



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：2022-0713-9G30

第 9 屆管理委員會第 30 次常務會議會議紀錄

頁 | 1

日期：2022 年 7 月 13 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）、陳兆鴻、李家雄、李顯爵、黃楊慕蓮、羅碧云、梁國強、謝健方、劉瀚群（高級行政主任/商場代表）
管理公司	陳浩銘（物業經理）、梁苑霞（高級物業主任）、梁庭都（高級物業主任）、伍雁秋（物業主任）、鍾碧玉（助理物業主任）、黃子斌（助理工程主任）、黃立基（助理工程主任）

討論事項

1. 匯報委員出席情況

是次會議出席委員總數為 11 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 29 次常會會議紀錄

通過第 9 屆第 29 次常務會議（15/6/2022）會議紀錄。

4. 匯報疫情下屋苑運作、各項措施、物資儲備/補充情況

4.1 物資數量方面，現時倉存口罩共 1,976 個，管理處檢測包 737 盒，法團檢測包 60 盒。

4.2 管理處分別在 6 月 26 及 27 日接獲民政事務處通知，於 6 月 19 至 25 日期間曾身處豪景花園第 20 座超過 2 小時的人士；及於 6 月 21 至 27 日期間曾身處豪景花園第 17 座超過 2 小時的人士，須進行強檢。民政事務處安排了檢測站在本苑籃球場側為業戶提供檢測服務。由於民政事務處曾反映檢測站需符合設置於平坦且方便輪椅人士出入、有照明系統設備，以及空曠的地方等條件，因此與管理公司選定 3 個位置，作為日後檢測時使用，地點分別為 1. 籃球場側空地、2. 第 9 至 10 座公園及 3. 藍閘對出空地，並已安排維修師傅加設臨時電力裝置，日後會因應檢測的座別而決定擺放地方。

4.3 管理處於 7 月 7 日接獲民政事務處通知，指本苑污水檢測結果呈陽性和病毒量相對較高，因此政府向本苑派發新冠病毒快速檢測包，每戶獲發 9 份，管理處職員、保安員和清潔工則每人獲發 3 份。全部 26,000 份快速檢測包已於 7 月 8 日送抵屋苑。管理處在 7 月 9 日開始向居民派發，至月底仍未領取業戶將不獲補領。



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

4.4	7月11日，民政事務處向駐苑保安及清潔工，每人派發14盒檢測包與及10個口罩，管理公司已分發給保安公司和清潔公司。
4.5	7月12日，管理公司收到1名維修技工通知快速檢測呈陽性，其最後工作日為7月11日，現正居家隔离，工作期間未有進入業戶單位。
4.6	6月15日至7月12日期間，未有接獲管理處、保安及清潔職員確診的個案，此外，自行通報快測呈陽性的共有5戶，分別來第8及26座，管理公司已特為他們安排收垃圾服務及大廈公眾地方進行消毒。
4.7	截至7月12日，衛生署網站顯示本苑有14座大廈有確診個案，包括第1、2、4、6、8、10、11、13、17、20、21、25及26座。
4.8	衛生署公佈新增確診個案共19宗，住戶自行呈報有5宗，屋苑累計129戶有確診個案，現時統計有115戶已經康復。
4.9	6月22日，有衛生署職員到第26座和第20座的個別單位取檢測樣本。
4.10	匯報上月購買防疫物資及清潔的新增開支，詳見議程10.10及10.11。

5. 跟進地底喉維修工程進度																			
5.1	承辦商「中暉」已完成第15座地下外圍更換食水喉的工程，磚面鋪設亦已完成，工程原估算費用為\$798,060，實量實度費用為\$564,220，實際比估算少\$233,840。																		
5.2	助理工程主任匯報，C車場出入口更換地底消防喉管及消防喉閘掣的工程，早前因未找到為PE喉簽署FS251證明書的承辦商，因此工程改用不銹鋼喉管，現「中暉」已找到有關承辦商，故喉管費用方面將有所調減，原估算為\$239,340，改用PE喉後估算調減至\$200,810，惟在工程挖掘期間發現地底消防喉比原估算長，需後加工程費\$80,910，故最新估算總費為\$281,720。現時工程仍在進行中，預計2022年7月18日將圍封C車場出口繼續工程，第16至21座行車路將回泥解封。由中午12時起所有邨巴路線回復正常。																		
5.3	助理工程主任指出B車場對出近第7座更換消防喉管及消防喉閘連掣井的工程，工程初期「中暉」按車路井蓋標示挖掘，挖掘後發現地面的井蓋標示與地底管控的地掣不符，經過兩次後加工程後方能找到相關地掣進行維修，而之前發現的地掣分別是管控為B車場廁水及第7座的食水，工程總開支為\$264,446（參照下表），比原先估算少\$71,840。																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>請購單號</th> <th>維修項目</th> <th>原估算</th> <th>實量實度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">B車場對出近第7座</td> <td>M0522-060</td> <td>更換消防喉管及消防喉閘連掣井</td> <td>\$133,316</td> <td>\$160,046</td> </tr> <tr> <td>M0722-007</td> <td>更換消防喉管及消防喉閘連掣井 (後加工程)</td> <td>\$82,350</td> <td>\$70,500</td> </tr> <tr> <td>M0722-031</td> <td>更換消防喉管及消防喉閘連掣井 (後加工程)</td> <td>\$120,620</td> <td>\$33,900</td> </tr> </tbody> </table>	位置	請購單號	維修項目	原估算	實量實度	B車場對出近第7座	M0522-060	更換消防喉管及消防喉閘連掣井	\$133,316	\$160,046	M0722-007	更換消防喉管及消防喉閘連掣井 (後加工程)	\$82,350	\$70,500	M0722-031	更換消防喉管及消防喉閘連掣井 (後加工程)	\$120,620	\$33,900
位置	請購單號	維修項目	原估算	實量實度															
B車場對出近第7座	M0522-060	更換消防喉管及消防喉閘連掣井	\$133,316	\$160,046															
	M0722-007	更換消防喉管及消防喉閘連掣井 (後加工程)	\$82,350	\$70,500															
	M0722-031	更換消防喉管及消防喉閘連掣井 (後加工程)	\$120,620	\$33,900															
5.4	第14座對出行人路更換消防喉管工程，待B車場及C車場工程完成後才會展開。																		



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

6. 跟進 2022 年度個別座別集資安排	
6.1	現時屋苑需進行集資的座別分別有第 1、4 及 6 座。
6.2	第 1 座於 5 月份開始進行集資，直至今天收到 126 戶的繳款，尚欠 18 戶未繳付，而 7 月份進行集資的第 4 座及第 6 座分別收到 37 戶 65 戶，尚欠 71 戶及 111 戶未繳付。
6.3	陳經理補充暫時除第 1、4、6 座要留意其儲備外，第 8 及 26 座亦需要特別留意，根據 5 月份收支報表第 26 座顯示儲備尚餘十多萬，而該座早前計算的財務預算案為結構性赤字，雖未到警戒線但仍需特別關注，期望現時儲備可維持至年尾，屆時要再探討來年的預算部署。
6.4	集資期間收到不同業戶查詢，有業戶質疑法團有何權限進行集資，亦有業戶查詢如何界定由大廈或公眾支帳，陳經理指出相關問題均由公契所定。
6.5	陳經理表示有一名自稱第 6 座業戶查詢集資問題，但拒絕透露單位資料，按早前與會的指示，及保障本苑大廈業主的權益，面對匿名查詢，管理公司一律拒絕回答。
6.6	主席指出第 1 座今次集資主要目的是處理去年因儲備不足而積累未處理 A 及 H 方向的外牆紙皮石工程，指示管理公司收齊集資後盡快啟動有關維修，於下月常務會議中上報有關個案。
6.7	管理公司會按繳費通知書最後期限而尚未繳付集資費的業主，會到進行小額入稟。

7. 匯報「EV 屋苑充電易資助計劃」進度	
7.1	管理公司至 4 月份向環保署遞交申請後，一直未獲通知最新情況，致電查詢均指仍在審批中。
7.2	因應豪景花園業主立案法團提交「EV 屋苑充電易資助計劃」申請，法團上月去信懇請中電重新考慮由青山公路位置鋪設電纜，以提升供電子本苑 4 個停車場的基本電力。中電覆信內容與早前提交管理公司的計劃書無異，皆指法團可考慮在 4 個停車場分別興建 11,000 伏特客戶配電站供中電放置新供電設備，以提供充足電力予充電設施使用。
7.3	另外，法團上月去信懇請環境保護署檢視「EV 屋苑充電易資助計劃」對舊式住宅物業涉及基建和改變土地用途的資助問題，就該計劃涵蓋的費用進行檢討，以節省各業主的額外開支，該署回信指現時本苑仍是在候補名單中，該署表明不會就未批核的申請作出任何回應。如申請獲批，才會進一步與本苑探討實際情況。在成功申請後，可以約該署及中電到本苑開會。如果本苑最終不獲批資助，但仍有意繼續進行 EV 充電車工程，該署可安排人員到屋苑開會商討及提供協助。
7.4	而橫跨青山公路 - 青龍頭段近豪景花園行人天橋加建升降機項目的路政署承辦顧問公司上月向本苑商場/屋苑借電一事，原計劃聯署去信中電，說明有關工程，路政署亦需向豪景花園商場/屋苑尋求電力供應，以表述青山公路原本供電不足的問題，惟至今未接獲該顧問公司借電要求，故暫緩處理。



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

便可進行設置行人過路處、安裝充電器、提供電源等工序。惟至今未有顧問公司到場視察及提交報價，會繼續跟進。

頁 | 4

8. 跟進籌備業主周年大會事宜	
8.1	根據法例每 12 至 15 個月需舉行一次週年業主大會，故今次週年業主大會不遲於 2022 年 9 月 26 日舉行，事次會議主要揀選第 10 屆委員會委員、第 10 屆委員會主席、秘書及司庫各 1 名、選聘 2019、2020、2021 年度屋苑帳目核數師、匯報第 9 屆管理委員會工作報告、省覽管理公司營運帳目及業主立案法團帳目核數報告。陳經理補充，現時 2015 年至 2018 年帳目，核數師仍在核數中，省覽核數報告要視符進度而定，屆時會落實議程內容提及的核數年份。
8.2	陳經理表示民政署宣傳提供外展法律顧問，每年可免費提供一次到屋苑出席業主大會場服務，過往會按議程有沒有爭議，民政署會審批後決定會否批准採用相關服務，今次會議不存在爭議，故不需申請。
8.3	與會委員查詢保安及清潔服務合約會否在同一業主大會上揀選，陳經理指有關合約到期日為 2023 年 5 月，未能趕及是次會議一併揀選，預計來年需開一個特別業主大會處理。
8.4	經與委員商議後，初步敲定在 9 月 17 日(星期六)，下午 7 時 30 分在 F/G 網球場舉行，入場登記時間為下午 6 時正。
8.5	高級主任指出現時疫情有上升的趨勢，政府的防疫條例不斷更改，實際容納人數現時未能準確計算，會密切留意防疫指引再作規劃。
8.6	管理公司將安排文宣製作、音響及揀選點票公司等工作，參照 2021 年 6 月的業主大會開支約 7 萬元，故建議今年撥款項 8 萬元，開支將實報實銷。

9. 各小組事務報告	
9.1 財務小組	
a.	核數進度方面，現時目標為盡快完成 2015 至 2016 年度核數報告的簽署，在 9 月業主大會省覽過往多年積存的舊帳，會計主任 7 月份再向趙維漢會計師事務所查詢進度，獲回覆仍未開始進行，現時會計主任每 10 日電郵與核數師更新工作進度。
b.	陳經理補充 2015-2016 年最大阻礙是核數師離任的問題，而 2017 年已建立電子系統輸入會計資料，數據資料齊全 2017 年打後核數問題不大。
c.	會計主任預計將在 12 月尾至新年前，將 2017 至 2018 年度核數資料交趙維漢會計師事務所。而 2019-2021 將在 9 月業主大會上中揀選核數師。
d.	C 車場一宗車頭泵把被車路的鐵板釘口扯毀的保險索償個案，法律意見提及本苑如有相關維修保養記錄證明該塊金屬鐵板及其鐵釘狀態良好，可作為抗辯理由，未必須就個案賠償，主席指示交公證行再審視個案。
e.	2016 年一單水浸升降機事件，18 座高層 A 室單位因鑿穿喉管所引致，保養承辦商「星瑪」當時維修報價為 \$199,500，保險公司最終賠償屋苑 \$169,575，事後保險公司曾向涉事單位業主及其保險公司發出追討賠償，經過多年交涉亦無法追討建議結案。



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

f.	物業主任鍾小姐指單位已完成買賣手續，但舊業主裝修時的按金一直沒有申請退回，扣除裝修按金後整單個案第 18 座需支付\$24,925。
g.	秘書要求日後大型事故應第一時間將單位註契，陳經理補充事件一但申報保險後，而在未清楚雙方責任，及未達成賠償共識前，管理公司不應插手再跟進，以免自行將單位註契或有機會造成混亂。
h.	主席指管理公司不應貿然進行註契，應按程序處理，若個案經審判後管理公司獲勝數，才進行註契的步驟。基本上屋苑只需追回差價，由保險墊支的費用是否追索應由保險公司自行決定。
i.	2 宗於 2019 年發生分別在 A 車場及 D 車場的保險索償個案，保險公司遲遲未有發出賠償支票予當事人，經多次催促後，終在 6 月 10 日及 29 日發出支票及結案。
j.	一宗發生在 2018 年，B 車場的保險索償個案，因私家車車牌 LEXXX 當時以公司名義登記，而現時該公司已結業，及已沒有設立銀行戶口，故無意為是次意外保險賠償的支票再從新開立戶口。法團指示管理公司向保險公司查詢追溯期的時限，追溯限期過後便應結案，並向保險公司追回屋苑已墊支的墊底費。
9.2 工程小組	
a.	第 28 座對出行人路安裝欄杆的工程，現正安裝中，預計 7 月中旬完工。
b.	D 車場天台長者設施周邊地面油漆脫落嚴重，將安排翻油地面，物料會採用西卡防漏油。
c.	助理工程主任匯報 D 車場 1 樓 181 至 186 車位長期受山水滲漏影響，計劃加建新井位並將原井加大及加深，另加深渠位及鋪設新去水喉管，早前各承辦商已到屋苑視察，其中現時實量實度地底喉承辦商「中暉」指出地面有橫樑結構，建議先探測深度後才進行工程，與會委員同意指示工程部草擬標書。
d.	陳經理補充建造疏水井年代時尚未有小型工程監管制，當時採用的物料是軟喉，今次再做疏水井會按照政府指引採用合規格物料進行工程。
c.	全苑燈具綜合報價已完成分析共有 4 間回標，燈具款式一共 28 款，今次報價中有一款光管更具備感應調光的功能，主要安裝在車場，與會委員通過 4 間全苑燈具綜合報價。
d.	上月已通過更換部份座別食水泵變頻控制箱，並向中標承辦商「安樂」發出確認信，「安樂」表示下星期會發出圖紙及路線圖供審閱，如沒有問題將安排訂貨，貨期約 2 個月。
e.	法團委員不接納「安高」訂貨需時兩個月，指示管理公司去信「安樂」提供合理解釋。
f.	「胡聰」已完成第 7 座、第 17 座、第 21 座、第 22 座更換廁水泵工程，尚欠第 27 座及第 28 座。
g.	秘書要求管理公司當承辦商完成更換水泵工程後，要清楚記錄更換日期、水泵牌子及型號，陳經理指屋苑一直有推行「品質管理系統」，所有水泵及冷氣機資料均有紀錄存檔。
h.	消防工程承辦商「唯一」6 月時在屋苑進行年檢時後發現第 2 座及 B 車場消防系統裝置出現故障，隨即呈報消防處進行「掛牌」，期間未有正式向管理



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

	防系統裝置出現故障，隨即呈報消防處進行「掛牌」，期間未有正式向管理公司提交執修報告或報價單，至6月19及6月28日消防處分別向2座及B車場發出的維修命令，管理公司才得悉故障情況，經多次催促下終在7月份收到執修報價，惟收到時已超過兩星期，故需額外向「唯一」支付(\$500)續牌費。												
i.	與會委員認為因「唯一」延誤提供執修報價，至管理公司無法報價安排執修，「掛牌」費不應由本苑承擔，指示管理公去信「唯一」需承擔第2座及B車場的所有「掛牌」費，並要求日後因年檢發現消防系統裝置出現故障而需向消防處申請「掛牌」後，必須3天內以電郵式信件提交執修報告。												
j.	管理公司指多次接獲自稱受中電委託的承辦商，突發到本苑維修電力裝置或維修設備，更有中電職員在未有通知情況下直接進入有關設施房維修，稍後會去信區域負責人，在相關檢查或工程進行前，必先以電郵或信件形式提供相關工程等資料存檔。												
k.	7月12日水務署就屋苑失水量大增相約本苑進行會面，會議中水務署職員指知道屋苑一直有跟進地底喉維修工程，由最初每日失水600立方米回落至200立方米，但近日發現屋苑食水流失突然大增，飆升至每日900立方米，相等於半個標準游泳池的水量，情況非常嚴重。												
k	助理工務主任指出屋苑現時有4個滲水地方，分別B車場、C車場、14座及商場泵房內，現時B車場及C車場正在維修中，完成後將展開第14座工程，而商場是較早前發現的。												
l.	其後水務署到商場了解發現泵房食水喉管破損有3個失水位，估計是食水流失量大增的原因，並指稍後會向屋苑發出兩封信件：1.要求盡維修商場食水喉、2.要求屋苑做全面探測地底喉，探測前需提交計劃，完成後提供檢測報告。												
m.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">外牆維修工程</th> <th colspan="2">搭棚工程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>盛譽</td> <td>3單</td> <td>日峰</td> <td>4單</td> </tr> <tr> <td>文氏</td> <td>3單</td> <td>永昇</td> <td>6單</td> </tr> </tbody> </table>	外牆維修工程		搭棚工程		盛譽	3單	日峰	4單	文氏	3單	永昇	6單
外牆維修工程		搭棚工程											
盛譽	3單	日峰	4單										
文氏	3單	永昇	6單										
n.	管理公司匯報「盛譽」師傅指被公司委派到其他屋苑工作，令屋苑工程有延誤的情況，曾與「盛譽」聯絡人黃小姐溝通並要求按合約派駐師傅長期留守屋苑，其後收到「盛譽」負責人楊先生致電管理公司要求屋苑繼續派工作，高級主任補充會留意派工程後的狀況。												
o.	管理公司多次要求「文氏」清走放於2座泳池的泥頭，惟「文氏」一直沒有理會，已向「文氏」作出最後警告。如7月15日前未清理將由管理公司安排夾車清走，衍生費用將向「文氏」追討												
p.	主席指「文氏」工作櫃旁有一洗手盤，「文氏」師傅完成工程後會在去水盤清理工具，污水沿斜坡流下令渠道淤塞，該斜坡為本苑地界範圍，為免觸犯法例，已要求「文氏」清拆去水盤。												
9.3 康樂及環境衛生小組													
a.	收到「星澳科技有限公司」書面通知，咖啡機合約已完約，不考慮再與本苑續約，理由為咖啡機為智能系統操作，長期日曬雨淋令機件經常出現故障，因此將安排在2022年7月31日撤離本苑。												



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

b.	收到有住客反映，指管理處要求陪同 12 歲以下人士進入泳池均需收費的條款不合理，要求取消有關規定，高級主任指 12 歲以下需由家長陪同方可進入泳池條款是按法例指引並非管理公司定立的條款，而收費方面本苑一直是參照康文署的做法，康文署進入泳池同樣需要收費，而屋苑收費已是多年前訂立。
c.	有與會委員指家長只是按法例要求陪同未滿 12 歲以下兒童進入是逼不得已，不應向陪同人士收取費用，另有委員指出救生員職責是確保住客安全，不能分辨進場人士是否陪同人士，加上現時收取的費用為入場費，陪同者進入泳池後也可使用泳池設備，例如沙灘椅、淋浴間或洗手間，無理據顯示要取消收費，由於現場 5 位委員及線上 1 位委員各持不同意見，故以投票方式決定，線上委員投票權授權予主席負責，最終結果為 5 票贊成，1 票反對，議決通過維持進入泳池陪同之人士均需收費。
d.	園藝部一名工傷員工較早前向管理公司請辭，最後工作日為 2022 年 7 月 4 日，該員工上年已到退休年齡，由於其在退休時已取走強積金，已通知該員工將其長期服務金會與強積金抵銷後，是否有額外費用需要補發。
e.	「翔磯國際」在施工期間突以保育條款，單方面終止修剪合約訂明的樹木，管理公司經諮詢政府部門意見後，早前去信要求相約見面商討後續安排，惟獲「翔磯國際」電郵回覆要求管理公司提供駐場園藝師所有牌照，及承諾承擔因修樹衍生的一齊責任方與管理公司進行會面，物業主任鍾小姐指根據合約條款修樹必須根從本苑駐場主管指示，而訂明工程日子前駐場園藝主管及「翔磯國際」職員，已進行最少兩次會面，雙方亦沒有任何異議，因此會就「翔磯國際」電郵內的查詢去信回覆。
f.	主席指示管理公司信件內容毋需提及駐場園藝主管的個人資料及牌照，估計對方已無意與本苑洽談，故應盡快另覓其他公司進行餘下的修樹工程，而所衍生之差價應在計算「翔磯國際」已修剪樹木的服務費後追討。
g.	物業主任鍾小姐匯報已覓得其他公司進行修樹工程，「翔磯國際」修樹服務費扣減另覓修樹公司的差價後，需補回\$2,836 予「翔磯國際」。
h.	救生員服務方面，7 月 1 號懸掛 8 號颱風訊號，至 7 月 2 日下午時分改發 3 號颱風訊號，根據合約救生員 3 號風球需留守屋苑作準備，但天文台當日已宣布改發 1 號颱風訊號仍有一段時間，因此管理公司落指示通知救生員毋需返回崗位，7 月 3 日停池一天進行洗池工作。
i.	管理公司指出購買燈飾時需考慮倉存問題，不能太過立體，現時在淘寶找到一款平面設計的燈飾並已訂貨中，到貨後視乎質量再決定是否大量訂購燈飾費為人民幣¥1,680，包 5 隻 1 米鹿及 5 組雪花。
j.	高級主任補充 A 車場飾物倉積存大量已無法使用的燈飾，稍後會安排夾車清走，騰出空間擺放新飾物。
k.	環保處近日推出「環保好好斗計劃」，主要透過電子應用程式自費預約服務到屋苑收取惰性建築廢料裝修費料及非惰性建築廢料，管理公司曾致電了解有關服務，獲回覆豪景花園範圍不獲提供到場服務，業戶需預約時間後自行送到指定地方。
l.	早前接獲香港生產力促進局「回收基金」秘書處回覆，現階段屋苑獲批一



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

	部廚餘機，由於是次申請獲批及計劃展開後，若有更多住戶希望參與此計劃將不會再額外獲得資助，建議屋苑在 7 月 18 日或之前能再爭取多 800 份參與同意書，便有機會獲批 4 部廚餘機。
m.	管理公司指預計政府將於 2023 年實施垃圾徵費，當正式實施後市民棄置家居垃圾須購買指定垃圾袋，擺放廚餘機有助業戶從源頭減廢做起，做好分類回收及廚餘處理，能有效將垃圾徵費的費用減低。會盡努力收集更多的同意書，希望成功申請更多的廚餘機。
n.	秘書指示管理公司向回收基金秘書處要求提供實體機擺放屋苑供業戶參觀，有助增加支持者。
o.	高級主任補充廚餘機申請計劃只是向政府申請資助，與政府直接提供回收桶模式不同，當屋苑獲批後需再進行招標，每間廚餘回收箱提供的款式或操作均有差異，因此秘書處也無法提供實體機供業戶參觀。
p.	主席指示管理公司發出通告時需特別註明，若最終屋苑只能獲批一部，將擺放現時最多人參與的 2 區(第 7-12 座)附近。
q.	早前管理公司向環保處申請 1 式 3 個獨立的三色回收桶已分放屋苑 5 個重點位:分別為第 4、11、15、19 及 24 座，而各座不銹鋼三色回收桶已安排回收箱回收，回收費金額\$840，將入回全苑帳。
r.	主席指示管理公司再向環保署再申請回收箱放置在 9 至 10 座公園、A 車場出口及 2 座邨巴部方便第 1 至 9 座業戶使用。
9.4 保安及交通小組	
a.	4 月至今收本部接獲多名業戶投訴，指第 5 座高層 E 單養有狗隻發出異味令走廊充斥臭味，管理公司曾向該單發出 3 封警告信，惟該業戶一直沒有理會將狗搬離，原計劃向單位發出律師信，惟剛收到業主通知，該狗主租客已承諾盡快搬離，故暫時擱置向該單位發出律師信。
b.	本苑 4 台充電車充電裝置在 6 月起正式收費，截至 6 月 30 日，收入為 \$9,547，上月通過由午夜 12 時至早上 9 時收取優惠價 \$10/小時。已於 7 月份開始，暫時反應理想。
c.	高級主任匯報收費後銀行會再按合約訂明拆賬的百份比，現待銀行月結單到帳後，才可清楚計算回撥車場的金額。
d.	2021 至 2022 年門禁保養合約 1 年總費為 \$48,000，合約已於 6 月到期，現與承辦商「特佳」延約 1 個月，以便籌備新一份合約，新合約期為 2022 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日(共 2 年)，標書已於 6 月上旬登報，共有 3 間回標及 3 間無意投標，最低標為「安高」兩年合約費為 \$158,400、第二標為「環衛」\$204,000，第三標為「警城」\$993,648。而原約保養商「特佳」表示公司人士出現變動，公司無意承接有關服務，故未有投標。
e.	管理公司表示投標承辦商「安高」為現時閉路電視保養承辦商、「環衛」為天線系統保養承辦商、「警城」是多年前天線及閉路電視保養承辦商，三間在屋苑服務紀錄均良好及合作。
f.	管理公司建議推薦最低標「安高」為新年度合約保養承辦商，主要因為其標價最低，而「安高」標書內指出所有零件費全包並在合約期內免費提供一套全新門禁系統存放在屋苑內以備不時之需，與會委員通過揀選「安



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 | 9

	<p>高」為 2022 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日門禁系統保養合約承辦商，會上秘書要求管理公司稍後提供「特佳」在保養期內更換的零件的總費。</p>
g.	<p>第 27 座閉路電視系統早前受雷擊影響需重新報價更換，「安高」表示若然中標要求第 27 座更換後才承接保養。其他座別少量零件損耗可接標後安排更換。</p>
h.	<p>管理公司於 6 月份，共發現 12 人次的保安員在當值期間睡覺，7 月 7 日去信通知「安民警衛有限公司」，6 月份將扣減服務費 \$40,443.2。</p>
i.	<p>7 月 8 日「安民」董事總經理葉偉強先生就保安缺勤扣款一事邀約法團主席會面，希望法團豁免行政費，而副主管一職雖未有合適人選，但期間一直有安排人手頂替有關崗位，故希望法團除扣減行政費外，只扣減崗位之差價。會面中保安公司承諾：</p> <ul style="list-style-type: none">➢ 由 11/7/2022 開始免費額外聘請一位巡邏督察巡視屋苑，監察隊員當值時工作情況（至零晨 03:00）；➢ 保安公司就違規隊員（當值時睡覺）自行向保安業協會舉報及提供已解僱名單，並交一份副本予管理公司存檔；➢ 承諾兩星期內，即 2022 年 7 月 22 日或之前會有正式夜更副主管駐場。
j.	<p>法團經磋商後同意若「安民」能按時完成承諾的事項，可豁免行政費及以差價計算副主管的服務費，但最終未能做到有關承諾，法團將扣減 6 月份保安服務費：</p> <ul style="list-style-type: none">➢ 按合約條款，由 2022 年 6 月 21 日以差價扣減副主管的服務費；➢ 法團不接受以主管級以下人手頂替副主管一職，由 2022 年 7 月 8 日起直至聘請副主管為止，空缺期間均以全數扣減服務費、行政費及接更懸空費；➢ 如未有額外聘請的巡邏督察巡視屋苑，法團將外聘（十全保安）一部巡邏車及 2 名巡邏員（12 小時），每晚到豪景花園巡查崗位，以加強因夜更長期欠缺副主管空缺，導致影響監管及保安工作，有關費用將由「安民」負責。
k.	<p>5 月份共鎖車 12 架次，當中 11 架次是本苑車，其餘是訪客車，共收解鎖費 \$3,840。</p>

10.	審議及通過各項待批採購及工程申請
10.1	<p>通過第 9 座 20 樓 C 室客飯廳及睡房外牆紙皮石維修工程（預算 \$16,970-\$19,003）。承辦商首選「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></p>
10.2	<p>通過第 12 座 6 樓 C 室睡房簷篷紙皮石維修工程（預算 \$14,429-\$15,791）。承辦商首選「永昇」、石首選「盛譽」。</p>
10.3	<p>通過第 13 座 12 樓 C 室客房外牆紙皮石維修工程（預算 \$12,961-\$16,202）。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。</p>
10.4	<p>通過第 14 座 12 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算 \$6,810-\$10,000）。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。</p>
10.5	<p>通過第 16 座 24 樓 C 室睡房冷氣上下台階、主人房冷氣上下台階及外牆紙皮石維修工程（預算 \$14,619-\$16,201）。承辦商首選「日峰」、石首選「盛」</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

	石維修工程 (預算\$14,619-\$16,201)。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.6	通過第 26 座 17 樓 A 室客房外牆紙皮石維修工程 (預算\$9,331-\$10,202)。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.7	暫緩通過第 6 座地下更換火牛房門，待第 6 座完成集資後才處理。
10.8	通過為全苑倉存購買 3 吋 Welson 不鏽鋼波曲連浮波及波棍 2 套，以及 2 吋 Welson 不鏽鋼波曲連浮波及波棍 2 套，按使用座別分帳。(集成/\$17,400)。是項請購共接獲以下 4 份報價： 1.集成 (\$17,400)、2.梁照記 (\$18,440)、3.永祥 (\$19,258)、 4.勝利五金 (\$19,400)
10.9	追認通過 F&G 網球場搭建 12 米高棚，入全苑帳。(日峰/\$10,000)。是項請購共接獲以下 3 份報價： 1.日峰 (\$10,000)、2.聯合 (\$19,500)、3.永昇 (\$22,500)
10.10	通過全苑 (截至 7 月 11 日) 後加防疫物資支出 (\$5,670.00，累計 \$226,302.20)。*由 2019 年 12 月起計
10.11	通過全苑 (截至 7 月 11 日) 後加清潔服務支出 (\$35,740.00，累計 \$1,021,368.00)。*由 2019 年 12 月起計
10.12	追認通過 B 車場 2 樓 182 至 185 車位更換喉管 (雨水渠) 工程使用紅筒喉 (議價後\$27,000/聯合)。是項請購共接獲以下 7 份報價： 1.聯合 (議價後\$27,000)、2.冠保 (\$29,000)、 3.三興 (\$42,000)、4.胡聰 (\$38,000)、5.友盈(\$50,000)、 6.長城 (\$49,600)、7.中暉 (\$81,000)
10.13	追認通過 B 車場 2 樓 100 至 102 車位更換喉管(泳池沙缸駁雨水渠)工程使用紅筒 (議價後\$24,500/聯合)。是項請購共接獲以下 7 份報價： 1.聯合 (議價後\$24,500)、2.冠保 (\$26,000)、 3.三興 (\$42,000)、4.胡聰 (\$38,000)、5.友盈(\$50,000)、 6.長城 (\$49,600)、7.中暉 (\$81,000)
10.14	通過第 15 座地下 A-F 單位更換 13 個角碼 (煤氣達人/\$15,600)。是項請購共接獲以下 5 份報價： 1.煤氣達人 (議價後\$15,600)、2.明利 (\$11,700)、3.力行 (\$22,100)、 4.中華煤氣(\$49,410)、5.恒安 (\$59,800) *煤氣達人提供 60 個月保養，喉及角碼皆有合格證明書；明利提供 12 個月保養，只有喉有合格證明書。
10.15	通過第 16 座地下近 A 單位更換 80mm 橫身煤氣喉及 4 個角碼 (煤氣達人 /\$12,375)。是項請購共接獲以下 4 份報價： 1.煤氣達人 (議價後\$12,375)、2.明利 (\$15,700)、3.力行 (\$29,200)、 4.恒安 (\$33,500)
10.16	通過第 18 座地下近 A 單位更換 80mm 橫身煤氣喉及 4 個角碼 (煤氣達人 /\$12,375)。是項請購共接獲以下 4 份報價： 1.煤氣達人 (議價後\$12,375)、2.明利 (\$15,700)、3.力行 (\$29,200)、 4.恒安 (\$33,500)



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

10.17	通過第 19 座地下近 A 單位更換 80mm 橫身煤氣喉及 4 個角碼 (煤氣達人 /\$14,775)。是項請購共接獲以下 5 份報價： 1.煤氣達人 (議價後\$14,775)、2.明利 (\$15,700)、3.力行 (\$29,200)、 4.恒安 (\$33,500)、5.中華煤氣(\$45,631)
10.18	通過第 20 座地下近 A 單位更換 80mm 橫身煤氣喉及 3 個角碼 (煤氣達人 /\$13,575)。是項請購共接獲以下 5 份報價： 1.煤氣達人 (議價後\$13,575)、2.明利 (\$15,700)、3.力行 (\$27,500)、 4.恒安 (\$33,500)、5.中華煤氣(\$35,441)
10.19	通過第 21 座地下近 A 單位更換 80mm 橫身煤氣喉及 3 個角碼 (煤氣達人 /\$14,775)。是項請購共接獲以下 5 份報價： 1.煤氣達人 (議價後\$14,775)、2.明利 (\$15,700)、3.力行 (\$29,200)、 4.恒安 (\$33,500)、5.中華煤氣(\$44,941)

11. 其他事項

11.1	1 名第 2 座高層業戶反映，當住戶使用升降機到達指定樓層後升降隨即會自動降回地面，認為此操作欠缺環保及浪費電力，希望屋苑可從環保方面著想，取消自動回降的功能，根據本苑紀錄全苑只有第 1 至 6 座有回降落地面的功能，是原有升降機的設計，現時已邀請原廠保養商報價。
11.2	早前法團去信租務部就 22 及 23 號舖的租約提出議價，最終獲租務部回覆管理費/冷氣費則維持原有加幅，而舖位租金將有所調減： 首年(1/7/2022-30/6/2023)租金：\$36,000/月(維持 2020-2022 年度租金金額) 次年(1/7/2023-30/6/2024)租金：\$37,800/月(+5%)
11.3	有關第 26 座中層一宗由業主早前未有申請，自行拆除公眾走廊裝修飾面，其後表示願意出資提供設計翻新走廊一事，法律顧問在起草有關樓層公眾走廊審核圖則顧問服務的合約期間，業主得悉出自資翻新走廊後，管理公司會將其自資翻新走廊的設計註契在單位內，擔心影響日後買賣出現問題，最後，該業主通知管理公司擱置原由計劃，同意賠償並由管理公司聘請承辦商將走廊還原。
11.4	本月 1 個 20 座，2 個 21 座的單位申請安裝太陽能板工程。
11.5	1 名 26 座業主及 1 名 25 座業主，早前透過電郵及電話信息邀請法團及管理公司出席 6 月 29 日圍欄預備會議及 7 月 4 日的圍欄會議，由於法團未能出席，故委派管理公司代表出席，而 6 月 29 日會議時間為非辦公時間，故管理公司只應邀出席 7 月 4 日的會議，是次會議出席業主共 8 人、屋宇署 (徐先生) 共 2 人，陳恒鑽議員及其秘書 (共 3 人)。會上第 26 座業戶先表述有關早前去信特首的信件，包括事件的背景及要求屋宇署收回命令的訴求，認為僭建並非緊急個案，即使未能收回命令亦希望署方可延期執行，屋宇署職員表示不會就個案收回命令或延期執行，並同意陳恒鑽議員的說法，業主應盡快聘請認可人士解決問題、或進行還原等工程，並重申業主應採取實質行動令屋宇署不會檢控/對業主發出警告信。
11.6	有發展商擬在豪景花園商場側一幅住宅用地興建住宅項目，並向城市規劃委員會呈交規劃申請書 (申請編號：A/TWW/122)，城市規劃委員會就此



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

		進行的諮詢將於7月12日完結，並暫定在8月12日開審批會議，時間表未出爐，陳經理表示會密切留意，當知道討論該項目的實際時間後，會發出通告通知本苑各業主。
11.7		有關管理處職更換制服一事，早前已去信通知華懋集團，物業主任制服將以 Polo 恤及牛仔褲為主，而高級主任及物業經理以商務便服為主，顏色方面待定，現時搜集報價中。

12. 下次開會日期

2022年8月17日(星期三)

會議結束時間：凌晨0時30分

記錄：梁苑霞



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

10 AUG 2022