



# 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：2021-0224-9G15

## 第 9 屆管理委員會第 15 次常務會議會議紀錄

頁 | 1

日期：2021 年 2 月 24 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、陳兆鴻、黃楊慕蓮、梁志輝、謝健方、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）、黃子斌（助理工程主任）、黃立基（維修員）

### 討論事項

1.	<b>匯報委員出席情況</b> 是次會議的委員總數為 9 人，符合法例要求。
2.	<b>通過是次會議議程</b> 列席委員通過是次會議議程。
3.	<b>通過第 9 屆第 14 次常會會議紀錄</b> 通過第 9 屆第 14 次常務會議（27/1/2021）會議紀錄。
4.	<b>匯報抗疫措施及物資儲備/補充情況</b> 管理處匯報現時屋苑的抗疫物資，截至 2 月 22 日，口罩存量約 1,563 個，N95 口罩 120 個、護眼罩 65 個、保護衣 80 套，另外酒精及搓手液等物資大致保持充裕，會繼續按需要適時作出補充。
5.	<b>匯報 3 月 13 日周年業主大會籌備工進度</b> 5.1 於 12 月及 1 月對上兩次常會中，已定了 2021 年 3 月 13 日（星期六）為周年業主大會會期，撥款預算已經批出，各項籌備工作亦進行中，按原定計劃會議將分開在兩個場地舉行。惟政府在農曆年後就防疫政策作出修訂，而根據最新的法例指引，這類團體公務會議出席人數上限為 20 人，如超過此數目，則需嚴格遵守 1.5 米的社交距離及有適當的屏風作間隔。 5.2 經估算後，即使開放全苑面積最大的兩個場地（C/D/E 及 F/G 網球場），按社交距離做間隔及將工作人員計算在內，約可容納 300 人，而因疫情影響，業主親自出席的意欲不高，屆時是否能有足夠法定的單位業主出席實難有保證。加上開會成本因分開場地，訂製間隔屏風、租用音響視像直播器材等開



# 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

	<p>支，將會由過往的 6 至 8 萬大幅增加一倍至約 16 萬元。由於大會並無重大爭議的議題，即使委員擺街站收集授權票，預計反應未必太過踴躍，因此即使堅持如期召開，仍不能排除流會的可能，到時損失更大。平衡現況及徵詢法律意見後，認為因這個不可抗逆且並無先例的理由而延會，可毋須擔心法律挑戰，故管理處建議將會期押後 45 天（約 4 月底）。不過，以現時抗疫，區經理估計有可能要再延期一次，至 6 月中市民陸續接種疫苗後，有望可以召開。惟管理處會密切留意情況，只要情況許可，會盡快安排會議召開。</p>
5.3	<p>至於原定在大會上需由業主表決的議程，保安及清潔服務合約方面，已去信要求現承辦商於 4 月底約滿後，按現有合約條件及價錢，以逐月計費的短約形式繼續提供服務。根據建築物管理條例，管理委員會有權作出這項臨時安排。新一份合約將扣減延約的月數，換言之兩份合約的與現時合約周期並無改變，即新合約完結期仍為保安至 2023 年 5 月 1 日早上 8 時；清潔至 2023 年 4 月 30 日。</p>
5.4	<p>至於另一項申請政府充電車資助，因無逼切性，延後表決影響不大。</p>
5.5	<p>委員同意延期，惟要求管理處再依例規劃後場地座位安排及預算支出增加等資料，以備業戶查詢。區經理指示工程主任製作場地規劃圖，完成後立即發出大會延期的通告，通知全體業戶。</p>
5.6	<p>區經理補充，第 1、2、4、6、8、9、23、26 座因大廈儲備不足，其中第 26 座情況最差，有必要進行集資或在年中增加管理費，其中第 1 至 6 及 26 座有更換升降機的問題未解決。管理處原打算在業主大會後展開諮詢工作，但大會押後打亂了工作時間表，最近雖有政府保就業基金的回撥，稍微紓緩有關各座的財政壓力，但區經理認為如待業主大會後恐時間不夠，故稍後將安排文宣及講解會，讓有關業主了解其大廈財政狀況及理解集資或加管理費原因。</p>

<b>6.</b>	<b>匯報保安及清潔回標分析結果</b>
6.1	<p>保安及清潔回標分析特別會議已於 2 月 19 日召開，委員已聽取管理處匯報。保安方面，管理處先將入標公司中資料不實或條件不符者淘汰（分析表會詳列原因），及後約見符合資格的 6 家公司進行見標，根據標價、公司實力、經驗、口碑及現場表現後作出評分，最終以「安民」及「正誠」為較佳選擇。其中「安民」為現承辦商，其標價最低，與兩年前合約相比並無加價。</p>
6.2	<p>評審清潔服務承辦商方法大抵與保安相同，最終有 5 間公司入圍見標，其中 1 間缺席被視作棄權，現承辦商「誠信」的標價與兩年前一樣並無加價，同時亦是最低標，考慮有長期服務本苑經驗，與苑合作關係良好，表現可靠，管理處認為其條件較其他承辦商優勝，至於表現最接近的「工商」亦可作為業戶的另一選擇。</p>
6.3	<p>區經理特別指出，在過往一年多的抗疫期間，每遇有密切接觸者或確診個案時，「誠信」為有關大廈進行連續多日的消毒清潔，皆沒有收取額外費用，而在見標過程中，其他承辦商皆表示這類額外服務需逐次計費，故這一點應給予「誠信」加分，並讓業戶知悉。</p>
6.4	<p>委員同意管理處的分析。</p>



# 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. 匯報充電車位各項運作及行政安排	
7.1	位於花倉側的 4 個充電車位，供電設施已經安裝完成，現準備購置周邊配套如 CCTV、遙控裝置、收費設備及消防設備等。
7.2	充電車位日後將採用八達通收費，由於由管理處名義申請八達通較為複雜，委員同意以法團名義申請，日後收取的費用將每月回撥車場帳目。
7.3	委員同意充電車裝置屬車場設施的一部份，日後有關的收入及開支皆入車場帳目。
7.4	充電車位只限屋苑車位業戶使用，不會對外開放。申請使用的車輛必須已於管理處登記，暫定使用證按金\$1,500，違失補領費用\$200，因轉換車牌或更換車位則可獲豁免行政費用，至於其他細節仍在商討中。
7.5	根據管理處資料，現時全苑充電車數目約 30 部，近期接到不少查詢，故預計推出後會有不俗反應。上述措施將在啟用後試行 3 個月後再行檢討。

8. 各小組工作報告	
8.1 財務小組	
a.	重入 2015 年會計賬目，預計在 6 月完成，並安排交會計師樓進行核數。
b.	會計主任不再管理「淘寶」採購之零用現金，之前常務會議通過加額\$20,000 將會開支票給區經理。原持有之\$30,000 零用現金已於 2021 年 1 月 5 日與副經理陳浩銘完成交接。 <i>*會後跟進：區經理收取的\$20,000 亦已交予陳副經理保存。</i>
c.	有關屋苑銀行戶口更改授權人簽名的手續，其中管理公司的「富邦銀行」及「匯豐銀行」分別於 2020 年 5 月及 6 月完成，法團的「中國銀行」及「交通銀行」的戶口亦已經在 2021 年 2 月辦妥。現時尚餘「星展銀行」因需 4 位委員親到尖沙咀中小企中心辦理，相關委員相約下星期前往銀行，預計會可在 2021 年 3 月尾前完成手續。
d.	「中國銀行」一筆定期存款於 2019 年 12 月 24 日到期，本息合共 \$5,189,677.86，現以 0.01% 年利率每日續存。委員表示會比較法團現已開戶之幾間銀行利率，選擇一間較高息的做定期。 <i>*會後跟進：比較過幾間銀行，委員已在 2021 年 3 月 9 日在「中國銀行」續存上述定期 6 個月。</i>
e.	有關星展銀行 1 筆已於 2019 年 12 月 20 日到期之定期存款，本息合共 5,137,263.60，到期後已存入往來戶口；另有 3 筆於 2021 年 3 月 30 日到期之定期存款，本金合共 \$12,440,104.06。委員表示待完成更改授權人簽名手續後，選擇一間較高息的銀行做定期。
f.	委員決定以 2020 年 10 月在「交通銀行（大埔分行）」開立之往來戶口作為法團恆常賬戶，日後法團所有收支均使用此戶口。另委員認為有需要在「交通銀行（大埔分行）」開立一個儲蓄戶口，要求管理處聯絡銀行派員到屋苑辦理開戶手續。
g.	有關「中國銀行」轉賬事宜，由於中國銀行已沒有「轉數紙」，只可 (a)親到銀行櫃位辦理，但需要 3 個授權人同時前往 或 (b)採用電話銀行或網上



# 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

銀行辦理。委員建議將銀行結存資金的 95%以本票形式轉往「交通銀行 (大埔分行)」，但請管理處先覆核「中國銀行」之最低存款結餘為多少。

*\*會後跟進：司庫於3月初已成功試用電話理財服務，不需以本票形式轉走資金。*

- h. 有關 2020 年 10 月份法團在「交通銀行 (大埔分行)」新開的往來及定期戶口，會計主任已收到及啟用保安編碼器，權限只可查閱該銀行賬戶的交易及結餘。

## 8.2 工程小組

- a. 管理處已經接收由「華懋」贊助，具有紅外線熱成像功能的航拍機，並將會在商場外牆進行試飛及拍攝。但因其機身重量逾 250 克，依例需要購買保險。區經理指現時屋苑已擁有 2 台航拍機，熟習操作後可廣泛使用，將有助提高檢查外牆及喉管的效率及減省成本。
- b. 對於有業戶擔心使用航拍機會引起私穩的紛爭，管理處表示每次使用航拍機前，會發通告及廣播訊息通知相關座別居民，檢測位置周邊的單位會打電話個別通知及有通告放入信箱。另 2 台航拍機將加入特別的塗飾或標貼，以供居民辨認，又會製作大型的「航拍機使用中」帆布，使用時平放在操作範圍地上，讓高層居民得悉位置。
- c. 工程部將負責 A 車場出入口旁行人路加設無障礙通道磚，預計 3 月完工。
- d. 每年各大廈的定期測試消防系統工作預計於 3 月展開。
- e. 全苑馬路翻鬆黃格及黃線，其中第 1 至 4、13-15、21 至 24 及 27 至 28 已經完成，其餘座數估計 3 月可完工。
- f. 第 19 及 21 座大堂外鋪設滑鋼沙的工作已完成，現於第 16 座外進行相同的工程。
- g. A 車場天台防漏水工程已經開始，現於牆身與地面之間加三角牆腳線，預計整項工程需時 3 個月。委員指應趕在雨季來臨前完成，3 個月工期稍嫌太長，指如有需要，可聘請代工以加快進度。
- h. 早前於「淘寶」訂購的 1 支飛碟太陽能燈，已在 C 車場台安裝及測試，效果理想，稍後會訂購多 6 支。另外，做喉管穿線及換波燈工作已完成 1/3，將會繼續進行。

## 8.3 保安及交通小組

- a. 1 月份鎖車數目僅得 10 架，委員認為不能接受，更直指保安未有盡力。管理處已指示保安嚴格執行鎖車工作，惟由於農曆新年期間有數天的「容忍期」，故 2 月份的鎖車數字預料仍會偏低。
- b. 夜更保安主管自上任離職後，已從缺一段時間，今日更主管不時要夜調協助監管，影響日常運作，保安公司雖剛安排新主管到職，但區經理與其見面後認為其不能勝任，不會接納此項人事安排。將去信保安公司，要求盡快安排在一星期內安排合適人選，否則將按合約扣減其服務費。
- c. 近期有車場逆線行車個案，警方指因車場內標誌規格與運輸署標準不同，因此未能起訴違例司機。委員質疑警方說法，惟仍指示管理處查閱運輸署資料，比對二者規格，如有不符則跟進更換。



# 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

d.	車閘的車牌識別系統預計 3 月初可以安裝，3 月底正式使用。系統可迅速得知入閘車輛智能卡或八達通使用狀況，將有效打擊不正當使用智能卡駛入車輛及佔泊違泊個案。
<b>8.4 康樂及環境衛生小組</b>	
a.	2021 年度泳池保養及救生員服務合約標書已完成修訂，並交委員審閱，如無修改，標書將於 3 月 1 日以邀標形式發出，截標日期為 3 月 15 日。回收標書後管理處會進行報價分析。
b.	全新的居民種植計劃「樂悠天地」，所有配套設施大致完成，只欠花盆仍未到貨。管理處亦擬好使用守則。雖然限聚令仍未撤銷，但因該設施不在條例表列處所，只要做好人數管制及登記資料，問題應該不大。故將按原定計劃在 4 月開放，3 月初開始招募參加者。
c.	由於政府陸續放寬康樂場地的使用限制，屋苑已於上周重開網球場，亦會安排其他場地包括籃球場、遊樂會（兒童天地除外）、健身室等開放。另管理處於 3 月 1 日重新處理辦公間的預訂場地服務，又已向政府申請「安心出行」二維碼，亦會印製聯絡資料表格供使用者填寫，另將出通告列出新修訂的使用守則，委員同意。
d.	有關各項引入服務供應商的設備如飲品及食物鎖售機、智能櫃等向就近座別拉線取電，經計算過往 12 個月的電費後，將會作以下回撥：A 車場 \$318.12、B 車場 \$6,359.73、第 2 座 \$7,099.76、第 11 座 \$1,694.38、第 17 座 \$2,652.41、第 28 座 \$1,161.04。
e.	有居民查詢能否安排如過往打流感針的模式在屋苑進行新冠疫苗注射，管理處指因新冠疫苗暫欠數據支持其安全性，基於責任問題，屋苑暫時不適宜安排有關打針服務。
f.	由於康樂及衛生小組召集人羅碧云委員私務繁忙，故管委會決定由陳兆鴻委員暫代小組召集人職務，直至另行通知。

<b>9.</b>	<b>審議及通過各項待批請購及工程申請</b>
9.1	通過第 5 座 16 樓 B 室睡房外牆紙皮石工程。(預算 \$14,201-\$17,478)。承辦商首選「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，所有棚石工程均按此準則。</i>
9.2	通過第 22 座 14 樓 B 室客廳露台外牆紙皮石維修工程(預算 \$7,900-\$14,360)。承辦商首選「日峰」、石首選「文氏」。
9.3	通過第 5 座消防設備執修工程 (唯一/\$29,500)。是項工程共接獲以下 6 份報價： 1.唯一 (\$29,500)、 2.東源 (\$38,000)、 3.保誠 (\$40,000)、 4.威臨施 (\$43,750)、 5.專業 (\$58,000)、 6.東興隆 (\$100,000)
9.4	通過第 22 座消防設備執修工程 (保誠/\$35,000)。是項工程共接獲以下 6 份報價： 1.保誠 (\$35,000)、 2.威臨施 (\$53,500)、 3.東興隆 (\$55,000)、 4.東源 (\$59,000)、 5.唯一 (\$64,000)、 6.專業 (\$84,480)



# 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

9.5	通過第 23 座消防設備執修工程 (保誠/\$33,000)。是項工程共接獲以下 6 份報價： 1.東源 (\$35,000)、 2.保誠 (\$33,000)、 3.威臨施 (\$39,500)、 4.唯一 (\$53,000)、 5.東興隆 (\$55,000)、 6.專業 (\$63,610)
9.6	通過第 25 座消防設備執修工程 (東源/\$33,000)。是項工程共接獲以下 6 份報價： 1.東源 (\$33,000)、 2.保誠 (\$43,000)、 3.唯一 (\$47,900)、 4.威臨施 (\$50,000)、 5.專業 (\$68,260)、 6.東興隆 (\$78,000)
9.7	通過第 26 座消防設備執修工程 (東源/\$57,000)。是項工程共接獲以下 6 份報價： 1.東源 (\$57,000)、 2.保誠 (\$66,000)、 3.唯一 (\$74,200)、 4.威臨施 (\$75,600)、 5.專業 (\$110,120)、 6.東興隆 (\$155,000)
9.8	通過 A 車場購買天台防漏物料 (集成/\$34,058)。是項採購共接獲以下 4 份報價： 1.集成 (\$34,058)、 2.永祥 (\$38,289)、 3.古諾 (\$39,752)、 4.五金學堂 (\$63,415)
9.9	通過屋苑消防總泵房街龍頭系統 2 號水泵維修工程 (唯一/\$14,500)。
9.10	通過 2 月份 (計算至 22/2) 防疫後加物資支出。(\$5,565, 累計\$127,697.23)
9.11	通過 2 月份 (計算至 22/2) 防疫後加清潔支出。(\$73,496, 累計\$386,640)
9.12	*通過以基金支付第 9 座地下 D 單位地底更換食水喉管工程 (冠保/\$77,850)。
9.13	*通過以基金支付第 19 座地下更換 80mm 消防喉工程 (冠保/\$67,700)
9.14	*通過以基金支付屋苑消防總泵房更換 200mm 消防喉工程 (冠保/\$107,700) <i>*以上 3 項工程於 2017 年 5 月 9 日已於時任管理委員會常務會議中通過, 所有工程亦已完工, 惟承辦商「冠保」延至 2021 年 2 月 8 日始提交發票。</i>

10.	其他事項
10.1	法團秘書劉啟文較早前因私人事務暫向法團請假, 會上向管委會申請由 2021 年 3 月 1 日起回復職務, 獲得通過。
10.2	區經理提出可利用可再生能源如太陽能板為屋苑設施供能源, 長遠達至節流效果。由於商場為單一業主擁有, 只要大業主同意, 可以成為試點, 在天台安裝太陽能板, 另外也可試用一些太陽能流動組件輔助一些流動裝置作長時間運作而又毋須採用昂貴的拉電方案。委員認為有建設性, 支持繼續研究。
10.3	近期管理處接到不少有關單位私人裝修工人的投訴, 包括於晚上 6 時後未有離開繼續開工; 管理處建議這些外來裝修工人每日開工前需到保安部登記, 並以其平安卡換領由屋苑發出的工作證, 至收工時換回, 如此可令保安部掌握該等人士出入大廈的情況, 必要時可對違規者執行罰則。
10.4	有關晚間車場一名私人抹車服務提供者經常挑戰保安人員, 及經常致電管理處無理投訴, 最近此人更因涉嫌襲擊另一名同業而遭警方調查, 為維持保安及秩序, 管理處建議所有服務提供者或公司需向管理處登記, 並提供其服務車輛的資料, 始會獲發一張抹車工作許可證。委員大致同意此方法。 <i>*會後跟進: 該名經常滋事的抹車工已被其僱主調離本苑。</i>



# 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

頁 17

10.5	有第 13 座業戶投訴 A 車場入口地面渠蓋，每次有車輛過都會發出聲響，另外因加裝了兩組路拱後，車輛經過時均需踏油，二者發出的噪音對其造成滋擾，要求改善。委員審視後表示將較高位的路拱早決定移除(已於會議當日下午移除)，惟低位的因需考慮安全問題需要保留。至於減低渠蓋噪音問題，則指示維修部處理。
10.6	有關第 13 座保安控制室及第 14 座法團辦事處違反土地用途一事，由於興建永久辦事處的方案於特別業主大會被否決，區經理之後曾與地政署負責人商討採用一種不反對通告形式，使兩個辦公室可繼續使用，惟未落實前該負責人已調離崗位，因此管理處需與接任者重新展開洽談，3 月 15 日前須再遞交有關文件及資料。

11.	<b>下次開會日期</b>
	2021 年 3 月 24 日 (星期三) <i>*會後跟進：會議更改至 2021 年 3 月 26 日 (星期五) 舉行。</i>

會議結束時間：晚上 11 時 55 分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

17 MAR 2021