



檔案編號：2024-0605-10G19

第 10 屆管理委員會第 19 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2024 年 6 月 5 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、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 8 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 18 次常務會議紀錄
	管委會通過第 10 屆第 18 次常務會議（24/4/2024）會議紀錄。
4.	審議及通過各項待批採購及工程申請
4.1	通過第 3 座 3 樓 A 室睡房及廁所外牆紙皮石維修工程（預算\$11,840-\$13,400），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	通過第 4 座 14 樓 C 室主人房及睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$11,280-\$12,380），棚首選「置匯」、石首選「聯合」。
4.3	追認通過第 5 座 11 樓 F 室外牆多處紙皮石維修工程（棚/單位提供、石/聯合 \$29,415），基金支帳。
4.4	通過第 17 座 8 樓 A 室花槽底及 7 樓 A 室睡房窗台外牆紙皮石維修工程（預算\$12,860-\$13,940），棚首選「置匯」、石首選「聯合」。
4.5	追認通過第 9 座更換消防上水系統線路及天台消防缸豬膽掣工程（保誠 /\$41,500），基金支帳，是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 保誠（\$41,500）、2. 萬安（\$58,000）、3. 東源（\$63,000）、 4. 唯一（\$69,200）
4.6	通過第 9 座購買天台食水泵 Varem pressure tank 300 公升恆壓鼓 2 台，以補回庫存（國泰 /\$10,200），是項採購共接獲以下 4 份報價： 1. 國泰（\$10,200）、2. 吉龍（議價後\$10,200）、3. 凱達（\$10,600）、 4. 泰昌（\$10,920）、5. 建成（\$21,600）



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



4.7	通過第 15 座 E 幢更換對講機及電話接駁拉線工程：
a.	更換對講機（安高/\$14,800）。
b.	電話接駁拉線工程（安高/\$1,525）。
	<i>*a+b 合共支出\$16,325，安高為本苑門禁系統合約承辦商</i>
4.8	通過第 16 座地下後門更換防火鐵門連門框及加裝拍卡器工程：
a.	換防火鐵門連門框（聯合/\$12,000），是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 聯合（議價後\$12,000）、2. 勝記（\$18,300）、3. 啟豐（\$27,000）、4. 萬麗（\$46,800）。
b.	加裝拍卡器（安高/\$5,364）。 <i>*a+b 合共支出\$17,364</i>
4.9	通過第 19 座地下 A 梯更換後門連門框（聯合/\$16,000），是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 聯合（議價後\$16,000）、2. 勝記（\$20,300）、3. 為你（\$20,800）
4.10	追認通過第 22 座 2 號升降機更換地砵（星瑪/\$18,000） <i>*星瑪為第 22 座升降機保養合約承辦商</i>
4.11	通過管理處、保安控制室及遊樂會加裝拍卡器（安高/\$16,092）。
4.12	通過商場側水廠安裝閘門及圍欄、網絡存取控制器/拍卡器及閉路電視鏡頭工程，全苑基金帳：
a.	安裝閘門及圍欄（聯合/\$34,000），是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 聯合（議價後\$34,000）、2. 祥業（\$46,000）、3. 啟豐（\$55,000）、4. 勝記（\$69,000）、5. 文氏（\$120,000）
b.	安裝網絡存取控制器及拍卡器（安高/\$8,444）。
c.	安裝大門閉路電視鏡頭（安高/\$3,455） <i>*a+b+c 合共支出\$45,899</i>
4.13	暫緩通過第 4、8、15、16、21 及 24 座廚餘機安裝插蘇（連工包料、代工費及物料費）。
4.14	通過第 23 及 24 座之間地下外圍更換欄杆（聯合/\$13,800），是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 聯合（議價後\$13,800）、2. 勝記（\$17,500）、3. 三興（\$17,800）、4. 文氏（\$58,000）、5. 萬麗（\$63,000） <i>*欄杆高度需再調整</i>
4.15	通過第 13 座行人路邊鋪設花槽圍欄工程連工包料方案（聯合/\$17,600），是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 聯合（議價後\$17,600）、2. 啟豐（\$95,000）、3. 文氏（\$126,000）
4.16	通過 6 月 29 日特別業主大會撥款申請，入全苑帳，實報實銷（\$50,000）。 <i>*支票抬頭開予高級主任 Leung Yuen Ha</i>
4.17	通過遊樂會安裝飾面板連枱（聯合/\$29,800），基金支帳，是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 聯合（議價後\$29,800）、2. 啟豐（\$66,000）、3. 胡聰（\$70,000）
4.18	通過管理處商場 22 及 23 號鋪位續租兩年，租期由 2024 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日（華懋/每月租金\$37,800、管理費\$2,598、冷氣費\$4,304），入全苑帳。
4.19	通過第 4 座升降機更換受水濕零件（耀天/議價後\$23,000）。 <i>*耀天為第 4 座升降機保養合約承辦商</i>
4.20	通過第 4 座升降機房維修牆身及更換雨水喉（聯合/\$28,000），基金支帳，是



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



項工程共接獲以下 6 份報價：

1. 海龍 (\$25,000)、
2. 勝記 (\$27,500)、
3. 聯合 (議價後\$28,000)、
4. 鼎盛 (\$36,000)、
5. 文氏 (\$48,000)、
6. 萬麗 (\$73,888)

**聯合標價第3低，但可提供最快施工期，故被揀選*

頁 | 3

5. 匯報特別業主大會籌備工作進度	
5.1	特別業主大會定於 6 月 29 日星期六下午 3 時舉行，2 時開始登記入場。開會通知文書正在製作中，將按時在開會前 14 天透過大廈信箱及郵寄通知業主。
5.2	由於是次優化升降機及 EV 充電車申請資助的投票事項情況較為特殊，前者只涉及 4 個停車場的車位業主，後者則只與第 1 至 6 及 26 座業主有關，因此如非上述座別或非車位業主及充電車車主，投票事項實與其無關，召開特別業主大會只因需配合官方的申請規程。因此管理處會於大會前盡力收集持份業主的投票意向，並在大會上公布數據，以供非持份者業主參考，希望這些事不關己的業主可參考及尊重持份業主的作出投票。 <i>*其他細節參閱議程 7 及 8</i>
5.3	是次大會一如以往會邀請民政署代表列席，另今次亦會邀請市建局及環保署的代表到場。
5.4	考慮到天氣炎熱及擔心天雨、加上投票事項眾多 (16 項)，每項投票約需 20 分鐘，連同解說及討論的時間，估計耗時 6 至 7 小時，因應人道理由，是次大會將租用商場「大八方中國料理」舉行，並安排茶點及晚飯招待出席業主。另外點票公司的因服務時數及點票項目次數 (投票表格 16 項) 大幅增加，因此今次大會的預算為 12 至 15 萬，較過往大會為高。
5.5	預算點票公司服務費用開支為\$50,000，各項文件查冊、影印費及郵寄費用共\$10,000，另市建局委託的顧問僅首 3 小時免費，超時每小時\$2,600；如安排顧問律師每小時則為\$2,200。
5.6	至於租用「大八方」作為場地，對方報價由當日午市 1 時至晚上 10 時的後包場費用為\$65,000，如需加時每半小時\$3,000，但最多亦只能延至晚上 11 時。食物方面，因會議時間長，因此除下午茶外，須同時提供晚餐。而食物預算將以達到法定出席人數為基準，即約 400 名額，以先到先得形式派發，「大八方」報價食物連場地租借合共\$94,000。提供兩餐下午茶，一餐晚餐則為兩餸飯。有委員認為開支過高，建議下午茶改由管理處自行採購，每份食物連飲品預算在\$10 內，晚餐則同意由「大八方」提供，另盡量控制會議時間不會超時。最終委員共識以\$70,000 要求管理公司再向大八方進行議價。 <i>經議價後 12/6/2024 獲大八方回覆最終調減至\$74,000(租場+晚餐)</i>

6. 跟進都市固體廢物收費工作	
6.1	政府於 5 月 27 日正式宣布將垃圾徵費的新法例實施日期無限期押後，有居民關注今年的管理費加幅是否可因政府暫緩新法例而調減或甚至要求「回水」，陳經理表示當初製作財政預算案時管理費加幅主要是考慮到各大廈的整體財政平衡而作出決定，與推行新法例關係不大，如今政府將法例押後，屋苑需重新回復到過往的運作模式，原預算的費用將轉為為業戶訂購普通垃圾袋 (預算 16 萬)。
6.2	主席表示，由於政府只是撤回使用指定垃圾袋，但對於垃圾按噸收費是否維



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



		持未有明確指示，而立法會對此仍有討論聲音，因此如果日後一旦有任何改變，要求管理處密切注視其後續發展。
6.3		陳經理補充，由於屋苑正向環保署申請在屋苑安裝 6 部廚餘機，落實後需為 2 個收集點進行配套工程，而清潔部人力資源的花費亦會有所增加，上述亦會涉及額外支出，因此管理處或於 7 月份將再為預算進行檢視及修訂。
6.4		至於安裝 6 部廚餘機衍生的相關工程包括園藝部工作室需由第 16 座遷往第 18 座、廚餘機加裝地台及防水插蘇等，管理處已取得兩項報價，包括連工包料判予承辦商 (\$23,500)，或由代工及工程部施工 (\$16,675)。
6.5		有委員指擺放在 24 座的廚餘機太貼近民居，或會衍生衛生問題，既然垃圾徵費法例暫不實施，則安裝廚餘機變成無逼切需要，可考慮終止項目。管理處解釋由於環保署的資助已經批出，屋苑如決定放棄可以通知署方，但所有資助將被取消，日後有需要時是否有同類資助以供申請屬未知之數，管理處指對於委員不滿意擺放位置的問題可以再協調，另外申請廚餘機一事已獲一定數目的街坊支持，因此建議再次進行問卷調查了解住戶所需再決定是否取消。商場代表委員亦指廚餘回收乃大勢所趨，將來本苑定會推行，故不應放棄已到手的資助。最終法團同意繼續觀察、收集民意及與環保署再研究擺放位置。

7.	跟進申請優化升降機資助計劃工作進度	
7.1		有關本苑 41 部已完成優化工程的升機(第 7-14、16-25、27-28 座及 26 座 2 號機)涉及總工程費 600 多萬申訴資助因提前進行被拒一事，法團 2 次尋求法律意見及向市建局申訴後。市建局終於回覆，表示不反對本苑聘請律師所提出的法律觀點及補救方案，召開一次業主大會，追認同意根據建築物管理條例選用原廠保養進行優化工程，以重新符合申請資格，局方再將個案重新審核。
7.2		有關第 1-6 座及 26 座 1 號升降機(合共 13 部升降機)需由業主決定進行優化或更換。升降機招標部份已於 5 月 3 日在市建局辦事處開標，之後由市建局聘請顧問公司進行回標分析，6 月 7 日會將回標結果先與法團溝通，並安排於 6 月 8 日舉行講解會，由局方代表向相關業主報告詳情及接受查詢，而管理處現場會公布問卷調查結果將投票意向的數據供各業主參考。
7.3		由於議決項目較多，故設計投票表格時已徵詢顧問公司的意見，以求符合署方的規格之後，亦能夠盡量整合以節省投票時間。另外為避免綑綁式投票，涉及工程的 13 部升降機將獨立投票表決，按市建局顧問建議，每一部均設有更換新機/進行優化工程及否決 3 個選項。如獲通過則可繼續表決揀選各自的換機/優化工程承辦商，與及工程期及完工後保養服務年期等後續事宜。

8.	跟進 EV 充電易資助計劃進度	
8.1		有關顧問招標程序按環保署「申請須知」進行，4 月 11 日在環保署代表見證下開標，結果只接獲「域合顧問公司」一家回標，標價\$2,224,000，顧問費用將由 4 個車場分攤。管理處已將此結果發出通告通知車場業主，並於 5 月 11 日舉行了專案講解會，當日有逾 40 名業戶出席。會後已發出問卷，以了



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



		解業戶意向，而時收回約 50 份問卷當中，過半業主表示同意接納單一報價及支持顧問報告工作。管理處的問卷工作仍在進行，希望取得更多數據，並在特別業主大會上公布供業戶作為投票參考。
8.2		陳經理補充，「域合」的報價，工作分為兩部份，首部份先完成 30% 工作後收費，工作包括實地勘察、撰寫報告、預算評估及施工流程計劃書等。管理處之後將有關顧問報告交予環保署檢視是否符合規格及放款。至於其餘 70% 則為工程落實後的施工、監工及驗收等服務費用。由於本苑只當作一個申請計算資助額封頂為 1,500 萬，完全可覆蓋顧問服務的收費。惟如進行工程招標部份，則支助餘額預計不足以支付安裝及工程費，需要進行集資。
8.3		至於施工費用的預算，由於涉及一系列關於建築設計計算、土地使用、機電工程及物料使用的評估，需待顧問提供有關報告完成後始能取得估價或進行報價，從而才能得出每個車位集資費用多少。按申請機制的設計，假設顧問報告完成後，建造充電系統工程部份的招標，需進行另一次業主大會，由業主投票是否通過進行工程、揀選工程承辦商及集資等。
8.4		陳經理強調，法團角色僅為協助車場業主申請及取得相關資助，最終決定權仍由車場業主決定。召開業主大會投票純為跟從環保署申請指引行事，即使最終議案被否決，僅代表未能申請資助，有心又願意自資的持份車位業主日後仍可要求法團協助或自行聘請顧問公司組織及推動落實計劃。

9. 跟進 11 號幹線工程事宜		
9.1		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等問題，現仍等待署方提供更多料及補充解說。
9.2		路政署較早前派出外判公司人員前來為苑內樹木進行標記，致電查詢後獲路政署外判職員政府有意收回第 21 座山邊洗車位至上菜園村本屬屋苑範圍的一段斜坡。由於管理處從未接獲署方有關任何通知，已要求外判公司人員將所有標記拆除及在未有官方正式文件前，不得擅自改變本苑任何設施現狀。

10. 匯報每月居民茶敘情況		
10.1		第 3 場居民茶敘會已於 5 月 18 日舉行，當日現場及網上參與的街坊人數約 20 人，會上收集得的意見、查詢及回應摘要另見附件。
10.2		下一場茶敘定於 6 月 21 日（星期五）下午舉行。

11. 各小組事務報告		
11.1 財務小組		
	a.	管理處匯報由「富邦銀行」戶口轉帳 600 萬元至「匯豐」戶口，以作日常開支用途。
	b.	保險個案 1：A 車場地下層因光管掉下致下方車輛受損，車主索償維修費，保險公司指因低於墊底費，故由屋苑決定是否賠償，委員商議後同意賠償結案。管理處補充工程部已於各車場進行檢查及更換老化的光管及蘇腳，以防同類事故再發生。



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



- c. 保險個案 2：第 20 座 21 樓一單位因滲水事故索償\$19,800，公證行建議賠償底於墊底費，是否賠償由屋苑決定。管理處結果通知客戶，最終業戶接納賠償結案。
- d. 保險個案 3：第 4 座因天面光井喉管生鏽爆裂滲水浸濕升降機房零件，需更換水濕零件，另加外牆復修工程費，總數為\$51,000。惟保險公司視察後指肇事原因為喉管日久失修，加上遇到黃色暴雨，導至事故發生，認為涉及屋苑責任及惡劣天氣，決定不予賠償。委員檢視後同意受損位置於大廈光井內，極難進入檢查，而升降機的維修費低於墊底費六不獲賠償，由於第 4 座 7 號升降機已停開數星期，對居民造成極大不便，故委員同意由屋苑付費維修。
- *見議程 4.19 及 4.20
- e. 地底喉維修相關座別集資收款情況，上月初已發出第 2 次繳款通知，截至 5 月底，第 22 及 26 座全部單位已經收齊；至於第 6 座尚有 24 戶未交，9 座則只有 3 戶未交，管理處會按既定程序跟進。

11.2 工程小組

- a. 有關更換地底喉管實量實度招標，由去年 11 月至今 4 月已進行 4 次招標，除第 1 次接獲 1 份回標外，其餘 3 次均沒有收到回標。
暫未有委員通過稍後再開錄
- b. D 車場天面漏水影響下層多個車位，經 2 次招標維修只接獲 1 份回標，另車限制顧問招標經 4 次招標後只接獲 2 份回標。
暫未有委員通過稍後再開錄
- c. 健身室於火警意外後保險獲賠償 13 萬餘元，已展開工程，工程包更換部份地板、及重造門及門框等復修工程，惟移開器材清拆地板時，發現更大範圍的地板有水濕及卜起情況。承辦商「聯合」報價後加\$14,000，議價後調減至\$9,000。管理處已聯絡保險公司申請追加賠償，公證行已回覆，要求提供有關相片及報價單等補充資料。由於保險審批需時，但工程卻已展開，因此委員通過毋須等候追加索償的結果，新加的維修工程會繼續進行，整項工程預計需時 1 個月。
- d. A 車場 4 樓一車位天花剝落，工程部雖已將有危險的部份剝走，惟車位業主為仍然擔心不夠安全，要求管理處進行全面補灰填平的正規維修。陳經理表示會處理此個案。現時為保留資源應付日後大維修如遇此情況確實只剝走危險部份，長遠而言應啟動車場天花實量實度的招標。委員同意，指示先處理此個案，日後再議招標事宜。
- e. 第 3 期（第 13 至 28 座、C/D 車場及心形池）驗窗執修工程現正進行中，預計於 6 月內完成。陳經理補充因擔心屋宇署日後會沿用今次分期驗窗令的模式同樣應用於日後強制驗樓及大維修令之上，如大維修採分期形式進行，將大大增加屋苑被圍標風險，故完成驗窗令後，管理公司及法團將會聯同區議員及立法會陳恆鑄議員一齊向屋宇署闡述屋苑的憂慮，並施壓署方將來發維修令時須逐個座別獨立發出，而非多個座別網縛式。
- f. C 車場天台花槽內重鋪食水喉，包括約 255 米及接駁 10 個插匙式水龍頭的工程已經完成。
- g. 第 22、24、27 及 28 座大堂外髹漆翻新工程已經完成。
- i. D 車場外牆（近第 28 座外圍）外牆維修已經完成。



- j. 第 6 座後圍欄工程已經完成，園藝部稍後會在附近一帶補種植物。
k. 第 9 座更換消防豬膽線，工程現正進行中，預計 6 月下旬可完工。

11.3 康樂及環境衛生小組

- a. 園藝部花王陸能發於 9 月份將約滿，法團同意與其續約 1 年。
b. 本苑員工在法定 65 歲退休年齡後仍獲續約留任，「華懋」定為不能享有有薪病假的福利，主席認為年長員工應享有常規的待遇，上述福利的資源本身來自屋苑，故如屋苑同意，應繼續給予，稍將去信「華懋」商討有關安排。
c. 泳池已於 5 月 19 日起開放，首天免費，傍晚雖有電雷暴警告，但仍吸引約 70 名居民入場。

11.4 保安及交通小組

- a. 有 16-18 座及 22-26 座業戶反映希望在後門加入拍卡器方便業戶出入，經個多月統計後，只有第 16 座及 25 座每日經後門出入的業戶超過 100 人次，管理公司建議於 16 座後門加設門禁卡，而第 25 座因為玻璃門可視察後門出入情況，建議選用以下其中一種方案。一為加設對講機及保安開門掣連 1 年保養，「安高」報價為 \$5,140；二為加設門禁卡、閉路電視及門磁及等設施，價錢 \$7,524。管理處建議選取後者，因門禁系統可紀錄每一個由後門指拍卡進入的人士紀錄，安全系數更高，建議獲委員同意。
b. 車牌識別系統原定 7 月開始推行，但因為「安高」早前試機時引起居民誤以為管理處已開始接受登記，導致一度出現混亂情況。及後管理處印發 700 份登記表格，讓業戶提早遞交資料，至今已接收到 200 份登記，當中包括不少租戶的車牌號碼。不過，管理處仍會觀察一段時間後始發出正式通告。
c. 有車主擔心車牌識別系統使用後會增加車輛被偷的風險，管理處表示現時各車場入閘前已有車場使用守則及免責條款的告示牌提醒車主有責任管理自己座駕的安全。車主申請時亦可選擇使用車牌識別/智能咭系統，一星旦同意申請車牌識別即代表車主已接受所有風險及承擔責任，如發生失竊事件，將交由警方處理。
d. 近日第 8 座發生座頭保安員登記訪客時因疏忽職守，導致被陌生人闖入大廈並在某單位門外淋紅油，事後已經報警，管理處追查後發現頭閘登記該陌生訪客車輛時同樣有犯錯，亦會依合約扣減「安民」服務費作為處分，涉款約 3 千餘元。
e. 另第 6 座保安擅自容許私人承辦商在地下放置圍欄長達一個月之久，期間未有通知主管，而主管亦無注意到，及後其解釋為誤以為是屋苑合約承辦商，但管理處並不接納，將會按保安合約扣減服務費。
f. 最近有業戶將一張 A 車場保安睡覺的照片上載至社交平台引來居民熱議，管理處因而接到不少查詢。惟事後發現該照片屬數月前的舊照，該保安員亦早已被解僱。亦有業戶於網上指控藍閘更亭保安員對其作出不禮貌行為，又引來大量居民質詢，經查證後證明指控失實。陳經理指過往這類將舊照翻炒或一些錯覺相片，以製造話題，誤導不知情的居民向管理處問責的事件時有發生，而這類虛假投訴不但影響保安士氣，亦浪費管理處的行政資源，故有必要正視。委員認為這等蓄意挑撥屋苑員工與業戶之間矛盾



		的行為需予以譴責，同意以法團名義發通告向業戶闡述立場。
	g.	5 月份共鎖車 19 架，共收到解鎖費\$6,400。
	h.	5 月鎖車申訴個案只有 1 宗，涉事車牌為 LG2XX，委員審視後接納車主申理據，同意在下不違例的條件下予以豁免及退款。
	i.	充電車位數據匯報，4 月份因發生電掣房火警事故，致維修期間無法提供服務，因此當月收入僅\$16,175，扣除電費開支後錄得\$305.38 的虧損。

12.	其他事項	
	12.1	第 9 座一宗住客糾紛，一業戶因指上層裝修單位搭建的棚架過低遮擋其景觀及工人弄污其窗戶，要求與管理處安排上層業主對話。管理處曾代其轉達其意願，但上層業主未有答應，致下層業主不滿。管理處已作書面回覆，指每位業戶有權為單位裝修，對方並有權拒絕其會面要求。另亦就此徵詢法律意見，指如因裝修引致下層單位有損失，須由下層業主採取法律行動追討，管理處權限只有因私人裝修影響公眾方損失而扣減其裝修按金。不過就此個案，會勸喻上層業主於工程完成後為下層清潔弄污的窗戶。
	12.2	第 10 座業戶要求管理處於外牆加裝冷氣機排水喉，以解決冷滴問題。陳經理重申在大廈沒有公共去水設備的前提下，業戶須自行管理家用的冷氣機的排水問題，令其符合食環標準，至於業戶提出加裝排水喉一事現階段暫不會進行，會待大維修時一併處理。
	12.3	第 13 座一單位裝修時在其單位外牆加裝另一道裝飾牆身而被其他業戶投訴，管理處已發信該單位，指其加裝的牆身涉佔用走廊公共位置，要求其拆除及還原。該業主不同意，反駁指其他單位加裝的鋼閘亦應移走，陳經理表示業戶如欲在公眾地方加建或擺放任何構築物須事先得到管理處批准，考慮到保安需要管理處不會反對單位加裝鋼閘，至於此個案純為美化外觀性質上大有不同，即使其提出申請亦看不到會被批准的理由。管理處已暫時凍結其裝修按金，並會繼續跟進此事，不排除會諮詢屋宇署意見。
	12.4	「中國移動」申請在屋苑進行推廣展銷活動，並願支付每日\$800 至\$1,200 的場地費用。梁經理表示其性質與駐苑石油氣公司推廣不同，認為在屋苑內舉辦這類商業活動並不合適，不建議答應，或反建議可在屋苑範圍外擺檔或付費在屋苑內派發宣傳單張。委員同意婉拒對方。
	12.5	有關不少居民仍對各座取消大堂密碼持反對意見，管理處將草擬一封通函回覆，再次向該等業戶解釋更改門禁系統的理由。另根據觀察，拍卡系統開始使用一段時間後，大部份居民已逐漸習慣。
	12.6	邨巴公司於 5 月 28 日來函，指由於上次調整車費已經是 5 年之前，期間經營成本不斷上漲，故會在 7 月 1 日起停止提供八達通\$8.3 票價優惠，即日後現金及拍卡一律收\$8.8，至於樂悠卡優惠\$4.5 及\$1.5 的邨內優惠則維持不變。管理處曾查詢運輸處，獲回覆指邨巴非公眾交通工具，故不能強制要求提供八達通優惠。主席對邨巴公司的商業決定表示無奈，指示管理處日後出通告時將運輸處的解釋加作註腳。
	12.7	管理處近日再接獲匿名業戶電郵查詢屋苑事務，已回覆法團已有規定，任何查詢須提供真實業戶資料，否則管理處一概不予回應。



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



12.8	「華懋」來信希望屋苑可借出遊樂會場地，進行一項高錕慈善基金舉辦腦部健康計劃的社區活動，主旨是提升人們對長者腦退化症的認識，居民可免費參加。由於本苑長者眾多，增進對腦退化症的了解實屬好事，法團同意借出場地。
------	--

頁 | 9

13.	下次開會日期
	2024 年 7 月 10 日 (星期三)

會議結束時間：晚上 11 時 55 分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2024 年 7 月 2 日



第 10 屆管理委員會第 19 次常務會議紀錄附件

2024 年 5 月 18 日業戶茶敘內容摘要

業戶對於更換新門禁卡系統的意見

A 車場業主	◆ 是否每個車位都會有 EV 充電覆蓋 ◆ 經理及主席表示 EV 充電計劃目標為希望所有車位都設有中差，或有一半車位設有充電裝置。資助計劃需符合其中一兩個要求方可獲得資助： 1) 100% 覆蓋率(即 2830 個車位皆設有中差) 2) 50% 覆蓋率(需設有能源控制系統 - 使用 13M 蘇) ◆ 需先請顧問出報告，顧問費包括 30% 前期設計及 70% 後期監工及與政府申請支助等服務費用。 ◆ 車主未有意向想安裝 EV 充電，是否需一起夾錢 ◆ 經理及主席回覆結果需等業主大會進行表決，管理處會先公布車位問卷調查結果作參考。現階段為聘請工程顧問，按唯一報價工程顧問「域合」的報價，總工程顧問服務費為 200 多萬，環保署支助 1500 萬當中能全數覆蓋。但至於加裝充電工程相信支助額不足以支助，而估價涉及工程技術等複雜情況，需要顧問進行勘察及估價才能評估每個車位業主集資的費用。
5 座住戶	◆ 5 座住戶投訴現時改用門卡感應系統，但點為何要停止密碼，管理處以保安為理由，住戶覺得不恰當。 ◆ 經理及主席表示很多案例如情侶關係、補習用途、劏房等，令到密碼很容易外洩，導致使用密碼出入的安全性功能已經很薄弱，而且很多因情侶鬧翻、單位收數等，要求管理處即時更改密碼。由於更改密碼程序需時，例如安排更改密碼及向大廈所有業主發出通告後新密碼才能生效。而門咭是利用屋苑物聯網連接，故此，業戶如遺失咭、損壞咭、加減咭，管理處職員可即時終止有關門咭的使用權限，對其他業主影響情況較少亦更有保安效率。
20 座住戶	◆ 20 座住戶查詢無障礙通道何時落實？因住戶曾見及保安協助攙扶輪椅的情況，此舉牽涉 4-5 個保安協助一位需攙扶輪椅人士，希望盡快推行。 ◆ 副經理表示，20 座已落實會做，但由於中標公司提供優惠，19 及 21 座如一併落實，可以享買二送一，待業主大會後會向有關座別發出問卷，現時第 19、20 及 21 座的傷殘升降機因故障，需要報價，等待是否通過維修及保養合約才可確實下一階段。
21 座住戶	◆ 大廈公契註明屋苑禁止飼養狗隻 ◆ 現時處理方法會以投訴及滋擾行為優先，如隨處便溺、嘈音滋擾鄰居/第三者，先出警告信(3 封)，未有改善再出律師信及向法團報告會否再進行下一步的法律行動。管理處及法團會以“飼養狗隻滋擾他人會違反大廈公契”處理手法以取得平衡。 ◆ 有 21 座業戶支持興建 11 號幹線 ◆ 經理及主席表示此乃路政署初步構思圖，有機會持續修改，如對本苑一切的影響、賠償，仍未落實，因此法團暫時以資料未清晰的理由下保留反對意見。