



檔案編號：2022-0817-9G31

第9屆管理委員會第31次常務會議會議紀錄

頁 | 1

日期：2022年8月17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）、李家雄、李顯爵、黃楊慕蓮、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）、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）
法團文書	劉健明

討論事項

1.	匯報委員出席情況 是次會議出席委員總數為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30次常會會議紀錄 通過第9屆第30次常務會議（13/7/2022）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 <table border="1"> <tr> <td>4.1</td> <td>物資數量方面，現時倉存外科口罩共1,976個，N95口罩140個；檢測包方面管理處5,842盒，法團60盒。</td> </tr> <tr> <td>4.2</td> <td>管理處於8月12日接獲民政事務處通知，由於本苑有污水樣本呈陽性，故將向本苑業戶及職員提供26,100份檢測包，物資日內會送到，每戶可獲發9份，預於計8月19日後安排派發。</td> </tr> <tr> <td>4.3</td> <td>截至8月16日為止，衛生署網站顯示本苑共有18座大廈發現有確診個案，其中第20座人數較多，已指示清潔部加強消毒。由於個案增多，清潔部需增加2名清潔工（工作時間為下午1時至4時），向座別提供額外樓層消毒服務。</td> </tr> <tr> <td>4.4</td> <td>截至8月17日，保安日夜更各有1名隊員確診，其他隊員檢測後並無新增個案，而現時除一名日更隊員正進行家居隔離外，管理處、工程部、園藝部及清潔部均無感染報告，全部正常上班。</td> </tr> <tr> <td>4.5</td> <td>由於近期疫情又回升趨勢，為免一旦有員工染疫引致管理處癱瘓，建議回復A、B隊編制及分散用膳時段，以作防範。</td> </tr> </table>	4.1	物資數量方面，現時倉存外科口罩共1,976個，N95口罩140個；檢測包方面管理處5,842盒，法團60盒。	4.2	管理處於8月12日接獲民政事務處通知，由於本苑有污水樣本呈陽性，故將向本苑業戶及職員提供26,100份檢測包，物資日內會送到，每戶可獲發9份，預於計8月19日後安排派發。	4.3	截至8月16日為止，衛生署網站顯示本苑共有18座大廈發現有確診個案，其中第20座人數較多，已指示清潔部加強消毒。由於個案增多，清潔部需增加2名清潔工（工作時間為下午1時至4時），向座別提供額外樓層消毒服務。	4.4	截至8月17日，保安日夜更各有1名隊員確診，其他隊員檢測後並無新增個案，而現時除一名日更隊員正進行家居隔離外，管理處、工程部、園藝部及清潔部均無感染報告，全部正常上班。	4.5	由於近期疫情又回升趨勢，為免一旦有員工染疫引致管理處癱瘓，建議回復A、B隊編制及分散用膳時段，以作防範。
4.1	物資數量方面，現時倉存外科口罩共1,976個，N95口罩140個；檢測包方面管理處5,842盒，法團60盒。										
4.2	管理處於8月12日接獲民政事務處通知，由於本苑有污水樣本呈陽性，故將向本苑業戶及職員提供26,100份檢測包，物資日內會送到，每戶可獲發9份，預於計8月19日後安排派發。										
4.3	截至8月16日為止，衛生署網站顯示本苑共有18座大廈發現有確診個案，其中第20座人數較多，已指示清潔部加強消毒。由於個案增多，清潔部需增加2名清潔工（工作時間為下午1時至4時），向座別提供額外樓層消毒服務。										
4.4	截至8月17日，保安日夜更各有1名隊員確診，其他隊員檢測後並無新增個案，而現時除一名日更隊員正進行家居隔離外，管理處、工程部、園藝部及清潔部均無感染報告，全部正常上班。										
4.5	由於近期疫情又回升趨勢，為免一旦有員工染疫引致管理處癱瘓，建議回復A、B隊編制及分散用膳時段，以作防範。										



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



4.6	本月初已收到政府通知，本苑申請防疫抗疫基金屬下的「物業管理業界（環境衛生和保安人員）抗疫支援計劃」，獲批 200 萬元。款項將全額發放予今年 2 至 6 月在職的管理處、保安及清潔等前線員工，每人每月\$2,000，上限 5 個月共\$10,000。是次申請人數為 214 人，惟其中一名保安因曾在其他樓盤重複申請，故其申請已被取消，另有部份員工 2 至 6 月期間並非在本苑當值，其所得資助會被扣減。
4.7	現時屋苑已收到防疫抗疫基金的一筆過撥款，並已簽妥相關支票，並交到「華懋」加簽。主席指當初政府一推出申請時，管理公司已即時入紙申請，唯「華懋」一直延後交表，致管理公司不斷收到匿名電話滋擾，由於基金須於 6 星期內退還餘款給政府。法團將去信「華懋」要求加速處理，希望可盡快發放予員工。
4.8	另外，保就業基金之申請仍等待政府批核，是次共申報 26 名全職員工（每人\$8,000），另 2 名為 65 歲以上（每人\$4,000），故申請如最終獲批，總額為\$216,000。
4.9	高級主任匯報上月購買防疫物資及清潔的新增及累計開支，詳見議程 10.37 及 10.38。

5.	跟進地底喉維修工程進度
5.1	C 車場地底消防喉工程已經完成，挖掘期間發現一組隔氣保護井損壞，承辦商「中暉」亦已維修。此工程原估算費用為\$281,722，實量實度後實為\$264,552，較原估算少\$17,170。
5.2	現時承辦商「中暉」正進行第 14 座對出行人路的地底消防喉工程，預計 8 月底完工。
5.3	助理工程主任匯報，再發現兩個新位置需要維修，分別為第 15 座 A 及 C 幢一條泵後出水的食水喉損壞，現時已由代工組裝了一組臨時膠喉暫時使用。至於地底喉維修方案有二，方案 1 由泵房出喉至 A 幢，喉管半截藏地底，另半截沿牆身行明喉，估算費用為\$219,880，方案 2 將整段喉管均藏於地底，造價估算為\$461,280。助理工程主任建議採用方案 1，價錢較低，將喉管改行明喉亦有利日後維修，委員同意揀選方案 1。陳經理補充，第 15 座 D/E/F 幢共用的一組泵房喉管與今次維修的 A/B/C 幢年期相同，因此不排除稍後亦會有喉管損壞問題，對此工程部會密切監察。
5.4	又第 9 座馬路亦發現一位置的地底消防喉滲水，「中暉」用聲納檢查後證實需更換一組約 16 米長的消防喉，由於馬路地底一段無法升上地面，故估計工程費需約 23 萬餘元，而現時第 9 座儲備約有 35 萬，如決定進行工程，將令儲備大幅降低。委員審視後，指考慮到大廈的財政狀況，如情況未嚴重到影響大廈消防用水供應或造成水土流失，可暫緩處理並密切監察，包括定期檢查消防水缸的水壓或存水量，如情況惡化，或便須向住戶進行集資，管理處會先將情況向第 9 座居民通報。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



5.6	較早前收到水務署來信，指發現本苑每日有 880 立方米的異常水量流失（相當於每日半個標準游泳池），情況嚴重，要求管理處提供全苑公共管喉的探測檢查的工作計劃及時間表，已指示「中暉」重新編製時間表，完成後向水務署交代。助理工程主任補充，「中暉」免費提供分段探測服務，但今次需在每一座樓加裝水壓磅錶測試則需要收費，現正等候「中暉」報價。委員指如果「中暉」報價太高，可開放予其他承辦商競價。
5.7	主席表示水務處較早前曾表示先待商場完成維修後再作跟進，但如今突然又向本苑發信，故指示管理處再向水務署查明原因。陳經理亦指屋苑各明顯漏水位置皆已經或正在復修，而在較早前的探測中，發現商場地下污水廠有 3 處漏水位置，相信是大量失水的源頭，現時維修方案及報價已集齊待「華懋」審批，會催促盡快施工，如一切順利可於下星期開工，滿足水務處 8 月 29 日前開展止漏工作的要求。另為免影響全苑供水，有關工程將安排於晚間進行。

6.	跟進 2022 年度個別座別集資安排
6.1	第 1 座自今年 5 月開始進行集資，以填補今年外牆維修支出的赤字，現時 144 戶中有 136 戶已繳款，比率逾 94%，至於逾期未繳的 8 戶，為保持與客戶良好關係，座主任將致電作最後提醒，若有關業戶仍不付款，則將依程序入稟小額法庭追收。
6.2	第 4 及 6 座於 7 月份開始進行集資，現時第 4 座 108 戶中有 63 戶已繳款，比率 58%；第 6 座 176 戶則有 116 戶已繳款，比率接近 66%。由於收款期限為 3 個月，故現階段管理處會繼續發出催繳通知及觀察付款情況。
6.3	<p>至於現時須特別關注財政狀況的座別包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 第 4 座，集資後儲備將回復約 1 個月管理費總和的水平，財政壓力暫時得以紓減，但仍未達安全線； ➢ 第 6 座儲備基金僅餘約 \$85,000，惟正陸續收到集資款項，入帳後情況會有所改善； ➢ 第 8 座儲備基金現有接近 17 萬； ➢ 第 9 座儲備基金現有接近 35 萬，但如上述議程 5.5 所言，一旦該座的大型地底喉維修工程展開，扣減預算 23 萬，將會跌落危險水平； ➢ 第 23 座及 26 座儲備金皆餘十餘萬的水平；除非有突發性大筆支出，否則應可支持至年底，但明年很大機會須調升管理費； ➢ 第 15 座本來屬財政穩健，但扣除 6 月份的大型地底喉維修工程後，儲備將急降至 100 萬以下，雖然財政狀況仍屬健康，但因伙數少，靠每月管理費收入較難儲錢，而可預期未來有其他設施維修，屆時儲備情況可能會急速惡化，故仍須保持監察。

7.	匯報「EV 屋苑充電易資助計劃」進度
7.1	充電車正式收費後運作大致暢順，上月因採用每小時 \$15 劃一收費，收入為 9 千餘元，本月起半夜時段減至時租 \$10 後，雖然使用率增加，但收入略降至 8 千餘元。高級主任補充，過往免費試用期間，因使用者眾，每月電費支出近萬元，至於收費制實施後，尚未有電費的結算資料，管理處會繼續監



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel: (852) 2491 7234

Fax: (852) 2491 6592

Email: info.hkgarden@yahoo.com

Web Site: www.hkgarden.hk



		察，及檢討日後是否有需要調整收費。
7.2		充電車開放期間，偶爾會有車主投訴前段未能充電，及後回復正常的情況，原因不明。如遇此情況，一般會補回有關車主1小時的充電時間。
7.3		充電車資助申請方面，所有文件及計劃書已經交付，現仍等待環保署的批核結果。
7.4		有關在商場向青山公路一塊屬於本苑範圍的空地劃設7至8個充電車位及充電裝置，與及車輛於青山公路駛入充電區的路線可行性一事，已邀請交通顧問參與及報價，惟一直未有顧問公司回覆，因已改變策略正式登報招聘。8月24日安排實地視察，9月初截標。

8. 跟進籌備業主周年大會事宜		
8.1		上次常會已通過8萬元實報實銷開支預算，已開票及交由高級主任保管。
8.2		大會將於2022年9月17日星期六晚上7時30分開始，傍晚6時正起登記入場，所有工作人員6時前將會就位。如因天氣或出席業主人數不足導致延遲或流會等，將按一貫程序處理。
8.3		管理處將依法例，於不遲於大會召開前14日即9月2日前發放開會通知、議程、參選及授權書等各類文宣及表格。由於印刷及郵寄需時，故所有文件最遲於8月30日備齊。
8.4		聘請點票服務方面，在網上搜尋後，共向5家承辦商發出邀請，結果兩家沒有回覆，另兩家回覆因未能安排而婉拒，最終有「迪恆」一家回標。陳經理表示，由於點票服務行頭較窄，時間方面亦較緊迫，加上過往數年皆與「迪恆」合作，表現令人滿意，而其標價(\$24,600)合理，與上次大會費用相若，故建議直接揀選「迪恆」。委員對此並無異議。
8.5		管理處已向民政署發出電郵，邀請其派代表出席，見證會議進行。
8.6		議程初稿已經完成，包括點算法定出席人數、工作報告、核數報告，及4個需投票事項。1. 揀選2018至2021年度本苑帳目承辦核數師、2. 決定新一屆法團組成人數、3. 選出第10屆法團成員、4. 選出主席、秘書及司庫人選，最後會議結束。
8.7		陳經理補充，核數師方面已回覆本月底可完成並提交2015至2016年度的簽署核數報告，於大會上供業主省覽。至於2016至2017年度則未必能夠趕及完成。另2018至2021年度帳目核數的報價於今日截止，整理後會將價錢及分析交三司參考。
8.8		換屆選舉方面，流程依照過去模式，首先投票決定管委會組成人數，於投票決選前，所有參選各有1分鐘時間作自我介紹。選出委員後再進入下一輪，決出三司人選。
8.9		由於疫情關係，陳經理希望將大會所有事項盡量壓縮至8:30完成，因此所有非議程的議題將不會在現場討論。
8.10		場地的防疫分隔設施方面，由於政府防疫政策不斷有變，故須待至9月初視乎最新情況再作部署。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



9. 各小組事務報告

9.1 財務小組

- a. 會計主任已完成 2017 至 2018 年度的帳目，並已把 2017 年度的資料交予核數師。由於 2016 年後的帳目處理已回復正軌，因此只需待 2016 年度核數報告正式簽署，往後的銜接工作將可加速完成。
- b. 第 27 座大堂門禁及天台防盜警報器因遭雷擊意外損壞，維修費為 \$19,980，已安排維修工程，保險公司已回覆可獲全額賠償。
- c. C 車場一宗車輛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，有關文件已交公證行審閱，對方稱需時研究，暫時仍未回覆。
- d. D 車場 4 樓 142 車位因天台花槽滲水滴污其車輛，要求維修並賠償清潔打臘費 \$1,688，公證行回覆屋苑有維修責任，由於未過墊底費，需由屋苑支付，委員同意全數賠償。維修方面，由於花槽面積大，如動工必定要移動花泥和植物等，工程浩大昂貴，因此工程建議用先試用「高壓灌注」防漏打針法以觀察其效果，委員同意，而有關工程將交由外判承辦商負責。
- 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追討差價，經過多年交涉仍未成功，故於上次會議建議結案，為此管理公司已再次向保險公司查詢及徵詢法律意見，最後回覆仍維持難以追討的結論，委員同意結案及正式入帳。總結個案，扣減保險賠償金及沒收業主按金後，損失為 \$24,925。
- f. 上月法團指示管理公司去信保險公司查詢，就 2018 年 B 車場的保險索償個案追溯期限是多久，早前獲保險公司回覆如事件於 2024 年 7 月 4 日追溯期滿前未能解決，則當對方放棄，保險公司將退回本苑之前繳付的墊底費。對於該個案保險公司指有兩個解決方案，一是對方可提交其公司已停止運作的證明，或由公司董事授權其處理賠款事宜；二是對方重新開設相同公司名稱的戶口以便入票，否則時效一過便將無法追討。車場主任將會發信將詳情及方案告知對方。

9.2 工程小組

- a. 第 28 座對出行人路安裝欄杆的工程，已經完成。
- b. D 車場天台長者設施周邊地面重髹西卡防漏油工程，正在安排中。
- c. D 車場 1 樓 181 至 186 車位長期受山水滲漏影響，故會將原井加大及加深 U 渠及鋪設新去水喉管工程，目前已收集報價，稍後需要開見標會，向各承辦商了解其施工方案、流程、交通改道等細節後才作出揀選。
- d. 全苑燈具綜合報價及議價已經完成，中標通知書已經發出。
- e. 計劃更換第 1 至 28 座食水泵控制箱，惟中標承辦商「安樂」至今仍未提供圖紙及安裝位置路線圖等資料，委員指示加緊催促對方，又研究標書中是否有相關的扣款條款。
**承辦商事後已提交相關資料，工程於 9 月 13 日展開*
- f. 已完成更換第 6、11、15 座 C 幢、20 及 25 座各 1 台食水泵工程。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



- g. 已完成更換第 27 及 28 座各 1 台沖廁水泵工程。
- h. 助理工程主任補充，由於更換的新泵後因需配合控制箱更換工程完成後始能運作，故現時部份大廈仍只行單泵。
- i. 7 月份棚石工程承辦商工程接單紀錄：

外牆維修工程		搭棚工程	
盛譽	3 單	日峰	9 單
文氏	15 單	永昇	10 單
- j. 物聯網招標已完成，由於各承辦商的施工規劃。所用制式及物料方案不盡相同，故揀選時不能純以標價作考慮，需安排見標會，聽取承辦商的詳細解說後始討論揀選問題。
- k. 有關斜坡勘察、無障礙通道及籃/網球場翻新場地等現正進行招標，同樣需要舉行見標會，委員指示盡可能集中安排，與地渠工程一併完成見標。

9.3 康樂及環境衛生小組

- a. 全苑修樹工程已於 8 月 2 日完成，共修剪 35 株樹，承辦商「豪景綠化」最終費用\$87,500。至於較早前於施工途中突然單方面終合約的「翔磯國際」，經計算其已完成的 3 天工作，屋苑將支付\$2,836，即整項工程總支出為\$90,336。惟「翔磯」至今尚未回覆是否接受上述金額，亦未收到對方任何發票。管理處為此已向作法律諮詢是否可設定追溯期，如對方在設定時間內沒有回覆則視為放棄。惟法律意見回覆必需等待「翔磯」口頭或書面同意金額後才能解決問題。
- b. 「樂悠計劃」第 2 期開展，視察現場環境及設施後，將安排一些修樹和去水工程，另需要增購一些設備，如便攜式小摺椅、膠儲物櫃、小工具及花泥花肥等，將向遊樂會基金申請撥備\$10,000，實報實銷。新一季活動每位參加者收費為\$360，如額滿總收入為\$14,760。活動將於 8 月 23 至 29 日接受報名，之後會安排抽籤事宜，預計活動於 10 月 1 日正式展開。又因公平使用原則，是次將不接受第 1 期中籤單位申，惟於第 1 期中途遞補的業戶則不在此限。
- c. 今年流感針將繼續選用「那打素」及「劍苗」的服務。「那打素」將提供 250 針（不加針），日期為 10 月 28 日；至於「劍苗」可提供 100 針日期為 11 月 5 日（可加針），供應商指今年居民申請程序及核實身份或會採用電子化，即毋須如以往般填寫大量表格。現時未有更多資訊可參考。管理處待獲得進一步資料後便開始製作文宣。
- d. 由於「華懋」旗下商場皆已陸續購備自動體外心臟去顫器（AED 機），委員對此表示歡迎，並希望確認「華懋」是否亦將為本苑商場添置一部，以作緊急用途。
- e. 較早前泳池發生一宗家長報稱小童遇溺意外，幸並無大礙，涉事家長認為是當值救生員未能及時施救，屬於失職並要求解僱，惟管理處調查及向當時在場泳客了解事件後，加上現場沒有閉路電視，未能證實救生員有未及時施救的情況，早前已聯絡該家長解釋，不會對救生員作出任何處分，但會要求泳池公司加強培訓，稍後更會在泳池內加裝閉路電視，惟家長對調查結果不滿，表示會向傳媒反映，管理公司反建議其報警處理。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234 Fax : (852) 2491 6592

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



f.	泳池服務承辦商亦已指示救生員多加留心現場情況，稍後會不定期進行模擬拯溺演習。管理處指出事發當日兩名當值救生員年紀皆太輕，雖然持牌但恐經驗不足，遇上突發情況時或不懂如何處理，已向承辦商提出當值的救生員至少有一名年資較為資深，委員同意此安排。
g.	有業戶提出泳池收費應跟隨康文署兒童半價的做法，惟由於今年泳季尚有一個月便會結束，加上沒有印製相關的半價門票，故委員指示紀錄在案，留待籌備明年泳季工作時再提出，交由新一屆法團決定。
h.	另在 B 車場天面公眾地方加裝 16 支閉路電視鏡頭，監察範圍包括網球場及泳池。視像畫面設於 B 車場更亭，惟因私隱問題，泳池部份的鏡頭並不會實時監察，只會錄影，如有事故發生始會取出查看。 *見議程 10.32
i.	9 月封池後將維修老舊沙缸及移除可能遮擋救生員向幼童池視線的部分花槽及植物，委員建議留待下屆管委員再議。
j.	現時屋苑的 20 部滅蚊機，使用多年後，大部機件已出現損耗，早前供應商「摩傑圖」以優惠價\$2,000 檢查全苑滅蚊機，「摩傑圖」檢查後表示現時屋苑只剩 5 部機件正常運，屋苑的滅蚊機已停產再沒有零件配備更換，而新推出型號將於 9 月中到貨，指可以回收本苑的舊機每部補差價\$2,300 更換原價 \$4,400 的新機，換新機除可獲得優惠外更免費提供 12 個月保固期，委員商議後，決定更換 10 部新機總費為\$23,000，另維修 4 部壞風扇及 1 部壞頂蓋的舊機總費\$2,200 及保留機件正常的 5 部舊機。 *會後跟進：承辦商事後發現需更換頂蓋的舊機，零件亦出現問題亦無法運作，已用優惠價再購入一部新機替代
k.	接獲一名瑜伽導師開辦興趣班的申請，每班 7 至 8 人，學費與其他瑜伽班看齊每堂\$100，其收入與屋苑 7:3 分帳。由於現時瑜伽班頗受歡迎，加上其申請的上課時段平日少人租用，故建議批准其開班，委員同意。
l.	屋苑將向環保署申請多 6 個三色環保回收桶，最終目標為每 3 座大廈可共用 1 個回收桶。陳經理補充增加三色環保回收桶收目是為日後家居廢物徵費鋪路，業戶可回收家居廢物分類並透過環保回收桶釋出，從而減少實際家居垃圾數量，變相節省金錢。
m.	有關本苑申請香港生產力促進局「回收基金」一事，為爭取獲批 6 部廚餘機，已按局方秘書處建議，於 7 月 18 日前成功爭取多約 1,200 份參與同意書，符合其要求。另「回收基金」秘書處又要求屋苑於 8 月前提交 2019 至 2020 度的核數報告，但本苑受當年核數報告事件影響，至今完成及已由核數師簽署只有 2014 年度核數報告，因此現階段未能提供所需的核數報告。法團指示管理處去信秘書處，詳述事件的前因後果，報告核數最新進展，並重申豪景花園業主立案法團是以非分配利潤組織申請，希望對方審視情況，酌情處理。
n.	有關網球場使用者經常因雷暴警告時是否應強制封制一事與管理處爭論，委員重申將按照天文台發出警告的地圖及地區說明作為參考準則，即使當時本區天氣情況無異樣，但管理處有封場與否的最後決定權。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



9.4 保安及交通小組	
a.	由於「安民」未能兌現改善服務承諾（見上次會議紀錄 10.4i），故 7 月份法團將按協議（見上次會議紀錄 10.4j），追溯扣減 6 月份服務費。因此，7 月份即使未有發現保安員於當值期間睡覺需要扣款；但缺勤扣減的工資（包括副主管出缺的全薪）及行政費合共\$76,136.8。
b.	陳經理指出，現時保安行業的工資不斷上漲，平均價已遠低於最低工資的水平，即表示如出價太低招聘方面將出現問題，這也是「安民」無法解決隊員缺勤問題的原因，加上部份於本苑服務多年的座頭保安員將陸續因超齡而須強制退休，故保安公司即使勉強湊夠人頭上班，隊員質素亦難有保證。由於屋苑招標往往是價低者得，故承辦商為爭取中標，出價時難免會盡量降低成本，將貨就價下造成惡性循環。主席建議考慮新一份保安合約再招標時（標書預計於 2023 年 1 月發出），於標書中訂下一個最低限度與青山公路其他樓盤看齊的薪酬下限條款，避免與市場價脫節及確保聘請質素較高的保安人員。惟此舉則必然令標價大幅提升（合約總差價可達數百萬）。故如何在價錢與服務質素之間取得平衡，則須要視乎業主的意向。委員表示管理處及須安排舉行座談會，向居民多作專案宣傳和解說。
c.	7 月份未有收到鎖車上訴的個案。鎖車數目方面，上月共鎖車 16 架，6 架為屋苑車，10 架為街外車，共收解鎖費\$6,400。

10. 審議及通過各項待批採購及工程申請	
10.1	追認通過第 1 座 5 樓 C 室睡房外牆紙皮石後加維修工程（原單+後加單合計 \$18,803）。承辦商棚首選「永昇」、石首選「文氏」。
10.2	通過第 1 座 18 樓 D 室睡房及廁所外牆紙皮石維修工程（預算\$13,954-\$16,101）。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。 <i>* 由於 1 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>
10.3	通過第 2 座 3 樓 A 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$9,361-\$10,402）。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.4	通過第 4 座 3 樓 A 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$11,739-\$13,201）。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.5	通過第 4 座 17 樓 C 室睡房及廁所外牆紙皮石後加維修工程（原單+後加單合計\$24,504）。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.6	通過第 5 座 18 樓 F 室客飯廳花槽及睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$15,490-\$17,003）。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.7	通過第 5 座 22 樓 E 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$10,311-\$11,802）。承辦商首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.8	通過第 6 座 11 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$14,270-\$15,893）。承辦商棚首選「永昇」、石首選「盛譽」。
10.9	通過第 6 座 12 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$19,570-\$22,004）。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.10	通過第 7 座 15 樓 F 室客廳及主人房外牆紙皮石維修工程（預算\$9,741-\$10,902）。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



10.11	通過第 8 座 9 樓 D 室客廳、花槽及主人房外牆紙皮石維修工程 (預算 \$19,099-\$22,701)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.12	通過第 10 座 19 樓 A 室搭棚檢查後進行外牆維修工程 (預算 \$9,066-\$10,000)。承辦商棚「永昇」(已搭)、石首選「盛譽」。
10.13	通過第 11 座 20 樓 C 室睡房窗台外牆紙皮石維修工程 (預算 \$10,189-\$11,901)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.14	通過第 14 座 11 樓 C 室主人房及睡房外牆紙皮石維修工程 (預算 \$17,639-\$23,601)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.15	通過第 15 座 D 幢 4 樓 1 室客廳外牆紙皮石維修工程 (預算 \$17,639-\$23,601)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.16	通過第 17 座 3 至 6 樓 C 室主人房花槽頂及 4 樓 C 睡房外牆紙皮石維修工程 (預算 \$31,894-\$45,402)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.17	通過第 19 座 9 樓 B 室外牆紙皮石維修工程 (預算 \$17,470-\$20,003)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.18	通過第 22 座 4 樓 A 室睡房及工人房外牆紙皮石維修工程 (預算 \$11,516-\$12,302)。承辦商棚首選「永昇」、石首選「盛譽」。
10.19	通過第 23 座 3 樓 A 室更換花槽去水喉工程 (預算 \$9,310-\$11,600)。承辦商棚「日峰」、代工「三興」。
10.20	通過第 24 座 13 樓 B 室更換客廳外牆藍磚, 工程須由 12B 出棚 (預算 \$20,260-\$23,203)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.21	通過第 26 座 7 至 8 樓 A 室更換客廳外牆藍磚, (預算 \$9,130-\$10,800)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.22	追認通過第 2 座更換消防上水泵及豬膽鼻掣 (唯一/\$17,300) 是項工程共接獲以下 6 份報價: 1.唯一 (\$17,300)、2.匯達 (\$19,000)、3.萬安 (\$22,000)、 4.東興隆 (\$27,000)、5.東源 (\$28,500)、6.東洋 (\$35,000)
10.23	通過第 3 座地下大堂更換玻璃門, (聯合/\$33,000) 是項工程共接獲以下 4 份報價: 1.聯合 (議價後 \$33,000)、2.華夏鐵器 (\$40,066)、3.三興 (\$43,000)、 4.力行 (\$48,000)
10.24	追認通過第 15 座地下外圍安裝臨時食水喉管及 C 幢水泵房至 A 幢天井水錶位, 工程由代工承辦, 包括 2 大工 + 8 細工 (胡聰/\$11,600)。3 家代工報價如下: 1.胡聰 (\$11,600)、2.三興 (\$12,000)、3.聯合 (\$12,000)
10.25	通過第 19 座更換天台不銹鋼消防泵門連門框, (三興/\$18,700) 是項工程共接獲以下 4 份報價: 1.三興 (議價後 \$18,700)、2.威臨威 (\$25,000)、3.奧維 (\$75,000)、
10.26	通過第 26 座 12 樓升降機大堂裝修還原 (聯合/\$78,000), 是項工程共接獲以下 3 份報價: 1. 聯合 (\$78,000)、2.三興 (\$85,000)、3.文氏 (\$228,000) <i>*是項工程是因業主僱用的裝修師傅破壞公眾走廊設施, 故由管理公司定出維修方案及報價內容, 再由業主負責還原費用, 業主已於 2022 年 7 月 12 日付款</i>
10.27	追認通過第 27 座更換密碼鎖電話對講機及地下、天台梯門警報器系統 (安



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



	高/\$19,980)，是項工程共接獲以下3份報價： 1.安高 (\$19,980)、2.警城 (\$23,000)、3.特佳 (\$3,900/只換底板) <i>*是次項目為雷擊損壞，已申報保險索償</i>
10.28	暫緩通過D車場1樓171至186號車位改善滲漏工程，是項工程共接獲以下5份報價。 <i>*由於稍後需進行見標會，故各承辦商下標價暫不公開</i>
10.29	通過D車場1樓181號車位對出挖掘開井探土工程，是項工程共接獲以下6份報價。 <i>*由於開井探牌位置涉及10.28項工程需，故會稍後需進行見標會</i>
10.30	追認通過商場22號舖管理處更換冷氣機安裝工程(得利/\$34,800)，入全苑帳。 <i>*「得利」為商場業主指定冷氣工程承辦商</i>
10.31	追認通過2022年9月17日周年業主大會點票公司服務(迪恒/\$24,600)，入全苑帳。 <i>*是項服務只接獲「迪恒」一家報價</i>
10.32	通過B車天面泳池及網球場加裝CCTV(DVR機放置於B車場更亭)(安高/\$50,925)，入全苑帳。
10.33	暫緩處理第1至6座1至12號升降機改泊自由層工程。
10.34	通過管理公司購買制服褲，撥款\$9,000，有關款項由高級主任保管及分發，實報實銷，入全苑帳。
10.35	通過管理公司購買制服250件POLO恤(新興行/\$15,000/每件\$60)，入全苑帳。是項採購共接獲以下4份報價： 1.新興行(\$15,000/@\$60)、2.快捷綉(\$24,900/@\$83)、 3. Bossini (\$29,750/@\$119)、4. Uniqlo (\$37,250/@149)
10.36	通過第4座18樓C室睡房外牆紙皮石新發現維修位置工程，原工程已完成(\$4,601/棚永昇/石文氏)，新工程(預算\$13,169-\$14,601)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
10.37	通過全苑(截至8月18日)後加防疫物資支出(\$2,650.00，累計\$228,952.20)。 <i>*由2019年12月起計</i>
10.38	通過全苑(截至8月18日)後加清潔服務支出(\$35,740.00，累計\$1,057,108.00)。 <i>*由2019年12月起計</i>

11.	其他事項
11.1	有關本苑周邊新樓盤一事，法團已就兩次申請(A/TWW/121及A/TWW/122)均以法團名義向城規會提交意見，另外，委員及陳經理皆有於2022年8月12日現場旁聽城規會的審批會議。 <i>*城規會結論為其他政府部門對此申請均未有反對</i>
11.2	對於本苑街坊最關心的問題，即新樓盤建成後將遮擋第15座海景的問題，城規會解釋青龍段建築物有階梯式限制，而新盤與第15座的高度上限為60米，惟當年興建時第15座採用低層別墅式設計，並沒有用盡高度限制，因此申請並不涉及違規。
11.3	又有關新樓盤施工期間，地盤出入口須設於本苑範圍內，會衍生繁忙時段居民出九龍乘車的安全問題，對此城規會審批期間只稱運輸署及各政府部門不反對上述申請。
11.4	城規會稍後會將正式的會議紀錄及錄音公開，管理處會密切留意，屆時通知居民上網查閱及收聽。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



11.5	接獲運輸署通知有關 96、96M 及 96C 專線小巴以疫情下客源減少為理由申請加價。法團已回信表示反對，並反映如疫情影響小巴公司收入，應由政府提供補貼而非將損失轉嫁至乘客身上。
11.6	有第 1 期業主投訴，指發現其大廈升降機升上指定樓層後，如無人乘客進入及發出升降指令，則升降機會自動降到地下層候命，該業戶質疑這種操作會做成電力浪費及機件損耗，查詢是否可取消此回泊功能。陳經理表示已向保養承辦商「耀天」索取報價，獲回覆第 1 至 6 座兩台升降機改裝費合計為\$66,200，惟考慮到工程並非緊急，而以各座的財務狀況，實不宜花費這項額外支出，因此報價只會作參考，委員同意，另指示管理去信「耀天」及製造商「日立」，查詢對方是否能提供回泊功能對電力及機件損耗的數據或報告，以作備考。
11.7	「香港寬頻」較早前於本苑鋪設線路後，用戶隨即增加，故要求繼續在本增加喉線，以擴大服務範圍，委員對此並不反對，惟要求對方施工前須提供所有文件，包括保險、施工規劃日程及細則等。
11.8	負責文書工作的物業主任已於 7 月 25 日離職，由於其離職前只完成小部份第 30 次常會會議紀錄內容，須由高級主任梁苑霞代為完成。由於梁主任本身職務繁忙，只能利用工餘時間在家續寫，總計耗時約 18 小時，將申領加班補假，委員同意。
11.9	又由於新聘用代替文書工作的員工，短暫試工後表示並不適合並放棄聘約，預計短期內難以覓得合適人選，故以法團名義，聘用於今年 5 月離職退休的前物業主任劉健明，以每星期工作 18 小時的兼職形式擔任法團文書，直至聘得繼任人為止，將按勞工法例聘用（包括保險及強積金），委員同意。
11.10	法團本月再接獲 1 宗私人天台可再生能源天台單位協議申請。（第 26 座 12B）
11.11	管理處職員更換較輕便涼快夏日制服，已選定一款接近「華懋集團」環保綠色的 POLO 恤，經報價後淨衫每件\$60，將訂購 250 件，委員要求在胸口位置加印豪景花園字樣以資識別，管理處將嘗試要求供應商免費加印，如對方拒絕，則由屋苑付費。
11.12	至於工作褲方面，將指定員工穿上黑色牛仔褲或黑色斜布褲，惟因指定款式未必適合所有同事，故由員工自行到商店試穿購買，再憑單據實報實銷申領款項。每位指定崗位同事上限由\$200-\$600 不等。

12. 下次開會日期	是次為第 9 屆法團最後一次常務會議，下次第 10 屆第 1 次常會會期，須待 2022 年 9 月 17 日業主周年大會換屆選舉完成後，由新一屆管理委員會決定。
-------------------	---

會議結束時間：凌晨零時 30 分



會議專用

豪景花園業主立案法團
主席 曾兆華