



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：2021-0127-9G14

第 9 屆管理委員會第 14 次常務會議會議紀錄

頁 | 1

日期：2021 年 1 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	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）、黃子斌（助理工程主任）

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 13 次常會會議紀錄 通過第 9 屆第 13 次常務會議（16/12/2020）會議紀錄。												
4.	匯報抗疫措施及物資儲備/補充情況 <table border="1"><tr><td>4.1</td><td>管理處匯報現時屋苑的抗疫物資，截至 1 月 26 日，口罩存量約 1,563 個，N95 口罩 120 個，其他如護眼罩、保護衣及消毒搓手液等物資均保持充裕，亦會按需要補充。</td></tr><tr><td>4.2</td><td>管理處部份職員表示因家中口罩已足夠，只此暫停領取公家口罩，惟有需要時可恢復領取。</td></tr><tr><td>4.3</td><td>為對應屋苑一旦有座別的部份單位被強制撤離，管理處會預先草擬備用通告，於有需要時向住戶派發。另會安排清潔部將 1,000 個特別顏色垃圾袋、6 個 240 型垃圾桶及 4 套全身保護衣及 2 桶漂水暫存於第 28 座倉庫。</td></tr><tr><td>4.4</td><td>大廈被強制撤離後，其他住戶將獲派發特別顏色垃圾袋，並由 4 名專責清潔工分時段回收，並會作特別消毒處理。</td></tr><tr><td>4.5</td><td>由於近期本港多宗確診個案懷疑與大廈污渠有關，為防病毒傳播，清潔部將增加在沖廁水缸漂餅的劑量加倍，由一星期 1 次增加至 2 次（逢星期三及六）。</td></tr><tr><td>4.6</td><td>管理處已要求保安會為各座別進行簡單的人口點算，於有需要時須交予有關部門。</td></tr></table>	4.1	管理處匯報現時屋苑的抗疫物資，截至 1 月 26 日，口罩存量約 1,563 個，N95 口罩 120 個，其他如護眼罩、保護衣及消毒搓手液等物資均保持充裕，亦會按需要補充。	4.2	管理處部份職員表示因家中口罩已足夠，只此暫停領取公家口罩，惟有需要時可恢復領取。	4.3	為對應屋苑一旦有座別的部份單位被強制撤離，管理處會預先草擬備用通告，於有需要時向住戶派發。另會安排清潔部將 1,000 個特別顏色垃圾袋、6 個 240 型垃圾桶及 4 套全身保護衣及 2 桶漂水暫存於第 28 座倉庫。	4.4	大廈被強制撤離後，其他住戶將獲派發特別顏色垃圾袋，並由 4 名專責清潔工分時段回收，並會作特別消毒處理。	4.5	由於近期本港多宗確診個案懷疑與大廈污渠有關，為防病毒傳播，清潔部將增加在沖廁水缸漂餅的劑量加倍，由一星期 1 次增加至 2 次（逢星期三及六）。	4.6	管理處已要求保安會為各座別進行簡單的人口點算，於有需要時須交予有關部門。
4.1	管理處匯報現時屋苑的抗疫物資，截至 1 月 26 日，口罩存量約 1,563 個，N95 口罩 120 個，其他如護眼罩、保護衣及消毒搓手液等物資均保持充裕，亦會按需要補充。												
4.2	管理處部份職員表示因家中口罩已足夠，只此暫停領取公家口罩，惟有需要時可恢復領取。												
4.3	為對應屋苑一旦有座別的部份單位被強制撤離，管理處會預先草擬備用通告，於有需要時向住戶派發。另會安排清潔部將 1,000 個特別顏色垃圾袋、6 個 240 型垃圾桶及 4 套全身保護衣及 2 桶漂水暫存於第 28 座倉庫。												
4.4	大廈被強制撤離後，其他住戶將獲派發特別顏色垃圾袋，並由 4 名專責清潔工分時段回收，並會作特別消毒處理。												
4.5	由於近期本港多宗確診個案懷疑與大廈污渠有關，為防病毒傳播，清潔部將增加在沖廁水缸漂餅的劑量加倍，由一星期 1 次增加至 2 次（逢星期三及六）。												
4.6	管理處已要求保安會為各座別進行簡單的人口點算，於有需要時須交予有關部門。												



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

4.7	保安公司承諾如屋苑發生突發封廈時，會派 10 名保安員到來增援，而此乃增值服務，不另收費。
4.8	有委員查詢居住於疫區或疫廈的保安員上班的安排，管理處指保安公司已有相關機制，保安員如居於疫區，需向管理處匯報，如居於疫廈，則該員工需暫停當值及並接受檢測，期間每日監控及作紀錄報告，待取得陰性報告後才可上恢復上班。

5.	總結 A 車場天台移走花槽花泥工程
5.1	清花泥外判工程部份已於 1 月 24 日全部完工，助理工程主任匯報將接力進行場地維修工作，首項工作是在所有牆身與地面連接任做三角線，地面裂縫及伸縮篷會用新物料修補，7 個花槽會髹上防漏物料及打走花槽邊及槽內的零碎石塊等，修補完成後會髹上綠色地油。預算農曆新年後開工，需時約 75 個工作天，5、6 月左右完成，總成本約 13 萬餘元。
5.2	主席擔心 75 日工期太長，未必可趕及在雨季前完成，亦指工程期間如果遇上雨天將更多阻滯，如工程進度不理想，管理處可考慮同時聘用代工同步施工，以加速進行。

6.	保安及清潔見標會後分析
6.1	保安及清潔見標會已先後於 1 月 13 及 20 日進行，共接見 6 間保安公司及 4 間清潔公司（原有 5 間公司入圍，一間未有派人出席，被當作自動放棄）。
6.2	管理處負責的分析報告仍在撰寫中，法團則表示將信任及尊重管理公司的推薦，另為公平起見，指示管理處可向所有承辦商發出議價信，待取得最終報價後再處理分析報告。
6.3	2 月 19 日（星期五）晚上將召開特別會議商討及整合分析報告及核對合約，當晚將有定案，並在 24 日第 15 次常會確認。管理處會在業主大會前張貼相關分析資料。

7.	匯報充電車位進度
7.1	助理工程主任匯報，已訂購了用作懸掛充電叉座的方形鐵通，到貨後，燒焊和安裝約需 4 至 5 個工作天完成。
7.2	工程部正在試用藍芽開關時間掣。
7.3	區經理表示，大致運作為有需要使用服務的車主需先到保安控制室登記預約或查詢使用情況，如有空位，可以入達通付費，又一些於深夜時段充電車輛，如泊過夜，則需另付時租停泊費。2 月份的常會繼續商討有細節。

8.	匯報 2021 年 3 月 13 日周年業主大會籌備進度
8.1	大會議程已經完成，重點是揀選 2021 至 2023 保安及清潔服務合約，另外申請充電車政府資助亦將列入議程之內。至於省覽核數報告方面，管理處指希望核數師可在大會前完成 2015 年度帳目核數。委員對議程安排並無異議。



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

8.2	是次業主大會已向民政署申請免費義務律師服務，惟民政署有指今次大會不涉重大爭議事項，而由於每個法團一年只限使用此服務 1 次，故查詢法團是否考慮撤回申請，以保留權利在今年內其他業主大會上行使。委員認為今年召開特別業主大會的機會不大，最終決定照舊申請，開會當日將有義務律師在場，提供即時法律諮詢服務。
8.3	為對應疫情，今年大會場地繼續選用 F/G 網球場，佈置一切從簡，不設主席台，場地的椅子擺放盡量隔疏，籃球場則為副場地，一旦主場人滿，即可安排業主到副場地開會及安排網上直播。但由於兩個場地，租用器材及相關人力支出將令整體成本增加。
8.4	考慮到或有業主不想於會場逗留太久，希望投票後盡快離開，因此會安排將需投票議決的重要事項放在議程前段。為免出現誤投或混亂，今年將採用不同顏色票箱將選票區分，各項目的選票將採用不同顏色的紙張印刷。
8.5	另外今年因疫情關係，法團希望盡量壓縮開會時間，因此流程方面，需要投票的議程先行，得出各項決議後，主席才作簡短的屋苑事務報告，完成後亦不設提問及討論環節。
8.6	有關第 6 座一位長期拖欠管理費的業戶，由於過往有多次阻礙大會進行，每次皆報警收場。區經理指或屆時或考慮拒絕其入場，現正徵詢法律意見，事前亦會向警方備案。

9.	各小組工作報告
	9.1 財務小組
a.	或因疫情關係，不少身處外地的業主未能回港，導至拖欠管理費個案大增，委員表示雖然理解欠交業主的難處，但不希望情況惡化，區經理則建議發信通知，要求欠款業主於 1 個月內委託親友或其他人士代為繳付，否則將按正常程序入稟小額法庭向欠款超過 3 個月的業戶追討。至於停車場管理費的欠款個案，因涉及銀碼細，採取法律行動的成本效益不高，故除非是與單位管理費網縛的個案，其餘暫時不作處理。
b.	會計主任查詢，新開設的交通銀行大埔分行戶口，是否作為法團日常運作來往戶口？如法團同意，需待中國銀行完成轉名授權手續後，轉帳 20 萬至新戶口，否則就是繼續用中銀戶口開支票。法團指須先確認中銀轉名手續已經完成，資金已可使用後再作決定。
	9.2 工程小組
a.	有線寬頻已就升級至 1GB 上網服務，於各大廈增改如線路和掣箱等基礎設施，向管理處補交文件及保險資料。委員關注部份外置掣箱是否符合消防條例，要求有線再補交相關文件以作確認。



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. 因第8、9座上方的一段政府斜坡需進行探土及加固工程，惟施工時有機會影響下方相連的第8、9屋苑範圍斜坡結構，施工期間又需在屋苑範圍內架設工程設施。為此區經理已邀約土木工程處人員到現場勘察，將會要求對方提交詳細施工方案、安全措施及為屋苑提供足夠保險，及會在開工前召開會議確認所細節後，才會同意其施工。至於施工期間，要求其提供保安員駐守工地。
- c. 區經理補充，由於屋苑多斜坡，雖然日常有小修小補，但因屋苑沒有土力專才，故難以掌握實際情況，又假如日後一旦接到政府部門發出的修葺令需要與對方開會商討時，有必要聘請相關專業人士列席提供專業意見，故要求先收集有關報價及預批3萬元預算，於有需要時可作及時支援。
- d. 委員通過日後屋苑內訂製如路牌、路拱、燈號或雪糕筒等有關道路和交通的設施，一律由車場按業權比例分攤支帳。
- e. 最近收到其中一家LED燈供應商「利登」通知，其產品價格有所調高，委員得悉，日後如有購買將根據新單價。

9.3 保安及交通小組

- a. 保安總主管池啟德已離職，副主管甄國偉獲擢升接任，另夜間副主管陳家樂則調任日更副主管，現時日更運作較理想。惟夜更最近因懂得操作電腦的隊員相繼離職，令KPI暫時難以執行，管理處已要求保安經理調配一些懂電腦的員工代替。
- b. 保安室牆身和地蘇出現漏電情況，工程部將盡快訂料安排維修，將電線拉出牆喉作明喉處理。
- c. 冬防增加保安人手一事，保安公司建增加3人，管理處最終決定先加2人，如有實際需要才再加第3人。由即晚(27/1)開始，每晚午夜12時至清晨6時，頭閘(由商場保安員負責)、第15座A幢對開及A車場會增派保安員站崗。增加冬防人手安排直至2月20日，但或會考慮實際情況調動或提前結束。
- d. 12月鎖車數目為42架，但1月份數目有所下降，管理處指示保安提高效率。至於路邊擺放鎖架位置，經與委員檢討後改為第2座、第9/10座公園、第18/19座中間及D車場更亭共4個新位置。
- e. 由於夜更保安使用流動帳篷，其外觀容易引起居民誤會與疫症檢測有關，委員要求加上保安崗位字樣。
- f. 有關C車場入閘杆被撞事件，保養承辦商報價維修費為\$3,000，肇事車主認為價錢不合理，還價\$1,000。委員審視後認為閘杆必需由合約保養商維修，故接納報價，車主需照價賠償。
- g. 委員通過與原車閘保養承辦商延約1年至2021年底。
- h. 本月審理2宗鎖車退款申訴，委員商議後，車輛RP62XX(上月已駁回，車主要求再次申訴)及SC36XX退款申請均被否決，不予退款。
- i. 有19座一低層業戶因其狗隻對周遭鄰舍造成嘈音及氣味滋擾，情況已持續超過1年，過往已曾向其發過多封警告信及1封律師信，但情況未有改善，鄰居投訴不斷。委員決定將行動升級，再向其發出律師信，如屢勸不改，



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>將採取法律行動入稟申請禁制令，強制其將該狗隻移離屋苑，相關的法律費用將由該單位業主負責。</p>
j	<p>一位在車場提供抹車服務的女士，多次與夜更保安員發生口角及衝突，又屢次報警及向管理處投訴。管理處調查後，認為該女士的行為有刻意挑釁及針對保安員，其不斷投訴亦干擾管理處日常運作。區經理已指示購買隨身攝錄筆供保安員使用，遇到爭執時可拍下現場情況，同時需保持克制。區經理重申不反對任何人士在車場提供抹車服務，但由於車場保安及秩序原則，有需要將其規範化，故會發通告要求車主向管理處提供服務者的資料以作登記，管理處希望在一個月內集齊資料及發出工作許可證，日後如果有人不守規矩，可考慮禁制其在本苑工作，委員同意。</p>
9.4 康樂及環境衛生小組	
a.	<p>今年泳池保養及救生員服務合約招標一事，由於受疫情影響，去年僅開池一天後便全季封池，中標的承辦商「信日」只能提供保養服務。由於去年法團放棄最低標的承辦而揀選「信日」，主要是認為其救生員服務較佳，但疫情下無法表現。「信日」方面較早前亦來信，提出較去年中標價調減2%的條件，希望延約1年，為本苑提供服務。區經理則表示今年情況較特殊，自動延約有合理解釋，亦無違例，法團可自行決定。</p>
b.	<p>委員對情況表示理解，亦滿意去年保養服務的表現，願意給予其機會。不過最後決定按既有程序，邀請去年有投標的承辦商再次提交報價，如經分析及比較後，「信日」條件仍具競爭力，則法團將優先考慮，另今年泳池服務將不設見標會。</p>
c.	<p>大除夕晚(2月11日)11時在天后廟有祈福活動，委員和管理處都會派代表出席，亦會發通告通知居民自行參與。至於香油祭品跟從往年規格。另外由疫情及限聚令影響，今年的新年活動將會從簡，過往的舞龍獅行大運、派燒肉的環節皆會取消，惟拜神祈福上香則會保留，年初十(2月21日)早上11時至下午1時在2座邨巴士站前會有簡單拜神儀式，由主席及委員主持，香爐前會有保安員駐守及免費提供香燭，居民可自由上香。</p>
d.	<p>管理公司全體員工的新年利是與往年一樣維持不變，共35封。</p>
e.	<p>全新推出的樂悠計劃，執修場地已接近完成，物料和工具正向「淘寶」訂購中。農曆年假後可安裝淋花喉、花盆和鋪泥等，由於維修部人手較緊拙，搬運花泥和鋪泥將外判代工處理。</p>
f.	<p>負責主任已製訂好運作流程及合約條款，預計3月上旬出通告接受居民申請(名額約40位)，兩星期進行抽籤，之後登記及收取費用(半年\$250)，3月下旬公布結果及收費。</p>
g.	<p>場地內會提供一些共用的簡單工具及公共儲物空間，供參加者使用。</p>
h.	<p>第13、14座前面的龍花壇植物因支架銹蝕變形情況嚴重，龍頭位置出現下塌及枯萎，與花王商議後，會從新設計。現時會補購花卉填補枯萎的部份，再逐步將身及植物移走。</p>
i.	<p>兩部咖啡機已安裝，初步觀察相當受歡迎；至於鮮橙汁機因合約尚欠保險條款，正等待供應商補充資料。另新增的「菜鳥」智能櫃亦已投入服務。</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

10. 審議及通過各項待批請購及工程申請	
10.01	通過第 6 座 22 樓 C 室睡房外牆紙皮石工程。(預算\$12,601-\$16,078)。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 24 座 2 樓 A 室客廳外牆紙皮石維修工程 (預算\$12,702-\$22,600)。承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
10.03	通過第 9 座地下泵房 2 號食水泵，品牌為高福 CR15-08 7.5KW 三相上水泵。(東源/\$19,000)，是項採購共接獲以下 4 份報價： 1.東源 (\$19,000)、2.吉龍 (\$19,600)、3.國泰 (\$19,760)、4.漢記 (\$21,700)
10.04	通過第 17 座 3 及 4 號升降機加設對講機連接大堂保安崗位 (星瑪/議價後 \$16,000)。
10.05	通過第 21 座 10 樓水錶房更換喉管工程 (海龍/\$16,000)，是項工程共接獲以下 4 份報價： 1.海龍 (\$16,000)、2.長城建築 (議價後\$19,700)、3.利達 (\$28,000)、4.胡聰 (\$28,500)
10.06	通過第 24 座更換天台 1 號食水加壓泵 (吉龍/\$10,900)，是項工程共接獲以下 5 份報價： 1.吉龍 (\$10,900)、2.國泰(\$11,100)、3.漢記 (\$12,400)、4.建成 (\$12,800)、5.東源 (\$13,000)
10.07	通過第 1 至 28 座、A 至 D 車場大廈及公眾地方消防年檢 (唯一/\$26,100) 是項服務共接獲以下 5 份報價： 1.唯一 (\$26,100)、2.集寶 (\$40,000)、3.安樂 (\$128,400)、4.威臨施 (\$197,600)、5.匯達 (\$204,000)
10.08	追認通過 A 至 D 車場購買 48 個路面標誌牌 (聯合/\$16,000)，是項採購共接獲以下 4 份報價： 1.億達 (\$15,300)、2.聯合 (\$16,000)、3.青雄 (\$16,560)、4.凱昌 (\$28,580) <i>*由於最低標「益達」送貨期較長，為趕及農曆新年時使用，故揀選第 2 標。</i>
10.09	通過 B 車場外斜路消防街龍頭系統工程 (惠南/議價後\$41,000)，是項採購共接獲以下 6 份報價： 1.惠南 (\$41,000)、2.利達 (\$49,000)、3.保誠 (\$72,500)、4.東興隆 (\$78,000)、5.專業 (\$79,000)、6.唯一 (\$85,000)
10.10	追認通過第 2 座邨巴士站、第 3 座對出及第 22 座公園附近修剪及移除樹木工程 (天匯/\$13,800)，全苑帳，是項服務共接獲以下 4 份報價： 1.天匯 (\$13,800)、2.振興 (\$14,800)、3.豪景綠化 (\$15,900)、4.綠森林 (\$22,680)
10.11	追認通過保安公司冬防增加人手，包括 A 車場及 15 座 A 幢對出設路障截查車輛共 2 人，由 2021 年 1 月 27 日起至 2 月 20 日共 50 更。(安民/\$45,000)。
10.12	通過 1 月份 (計算至 25/1) 防疫後加物資支出。(\$4,400，累計\$120,532.23)
10.13	通過 1 月份 (計算至 25/1) 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

頁 17

11.	其他事項
11.1	有關車閘入達通系統與時租車位大業主拆帳一事，由於對方一直未有支付由前屆法團協議的安裝及保養費的分攤款項，法團已發信通知由本月起停止墊支相關的保養費，並要求對方盡快支付。行政主任解釋因租務部近日更換了主管，需時間再次了解這筆支出的來龍去脈，致令付款有所延誤，惟所有文件紀錄已交予租務部主管審批，並會繼續跟進。
11.2	由於愈來愈多單位裝修工人逾時未有離開，特別在於許可時間後繼續開工，對鄰近單位造成滋擾。有見及此，管理處建議更改制度，由過往發出工作證予裝修工人時會收取\$20 行政費，改為取消收費，但要求所有裝修工人每日開工前到保安室登記及留下其平安卡，離開時取回，藉此令保安易於掌握工人去留的情況。
11.3	管理處將嚴格執行業戶申請裝修，不論搭棚或室內工程，即使交齊文件及按金，也需待兩日後才能開工，以便管理處發出裝修通告通知其他住戶，惟緊急維修工程不在此限。
11.4	法團秘書劉啟文因需專注處理個人事務，向管理委員會請假兩個月；經商議後，其職務由陳兆鴻委員暫代。另外，管理委員會對網上指委員有親屬關係的言論及對個人誠信攻擊等問題向管理公司查詢；區經理表示那是穿鑿附會、以訛傳訛的失實言論；會整理及釐清並作書面回應，管委會可考慮公開回覆，以正視聽。
11.5	現時管理處進行一些需要現金付款的小採購時，一般會由職員墊支或預先申領，申報領取款項時，支票抬頭會寫會計主任及經理名字，為簡化手續，日後同類採購只要不超過\$8,000 或該職員月薪一半，支票抬頭可直接以負責職員為收款人，惟購買前該款項需先由經理或委員批核。

12.	下次開會日期
	2021 年 2 月 24 日 (星期三)

會議結束時間：晚上 11 時 00 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

17 FEB 2021