



# 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：2021-1022-9G22

## 第 9 屆管理委員會第 22 次常務會議會議紀錄

頁 | 1

日期：2021 年 10 月 22 日（星期五）

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、劉瀚群
管理公司	區大明（華懋高級物業經理）、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.	<b>匯報委員出席情況</b> 是次會議的委員總數為 7 人，符合法例要求。						
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 22 次常會會議紀錄</b> 通過第 9 屆第 22 次常務會議（22/10/2021）會議紀錄。						
4.	<b>匯報抗疫措施及物資儲備/補充情況</b> <table border="1"><tr><td>4.1</td><td>上月購買防疫物資及清潔的新增開支，詳見議程 8.22 及 8.23。</td></tr><tr><td>4.2</td><td>物資數量方面，現時口罩存量約 2,543 個，其餘物品存量大致不變，仍會按需要定時作補充。</td></tr><tr><td>4.3</td><td>由於消毒液機損耗極快，較早前購買的 10 部備用機已全數使用，保安檢查報告指 13 部機需要更換，委員通過再購買多 20 部用作庫存。</td></tr></table>	4.1	上月購買防疫物資及清潔的新增開支，詳見議程 8.22 及 8.23。	4.2	物資數量方面，現時口罩存量約 2,543 個，其餘物品存量大致不變，仍會按需要定時作補充。	4.3	由於消毒液機損耗極快，較早前購買的 10 部備用機已全數使用，保安檢查報告指 13 部機需要更換，委員通過再購買多 20 部用作庫存。
4.1	上月購買防疫物資及清潔的新增開支，詳見議程 8.22 及 8.23。						
4.2	物資數量方面，現時口罩存量約 2,543 個，其餘物品存量大致不變，仍會按需要定時作補充。						
4.3	由於消毒液機損耗極快，較早前購買的 10 部備用機已全數使用，保安檢查報告指 13 部機需要更換，委員通過再購買多 20 部用作庫存。						
5.	<b>跟進消防年檢執修工程</b> <table border="1"><tr><td>5.1</td><td>根據上次常會決議，先將車場的消防年檢執修，減去工程部可自行處理部份外判予「港消」處理，並已發出確認信，但對方至今仍未提交工作日程，管理公司將催促其盡快展開工作。</td></tr><tr><td>5.2</td><td>管理公司指「港消」對於現時斬件式只獲得車場部份工作有些微言，希望取得全苑的工作合約，惟因標書中有可減少項目的條款，因此因此管理公司只是按合約行事，做法合理。</td></tr><tr><td>5.3</td><td>至於大廈執修部份，第 12、19、20、21 及 23 座一些已損壞設施，在執修完成前，將繼續每隔兩星期向消防處認證及報告。</td></tr></table>	5.1	根據上次常會決議，先將車場的消防年檢執修，減去工程部可自行處理部份外判予「港消」處理，並已發出確認信，但對方至今仍未提交工作日程，管理公司將催促其盡快展開工作。	5.2	管理公司指「港消」對於現時斬件式只獲得車場部份工作有些微言，希望取得全苑的工作合約，惟因標書中有可減少項目的條款，因此因此管理公司只是按合約行事，做法合理。	5.3	至於大廈執修部份，第 12、19、20、21 及 23 座一些已損壞設施，在執修完成前，將繼續每隔兩星期向消防處認證及報告。
5.1	根據上次常會決議，先將車場的消防年檢執修，減去工程部可自行處理部份外判予「港消」處理，並已發出確認信，但對方至今仍未提交工作日程，管理公司將催促其盡快展開工作。						
5.2	管理公司指「港消」對於現時斬件式只獲得車場部份工作有些微言，希望取得全苑的工作合約，惟因標書中有可減少項目的條款，因此因此管理公司只是按合約行事，做法合理。						
5.3	至於大廈執修部份，第 12、19、20、21 及 23 座一些已損壞設施，在執修完成前，將繼續每隔兩星期向消防處認證及報告。						



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

<b>6.</b>	<b>跟進周邊新發展樓盤諮詢事宜</b>
	法團較前已將居民意見整合後，已去信城規會反映。惟城規會原定於10月29日處理發展商申請的會議，因為收到其他諮詢意見，故會期暫定押後至12月10日，公眾諮詢期亦延長至11月12日。管理公司已將此信息發通告通知居民，呼籲如有意見或建議，應爭取最後機會發聲。

<b>7.</b>	<b>各小組工作報告</b>
	<b>7.1 財務小組</b>
	a. 有關 2015 年度的帳目，核數師已於兩星期前交回初稿，經委員及會計主任後閱覽後，發現有少量數據須要修正。現時修正版本已交回核數師再覆核，最後版本可望在10月底或11月完成。至於2016年度帳目，初步目標是本月底完成初稿及交到核數師樓。
	b. 2022 年度屋苑預算案正在製作中，預計11月中完成，委員定下11月17日（星期三）召開財務小組會議，集中討論預算案及檢討管理處的人事架構。由於部份財政狀況欠佳的座別，明年無可避免需要調升管理費，因此管理公司將舉辦多場講解會，向逐座業戶解釋加費原因。
	c. 目前預計有需要加管理費的座別有第 1、2、3、4、6、7、8、9、23 及 26 座，其中第 6 及 26 座更已達危險水平，大廈基金僅餘約 2 萬及 19 萬元。管理公司預計如預算案在 11 月中拍板，將 11 月 27 日起連續 4 個星期六下午及晚上安排兩個座別的講解。
	d. 由於屋苑工作量愈益繁重，較早前管理公司建議考慮增聘 2 名物業主任的名額。陳經理解釋，2016 年換屆時，2 名時任幹事辭職，新管委會上入後未有聘請，相關工作改由管理處物業主任兼任一直至今，加上屋苑設施逐漸老舊，採購、不同類型的維修工程及客戶投訴與日俱增，至管理處工作量日益沉重，而區經理離開後，其省下的薪酬令管理處有擴大編制的條件。
	e. 陳經理補充，有法團幹事時，每名物業主任負責伙數平均約 360 至 370 伙，之後陸續增至現時 470 伙，不但工作量大增，亦影響服務質素，因此希望除增聘 1 位高級物業主任替補區經理空缺外，另增聘 1 名物業主任補回昔日法團幹事的名額，增加人手後，每名主任負責的伙數將減至 400 伙以下。另外，工程部一名維修員將晉升為助理工程主任，亦會增聘 1 人，園藝部長期缺人，編制維持不變。委員大致同意，由於涉及薪金福利等開支，細節將納入財政預算一併討論。
	f. 2017 年 4 月第 12 座大堂對講機遭雷擊損壞，維修費約 \$13,000 保險公司最終同意賠償 \$8,360；另一宗 2019 年同為雷擊損壞第 10 座大堂對講機，維修費 \$5,500，保險公司賠償 \$2,500，委員接納兩個案的賠償額並結案。陳經理補充，經過雷擊事件，各座大堂已改用防雷拖板，以減低同類事件發生的機率。
	g. 另一宗 2018 年 C 車場閘杆被撞毀，屋苑索償 \$12,000 維修費，最終對方保險公司賠款 \$9,000，餘下 \$3,000 車主拒絕支付，又警方表示案件已過追溯期，管理公司如要追討須自行採取法律行動，管理公司經查冊車牌



# 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

	後已經入稟，惟由於車輛登記地址有出入，故最終可能無法成功追收。
h.	上次會議提及一位持有 1 單位及 3 車位的業主，因無法聯絡，至今累計欠交逾\$70,000 管理費，管理公司已完成將上述物業註契的手續。另有一宗已破產公司持有的物業亦已經完成註契。
<b>7.2 工程小組</b>	
a.	接上月通過「香港寬頻」在 1-6 座進行工程後，第 7 至 28 座安裝室內光纖的工程將於 11 月中展開，除第 13 及 14 座需要一些附加工程外，其餘各座都在樓層機房進行，預計對住戶不會構成影響。惟管理公司會提醒對新換機箱的物料規格須符合消防條例。
b.	「煤氣公司」承辦商入信申請到本苑進行地底煤氣喉保養及優化工程，管理公司待對方提交保險及施工時間表等全部文件後，始會批准。
c.	工程部已將全苑所有照明燈編排號碼，現待防水貼紙到貨後貼於燈柱上，以便保安及維修人員辨識。
d.	稍後工程部將為全苑欄杆及 D 車場天台長者康體場地重新髹油，油漆現正訂購中，由於人手有限盡量於農曆前完成工程。
e.	第 16 及 17 座改鋪防滑地磚故算價錢由 10 萬至 50 萬不等，此價錢未包括無障礙通道。如各同型大廈只鋪基本出入口通道外樓梯位置，預計每座最低消費都在 10 萬元以上。待交工程小組再研究。
f.	因應承辦商「中暉」的聲納報告，指探測到第 27 座外圍地底食水喉管有漏水，估算金額為\$112,264。上月委員通過可進行工程，惟在 21/10/2021 「中暉」鑿開地面檢查後，食水喉管出現嚴重破損及霉爛，由原來的喉管增加至 22 米，委員通過以實量實度處理。 <i>*會後跟進:根據消防條例不能使用 PE 喉，只能使用 DI 喉及不銹鋼喉管</i>
g.	「中暉」指出屋苑地渠圖則與現場地井位置有出入，難以採用聲納探測尋找水漏水原頭，建議在每一座泵房入水缸前加一個錶，以減低追查源頭的難度。委員指同一時間在各座監察有一定難度，建議分區進行處理。
h.	有關第 27 座大堂重造天花工程，為確保日後 1 樓地板不會出現冷氣倒汗水，委員通過在原工程後加鋪滿岩棉板及在天花髹上兩層防水油將要求承辦商補回報價。 <i>*詳見議程 8.19 及 8.20</i>
i.	有關第 15 座 C 幢地下翻新乒乓球場地一事，將參照 A 幢外圍加網的規格施工，回標中以「胡聰」價錢最低，連工包料約\$35,000。稍後工程部將同步進行清拆乒乓球石枱。
j.	颱風期間，C 車場天台泵房水浸，上升總線受損導至跳掣，積水滴至下層天花，影響整個車場及天台照明系統，需聘請代工重新鋪線，委員同意，委員指示工程部在泵房門口加一道檔水閘，希望日後再遇惡劣天氣時，可保護泵房內設施。
<b>7.3 康樂及環境衛生小組</b>	
a.	10 月 30 日晚舉行的萬聖節嘉年華的籌備工作進行中，陸續收到各方友好承辦商的贊助金，現時累積約\$33,000，包括「華懋」贊助\$15,000，另在遊樂會基金中預撥\$20,000 予高級主任梁苑霞用作營運經費。



# 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.	活動場地 F 及 G 網球場將於 10 月 29 日起封場進行布置，製作公司將提供音樂，音響設置方面則由管理處負責。
c.	順便智能櫃合約於 10 月結束，對方表示因經營困難，故要求續約時可將每月分成由 \$2,500 調減至 \$2,100。委員指在邨內放置智能櫃為方便居民，少收一些亦可接受，同意接納建議，續約 2021 年至 2023 年 10 月。為期兩年。
d.	流感針方面，現時已預約「那打素社康服務」250 針（採用德國葛蘭素疫苗），注射日期為 11 月 22 日（星期一）。管理處仍在聯絡其他機構，希望提供更多針數及另一日期予居民選擇。 <i>*會後跟進：及後加入「劍苗」150 針（美國雅培疫苗），注射日期為 12 月 3 日（五）</i>
e.	一名花王今年底將屆 65 歲退休年齡，由於園藝組難以招聘，導至長期人手不足，而該員工亦表示有意繼續為屋苑服務，管理處認為如能出示有效健康證明，建議與其續約 1 年，委員同意；至於另一名因工受傷的花王，放了一年多病假至今仍未復工，而該員亦將屆退休年齡，其工傷處理有待跟進。
f.	花王主管檢視後，建議全苑有 45 株樹需要修剪，包括處理部份位置太接近花槽邊的樹木，樹頂部份須削走 3 分之一樹頂，委員無異議，稍後將安排報價。
g.	廚餘機問卷只接獲二百餘份回覆，故能申請一部機，惟有關機構指也有其他屋苑（太古城）也有回條不足但仍能申請超額台數的例子，故會協助本苑嘗試爭取申請更多台機。
h.	法團去年因應經濟環境而免收舊衣回收承辦商「永春」費用，近日管理處接獲「永春」來函，指現時經濟好轉，提出每月支付 \$2,000 至明年 5 月，委員對此表示歡迎，但由於與「永春」的合約早於今年 4 月已經完結，現時傾向保持「月月清」的合作關係，雙方有任何變動，只須一個月前通知對方即可。
i.	收到政府環保署申請有意在 11 月其中一個星期五，到屋苑擺放環保宣傳車，藉此加強住戶對環保意識，該車輛宣傳期間不會接收任何回收物品。
j.	康樂小組委員建議在 A 車場天台建設一個標準籃球場，並到其他屋苑進行觀摩，計畫物色設計師為新場地設計。
k.	有參與綠悠計劃的業戶投訴有其他參與者獲得多一個種植盆的名額，投訴管理處職員做法不公。高級主任解釋審批綠悠申請時是依照一個單位一次申請機會處理，惟如有業戶有多個單位友好業主同意借出其單位名額予其抽籤，最終抽中多於一個種植盆，則管理處亦無法否定其資格。委員認同投訴難以成立，只備悉有此一事。
l.	有關採購 2022 年度全苑用白色可分解垃圾膠袋，沿用去年的物料和厚度規格招標，回標中最低為「高溢」，次低為「商燦行」，惟二者一年的價錢僅相差 \$5,433.6，即每月 \$452.8。由於「商燦行」為過往兩年的供應商，供貨及品質有保證，管理公司建議繼續選用，獲委員接納。 <i>*詳見議程 8.15</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.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

<b>7.4 保安及交通事務小組</b>	
a.	C 車場時租車位發現一輛私家車位佔泊時租位多日，經查證後是以智能卡駛入，故將其扣鎖。及後證實有地產職員借出智能卡予其駛進本苑。委員認為該職員專業操守有問題，指示管理公司發信向該地產公司投訴並要求盡快解鎖及駛離本苑。 <i>*會後跟進：投訴信發出後，該車輛已經駛離，並支付全數解鎖費用</i>
b.	本月共審議 3 宗鎖車申訴個案，其中 WL62XX 及 HB11XX 得直可獲退款，但下不違例，另一宗 XN56XX 的申訴則未被接納。
c.	9 月份保安鎖車數目為 28 部。

<b>8.</b>	<b>審議及通過各項待批請購及工程申請</b>
8.1	通過第 4 座 5 樓 E 室及 6 樓 E 室廁所外牆紙皮石維修工程，(預算\$11,801-\$15,418)。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>
8.2	通過第 4 座 9 樓 C 室睡房外牆及 10 樓 C 室花槽底外紙皮石維修工程。(預算\$33,526-\$40,225)。承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
8.3	通過第 4 座 11 樓 C 室睡房外牆及花槽紙皮石維修工程。(預算\$31,906-\$42,735)。承辦商棚選「日峰」、石選「文氏」。
8.4	通過第 18 座 14 樓 D 室客廳及睡房花槽外牆紙皮石維修工程，(預算\$9,102-\$13,280)。承辦商棚選「日峰」、石選「文氏」。
8.5	通過第 21 座 1 樓 B 室主人房冷氣機台階、客房冷氣機台階及窗簷外牆紙皮石維修工程 (預算\$19,103-\$26,088)。承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
8.6	通過第 21 座 2 樓 B 室主廁外牆、主人房、客房冷氣機台階及窗台紙皮石維修工程 (\$18,701-\$24,218)。承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
8.7	通過第 23 座 15 樓 A 室客睡房及廚房外牆紙皮石維修工程 (預算\$9,720-\$13,760)。承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
8.8	通過第 3 座更換閉路電視系統及加裝 2 支鏡頭 (安高/\$11,800)。 <i>*第 3 座專用分攤\$7,700，全苑公眾位置分攤\$4,100</i>
8.9	通過第 5 座更換閉路電視系統及加裝 2 支鏡頭 (安高/\$11,400)。 <i>*第 3 座專用分攤\$6,700，全苑公眾位置分攤\$4,700</i>
8.10	通過第 7 座至 9 座後山路徑加裝紅外線微波人體探測器，全苑帳。(安高/\$79,080)。
8.11	暫緩通過第 10 座更換正門玻璃門，須再跟進，是項採購共接獲以下 3 份報價： 1.惠南(\$16,000)、2.聯合 (\$15,800)、3.胡聰 (\$17,500)
8.12	通過於第 15 座 C 幢地下乒乓球枱位置裝圍欄工程 (胡聰連工包料/\$35,000)，是項採購共獲以 3 份報價： 1.胡聰 (\$35,000)、2.聯合 (\$55,000)、3.三興 (\$68,000)
8.13	不通過 A 及 D 車場天台更換加高福 CR10-6 三相 2.2KW 加壓泵，是項採購共獲 5 份報價。委員指示改用力霸同級產品，須再收集報價。



# 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

8.14	通過心形泳池更換鐵絲圍網 (三興/\$38,000)，全苑帳，是項工程共接獲以下4份報價： 1.三興 (\$38,000)、2.胡聰 (\$88,000)、3.聯合 (\$90,000)、 4.長城建築 (\$92,000)
8.15	通過第1至28座2022年1月至12月訂購白色可分解垃圾膠袋 (商燦行/全年\$195,609.6、每月\$16,300.8)，是項採購合約共接獲以下5份報價： 1.高溢 (全年\$190,176、每月\$15,848)、 2.商燦行 (全年\$195,609.6、每月\$16,300.8)、 3.新力18 (全年\$220,740、每月\$18,395)、 4.偉恆 (全年\$305,640、每月\$25,470)、 5.億達 (全年\$363,372、每月\$30,281)
8.16	通過管理處更換12台第10代I5處理器 (砌機)，配備Window 10及Office 2016/19 (佳坊電腦)，是項採購共接獲以下3份報價： 1.佳坊電腦 (\$73,248 全包)、2. BNW Techology (\$79,510 未計安裝費)、 3.Mark I (\$74,224)
8.17	通過第21座11樓A室主人房冷氣機台階及外牆紙皮石維修工程 (預算\$16,601-\$21,668)。承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
8.18	通過第27座大堂更換22米80cm DI食水開喉管，回泥及還原路面後加工程 (中暉/\$203,060)。 <i>*根據消防指引不可使用PE喉</i>
8.19	通過第27座大堂天花後加工程1：拆除假天花後鋪滿岩棉板及重造假天花 (聯合/原單\$56,750，後加\$15,000，全單\$71,750)。
8.20	通過第27座大堂天花後加工程2：天花全面積共160平方呎，加塗兩層富思樂 (三柴) Brushbood FLX111 防水隔膜 (承8.19 - 聯合/原單\$71,750，後加\$5,000，全單\$76,750)
8.21	通過C車更換天台泵房上升線 (物料/利民\$12,988) + (代工/俊浩\$13,000)，是項工程共接獲4份物料及3份代工報價： 物料：1.利民 (\$12,988)、2.明發 (\$13,504)、3.錦榮 (\$14,252)、4.利登 (\$14,795) 代工：1.俊浩 (\$13,000)、2.胡聰 (\$13,250)、3.正凱 (\$14,750) <i>*會後跟進代工-俊浩無期改由胡聰承辦有關工程</i>
8.22	通過全苑 (截至10月22日) 後加防疫物資支出 (\$2,700，累計\$157,543.22)。
8.23	通過全苑 (截至10月22日) 後加防疫物資支出 (\$44,344，累計\$720,120)。

9.	<b>其他事項</b>
9.1	主席指出最近兩次常會的結束時間皆超過凌晨2時，很大程度是委員對一些議題意見不一而進入漫長討論，而這些討論卻往往未能得出最終結論。為顧及管理處與會同事的健康，主席建議日後每個議題如在20分鐘內未能達成共識，非緊急的可交小組處理，有了結果後再在常會通過；緊急的可即時投



# 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

	票議決。又個別委員如須提早離開，離開前需授權予一位在席委員，以備有需要時代其投票，以令議決符合法例要求。
9.2	一位申請在天台安裝太陽能板的頂層單位業主已經自行註契，惟現時只有申請編號，暫未知屋宇署是否批准。管理處指技術上可行，如這個案成功註契，日後有意申請的業主可參照此模式。
9.3	有關「華懋」支付大閘八達通系統 80%保養費攤分一事，由於租務部近期再有人事變動，故新主管又要重新檢視資料，初步要求提供過往幾年的鎖車費數據及證明八達通系統確實只供時租及訪客專用等資料。行政主任指人事變動屬不可控制的因素，對於進度延誤表示抱歉，未來仍會盡力跟進。
9.4	委員關注「華懋」繼續將時租車位出售，行政主任表示賣車位是銷售部的決定，但他已反映希望盡量取得平衡，現時會將 4 個車場的一半時租位推出發售。另銷售部希望法團批准「華懋」付費將宣傳單章入信箱。
9.5	管理處電腦大部份已使用超過 10 年或以上，現時管理處共有 17 台電腦(有超過 10 部以上為雙核機)，部份較早前已更換新機將會繼續保留，點算後管理處建議更換 11 台舊機，而為配合未來工作需要，管理處將更新電腦新機選配第 10 代 I5 處理器、8G RAM 及正版 2016 / 2019 Window Office，委員建議多買一台備用，即全數共 12 台。

10	下次開會日期
	2021 年 11 月 19 日 (星期五)

會議結束時間：凌晨 12 時 40 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

12 NOV 2021