其坐輪椅的家入出入，區經理表示於第 16 座原來斜台位置屬於交通繁忙位置，有較大意外風險，因此將會取消第 16 座的斜台，改為在第 17 座兩邊路邊加設一個斜台，業戶雖要多走幾步，但安全性則可大大提高。
- e. A 車場入口因道路設計關係，上下行車輛高速轉入時容易發生意外，管理處製定多項地線及路拱位置的改動建議，另會訂購 10 款路牌，放置在合適地方，又會重鬆甩色的地線，以提升安全。
- f. 接獲業戶投訴第 1 及 2 座座頭日更保安員的信件，管理處已交保安公司調查跟進。

9.4 康樂及環境衛生小組

- a. 新一期的居民種植計劃「樂悠天地」將轉移至前高爾夫球練習場舉行，有關的場地執修，包括射燈及去水位安裝已經完成，圍欄工程則做了約一半。區經理估計仍需 2 個月時間。委員希望活動可趕在農曆新年前後開展，1 月份小組會落實計劃，招收業戶參與。管理處表示會使用 A 車場天台工程



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

		被移走的花泥，另會在「淘寶」訂購圍欄和花盆等配套。委員批出 5 萬元預算供訂貨之用，實報實銷。
	b.	童軍旅團籌組工作現時仍欠一位男領袖，區經理需再公開招募，但為免延誤組軍，將安排助理物業主任梁涇泉暫時擔任，待日後覓得人選後才將梁主任抽調出來。如無意外，豪景的童軍旅團約明年 3 月可以正式註冊成立，至於現時已獲得 \$6,000 現金及 \$1,000 禮券的贊助，另外，「華懋」答應在旅團成立後提供一筆一次性 \$3,000 的資助。
	c.	主席表示收到業戶投訴，指外圍清潔用品亂放，另垃圾車在未收集垃圾時，垃圾桶放於路旁，垃圾外露影響衛生，建議為清潔部購買儲物箱及 660 公升大型號垃圾桶。

10. 審議及通過各項待批請購及工程申請

10.01	通過第 5 座 13 樓 F 室睡房外牆紙皮石工程。(預算 \$9,001-\$11,678)。承辦商首選「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，所有棚石工程均按此準則。</i>
10.02	通過第 6 座 22 樓 D 室外牆紙皮石維修工程 (預算 \$11,650-\$14,193)。委員建議試用其他方式進行維修。
10.03	通過車牌識別系統撥款上限 (\$32,000)，日後如超出上限需再上報。是次採購共接獲以下 7 份報價： 1. 聯衛 (\$26,000)、 2. 漢玉 (\$30,000)、 3. 聯科 (\$38,800)、 4. 安高 (\$49,400)、 5. 星安 (\$58,000)、 6. 超卓 (\$70,380)、 7. 珀穎 (\$70,800) <i>*報價為 1 支鏡頭，屋苑實際需要 2 支，委員要求有關公司做系統示範時即場填寫。</i>
10.04	通過第 12 座地下水泵房更換 1 號食水上水泵 (吉龍/\$19,450)，是項次採購共接獲以下 5 份報價： 1. 吉龍 (\$19,450)、 2. 漢記 (\$20,700)、 3. 國泰 (\$21,450)、 4. 建成 (\$22,720)、 3. 志豐 (\$25,250)
10.05	追認及通過全苑清食水缸及沖廁缸服務延約至 31/12/2020 的修正支出 (胡聰/\$27,140)。 <i>*詳情參閱議程 9.2a</i>
10.06	通過全苑 (第 1 至 28 座、遊樂會及頭間) 購買年花 (萬成/\$18,675)，是項採購共接獲以下 5 份報價： 1. 萬成 (\$18,675)、 2. 森記園 (\$20,360)、 3. 振興 (\$27,397)、 4. 東記 (\$33,000)、 5. 綠森林 (\$33,100)
10.07	通過購買 2 個更亭，按使用座別分攤 (淘寶/人民幣折算約 22,500)，是項採購共接獲以下 5 份報價 (2 份來自淘寶/運費另計)。 1. 淘寶/交通設施款式 (人民幣折算約 \$22,000)、 2. 淘寶/九九紅工廠店款式 (人民幣折算約 \$22,500)、 3. 專業 (\$20,000)、 4. 安德爾 (\$31,000)、 5. 鴻溢 (\$32,000)
10.08	通過 12 月份 (計算至 15/12) 防疫後加物資支出。(\$2,650, 累計 \$116,132.23)
10.09	通過 12 月份 (計算至 15/12) 防疫後加清潔支出。(\$35,740, 累計 \$313,144)



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

10.10	通過全苑外圍鎖車架擺放專用箱 PC 膠片材料 (集成/議價後\$16,742), 是項請購共接獲以下 4 份報價: 1.集成 (議價後\$16,472)、 2.梁照記 (\$18,062)、 3.永祥 (\$21,076)、 4.五金學堂 (\$25,864)
10.11	通過 2021 年 3 月 13 日周年業主大會籌備工作預撥款項, 實報實銷。 (\$80,000)
10.12	通過「樂悠天地」活動購買花盆、花泥、肥料等支出批款, 實報實銷由於法團新戶口仍未開通, 故先由管理公司帳戶借出款項, 待法團戶口開通後將款項回撥 (\$50,000)。
10.13	通過第 15 座更換 32 分割機及外加裝 CCTV(安高標準合約報價/\$15,950), 15 座分攤\$7,800、全苑\$8,150。
10.14	通過第 25 座更換 16 分割機及外加裝 CCTV(安高標準合約報價/\$18,675), 25 座分攤\$10,475、全苑\$8,200。
10.15	通過 D 車場與第 25 至 28 座後巷之間外圍加裝 CCTV,(安高標準合約報價/\$12,150), 入全苑帳。

11. 其他事項

11.1	第 7 座一位業戶因為上手業主的債務問題, 持續受到不明人士上門及信件滋擾, 為免閒雜人等輕易進出大廈及, 管理處較早前已督促保安員加強戒備, 又在大堂當眼處貼出通告, 並實施訪客需先用對講機與到訪業戶確認, 上樓前必需登記身份的措施。委員了解事件後, 建議業戶日後每遭到滋擾均需報警留紀錄, 以便跟進。
11.2	在獲得業戶同意下, 管理處會在單位門外張貼該單位已經轉手, 一切錢債糾紛與現業主無關的聲明。區經理即場相約荃灣警署警民關係警長及「安民」保安經理於翌日會面商討對策, 另亦會約見保安員及區長, 了解事件。
11.3	日前「壹傳媒」就有關本苑停車場的專題報道, 當中有不少謬誤。區經理就該報道提出的問題向委員解釋, 其中有指屋苑車位只限豪景住客使用, 翻查公契後證實無此限制, 事實上車位業主是有權將其私人物業出租或提供予任何人使用, 因此報道中這一點與事實不符。
11.4	有關車場雜物問題, 管理處的方針是舉凡佔用公共位置的雜物一概會被移走, 或轉介政府部門; 私人車位的雜物如超出界線, 會對其他車場使用者構成影響或滋擾, 管理處會採取行動取締。至於天花石屎剝落問題, 區經理則指管理處一直有進行恆常的保養維修, 而 4 個車場中, 樓齡最舊的 A 車場較多耗損屬正常情況, 近期管理處已將取水龍頭上鎖, 以阻止業戶開喉洗車, 另外天台於不作種植用途及移走花泥後將重造防水層, 相信有助改善天花石屎水濕爆裂的問題。
11.5	有關車位被非法佔泊的問題, 區經理指過往有成功處理同類個案的經驗, 包括將廢車拖走及以法律行動逼使車主駛走車輛, 而現時全苑共有 4 個車位被不明來歷車輛非法佔泊, 兩個位於 A 車場時租位, 兩個則位於 D 車場的私人車位, 時租車位正與大業主跟進中, 亦已有了拖車的報價 (每部約



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 17

		\$1,000)，亦已在屋苑內劃出臨時泊車區，用作廢車的臨時扣押區。
11.6		至於 D 車場兩個被佔泊車位同屬本苑一單位業主所有，兩個車位自 2014 年起已被佔泊，管理處曾多次聯絡要求業主處理，惟對方一直拒絕報警，令個案無法跟進。由於兩輛廢車無人打理，塵封多年後衍生衛生問題，並遭周遭車主投訴。由於業主長期沒有處理。區經理建議先處理廢車的衛生問題，會要求清潔承辦商報價及進行簡單清潔，有關支出將向業主收取。
11.7		屋苑車場自 2016 年底更換遙距感應車閘系統後，八達通出入閘時租車輛使用。上屆法團早已提出將車閘維修保養費中有關八達通的部份分拆，另加大閘安裝費\$39,200，須由時租車位業主支付。經磋商後上屆委員同意有部份工務車輛仍會使用八達通入閘，故最終提出業主與屋苑 8:2 拆帳比例，惟車場業主至今仍未支付款。法團認為事件已拖延太久，由 2018 年 11 月至今年底，屋苑墊支的保養費為\$129,700（連大閘安裝費共\$168,900），故會上決定不會再為八達通維修保養費用墊支，另外在未有車場業主授權下，不會再為八達通部份簽訂新的保養合約。
11.8		新購的「大疆」牌航拍機已進行首次試飛，吸收上次失敗經驗，今次只試約 4 層樓的高度，結果系統表現穩定，影片及相片質素理想。稍後將安排第二次試飛，將會挑戰更高的高度。「華懋」方面對管理公司敢於引入新科技以改善服務表示支持，決定贊助屋苑添置另一台更高階的紅外線航拍機，委員對此表示歡迎，管理處將開始物色合適型號及展開採購工作。
11.9		有關第 16 座天台 B 單位一段公用氣喉嵌入牆身，因滲水導至逼爆石屎個案，由於屬原設計的先天缺憾，如作大幅修改涉及高昂工程費，委員認為權宜之計是在該位置裝上「雞仔網」固定及加強保護，以減低其耗損。
11.10		上月一輛訪客車意外撞毀 B 車場斜路消防龍頭個案，與政府部門核實後，維修責任歸屋苑，暫時只收到一份報價，管理處將發信通知肇事車主，另亦會按既定程序，繼續收集其他承辦商報價及審議後才批出工程。
11.11		接獲第 26 座業戶查詢何時更換 1 號升降機，區經理指雖然議案已於業主大會通過，但政府資助遲遲未有回覆，加上事前需召開一次該座業主會議進一步了解業主意向，但現時因疫情關係，暫難召開會議，只能延後處理。
11.12		有關第 27 座 1 樓業戶投訴大堂冷氣機出風口設計有問題，相關的改善工程已經完成。區經理表示如明年夏天再有同樣情況，便需改動冷氣機的位置。
11.13		第 1 座低層居民致信法團，投訴隔鄰單位維修冷氣所搭棚架越界影響其單位，管理處審視後指維修位置的的棚架有實際需要，做法並無不妥，惟仍聯絡了承辦商，要求盡快完工及拆棚，並在拆棚前封好外牆鑽洞。

12.	下次開會日期
	2021 年 1 月 27 日 (星期三)

會議結束時間：晚上 11 時 50 分

記錄：劉健明



20 JAN 2021