



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：2020-0327-9G04

第 9 屆管理委員會第 04 次常務會議會議紀錄

頁 | 1

日期：2020 年 3 月 27 日（星期五）

時間：晚上 7 時 30 分

地點：遊樂會多用途室

出席委員	曾兆華（主席）、劉啟文（秘書）、劉浩良（司庫）、李家雄、陳兆鴻、黃楊慕蓮、梁國強、李顯爵、羅碧云、梁志輝、劉瀚群（行政主任）
管理公司	區大明（物業經理）、陳浩銘（助理物業經理）、梁苑霞（高級物業主任）、劉健明（物業主任）
其他人士	伍顯龍（區議員）

討論事項

1.	匯報委員出席情況 主席匯報是次會議的委員總數為 11 人，符合法定要求，會議可以召開。
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 03 次常會會議紀錄 通過 9 屆第 03 次常務會議（19/02/2020）會議紀錄。
4.	匯報對應新型肺炎疫症各項措施及物資儲備/補充情況
4.1	管理處匯報，現時口罩存量 3,621 個，每日消耗 34 個。另有 480 套保護衣及 38 桶洗手液，暫預計可維持多 3 個月，管理處仍會繼續補貨。其中只有口罩貨源仍然緊絀，不過由於疫情何時結束難以預料，故即使價錢較貴（約 \$180-\$240 一盒），區經理仍建議增購一定數量口罩備用，委員同意訂購 2,000 個作為中短期儲備。
4.2	區經理補充，由於疫情正在擴散，本苑應為一旦出現確診個案做準備，而根據「華懋」的內部指引，如屋苑有確診，員工有需要配戴 N95 型口罩，惟屋苑存貨極少，需作適量採購，而現時 3M 1870 Plus 型號市價每個約 \$60，委員同意。
4.3	現時保安員巡樓會帶備噴壺和毛巾，邊巡邊順道協助清潔巡經的設施如消防門把、各樓層的升降機掣板及樓梯扶手等。委員認為保安員巡樓工作時最好戴手套，管理處表示手套存貨充足，可以供應保安隊員使用。



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 12

4.4	現時保安隊員值班時的口罩已由保安公司自行提供。
4.5	現時全苑康樂設施已經全部停用，重開日期需視乎疫情發展及配合政府政策。惟最近發現有居民未有理會圍封，仍然使用設施。委員認為用膠帶圍封作用不大，建議改用保鮮紙包膠圍封，管理處將盡快訂料處理。
4.6	政府推出支援保安人員及資助屋苑購買抗疫物資的基金將於4月15截止，管理處獲法團授權處理，下星期一（30/3）入表申請。
4.7	由於最近有不法份子假扮公職人員，以防疫為藉口闖入民居試圖作不法活動，委員指示大堂保安員要加緊注意，任可人自稱公職人員欲進入大廈，必需登記其證件核實，並通知控制室。
4.8	接到業主建議，為大廈訪客於上樓前進行探熱，委員認為可行，指示管理處搜集探熱器報價。另有居民投訴狗隻經常在燈柱下便溺，管理處已要求清潔部在燈柱腳位置倒高濃度漂水。
4.9	租用洗街車每月清潔消毒全苑路面的措施將會持續，每次約消耗10桶漂水。

5.	匯報屋苑各項重要工作進展情況
5.1	第8座地底喉維修，因受疫情影響，已兩度延期，現安排於4月中開工。受工程影響，屋苑需作大幅度的封路及改道，包括第7座前十字路口的盆栽植物需安排吊車吊走；另村巴行村路線及分站位置亦會有所改動。管理處已完成改道規劃，將會印製相關通告、橫額、指示牌及臨時車站牌等。另工程期間將增聘臨時保安員協助疏導交通。封路將於4月12日開始，工程預計在5月底完成，緊接會進行B車場地底另一段食水管的維修。
5.2	A及C車場天台翻新地面的工程進度理想，工程主任視察後建議多髹一層以增其耐用度及防滑性，故需要增購油漆。 <i>(見 11.20 及 11.21)</i>
5.3	A車場4樓男廁將進行翻新工程，規格與地下男廁相若，工程將會外判，稍後會出標書徵集報價。

6.	匯報泳池保養及救生員服務開標及分析
6.1	今年度的泳池保養及救生員服務招標已經截標，共接獲7份回標。現時負責主任仍進行資料整理及撰寫回標分析，包括會調查各公司背景及向其曾服務屋苑查詢服務評價等。
6.2	委員指示盡快完成回標分析後交康樂小組揀選，再邀條件較佳的承辦商見標。
6.3	管理處補充，由於疫情未如何時完結，故今年泳池開放時間或會縮短甚至停池，因此在標書救生員服務的條文已因應不確性，服務期限會寫得較具彈性，如最終疫情一直持續至泳池停開，則今年只會僱用保養承辦商。
6.4	心形泳池由於長期使用量低，加上今年泳季時間並不明確，委員決定暫時停開一季，可節省救生員及水費開支，惟保養維修工作會繼續。



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

7.	商討有關購買法團保險事宜	
	7.1	已收到保險公司提供的最新報價，分別為保額 1,000 萬（一年保費\$26,022.1），與及 2,500 萬保額（一年保費\$40,034）。
	7.2	委員原則上通過購買，至於採用那一個保額的方案，主席建議交下次財務小組討論決定後，再交常會正式通過。

8.	匯報第 1、2、4 座集資進度	
	8.1	第 1 座的集資通知已經發出及放入每戶信箱，及郵寄予非居本村業主，暫時只收到個別業主意見。
	8.2	會計主任已擬好收款模式及方法，並於 4 月初發出收款單，每張單將蓋上標示財赤集資的蓋印。日後如有業主未有支付，將循正常程序追討。委員對此無異議，由管理處全權處理。
	8.3	區經理補充，上次會議原擬第 2 及 4 座將於 5 月份進行集資，另下半年或會向第 9 座集資，因考慮到疫情對本港經濟的影響，加上上述座別的財政儲備仍有餘款可支持多一段時間，因此集資一事或可因應疫情而推遲。委員同意，並指詳情可在財務小組作進一步商議。

9.	匯報升降機工程籌備進度	
	9.1	區經理匯報，受疫情影響，優化升降機工程將稍為延後，由於承辦商「其士」及「星瑪」暫時未能提交實際施工時間表。因此稍後需相約兩家承辦商開會，商討工作安排及落實時間表。
	9.2	第 7 至 21 座由於升降機分開單雙數樓層使用，即當其中一部因工程停機，半數業戶出入會受影響，管理處已收集各座單位有長者、長期病患或輪椅人士等的資料，以便在工程進行時盡可能對這些「困難戶」提供協助。不過，由於管理處所能提供的協助很有限，上述業戶於工程期間或需要自行安排。
	9.3	有關唯一因更換升降機而需要招標的第 26 座 1 號機，由於政府的資助申請要待 11 月才有結果，而管理處估計獲批資助的機會較低，加上是項更換升降機工程需要公開招標和集資，因此如想加快進度，需由第 26 座業主自行決定是否同意放棄申請上述資助，否則如拖延至明年，工程費或會有所調升。
	9.4	由於現時疫情嚴峻，召開會議較為困難，加上過往多次開會出席者較少，因此管理處稍後將開設一個手機專案群組，作為發放資訊及與業主交流的平台。
	9.5	確認優化升降機費用由基金支帳。

10.	小組工作報告	
	10.1 財務小組	
	a.	3 月份有 3 筆定期存款到期，其中「交通銀行」已經續期，其他會安排續期，現時屋苑的存款約為 4,356 萬元。



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

b.	2017年9月第23座一宗業戶過失浸壞升降機，收回業主4萬1千餘元賠償，屋苑承擔5千元墊底費。
c.	有關法團帳核數工作，2015及2016年的帳目已完成，高級物業主任正在整合2017至2019年7月的收支單據，預計3月底2017年單據給會計主任。其餘會在4月底交收。2019年7月以後的收支文件會計主任已接手跟進。
10.2 保安及交通小組	
a.	為進一步打擊車場及路面違例泊車，需要增購鎖車架配合。小組建議購買4個鎖車架另加一個電單車架。委員商議後決定分階段購買，指示第一階段先買入2個。
b.	有關A車場有經營洗車服務業的業戶在場內為他人洗車，惟不在自己車位而是經常同時霸佔多個時租車位進行工作，事後更原地留下污垢、水漬甚至氣味，保安表示曾多次勸喻，但情況未有太大改善。委員表示霸佔時租車位會令時租車位業主利益受損，地上水漬及污垢影響公共衛生及造成滋擾，亦會損壞下層天花，做法不能接受。由於情況未有改善，法團指示管理處與律師了解，不排除對其採取法律行動。
c.	車場智能卡快將用完，需要補貨，惟供應商「漢玉」一直未有提供報價，委員指示繼續催促。
d.	由於不少車位業主或租戶未有到管理處更新車輛資料及重鬆車位的地牌，故管理處現有的客戶及車牌資料並不齊全。為有效管理，小組動議進行車輛普查，重新合資料，首先以豁免一次費用形式，鼓勵車位用戶更新其車輛和車牌等資料，管理處會為其重鬆車位地牌。亦會考慮日後減收甚至免去更改車牌資料的費用。委員認為可行，管理處需搜集及整理資料後，交由小組繼續討論跟進。
e.	車場有意引入車牌識別系統，由於系統可作自動化電腦紀錄，可更易掌握進出本村車輛的資料，同時減省人手查核的時間，將有助打擊罪案，較早前已向現車間保養商「漢玉」要求提供加裝車牌識別系統的報價。至於安裝及保養費用車場及商場業主需分攤部份，行政主任表示需再作研究。
f.	兩宗違泊鎖車上訴申請，委員檢視兩宗車牌分別為VR31xx及VS94xx的理據後，接受車主解釋，通過兩宗獲退款，惟強調下不違例。

11.	審議及通過各項待批請購及工程申請
11.1	通過第4座6樓E室睡房窗簷頂及窗台外牆紙皮石維修工程（預算\$7,572-\$10,580）。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。 <i>*如因工期未能配合，則由次選承接，如此類推，以下棚石工程均按此準則。</i>
11.2	通過第4座18樓C室睡房及花槽外牆紙皮石維修工程（預算\$30,003-\$37,806）。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
113	通過第6座12樓E室睡房及花槽外牆紙皮石維修工程（預算\$8,800-\$13,580）。承辦商棚首選「永昇」、石首選「文氏」。
114	通過第7座5樓E室客廳外牆紙皮石維修工程（預算\$7,052-\$11,080）。承辦



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

商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。

頁 | 5

11.5	通過第 8 座 4 樓 D 室主人房外牆紙皮石維修工程 (預算\$7,620-\$12,180)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
11.6	通過第 13 座 9 樓 B 室兩個睡房窗簷及窗台外牆紙皮石維修工程 (預算\$13,962-\$16,478)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
11.7	通過第 13 座 11 樓 A 室兩個睡房窗簷外牆維修工程 (預算\$5,890-\$10,180)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
11.8	通過第 11 座 15 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$5,890-\$10,180)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
11.9	通過第 14 座 7 樓 A 室客廳外牆紙皮石維修工程 (預算\$7,050-\$11,460)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
11.10	通過第 17 座 4 樓 D 室客廳及客廳外牆紙皮石維修工程 (預算\$9,542-\$13,760)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
11.11	通過第 25 座 19 樓 A 室客廳露台外牆紙皮石維修工程 (預算\$16,651-\$19,668)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
11.12	通過第 25 座 19 樓 A 室主廁窗簷外牆紙皮石維修工程 (預算\$6,800-\$11,460)。承辦商棚首選「永昇」、石首選「文氏」。
11.13	通過第 27 座 10 樓 B 室工人房外牆紙皮石維修工程 (預算\$5,990-\$10,180)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
11.14	通過第 28 座 23 樓 B 室主睡房外牆窗台磚維修工程 (預算\$7,909-\$11,080)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
11.15	暫緩通過第 1 至 28 座大廈門禁及對講機系統保養服務 (所有座別年期 2020 年 5 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日, 共 14 個月), 委員傾向選用系統的原廠承辦商「特佳」, 因非最低價, 故指示管理處與其再議價, 希望獲得較理想價錢。是項服務共接獲以下 3 份報價: 1. 安高 (議價後\$48,000)、2. 特佳 (議價後\$58,000)、栢衛 (\$109,200)
11.16	通過 A 車場天台更換 B 梯及 D 梯更換兩道消防泵房門(三興/\$17,800)。是項請購只接獲以下 4 份報價: 1. 三興 (議價後\$17,200)、2. 冠保 (議價後\$26,800)、3. 惠南 (\$30,000)、4. 正凱 (\$36,000)
11.17	通過第 4 座更換地下大堂不銹鋼玻璃門 (永和/\$23,600)。是項請購共接獲以下 4 份報價: 1. 永和 (議價後\$23,600)、2. 惠南 (\$25,000)、3. 冠保 (\$26,800)、4. 銳記 (\$38,540)
11.18	通過抗疫期間 (3 月 1 至 23 日) 各座額外清潔員支出, 由各座按住客家居隔離情況攤分。(誠信/\$30,873)
11.19	通過抗疫期間 (3 月 24 至 31 日) 各座額外清潔員支出, 由各座按住客家居隔離情況攤分。(誠信/\$20,271)



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

11.20	通過 A 車場天台地台維修工程，後加 25 桶蜆殼牌漆油，18 公升裝每桶 \$1,008，入全苑帳。(康寶/\$25,200)。
11.21	通過 C 車場滾軸溜冰場地台維修工程，後加 10 桶蜆殼牌漆油，18 公升裝每桶 \$1,008，入全苑帳。(康寶/\$10,080)。
11.22	通過第 7 座地下泵房 2 號食水泵損壞，購買 1 台高福牌 CR15-08 作更換 (吉龍/\$19,300)。是項請購共接獲以下 5 份報價： 1. 吉龍 (議價後 \$19,300)、 2. 東源 (\$19,400)、 3. 志豐 (\$19,500)、 4. 國際 (\$19,800)、 5. 漢記 (\$21,468)
11.23	通過第 11 座因地下水泵房沖廁上水喉爆裂，購買 DI 喉作維修 (順成/\$11,585)。是項請購共接獲以下 3 份報價： 1. 順成 (議價後 \$11,585)、 2. 永祥 (\$13,060)、 3. 集成 (\$21,420)
11.24	追認通過 2020 年 1 月農曆新年期間追加額外夜更人手處理冬防及停車場車流管制 (安民警衛/\$50,400)。
11.25	通過第 2 座 18 樓 E 室天面外牆紙皮石維修 (預算 \$7,630-\$12,480)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「文氏」。
11.26	通過購買各類預防疫症物品 (總計 \$21,973.6)，物品包括： 1. 水壺、膠手套、手抽 (\$2,242)、 2. 消毒及清潔用品 (\$12,977.6)、 3. 供流動洗街車用 20 桶漂白水 (\$2,400)、 4. 額外清潔員服務 (\$1,701)、 5. 500ML 噴壺 30 個 (\$570)、 6. 洗手液機 (\$3,125)
11.27	通過第 21 座 28 樓 D 室天面外牆紙皮石維修，棚架由業主提供。(預算 \$24,605-\$32,325)。承辦商首選「文氏」。

12.	其他事項
12.1	由於有住戶多次自行搜集、複製大堂保安鏡頭的圖片及影像，並將其發放予其他人士，以達至其私人目的。經徵詢法律意見及向私隱專員公署查詢後，確認其行為已明顯觸犯私隱條例。經審視及平衡保安及業戶需要，認為相關畫面其實無公開必要，只向業戶單位提供大廈入口及升降機內兩組鏡頭已經足夠，因此建議停止向單位提供大堂影像。而大堂錄影仍會保留，惟只供保安控制室備存，有任何事故發生仍可翻看。委員同意，管理處稍後將出通告及安排截斷訊號。
12.2	疫情期間，居民投訴外牆喉管滲漏的個案大增，經查證後不少屬單位專用喉管，需由業主自行維修，惟有業主不斷糾纏於維修責任問題而延誤維修，或要求管理處免費為其維修。委員指應依從建築物管理條例的原則辦事，絕不會濫用公共資源協助此等私人維修。區經理補充一些較嚴重及滋擾其他業戶的個案，如業主不合作，管理處會先處理，事後會計算工程費用，發單向業主收取，如對方不肯支付，將按法律程序追討。
12.3	狗隻投訴日增，區經理指將勸喻狗主自律，以免提升至法律層面。
12.4	管理處接獲一位足球教練自薦的計劃書，建議在 A 車場天台足球場翻新完成後舉辦足球訓練班，願意支付部份保養費用。委員指 A 車場工程仍未完



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

	成，未來用途未有定案，加上現時疫情未完，現記錄在案，稍後交康樂小組跟進。
12.5	管理處接獲一家籌組社區計劃的公司來函，希望在第 13 及 14 座後的空地舉辦園藝種植工作坊，管理處指該幅地為官地，需作進一步諮詢。
12.6	因社運應響，政府曾暫停回收玻璃樽，碧瑤亦將舊桶收走稍後更換全新玻璃回收桶予屋苑，惟因疫情關係碧瑤現時只送回 6 個新桶，其餘要待疫情穩定再作安排送貨，而碧瑤有意與本苑合辦回收膠樽，委員要求碧瑤提供詳盡資料再作考慮。
12.7	管理處近日購了視像會議 Zoom 正版軟件，供日常工作會議使用，效果理想。是次常會便有多位委員皆以視像參與。而法律意見指出，建築物管理條例中沒有界定開會形式，現時法院亦已接受視像審案，因此通過於正式法團會議使用，委員出席及投票為有效。委員亦同意科技不斷進步，應該與時並進。委員同意當遇到一些爭議較大或重要議題時，需要親自出席會議及投票。
12.8	區經理提出，由於使用 Zoom 開會時，可以同時分享影像和文件，因此管理處要求增購雙屏電腦予以配合，預算約\$2,500，建議獲委員通過。
12.9	最近發現有人第 6 至 7 座的斜坡開墾種植，該路段經地政署確認屬本苑地界範圍，由於開墾該處有可能影響斜坡安全，故管理處已將該處植物移走，如植種者現身投訴，將向其發出律師信。
12.10	有關今年度向戴麟社基金申請康樂設備一事，委員較傾向申請乒乓球枱資助，但去年屋苑已申請過同一設施，未知能否再次申請波枱。而康樂棋枱則是另一選項，交康樂小組跟進。 <i>會後跟進：由於供應商未能在截止日期前提供產品資料及報價，故今年未能申請。</i>
12.11	伍顯龍議員建議，將屋苑各座外圍，增加削路肩成為斜台的數目，以方便輪椅人士。區經理指可行，將研究及找出合適地點。

13.	下次開會日期
	2020 年 4 月 24 日 (星期五)

會議結束時間：晚上 10 時 20 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團
主席 曾兆華

17 APR 2020