



檔案編號：2022-1228-10G04

第 10 屆管理委員會第 04 次常務會議紀錄

日期：2022 年 12 月 28 日（星期三）

時間：晚上 8 時

地點：法團辦事處

出席委員	曾兆華（主席）、李家雄（秘書）、劉浩良（司庫）黃楊慕蓮、柯錦光、柯鈞霖、梁國強、郭佩嫻、黃國浩（商場代表）
管理公司	陳浩銘（物業經理）、梁苑霞（高級物業主任）、黃立基（助理工程主任）、盧麗珍（助理物業主任）
法團文書	劉健明

討論事項

1.	匯報委員出席情況
	是次會議出席委員總數為 9 人，符合法例要求。
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 10 屆第 03 次常務會議紀錄
	管委會通過第 10 屆第 03 次常務會議（23/11/2022）會議紀錄。
4.	匯報屋苑最新防疫情況、物資庫存及累計支出
4.1	「華懋」提供的檢測包已全數派發予員工，現時已無庫存，法團物資方面，檢測包則有 59 包，外科口罩 66 個、N95 口罩 140 個。
4.2	截至 12 月 24 日止，經衛生署網站通報有確診個案的座別共有 21 座（包括第 1 至 6、8 至 19、21、25、28 座），至於業戶自行通報的確診個案共 109 宗，有關樓層的特別清潔及消毒服務仍持續進行。
4.3	會議當日政府剛宣布進一步放寬防疫措施，包括撤消限聚令仍密切接觸者毋須隔離等。清潔主管問及代收垃圾服務是否可以停止，管理處則指是項特別服務是承辦商當初自行承諾，故是否跟隨政府政策取消，由清潔公司自行決定。惟管理處建議如有關業戶有特殊需要，例如全家人皆被感染無人能夠外出，則應繼續提供額外支援。
4.4	由於政府新措施已豁免掃描「安心出行」，「電子針卡」只適用於食肆等少數指定處所，因此屋苑刻會跟隨，明日起遊樂會、健身室等康樂設施均會取消使用「安心出行」，另亦會取消所有人數限制，惟仍會要求使用者佩戴口罩，另各公共場地的消毒工作及每月一次租水車清洗全苑路面亦會繼續。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



4.5	管理公司匯報由 11 月 23 日至 12 月 24 日期間，保安部日夜班共有 5 名隊員確診，其中 3 人已返回崗位，2 人仍在隔離，另有 2 人為密切接觸者需要隔離；管理處則有 5 名職員確診，3 人仍在隔離；園藝部 3 人確診，2 人仍在隔離。至於清潔部、維修及水電部的確診個案為零。
4.6	由 11 月 23 日至 12 月 24 日期間，需進行大廈強檢的座別包括第 11、16、18 及 23 座。
4.7	截至 12 月 24 日止，全苑防疫物資及服務累計支出，詳見議程第 12.24 及 12.25 項。
4.8	隨着疫情減退，高級主任詢問現時由其保管的 \$20,000 防疫備用現金是否需要繼續，委員商議後決定暫時保留。

5.	匯報屋 2023 年度財政預算案																																																																																																					
5.1	有關 2023 年度財政預算調整管理費的草案通告，已依照《建築物管理條例》於 12 月 5 至 18 日貼出共 14 天，期間接獲 1 個業戶電話查詢；緊接的草案諮詢通告亦已依例發佈 7 天，期間未有接獲任何業戶查詢。12 月 23 日已貼出調整管理費的正式通知，2023 年度各座管理費新收費將於 1 月 1 日起執行。																																																																																																					
5.2	文員方面亦已完成通知所有業戶新收費、提醒其提高轉帳金額，與及通知銀行更改自動轉帳等相關工作。																																																																																																					
5.3	<p>陳經理總結較早前舉行合共十場的各座別財務講解會，全苑 2,830 戶中，親臨及透過視像會議參與共 57 戶，比例僅 2%，部份座別更是零出席。惟現場業戶普遍均對屋苑的財務運作、其所住大廈財政狀況及加管理費的理由大致理解，亦無太大反對意見。由於出席率低，未必有足夠代表性。不過，管理公司已盡了責任向業戶開誠布公，未來亦會繼續與業戶緊密溝通，明年中後期或會再舉辦類似的財務講解會，希望屆時能吸引更多業戶參與。</p> <p>2022 年 10-12 月財務座談會業主出席記錄</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>日期</th> <th>時間</th> <th>座別</th> <th>親身出席</th> <th>ZOOM 出席</th> <th>座出席總人數</th> <th>座別總人數</th> <th>出席率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">29/10/2022</td> <td rowspan="2">14:30</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>144</td> <td>2.1%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>5</td> <td>144</td> <td>3.5%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">19:30</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>4</td> <td>108</td> <td>3.7%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>108</td> <td>2.8%</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">12/11/2022</td> <td rowspan="2">14:30</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>176</td> <td>0.6%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>8</td> <td>176</td> <td>4.5%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">19:30</td> <td>7</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>132</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>132</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>132</td> <td>0.8%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">19/11/2022</td> <td rowspan="3">14:30</td> <td>10</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>132</td> <td>2.3%</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>132</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>132</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>19:30</td> <td>13</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>72</td> <td>1.4%</td> </tr> </tbody> </table>							日期	時間	座別	親身出席	ZOOM 出席	座出席總人數	座別總人數	出席率	29/10/2022	14:30	1	2	1	3	144	2.1%	2	4	1	5	144	3.5%	19:30	3	2	2	4	108	3.7%	4	2	1	3	108	2.8%	12/11/2022	14:30	5	0	1	1	176	0.6%	6	4	4	8	176	4.5%	19:30	7	0	0	0	132	0.0%	8	0	2	2	132	1.5%	9	1	0	1	132	0.8%	19/11/2022	14:30	10	2	1	3	132	2.3%	11	2	0	2	132	1.5%	12	0	0	0	132	0.0%	19:30	13	0	1	1	72	1.4%
日期	時間	座別	親身出席	ZOOM 出席	座出席總人數	座別總人數	出席率																																																																																															
29/10/2022	14:30	1	2	1	3	144	2.1%																																																																																															
		2	4	1	5	144	3.5%																																																																																															
	19:30	3	2	2	4	108	3.7%																																																																																															
		4	2	1	3	108	2.8%																																																																																															
12/11/2022	14:30	5	0	1	1	176	0.6%																																																																																															
		6	4	4	8	176	4.5%																																																																																															
	19:30	7	0	0	0	132	0.0%																																																																																															
		8	0	2	2	132	1.5%																																																																																															
		9	1	0	1	132	0.8%																																																																																															
19/11/2022	14:30	10	2	1	3	132	2.3%																																																																																															
		11	2	0	2	132	1.5%																																																																																															
		12	0	0	0	132	0.0%																																																																																															
	19:30	13	0	1	1	72	1.4%																																																																																															



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



			14	1	2	3	72	4.2%
			15	1	0	1	48	2.1%
	26/11/2022	14:30	16	1	1	2	116	1.7%
			17	2	2	4	116	3.4%
		18	1	0	1	116	0.9%	
		19:30	19	1	1	2	116	1.7%
			20	4	1	5	116	4.3%
	21		1	3	4	116	3.4%	
	4/12/2022	14:30	22	0	0	0	44	0.0%
			23	0	0	0	42	0.0%
			24	0	0	0	40	0.0%
			25	0	0	0	44	0.0%
			26	2	0	2	42	4.8%
			27	0	0	0	42	0.0%
			28	0	0	0	40	0.0%
						57	2830	2.0%

6. 跟進屋苑核數報告進度

- 6.1 會計主任已完成 2017 及 2018 年度的核數工作，並已將所有文件及單據交予核數師，預計 2023 年 3 月可完成審核。
- 6.2 有關「青龍」接 2016 核數報告欠付予屋苑的 23 萬元貢獻金一事，已引起部份業戶關注，並來信要求盡快收回。陳經理表示，會計主任已再按將對方要求補交的文件交予「青龍」財務部負責人，對方表示待確認這筆帳目沒有重複支付後，便可通知租務部開票，預計 1 月份可以開票。
- 6.3 委員重申屋苑雖已盡力配合提供一切所需資料，但事件初期一直未能接觸到實際的對口單位，效率相當低，需要催促事件盡快作結。
- 6.4 主席表示，如到 1 月初事情仍未解決，便會邀約「青龍」各有關部門負責人與法團進行一次會議，要求對方最後一次說明需要再補交那些文件，並明確交代何時可開出支票。又指示管理公司草擬一封律師信，必要或會採取法律行動，以向關注事件的業主交代。

7. 跟進水務署 (30/11/2022、19/12/2022) 龍如路水管工程暫停供水事宜

- 7.1 較早前接獲水務署來信通知，署方已委派一外判承辦商負責龍如路及周邊地區的主要供水系統維修及改善工程，整個工程項目由 2022 年橫跨至 2024 年結束，涉及屋苑及周邊大範圍地區。第一次工程已安排在 11 月 30 日深夜至 12 月 1 日早上通宵進行，需要全苑停水，由於預約性停水，故署方未有提供任何支援，最後法團決定租用 4 部水車為居民提供服務，費用 \$18,000。另停水期間會派代工監察各座水缸狀況。
- 7.2 有消息指當時工程進展並不順利，承辦商未能完工，大部份時間根本未有停水，導至 12 月 19 日通知屋苑當晚深夜至翌晨需進行第二次停水施工。管理處認為承辦商須為上次失誤負責，對方亦答應全數代付第二次停水的租用水



	車費用及代工費用。
7.4	陳經理補充，由於整項工程一直會延續至2024年，因此未知未來是否還有類似的全苑停水及租用水車的需要，如有的話，管理處會繼續向承辦商爭取由對方負責所有額外開支。

8. 匯報屋苑地底喉管維修工程最新情況	
2	8.1 水務署去年底來信，指本苑有地底水管滲漏引致大量失水，並要求維修。屋苑按要求完成商場喉管維修，但署方指失水情況持續未見改善，由於署方提供失水數據不合理，故管理處去信署方，要求提供更具體資料及數據，並邀約對方開會共同討論，而有關會議已於12月19日進行。
	8.2 會上得知署方計算失水量的準則是以第5座對出村外的總入水水錶，並以2021年同期的用水數據作對比及評估，並非實時監測，由於期間屋苑曾多次進行維修工程，因此主席質疑署方數據未必足以反映現實情況。最終水務署代表要求屋苑提供過往的檢查及維修工程紀錄、聲納探測報告等文件供其參考，新年後再決定下一步跟進。
	8.3 陳經理指，現時策略為與水務署保持互動，等待對方進一步回應，由於屋苑一直有盡責進行喉管維護工作，且紀錄齊全，因此署方短期內向屋苑發出供水系統維修令的機會不大。
	8.4 D車場1樓181至186車位早前懷疑山水問題，導致地面長期出現滲水，故上星期進行開井工程，期間有大量水湧出，管理公司懷疑屋苑第21座至28座轉彎位地底的一段喉管有爆裂，故在零晨時份將全苑沖廁水暫停4小時進行測試，證實湧水情況有明顯改善，現時工程已完成並水引入排水口解決湧水問題，承辦商預計整項工程可望於農曆年前完成。
	8.5 至於懷疑第21座至28座轉彎位地底的一段喉管爆裂的問題，因路面未有明確滲漏，工程部需作詳細測試嘗試找出滲水位置。
	8.6 地底喉管維修工程承辦商「中暉」因合約保險問題未能釐清而遲遲未能作實，合約中對方要求屋苑需為每組工程支付約額外2萬元的各項保險費用，管理處認為收費過高與對方議價，近日「中暉」已回覆可調減至每組工程收取全保保險費1萬元，委員表示知悉。有關協議文件亦已簽妥，並已交上「華懋」備存。上述合約為實量實度，為期1年，有效期由2023年1月1日起至12月31日。
	8.7 第9座地底喉或有漏水導致水土流失，惟由於該座財政狀況欠佳，未能應付工程開支，加上漏水狀況未算嚴重，故管理處一直只作密切監察，惟近期情況開始惡化，管理處評估農曆年後需要安排召開集資會，進行集資及維修工程，屆時將向業戶解釋狀況。

9. 跟進網球場/籃球場地面翻新工程招標、無障礙通道顧問招標報告	
9.1	網球場/籃球場場地翻新項目經兩次招標後，仍只接獲「保記」及「銘基」兩間公司入標，並已於12月19日進行見標會，其中「保記」為業內頗負聲望，過往曾承接各類公私營場地的同類工程，相關經驗豐富，而於見標會現場對一些技術性問題亦能詳細解答，並提供完整的施工流程，專業形象較



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



	「銘基」優勝，加上標價亦較「銘基」為低，亦包 3 年保養，因此推薦揀選「保記」。
9.2	是次工程花費逾 80 萬，造價較高的原因是採用先鋪瀝清打底後才在上面髹上防水性能較佳的漆料，另故防水和耐用程度較 10 年前只在石屎面髹漆為優。另亦會增加場邊斜度以提升去水性能，該防水漆油為承辦商的獨家產品，壽命可長達 10 年。
9.3	委員了解後，同意「保記」為較佳選擇，惟要求管理處查詢能否將保養期由 3 年延長至提高至 5 年（非人為損壞），另主席指見標會上曾提及如果將網/籃球場兩單工程皆判予同家公司承接，則對方免費加送一個籃球架，這方面亦希望一併作實，陳經理表示稍後會發出查詢信件。
9.4	由於「保記」3 月初才有檔期展開工程，主席希望上述所有細節能在下一次常會前落實。

10. 商討邨巴服務新合約事宜	
10.1	陳經理向新任委員解釋，現時的 NR319 線邨巴並非付費服務，而是持有運輸署牌照的「嘉國」邨巴公司透過與本苑達成一份聯合協議，並向運輸署申請專線為屋苑提供服務，基本上邨巴公司行為政獨立及自負盈虧，而與屋苑僅為合作關係，並非受僱合約承辦商真正能起監督作用的只有運輸署，因此管理處即使經常接到居民有關邨巴服務的如誤點，失更或司機態度等投訴，只能代居民反映意見及要求改善，無法對其有任何制約。
10.2	與邨巴公司的協議合約為兩年一簽，而現合約將於 2023 年 1 月 28 日屆滿，邨巴公司已來信討論續約事宜。
10.3	陳經理補充，「嘉國」邨巴自開邨起已營運 NR319 線，過往前法團曾兩度終止其合約，改用其他承辦商，結果兩次新承辦商皆以虧蝕為由放棄續約，最終屋苑主動要求「嘉國」恢復服務。
10.4	由於營運這路線缺乏盈利潛力，因此多年來的合作附帶條件為本苑須提供地方予邨巴公司的巴士停泊，作為邨巴提供服務其中一個條件。 偶有業戶投訴屋苑內的邨巴泊車問題，指發現部份巴士並非為本苑服務，其中有部份更佔泊交通要道，更在地進行維修或洗車，大大影響其他駕駛人士視線構成危險等，認為屋不應受其制肘，必要時可放棄此服務。 管理處指邨巴公司登記行走 NR319 的巴士共有 4 部，但一般會多泊一部作為後備應急，因此停泊 5 部實屬合理，而停泊位置問題管理處一直有留意，若發現停泊點影響其他車輛會立即予以警告。而由於現時邨巴仍是大部份居民往返荃灣地鐵的重要接駁交通工具，故取消之說並不實際。
10.5	管理處早前向多間邨巴服務供應商了解，由於願意自負盈虧的承辦此路線的邨巴公司難求，多為月費式收費服務合約。而屋苑為免將承擔財政支出來將此項服務外判，因此管理處認為儘管「嘉國」服務有不足，尤其對投訴的反應冷淡，但平衡本村可選擇交通工具的款式不多，仍建議與其續約兩年，以確保居民出入有一較便利的交通工具選擇。
10.6	委員同意邨巴服務對居民非常重要，改為外判由屋苑自負盈虧並不划算，而讓邨巴停泊則屬與營辦商的互利的交換條件，及指示管理處安排與「嘉國」



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



續約。惟須另行去信要求對方改善服務，另在停泊巴士時配合屋苑規矩，將對居民及駕駛人士的影響減至最低。惟應盡量與對方保持良好關係。

11. 各小組事務報告

11.1 財務小組

- a. 接議程第 7 項：水務署於 12 月及 19 日兩度進行地區地底喉維修導致全苑停水，需租用臨時水車應急，兩次水車租金共\$36,000。由於水車公司需以現金支付服務費，故先由防疫基金及冷氣基金墊支款項；署方外判承辦商及後退還\$23,540 支票，以支付第 2 次水車費及代工費。
- b. 由於水車租金需即時以現金支付，故高級主任暫由其保管的防疫及冷氣備用現金中臨時撥錢付帳。委員確認是次現金周轉安排，稍後會簽發支票回撥予兩個基金，有關現金由高級主任繼續保管。
**見議程第 12.20 及 12.21 項*
- c. 有關新一屆委員更改各銀行簽名授權人一事，其中「中國銀行」及「星展銀行」已遞交申請文件，正待銀行查察；「交通銀行」正安排新增委員補回簽名。至於營運管理公司的「富邦銀行」及「滙豐銀行」的帳戶因仍待補交代表「華懋」的簽署人，故預計轉名手續於 1 月份仍未能完成。主席擔心「華懋」行政安排滯後有可能影響管理公司戶口運作，要求管理處催促「華懋」加快處理。
- d. 有關購買 2023 年度全苑各類保險已於上次常會通過，其中公眾責任保須與保險公司議價，最終回覆保費由原價\$252,252 調減至\$224,224。現時所有勞工保險的臨時保單已經發出，管理處已加緊催促保險公司盡快發出其他相關保單，以配合於 2023 年 1 月 1 日起正式生效。
- d. 保險個案 1：2021 年第 11 座單位漏水浸濕 10 號升降機，已完成維修，費用為\$25,700 向涉事業戶追討，惟對方保險公司認為應將折舊率計算在內，最終開價賠償\$17,997 結案，或要求還價，公法團要求公證行覆核價錢是否合理。委員指待公證行有了回應後再討論。
- e. 保險個案 2：因商場通往第 15 座一段維修喉管工程圍封不足，導致「香港達人」一職員夜晚得經時失足跌倒及被污水濺濕衣服及手機，索償\$7,500，公證行檢視後為屋苑需負責任，最終委員同意賠償結案。
- f. 保險個案 3：D 車場 3 樓 60 號車位天花跌灰損壞車頂，車主索償\$1,932，公證行審視為屋苑責任，因不過墊底費故建議由屋全數賠償，委員同意賠償結案。
- g. 保險個案 4：C 車場 3 樓一宗因漏鏽損壞車身事故，車主於事發後相隔接近一個月後才通知管理處，又自行將損壞部份重新噴油及並索償六千餘元，公證行審視後，認為屋苑對此需要負責，但亦質疑事主太遲通知，另損壞部份可以較平價的的打臘代替重新噴油，建議只賠償\$3,000，惟事主不接受。委員亦同意如事主及早報告，可避免損壞情況惡化及以較低價的費用進行維修，另在未達成協議下自行維修的做法亦有問題，故指示交還公證行與對方繼續跟進。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



h.	<p>有關去信保險公司要求釐清颶風吹襲時一些不固定式圍欄設施是否被納入賠償一事，保險公司已正式書面回覆，引用保單條文明確指上述設施不在承保範圍，委員表示知悉，有關的申索上訴個案正式完結。</p>
i.	<p>最近有稱「豪景花園關注組」來信，主要訊息指：關注商場業主就屋苑公共攤分費用 20 多萬貢獻金費用尚未繳付，事件超過五年之久，而管理公司容許商場掛賬，有指失職之嫌，並要求有關方面負責。</p> <p>陳經理在「掛帳」一事解釋： 商場雖為「華懋」全資擁有物業，但屬豪景花園其中一棟物業，如其他座別一樣，同樣一直由管理公司托管的營運戶口支付日常費用，而「華懋」之後再開票填充款項。</p> <p>惟 2014 年前，商場物業收支帳曾經出現赤字情況，即意味「借用」同一戶口內其他座別的費用支出商場帳，而實情是與其他曾出現赤字座別的操作情況一樣，並沒有差異。</p> <p>直至 2014 年初，時任法團會議內提出有關問題，而「華懋」就當時收到意見後，安排撥款填平赤字，並於 2015 年度開始設立維修基金及儲備基金。但仍一直沿用予管理公司托管的營運戶口處理有關操作，因此之前掛帳情況仍然持續，但往後已沒有「借用」座別的費用支出商場帳情況出現。</p> <p>委員認為商場為獨立物業，與住宅物業一同用管理公司戶口，技術上並不恰當，故應成立獨立戶口操作，超資時應由「華懋」直接付帳，陳經理指可相約「華懋」財務部開會商談此問題。主席則建議此議程也列入追討「華懋」20 多萬元貢獻金會議內一併討論。</p>
j	<p>陳經理在提述商場業主有 20 多萬元貢獻金未付帳目一事及責任問題解釋：是與當時因是屋苑外判核數師入錯帳有關，以致需由 2012 年跟進及重新進行入帳工作，關連到 2012 至 2016 年度的核數報告滯後多時，從而引致「青龍」在未有足夠文件及釋除疑慮之下支付有關滯後多年而未付的款項。</p> <p>因此，於 2016 年度的核數報告保留意見有顯示這筆款項「未處理」，惟隨着核數師完成核數工作及簽署，並持有由核數師簽署的核數報告作為支持文件，要求「華懋」確認並支付該筆 23 萬元貢獻金（議程第 6.3 及 6.4 項）。主席亦認為出現帳目不清的原因是外判會計入錯帳引伸的一連串事件，而考慮到「華懋」的立場，在未有由核數師簽署的核數報告及相關文件解釋為何有一筆拖延已久未付的費用，暫不支付有關帳項亦屬無可厚非，這亦是管理公司和法團多年來皆未能完成事件的成因。再者，事件早已超過 7 年的民事追溯期限，其實「華懋」依法例有權拒絕認帳，惟明白是因屋苑自身出現會計問題引致事件，亦明白「青龍」為大廈公契的其中一員，一直表示願意處理事件，並待文件補齊後全力跟進，故請提出質疑的街坊理解事實。</p>
k.	<p>最近在租用水車及訂購電腦時，皆出現服務供應商要求現金結帳的情況。由於涉及款額較高，由管理處保管的零用現金不足，最終由高級主任墊支應付，而事後又需按正常程序開請購單申領款項，而簽批支票需時，故會出現職員需待一段間始能取回約 1 萬元的墊支的款項，以應付未來可能遇到的突發性高額支出的周轉。委員同意要員工「帶錢返工」絕對不能接受，現時管理處管有零用金為 \$30,000，每月作實報實銷式填補，由前台文員保</p>



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



管，批款指引中應付突發支出的上限為\$10,000，由於前台文員沒有保險箱，因此有時會出現無法即時拿出現金的情況。委員檢視後認為操作不合適，指示管理處購買一台約\$3,000的小型保險箱，日後零用現金改由物業經理及高級主任保管，一個持鎖匙另一個持密碼。至於經理有權限行使\$3,000以下零用金開支及\$3,000以上需三司批准的做法維持不變。

11.2 工程小組

- a. D車場天台聘用代工鬆西卡防漏油工程已經完成。
- b. D車場1樓181至186車位因山水滲漏問題重造疏水井、加大加深U渠及鋪設新去水喉管工程，第1階段施工後發大量水湧入，曾嘗試關閉全苑沖廁水後湧水量即大減，故懷疑是外圍沖廁喉管損壞，因此工程需作兩項改動，並已完成。第2階段（174-179號車位）工程正在進行中，第3階段（由177號車位對出新做井至171號車位對出尾井）會緊隨展開。
- c. 第16座地下外圍維修廚房污水喉，需做隔氣及加裝井，工程已完成。
- d. 全苑燈飾安裝工程已經完成。
- e. 第20、21及27座重鋪室外康樂設施地墊工程，第27座已經完成，第21座現正進行中，第20座預計1月初展開。
- f. 為解決噪音問題，於第27座地下泵房更換2台食水泵，共有兩個方案，方案1為「力霸」牌7.5匹，每台\$12,700，有現貨，另加代工費及配件，總預算\$53,300；方案2為「力霸」牌15匹（功率大，上水功能較佳），\$20,800，訂貨期逾2個月，連加代工費及配件，總預算\$69,500。經討論後認為方案1的7.5匹泵已足夠應付需要，故最後決定採用方案1。
- g. 有關第15座D幢天台天幕防水工程，其中更換生鏽窗的報價為每米\$1,500，工程部評估後指最壞打算部窗框都要更換，預算約為\$60,000。更換新玻璃每塊價錢為\$12,000，且施工時有意外破碎，增加引發後加工程的潛在危機。委員認為造價太貴，另一可考慮方案為入則更改設計，使用一整塊平面大玻璃置頂再補做四邊外框，而並不影響原有的採光功能，此方案價錢雖較高但卻一勞永逸，長遠而言更加划算。然而第15座因維修地底喉已耗費不少儲備，或未能支持入則方案，主席提議另一更簡單及便宜方法，就是更換破爛玻璃，再在玻璃四邊上加裝擋水片及唧膠，以達致防漏效果。委員決定嘗請代工試做此平價方案測試，如效果不佳再另謀辦法。
- h. 管理處已於12月9日約見保養第16至26座大廈升降機及第19至21座戶外樓梯升降機的承辦商「星瑪」，商討未來保養工作的執行細節，另會在第18座地下關室讓其擺放工具和物料，以增加工作效率。
- i. 此外，又收到另一升降機保養承辦商「其士」通知稍後需為第11及13座升降機更換纜轆，施工期約需4日，屆時大廈兩部升降機需要輪流停機。
- j. 上月管理處嘗試暫停派棚石工作予「永昇」與「文氏」，以測試另兩家承辦商「日峰」與「盛譽」承接工程的能力，結果發現「日峰」的棚期安排較為混亂，未有按照管理處編排順序時有發生，原因或與負責棚石事務的物業主任新上任接手，未熟習情況有關，現已調派較具經驗的主任協助協調。另外期間因出現較緊急的工程，故仍有少量工作需派予「永昇」與「文氏」。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



11.3 康樂及環境衛生小組

- a. 有關農曆新年活動，雖然防疫措施已大大放寬，但為居安全起見，今年活動將採取用 2020 年的活動模式，即保留公眾燒香還神、龍獅點睛（1 龍 3 獅）等節目，舞龍獅表現只在會場舉行，之後不會有遊村行大運，以避免人群聚集，但舞獅仍會到各座大堂採青，保留新春好意頭，另繼續停辦分燒肉環節，僅訂酬神燒豬一隻及適量生果。
- b. 高級主任於上次常會已申領了\$50,000 活動經費，當中包括大除夕天后廟祈福購買生果及添香油\$1,000。稍後會向「華懋」及各承辦商發贊助邀請信。
- c. 前年曾引入並甚受街坊歡迎的咖啡機，去年約滿撤走。最近代理主動接觸管理處，希望明年 1 至 4 月再次入場。管理處指過往咖啡機的分成為收入的 15%，而 2021 年同期為屋苑創造了\$1,108 收入。委員認為收入多少並不重要，因屬居民福利，故同意讓其再次入場，電費繼續由屋苑支付。
- d. 「菜鳥智能櫃」主動提出合作，分成為\$2,200，由於與中介公司合作已於 11 月完約，委員對對此表示歡迎，同意續約 1 年。
- e. 「仁愛堂」中醫車與本苑的服務合約即將屆滿，對方已提出續約 1 年的申請，法團認為是項服務有益於街坊，故同意續約 1 年。

11.4 保安及交通小組

- a. 11 月份充電車使用時數為 1,056 小時，收入\$14,715，扣除電費開支\$13,264.4，未計行政成本的淨收入為\$910.6。
- b. 有關研究將水廠路臨時停車位改建為充電車位可行性一事，主席指示管理處盡快進行另一輪交通顧問招標，希望能有更多顧問公司參與。
- c. 11 月份鎖車共 21 部，11 部屋苑車，10 部外來車，解鎖費收入\$8,820，其中一部為長時間佔泊時租車位，付解鎖費之餘亦要支付時租費。委員指出此個案存在漏洞，因假如車主最終支付全數時租費，則無理由需再額外支付鎖車費；但因租金全數由「華懋」收取，如豁免鎖車費則屋苑則損失了人力及行政成本，故較理想做法應是「華懋」按次退回\$320 予屋苑，今次僅肇事車主沒有提出抗辯而了事，但不排除日後出現同類個案引發紛爭。
- d. 主席更提出，不少外來車被鎖的原因是找不到時租車位而被逼違泊，如為應對因「華懋」不斷出售時租車位導致時租車位嚴重短缺問題，法團有意將在可能的全苑公眾範圍內劃出一些時租車位，惟此舉勢必須改變現時的道路系統，因此管理處需籌備另一份交通顧問標書，進行招標，以作前期研究。主席表示需就此事於 1 月份安排與「華懋」車場部磋商，以了解其未來出售車位意願及假如此計劃最終落實後的運作及管理問題。
- e. 由於缺少時租車位即時使用量數據的設備，加上有首 30 分鐘免費停泊的規例，因此無法以時租位額滿為由而限制外來車輛駛入。故有委員提出最低限度應在時租車輛入閘時「派紙仔」，讓車主得悉因找不到時租車位而違泊是有可能被鎖車，主席同意但表示此工作應由「華懋」派職員負責，而非動用屋苑的保安資源。
- f. 11 月份共接獲 4 宗鎖車申訴，分別為車牌 XT 52xx、VH 4xx、SS11xx 及 HW 71xx，委員審視後，全部 4 宗個案的申訴理據均未被接納，不予退款。另管理公司重申因保安理由，所有豁免鎖車費申訴，不論邨內外車主，均需提



		供詳細的身份及住址資料，否則申請將不被接受。
	g.	小組較早前就有關 9 至 11 月保安因隊員缺勤或失職，於扣減更份費用後再額外再扣除行政成本一事的處理召開會議，由於上次小組會議委員曾同意只扣半額行政費，惟設立觀察期，如新年前保安的出勤及紀律表現未有改善，則收回該一半行政費。而由於保安經理陳計安先生回歸後加緊招聘及重整紀律，加上疫情有所放緩，情況已大幅改善，故小組建議豁免半額行政費。
	h.	司庫對於只扣減一半行政費有所保留，認為應尊重合約精神，按合約扣減全額，以向居民交代，至於贊成扣減半的委員則認為應維持與保安公司的良好關係，加上近期表現改善映保安公司管理層確曾作出努力，亦有實質改善，故適宜酌情處理。
	i.	陳經理引用鎖車申訴個案為例，根據第 374O 章《道路交通(私家路上泊車)規例》，法例內並沒有列明私家路的擁有人可以就申訴個案作出豁免，而現時法團會就個案的理據及實際情況行使法例以外的酌情權。
	j.	經過一番爭論後決定由當時在席的 7 位委員投票表決，共提出 3 個方案，投票結果如下： 方案 1：豁免一半行政費，惟如 12 月表現下跌，可要求其退回有關款項； 方案 2：依合約扣減全額行政費； 方案 3：只豁免缺勤部份的一半行政費，睡覺行政費全扣；
	k.	結果方案 1 獲 5 票，方案 2 及 3 則各得 1 票，即方案 1 獲得通過，即扣減「安民」保安一半行政費。
	l.	冬防方面，保安建議增加人手，由 1 月 14 至 19 日起連續 6 日在夜更加派 2 名保員當值，主要駐守第 15 座及 A 車場對出路面，截查外來車輛，總支出 \$10,800，高級主任表示，由於過去一年於屋苑各黑點加設了監察鏡頭及各項防盜設施，加上保安及警方均加密巡邏次數，因此今年冬防開支較過往幾年為低，委員同意上述加人建議。
	m.	其他改善建議方面，包括更換一些已霉舊或生鏽的勒線，另低層牆身髹雪油因作用不大亦不美觀，故建議加勒線、刀片及防盜架以增加阻嚇力，另第 1 至 4 座一帶範圍則會增加保安鏡頭數目，以擴大監察範圍。委員對於上述建議並無異議。
	n.	冬防期間保安將調動較多人手做外圍巡邏，但仍會維持每座別每日最少一次巡樓，檢查大廈設施的工作。冬防後巡樓次數會回復正常。
	o.	接獲第 2 座一位居民投訴，指留意到有約 10 個時租車位長期被相同車輛佔用，但保安卻未有採取行動。管理處解釋保安是有巡查及抄車牌紀錄，並配合車牌識別系統，對懷疑佔泊時租車位的車輛進行扣鎖，但目前人不可能做到 24 小時監察，委員建議保安嘗試變更抄車牌時間甚至不定進行，此舉可更有效識別博慳車，以便採取跟進行動。
	p.	對於進入屋苑工作的車輛，管理處將盡可能安排其停泊在水廠路的臨時車位；如有必要停泊於路邊，則必需先申領工作車輛的名牌，並放在車頭顯眼位置，以茲識別。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



	q.	地政署接到投訴，指本苑車場私人車位有雜物問題，來信要求管理處按大廈公契處理。陳經理解釋大廈公契只賦予管理公司管理公眾位置的權限，過往管理處已多次清走公眾位置雜物，但對於私人車位物業範圍內的雜物，管理處除發信勸喻外，基本上無權處理。又私人車位雜物屬違反地契條例，真正可依例執法的正是地政署，因此對此信件感到奇怪，署方更有卸責之嫌，故將回覆說明管理處的權限與立場，並反要求署方跟進執法。
--	----	---

12. 審議及通過各項待批採購及工程申請	
12.1	通過第 1 座 17 樓 D 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$14,429-\$16,401)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。 <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>
12.2	通過第 2 座 2 樓 A 室睡房外牆紙皮石後加維修工程 (原單\$6,200 + 後加單\$5,029，合計\$11,229)。承辦商 (棚)「永昇」、(石)「盛譽」。
12.3	通過第 4 座 18 樓 D 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$12,219-\$15,001)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
12.4	追認通過第 5 座 15 樓 E 室睡房外牆紙皮石後加維修工程 (\$22,630)。承辦商 (棚)「日峰」、(石)「盛譽」。
12.5	通過第 5 座 21 樓 A 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$13,669-\$15,801)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
12.6	追認通過第 6 座 4 樓 C 室睡房外牆紙皮石後加維修工程 (原單\$8,595 + 後加單\$8,944，合計\$17,539)。承辦商 (棚)「日峰」、(石)「盛譽」。
12.7	追認通過第 8 座 21 樓 D 室主人房外牆紙皮石後加維修工程 (原單\$7,660 + 後加單\$7,170，合計\$14,830)。承辦商 (棚)「日峰」、(石)「盛譽」。
12.8	通過第 10 座 2 樓 D 室主人房窗頂簷篷外牆紙皮石維修工程 (預算\$13,541-\$14,462)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
12.9	通過第 11 座 22 樓 A 室睡房窗頂簷篷外牆紙皮石維修工程 (預算\$13,514-\$15,501)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
12.10	通過第 15 座 D 幢 4 樓 2 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$8,851-\$10,002)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
12.11	通過第 21 座 15 樓 B 室主人房冷氣機簷篷外牆紙皮石維修工程 (預算\$9,837-\$11,202)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
12.12	通過第 23 座 4 樓 A 室睡房窗簷篷底外牆紙皮石維修工程 (預算\$12,291-\$13,092)。承辦商棚首選「永昇」、石首選「盛譽」。
12.13a	通過第 25 座搭棚更換天台外牆污水喉 (日峰/\$6,580)，是項工程 2 家合約承辦商標準報價如下： 1. 日峰 (\$6,580)、2. 永昇 (\$7,600)
12.13b	通過第 25 座更換天台外牆污水喉代工 (三興/\$5,400)，是項工程 3 家合約承辦商標準報價如下： 1. 三興 (\$5,400)、2. 聯合 (\$5,400)、3. 胡聰 (\$5,300) <i>*a+b 兩單合計\$11,980</i>
12.14	通過全苑購買兩套 Welson 牌 3 吋波曲作為庫存 (集成/\$12,400)，是項採



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



	購共接獲以下 4 份報價： 1. 集成 (\$12,400)、2. 梁照記 (\$14,100)、3. 永祥 (\$14,800)、 4. 五金學堂 (\$19,600)
12.15	通過 B 泳池訂購組合屋 1 套 (Umall / \$13,190)，入全苑帳，是項採購共接獲以下 5 份報價： 1. Umall (\$13,190)、2. 真光照明 (\$14,800)、3. 利達行 (\$14,900)、 4. 信日 (\$18,500)、5. 和豐行 (\$18,500)
12.16	通過購買全苑第 1 至 28 座、遊樂會及頭間年花 (萬成/\$21,360)，是項採購共接獲以下 3 份報價： 1. 萬成 (\$21,360)、2. 森記園 (\$30,280)、3. 麗華 (\$32,330)
12.17	通過第 3、4、23、27 及 28 座購買大堂外圍更換深紅色 3M 防滑地氈，5 卷分 4 種呎吋，(創新/\$12,980)，各座按使用呎吋之大小分攤，是項採購共接獲以下 5 份報價： 1. 創新 (\$12,980)、2. 新世紀 (\$15,220)、3. 聯合 (\$17,500)、 4. 和豐行 (\$23,328)、5. 億達 (\$24,120)
12.18	通過第 14、16 及 18 座購買大堂外圍更換深紅色 3M 防滑地氈，3 卷分 2 種呎吋，(創新/\$11,780)，各座按使用呎吋之大小分攤，是項採購共接獲以下 5 份報價： 1. 創新 (\$11,780)、2. 新世紀 (\$13,480)、3. 聯合 (\$15,400)、 4. 和豐行 (\$20,736)、5. 億達 (\$21,440)
12.19a	通過第 27 座地下泵房更換 2 台食水泵 (力霸 / \$25,400)
12.19b	通過第 27 座地下泵房更換 2 台食水泵代工費用 (胡聰 / \$15,900)，是項工程 3 家合約承辦商標準報價如下： 1. 胡聰 (\$15,900)、2. 聯合 (\$16,200)、3. 三興 (\$16,200)
12.19c	通過第 27 座地下泵房更換 2 台食水泵物料費用 (集成 / \$15,628) <i>*a+b+c 工程開支合計\$56,928</i>
12.20	通過因水務署第 1 次維修地底渠停水翌晨 (1/12/2022) 租用供水車 (成豐 / \$18,000)，入全苑帳。
12.21	通過因水務署第 2 次維修地底渠停水翌晨 (20/12/2022) 租用供水車 (成豐 / \$18,000)，入全苑帳。 <i>*12.19 及 12.20 因需以現金付款，臨時由防疫基金墊支，故支票抬頭開予高級主任 Leung Yuen Ha, 回撥至防疫基金</i>
10.22	通過 C 車場公園及第 14 座公園訂購鞦韆配件 (Oosiss Limited / \$25,100)，是項服務共接獲以下 2 份報價： 1. Oosiss Limited (\$25,100/附安全證書)、2. 吉士 (\$16,000/無安全證書) <i>*最低標「吉士」因未能提供產品安全證書，故不建議選用</i>
10.23	通過農曆新年活動經費預撥款項\$50,000，由遊樂會基金支帳，支票抬頭高級主任 Leung Yuen Ha，活動結束後結帳，開支實報實銷。
12.24	通過全苑 (截至 12 月 24 日) 後加防疫物資支出 (\$2,650，累計 \$238,602.2)。 <i>*由 2019 年 12 月起計</i>
12.25	通過全苑 (截至 12 月 24 日) 後加清潔服務支出 (\$46,702，累計 \$1,247,274)。 <i>*由 2019 年 12 月起計</i>



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



頁 | 13

12.26	通過保安冬防 (14/1/2023 至 19/1/2023) 增加兩名保安員加強路面監控，全苑帳。(6 天 12 更\$10,800 / 安民警衛)
12.27	通過3月特別業主大會經費預撥款項\$50,000，支全苑帳，支票抬頭高級主任 Leung Yuen Ha，大會結束後結帳，開支實報實銷。
12.28	通過第 6 座地下 B 室公眾位置天花紙皮石維修工程 (預算\$14,600-\$16,804)。承辦商首選「盛譽」。

13.	其他事項
13.1	第 23 座更換門框仍正在報價中，預算\$10,000 左右，管理處待集齊報價後再向報三司批示，而施工前維修部可進行一些簡單的修補工程，或將損壞部份遮蓋，短暫改善外觀。
13.2	主席提醒管理處第 1 座用吊船維修外牆及第 9 座圍網工程，需加速跟進及招標報價。
13.3	有關全苑強制驗窗令公眾窗戶部份，將於農曆年後發出標書。
13.4	管理處接獲 2 宗分別來自第 8 及 16 座天台戶申請加裝太陽能板，會按較早前擬定的機制處理。
13.5	明年的保安服務招標書保安員薪酬部份，分別設有兩個選項，方案一為按照現時合約的最少底薪工資水平訂價，如座頭保安員月薪不得少於\$13,500；方案二是為追貼市場價，提高各職級保安員的薪酬下限，如座頭保安員月薪不得少於\$16,200。特別業大會時會先讓居民揀選了採用方案一或二後，才會進入揀選承辦商的階段。另外亦會取消乙類牌照部份，讓一些年逾 70，但仍有工作能加的隊員可不受強制退休限制，繼續為屋苑服務。另有關扣減服務費的條款亦有所修改。
13.6	清潔標書方面，因應配合政府即將實施的固體廢物徵費，有關樓層用黑色垃圾袋，標書中會將此項目特別勾出，屋苑日後有權可選擇需要或不需要，以配合用者自負的政策標準。另會要求新清潔承辦商提供垃圾重量的資料作為評估之用。
13.7	陳經理透露，「華懋集團」物業管理部將於 4 月進行架構重組，將會引進一些新的管理系統，以統一管理模式，提高服務質素。

14.	下次開會日期
	2023 年 2 月 1 日 (星期三)

會議結束時間：凌晨 2 時

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2023 年 1 月 25 日