



# 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：2022-0415-9G27

## 第 9 屆管理委員會第 27 次常務會議會議紀錄

日期：2022 年 4 月 15 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）、陳兆鴻、李家雄、黃楊慕蓮、梁國強、劉瀚群
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）、伍雁秋（物業主任）、黃先生（助理工程主任）、黃立基（助理工程主任）
其他人士	梁太（26 座）、李先生（25 座）、林女士（25 座）

### 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 8 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 26 次常會會議紀錄</b>
	通過第 9 屆第 26 次常務會議（18/3/2022）會議紀錄。
4.	<b>匯報疫情下屋苑運作、各項措施、物資儲備/補充情況</b>
4.1	民政事務處於 4 月 2 日向本苑派發共 2,839 份防疫服務包，管理處已向全部 2,830 個單位每戶派發 1 份。
4.2	有關申請防疫抗疫基金的事宜，承辦商員工的資料現已集齊並交管理公司遞交申請。
4.3	截至 4 月 15 日為止，衛生署網站顯示第 1、3、6、12、16 及 18 座仍有確診個案，屋苑累計 92 戶有確診個案，83 戶已康復或完成隔離。
4.4	員工染疫情況方面，至 4 月 15 日，再沒有接獲保安員、清潔工或管理公司職員確診個案，早前確診的職員全部已康復及復工。
4.5	有第 3 座業戶指出，自 3 月起該座持續出現在衛生署網站，懷疑政府網頁出錯，由於第 3 座長期出現在屋苑最新疫情通告內，影響其工作，要求將第 3 座個案刪除，惟管理公司因政府資料來源未能覆核是否同一個案，未能刪除有關個案，該業戶表示會自行向食物環境衛生署查詢。



# 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

4.6	物資數量方面，現時口罩存量約 2,698 個，檢測包 5,842 套，消毒液機損耗較快，會補購 30 部作倉存，其餘物品存量大致不變，會按需要定時作補充。
4.7	匯報上月購買防疫物資及清潔的新增開支，詳見議程 8.13 及 8.14。
4.8	抗疫期間，管理處實行員工輪流在家工作，主席希望隨着政府在 4 月 21 日放寬社交距離措施，管理公司員工能回復正常上班安排，陳經理表示同意做法，因應屋苑規模及工作量因素，在公司工作較為有效率，因此決定由 4 月 21 日開始取消所有在家工作安排。
4.9	隨着物業管理行業在「2022 保就業」計劃中由被列入剔除名單改為獲納入受限名單(名單內的企業可以申請，但不能申請多於 100 名僱員)，管理公司可申請 4 月、5 月和 6 月全數保就業工資津貼，每月每名僱員均可獲 \$8,000 的工資津貼。按以往做法，會由華懋人事部申請，倘獲批，有關津貼將回撥給屋苑。法團查詢保安公司會否全數回撥屋苑，管理公司表示稍後會去信查詢。

5.	跟進地底喉維修工程進度
5.1	第 15 座地下外圍更換食水喉的工程，經議價後，承辦商「中暉」在回填和還原路面這兩方面各減價 \$50/平方米，新價皆是 \$950/平方米，清理泥頭則改為不收費，工程估算費用由 \$798,060 減少 \$14,280，至 \$783,780。另「中暉」表示進行 15 座對出馬路掘地維修時可以提供交通燈。地磚方面，由管理公司提供予「中暉」去鋪砌，預算約 \$15,000。更換食水喉工程預計 5 月底完工。
5.2	第 5 座消防泵房對出搭建臨時明喉一事，已由「冠保」完成，工程原估算費用為 \$52,000，實量實度費用為 \$77,600，實際比估算多 \$25,600。
5.3	第 5 座已完成更換消防入水喉管，工程原估算費用為 \$297,300，實量實度費用為 \$289,360，實際比估算少 \$7,940。
5.4	C 車場出入口更換消防喉管及消防喉閘連掣井，原設計喉管為 50mm，但 DI 喉物料是沒有 50mm，助理工程主任指如繼續選用 DI 喉只能選用 80mm，建議改用較為耐用的不鏽鋼喉，價錢方面比 DI 喉更為便宜，委員決定選用不鏽鋼喉，工程估算費用為 \$239,340。 <i>*會後跟進：報價在 4 月 25 日有所更新，清理泥頭費用由 \$3,000 改為不收費。</i>
5.5	第 14 座對出行人路更換消防喉管，初步估算是 \$100,052，助理工程主任表示會再向「中暉」商討能否降低工程費用。 <i>*會後跟進：報價在 4 月 25 日有所更新，清理泥頭費用由 \$3,000 改為不收費。</i>
5.6	助理工程主任表示，原有地底喉的合約快將到期，現已發信予地底喉工程承辦商「中暉」和「冠保」，要求延約至新合約招標完成。「中暉」已口頭上表示沒有問題，「冠保」則未有回覆。
5.7	新合約招標完成前所有由「中暉」或「冠保」進行的大型掘地工程會由維修基金支付。
5.8	助理工程主任表示，屋苑繼續有地底水管失水的情況，由 2021 年至今一直作出檢查、維修及記錄，期間保持向水務署報告進展。



# 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

5.9	陳經理補充，水務署有意在屋苑來水總水管加裝監測系統，以了解地底漏水的情況。惟水務署安裝期間，有機會暫停食水供應，加上屋苑內的地底水管仍在進行維修，建議供水系統穩定後，才讓水務署加裝監測系統，減低突發性停水風險。
-----	---

頁 | 3

6. 跟進 2022 年度個別座別集資安排	
6.1	2022 年第 1 座(總 144 戶)每戶集資\$1,600 以處理 A/H 翼的外牆維修，截至 4 月 15 日，有 59 戶已繳交集資費。陳經理表示，會繼續促請業戶繳交款項。
6.2	<p>按 2022 年度的赤字預算的預測，大部份物業正有限度蠶食大廈儲備中，截至 2022 年 1 月 31 日的財務報表數據，有個別座別需特別留意。</p> <p>第 23 座餘下 20 萬多，不足一個月管理費的儲備；</p> <p>第 4 座和第 6 座，現時分別餘下 4 萬多，管理費儲備嚴重不足，而第 6 座有一組地喉出現漏水情況，而工程尚未展開及支出工程費，財政情況非常嚴峻，有集資的需要；</p> <p>第 9 座餘下 28 萬多管理費(約一個月多)的儲備，另外早前優化升降機工程，市建局回覆未獲資助，因此令維修基金出現赤字。</p> <p>因應第 1、2、4、6、8、9、23、26 座財務情況對比本苑其他座別較嚴峻，將於 2022 年 5 至 6 月份期間舉行財務座談會，時間表將於下星期提交予委員傳閱。</p>
6.3	第 24、27 和 28 座因財政儲備充裕，回贈管理費措施進行中。
6.4	第 11 座 10 號升降機在 2021 年 12 月因有單位室內爆喉引致水浸而受影響，須緊急維修，高級物業主任表示，保險公司會代為向肇事業戶追討有關開支。

7. 各小組事務報告	
7.1 財務小組	
a.	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，車主是否已同意賠償金額，假如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。要求公證行書面回覆後再作跟進。
b.	第 16 座一宗跌倒索償個案，索償醫療費用 5 仟多。公證行認為在事件中屋苑有責任，委員同意賠償。委員提醒遇有漏水情況需要立即擺放「小心地滑」牌，盡快報告及安排維修。
c.	法團數月前向星展 IDEAL 申請網上理財服務，最初星展銀行表示商業用戶可免費收取月結單，惟過了數個月後接獲通知指法團並非商業用戶，將



# 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

會每月向法團收取\$20服務費。

委員對星展銀行數個月後才回覆未能提供服務表示失望，認為銀行未能提供服務而要收取法團紙本月結單的費用做法不合理，委員指示管理公司向星展銀行投訴。

d. 委員決定在4月29日舉行財務小組會議。

## 7.2 工程小組

a. 關於「EV屋苑充電易資助計劃」，陳經理表示，管理公司於4月11日收到中電初步評估報告，並於4月15日向環境保護署遞交申請。

委員指出，每個屋苑最多僅可獲資助1,500萬元，即本苑停車場平均每個會獲資助約375萬元，而中電提出要由不同座數挖地延伸電纜到各停車場，將衍生另一筆龐大費用。

委員批評中電及環境保護署漠視本苑落成時各停車場的供電負荷能力，以及資助計劃對供電系統的基建工程部份未有資助，意味需要由各車位業主承擔，會分別去信中電及環境保護署，爭取中電重新考慮由青山公路位置鋪設電纜以提升停車場自身供電系統電力供應，以及要求環境保護署重新審視該資助計劃所涵蓋的費用。

b. 本苑4台充電車充電裝置的免費試行階段將會結束，高級主任建議5月中旬起正式收費，每小時\$15，並提供24小時充電服務。

c. 中電緊急維修A停車場電力系統現正進行，有關工程預計復活節假期後完工。

d. 屋苑行人主出入口圍欄及周邊圍欄工程已完成，工程部稍後在閘門加上檔板及門鎖，完成後，管理公司會張貼告示及啟用。

e. 助理工程主任指第19至21座山邊位置安裝圍欄工程完工後，收到業戶反映，希望在第28座對面山邊位置加裝圍欄及在門頂安裝刀片勒線，工程竣工後，整個屋苑絕大部份外圍皆會被封閉，大大減低盜賊進入的風險，委員表示先報價再作考慮。

f. 助理工程主任計劃把第1至第28座的食水泵控制箱全更換為變頻控制系統，減低供水噪音及減低日後更換水泵時的成本，將會收集報價。

g. 助理工程主任報告，現時第6、11、15C幢、20及25座的食水泵及第3、7、17、22、23、27及28座廁水泵均採用單泵運行，每當運作時，發出的聲音如飛機聲般大，特別第20座的食水泵已收到多名業戶投訴。因此有關座別將會由單泵更換為雙泵運作，現正收集報價。

h. 承辦商「唯一」正為全苑消防設備進行2021年的年檢執修項目。委員表示，若管理公司發現執修的報價異常地高，須通知法團，以另聘請承辦商覆檢消防裝置設備的報價是否合理。

i. 有關香港電訊設於第6座天台的天線站續約一事，香港電訊以疫情為由要求調減合約費，委員指電訊行業根本不會受疫情影響，不同意調減，陳經理表示，會與對方溝通要求維持原價。

j. 有線電視升級工程方面，因應升級線路途經第4座的總石油氣庫，就供氣安全的考慮，陳經理已聯絡石油氣公司溝通，把石油氣喉路圖和石油氣公司緊急聯絡人等資料交予有線電視方面存檔，施工時密切留意進度，並確



# 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

		保他們有購買足夠保險。
	k.	停車場出入系統保養服務，與承辦商「漢玉」的保養合約原定延約至4月底，由於招標書內容有地方要更改需重新整合後再招標，法團要求管理公司與「漢玉」商討繼續延約至新合約招標完成。
	L	委員建議取消4個停車場的八達通機，改用車牌識別系統及/或智能卡識別系統來控制起閘，法團將去信華懋研究可行性。
<b>7.3 康樂及環境衛生小組</b>		
	a.	高級主任匯報政府將於在4月21日逐步放寬防疫措施，預計管理公司亦同步開放有關指定場所，負責康樂設施消毒的清潔工將於4月18安排復工，另購買2至3部手提電話用作查核進入指定場所的人士是否通過疫苗通行證，未能配合或通過防疫措施規定的業戶將被拒絕進入場地，已繳付的設施費用將不予退款。
	b.	現時受限聚令影響，興趣班活動只能4人一組，多名導師表示稍後限聚令再放寬才安排教班工作，而部份可開的興趣班預計6月份開始。
	c.	放寬防疫措施中並不包括泳池，但為放寬作好準備，2022至2023年度泳池救生員及保養服務已安排4月8日登報招標，4月21日截標，B泳池放水後將進行維修工作。
	d.	高級主任指放寬防疫後首要處理恆常設備的開放，「樂悠計劃」第二期活動會再過一段時間才會重啟。稍後會出通告通知業戶，委員同意。
	e.	「綠在路德圍」要求豪景花園簽署服務協議書，好讓其交給環境保護署，證明本苑與他們合作舉辦「綠在區區」回收計劃，委員同意簽署。 另「綠在路德圍」向本苑申請由過往每兩個星期改為每個星期到本苑一次設環保回收點，委員表示歡迎。
<b>7.4 保安及交通小組</b>		
	a.	高級主任匯報2月及3月份受疫情影響，保安公司缺勤情況嚴重，將扣減行政費及服務費如下： 2月份(2月22日至2月28日期間)，扣減服務費為\$19,434.80； 3月份(3月1日至3月31日期間)，扣減服務費為\$127,707.00。 截至4月15日保安服務大致已回復正常運作。
	b.	第9座夜班座頭於4月1至13日期間，除不用上班的日子，每天均有遲到，保安公司先後發出最少3封警告信亦勸喻無效，管理公司已要求保安公司將有關保安員調離屋苑，並按合約連同行政費扣減4月份保安服務費，扣減服務費為\$2,709.60，稍後會發出通告通知業戶更換保安員的安排。
	d.	本月共審議2宗鎖車申訴個案，其中UU3XX可獲退款，但下不為例。至於SW74XX佔泊時租的申訴，華懋車場部已回覆，表明只豁免一次，下不為例。
	e.	3月份共鎖車13架，當中8架是在路邊鎖，其餘則是在停車場鎖的，共收解鎖費\$4,160。
	f.	4月份鎖車個案較多，至15日為止共有21宗，當中在停車場鎖的較多，有14宗，共收解鎖費\$7,680。



# 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

g.	第1座有業主投訴大堂保安員等問題。管理公司指是次投訴發生於2月10日，管理公司於3月8日才收到投訴人的電郵，由於閉路電視紀錄儲存約兩個星期後就自動銷毀，對於投訴者有部份的指控只能盡量調查，完成調查後會以書面回覆有關業主。
h.	另投訴人要求重啟實時觀看大堂閉路電視影像，管理公司表示於2020年，曾發生業戶長期透過閉路電視攝錄同座業戶在大堂的舉動及紀錄其每日出入時間，更將影片傳送予第三者及放至網上社交平台，造成滋擾。
i.	管理公司就事件向法律顧問索取有關法律意見，獲回覆指管理公司為大堂影像（內含私隱資料）的管有人，有關影像如被其他人二次下載並公開，管理公司有可能須為此負責，因為有關行為有可能已經觸犯香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》。
j.	法律意見中亦提及屋苑有一支閉路電視鏡頭能長期監控保安員的活動，若管理公司未獲得保安人員並且/或保安公司就有關此資料的收集的書面同意，管理公司亦無權向第三方發放有關影像，由於保安公司聲明不同意有此安排，管理公司於2020年3月27日曾發出通告，停止大堂實時影像傳送。
k.	法團委員指出大廈對講機前的鏡頭，足以讓業戶認清訪客的身份；大堂攝錄功能24小時運作，如大堂遇到任何投訴或事故，管理公司或執法部門可隨時翻看及調查；管理公司在防止私隱資料外洩的同時，亦要保障業戶不會在不知情下誤墮法網；大堂雖是公眾地方，但身處大堂的人士仍擁有保障其私隱的權利，業戶如發現保安員當值時有任何失職或不當行為，應盡快向管理處作出查詢或投訴，有需要時會翻查視像調查；如發現屬實，會作出適當的警告或懲處。通過保持停止將大堂影像傳送至各單位內。
l.	管理公司擬試行「裝修工作證」制度——監控大廈外來裝修工人身份，提高大廈保安，會指示保安人員試行。
m.	高級物業主任表示，「安民」管理層自3月13日人手作出調動後，保安培訓經理一直在招聘中。
n.	自第7至18座及第19至21座分別修補及加裝鐵絲網圍欄後，現待園藝部移除枯枝後，將安排保安員不定時到山邊巡邏。

8.	<b>審議及通過各項待批採購及工程申請</b>	
8.1	通過第5座6樓G室廁所及睡房花槽外牆紙皮石維修工程。(預算\$12,984-\$16,201)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。 <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	追認通過第7座12樓B室主人房窗台外牆紙皮石維修工程。(預算\$8,896-\$10,102)。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。	
8.3	通過第14座12樓C室睡房窗簷頂外牆紙皮石維修工程。(預算\$8,251-\$11,002)。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。	
8.4	通過第17座2樓C室客廳花槽外牆牆磚維修工程。(預算\$9,751-\$11,102)。	



# 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

	承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
8.5	通過第 20 座 14 樓 A 室廚房外牆、客廳冷氣台階及外牆、客房窗簾及外牆紙皮石維修工程。(預算\$19,080-\$20,703)。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
8.6	追認通過第 4 座及全苑更換閉路電視系統及加裝鏡頭 4 支的工程。(安高保安科技/\$16,725)
8.7	追認通過全苑流動 CCTV 系統，合共 \$10,670：
	a. 流動 CCTV 系統 (安高保安科技/\$10,370)
	b. 流動 CCTV 系統上網服務費 (安高保安科技/\$300 – 租用 1 個月)
8.8	暫緩通過健身室門框底更換工程，有委員指牆身長期受山水滲入影響，令木門框發霉致被白蟻蛀蝕，應考慮將門框更換其他物料，建議交工程部再研究。
8.9	追認通過管理處電腦網絡連接儲存 3TB 故障、救回資料的工作，交由羅技數據恢復中心承辦。(羅技數據恢復中心/\$10,000)
8.10	通過業主立案法團管理責任保險續保，保費不變。(CM Houlder Insurance Brokers Limited / \$26,026.00)
8.11	通過第 10 座 14 樓 E 室客廳外牆紙皮石維修工程。(預算\$6,871-\$10,000)。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
8.12	追認通過第 5 座消防泵房對出搭建臨時明喉工程。(冠保/\$77,600)
8.13	通過全苑 (截至 4 月 15 日止) 後加防疫物資支出(\$3,189.50，累計 \$148,508.61)。
8.14	通過全苑 (截至 4 月 15 日止) 後加清潔服服支出(\$8,184.36，累計 \$217,423.04)。

9.	<b>其他事項</b>
9.1	<p>有 1 名 26 座業主和 2 名 25 座業主，代表聯署信件中約 20 多名業主就業主收到屋宇署的清拆命令的事件，列席是次法團會議，會上希望法團就以下意見及要求作出回應：</p> <p><b>1. 業主立案法團會否協助業戶集體向政府部門處理花槽圍欄違規的問題：</b> 業主立案法團的功能是根據香港法例第 344 章建築物管理條例，協助並監察管理公司執行大廈公契，處理公眾位置及業戶公眾利益問題等工作(例如公眾喉管維修)。由於是次事件為屋宇署針對個別單位內僭建物(Unauthorized Building Works)所發出的命令，而該命令內容為針對個別單位業主涉及違例建築工程的行為，因此法團不會以涉及的業主數量較多為理由，而將之轉化成為一個公眾問題。 事實上，法團在此事件上並無角色，若以法團名義動用公共資源為個別業戶與政府部門進行交涉，處理其私人單位的違例建築問題，做法並不合適。</p> <p><b>2. 對於前任法團曾就同類事件為業戶提供協助問題：</b> 本苑單位花槽圍欄違規問題持續多年，歷年來屋宇署曾多次發出警告信及命令，涉事業戶過往亦曾自發組織關注組應對事件。就梁女士代表所述，</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

根據管理處紀錄，幾位前法團主席包括蔡成火先生、羅裕權先生、王金殿先生等，均曾自發協助業戶籌組居民圍欄關注組織與政府部門交涉及物色工程承辦商等工作。

然而，據法團了解，有關人士雖然當時身兼法團主席，其角色難免令人混淆，或令業戶產生誤會，誤作以法團名義為名協助業戶；事實上，之前處理單位內僱建物的工作是以個人身份處理，並非法團名義進行。對於過往處理手法或會引致混淆，法團不予置評，惟現屆法團將恪守不會參與個別業戶單位事務的原則。

### 3.以疫情為由要求暫緩進行相關工程問題：

根據防疫條例，政府並未就個別單位進行工程設限，唯要求物業管理公司向來往的訪客登記其資料及聯絡電話，方便日後追蹤，屋苑即使在疫情高峰期間，各類裝修及維修工程大致維持正常，亦無證據顯示有關工程令感染個案增加。近期本港疫情已明顯緩和，政府防疫政策亦陸續放寬，加上屋苑本身亦有每日查核工程人員健康情況的機制，因此法團認為不構成向政府申請延期處理的理據。

### 4.要求在各座大堂內提供平台供業主溝通及張貼通告/協助派信箱：

業戶如有需要就題述事宜召開會議進行商討，法團樂意免費借出遊樂會多用途室作為場地，另亦會提供所需的物資器材如枱椅及音響等。至於要求在各座大堂通告欄設置平台供各業戶張貼信息及交流，法團認為不合適，至於張貼通告在大堂，有關張貼內容須先經法團及管理公司審批後，繼而作出個別處理。有關通告獲批後需由關注組織自行印製並轉交管理公司張貼及派發。另法團可以免費借出位於管理處及 302 小巴士的法團告示板張貼。

### 5.對於前任法團或管理公司提供資源協助業戶作宣傳問題：

梁代表於會議上提及過往同類業主組織，均由管理處提供資源如影印、派發宣傳單張等。惟根據管理公司紀錄，當時梁代表曾將有關文件交予管理公司後被時任經理拒絕，管理公司解釋當時所有宣傳開支是由自發組織關注組的人士自行承擔，並須按既定程序先交時任物業經理及法團審批；由於當時梁代表提交的內容與事實有偏差以致未獲接納，因此當時法團拒絕協助在屋苑內張貼或派發，而管理處當時未有提供影印相關宣傳品或單張的服務。

### 6.有關玻璃圍欄被屋宇署否決的問題：

對於梁代表所指屋宇署曾批准建造玻璃圍欄但最終被否決一事，管理公司亦就此事曾向當時圍欄關注組代表羅裕權先生了解，獲回覆當時他們向屋宇署入則的只有不鏽鋼圍欄，並沒有入則玻璃圍欄，惟梁代表曾要求協助，故代為向屋宇署查詢，獲屋宇署回覆屋苑是不會獲批玻璃圍欄，當時反建議梁代表自發組織再向屋宇署爭取。

### 7.有關揀選不鏽鋼圍欄方案：

管理公司於 2022 年 4 月 8 日登入屋宇署「百樓圖網」<https://bravo.bd.gov.hk> 進行查閱，並未有發現任何有關豪景花園圍欄入則加建／改建工程之完工紀錄。

梁代表在會議上對於所指未見完工，認為是當年圍欄關注組因按自己的喜





# 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

好、價格、複雜等因素，揀選不鏽鋼圍欄而放棄揀選玻璃圍欄方案至今申請玻璃圍欄的單位未能成功申報完工及得到屋宇署確認。

法團再次重申，「百樓圖網」載有私人樓宇已完工的建築及小型工程的最後批准圖則、有關的結構計算表、最後呈交的圖則及詳圖、小型工程的照片和相關文件，即上載於屋宇署「百樓圖網」內的記錄，必須為工程已完成並向屋宇署申報完工並得到確認之工程項目。因此未能確定是否因揀選不鏽鋼圍欄或玻璃圍欄方案的問題而導致工程未能成功申報完工及得到屋宇署確認，法團在此亦不會作出個別評論。

## 8. 有關清拆及還原花槽圍欄規格問題：

一般處理方法如下：

1. 根據屋宇署命令，依照原有設計，清拆僭建物及進行還原工程，有關工程需根據小型工程監管制度(Minor Works Control System)及/或改動及加建工程(A&A Works)下之監管制度申請及進行並向屋宇署提交有關工程文件。

2. 根據屋宇署命令，在上述工程監管制度下清拆僭建物後，聘請建築專業人士(AP/RSE)及一般建築承建商(RGBC)，向屋宇署提出申請進行改建及加建工程(A&A Works)，以合法建造有關工程項目並提交有關工程文件。

由於有關花槽加設圍欄或改用途的技術建議及查詢，已超越大廈公契及建築物管理條例所賦予法團的權限，業戶應向屋宇署或專業人士尋求符合規格之解決方案，有關建築專業人士及承辦商名冊已上載於屋宇署網站內，業戶可自行檢索。

## 9. 有關屋宇署十年後再出信予業戶問題：

對於屋宇署發出的命令信已達十年之久後再跟進，法團不認為屋宇署有任何刻意為難業戶的地方，屋宇署於十年前向個別單位發出命令，於十年後或於樓宇買賣時作出跟進屬慣常做法。屋宇署發出之命令(粉紅色信件)實為最後通牒，有關個案或已被轉至另一部門跟進，並將採取法律行動向法院申請排期審理並作出懲處，如業戶於被罰款後仍未有遵從命令，屋宇署將會繼續以下程序：

1. 再加重罰款

2. 屋宇署的承辦商在得到法庭命令後將進入單位進行有關工程，並向有關單位業戶追討一切相關的款項。

## 10. 有關華懋開則設計問題以致未能完全使用花槽：

本苑花槽為平板伸出物，設計上只供擺放盆栽植物及作為花槽用途，承重力有限，而該建構物的設計及用途已清楚列明在建築圖則內，如在其之上僭建其他構築物會影響樓宇結構，亦會引伸大廈外牆維修保養問題。據管理公司了解，收到屋宇署命令的業戶一般是在花槽上加裝圍欄，部份業戶亦會將客廳與花槽之間位置之窗戶再改裝為趟門，有業戶甚至削低花槽內牆窗學位並降至與毗鄰單位內地台同一水平，並將花槽直接當作露台使用；這種做法屬嚴重影響樓宇結構及違規；據屋宇署官員闡釋，若不適切處理，花槽會有倒塌危險。

*\*有關梁代表對本會議紀錄議程9.1部份持保留意見，所以，議程9.1部份未最後定稿。*



# 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

9.2	<p>管理公司指近日免費影印服務遭到業戶濫用，已超出並非專業影印店的管理處的服務範圍，嚴重影響同事的日常工作。委員就事件進行討論，最終決議通過修改及增設以下影印服務條款：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) 每戶每日首5張免費(只限黑白)，影印服務以每天結算；</li><li>2) 不設光暗調整、放大或縮印；</li><li>3) 不設電郵預印服務，所有影印即場處理；</li><li>4) 所有影印只提供A4紙尺寸。</li></ol>
9.3	<p>第19座1樓有單位長期有狗吠聲，滋擾其他住戶，法團先後在2020年和2021年向有關業戶發出警告信，但情況未有改善，到今年3月再有其他單位住戶投訴，管理公司建議向該單位發出律師信，如無改善會向法院申請禁制令。</p>
9.4	<p>第26座12樓有業主自行打鑿樓層走廊進行裝修，現已截停其工作，陳經理表示，樓層升降機大堂屬於公眾地方，而不管工程是由業主還是由法團出資裝修，及後引致的意外(例如有人跌倒)，法團也有最終責任。由於升降機大堂的地面已遭打爛，管理公司已將裝修按金扣起，並向業主發信，就其破壞公用地方發出警告及要求承擔責任。委員表示要就還原工程尋找報價，之後向該業主索回款項。</p>
9.5	<p>管理公司有人事變動，物業主任劉健明將於5月5日離職，其工作由另一物業主任伍雁秋接手。</p>
9.6	<p>早前有第26座的業主向市區重建局查詢有關本苑申請「優化升降機資助計劃」的事宜，該局在3月21日覆信，副本抄送給法團。信中提到，本苑早前招聘承辦商進行升降機優化工程的招標程序未能符合申請要求，因此，該批已完成的升降機優化工程未能獲取資助計劃的津貼。</p> <p>補充：</p> <p>2018年本港曾發生兩宗關於升降機傷亡事故，故管理公司即時向現有保養商索取有關安全優化項目的報價，目標是盡快加裝安全項目，提高升降機安全。</p> <p>2019年1月22日周年業主大會中被否決集資處理優化工程。</p> <p>2019年5月政府剛推出「優化升降機資助計劃」，2019年6月向第2、3期進行講解會交代事件。</p> <p>2019年6月17日就早前的報價在特別業主大會通過優化升降機工程，同時向政府申請「優化升降機資助計劃」。</p> <p>2022年3月21日市區重建局回覆升降機優化工程的招標程序未能符合申請要求，故不獲資助。</p>
9.7	<p>有關青龍頭段近豪景花園行人天橋加建升降機的事宜，陳經理匯報，在4月8日的工程簡介會上知悉，工程由2022年第三季開展，預計至2025年峻工。工程會分3階段進行，1)先削短來回線中間有樹的安全島，以騰出改道空間；2)青山公路來回線行人路改道及遷移巴士站；3)圍封未來升降機所在位置附近範圍以掘地、安裝升降機。</p>
9.8	<p>華懋人事部會不定時向管理處發出指示，要求翻查閉路電視及報告上下班的情況。委員不反對華懋巡查，但認為駐苑人員並不適合代為執行此巡查</p>



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hong Kong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

頁 | 11

	<p>工作，而且，這樣做會加重駐苑人員的工作量，影響物業服務，通過去信華懋，要求由華懋自行安排其他人手到場巡查，屆時會由駐苑保安主管協助。</p>
9.9	<p>針對部份客戶言語冗長，在一通電話中不斷重複訴求，或不停來電也是談相同的內容，法團向管理處發出指示，可婉拒及中斷有關重複性的電話，並會去信華懋集團管理層要求跟從有關指示而不予誤會客戶服務問題，以提高工作效率。</p>
9.10	<p>有業戶早前投訴有清潔工人早上收集垃圾時態度及衛生不佳，並在不恰當時段使用升降機，對此，管理公司已分別跟戶主和清潔主管溝通，重申早上9時後才可收集垃圾，並要求清潔工人要把垃圾包好及完整放入容器後才可使用升降機。</p>
9.11	<p>商場近來出現很多飛蟲，委員高度懷疑與商場天台冷氣水塔的清潔衛生情況有關，另擔心會否有退伍軍人症，準備致函商場業主，促請安排檢驗水塔水質和清洗水塔，改善衛生問題。</p>
9.12	<p>委員認為，管理處職員及外判服務承辦商在上班前必須做快速測試，並須獲取陰性結果後才可上班是華懋一方的政策要求，因此，華懋有責任繼續免費供應快速檢測包給本苑，準備去信促請華懋恢復向外判服務/工程承辦商免費發放快速檢測包。</p>

10.	下次開會日期
	2022年5月18日(星期三)

會議結束時間：凌晨1時00分

記錄：伍雁秋



豪景花園業主立案法團  
主席 曾兆華

11 MAY 2022