



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



檔案編號：2024-0424-10G18

第 10 屆管理委員會第 18 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2024 年 4 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）、李家雄（秘書）、劉浩良（司庫）、柯錦光、柯均霖 郭佩嫻、梁國強、黃楊慕蓮、黃國浩（商場代表）
管理公司	陳浩銘（物業經理）、梁苑霞（助理物業經理）、 Mandy Yam（華懋行政部）

討論事項

1.	匯報委員出席情況 是次會議出席委員總數為 6 人，符合法例要求。 <i>*最終與會委員為 9 人</i>
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 17 次常務會議紀錄 3.1 管委會通過第 10 屆第 17 次常務會議（27/03/2024）會議紀錄。 3.2 通過修正第 10 屆第 16 次常務會議（21/02/2024）會議紀錄。 議程 7 第 7.1 項「有關第 6 座地底喉管維修工程，管理處已向 23 家承辦商發出邀標，惟經兩次招標後仍只接獲 1 家回標，暫時已去信該承辦商延期及鎖定造價，並獲對方同意，主席則指示再招一次標。」修訂為：「有關實量實度地底喉管工程，管理公司已進行 2 次招標及向 23 家承辦商發出邀標，惟經兩次招標及邀標後仍只接獲 1 家回標，暫時已去信該承辦商延期及鎖定造價，並獲對方同意，主席則指示再招一次標。而 6 座地底喉工程將按舊合約價計算維修費。」
4.	審議及通過各項待批採購及工程申請 4.1 通過第 6 座 5 樓 C 室睡房窗台外牆紙皮石維修工程（預算\$12,920-\$14,100），棚首選「置匯」、石首選「聯合」。 <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> 4.2 追認通過第 16 座 26 樓 A 室主人房外牆紙皮石維修工程（\$13,440），棚（「柏樂」/\$4,820）、石（「聯合」/\$8,620） 4.3 通過第 6 座加裝通道處理器及配件，於第 5 座天台安裝，以供應該座接收電視訊號（e-Solution /\$12,500），是項採購共接獲以下 3 份報價： 1. e-Solution（\$12,500）、2. 柏衛（\$22,000）、3. 安高（\$31,800） 4.4 追認通過第 22 至 28 座大堂外圍油漆翻新工程（聯合/\$116,000），因上月常會



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



	只通過第 22、24、27 及 28 座進行工程，並要求管理處重新報價，但根據報價文件管理公司清楚列明非一定進行，只會揀選部份座別施工，較早前已獲三司批准先工程後追認項目（4 座工程費實際為 \$80,000，分攤後 22 及 24 座 /\$12,000、27 座/\$30,000、28 座 \$26,000）。是項工程共接獲以下 6 份報價： 1.聯合 (\$116,000/實際\$80,000)、2.萬麗 (\$205,588)、3.鼎盛 (\$221,960) 4.海川 (\$259,000)、5.為你 (\$333,600)、6.文氏 (\$385,110)
4.5	通過 B 泳池泵房 WR2 檢測報告及更換所需配件（蘇民/\$28,960），是項採購共接獲以下 4 份報價： 1. 蘇民 (\$28,960)、2. 俊浩 (\$34,000)、3. 蔚藍 (\$47,000)、 4. 安樂 (\$62,000)
4.6	通過 C 車場更換加壓泵後補回 2 台「力霸牌」SPLV 08-6/F 三相 3 匹，(力霸 /\$13,800)，是項採購共接獲以下 2 份報價： 1. 力霸 (\$13,800)、2. 建成 (\$29,000)
4.7	通過 D 車場更換加壓泵後補回 2 台「力霸牌」SPLV 08-6/F 三相 3 匹型號 (力霸 /\$13,800)，是項採購共接獲以下 3 份報價： 1. 力霸 (\$13,800)、2. 凱達 (\$22,800)、3. 建成 (\$29,000)
4.8	追認通過因 2024 年 3 月 29 日心形泳池旁電掣房火警意外波及範圍的各項損壞進行復修工程： <i>*公證行於 4 月 2 日到場調查及紀錄，同日「俊浩」檢查電力裝置，「安高」檢查遠端控制系統，機電署調查後懷疑是天氣潮濕引致搶火，要求於 21 日內完成維修，三司於 4 月 5 日同意各項報價，批准進行維修，並於是次會議追認。</i>
a.	清洗健身室 3 台分體冷氣機（俊浩/\$3,300）。
b.	檢查電掣房損壞情況及提供維修方案及報價（俊浩/\$2,800）。
c.	補購、安裝 D 車場及遊樂會滅火筒及完工後簽發 F.S.251 消防證明書（唯一/\$4,290）。
d.	安裝第 1 至 5 號充電車位遠端控制（安高/\$7,780）。
e.	D 車場出口充電位置接駁第 1 至 5 號充電車位（俊浩/\$64,500），全苑帳，是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 俊浩 (\$64,500)、2. 聯合 (\$80,000)、3. 胡聰 (\$89,000)、 4. 為你 (\$160,000) <i>*a+b+c+d+e 合共支出\$82,670，將獲保險賠償\$63,270</i>
4.9	通過 C 車場天台重鋪花槽食水喉（俊浩/\$43,500），基金支帳，是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 俊浩 (\$43,500)、2. 勝記 (\$52,000)、3. 聯合 (\$96,000)、 4. 海龍 (\$115,000)、5. 啟豐 (\$119,500)
4.10	通過 B 泳池訂購各項用具，包括白色塑膠圓枱 12 張、仿藤編織椅 35 張、仿藤編織長躺椅 9 張及藍色防紫外光太陽傘 20 把（淘寶採購實報實銷，總預算 10,206 至 17,350 人民幣）

5.	跟進申請優化升降機資助計劃工作進度
5.1	由市建局進行招標，並將於 5 月 3 日在市建局辦事處開標，開標後需由市建局聘請之顧問公司制備回標分析，再由屋苑召開特別業主大會以投票方式通過及揀選優化計劃及承辦商，管理公司會在業主大會前，邀請市建局出席講解會及業主大會，向相關業主作詳細說明，讓業主們得到充份討論後再作投



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



	票，決定意向。
5.2	由於是次需進行優化或更換的 13 部升降機分別屬於第 1 至 6 座及 26 座。然而市建局指相關議案需於全體業主出席業主大會投票表決，故陳經理希望可通過問卷得出相關業主的意向，及在業主大會上展示及預留大量討論時間予現場業主發表意見，得到充份交流後再作投票。另外，委員商議後決定是次特別業主大會於 6 月 29 日（星期六）下午召開，而市建局的講解會則擬定於 6 月 8 日（星期六）下午舉行。
5.3	至於 41 部已完成優化工程的升機申訴資助被拒一事，現時仍在等待市建局回覆。

6.	跟進 EV 充電易資助計劃進度
6.1	由於屬環保署資助項目，一切工作乃依照環保署申請指引的流程推進，並按環保署要求在市建局指定的電子招標平台進行招標及刊登報章招標。截標後於 4 月 11 日於環保署見證下開標，結果只接「域合」一家回標，總合約價為 \$2,224,000(註：顧問服務合約是按階段收費)，如獲通過，費用將由 4 個停車場支付。
6.2	由於只接獲單一份報價，而《建築物管理條例》及《供應品、貨品及服務採購工作守則》中有多項條文。管理處曾就此問題向民政署及環保署查詢，就單一回標情況是否符合程序規章，惟對方回覆模稜兩可，陳經理表示《建築物管理條例》其中條文說明，有關情況可於業主上通過是否接納有關回標結果，因此關鍵仍繫於 6 月底的特別業主大會上投票結果是否接納及通過。
6.3	與升降機資助計劃相似，由於相關的主要持份者為車位/擁有充電車/已購入充電車的業主，惟現時全苑充電車僅約 300 部，而短期內有意欲購買充電車的車主為數亦無法估計。限於條例及申請規章，決議需由其他非車位/未擁有或不打算購買充電車業戶者共同決定；而計劃一旦落實，日後如需要集資，則未擁有或不打算購買充電車的非持份者亦需付款，屆時必會引發出更多爭拗，管理處於大會前會召開講解會及發出問卷諮詢車位業主意願，問卷得出相關業主的意向，並在表決前預留大量討論時間予持份者發表意見，得到充份交流後再作投票。
6.5	雖然 4 個車場有儲備，能在不集資下支付工程顧問的全數費用，至於政府的資助上限僅 1,500 萬，預計即使最終取得全額資助，惟現時無法估計日後工程的開支，車場業主需要承擔大額工程費。法團及管理處在此事上立場中立，將遵照業主大會議決行事，因此希望所有車場業主，不論是否充電車車主，都務必踴躍參加今次講解會，及積極填寫問卷、發表意見及表態是否支持。

7.	跟進都市固體廢物收費工作
7.1	政府較早前將垃圾徵費的新法例由 4 月 1 日延後至 8 月 1 日實施，如屆時未能如期生效，則管理處需要招標繼續採購各座別的垃圾袋，為期 1 年，而招標時將加入如新措施在合約期內實施，則合約可提前終止的條款。
7.2	陳經理表示，雖然坊間有傳言指政府有可能將垃圾徵費法例再押後甚至撤回，惟在未有確實公布前，管理處將如常準備，在 7 月份的宣傳工作，並會



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



		舉行一場講解會，向業戶解釋新法例及屋苑如何配合運作等。
7.3		環保署在本苑 6 個位置設置廚餘機及 2 個收集點一事，由於屋苑為此需要花費資源去為有關地點增加配套及遷移園藝部的工作室，惟署方遲遲未有提供圖紙及承辦商的聯絡方法，管理處在未能作充份協調前不敢貿然開展工程，以致裝機事宜被逼暫時擱置，正等待環保署進一步回應。

8.	跟進 11 號幹線工程事宜
	接上次會議，屋苑向路政署表達對於此項工程所衍生的如民生、交通及土地規劃等問題抱持反對或保留的態度，其中收地及日後斜坡維修責任更直接牽涉屋苑權益，要求署方提供更多資料及補充解說，惟至今未獲回應，管理處只能繼續關注，並會定為之後常會常規議程，定期匯報更新。

9.	匯報每月居民茶敘情況
9.1	由上月開始，管理處定期會舉行居民茶敘，就屋苑重要事務與街坊溝通，已於 3 月 23 日及 4 月 20 日舉行過兩場，分別有 22 及 28 名業戶到現場及或於線上出席。第 3 場則定於 5 月 18 日召開。
9.2	陳經理補充，茶敘話題包括一些街坊關心的事件，如近日發生某屋苑業主大會授權書造假案的分享、回應、分析屋苑日後大維修的利害、各座財務狀況等及匯報一些主要項目的工作進展等。另一方面，由於現時業戶自行在網上組織討論區的風氣盛行，惟其內容未必真確及存在誤解，部份留言者身份亦無法辨識。因此茶敘可以作為一個實體溝通平台，亦希望從中向業戶了解訴求、釐清事實、灌輸一些有關其自身權益及責任的認知。因此會後均會預留較長時間讓業戶作出提問，由管理公司及法團即場與業戶互動
9.3	管理公司會紀錄茶敘時一些重要或爭議性的議題，會於常會中匯報並將摘要以附件形式夾附於常會會紀錄之中。 <i>*見附件</i>
9.4	由於屋苑 3 月起更換大廈門禁系統，改用匙卡取代舊有的密碼，業戶反應不一，有支持亦有反對，因此成為茶敘的焦點議題，茶敘上花較多時間講解事件源由及溝通。
9.5	又其中有業戶質疑為何要更改苑內車速限制並進行招標，管理處已解釋事緣由第 4 座外一宗交通事故引起的安全問題，更改屋苑內道路設置限速路牌是按警方要求。

10.	各小組事務報告
	10.1 財務小組
a.	保險個案 1：第 3 座一名業戶於 2021 年因樹木過度生長，將行人路面逼爆至變形，以致摔倒骨折，事後索償治療費\$26,257。公證行認為屋苑有責任，建議屋苑支付墊底費後，餘額交由保險公司處理及結案，委員對此無異議。
b.	保險個案 2：商場 23 號鋪門前更換 19 號冷氣機工程意外，屋苑向青龍索償時出現同一公證行職員處理保險個案，法團擔心索償方身份混淆，導致下一個年度購買保險時：屋苑保費會因此事件而被加價。陳經理解釋商場保



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



	<p>險每年跟屋苑保單一併購買再分拆，同屬一份保單，所以會出現同一公證行職員處理屋苑及青龍的個案，為免引起誤會，來年購買保費時會要求保險公將商場及屋苑保單分開。今次個案屋苑向青龍索償\$126,280，最終獲賠\$115,880.5。當中包括追認後加的費用\$18,900。</p>
c.	<p>保險個案 3：第 20 座 11 樓一單位滲水至單位地板發霉事故索償\$19,800，個案乃由對上一家公證行處理，結果對方建議屋苑賠償的金額底低於墊底費，是否賠償由屋苑決定。管理處認為公證行此建議不負責任。故已將個案交回保險仲介公司跟進，惟再查核後仲介公司亦認為賠償合理。委員指示管理處將這結果通知客戶。</p>
d.	<p>保險個案 4：第 22 座 2 號升降機滲水需要維修，升降機公司「星瑪」檢查後指滲水是由某單位引起，屬人為意外，不在保養範圍而需收取維修費用\$12,800。管理處不同意並報備保險，公證行調查後表示難以證實責任誰屬，最後「星瑪」自願將維修費調減至\$9,800。委員審視相片後認為水漬已乾涸，單憑水漬就認定單位所致的說法值得商榷。司庫認為不能因責任問題未能釐清而拖延維修，既然雙方無均無法確認滲水源頭，建議與「星瑪」商討將維修費減半至\$6,400，盡快重開升降機供居民使用。 <i>*星瑪最終維修調減至\$5800</i></p>
e.	<p>保險個案 5：同為第 22 座 2 號機因地氈損壞導致停機，「星瑪」指該處曾受撞擊發脹，然而公證行調查後對此說法存疑，但一則難以舉證，二則因維修費用不過墊底費，不會到本苑審視，建議本苑向星瑪索取詳盡報告解釋發脹原因。</p>
f.	<p>陳經理匯報各座財政狀況，截至 3 月包括第 1,2,3,4,5,7,8,22,23,26 座儲備不足 3 個月管理費總和的警戒線，但不少座別都未能做到收支平衡，真正稱得上財政健康的座別只有第 9、15、21、27 及 28 座。</p>
g.	<p>有關「交通銀行」帳戶可選擇採用保安編碼器來操作，日後可減省每每需要多名委簽名的手續。委員同意，指示管理處與銀行辦理有關手續。</p>
10.2 工程小組	
a.	<p>D 車場天面漏水，影響下層多個車位，招標維修只接獲 1 份回標，管理處將進行第 3 次招標。</p>
b.	<p>驗窗復修工程方面，現只餘 D 車場部份尚未完成，仍在訂購物料中。由於限期已過，管理處將入信屋宇署申請延期。</p>
c.	<p>第 6 座地底食水及消防喉維修及更換工程已經完成。至於路面至泵房一段暫時未發現漏水，而因大廈財政緊絀，為免需再行集資，故暫不處理。另上月收到水務署通知指屋苑水量流失量有所增加，惟懷疑是與展開第 6 座工程有關，如今維修已完成，管理處將密切監察，等待下一次署方數據以作比對。</p>
d.	<p>C 車場天台花槽內食水喉損壞，致 4 樓 9 個車位天花漏水，已關掉 C 車場食水掣。工程部視察情況後已重鋪喉路並完成接駁。</p>
e.	<p>D 車場（近第 28 座外圍）外牆維修現正進行，預計 5 月中完工。此工程上次常會已作有條件通過，而司庫要求承辦商「聯合」將\$41,500 之工程費調減至\$40,000，最終獲對方答應。</p>
f.	<p>健身室於 2023 年極端情況意外後保險獲賠償 13 萬餘元，維修工程包更換部</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



份地板、木門、玻璃門等，現時仍在揀選物料階段，委員即場揀選出多項主要物料。

10.3 康樂及環境衛生小組

a. 一家環保公司聯絡管理處，表示欲在屋苑內設置環保物品回收站，並有一些家庭用品供居民換領，形式與「綠在區區」類似。委員關注這類非官方活動有否涉及金錢交收、收集居民個人資料等；管理處表示純屬以物易物，亦毋須居民提交個人資料，又指現時「綠在區區」每周只做星期二一天，有居民反映希望增加日數及安排在周六、日進行，最終委員暫否決申請，並指示管理公司向「綠在區區」反映住戶的要求。

**事後獲回覆因資源問題無法增加日數，又因回收車須按行程表落區，故更改日期亦不可行。*

b. 有關泳池開放準備工作現正進行中，泳池承辦商已經進場，目前已完成池膽掃口、洗池等，至於池面清潔預計於4月29日完工。

c. 今年泳季由5月19日開池至10月13日結束，保留首日及最後一日免費的傳統；兒童池則只於7月及8月開放，屆時兒童池有救生員駐場。

d. 票價方面，雖然康文署今年調減收費，但屋苑仍維持去年價錢，收費分級則仍跟隨康文署。

入場費(每節)	金額	適用範圍
一般收費	每位\$20	任何入場人士均需購票(殘疾人士陪同者除外)；
優惠收費	每位\$10	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 3歲以上至13歲小童 ➢ 全日制學生(進入泳池時出示有學生照片的全日制學生證/手冊) ➢ 60歲以上長者(進入泳池時需出示長者咭或其他年齡證明)殘疾人士和1名陪同者(進入泳池時需出示殘疾人士登記證)
免費	免費	3歲以下小童

依據法例12歲或以下之小童，須由成人陪同下方可進入泳池(任何陪同人士均需購票入場)。

e. 去年本苑借出場地用作區議會選舉票站，已收到政府支付租金支票\$7,500，將入管理公司帳戶。

10.4 保安及交通小組

a. 車本苑車牌識別系統已於2024年3月初完成安裝並進行測試，測試期間效果理想。管理處現正重整用戶資料，並將轉入新系統資料庫內，處理完業主大會後會發通告通知業戶前來更新登記。而「漢玉」的舊系統預計於9月完全被取締。

b. 有車主擔心車輛容易被偷，這些抗拒使用車牌識別系統的業戶，則可選擇使用智能車卡出入，惟所有業戶只能在識別系統或智能卡中二選一。另電單車因無法使用識別系統，故只能使用智能卡。

c. 管理處補充，對於擁有多個車位或車位分布於不同車場車主，如何整合其車牌及車場資料，現時尚有一些技術性問題，將與承辦商商討解決方案。至於菜園村車輛，只能沿用頭閘人手起閘方式讓其進出，惟入邨後無法駛



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



	入停車場。
d.	車牌識別系統合約包入閘電子屏顯示板，惟其款式較老舊，或影響業戶其觀感，委員商議後認為此電子板有實用功能，可為入閘車輛提供明確指示，管理上亦有需要，故即使外觀稍遜亦可接受，也不適宜再花資源去另購新機，最後決定安裝。
e.	有關更換門禁卡一事，截至開會日下午3時仍有逾500戶未領取新卡，各座主任已盡力催促住戶盡快辦理，如在5月6日舊密碼系統停運前仍有大量用戶未領卡，則管理處除加強文宣外，亦會安排座主任在限期前數天加班特別處理。
f.	按管理處的根據人口普查資料的預設，早前計劃每戶將免費獲派最多5張門禁卡，單位多於5人只需提供同住者證明管理公司將免費提供，而個別有需申請額外補領卡，每張收取\$100行政費，每戶上限則為10張，如有樓宇買賣，新業主可獲重新獲發新卡，舊卡將會取消。但管理公司指收到約60多戶家庭以成員較多為理由，申請免費額外門禁卡，管理處向大堂保安了解後，得悉部份確有其事，亦有部份不盡不實。主席認為改用門禁卡的本意是改善保安及利民，如該單位確有超額家庭成員，如能簽署一份聲明，則可免費額外發卡，惟有委員認為大部份家庭一戶5卡已經足夠，業戶聲明本身未必有約束力，亦難以求證真假，應將規例鎖定為所有額外卡不論理由均須付費領取，業戶按自己需要決定數量，方為較公平合理的做法。另有意見是將額外卡的費用轉為可退還按金。
g.	經商議後，暫定採用第6至10張額外卡的費用轉為可退還按金形式處理，惟因遺失而補領新卡則不能退還。
h.	充電車位數據匯報，3月份收入\$39,310，電費開支為\$45,111.26，虧損\$5,801.26。由於電費補貼取消，管理處需就2023年7月至12月份的充電車位收支帳作出由盈利變成虧蝕的修正，現時仍在覆核中，惟有需要檢討現時收費，稍後將調高收費。
i.	有業戶指投訴充電車位太少及經常難以預訂，法團檢視後認為訂場採取先到先得，故無法控制保證某位業戶必可以成功預訂，並已訂下防濫用的罰則，但未有發現嚴重的濫用情況。近期訂場較難或與維修工作有關，主席表示待維修完成，全部11個充電車位開放後，如情況持續，始再作討論，同時指示管理處研究如利用物聯網系統配合新的門禁卡，是否可提高各項預訂設施的績效。另再擴充充電車位亦為另一方案，惟須掌握未來業戶需求數據始作考慮，但主席催促「華懋」盡快移走停泊屋苑空地的廢棄車輛，因騰空該空地後可作為增加充電車位的備案。
j.	3月份鎖車數目為16輛，解鎖費收入\$5,120；另未有接獲鎖車上訴個案。
k.	因大廈設計問題，有住戶反映第22至28座的後門出入口容易衍生保安問題，建議在各座加裝新系統的拍卡機，以堵塞漏洞。委員商議後未有此需要，但指示管理處確保一些原有設施如攝像鏡頭、對講機及門磁等運作正常，如有損壞需報價維修，對比維修費及加裝拍卡機的費用後再行討論。



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. 其他事項	
11.1	有關一輛 Tesla 實驗車在本苑範圍內無牌行駛一事，Tesla 代理已回信承認是其安排的行為，惟其指事先已獲管理處同意的說法是因其致電查詢時沒有講出細節而誤導管理處職員，實有取巧之嫌。由於事件於媒體上廣泛被報道，管理處因安全理由，事後已向警方交通部報案，警方現時仍正在跟進中。
11.2	有關涉及保險賠償的工程，管理公司應否收取經理人酬金的問題，諮詢法律意見後，獲回覆指由於法團簽署保單時管理公司已收取酬金，如將相關工程與恆常工程看齊，則或會出現雙重收費，因此理應豁免。陳經理指雖然涉及金額不高，但涉及複雜的財務及核數問題，已將法律意見呈交「華懋」上級，等待進一步批示。
11.3	商場側水廠路因 2017 年一宗致命意外一直被圍封，管理處已去信屋宇署查詢，獲回覆指圍封命令已經結束，換言之該路段可隨時解封，現時清掃工作已經完成。另路段重開後應檢討是否需要如在第 1 座與大閘之間行人路加裝閘門，以加強保安。
11.4	園藝部蜘蛛車大修已經完成，驗收後已確保回復正常功能（包括上斜路），將要支付 11 萬餘元維修費，這筆費用已於早前的常會通過。
11.5	區議會及關愛隊來信，要求繼續借用遊樂會場地，以進行地區服務活動包括開辦手工工作坊等，委員同意。
11.6	管理處於農曆新年前後共有 4 名物業主任辭職，至現時只補回兩名，尚有兩個空缺仍在努力招聘中，司庫建議招聘本苑居民入職，陳經理表示因會涉及利益衝突，故此舉並不適宜。
11.7	由於近期因應屋苑行政事務的會議如常會、各居民座談會舉行頻密，而會議一般都安於晚間或周六下午舉行，再加上會前準備會後跟進工作，導致正副物業經理超時工作時數大增，早前有個別委員對二人同一時間補鐘有所微言，故管理公司嘗試分開補鐘，惟二人經一個月試行後發現實際上班相遇時間會相應大減，影響正常工作，最後委員表示備悉狀況，再無他選才考慮批准一同補鐘，試行後再作檢討，其他則視乎實際情況處理。

12. 下次開會日期	
	2024 年 6 月 5 日（星期三）

會議結束時間：晚上 11 時 45 分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2024 年 6 月 5 日



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



檔案編號：2024-0424-10G18

第 10 屆管理委員會第 18 次常務會議紀錄附件

頁 | 9

2024 年 3 月 23 日及 4 月 20 日業戶茶敘內容摘要

業戶對於更換新門禁卡系統的意見	
第 2 座	<p>◆門禁卡意見：購買=大量門禁卡破壞環保、欠缺宣傳及諮詢，另每次更改密碼需印製大量通告，浪費紙張，同樣不環保。</p> <p>管理處回應：引述通告內容解說(通告編號：HKG/2024/N/0326)，選擇使用門禁系統時，需要在平衡環保及保安理由下作出取捨。</p>
第 4 座	<p>◆不希望取消密碼，4座座頭保安經常低頭玩電話，陌生人如尾隨業戶進入，保安員亦未必會察覺。</p> <p>管理處回應：會留意保安員當值時的工作狀況，保安公司亦會加強監察保安員表現，另外業戶進入大廈時亦需要留意是否有陌生人尾隨進入，及即時舉報可疑情況。</p> <p>◆與其花資源更新系統，不如以較高薪酬聘請質素較佳的保安員更實際。</p> <p>管理處回應：保安承辦商是根據法例於業主大會中由各業戶投標決定，管理公司曾提出高價及低兩個方案，經業主投票後通過選用較低價方案。以第 19-21, 27, 28 座為例，曾聘請客戶服務助理於大堂提供保安及客戶服務工作，惟其後因大廈開支負擔問題業主投票取消，改回保安員服務。</p> <p>◆感到沒有反映意見的渠道。(業戶提出意見後已離席，未有聽取回應)</p> <p>管理處回應：設有不同途徑供業主聯絡：管理處電話：2491-7234，傳真：2496-1998，電郵：cs_hkog@ccg-pms.com；法團聯絡意見表格等渠道；另外，為提高屋苑運作透明度及業戶間的溝通，自 2024 年 3 月開始每月舉行一場業主茶敘活動。</p>
第 7 座	<p>◆大廈財政本已十分緊絀，質疑更換新系統的原因，並指是浪費資源。</p> <p>管理處回應：引述通告內容解說(通告編號：HKG/2024/N/0326)，因有座別舊有門禁系統發生故障後無奈需要物色新系統取代，而本苑並非封閉式保安管理，外來人士可以直達各座大廈地下，大門是訪客進入大廈的最後防線，因此選擇使用門禁系統時是以保安理由為其中考慮因素。</p>
第 8 座	<p>◆曾投訴大門壞多時卻無人處理，擔心即使換卡後亦有同樣情況發生。</p> <p>管理處回應：接獲投訴後當日已要求保安查看，但未有發現有問題，4 月 16 再接到投訴，2 區長及座主任測試後皆為正常見，已指示每日試門 2 次。</p> <p>◆加密更改密碼次數對提升保安度有幫助。</p> <p>管理處回應：有更換但亦會被動情況額外要求換密碼。</p> <p>◆查詢有多少個案處理過後需要更改密碼。</p> <p>管理處回應：單位裝修後、陌生人上樓進行追債或推銷、業戶感情、家庭糾紛等個案。</p> <p>◆座頭有保安員看守已經足夠，無必要更新系統。</p> <p>管理處回應：每座保安員質素有參差，加上休假時需要替位，只能說 9 座保安表現較出色，政府最近通過引入外勞，或許提高聘請較優質保安員的機會。</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



	<p>◆會否作出問卷調查，要求重申考慮決定？ <i>管理處回應：任何決定都無法滿足所有人，因此屋苑一般事宜由法團決定，根據記錄部份民生議題會先進行諮詢，但由於屋苑屬開放式管理，保安風險較高，故今次以保安理由的前提下不適宜進行諮詢。</i></p>
第 23 座	<p>◆贊成取消密碼，因見過有裝修工人以密碼直接進入大廈後拒絕登記，並對保安員惡言相向。 ◆查詢門禁系統的牌子型號資料 <i>管理處回應：(DS-K2600 Series HIKVISON DS-K2600 Series Network Access Controller)。</i> ◆查詢匙卡有否加密及是否容易被複製。 <i>管理處回應：沒有加密，雖只是普通「ID 卡」，而連接在本苑物聯網系統內可即時將指定卡註銷，保安程度較智能卡系統高；每一種系統均可被破解，最重要是業戶有責任好好保管匙卡，勿輕易交予其他人士使用。</i> ◆查詢物聯網系統操作，須要拉線還是無線。 <i>管理處回應：屋苑只有 22-24 座為拉線，其他地方為無線。</i> ◆查詢使用電話控制門禁系統的可行性。 <i>管理處回應：住戶只需登記 1 個電話號碼，當有訪客按對講機時業戶可按「3 字」開門。</i></p>

業戶對於屋苑其他事務的意見

第 7 座	<p>◆對屋苑園藝情況感到不滿，認為做得不夠，查詢園藝事務由誰人做決定。 <i>管理處回應：園藝主管擁有樹藝師資格，能夠對植物作出健康評估，基本植物可以小額批款形式處理，至於大型園藝開支需要審慎處理。</i> ◆業主曾向法團建議翻新邨口改善外觀，包括購買新植物，但至今未見行動。 <i>管理處回應：已備請購文件，待集齊報價及揀選供應商後會安排種植。</i> ◆發現有些大齡的樹木消失了，感到可惜，查詢誰人決定及為何要移除。 <i>管理處回應：園藝主管擁有樹藝師資格，會先檢查確認樹木的健康狀況，確認為枯樹或有倒塌危險的才會移除，並補種新植物取代。</i></p>
第 8 座	<p>◆反映 9 個回收點除星期二有綠在區區進行回收外，其餘時間見清潔女工將可回收物倒入 660 桶，當垃圾棄掉。 <i>管理處回應：清潔工會在指定時間到各回收點收集，由於現場難以分類，故清潔工會使用 660 桶將各區回收物推回清潔部再分類，因此會清潔員沒有將回收物分類的錯覺；綠在區區星期二進在屋苑為居民進行回收外亦會到清潔部回收。</i> ◆希望管理公司向綠在區區申請多 1-2 日到屋苑收取環保物。 <i>管理處回應：綠在區區表示因資源問題無法增加日數，又因回收車須按行程表落區，故更改日期亦不可行。</i> ◆第 9 至 10 座公園有地磚被樹根谷爆，將如何處理？ <i>管理處回應：公園內有地面磚卜起，需起出樹木再鋪平該位置，然而樹木本身健康，待收到檢查報告後才能決定。</i> ◆座頭保安員辨別住客認知有問題，且有撞聲毛病。 <i>管理處回應：會留意有關保安員的工作問題。</i></p>
第 9 座	<p>◆讚揚今屆法團樂意聽取居民聲音。</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



第 14 座	<p>◆溜冰場長期無人使用，為何還要浪費資源為其保養？ 管理處回應：場地需少人使用，但作為管理公司有責任保養大廈公眾設施。</p> <p>◆停車場天台燈開燈時間過早、熄燈時間又過遲。 管理處回應：本苑現時公眾照明是傳統時間掣，每年需要花大量人力進行「冬令夏令」的調較，就屋苑物聯網因已建立，日後可研究引入遙距定時開關功能，節省人力資源及電費。</p>
第 23 座	<p>◆讚揚今屆法團公開透明。</p>
網上業戶	<p>◆ 4 色回收桶數目為何減少，各座樓下的回收箱亦消失了。 管理處回應：因人手不足，加上太多不負責任的業戶將回收桶當作垃圾桶使用，故早前收起各座，集中個回收點擺放。</p> <p>◆固體垃圾徵費新例實施後，管理處是否會代售政府指定垃圾袋？ 管理處回應：不會代售，若落實實施業戶可到最近的銷售點購買：豪景商場百佳。</p> <p>◆在屋苑居住了 35 年但不覺屋苑設施有所增加，百佳停車場時租位及商場舖位可否增加？ 管理處回應：商場及時租車位屬華懋資產，管理公司無權過問，本苑隔鄰地段預計 2025 年會興建，屆時會再與華懋建議活化商場的問題。</p> <p>◆車場殘舊會否翻新？ 管理處回應：因涉及集資，故會待收到政府強制驗樓令後始會進行大翻新，現階段只會按「審慎理財」方向進行日常維修保養工作。</p> <p>◆座頭保安質素差。 管理處回應：屬個別座別問題，難以一概而論。</p> <p>◆第 13 座後面的政府地有何安排？ 管理處回應：政府地非本苑範圍，過往曾有非牟利機構有意在該地進行工作坊活動，但進行地區諮詢時本苑有座別業主反對後閣置計劃。</p> <p>◆為何屋苑要改單向行車？ 管理處回應：因華懋近年不斷出售時租車位，令屋苑時租位短缺，故曾擬聘請顧問研究改單程行車，將其中一邊改為時租位，但回標價錢太高，而政府亦未必批准申請額外停車位作臨時泊車用，因此計劃擱置。</p>