



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 : 2020-0115-9G02

第9屆管理委員會第02次常務會議會議紀錄

頁 | 1

日期：2020年1月15日（星期三）

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、李顯爵、陳兆鴻、羅碧云、凌文娟、李顯爵、黃楊慕蓮、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10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8屆第20次常會 / 周年業主大會 / 9屆第01次常會會議紀錄 3.1 8屆第20次常務會議第7頁項目6.25有一項更正：原文「1至28座天線系統由2020年1月1日至2020年12月31日保養合約（環衛）。」當中合約屆滿年份由2020年為2021年。更正後，委員通過8屆第20次常務會議(27/11/2019)會議紀錄。 3.2 通過周年業主大會（14/12/2019）會議紀錄 3.3 通過9屆第01次常務會議（23/12/2019）會議紀錄。
4.	匯報車閘系統保養合約事宜 4.1 根據上屆法團2019年8月及11月兩次會議紀錄，皆屬於由原承辦商「漢玉」繼續承接保養服務。「漢玉」之前的保養合約已於去年7月陸續完結，之後上屆法團已不斷催促對方提交新合約報價。 4.2 「漢玉」較早前已提交2020年1月1日起至12月31日的1新年新合約，每月保養費為\$11,000。至於去年7至12月一段合約真空期，「漢玉」亦同意收取舊合約每月\$9,100的費用。 4.3 委員會上確認按上屆法團意向，與「漢玉」續約1年。另追認2019年7至12



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

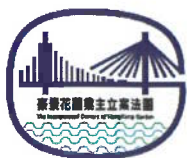
Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

月以舊合約價每月\$9,100 保養費，故新合約總額為\$186,600。

頁 | 2

5. 商討籌備第 7 至 14、16 至 28 座優化升降機工程事宜	
5.1	管理處將按 2019 年 12 月 14 日周年業主大會通過的決議安排跟進事宜。除第 26 座 1 號機業主選擇更換新機外，其餘所有機組均為加裝基本安全設備的選項。工程合約已簽，現正等候兩家原廠保養承辦商「電梯工程（其士）有限公司」及「星瑪電梯（香港）有限公司」發出單據，以支付工程首期訂金 30%，並製訂施工流程及時間表等。
5.2	根據合約安排，支付訂金後承辦商會訂購設施組件，預計今年第 2 季到貨，到貨後再支付 30% 後安排開工，整項工程希望在今年內完成。
5.3	管理處指出，這個項目處理工程本身相對較簡單，反而擾民的因素需要特別關注。因每部機的施工期連取得機電處發出認證約需時 4 至 6 星期，而其中第 7 至 14 及 16 至 21 座因屬大廈兩台升降機分別只服務單雙層數，換言之當其中一部機施工時，半數樓層的居民日常進出需要行走至少 1 層樓梯。其中對於 1. 單身長者、2. 長期病患者及 3. 傷殘人士帶來不便。為此管理處已貼出通告，要求受影響座別業戶向管理處提供上述 3 類住客的資料，以便管理處掌握情況，及早製訂協助措施及購買所需輔助器材，希望將影響減至最低。
5.4	區經理補充，會及早透過大堂通告及訊息廣播，向居民發放與工程時間表等有關資訊，方便有需要的業戶可安排裝修、搬遷或短暫另覓居所。
5.5	委員要求升降機承辦商盡早提交訂貨證明及工作時間表，其他細節交工程小組跟進。

6. 商討第 1 至 6 座優化升降機工程後續跟進	
6.1	應業主要求，第 1 至 6 座的升降機原廠製造商「日立」已於去年 12 月初派員為 12 部升降機進行一次詳細驗測，並提交了驗測報告及改善建議，建議指第 1 至 6 座升降機的使用年期已超過製造商建議的 25 年設計生命週期，而該型號升降機亦已停產多時，故應考慮升級安全設備或更換操控系統其至整台升降機，而由於該等座別的升降機房空間太細，無法進行安全優化，故餘下選擇更換系統或換新機，有關報告已於 2019 年 12 月 14 日業主大會公布，亦已張貼於各座大堂通告板。
6.2	「日立」方面已提交了更換新升降機的報價，惟未來或因會需要公開招標，故價錢不宜披露。
6.3	由於更換系統或新機涉及昂貴工程費用，因此管理處稍後會再召開居民交流日，向業主講解最新情況。又因為如果換系統及換機，則毋需一定選用「日立」機，現在應開始收集各製造商（非保養商）的報價。
6.4	區經理指更換升降機包括系統、裝飾等內內外外有非常多選項，故建議邀請製造商到來現場視察，提供工程方案，或召開交流會向居民講解詳情，有關工程預計在農曆新年後展開。委員同意，指示管理處盡快安排。



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

6.5	管理公表示一切是以居民及其他使用者的安全為首要考慮，而目前政府規定不符合機電署 7 項安全設備指引的升降機而每年多 2 次檢查的做法不代表提升了安全性，加上 2018 年發生的升降機致命意外發生於母公司旗下樓盤，為避免慘劇再發生，因此重申立場是強烈建議換機。惟最終決定權仍在業主。
6.6	區經理補充，現時首要是先做好前期工作，如果最終有座別決定換機，因涉及款項必定超過 100 萬，到時需按程序，召開一次特別業主大會決議通過。

7.	匯報屋苑預防肺炎疫症工作
7.1	自去年底內地爆發不正常肺炎後，情況嚴重，為應對有可能擴散的疫情，管理處與三司商討後，已購備如消毒酒精，清潔劑、漂丸和口罩（供員工用使用）等防疫物資，暫時支出\$10,550，該批物資足以應付 3 個月的需要。
7.2	區經理表示，防疫工作將依照 2003 年沙士的規格，管理處已製定一套保安及清潔的工作指引，包括責承清潔組加強各大廈及公共地方的衛生，與及座頭保安員需負責每隔 2 小時以酒精抹拭大堂升降機掣板及各出入口門把及定時拖地等，所有工作將會落簿存紀錄，各座主任將負責監察。另已印製防疫通告派發至全苑業戶信箱。
7.3	此外，又制定了管理處、保安部及清潔部的內部操作守則及應變措施，包括非常時期只會安排必要人手提供有限度服務；另獲法團同意，假設一旦管理處因有員工染病而需關閉消毒，將暫時借法團辦事處作臨時辦公室。
7.4	區經理補充，將會緊貼疫情進展及採取合適措施，並定期作出檢討及向法團匯報。

8.	匯報農曆新年活動籌備進度
8.1	大除夕晚上 11 時（子時）將在天后廟進行拜神上香儀式，主席及多位委員都答允到時出席，為屋苑祈福。另如往年一樣，添香油\$1,000。
8.2	2 月 2 日大年初九舉行的新春行大運活動，燒豬維持 6 隻，另舞龍獅則由去年 1 龍 2 獅增至 1 龍 3 獅，其餘規格大致與過去年相若，現時正進行籌備及購買用品的工作。
8.3	經檢視存庫的新年裝飾物品，發現大部份已殘舊或損壞，因此今年經由淘寶網訂購更換，數量會根據各座財務狀況有所不同，總支出為\$15,576。委員通過購買，但秘書要求用後要妥善貯存，以盡量減低損耗，以使用 5 年為目標。 (見議程 9.36)
8.4	飾物到貨後，會先定立統一套規格，並由各座主任負責大廈大堂的佈置設計工作。
8.5	高級主任指，雖然今次新年活動未有撥款項，但因 9 月中秋晚會有一筆款項未入帳，可借用筆款項應用，再加上收到一些贊助（包括現金及禮券），足以應付是次活動開支，日後將以實報實銷形式補回活動的收支帳目。
8.6	有關屋苑新年活動，行政主任表示「華懋」一如過往，今年將繼續贊助\$30,000，款項亦已獲批及正待簽票中，法團對此表示感謝。



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 | 4

9.	審議及通過各項待批請購及工程申請
9.1	通過第 1 座 17 樓 E 室睡房窗台外牆紙皮石維修工程(預算\$21,652-\$26,495)。
9.2	通過第 4 座 17 樓 C 及 D 室客廳花槽外牆紙皮石維修工程 (預算 \$21,813-\$29,168)。
9.3	通過第 5 座 14 樓 E 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$5,890-\$10,180)。
9.4	通過第 5 座 15 樓 A 室睡房花槽外牆紙皮石維修工程(預算\$8,382-\$12,480)。
9.5	通過第 15 座 F 幢 1 樓 2 室客廳及客廁外牆紙皮石維修工程 (預算 \$11,762-\$19,240)。
9.6	通過第 17 座 20 樓 A 室客廳及主人房外牆紙皮石維修工程 (預算 \$13,922-\$17,360)。
9.7	通過第 4 座 7 樓 E 室客廳花槽外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$9,902-\$11,960)。
9.8	通過第 4 座 14 樓 D 室客廳及睡房外牆紙皮石維修工程 (原請購單於 2018 年 12 月份常會通過, 當時預算\$14,840-\$15,240, 現以 2020 年 1 月新價預算 \$16,713-\$20,133)。
9.9	通過第 4 座 17 樓 B 室睡房外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$6,400-\$10,820)。
9.10	通過第 4 座 18 樓 C 室客廳花槽外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$8,452-\$11,320)。
9.11	通過第 5 座 2 樓 B 室廚房窗簾頂外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$5,890-\$10,180)。
9.12	通過第 5 座 4 樓 F 室睡房外牆紙皮石維修工程 (原請購單於 2019 年 4 月份常會通過, 當時預算 \$9,153-\$9,253, 現以 2020 年 1 月新價預算 \$9,591-\$10,180)。
9.13	通過第 5 座 15 樓 D 室睡房外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$5,890-\$10,180)。
9.14	通過第 6 座 4 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$6,100-\$1,180)。
9.15	通過第 6 座 5 樓 G 室廚房及廁所外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$5,890-\$10,180)。
9.16	通過第 6 座 14 樓 A 室客廳花槽外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$9,102-\$11,460)。
9.17	通過第 10 座 7 樓 F 室睡房及窗台外牆紙皮石維修工程(原請購單於 2019 年 11 月份常會通過, 當時預算\$11,377-\$11,677, 現以 2020 年 1 月新價預算 \$11,672-\$14,780)。
9.18	通過第 12 座 15 樓 F 室睡房窗台及冷氣機頂外牆紙皮石維修工程(2020 年 1 月新價預算\$8,402-\$11,960)。
9.19	通過第 12 座 16 樓 B 室睡房窗頂簷篷外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算\$6,270-\$10,580)。



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 | 5

9.20	通過第 12 座 19 樓 A 室睡房外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$5,890-\$10,180)。
9.21	通過第 12 座 22 樓 B 室睡房外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$5,890-\$10,180)。
9.22	通過第 14 座 3 樓 B 室睡房外牆紙皮石維修工程(原請購單於 2019 年 2 月份常會通過, 當時預算 \$17,040-\$17,340, 現以 2020 年 1 月新價預算 \$19,183-\$22,593)。
9.23	通過第 16 座 4 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$5,890-\$10,180)。
9.24	通過第 17 座 2 樓 D 室窗台外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$6,270-\$10,580)。
9.25	通過第 17 座 8 樓 A 室客廳花槽外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$7,980-\$12,280)。
9.26	通過第 17 座 27 樓 A 室主人房窗台外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$7,352-\$11,080)。
9.27	通過第 17 座 27 樓 C 室主人房及客房窗台外牆紙皮石維修工程(原請購單於 2019 年 2 月份常會通過, 當時預算 \$17,885-\$18,485, 現以 2020 年 1 月新價預算 \$19,543-\$23,608)。
9.28	通過第 21 座 7 樓 A 室客房窗台外牆紙皮石維修工程 (原請購單於 2018 年 7 月份常會通過, 當時預算 \$13,579-\$13,679, 現以 2020 年 1 月新價預算 \$14,001-\$17,358)。
9.29	通過第 19 座 26 樓 B 室客廳、主人房及主廁外牆紙皮石維修工程 (原請購單於 2019 年 12 月份常會通過, 當時預算 \$13,579-\$13,679, 現以 2020 年 1 月新價預算 \$14,151-\$17,358)。
9.30	通過第 21 座 7 樓 B 室客廳及客房外牆紙皮石維修工程 (原請購單於 2019 年 11 月份常會通過, 當時預算 \$16,758-\$17,008, 現以 2020 年 1 月新價預算 \$19,023-\$22,718)。
9.31	通過第 22 座 4 樓 C 室睡房窗簷頂外牆紙皮石維修工程 (2020 年 1 月新價預算 \$6,290-\$10,820)。
9.32	通過第 20 座更換天台 B 梯不銹鋼防煙門連門框 (三興/\$18,800), 是項請購共接獲以下 4 份報價: 1.三興 (\$18,800)、2.永和 (\$26,500)、3.冠寶 (\$33,000)、3.新聯盛 (\$47,000)
9.33	通過全苑包括第 1 至 28 座及 A 至 D 停車場大廈消防年檢服務 (唯一/\$18,500), 是項請購共接獲以下 5 份報價: 1. 唯一 (\$20,500/議價後\$18,500)、2.集寶 (\$44,500/議價後\$42,000)、 3. 星寶 (\$56,300)、4.匯達 (\$88,000)、5.志豐 (\$429,400)
9.34	通過遊樂會基金支付農曆新年活動龍獅表演包括 1 龍 3 獅、司儀、財神及點晴服務費 (香港毅勇龍獅團/\$18,800), 是項請購共接獲以下 2 份報價: 1.香港毅勇龍獅團 (\$18,800)、 2.文威龍獅團 (\$23,800)



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

9.35	通過遊樂會基金支付農曆新年活動購買酬神金豬 6 隻 (林記/\$16,128/另送雞 6 隻及紅腸 6 條), 是項請購共接獲以下 5 份口頭報價: 1.林記 (\$16,128/包括 6 豬 6 雞 6 紅腸, 另包送貨及師傅)、 2.得龍大飯店 (\$21,300)、3.廣東燒臘 (\$23,848)、 4.權記燒臘 (\$25,428)、5 太興 (\$28,380)
9.36	通過全苑第 1 至 28 座更換已損耗的新年飾物, 因各座所需物品不盡相同, 難以報價, 故將在「淘寶」按需要訂購。(淘寶/\$15,576)
9.37	通過第 10 至 12 座聘請代工於 54 個位置安裝老鼠板, 2019 年 10 月 14 日常務會議第 12.15 項, 通過「胡聰」承辦 1 年全苑代工合約, 其中非技術人員每工\$1,000, 共 20 工。(胡聰/\$20,000)
9.38	通過全苑臨時增聘 3 名夜更保安員協助冬防, 由 2020 年 1 月 20 日起至 1 月 29 日止, 為期 10 天。每人時薪\$75, 每更 12 小時\$900, 即每日\$2,700 (安民警衛 / 10 天\$27,000)。 (見議程 10.1)

10.	其他事項
10.1	主席期望 4 個小組可盡快投入運作, 尤其在下次常會前能召開小組會先討論及預審各項事務, 以提升效率。
10.2	管理處匯報, 鑑於近期社會狀況出現混亂, 加上接到警民關係組通知發現有可疑人物在區內活動, 懷疑有不軌企圖, 另配合屋苑冬防工作, 保安公司建議在農曆年期間指定日期內加派保安員當值, 負責夜巡及查驗停車場違泊等工作, 委員審視後, 決定由 1 月 20 日年廿六至 29 日年初五 (共 10 天) 每晚增聘 3 名臨時夜更保安員, 總支出為\$27,000。另區經理表示將於其中一晚返村作突擊檢查, 以查察保安執勤情況。
10.3	區經理表示, 去年的財政預算因考慮到今年本港經濟很大機會下滑的因素, 因此凍結了管理費, 但員工薪酬則會跟隨人力市場走勢作合理調升, 委員對於增幅並無異議。
10.4	有關車場業主「青龍」支付停車場入達通系統保養部份拆帳的文件, 已交「青龍」租務部總監簽批, 暫時未有補充, 將盡快處理, 待有進展時會再通知法團。
10.5	管理處跟據過往紀錄, 整理出新一份「豪景花園業主立案法團管理委員會常務會議規則」供各委員參考, 規則主要以建築物管理條例第 334 章為依據, 有遺漏不詳部份則以大廈公契補足。
10.6	規則中有提及常務會議開會以有 2 小時為限, 如超時主席可決定增加延長 1 小時, 但 3 小時已為上限, 如未能討論所有議程, 需另行安排延會。另附件第 14 項:「任何人在未得管理委員會主席或會議主持同意下, 請勿錄音、錄影或進行直播。」的條文為新加入。
10.7	在席委員同意有關規則條文, 並願意遵守。
10.8	有委員即場作出利益申報, 因涉及私隱問題, 管理處會將有關申報內容於內部文件紀錄存檔。



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

10.9	列席的伍顯龍區議員向委員介紹其正進行與本苑有關的一些地區交通、社區設施及民生等工作及前瞻，期望與新一屆法團保持緊密聯繫及有更多合作機會。
10.10	區經理指正與「華懋」方面商討，為豪景業主提供旗下酒店及餐飲的折扣優惠，「華懋」方面反應正面，相信稍後會有「好消息」。
10.11	有關第 8 座地底消防喉維修工程將於 2 月 11 日展開。另管理處日前再收到水務處來信，指 B 車場外的地底喉亦發現漏水。區經理則表示經過多次追縱及測試閘掣後，現時漏水已由最高峰時每月 600 立方米減低至約 200 立方米。稍後將按 8 座工程的標準，按實量實度形式一併處理 B 車場漏水問題，並已書面回覆水務處預計施工日期為 3 月初，工程小組將會跟進。又工程進行時將作長時間的大範圍封路及改道，影響全苑交通運作，管理處已製訂改道規劃及路線，屆時會出通告及加派保安員現場指揮交通。
10.12	有關第 6 座一單位指因外牆滲水致其室內地腳線損壞，要求賠償\$8,000，上屆法團審議此個案時指賠償應計算設施的折舊，故向對方建議只作一半賠償，惟對方不接受，事件未能解決。區經理指曾對方提出的報價屬合理水平，已相約對方面談，可能再調高賠償金額予對方考慮。另外，伍顯龍議員亦會協助調解。
10.13	近日接到居民投訴早上村巴脫班，經了解後得悉是司機過勞引致。管理公司已作出反映，希望村巴公司改善服務。
10.14	管理公司匯報上屆法團改善屋苑康樂設施但未完成的各項工作，包括翻新 F、G 網球場正在報價中、重鬆及復修 A 及 C 車場天面仍在進行測試油漆質量及防滑效果，須待選定物料後才施工。其中 A 車場由維修部負責，C 車場由合約承辦商「胡聰」代工)，另分別於 C 車場天台及 9 座公園增設長者康樂設施。主席指示交由工程及康樂小組跟進。
10.15	民政署有一項免費的外展法律諮詢服務，供資格屋苑申請，法團決定由三司作為申請人，並授權經理及助理經理跟處理申請手續。

11. 下次開會日期

2020 年 2 月 19 日 (星期三)

會議結束時間：晚上 10 時 40 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

11 FEB 2020