



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：2022-0114-9G25

第 9 屆管理委員會第 25 次常務會議會議紀錄

頁 | 1

日期：2022 年 1 月 14 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（行政主任/商場代表）
管理公司	陳浩銘（物業經理）、梁苑霞（高級物業主任）、劉健明（物業主任）、黃子斌、黃立基（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 7 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 24 次常會會議紀錄 通過第 9 屆第 24 次常務會議（19/12/2022）會議紀錄。						
4.	匯報揀選 2022 年度屋苑保險保單事宜 <table border="1"><tr><td>4.1</td><td>上次常務會議，委員於聽取中介公司的報價分析後，意向一致揀選與「中國平安」續約，並指示中介公司再與其議價。最終「中國平安」在原報價 \$720,790.8 中再減 1 萬元，計算釐印費後實收 \$710,780.8。</td></tr><tr><td>4.2</td><td>管理處已填妥各員工的勞工保險，待管理公司及法團簽署後交保險公司跟進，保險合約始會正式生效。</td></tr><tr><td>4.3</td><td>管委會正式通過揀選「中國平安」為 2022 年度屋苑保險合約承辦公司。</td></tr></table>	4.1	上次常務會議，委員於聽取中介公司的報價分析後，意向一致揀選與「中國平安」續約，並指示中介公司再與其議價。最終「中國平安」在原報價 \$720,790.8 中再減 1 萬元，計算釐印費後實收 \$710,780.8。	4.2	管理處已填妥各員工的勞工保險，待管理公司及法團簽署後交保險公司跟進，保險合約始會正式生效。	4.3	管委會正式通過揀選「中國平安」為 2022 年度屋苑保險合約承辦公司。
4.1	上次常務會議，委員於聽取中介公司的報價分析後，意向一致揀選與「中國平安」續約，並指示中介公司再與其議價。最終「中國平安」在原報價 \$720,790.8 中再減 1 萬元，計算釐印費後實收 \$710,780.8。						
4.2	管理處已填妥各員工的勞工保險，待管理公司及法團簽署後交保險公司跟進，保險合約始會正式生效。						
4.3	管委會正式通過揀選「中國平安」為 2022 年度屋苑保險合約承辦公司。						
5.	匯報最新防疫措施、物資儲備/補充情況 <table border="1"><tr><td>5.1</td><td>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，會按需要定時作補充。惟在新型變種病毒疫情下，本月已增加了消毒火酒的訂購量。</td></tr><tr><td>5.2</td><td>匯報上月購買防疫物資及清潔的新增開支，詳見議程 10.4 及 10.5。</td></tr><tr><td>5.3</td><td>近期第 2、7、11 及 16 座皆有住客被衛生防護中心帶走作 21 或 14 天的隔離檢疫。每當有住客被送檢，清潔部會在該座別進行消毒，直至該住客返家為止。</td></tr></table>	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，會按需要定時作補充。惟在新型變種病毒疫情下，本月已增加了消毒火酒的訂購量。	5.2	匯報上月購買防疫物資及清潔的新增開支，詳見議程 10.4 及 10.5。	5.3	近期第 2、7、11 及 16 座皆有住客被衛生防護中心帶走作 21 或 14 天的隔離檢疫。每當有住客被送檢，清潔部會在該座別進行消毒，直至該住客返家為止。
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，會按需要定時作補充。惟在新型變種病毒疫情下，本月已增加了消毒火酒的訂購量。						
5.2	匯報上月購買防疫物資及清潔的新增開支，詳見議程 10.4 及 10.5。						
5.3	近期第 2、7、11 及 16 座皆有住客被衛生防護中心帶走作 21 或 14 天的隔離檢疫。每當有住客被送檢，清潔部會在該座別進行消毒，直至該住客返家為止。						



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

5.4	由於疫情漸趨嚴重，「華懋」於昨日（1月13日）開始實施員工居家工作的防疫措施，現時除水電、維修及園藝等最前線員工維持正常上班外，文員、會計及物業主任將分成兩組，一組正常上班，另一組則居家工作，一組每星期輪調一次，以減低一旦有員工染疫，管理處服務停擺的風險。
5.5	居家工作的同事會以視像會議、遠端連結公司伺服器來處理工作，盡量以電話與客戶聯絡。另外上班員工嚴禁在管理處內進食，以防交叉感染。
5.6	管理處已強烈呼籲所有外判員工，包括保安及清潔接種疫苗，並提交予管理公司存檔紀錄，至於部份因年紀或其他健康理由而不宜接種者，亦會要求承辦商提供醫療證明。
5.7	管理處員工方面，39人中已有30人接種，比率逾70%。
5.8	另由於屯門區被政府列作高危地區，故居住該區的員工會按政府指引進行每隔3日1次檢測，取得陰性證明後始能上班。夜更未接種疫苗的保安下班後須自行到其社區進行檢測；至於日更則會安排巡邏車分組接載前往檢測點。
5.9	為減少社交接觸，管理處較早前已發出通告，除非緊急事故，否則員工盡可能不進入大廈、樓層及單位工作，居民如要求助，可透過電話、電郵及短信等與職員聯絡。通告發出後未有業戶提出反對，而最近兩日管理處的人流亦明顯減少。
5.10	有委員提出是否可要求居民押後一些沒有逼切性的家居裝修，以減少相關人員進入大廈及樓層。陳經理回應由於政府現時沒有任何禁止措施，故只能勸喻，另已指示保安須嚴格執行為所有訪客登記資料，包括身份證、職員證及出入時間，以便監察及追縱。
5.11	鑑於疫情令員工有可能因其所居住大廈或社區有染疫個案而需要進行一次或多次強檢，並需取得陰性證明報告後始能上班，然而利用政府檢測服務需時較長，或會延誤員工上班，因此委員同意管理處員工如有需要，可到社區中心付費進行檢測，相關費用由屋苑支付。

6.	跟進消防年檢執修工程進度
6.1	上一次常會通過揀選「唯一」接替「港消」，承接第1至28座大廈執修項目及「港消」車場部份申請圖則的工作；總支出\$174,924。管理處已發信通知「唯一」，對方回覆因備料需時，需待農曆新年後才能開工，到時會提交工作時間表。
6.2	至於「港消」較早前完成的部份，全部已發出證書並已交至消防處。

7.	跟進地底喉維修工程進度
7.1	第24座更換地底食水喉及消防喉工程，其中消防喉已更換完成，及後更換食水喉時，承辦商「中暉」發現閘掣未能閉緊引致漏水，故需備料先換新閘掣後才能換水管，預算下星期可以施工，閘掣價錢為\$4,150，但換掣時需要全苑暫停供水約半天。工程主任建議1月21日（星期五）進行停水換掣，當日有3名水電工當值，萬一工程進行時衍生其他事故也有足夠人手支援，委員同意，指示管理處及早通知居民，並在施工前一晚打滿各



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

	座食水缸，以將對居民影響減至最低。
7.2	至於第 5 座近藍閘路面搭建臨時水管工程，交由承辦商「冠保」負責，助理工程主任表示於施工前曾多次提醒「冠保」鋪喉路線，但對方未有聽從，影響承辦商「中暉」補設主喉的工程，故要求「冠保」重造，管理公司又指留意到「冠保」施工時未有做好圍封等安全措施，情況並不理想，會紀錄其表現，以作日後招標同類工程的參考。

8.	跟進及商討 2022 年度個別座別之特別財務安排	
8.1	第 6 座較早前發現地底沖廁喉爆及閘掣未能閉緊，需要作出更換，惟該座儲備基金剩餘不足 3 萬元，如再做上述工程便會成為負資產。因此有集資需要，陳經理指農曆年後將安排一場財務講解會，向業戶解釋最新情況。	
8.2	有關第 1 座每戶集資 \$1,600，以處理拖延已久的 A/H 翼的外牆維修，管理處較早前已發信向業戶作出集資預告，暫時未有收到反對意見，故建議在 3 月份內進行集資，委員並無異議。	
8.3	根據上次常會決議，第 24、27 及 28 座因財政儲備充裕，除凍結今年管理費外，另有回贈管理費措施，管理處建議以下安排： 第 24 座所有單位於 3 月及 4 月份只須繳交半額管理費；合共減免 1 個月管理費； 第 27 座所有單位於 3 月、4 月及 5 月份只須繳交半額管理費；合共減免 1.5 個月管理費； 第 28 座：所有單位於 3 月及 4 月份只須繳交半額管理費，合共減免 1 個月管理費。	
8.4	以上安排獲委員接納，管理處將會按時執行，並會向業戶發放通告。	
8.5	至於今年度需增加管理費的 10 個座別，業戶迴響不大，至今只接獲 2 封業戶來信表達意見及少量電話查詢。	

9.	各小組工作報告	
	9.1 財務小組	
	a.	有關 2015 年度的核數報告，雖然核數師已經蓋印，但仍有一些細節需要備注加簽，會計主任正在跟進中，確認無誤再交三司補簽後正式完成。
	b.	至於 2016 年度的核數報告，會計主任表示今年夏天應可完成並交予核數師；至 2022 年底可望完成 2017 及 2018 年度的報告及交予核數師。至於 2019 及 2020 年度報告將於明年開展，因此預計今年 6 月召開的業主周年大會，將加入投票揀選 2019 及 2020 年度承辦核數師的議程。
	9.2 工程小組	
	a.	第 12 座需更換食水泵，水泵較早前已經購備，計劃在農曆新年前安裝，由於工程部未能安排人手，故交由代工「胡聰」處理，支出為 \$9,550。
	b.	農曆新年前重鬆全苑欄杆、燈柱及村巴士設施的工作，由於工程部兩名員工較早前退休，另一人已辭職，至今一直未能招聘到替補，令進度被拖延，因此會聘用「聯合」為代工以追趕進度，共 150 工，每工 \$1,100，總



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

		支出\$165,500。
	c.	對於招聘困難，管理處表示現時維修雜工人手十分短缺，而他們一般傾向選擇做散工多於受僱定薪長工，以獲取更高薪酬。因此日後或需更多僱用代工處理同類工作。委員對此無異議，惟要求管理處製定詳盡分區規劃，代工須提供完工報告及相片，以便整合數據，管控日後工作規劃及開支。
	d.	有關車場申請EV充電車資助計劃已遞交文件，「中電」亦已派人到屋苑實地視察，稍後將報告交環保署審批。
9.3 康樂及環境衛生小組		
	a.	泳池的服務合約將於2月開始招標，合約期一如以往，由5月第3個星期日（15日）開始至9月30日，保養合約則至2023年5月16日。標書將加以下特別條款： 1) 救生員必須已接種疫苗； 2) 備有AED心臟起顫器及其使用證書。
	b.	由於使用人數偏低，故管理處建議今年繼續停開心形泳池，但標書內仍然保留心池的報價，以供參考。
	c.	有委員提出將心形泳池改裝成派對場所供業戶租用的構思，管理處指當中涉及牌照等法律問題，因此須先徵詢法律意見。
	d.	2021年泳池收入方面，共售出6,842張成人票（收入\$136,840），長者票1,686張（收入\$15,174），早晨特惠票1,530（收入\$15,300），總收入累計\$167,314。另外送出424張長者贈券（總值\$8,480）。
	e.	維修保養方面，B池循環系統有部件須盡快更換，否則會燒泵及影響水質，而心池只需更換沙缸及沙，但心池來年計劃不開放，更換項目可稍作延後。最終委員通過B泳池維修項目，另指示密切監察水質變化情況。先收集心池維修項目的報價，如價錢合理再議決定是否今年一併處理。
	f.	有關網球場維修地面問題，之前的常會皆曾討論，結論是因成本問題未獲通過，只作小修小補。惟較早前有使用者使時因場地不平導致受傷，將觸發保險索償，公證行亦指屋苑須為此負上責任，因此管理處建議招標作較大規模復修，工程主任已製訂兩種維修方案，標書亦已製作完成，稍後將展開招標。惟考慮到成本問題及用者自付原則，重鋪後須增加租場費。
	g.	籃球場的情況相若，也會納入標書維修項目之內，收集報價。
	h.	有關申請廚餘機，已將文件交予相關機構等待批核。由於經多番宣傳後仍只收到來自業戶的309封意向書，僅達申請一部機的門檻，因此預計最終全苑只能有一部機投入服務。
	i.	有關屋苑充電車及智能櫃借用A及B車場、第2、11、17、28座大廈電力的電費回撥已計算完成，將實報實銷由全苑回撥予各座別。至於充電車位所用的電費將由車場回撥至全苑。
	j.	上次會議委員指示管理公司向設計公司索取燈飾報價，管理公司已搜集多個報價，費用由5萬至10萬不等，而有委員曾提出以外判合約形式聘請設計公司擺放燈飾，節日過後回收。高級主任表示曾嘗試尋找有關設計公司，惜沒有一間能提供上述服務。委員表示燈飾費用太大加上未能確定貨期不贊成購買，建議來年去信「華懋」及其他承辦商尋求贊助。



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

9.4 保安及交通事務小組

- a. 有關清理車場公共位置雜物，12月22日及1月6日已先後針對C及D車場進行清場行動。稍後會安排將無人認領的雜物清走。主席指示，日後再發現放置在車場公共位置雜物，管理處毋須作出任何警告直接移走。
- b. 有關閉路電視系統保養已於2021年底到期，1月份仍由「安高」負責，且不收費用。管理處已招標新一份保養合約，分別為11個月及23個月合約供委員選擇，內容包括全苑所有CCTV及更換8、16及32分割的組合報價，招標仍在進行中。管理處收齊報價後，將上報至委員群供委員揀選，並於下次常會追認。
- c. 本月審議1宗ND13XX的鎖車申訴個案，委員審視後，未有接納車主的理據，故不予退款。
- d. 12月份共鎖車33部，24輛為屋苑車，另外9輛為街外車。
- e. 管理處報告充電車位自9月28日起供用戶免費試用後的使用及電費數據，1號Tesla車位共使用861小時，平均每小時電費支出\$10.65；2及3號Tesla車位，分別為668/490小時，平均每小時電費\$10.67/\$9.98；至於4號Universal車位則為436小時及\$5.21。
- f. 數據顯示，Universal車位的積電量遠較Tesla為低，但為免行政混亂，委員不打算將收費分級，仍維持上次會議決定，每小時充電收費為\$20。至於部份Universal型號車輛使用4號位時未能達至中叉的效果，原因不詳，委員表示對於個別個案愛莫能助，車主只能自行選擇是否使用。
- g. 保安公司高級經理將於1月15日離職，接任人為前高級警務人員，稍後將邀約其與委員見面及開會，商討交接事宜及屋苑日後保安工作安排。

1

10. 審議及通過各項待批請購及工程申請

- 10.1 追認通過第10座4樓D室主人房窗簷篷外牆紙皮石維修工程，(預算\$10,129-\$11,291)。承辦商首選「永昇」、石首選「盛譽」。
- 10.2 通過第21座13樓B室客廳外牆紙皮石維修工程。(預算\$14,160-\$15,803)。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
**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。*
- 10.3 通過第25座22樓B室主人房至客房窗簷外牆紙皮石維修工程。(預算\$16,620-\$18,783)。承辦商首選「永昇」、石首選「盛譽」。
- 10.4 全苑(截至1月12日)未有後加防疫物資支出(累計\$164,424)。
- 10.5 通過全苑(截至1月12日)後加清潔服務支出(\$36,784，累計\$827,340)。
- 10.6 通過第19座地下外圍小橋流水修補麻石圍欄工程(勝記/\$11,500)。是項工程共接獲以下4份報價：
1. 勝記(\$11,500)、2. 聯合(議價後\$14,500)、
3. 三興(\$22,000)、4. 文氏(\$28,000)
- 10.7 通過第19座地下外圍小橋流水修補麻石圍欄工程(三興/\$237,000)。是項工程共接獲以下5份報價：
1. 三興(\$237,000)、2. 祥業(\$241,500)、



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

	3. 聯合 (\$480,000)、4. 雅聯 (\$577,400)、5. 文氏 (\$896,000)
10.8	通過第 B 泳池更換循環系統工程，全苑帳。(蔚藍/\$31,000)。是項工程共接獲以下 4 份報價：
10.9	暫緩通過 心形泳池更換循環系統工程，委員指心池今夏極大可能繼續關閉，不宜投放資源，因此暫時擱置。是項工程共接獲以下 4 份報價。
10.10	通過冬防增加 3 名保安員由 1 月 4 日至 31 日當值安排。(安民警衛/按合約每更\$900，總計\$73,800)
10.11	通過遊樂會基金預撥新年活動經費，實報實銷。(\$10,000)
10.12	通過第 1 至 28 座、遊樂會及頭開購買各式年花 (萬成/\$18,470)。是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 萬成 (議價後\$18,470)、2. 東記 (\$26,100)、 3. 森記園 (\$27,500)、4. 綠森林 (\$33,100)
10.13	通過全苑修樹及移除枯樹工程 (翔磯/\$84,000)，是項請購共接獲以下 4 份報價： 1. 翔磯 (\$84,000)、2. 都市 (\$90,000)、 3. 豪景綠化 (\$99,600)、4. 碧瑤 (\$135,000)
10.14	通過第 7 座泵房購買高福牌 CR10-06 三相 3 匹加壓泵 (吉龍/\$11,600)。是項採購共接獲以下 6 份報價： 1. 吉龍 (\$11,600)、2. 國泰 (\$11,750)、3. 高福 (\$13,360)、 4. 東源 (\$14,000)、5. 志豐 (\$14,500)、6. 建成 (\$15,800)
10.15	通過全苑欄杆、燈柱、休息亭及村巴士站設施重新髹油代工費用。(聯合/\$165,500)
10.16	通過第 12 座地下泵房更換食水泵代工費用。(胡聰 / \$9,550)

11.	其他事項
11.1	「華懋」支付分攤大閘及車場八達通保養費一事，現時有關支票租務部總監仍未簽署，行政主任表示在其層面難以再作跟進，建議以法團表示稍後去信華懋，敦促租務部盡快簽票，委員指示管理處草擬信件。
11.2	城規會就屋苑周邊新發展地產項目的諮詢會經一再延期後，將於 1 月底舉行，陳經理及多位委員表示屆時會出席，之後向業戶報告最新發展。
11.3	有關 2022 及 2023 年度的升降機保養合約，委員揀選繼續由三家原廠保養商承辦，即「耀天」(日立機 / \$1,007,760)、「星瑪」(金星機 / \$2,419,200) 及「電梯工程有限公司」(東芝機/\$2,291,250)。
11.4	有關 2022 及 2023 年度的電視公共天線保養合約，共 3 家公司包括「環衛」、「視訊通」及「展卓」。其中「視訊通」雖然價錢最低，但因公司規模較小，加上過往曾服務本苑有表現欠佳紀錄，故委員決定繼續揀選現承辦商「環衛」。合約價\$235,200，平均每月\$9,800。
11.5	有關實量實度三合土工程承辦商，有「文氏」、「盛譽」及「寶盛」3 家公司入選，見標後，考慮各自後加工程計算方法後，管理處推薦價錢較低的「文氏」和「盛譽」，獲委員接納。



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

11.6	有關實量實度棚架工程承辦商，有「日峰」、「永昇」及「環衛」3家公司入選，見標後，管理處推薦價錢較低及長期合作的「日峰」和「永昇」，獲委員接納。
11.7	小組委員於1月12日約見上述4家中標的實量實度棚石承辦商代表，會上再次確認有關棚架及紙皮石的標準及後加工程的計價準則，另外委員闡明外判商到本苑工作遵守的守則如登記工作證、討論如何與管理處及客戶做好預約協調，與及要求提交工人的打針及檢測紀錄等，對此各承辦商均表示願意配合。
11.8	有關車閘系統保養合約於去年底已經完結，但由於不排除未來有更新整套系統的可能，變數較大情況下，招標一事將押後在農曆年後才處理，現時以月費形式由原保養商「漢玉」繼續承辦。標書中將設有分手條款，一旦屋苑更換新系統，合約可隨時中止。
11.9	「華懋」最近發出一份「採購流程指引」的文件，要求向旗下各管理公司跟從。陳經理表示，商場業權為「華懋」持有，這部份必需配合公司政策；至於住宅部份，因屋苑早於2010年已經採用「德勤指引」監控採購流程，而「德勤指引」與「華懋指引」內容又相當類近。稍後會將「華懋指引」交予委員傳閱，決定是否有需要有所改變。
11.10	商場天台正進行一項圍欄工程，屬政府發出的強制維修命令，工程已接近尾聲，完工待政府驗收即可。
11.11	「和記」向本苑提出一項初步建議書，於A車場天台放置3組天線發射站，惟未有提及價錢。參考「和記」現時為商場天台同類型設施支付每組天線\$2,500，估計每月可創造約\$7,500收益。委員初步同意，待「和記」提供更詳細資料及價錢後再作商討。

12.	下次開會日期
	2022年3月4日(星期五) <i>*會後跟進：受疫情影響，會議押後至3月18日(星期五)舉行。</i>

會議結束時間：晚上11時

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

-7 MAR 2022