



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

本會檔案 : 253-03-2011

豪景花園業主立案法團 第五屆管理委員會第四次會議紀錄

審議及通過

會議日期： 2011年3月2日(星期三)

時間： 晚上7時30分，豪景花園商場1號舖

主席： 王金殿(16座)

出席委員： 陳鳳芹(司庫)(26座) 李麗思(秘書)(25座) 劉振華(1座) 高俊明(6座)
劉永偉(8座) 謝國樑(9座) 郭麗芬(10座) 蘇少燕(11座) 黃嘉碧(12座)
黃嘉銘(12座) 蔡周興(12座) 羅裕權(13座) 陳淑嫻(13座) 黎勝楷(13座)
羅惠芬(13座) 麥新(17座) 李銀仲(17座) 潘淑嫻(18座) 洪右銘(18座)
吳惠儀(18座) 黃楊慕蓮(24座) 張偉文(25座) 周玲娟(25座)
青龍投資有限公司代表 周學文

管理公司： 劉瀚群(華懋行政主任) 譚志培(屋邨經理) 陳浩銘(高級屋邨主任)
林智為(高級屋邨主任)

缺席委員： 高俊明(6座) 蘇小燕(11座) 蔡周興(12座)

幹事： 趙艷紅

列席居民： 7名居民

討論事項：

(一) 匯報委員出席情況

秘書李麗思匯報，委員高俊明、蘇小燕及蔡周興缺席是次會議。

(二) 通過是次會議議程

委員洪右銘動議通過是次會議議程，張偉文和議，主席王金殿宣佈通過是次會議議程。

(三) 審議及通過第五屆第三次會議紀錄 (19/1/2011)

委員洪右銘提出第三次會議紀錄(議程六)修訂如下：

「……另希望華懋為商場增聘保安人員。」

主席宣佈通過 2011年財務預算案並於各座大堂張貼 14天以諮詢業主意見。」

修訂為:

「……因此暫不再增聘工程主任。」

委員洪右銘提出有關聘請採購員事宜，於 11/11/2010 常會中，主席曾提出改用網上採購，而洪委員於 29/11/2010 電郵跟進時，華懋代表劉瀚群先生卻拒絕回覆；此次聘請採購員，亦沒有按程序知會財務小組，管理公司承諾日後會按程序處理。另由於商場沒設保安，如出現事故，華懋應用者自付，按次數計服務費；管理公司應留意保安預算高出 18%，而清潔預算則高出 3 倍等問題，管理公司回應主要是受最低工資影響。

主席表示此預算案只作為來年預算，因此宣佈通過 2011 年財務預算案並於各座大堂張貼 14 天以諮詢業主意見。」

委員麥新動議通過修訂第三次會議紀錄，委員張偉文和議，列席委員一致通過第三次會議紀錄修訂版。

(四) 跟進上次會議事項

- A. 有關提升 2 至 26 座電視天線系統至高清接收系統-已於 21/2/2011 出標，7/3/2011 截標。招標期 14 天是根據「德勤手冊」而行，若出現招標不足情況，則將收到的標書封存，再進行邀標。主席王金殿建議日後參考網上招標網。
- B. 委員洪右銘提出，上次會議 2011 年財政預算案中指出，商場自 2010 年 8 月起沒有保安當值，但與「信和」的保安合約則包括了商場服務，另提出 2010 年 8 月前的保安費用如何計算？屋邨經理譚志培表示當時招標是按照程序，上屆委員會後期提出商場獨立管理，因此由商場業主決定管理模式，另亦表示以往商場亦無安排保安人員長駐，合約中沒有減少保安人員，因此與「信和」之間的服務費毋需作出調整。委員謝國樑表示既然合約中指明合約包括商場保安，「信和」需履行合約。青龍投資有限公司代表周學文表示，應上屆管理委員會要求，商場是獨立管理，實行「用者自付及自負盈虧」原則，若有需要派保安長駐商場，可再作商討。主席王金殿表示屋苑管理需統一，因此建議保安小組跟進商場保安事宜。

(五) 匯報新春聯歡活動、贊助及支出事宜

由於天氣欠佳及下雨，主席王金殿對秘書於新春活動中的臨時應變安排表示感謝，同時亦感謝「華懋」能借出 A 車場 4 樓作後備場地令活動圓滿結束。屋邨經理譚志培匯報，是次活動總支出為\$118,576.90，剩餘資金為\$28,123.50。承辦商贊助為\$11,000(當中包括未支付行政費「和有限公司」)。

(會後跟進，是次活動預算為\$110,000，但後期因配合活動能順利進行而增購部份物資約為\$13,027.40，當中包括聘請保安員、購買膠馬費用等(詳細資料請參閱附件二)，利是剩餘\$5470，因此是次活動超出預算\$3,106.9，已於 10/3/2011 康樂小組中作出匯報)

(六) 審議及通過會議常規

秘書李麗思報告截至 25/2/2011，只有秘書本人及委員洪右銘提出修訂會議常規。委員張偉文亦即席提出修訂。

因有小組召集人表示委員參加了小組，但不經常出席會議，令小組開會時不夠法定人數。因此主席宣佈就召開小組會議人數進行投票如下：

可召開會議小組成員	投票結果
3 名小組委員	16
4 名小組委員	6
棄權	1
總票數	23

主席宣佈日後各小組召開會議的小組委員至少為 3 名。

(七) 審議及通過 23 號舖租金事宜

「華懋」代表劉瀚群先生表示，租作管理處的 23 號舖租金按現時市價加至 \$11,315，當中包括淨租金\$10,000、冷氣費\$815 及管理費\$500。青龍投資公司代表周學文表示於新租約的免租期中提供優惠。會上委員沒有提出反對，主席王金殿宣佈通過 23 號舖加租事宜。

(會後跟進：由於「青龍」從未同意上年租約期滿後仍以舊租金租用，因此上年租金差額仍未解決。)

(八) 審議及通過支付「德勤」餘額

譚經理匯報，「德勤」已以書面形式答覆在執行「德勤手冊」時面對困難的解決

方法及表示在制定手冊時已將問題考慮在內。主席王金殿表示雙方有足夠書信溝通，因此宣佈通過支付餘額\$40,000 予「德勤」。

(九) 商討釐訂本年度管委會開會日期及討論常會與小組會開會相距時間

秘書李麗思匯報，建議 2011 年召開常務會議的時間定於每月第一個星期(詳情請參閱附件三)，會上委員一致通過是項提議。

另秘書表示對上三次常會結束會議時間均超過凌晨 12 點，上一次常會更開至凌晨 1 時 20 分，開會時間過長，委員體力難以負荷，因此建議小組會議於常會開會前 10 天召開，好處是小組完成開會後幹事有足夠時間撰寫所有小組會議紀錄，委員亦可將要討論的事項提出供秘書處擬定常會議程及預備資料，若小組有緊急事宜，可隨時召開會議。各小組會議紀錄副本會於常會開會前 3 天發送給全體委員，這樣可大大節省在常會中小組匯報時間。

有委員對以上提議作出反對，表示此安排對小組有束縛，並認為決議事項須分重要性。

但亦有委員表示，以上安排可使秘書更有效安排常會議程，使議會更流暢。

對於有委員提出鎖定會議結束時間，主席王金殿解釋會議結束時間難以控制，若鎖定會議為時 3 小時，擔憂錯失緊急且需決議項目。

(十) 匯報本園沖廁水供應事宜、「寶豐」動工日期及應變措施

譚經理匯報，本園總沖廁水供應，青龍投資有限公司已向水務署作出申請，水務署仍未批發有關文件。於 2/3/2011 下午，主席王金殿、蔡成火議員聯同管理委員會委員、屋邨經理譚志培及「青龍」代表到水務署開會，管理公司會盡快落實沖廁水供應工程，否則由「寶豐」承辦的總污水工程不能動工。主席王金殿表示，因「寶豐」已中標，需落實動工日期，此事交由工程小組作出跟進，另青龍投資有限公司亦需加強與水務署作出溝通跟進。

(十一) 商討及匯報第 1-9 座公共食水喉管工程事宜

高級屋邨主任林智為匯報，第 1-9 座公共食水喉管工程已於 27/2/2011 展開，7 座已動工及完成搭棚，8 座亦於 24/2/2011 開始搭棚，7 座上水喉及下水喉已完成且駁到 20 樓。現時工程會按已定立的時間表進行。而後加食水喉私人工程部份，已和工程承辦商擬定通告，須經工程小組審批後才發予 1-9 座居民，由業主與承

辦商協議考慮於公共食水喉管完成後，才進行私人食水喉工程，有關收費已張貼於各座大堂及工程臨時倉。

主席表示於 25/2/2011 已就事件召開第 1 至 9 座居民簡報會，現時管理公司及工程小組需加強跟進。

有委員對於工程臨時倉選址定於 3 座對該座居民有危險、造成火警及質詢為何不定於泳池或 A 車場空地？

對此，亦有委員解釋物料曝曬於露天地方更為危險，且合約亦表明須為工程提供臨時倉。管理公司亦就委員謝國樑憂慮已購置耐高性強防火漆，且表示倉內只擺放水喉物料及 7 支滅火筒，張貼於貨倉上的只是防火油說明。

(十二) 商討 14 座儲物室用途

委員吳惠儀表示，現時法團辦事處空間不夠用，建議徵用 14 座垃圾房，內加層架擺放文件及做一些防潮設備。「青龍」代表周學文表示此房間原圖則為垃圾房，上年地政署亦來查訪，若違犯土地使用，存在風險，提出「用者自付」。

(十三) 跟進本園僭建事宜進展及匯報「綜合協調計劃」居民意向

主席王金殿匯報，現時屋宇署批發予有關本園花槽僭建業主的延期至 15/4/2011。管理委員會已向屋宇署發出 2 封信件，但仍未得到屋宇署回覆。有關「綜合協調計劃報名表」於 28/2/2011 截止，管理公司需安排到各有關單位拍照、分類存檔，將有關相片存放於本園網上平台，供認可人士代表公司查詢，秘書處需向認可人士代表公司發出邀請信。法團以中介人身份促成認可人士與業主間合作，管理公司需提供拍照時間表，由負責該座的主任協助。而有關表格亦可作為證明業主已作出跟進的證據。

另日後有關僭建的訊息，秘書處將以綠色信紙張貼大堂。計劃邀請屋宇署職員於 3 月第二個星期(19/3/2011)到本園作講解。

(會後跟進：居民大會日期定於 26/3/2011)

(十四) 商討本園加裝閉路電視

高級屋邨主任陳浩銘匯報，全苑再安裝 12 支鏡頭約需\$60,000，且鏡頭是與最近的座頭連接，非中央化監管。現時邀請閉路電視承辦商「警城」進行全苑視察及提供了 3 個保安級數為高、中、低的方案，作出估價。有委員對安裝閉路

電視的必要性存疑及認為需考慮到日後維修費用事宜。

主席王金殿表示此事法團已知悉，可先進行招標，需提供更多資料予管理委員會，但同時管理公司日後需擴大招標，提供更多專業意見，計算成本與收益。

(十五) 審議及通過每單一工程及服務超過\$10,000 事宜 (有關詳情，請參閱附件一)

15.1 譚經理匯報，28 座開座後聘請了 1 名 C 更清潔工，工作時間由早上 8 時至下午 5 時，此項支出每月為\$7,500。

15.2 購置 3M 防滑紅色地氈 3 呎闊，共 942 呎，回標最低價為「精英」公司

公司	價錢
精英	\$ 39,500
義記	\$ 42,552
凱昇	\$ 48,000
和豐行	\$ 63,302.4
創意	無回標
健誌	無回標

主席王金殿要求管理公司日後有需要報價的項目，需與以往購買的價格作出比較供委員作參考。有委員表示，報價時需連同樣辦及規格書供委員參考。主席宣佈通過「精英」為地氈承辦商及需提供與樣板相同質素的貨品，日後可參考網上採購。譚經理表示有關項目將於選標後再議價及知會法團。

15.3 第 18 座 2 樓 B 單位外牆紙皮石維修工程報價如下:

勝記	長城	海龍	啟泰
HK\$ 11,200	HK\$ 13,500	HK\$20,000	HK22,000

主席表示外牆維修經常性，建議聘請建築系學生作數據分析，如平均呎價、與市價的比較、所需工時及員工數量等分析，時薪約為 30 元。有委員建議需記下搭棚位置的資料或以相片作紀錄。亦有委員表示管理公司需設立投標機制，解釋投標公司之間出現差額大的原因；若同華懋有合作關係的，需有資料供管理委員會作背景參考。「青龍」代表周學文表示，因公司政策，必須作

出以上申報。

主席表示外牆紙皮石維修需再作跟進，現宣佈通過由「勝記」作此項工程承辦商。

15.4 購買保安更亭

高級屋邨主任林智為匯報，因有委員提議購置保安亭供保安人員於天雨時避雨及休息時間使用。現購買 3 個保安更亭的報價如下：

優之質	科技	華富工程
\$24,000	\$25,000	\$37,000

有委員表示現時屯門公路工程進行期間，本園有鐵絲網被剪，更亭的購置可增強保安監察。

另亦有委員表示若保安亭內未設有冷氣設備，天氣炎熱時，需考慮保安亭的使用率。

譚經理表示護衛公司認為更亭乃為屋苑設備之一而不會贊助部分保安亭經費。

就以上意見，主席王金殿宣佈投票決定會否購置保安更亭，投票結果如下：

項目	得票
1.贊成	12
2.反對	10
棄權	1
總票數	23

主席宣佈通過購置保安更亭及選用第一標「優之質」為承辦商。

15.5 譚經理匯報，第 27 及 28 座初置裝修已完成，需設臨時泥頭站，聘用「萬成」提供垃圾斗及勾斗車運輸泥頭雜物，每車\$1,000，由 27 及 28 座支付費用。

15.6 第 14 座天台公眾走廊防水矯正工程

A、B 及 F 單位天台公眾走廊長期瀆水，現有以下公司投標：

公司	價錢
勝記	\$63,000

長城	\$63,500
海龍	\$69,000
永高	\$100,000
科技	\$129,700
啟泰	\$178,900
利達	\$199,800
威德	無回標
中國防水	無回標
美亞防水	無回標

高級屋邨主任林智為匯報，現時防水工程的保固期為 2 年，是按程序及指引進行。會於 15/3/2011 工程小組中再作商討。

有委員建議將保固期由 2 年增至 3 年，施工前後及為每個程序拍照作紀錄。同時，管理公司可於出標時將有關文件交由工程小組商討再於常會通過，管理公司需除格價外亦要作進一步分析，防水工程有規格書(specifications)，亦要留意保固期。本園為大型屋苑，需有專門防水工程公司名單。

(十六) 管理公司工作匯報

譚經理匯報，上月開始，有關管理公司職員工作報告已書面/電郵予管委會委員。有關食水喉的標書，原報價預計 1,600 米，食水喉共需\$88,000，消防水喉共需\$52,800，每超出 1 米收費為\$100。實際結果食水喉共 2,307.5 米，消防水喉共 2,408.6 米，整項工程需支付的差額約為\$150,000，原因是用了與上次沖廁水工程相同圖則來預計呎碼，但上次工程已超出預算及未能估計消防主喉管的分支喉，有關報告已傳送予各委員。現時發現食水及消防水分別有 3 個滲漏位置，18 座對出位置，現準備標書進行維修。根據上次做勘探工程承辦商初步估計，維修滲漏地方費用超過\$300,000，現主席表示交由工程小組再作跟進。

(十七) 各小組匯報

財務小組司庫陳鳳芹匯報

有關租作管理處的 23 號舖租金按現時市價加至\$11,315，建議華懋由 1/3/2011 起計；有關新春華懋贊助，「青龍」代表周學文會盡快處理。28/2/2011 有 2 個定期到期，會自動續期。上次會議提及會見管理公司職員的方案，截至 28/2/2011 沒有任何委員報名參與，委員謝國樑及黃楊慕蓮即席報名參與。有委員表示接

見管理公司職員的方式及有關議題需知會全體委員。另有關 19 至 21 座客戶服務助理已於 1/1/2011 通過試用期，調高\$500，此批員工不再列入整體加薪事宜，委員一致通過。

秘書小組秘書李麗思匯報

11/3/2011(星期五)將因應「最低工資法」召開第五屆管理委員會特別會議，議程於 3/3/2011 張貼大堂及傳送給各委員，現通知全體委員出席。另 7/3/2011 召開秘書及網絡小組會議，邀請現時電訊公司代表出席，商討有關更新本園網站事宜。

工程及網絡小組召集人麥新沒有特別事務報告。

文娛、康樂及環境衛生事務組召集人蔡成火匯報

新春團拜，因天雨關係取消，而天雨下活動順利進行，委員表示尚能接受。

投訴、監察及交通保安事務組召集人謝國樑表示沒有事項匯報。

法律、訴訟及保險小組召集人黃楊慕蓮匯報

現有一份新資料提供予委員，由民政事務總署發出諮詢文件《物業管理架構》設立 3 項機制規管物業管理行業：1. 不應令物業管理成本大增；2. 不應導致物業管理公司/從業員的數目不足以應付社會的需要；及 3. 應繼續容許有意從事物業管理行業者自由加入，以及不應出現壟斷。

法律、訴訟及保險小組副召集人洪右銘匯報

26/1/2011 小組會議所需跟進事項未放入跟進表及作出回覆；另於商討保險文件時，管理公司譚經理及高級屋邨主任林智為沒有出席會議，輕視保險文件及會議，沒有將保險文件直接向保險小組召集人匯報。

譚經理表示於 26/1/2011 小組會後已作出即時跟進，將小組所提出意見傳遞給保險公司且要求接納，但保險公司不能接受提議且表示於 7 日通知期過後仍未收到回覆則會取消合約，譚經理需將有關電郵發送給所有委員。另對於 26/1/2011 會議通知期較短而未能安排出席，日後會盡量安排及配合法團會議。最後保險招標文件已交由上屆法律顧問評註，難以再作出評審。

(十八) 其他事項

- 18.1 秘書李麗思提出，第三次會議紀錄通過由委員謝國樑代替委員蘇小燕的定期簽名事宜，現因謝先生即席表示不再為定期戶口作簽名，現提議改為由委員黎勝楷代替簽名，會上沒有委員提出反對，主席宣佈通過由委員黎勝楷聯同早前常會通過主席王金殿、司庫陳鳳芹、秘書李麗思及蔡成火為定期戶口簽名。
- 18.2 委員洪右銘提出因現時航道偏離本園上空，民航噪音滋擾嚴重，要求蔡成火議員於區議會中作出跟進。而蔡成火議員表示邀請委員出席會議，有關資料於 3/3/2011 回覆法團。
- 18.3 委員李銀仲提出邨巴公司以燃油價上升而調高邨巴每程收費的做法不合理。
- 18.4 有關 6 座 22 樓 F 單位養狗而滋擾該座居民，且已張貼通告通知有關業戶將狗隻遷離單位，業戶一直未有進一步行動，會上同意管理公司向業戶發出律師信及要求對方支付法律費用。

(十九) 商定下次開會日期

召開第五次常務會議時期: 2011 年 4 月 6 日(星期三)

(二十) 會議結束

凌晨 12 時



豪景花園業主立案法團主席



王金殿博士 BBS 謹啟

2011 年 4 月 14 日

第五屆豪景花園業主立案法團第4次常會 (2011年3月2日)
壹萬元以上維修及改善工程建議

編號	支帳帳戶	單位/事項	尺寸/事項	首選	二選	三選	四選	五選	六選	七選	會議決定
1	28座	追認28座清潔服務	每日服務時間為08:00-17:00每月HK\$7,500	萬成清潔每月 HK\$7,500	--	--	--	--	--	--	--
2	全苑	購買保安更亭	購買3個保安更亭	優之質 HK\$ 24,000	科技 HK\$25,000	華富 HK\$37,000	--	--	--	--	--
	27及28座	提供垃圾斗及勾斗車運轉泥圍雜物	(1)每車收費及不包括政府徵收之建築廢物處置收費	萬成清潔 HK\$ 1,000	--	--	--	--	--	--	--
4	18座	18座2樓B單位外牆紙皮右維修工程	1) 廚房窗眉 1x1尺 2) 中房冷氣窗眉 5x1尺 3) 主房冷氣機窗眉台底2個位各1x1尺 4) 主房細窗眉 5x1尺 5) 主房花槽左邊外牆8x1尺	勝記 HK\$ 11,200	長城 HK\$ 13,500	海龍 HK\$20,000	啟泰 HK\$22,000	--	--	--	--
5	1-28座	更換3M地氈	各座合共需942呎長(3呎闊)	精英 HK\$ 39,500	義記 HK\$ 42,552	凱昇 HK\$ 48,000	和豐行 HK\$63,302.40	創意、健誌無回標	--	--	--
6	14座	天台防水工程	14座天台公眾走廊	勝記 HK\$ 63,000	長城 HK\$ 63,500	海龍 HK\$ 69,000	永高 HK\$100,000	科技 HK\$129,700	啟泰HK\$178,900	利達 HK\$199,800	威德、中國防水、美亞無回標

主席: 

秘書: 

司庫: 

日期: 2-3-2011

(附件二)

新年未有預算的支出		
1	新年活動用電線轆及拖板	HK\$2,296.0
2	膠馬10個	HK\$2,250.0
3	保安10名	HK\$3,191.4
4	委員及嘉賓食飯(大八方共3圍)	HK\$3,000.0
5	KK紅地毯-用於新年活動A車場4樓用	HK\$1,980.00
6	貼紅地毯膠布	HK\$310.00
合共		HK\$13,027.40

(附件三)

第五屆管理委員會 2011 年召開常務會議時間表

召開常會 次數	第 3 次 會議	第 4 次 會議	第 5 次 會議	第 6 次 會議	第 7 次 會議	第 8 次 會議	第 9 次 會議	第 10 次 會議	第 11 次 會議	第 12 次 會議	第 13 次 會議
時間	2011 年 1 月 16 日 (星期三)	2011 年 3 月 2 日 (星期三)	2011 年 4 月 6 日 (星期三)	2011 年 5 月 4 日 (星期三)	2011 年 6 月 1 日 (星期三)	2011 年 7 月 6 日 (星期三)	2011 年 8 月 3 日 (星期三)	2011 年 9 月 7 日 (星期三)	2011 年 10 月 6 日 (星期四)	2011 年 11 月 2 日 (星期三)	2011 年 12 月 7 日 (星期三)
備註		2 月因農曆 新年關係， 暫停召開 會議							因本月星 期三為公 眾假期，因 此建議本 次會議改 於星期四		