



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@hongkonggarden.org
Web Site : www.hongkonggarden.org

本會檔號 : 379-11-2015

豪景花園業主立案法團 第七屆管理委員會第五次會議紀錄

已審議及通過

會議日期： 2015年10月6日(星期二)
時間： 晚上7時30分
地點： 豪景花園遊樂會多用途室
主席： 羅裕權
出席委員： 黃嘉銘(秘書) 劉永偉(司庫) 韓愛玲 彭頌恩 沈正民 李麗思 郭麗芬 顏瑞昭
王輝誠 黃懿華 麥新 梁楚燕 蔡成火
管理公司： 譚志培(屋邨經理) 陳浩銘(高級屋邨主任)
缺席委員： 譚妙嬋 陳智豪 梁美華 劉瀚群(青龍投資有限公司代表)

幹事： 趙艷紅 岑鳳笑
其他機構： 沒有
列席居民： 1名業戶

(一) 匯報委員出席情況

秘書黃嘉銘匯報，委員譚妙嬋、梁美華、劉瀚群及陳智豪因事未能出席是次會議，但足夠法定人數開會。

(二) 通過是次會議議程

委員李麗思動議通過是次會議議程，委員麥新和議，主席羅裕權宣佈通過是次會議議程。

(三) 審議及通過上次會議紀錄(1/9/2015)

秘書黃嘉銘匯報，上次會議紀錄已電郵予各委員及張貼於各座大堂，暫沒有收到委員提出修訂。主席羅裕權宣佈通過上次會議紀錄，出席委員沒有表示反對。

(四) 跟進上次會議事項

4.1 譚經理匯報，就聘請測量師釐清“保留用地”範圍一事，上次會議中管理委員會已接納「天俊測量師行有限公司」提交的報告，是份報告正本已交了法團辦事處。

4.2 譚經理匯報，關於拆除天台防盜日影進行問卷調查結果顯示，第17座及第18座回收問卷仍不足過半數，已安排保安員提醒業戶提交問卷，暫沒有結論。

4.3 譚經理匯報，上次會議提及有關就追討處理停泊於第 21 座的廢車的費用諮詢法律意見，法律顧問提出四項建議，第一項為押記令連拍賣令，僅律師費已需\$62,000，另加售出物業價 1%，但對方必須有物業；第二項申請破產令，律師費需\$48,000；第三項為扣押動產令，律師費需\$13,800，但不能確定動產是否有價值；第四為第三債務人押令，每個銀行戶口需收費\$4,000.00，但我方並不知道該肇事者開設銀行戶口的資料。現時小額錢債審裁處判向我方賠償\$14,404.00，實際支出約\$6,000.00，上次會議指第二項追討方案較可行，另外，早前會議亦表示事件因保安公司疏忽所致，現時可向保安公司追討。
經商討後，管理委員會要求管理公司向保安公司追討。

4.4 譚經理匯報，上次會議提出為本苑公眾食水含鉛量是否正常抽驗樣本，4/9//2015 已將公眾喉管食水的化驗結果張貼通告於各座大堂，本苑公眾喉管食水含鉛量不超標。

4.5 譚經理匯報，第 1 及第 2 座更換玻璃門，上次會議要求「惠南」及「譽駿」報回所用物料是否一致及進行議價，現時報回的物料一致，「惠南」願意由\$44,000.00 調低至\$43,000.00，「譽駿」維持原來報價\$45,000.00，故由「惠南」為是項工程承辦商。

4.6 譚經理匯報，維修地底喉工程，顧問「雅斯」已完成修訂合約，稍後會簽訂合約。

4.7.1 譚經理匯報，上次會議商討本苑嚴禁養狗問題，雙方共識是小狗抱起，大狗需配戴口罩及狗繩才可途經本苑，至 12 月份常會再作檢討，此期間狗主需為狗隻購置裝載用具。另外，於 4/9/2015 起，已要求保安公司登記違規個案，至今天有 25 宗個案，當中有重犯，違規行為包括沒有抱起小狗，大狗沒有配戴口罩及有 9 宗是在本苑範圍內便溺。
管理委員會表示，需將個案情況向狗隻關注組召集人反映。

4.7.2 譚經理匯報，早前有狗主來信，表示其狗隻已完成受訓及經漁農署考核，獲發豁免配戴口罩的許可證。經了解，該豁免許可證針對危險狗隻，經考核後的狗隻可於公眾地方出入不戴口罩，公眾地方包括公眾屋邨及私人屋邨，是次信件中，狗主希望管理委員會亦考慮作出豁免。譚經理補充，信中之所述是大狗，希望不配戴口罩及狗繩可途經本苑。

委員麥新表示，如經實際考核及政府有此例，其個人可接納，但需告知前線員工，同時亦理解譚經理所提及的難以通知所有業戶該狗隻被豁免原因。

秘書黃嘉銘表示，該狗隻有豁免配戴口罩及狗繩的許可證，站於屋苑立場，該例是否需硬性執行，是否凌駕本苑的決定或是本苑公契凌駕該例。

法團岑幹事表示，今午致電漁農署了解此例，並獲告知沒有凌駕性，如狗隻咬傷他人仍需受管制，本苑仍可執行公契。

譚經理補充，這非同一範疇，一般情況下，法例為先，公契是雙方契約，本苑公契不准養狗，該例是針對危險狗隻管制。

秘書黃嘉銘表示，其認同狗隻所獲得資格，站於第三者考慮，狗隻雖獲發許可證，但亦難減低某些住戶心理上對狗隻的恐懼。

委員蔡成火表示，同意秘書意見，除非狗隻是導盲犬，或受政府許可為必須性，否則認為需與其他狗隻般平等看待。

委員李麗思表示，同意秘書及蔡委員意見，現時本苑傾向各方取得平衡，不需要豁免這狗隻，其他業戶對此狗隻獲發許可證了解不深，因此建議應一視同仁。

經商討後，管理委員會不接納該申請，出席委員沒有表示反對。

4.7.3 譚經理匯報，早前於第 1 座有一養狗住戶共 2 人，沒有為其狗隻配戴口罩及狗繩下進出大堂，有另一對女住戶出時被狗隻嚇一跳，因此雙方起爭執，養狗住戶攔阻一對女住戶，不讓出升降機，最後報警處理。事件亦引發另一事件，保安公司於派員跟進事件時，待警察調查期間，兩保安員使用電話處理私事，因此被住戶投訴。

委員李麗思要求保安公司對事件作出交代。

委員蔡成火表示，管理公司需將事件向狗隻關注組反映。

秘書黃嘉銘建議，早前有委員反映此期間有狗糞，建議管理公司應記錄所有事件，以作日後檢討之用及有公平數據反映。

(五) 審議及通過每單工作及服務超過\$10,000 報價申請

5.1 陳主任匯報，第 6 座 6 樓 G 室維修左邊睡房外牆紙皮石，位置 A 維修面積約 6 呎高 X 4 呎闊，工程需搭建一幅面積約 8 呎 X 6 呎棚架，棚架由 6G 單位出花槽底搭至 5G 單位中位，位置 B 維修右邊睡房外牆紙皮石，維修面積約 4 呎高 X 3 呎闊，維修該位置需要搭一幅 L 形棚架，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選
投標商	倬建	東方	譽駿	美豐行	海龍
投標價	\$13,100	\$13,800	\$15,200	\$18,480	\$18,800
後加紙皮石工程每呎價	\$180	\$350	\$250	\$180	\$150
後加棚架每直呎價	\$180	\$350	\$250	\$250	\$210
報小型維修工程費用	\$1,500	\$300	\$600	已包括	\$800

譚經理補充，是項工程因無法較近距離觀察轉角位，有後加範圍機會較高。

主席羅裕權宣佈通過揀選「倬建」為是項工程承辦商，出席委員沒有表示反對。

5.2 陳主任匯報，第 8 座 22 樓 C 室客廳及睡房外牆紙皮石需維修，客廳位維修面積約 2 呎

X4 呎，睡房位維修面積約 3 呎 X 3 呎，維修該處需搭建二幅長約 8 呎標準棚架有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	三選
投標商	譽駿	倬建	東方	海龍	美豐行
投標價	\$11,800	\$12,000	\$12,300	\$14,800	\$15,060
後加紙皮石工程每呎價	\$250	\$180	\$350	\$150	\$180
後加棚架每直呎價	\$250	\$180	\$350	\$210	\$250
報小型維修工程費用	\$600	\$1,000	\$300	\$800	已包括

主席羅裕權宣佈通過揀選「倬建」為是項工程承辦商，出席委員沒有表示反對。

5.3 陳主任匯報，第 10 座 22 樓 F 室客房及廁所外牆紙皮石有三處需維修，位置 A 客房紙皮石爆裂引致滲水，維修面積約 9 平方呎，維修該位置需搭建一幅標準棚架；位置 B 客房紙皮石爆裂引致滲水，維修面積約 12 平方呎，維修需搭建一幅標準棚架；位置 C 廁所外牆紙皮石爆裂，維修面積約 12 平方呎，該位置亦需搭建一幅標準棚架，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	創基工程
投標商	倬建	譽駿	海龍	東方	無回標
投標價	\$13,500	\$16,600	\$17,500	\$19,600	
後加紙皮石工程每呎價	\$200	\$250	\$150	\$350	
後加棚架每直呎價	\$200	\$250	\$210	\$350	
報小型維修工程費用	\$1,500	\$1,000	\$800	\$300	

主席羅裕權宣佈通過揀選「倬建」為是項工程承辦商，在沒有新技術前，只能採用原有方式，出席委員沒有表示反對。

5.4 陳主任匯報，第 16 座 6 樓 D 室客廳花槽天花及客廁窗台天花需維持，位置 A 維修面積約 17 呎 X 1 呎，該位置需搭建一幅面積約 19 呎 X 6 呎棚架；位置 B 維修客廁窗台天花外牆紙皮石，維修面積約 2 呎 X 1 呎，該位置需由 6 樓 D 室出棚搭建一幅標準棚架，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	創基工程
投標商	倬建	東方	譽駿	海龍	無回標
投標價	\$13,200	\$15,100	\$15,600	\$16,800	
後加紙皮石工程每呎價	\$200	\$350	\$250	\$150	
後加棚架每直呎價	\$200	\$350	\$250	\$210	
報小型維修工程費用	\$1,000	\$300	\$1,000	\$800	

委員麥新表示，需向「倬建」進行議價。

主席羅裕權宣佈通過揀選「倬建」為是項工程承辦商，出席委員沒有表示反對。

5.5 陳主任匯報，第 17 座 4 樓 A 室客廳花槽天花及客廳窗台天花外牆有三處紙皮石破裂，位置 A 客廳花槽天花外牆維修面積約 8 呎 X 1 呎，搭建一幅面積約 10 呎 X 6 呎棚架；

位置 B 客廳窗台天花外牆紙皮石破裂，維修面積約 7 呎 X 1 呎，搭建一幅約 9 呎 X 6 呎棚架；位置 C 客房窗台天花外牆紙皮石破裂，維修面積約 4 呎 X 1 呎，工程由 4 樓 A 室出棚，搭建一幅標準棚，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	創基工程
投標商	倬建	譽駿	東方	海龍	
投標價	\$14,000	\$18,600	\$18,800	\$21,300	無回標
後加紙皮石工程每呎價	\$200	\$250	\$350	\$150	
後加棚架每直呎價	\$200	\$250	\$350	\$210	
報小型維修工程費用	1,600	\$1,000	\$300	\$800	

主席羅裕權宣佈通過有條件揀選「倬建」為是項工程承辦商，出席委員沒有表示反對。

5.6 陳主任匯報，第 17 座 28 樓 A 室主人房外牆紙皮石發現有二處需維修，位置 A 維修面積約 3 呎 X 3 呎；位置 B 維修面積 3 呎 X 3 呎，維修該些位置需搭建一幅面積約 12 呎 X 6 呎棚架，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	潔衛
投標商	譽駿	東方	美豐行	貝登	
投標價	\$11,000	\$11,100	\$11,240	\$12,000	無回標
後加紙皮石工程每呎價	\$200	\$350	\$180	\$200	
後加棚架每直呎價	\$300	\$350	\$250	\$250	
報小型維修工程費用	\$500	\$300	已包括	已包括	

主席羅裕權宣佈通過揀選「美豐行」為是項工程承辦商，出席委員沒有表示反對。

5.7 陳主任匯報，第 19 座 4 樓 C 室主人房及主廁紙皮石需維修，位置 A 主人房冷氣機窗台紙皮石爆裂，維修面積約 1 X 2 呎；位置 B 主人房窗台紙皮出現空心情況，維修面積約 12 平方呎，維修位置 A 及 B 位搭建 1 幅約 14X6 呎棚架；位置 C 主廁高位外牆紙皮石爆裂及樸起，維修面積約 6 平方呎，該位置需搭建 1 幅標準棚，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	海洋
投標商	東方	譽駿	貝登	美豐行	
投標價	\$15,800	\$16,800	\$17,000	\$18,100	無回標
後加紙皮石工程每呎價	\$350	\$200	\$200	\$180	
後加棚架每直呎價	\$350	\$300	\$250	\$250	
報小型維修工程費用	\$300	\$500	已包括	已包括	

主席羅裕權宣佈通過揀選「東方」為是項工程承辦商，出席委員沒有表示反對。

秘書黃嘉銘建議，上述的維修工程中，「倬建」已佔了 5 單工程，建議將 5 單工程的標價加起來，建議「倬建」提供折扣。

主席羅裕權宣佈接納秘書建議，出席委員沒有表示反對。

5.8 陳主任匯報，第 27 座及 28 座八達通出入系統保養現有服務合約將於 2015 年 12 月 31 日屆滿，新合約期為 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，合共兩年，每月硬件保養服

務範圍如下：

1)出入控制系統
1.1)手提連電腦出入控制管理系統軟件
1.2)客戶服務部內之八達通註冊機
2)出入控制系統
2.1)八達通讀卡器
2.2)EC 牌門控制器
2.3)伺服器

有關報價如下：

	首選	LIK ON
投標商	EC	Chubb
投標價(每月)	\$4,250	祥興電子 新意網
投標價(每年)	\$102,000	無回標

主席羅裕權宣佈通過揀選「EC」為是項保養服務承辦商，出席委員沒有表示反對。

5.9 陳主任匯報，康樂小組建議，第 16 座後公園地面打鑿及批盪作康樂用途，打鑿面積約 120 平方呎，批盪面積約 1200 平方呎，完工後清走工程廢料，有關報價如下：

	首選	二選	三選	四選	五選	六選
投標商	倬建	創明居	東方	海龍	惠南	美豐行
投標價	\$31,200	\$36,000	\$38,000	\$55,400	\$66,000	\$109,600
後加打鑿工程 每平方呎價	\$6	無提供	\$100	\$45	\$250	無提供
後加批盪工程 每平方呎價	\$22	無提供	\$100	\$40	\$20	無提供

委員麥新建議，批盪需要生光面，管理公司需跟進。

主席羅裕權宣佈通過揀選「倬建」為是項更換工程供應商，出席委員沒有表示反對。

5.10 陳主任匯報，本苑各車場及路面加設閉路電視系統，工程大致完成，發現需增加覆蓋範圍，因此會按標書內單價再加設。

秘書黃嘉銘表示，出現後加工程，要求整項工程保固期由後加工程完成及驗收後計。

(六) 管理公司工作匯報

6.1 譚經理匯報，早前已電郵予各位委員，現補充三點。首先是 2016 至 2017 年升降機合約已開標，加幅頗高。

6.2 有業戶租用遊樂會多用途室作開會用途，早前的臨時措施是收取\$250 按金，結束後，如不需清潔及沒有設備受破壞，即退回按金\$250，因此建議業戶如租用作此用途，會於取場前要求使用者簽訂承擔書，租用時間完後，職員立即檢查後，如沒有問題，則可放行，

於 2015 年 10 月 5 日康樂小組會議中，得到小組同意，出席委員沒有表示反對。

- 6.3 2012 至 2013 年的核數報告仍未完成，現時核數公司表示文件未全，因此未能進行，但會計公司則表示提供的文件已足夠完成核數，因此雙方仍未有共識，希望盡快取得共識。

(七) 各小組匯報

- 7.1 康樂小組召集人蔡成火匯報，中秋燒烤已完滿結束。22/9/2015 本苑與圓玄學院老人中心合作，進行了一次義工探訪活動，參與義工為本苑居民，所有支出由衣物回收基金撥出，參與義工反映，希望日後可多籌辦類似活動。9/10/2015 至 11/10/2015，本苑與圓玄學院等機構共同參與「微笑行動」，該行動是湯國華醫院為免唇兒童進行免費手術，希望活動是有需要人士直接受惠，是次活動本苑由衣物回收基金捐出\$50,000.00，所有參與的義工費用自負。新一期 A 車場天台種植區將接受登記，是次活動為期 4 個月。15/10/2015 本苑舉辦注射流感疫苗，長者及 6 歲以下小童免費，其他人士\$150，此舉方便本苑長者及業戶。
31/10/2015 本苑將舉辦萬聖節活動，是次活動由區議會贊助\$9,027.00，是項活動亦深受歡迎。
- 7.2 財務小組司庫劉永偉匯報，16/10/2015 有一項定期到期，到期日待幹事查詢利率後再作安排。
- 7.3 投訴、監察及保安交通事務組召集人劉永偉匯報，保安小組近期未有召開會議，但日常亦有跟進保安事務。

(八) 其他事項

- 8.1 秘書黃嘉銘匯報，現時用法團辦事處的商場 25 號舖，業主早前來信要求租期完後加租，且加幅亦較大，因此辦事處未有回覆有關信件。現時租金來自管理費收入，租金加後，每年需支出接近\$200,000.00，在其他各項支出都增長的情況下，或有需要考慮將辦事處搬至第 14 座倉庫。

委員蔡成火表示，現時管理公司及法團都屬非牟利機構，因此需節省支出，利用本苑公眾地方，如不租用商舖，業主租予其他商舖，對本區發展亦有幫助，因此贊成秘書見解，如有其他地方，建議管理公司亦可搬遷。

譚經理表示，現時該選址用途非用於辦公室，如遇政府干預，可能需申請臨時措施，到時可能要補地價。

委員蔡成火表示，如有那一天，可向民政事務處求助，現可作臨時安排。

秘書黃嘉銘表示，現時安排每年可節省支出，但存有風險，可作嘗試，沒有其他意見則推行。

- 8.2 2015年區議會選舉於22/11/2015進行，本苑維持一貫安排，保持中立，只劃出302小巴士站牆身張貼宣傳海報，呎碼較往年大，另禁止其他任何宣傳活動於本苑範圍內進行，如有違規，則向選舉事務處作出投訴。
- 8.3 前任會計公司「柏狄」已入稟小額錢債審裁處，向本苑追討1個月服務費，但本苑欠該公司5個多月服務費，但因該公司未有履行合約，因此將進行反申索，有待跟進。
- 8.4 商場業主表示租作管理公司及法團辦事處的商場22、23及25號舖欠租，現追討有關租金。經商討後，管理委員會認為業主需先提供有關證明。
- 8.5 譚經理表示，有關泊車證事宜，早在兩年前已建議取消，泊車證以往每年更新，但需時較長及亦對車主造成不便，因此建議取消。
經商討後，委員認同現時泊車證作用不大，接納管理公司建議，生效日期為2016年1月1日。
- 8.6 本苑大廈監督將於12/10/2015退休，建議改聘對工程有認識的職員，現時市場入職薪金約\$25,000.00。
司庫劉永偉表示，反對以此薪酬聘請該職位，以目前而言，對本苑的改變有多大？不能肯定職能改變對本苑的好處。
委員麥新表示，需視乎聘請職能及工種，因本苑現時水電維修外判，但沒有質素監管，因此較為尷尬，如聘請該職位，需有足夠知識去統籌本苑維修事項。
譚經理表示，現大廈監督並沒有軌業工程資歷，而本苑日常很多工程需外判而需撰寫標書及監管工程，管理公司因此一直未能滿足管理委員會這方面的要求標準，對屋苑日常運作亦有負面影響，故建議改聘工程主任。
委員麥新詢問，如聘請工程主任，傾向具備文書一面，資歷還是監管方面的資歷。
譚經理回應，本苑實在兩方面皆需要，但標書尚有可參考的途徑，故如只可聘一名工程主任，寧聘有監管資歷。
主席羅裕權表示，同意改聘工程主任，出席委員沒有表示反對。
- 8.7 A車場有月租車位車主因在泊入自行租用車位時未能開車門，因此將車輛泊於時租位被鎖，現要求退回解鎖費。經商討後，委員認為在租用車位時已知車位情況，因此不接納該申請。
- 8.8 A停車場有私家車早前曾屢次發生碰撞及報警處理，車主表示曾致電向管理公司李小姐及陳先生求助，稱會暫泊時租，因此有機會是職員溝通上有所不足而引致，建議退回解鎖費。
經商討後，委員接納該退款申請，但日後需作出改善。

8.9 早前有康樂小組曾商討購買一部農夫車，用作搬運之用，經商討後，委員認為沒有迫切性，因此擱置是項申請。

(九) 商定下次開會日期

下次開會日期暫定於 2015 年 11 月 3 日召開。

(十) 會議結束

散會時間：晚上 10 時 45 分

記 錄：趙艷紅

豪景花園業主立案法團



主席 羅裕權謹啟

2015 年 11 月 4 日

連附頁

副本抄送至：全體委員、管理公司及法團秘書處存檔