



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：2021-1217-9G24

第 9 屆管理委員會第 24 次常務會議會議紀錄

日期：2021 年 12 月 17 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、梁國強、謝健方、羅碧云、劉瀚群
管理公司	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）、魏曙紅（會計文員）
其他人事	William Choi（招商海達）

討論事項

1.	匯報委員出席情況 是次會議的委員總數為 10 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 23 次常會會議紀錄 通過第 9 屆第 23 次常務會議（19/11/2021）會議紀錄。								
4.	揀選 2022 年度屋苑保險承辦商 <table border="1"><tr><td>4.1</td><td>保險中介公司「招商海達」代表蔡先生匯報，本苑保險招標程序一如以往公開透明，所有招標文件均有抄送副本至管理處。招標結束後，中介公司推薦「中國平安」（現投保公司）、「中國太平洋」及「利保國際」3 家公司供法團揀選。</td></tr><tr><td>4.2</td><td>有關公共位置財產保險，屋苑時購買保額為 5 億元，2021 年度保費為 \$450,000，「中國平安」如續約將調減至 \$380,000，「中國太平洋」\$405,000、「利保國際」則為 \$600,000。</td></tr><tr><td>4.3</td><td>公眾責任保險現時購買一次最高賠償額為 2,000 萬元（全年無限），2021 年度保費 \$196,000，「中國平安」今年報價維不變，「中國太平洋」\$160,000、「利保國際」\$200,000。</td></tr><tr><td>4.4</td><td>業主立案法團責任保險，現時購買保額為 1,000 萬元，2021 年度保費 \$14,000，「中國平安」今年報價維不變，「中國太平洋」\$12,000、「利保國際」\$20,000。</td></tr></table>	4.1	保險中介公司「招商海達」代表蔡先生匯報，本苑保險招標程序一如以往公開透明，所有招標文件均有抄送副本至管理處。招標結束後，中介公司推薦「中國平安」（現投保公司）、「中國太平洋」及「利保國際」3 家公司供法團揀選。	4.2	有關公共位置財產保險，屋苑時購買保額為 5 億元，2021 年度保費為 \$450,000，「中國平安」如續約將調減至 \$380,000，「中國太平洋」\$405,000、「利保國際」則為 \$600,000。	4.3	公眾責任保險現時購買一次最高賠償額為 2,000 萬元（全年無限），2021 年度保費 \$196,000，「中國平安」今年報價維不變，「中國太平洋」\$160,000、「利保國際」\$200,000。	4.4	業主立案法團責任保險，現時購買保額為 1,000 萬元，2021 年度保費 \$14,000，「中國平安」今年報價維不變，「中國太平洋」\$12,000、「利保國際」\$20,000。
4.1	保險中介公司「招商海達」代表蔡先生匯報，本苑保險招標程序一如以往公開透明，所有招標文件均有抄送副本至管理處。招標結束後，中介公司推薦「中國平安」（現投保公司）、「中國太平洋」及「利保國際」3 家公司供法團揀選。								
4.2	有關公共位置財產保險，屋苑時購買保額為 5 億元，2021 年度保費為 \$450,000，「中國平安」如續約將調減至 \$380,000，「中國太平洋」\$405,000、「利保國際」則為 \$600,000。								
4.3	公眾責任保險現時購買一次最高賠償額為 2,000 萬元（全年無限），2021 年度保費 \$196,000，「中國平安」今年報價維不變，「中國太平洋」\$160,000、「利保國際」\$200,000。								
4.4	業主立案法團責任保險，現時購買保額為 1,000 萬元，2021 年度保費 \$14,000，「中國平安」今年報價維不變，「中國太平洋」\$12,000、「利保國際」\$20,000。								



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

4.5	全苑職工的勞工保險現時購買保額方面，2021 年度保費\$116,000，「中國平安」如續約將調減至\$96,000，「中國太平洋」\$112,000、「利保國際」\$166,000。另外會所兼職員工（遊樂會助理）因由法團聘請而需分開購買，3 家公司報價同為\$1,000。
4.6	現金保險保額\$150,000，3 家公司保費均為\$3,000。
4.7	至於工程保險（保障所有小型工程）保額 2,000 萬，2021 年度保費\$30,000，「中國平安」如續約將維持不變，「中國太平洋」亦同為\$30,000、「利保國際」\$60,000。
4.8	總保費方面，2021 年度為\$810,000，2022 年度如與「中國平安」續約，將調減 10%至\$720,000。如揀選「中國太平洋」為\$731,000、「利保國際」\$1,000,000。
4.9	蔡先生指，「中國平安」今年保費下調主要因為對方視屋苑為「華懋集團」一員，而「華懋」又為該公司的主要客戶，屋苑亦因此受惠。考慮到價錢最低，加上已連續購買「平保」的保單多年，一直運作理想，故建議繼續選用「中國平安」，建議獲委員接納及通過，惟要求蔡先生代向對方作最後議價。下星期一（12月20日）將最終報價交法團確認。

頁 | 2

5.	匯報防疫措施及物資儲備/補充情況
5.1	物資數量方面，現時口罩存量約 2,700 個，其餘物品存量大致不變，仍會按需要定時作補充。管理處指現時出現新型變種病毒，加上明年初中港有可能通關，加上新年期間供應商放假，故建議補購物資時增加數量，包括消耗量最大的洗手液，委員對此無異議。
5.2	消毒液機現時共有 37 部使用中，庫存則有 20 部。
5.3	上月購買防疫物資及清潔的新增開支，詳見議程 12.22 及 12.23。

6.	匯報消防年檢執修工程進度
6.1	有關 4 個停車場的消防執修工作已經完成，惟因消防圖則支出問題，「港消」須徵收額外收費，即時令總開支遠超標書原定的價錢。反之另一承辦商「唯一」並無加費，由於後加差額甚大，委員通過揀選「唯一」承接餘下消防處申請圖則事宜。
6.2	全苑各座消防執修項目中，消防處指示須優先處理第 12、19、20、21 及 23 座的工程，委員通過揀選「唯一」承接工程。
6.3	消防於較早前一次巡查中，指屋苑大廈梯間使用的塑膠垃圾桶物料不合規格，雖然暫時不會採取行動，但處方會紀錄在案。管理處認為這問題不可忽視，根據消防處指引，該等垃圾桶需使用一種「耐燃」物料（每個約\$500-\$600）如全苑更換，將涉及每座 \$15,000-\$40,000 元支出，對財政狀況較差的座別壓力更大。管理處表示將搜集合規格垃圾桶的資料及價格，會以「壞一個、換一個」的方法處理。但日後如消防處發出命令，就必需全部更換。



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

7. 跟進地底喉維修工程進度																		
2	<p>7.1 「中暉」已完成第 27 座維修地底喉管的工程，總開支為\$381,394（參照下表）。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>維修</th> <th>原估算</th> <th>實量實度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">27座</td> <td>更換食水閘制井, 連帶喉管, 還原及更換廁水閘制</td> <td>\$112,264</td> <td>\$103,439</td> </tr> <tr> <td>更換食水閘喉管, 回填及還原路面</td> <td>\$203,060</td> <td>\$136,555</td> </tr> <tr> <td>更換消防喉管, 回填及還原路面</td> <td>\$83,300</td> <td>\$69,635</td> </tr> <tr> <td>更換消防喉管(加長), 回填及還原路面</td> <td>\$103,200</td> <td>\$71,765</td> </tr> </tbody> </table> <p>7.2 又上次會議通過增購重鋪路面用的百歲磚，原預算為3萬多元。實際補購預算降至約\$13,000。</p> <p>7.3 水務署於兩星期前因閘掣故障，導致深井及青龍頭一帶停水約2小時，在恢復供水後不排除回復供水時谷爆第 24 座及第 5 座藍閘對出至泵房的地底消防喉出現漏水，需作維修。</p> <p>7.4 第 24 座地底消防喉，根據路線及長度（20 米）估算，維修費用為\$126,375。爆喉的位置在閘掣之後，維修費由第 24 座承擔。 管理處會上展示一段第 27 座被更換的廢舊的食水鐵喉，銹蝕及潰爛程度嚴重，建議維修期間如發現食水或沖廁水喉管有破損均一併更換，故或會衍生後加工程及支出，委員同意。</p> <p>7.5 委員建議將喉管拉上路面，方便日後維修，陳副經理指出地底喉維修工程，喉管物料成本甚低，最昂貴的開支是鑿開及回泥重鋪路面，就 24 座維修個案將部份地底喉管拉上路面藏於花槽改為明喉是可行的，藏於行車路的喉管則無法改為明喉，獲委員接納將部份喉管改為明喉。</p> <p>7.6 第 5 座藍閘對出一條直徑 8 吋的 20 米的消防總入水喉破損，現時漏水情況雖然嚴重，但承辦商「中暉」表示難以在農曆年前完成維修，為確保屋苑消防供水正常運作，只能全苑租用 592 支滅火筒（\$210,000）或裝一條由藍閘至泵房的臨時支喉代用，支出為\$62,400 /（承辦商「冠保」）；待過年後再更換主喉，預算為\$297,300（承辦商「中暉」），有關支出將入全苑帳。助理工程主任指租用 592 支滅火筒費用龐大，而且不包人手送往樓層，建議先安裝臨時喉，新年後才進行維修工程，委員接納。</p> <p>7.7 有委員指上屆法團曾於 2017 年提出一項總造價 700 萬元的計劃，將全苑地底喉管拉上路面藏於路邊成為明渠，長遠而言大大減低維修的難度與成本，惟當時被業主召開特別業主大會否決。委員建議如有適當時機，或可重提此計劃。</p>	位置	維修	原估算	實量實度	27座	更換食水閘制井, 連帶喉管, 還原及更換廁水閘制	\$112,264	\$103,439	更換食水閘喉管, 回填及還原路面	\$203,060	\$136,555	更換消防喉管, 回填及還原路面	\$83,300	\$69,635	更換消防喉管(加長), 回填及還原路面	\$103,200	\$71,765
位置	維修	原估算	實量實度															
27座	更換食水閘制井, 連帶喉管, 還原及更換廁水閘制	\$112,264	\$103,439															
	更換食水閘喉管, 回填及還原路面	\$203,060	\$136,555															
	更換消防喉管, 回填及還原路面	\$83,300	\$69,635															
	更換消防喉管(加長), 回填及還原路面	\$103,200	\$71,765															

8. 跟進保安冬防實施及運作情況	
8.1	有關農曆新年前增加 3 名保安崗位一事，其中一個崗位為主要駐守商場大閘入口。專責截查可疑人物的特別更份，此職位於冬防結束後會繼續保留，成為常駐崗位。保安公司將按標書合約價，最快 1 月 5 日安排保安員上班。司庫提出上述要保留常駐崗位需要再議，暫不作實。



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	頭開近 1 座對開行人路將會加裝一道閘門，承辦商「惠南」訂貨中，預計 1 月初可以施工，至於閘門選色可稍後商討，該閘日間會開放，旁晚會關閉，屆時進入本邨人士須經近商場行人路進入。委員指示在百佳側門位置加裝照明。
8.3	主席較早前聯同管理處職員巡查全苑，已在全苑多個隱蔽位置如小路、後山等加裝圍欄、刀片棘線、照明、攝錄鏡及紅外線警報鏡頭等防盜設施。另第 16 至 21 座後山因需要再加裝射燈，故再訂購 20 支應用。

9. 總結 2022 年度財政預算各座財務講解會及發佈工作	
9.1	2022 年度本苑共有 10 個座別需要調升管理費，包括第 1 至 4、6 至 9、23 及 26 座。管理處為各座別獨立舉行的財務講解會已全部完成。惟只有零星業主親到現場及透過網上參與，10 場講解會總計只有 42 位業主參與。每場講解會約 2 小時，詳細向業主介紹本苑各座別獨立帳的特色、透視公共分攤部份、座別外牆工程及設施維護開支狀況，工程或設施採購流程，並匯報了大廈儲備及財務前瞻、分析財務報表及未來開支趨勢等。
9.2	由於大方向是採取赤字預算，即可預期所有座別至明年底的儲備皆有所減少，上述的 10 個座別即使增加管理費，也難以做到收支平衡，因此大部份座別明年有上調的壓力。第 26 座更因已接近負資產狀況，因此加幅最高，達 19%；另外，第 1 座一直被拖延的 A/H 翼的大型外牆維修工程未有納入明年預算，以會另行集資作專案處理，預計每戶需集資約 \$1,600。
9.3	管理處將根據法例，於明日，即調整管理費前 14 天前，於大堂貼出各座物業及車場調升/凍結管理費的通告，並向加費的 10 個座別發佈財務講解會的報告。另外，預計明年中會有另一次中期檢討報告的財務講解會，向相關業戶發表中期財務報告，預視 2023 年的管理費走向。又因為出席人數較少，陳經理指將來的講解會，可考慮將狀況類近的座別合併為一場進行，以提高效率。
9.4	會上業戶關注大維修的問題，管理公司回應現時政府未發出維修令的情況下，不會主動啟動大維修，將沿用現時見爛補爛的策略，每一宗外牆重鋪紙皮石已向小型工程監管局申報並留下紀錄，以減少日後大維修時重鋪飾面的面積。
9.5	陳經理特別提出，部份座別未來無可避免須面對加建無障礙通道的問題，現時全苑有 8 個座別接到居民有關訴求，其中第 3 座有業主曾向平機會投訴，事後因投訴人主動撤消始能暫緩處理，惟日後如再有投訴，因有法例所依，所以到時肯定會收到政府的強制令。因此在明年預算中，已將這項目加入，包括聘請顧問公司進行規劃、入則及造價評估，如果落實，將需向業主進行集資。如大廈財政充裕，屆時可直接由儲備撥款，委員建議再發問卷，諮詢有關業主未來財務部署的意願。主席表示，如取得業主共識，計劃可在明年下半年正式啟動。
9.6	經了解後，出席的業主大致對今次調升管理費態度中性至正面，有業主提出即使收支平衡，每年也應作酌量調升，一方面讓大廈多儲一些錢，另可減低他日如有需要作較大幅度調升時的震盪，委員對此表示認同。



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

9.7	第9座因維修基金現時累積逾22萬赤字，故未來的維修支出，將由儲蓄基金支帳。待維修基金在未來一段時間可收取每月管理費總和的11%淨收入，令帳戶逐漸回復正常。陳經理補充，除第1座外，第6及9座情況比較嚴峻，赤字預算下年底儲備僅餘1個月管理費總和，而來年雨季時將相當關鍵，如屆時有超出預算維修工程，或有集資的需要。
9.8	大廈儲備一向以3個月管理費總和為安全警戒線，惟本苑因樓齡關係，面對設施老化及不時發生突發性的大型維修開支，委員認同應將儲備安全指標由3個月提升為6個月，日後的財政預算可以此基數以作規劃。而若按此新指標，將有再多11座大廈未能達標，未來數年都有調升管理費的需要。

S. 特別議程：第24、27及28座回贈管理費事宜	
S.1	雖然大部份座別都正面對或即將面對財務壓力，但有5個座別（第18、21、24、27及28座）財政狀況仍然穩健，全部有超過10個月管理費總和的儲備，另外4個停車場總儲備更高達40個月管理費總和。司庫及羅碧云委員指現時本港經濟環境轉差，既然大廈庫房「水浸」，建議在不影響大廈運作下「派糖」，以現金回贈或減免部份管理費的方式回饋業主，並建議退還或減免3個月管理費。
S.2	陳經理補充，大廈儲備如出現「水浸」情況，建議將錢用於優化及更新公共設施，從而令大廈增值，效果將勝於回贈或減費。
S.3	主席及秘書皆認為大廈有此儲備，應繼續保持，如選擇「派糖」將令儲備縮減，削弱大廈未來的應變能力。上述各座現時雖然儲備充裕，但由於今年財政預算為赤字開支，在凍結管理費下明年底儲備必然會下降。而大廈樓層舊式鐵水管亦已老化，到了更換年期，又有前述或須撥備加建障礙通道開支及分攤與日俱增的全苑公共設施維護費用等，再加上一些可預視的外牆維修及水泵更換等開支，第18及21座並沒有太大「派糖」空間。
S.4	主席補充，帳面上第21座雖然儲備最多（15.89月），但評估過明年的潛在開支後，在赤字預算下儲備會減少57萬，因此不宜「派糖」。秘書特別指出，第16至21座的樓齡已34年，外牆維修愈見頻密，而因樓宇設計關係，維修時往往需搭建特大棚架才能完成，加上外牆的藍色飾面的成本比一般紙皮石貴，這亦須納入考慮因素之中，因而對2023年度第21座有調升管理費的壓力。
S.5	至於第18座有11.72月的儲備，除有無障礙通道因素外，其光井位置地喉滲水問題需重造一條去水渠，連同其他設施維修已預留\$400,000，因此亦無太大回贈空間。
S.6	羅碧云委員提出，須向上述兩座業主詳細解釋未能獲得減免的原因，陳經理答應如有需要，可作安排一場講解會，以加強溝通。
S.7	至於第24座（11.59月）、27座（15.37月）及28座（12.92）確有「派糖」空間，第24座因多年來一直繳交較高的管理費而錄得理想盈餘數字，赤字預算後約有148萬，扣除剛發生的地底消防喉入水喉爆裂的事故（見議程7.4），假設另外2組地底喉全部需要更換的40萬後，另外大廈即將更換



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

		食水及沖廁泵及變頻控制器，連工包料要預留\$160,000。司庫則指上述預留金額僅屬假設，未必會盡用，故建議豁免第 24 座 2022 年度 2 個月管理費。主席與秘書擔心如今日為博一時掌聲，一旦超額豁免，到 2023 年又調升，恐令業戶觀感更差，故反建議豁免 1 個月管理費金額（以明年其中 2 個月管理費半費形式進行回贈）。黃楊慕蓮委員亦指應保留較多儲備的做法較理想。由於未能取得共識，最終須投票決定。結果豁免 2 個月方案 3 票贊成 5 票反對；豁免 1 個月方案則獲全體贊成。
	S.8	至於第 27 及 28 座，由於樓齡較新，較少外牆維修，加上入伙時已設置無障礙通道，全座水管皆為銅喉，水泵亦無更換需要，撇除上述因素，令維修預算較低。不過，第 27 座最近維修地底水管花費近 40 萬（見議程 7.1），第 28 座則因與第 27 座同時落成，其設施損耗理應與 27 座相若，故亦需作同等的維修預算，加上 28 座較 27 座少 1 層，每年實際少收近 9 萬元管理費，因此減免空間稍低於 27 座。計算赤字預算後，第 27 及 28 座的實際儲備分別為 8 個及 7 個月，按新訂的 6 個月儲備安全標準，各有「派糖」2 個及 1 個月的餘裕。最終委員投票通過，第 27 座豁免 1.5 個月管理費（5 票贊成 / 3 票反對，明年其中 3 個月管理費半費形式進行回贈）及第 28 座豁免 1 個月（5 票贊成 / 3 票反對，明年其中 2 個月管理費半費形式進行回贈）的方案。
	S.9	有關之豁免安排及細節，將在下次財務小組及常務會議商討及確認。

10. 商討籌備農曆新年活動事宜	
10.1	由於疫情持續，農曆新年慶祝活動的形式和規模大致與今年相若，一切從簡，除新春酬神上香外，不會安排舞龍舞獅、行大運、嘉年華會及派燒肉等活動。
10.2	委員選定 2 月 6 日（大年初六）舉行酬神上香，當日由主席及眾委員代表為屋苑祈福，亦會開放予居民自由上香，另酬神燒豬（1 隻）及果品數量與去年相同。
10.3	年廿九大除夕按慣例，管理處代表與法團委員將到青龍頭天台廟上香，今年添香油與去年一樣為 \$1,000。
10.4	委員建議應強化全苑外圍的新年燈飾，以增加新年氣氛，高級主任指約 2011 年曾外判承辦商為屋苑佈置，其後一直沿用該批燈飾，過往曾補購少量燈飾。致 2016 年開始因人手問題，改為在一些地標或顯眼位置擺放，剩餘的燈飾存倉損耗情況未明，需檢查點算後再行補購，但時間上或會較倉卒，秘書則指坊間應有燈飾租賃公司，指示管理處可嘗試尋找此類服務。
10.5	高級主任表示盡趕在 12 月底前完成報價，再交委員審批。
10.6	陳兆鴻委員建議，屋苑已接超過兩年沒有舉辦大型戶外活動，而現時郊遊已成香港人假日的熱門節目，故建議考慮舉辦一次行山活遠足活動，又或其他一日遊旅程。但其他委員表示現在非合適時候，應待疫情緩和後再作安排。



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

11. 各小組工作報告

11.1 財務小組

- a. 第 10 座 7 樓一單位因座廁爆喉漏水至室外，並波及升降機，保養商報價維修費 \$25,710，公證行審視後並無反對，故委員同意盡快進行維修，有關開支將向肇事業戶追討。
- b. B 車場一宗因天花跌落損壞車頂的保險索償個案，車主索償維修費 \$32,800 及其他精神損失。公證行建議屋苑支付 \$10,000 墊底費，之後交由保險公司全權跟進。委員關注由於車主申索不止維修費，故須向保險公司了解假如一旦該車主不滿意賠償額而最終訴諸法庭，支付 \$10,000 後屋苑是否已完全免責。
- c. 另一宗個案發生在藍閣外，車主聲稱被屋苑跌落的碎石擊中損壞車頂，索償 6 千多元。公證行調查後，該車曾經駛離現場，因此屋苑毋須負責，故拒絕索償。

11.2 工程小組

- a. 工程部將於新年前完成為全苑路邊欄杆重髹漆油的工作。
- b. 維修部已經完成車場出路燈安裝，為消防執修項目之一。
- c. 有關第 8 座後山加建圍網及刀片棘線的工程，承辦商「三興」已全部完成。
- d. 第 10、11 座及 16 至 18 座後方加建圍欄工程已集齊報價，詳見議程 12.11 及 12.12
- e. 第 18 至 19 座之間有另一條通往後山隱蔽小路及第 19 至 21 座公園後斜坡將會加裝鐵絲網，工程部正準備報價單；另第 20 座通往菜園村的樓梯亦會加裝一道閘，安裝後日間會開放，晚上則會關閉。

11.3 康樂及環境衛生小組

- a. 有關廚餘計劃，已遞交申請表。屋苑只收到 309 封回條，早前接獲環境保護署回覆，指本苑只符合申請一部機的資格，如想申請更多部，則需更多回條。另申報開支預算方面亦應對方要求作出部份調整，並於月底補交。委員指示須再做文宣及派發問卷，希望可催谷回條數目。
- b. 第二期「樂悠天地」種植活動將於明年 4 月展開，2 月農曆年過後會安排住戶申請，有最近才取得後備資格開始種植的業戶反映中途才接手，未及種出農作物就要被收回種植盆，覺得不合理，要求給予其 6 個月時間，法團委員指難以遷就個別業戶的需要，但建議可豁免其費用，各委員同意。另明年會另覓新地方，希望可擴大「樂悠天地」的規模，而第 21 座後山位置將會是其中一個選擇。
- c. 接獲住戶投訴，指 C 車場天台有人於清晨練習拳擊，發出之聲音影響周邊低層住戶，亦曾經報警處理，管理處會張貼相關告示，但如情況未有改善，或會考慮限開放時間，於晨早時段封場。
- d. 兩位管理處屋苑助理物業主任因兼任童軍領袖而需購買制服、配飾及徽章共 \$835，是項支出由管理公司 (T.L.60) 帳戶支付。



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

11.4 保安及交通事務小組

- a. 有關清理車場公共位置雜物，繼上月掃蕩B場後，情況已大有改善，下周（22日）會再進行另一次處理C及D車場的清場行動。另外，地政署已多次入村巡查，並已紀錄多個車位內雜物違例的個案。
- b. 有關4個中速充電車位，現時仍在免費試用中，管理處有定期抄錶以計算電費成本。至今共有36輛本村車登記。測試期間發現KIA、日產及寶馬等品牌的一些型號在使用Universal叉座時或因機件未能匹配，會自動降至慢速。
- c. 收費機申請已經獲批並已到位，惟因熟習操作需時，故主席決定將免費期延長，至農曆年後才開始正式收費，委員商討後決定收費為每小時\$20，當中的\$15為電力成本。
- d. 有關向政府申請充電車資助一事，中電較前已派員到本村視察，將會撰寫報告交予環保處。據初步了解，由於受車場興建時的供電配套所限，本苑車場要安裝三相快叉，技術上存在難度。
- e. 繼向車場抹車人士派發出工作證以便識別及監管後，下一階段輪到屋苑工程承辦商，管理處已訂製證件，預計明年1月上旬起實施。至於第3階段將會擴展至要求所有業戶僱用的裝修工程人員均需登記及領證。
- f. 本月共審議3宗鎖車申訴個案，其中XR68XX可獲退款，但下不違例，另外2宗US92XX及LN22XX的申訴則未被接納。
- g. 由於發現不少車輛佔泊時租車位被扣鎖後，車主以種種理由要求解鎖，部份停泊時間更長達數日甚至數周。委員指示日後如遇到停泊超過24小時的個案，如車主願意支付全額的時租停泊費，保安可為其免費解鎖。
- h. 管理處已備有一份經常性路面違泊/佔泊時租車位的車輛的名單，委員指示保安須特別「關注」這些車輛的動向，如發現有違規，須優先處理，並嚴格按時執行鎖車。
- i. 保安經理將於1月15日離任，保安公司將盡快安排接任人與管理公司及法團會面，以協調交接工作。

12. 審議及通過各項待批請購及工程申請

- 12.1 追認通過第4座9樓C室睡房花槽外牆紙皮石後加維修工程，（原單\$33,806，後加棚\$6,950/永昇、石\$5,402/文氏，全單\$46,158）。
- 12.2 通過第12座9樓C室睡房窗頂簷篷紙皮石維修工程。（預算\$17,403-\$22,708）。承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
**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。*
- 12.3 通過第12座22樓C室客廳睡房頂外牆紙皮石維修工程。（預算\$35,206-\$48,585）。承辦商棚選「日峰」、石選「文氏」。
- 12.4 追認通過第17座9樓B室主人房外牆紙皮石維修工程，（預算\$11,302-\$17,320）。承辦商棚選「日峰」、石選「文氏」。
- 12.5 追認通過第17座14樓B室外牆紙皮石後加維修工程，（原單\$13,402，後加棚\$5,000/永昇、石\$3,800/文氏，全單\$22,202）。



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

12.6	通過第 20 座 3 樓 B 室主房外牆紙皮石維修工程 (預算\$7,602-\$14,280)。承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
12.7	通過第 20 座 19 樓 B 室客廳外牆紙皮石維修工程 (預算\$18,902-\$26,455)。承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
12.8	暫緩通過第 26 座 4 樓 B 室客廳露台外牆、客房冷機台板瓷磚維修工程 (預算\$29,404-\$41,445)。 <i>*由於第 26 座財政儲備緊絀，工程並緊急，委員決定故暫緩通過。</i>
12.9	暫緩通過第 26 座 5 樓 B 室客廳露台外牆瓷磚維修工程 (預算\$20,003-\$128,988)。 <i>*由於第 26 座財政儲備緊絀，工程並緊急，委員決定故暫緩通過。</i>
12.10	暫緩通過第 8 座天台月 B 梯安裝密板鉛水鐵料單掩門框一套。是項請購共接獲 4 份報價。 <i>*秘書要求門框為雙向可開把手設計，故暫緩通過，要求管理處物色該等規格之報價後再議。</i>
12.11	通過第 11 至 12 座後山坡位置安裝支撐杆及更換鐵繼網。(三興/議價後 \$29,000)，入全苑帳。是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 三興 (議價後\$29,000)、2. 聯合 (議價後\$29,000)、 3. 胡聰 (\$32,000)、4. 中暉 (\$40,000)
12.12	通過第 16 至 18 座後位置安裝支撐杆及更換鐵繼網。(三興/議價後 \$44,000)，入全苑帳。是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 三興 (議價後\$44,000)、2. 聯合 (議價後\$46,000)、 3. 中暉 (\$46,750)、4. 胡聰 (\$56,000)
12.13	通過第 25 座更換 1 號高福牌 3 匹食水加壓泵 (吉龍/\$10,700)，是項請購共接獲以下 5 份報價： 1. 吉龍 (議價後\$10,700)、2. 國泰 (\$11,000)、 3. 漢記 (\$11,700)、4. 東源 (\$12,850)
12.14	通過第 27 座外圍更換食水閘掣掣井，連帶喉管，還原及更換廁水閘掣工程，工程及用料採實量實度計算。(中暉/\$103,439)
12.15	通過第 27 座更換食水喉管、回填及還原路面後加工程 1，工程及用料採實量實度計算。(中暉/\$136,555)
12.16	通過第 27 座更換食水喉管、回填及還原路面後加工程 2，工程及用料採實量實度計算。(中暉/\$69,635)
12.17	通過第 27 座更換食水喉管(加長)、回填及還原路面後加工程 3，工程及用料採實量實度計算。(中暉/\$71,765)
12.18	通過 B 車場 2 樓 173 與 127 車位之間車路補做士坡令 (聯合/\$17,000)，是項請購共接獲以下 5 份報價： 1.聯合 (\$17,000)、2.冠保 (\$19,000)、3.海龍 (\$19,600)、 4.勝記 (\$21,900)、5.長城 (\$26,000)
12.19	通過 A 及 D 車場天台更換高福 CR10 三相加壓泵 (力霸/\$12,680) 是項請購共接獲以下 3 份報價： 1. 力霸 (\$12,680)、2. 東源 (\$14,300)、3. 建成 (\$16,320)
12.20	追認通過第 1 座 9 樓 C 室睡房花槽外牆紙皮石維修工程 (預算\$22,703-



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 | 10

	\$27,568), 承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
12.21	通過第 1 至 5 座、8 座、第 13 至 16 座、19 至 21 座及 26 座更換防盜架；以加強防盜（胡聰/\$145,950），是項代工服務有 3 家承辦供選擇： 1. 胡聰（\$145,950/每工\$1,050）、2. 俊浩（\$145,950/每工\$1,050）、3. 正凱（\$194,600/每工\$1,400） <i>*胡聰與俊浩同價，但後者未能提供施工期，故揀選胡聰。</i>
	各座工數及支出如下： 第 1 座（14,700 / 14 工）、第 2 座（14,700 / 14 工）、 第 3 座（16,800 / 16 工）、第 4 座（16,800 / 16 工）、 第 5 座（14,700 / 14 工）、第 8 座（14,700 / 14 工）、 第 13 座（16,800 / 16 工）、第 14 座（16,800 / 16 工）、 第 16 座（14,700 / 14 工）、第 19 座（14,700 / 14 工）、 第 20 座（16,800 / 16 工）、第 26 座（16,800 / 16 工）
12.22	通過全苑（截至 12 月 17 日）後加防疫物資支出（\$2,400，累計 \$164,424）。
12.23	通過全苑（截至 12 月 17 日）後加清潔服務支出（\$35,740，累計 \$790,592）。
12.24	通過 2021 年全苑消防年檢執修工程，減去工程部自處理部份、車場執修及減去 12,19-21,23（唯一/\$160,810）是項服務兩家中標承辦商報價如下：1. 唯一（\$160,810）、2. 港消（\$328,600）

13.	其他事項
13.1	「華懋」支付分攤大閘及車場八達通保養費一事，現時有關支票審批已到總監級階層，行政主任表示會繼續協助跟進。
13.2	城規會就屋苑周邊新發展地產項目，因未能完成處理發展商提交的補充文件，諮詢期及原定 12 月 10 日召開的會議一再順延至明年 1 月底，法團已發通告通知業戶，並會繼續關注事件發展。
13.3	截至 31/12/2021 新增 2 間豪景花園業主立案法團認可承辦商，分別為「唯一（香港）工程有限公司」及「奧維有限公司」。

14.	下次開會日期
	2022 年 1 月 14 日（星期五）

會議結束時間：凌晨 1 時 15 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

-7 JAN 2022