



檔案編號：2024-1016-10G23

第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2024 年 10 月 16 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、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）、黃子斌、黃立基（助理工程主任）、葉文輝（華懋物業服務部）

討論事項

1.	匯報委員出席情況
	是次會議出席委員總數為 7 人，符合法例要求。 <i>* 最終出席委員為 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 22 次常務會議紀錄
3.1	管委會通過第 10 屆第 22 次常務會議（11/9/2024）會議紀錄。
3.2	修正會議紀錄 1) 2024 年 3 月 27 日第 10 屆 17 次常會會議紀錄的第 11.1 項財務小組-c 個案由 20 座 21 樓應為 20 座 11 樓; 2) 2024 年 6 月 5 日第 10 屆 19 次常會會議紀錄的第 11.1 項財務小組-c 個案由 20 座 21 樓應為 20 座 11 樓。
4.	審議及通過各項待批採購及工程申請
4.1	通過第 3 座 12 樓 C 室主人房簷篷及客廳外牆紙皮石維修工程（預算\$13,860-\$15,940），棚首選置滙、石首選聯合。 <i>*如因工程未能配合，將由次選承接，如此類推，所有棚石程均按此準則</i>
4.2	通過第 4 座 3 樓 B 室睡房外牆紙皮石維修後加工程，原單\$6,000，後加棚\$6,200/置滙、石\$12,600 海川，全單合計\$24,800。
4.3	通過第 6 座 1 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$20,555-\$23,430），棚首選置滙、石首選聯合。
4.4	通過第 8 座 5 樓 E 室客廳及睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$11,500-\$12,620），棚首選置滙、石首選聯合。
4.5	通過第 8 座 19 樓 A 室主人房冷氣台頂及窗台外牆紙皮石維工程（預算\$10,520-\$11,420），棚首選置滙、石首選聯合。



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



4.6	追認通過第 10 座 14 樓 D 室主廁外牆紙皮石維修後加工程，原單\$9,940，後加棚\$400/栢樂，全單合計 \$10,340 。
4.7	通過第 18 座 1 樓 A 室主人房窗台及冷氣台頂外牆紙皮石維修工程（預算 \$12,520-\$13,020 ），棚首選置滙、石首選聯合。
4.8	通過第 23 座 12 樓 A 室廚房外牆紙皮石維修後加工程，原單\$9,100，後加石\$1,800 海川，全單合計 \$10,900 。
4.9	通過第 3 座天台升降機天花做士波令及修補窗台工程（聯合/ \$12,000 ），是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 聯合（議價後 \$12,000 ）、2. 勝記（\$35,000）、3. 萬麗（\$49,888）、 4. 為你（\$57,000）、5. 海龍（\$59,800）
4.10	通過第 7 座地下購買冷氣機及安裝工程： a. 購買 Ransonic 樂信 2.5 匹變頻式掛牆分體冷氣機（俊浩/ \$11,800 ），是項採購共接獲以下 5 份報價： 1. 俊浩（議價後 \$11,800 ）、2. HKTV Mall（\$12,300）、 3. Built-in-Pro（\$12,599）、4. 亞細亞（\$14,215）、5. 豐澤（\$15,620） b. 安裝冷氣機工程代工費（俊浩/ \$5,600 ） *a+b 總開支\$17,400
4.11	追認通過第 19 座 D 單位外圍更換地底排糞渠（聯合/ \$55,000 ），是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 聯合（議價後 \$55,000 ）、2. 萬麗（議價後\$148,000）、 3. 海龍（\$800,000）
4.12	通過第 20 座天台 A 梯更換防煙門連門框，並提交防火消防合格證書（勝記/ \$20,500 ），是項工程共接獲以下 6 份報價： 1. 為你（\$19,800）、2. 勝記（議價後 \$20,500 ）、3. 祥業（\$22,000）、 4. 聯合（\$22,800）、5. 文氏（\$35,000）、6. 萬麗（\$38,500） *揀選第二標勝記，其過往合作表現較佳
4.13	通過第 27 座天台後梯更換防煙門連門框（勝記/ \$20,500 ），是項工程共接獲以下 6 份報價： 1. 為你（\$19,800）、2. 勝記（議價後 \$20,500 ）、3. 祥業（\$22,000）、 4. 聯合（\$22,800）、5. 文氏（\$38,500）、6. 萬麗（\$40,000） *揀選第二標勝記，其過往合作表現較佳
4.14	追認通過 D 車場緊急維修花灑設備工程，（唯一/ \$21,800 ），是項工程共接獲以下 2 份報價： 1. 唯一（ \$21,800 ）、2. 東興隆（\$35,800）
4.15	通過 D 車場 2 樓出入口去水渠位置改善工程： a. 去水渠圍基油黃黑線油漆物料（永祥/ \$1,313 ） b. 拆除部份行人路及去水渠圍基油黃黑線代工費（聯合/ \$9,900 ） *a+b 總開支\$11,213
4.16	暫緩通過第 4、8、15、16、21 及 24 座廚餘機安裝插蘇工程，預算分 2 個方案，方案 1 為連工包料一次性報價；方案 2 則將物料及代工費分拆。 *由於報價單價錢可能有變，故待確認或更新後，下次常會再行決定

5.	屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜
5.1	屋宇署人員於 9 月 25 日來訪，指接獲業戶投訴本苑多幢大廈外牆紙皮石有剝



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

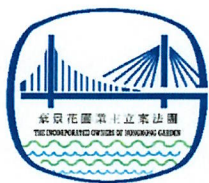
Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



	落的情況，故派員調查。陳經理指，現時一直有外牆保養工作，包括 1)目測檢查；2)紅外線勘察；3)業戶投訴個案後跟進；並按「小型工程監管制度」機制，將每單外牆維修工程完成後向屋宇署呈報。根據統計，2023 年全苑維修外牆紙皮石的工程共有 208 宗，而 2024 年截至 10 月共有 140 宗，屋苑定期維護實有顯著改善。惟屋宇署其中會根據樓齡及有沒有收到投訴作為計分基礎，而根據立法會與屋宇署的文件中得悉，屋宇署每年都會向各區的建築物計分，一旦相關物業分數越高，收到「強制驗樓通知書」的機會越大，因此如有業戶向屋宇署投訴，將勢必影響屋宇署對本苑的分數，從而推進對本苑將發出「強制驗樓通知書」的速度。
5.2	陳經理強調，其中檢查維修通知屬於勸喻信性質，較易應付，惟一旦收到「強制驗樓通知書」，即需聘請專業顧問公司為全苑大廈進行檢驗，屆時檢查不會只針對外牆紙皮石，而是整幢大廈的部份，包括大廈主結構、消防系統、排水系統、並有關大廈所有僭建物亦要檢查及申報，引伸一連串大廈維修/執修的項目，即令屋苑面對「大維修」工程，導致可能涉及數億元的開支，隨後更會衍生業主大額集資的情況。
5.3	雖然收到「強制驗樓通知書」引伸「大維修」是未來無可避免要面對的問題，因應本苑分三期建造，現時屋苑最高樓齡的第 1 至 6 座只有 38 年，未達至政府門檻 40 年樓齡可申請舊樓維修提供的各項資助，如果在樓齡未達 40 年時收到「強制驗樓通知書」，屋苑或會喪失申請相關資助的機會，並不合符成本效益，加上現時各座大廈平均財政情況只維持日常收支水平，因此現時的策略是做好日常的保養維修工作，延後「大維修」。
5.4	另外，屋宇署指收到外牆投訴後會先向本苑發出勸喻信並要求檢查，而 A 車場各層天花爆裂剝落會要求維修，為此工程部將動天花修補工程，紀錄各損壞點及收集實量實度報價。
5.5	有關投訴者事前未有向管理公司及法團聯絡，而自行直接向政府部門投訴的做法，管理處未能判斷投訴人是過份擔心安全，還是有其他目的。但結果都導致增加觸發本苑「大維修」的可能性，陳經理又指出，如最壞的情況一旦發生，部份業主或會因對事件了解不充份而責備法團和管理公司，故對此事需謹慎應對。
5.6	管理公司早於 2024 年 3 月第一場業主茶敘開始時，已加入香港境內不同物業「大維修」的新聞分享、屋宇署向建築物發出「強制驗樓通知書」的步驟、建築建築物管理條例相關法例，注意授權書可能被濫用的問題、過往發生多宗「圍標」獲廉政公署及競爭事務委員會破案的犯罪個案、「圍標」集團的運作方式、如何防範「圍標」、以加深業主認知及公民意識外，亦已向「華懋」總部報備有關事件。
5.7	現時屋宇署以記分制決定向不合格的屋苑/大廈發出強制令，分數愈高機會愈大。而屋苑過往保存所有設施的維修或檢查紀錄，並將資料上報屋宇署及其他相關政府部門存檔，以顯示大廈維護的工作持續進行，這方面或可減低收到強制令的機會。



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



5.8	管理處又匯報，屋宇署到訪之前約 5 月份 7 座已發現有一單位外牆紙皮石剝落，管理處亦報價安排用紅外線探測源頭，惟受天氣影響一直延期至 10 月始能完成，期間有住戶直接向屋宇署反映有紙皮石跌落，經主任調查時發現紙皮石疑為裝修工人未有做好善後，將碎石遺留在簷篷頂上，導致大風時將其吹落地面。
5.9	另外，第 6、8、9 及 12 座分別有外牆紙皮石剝落問題，其中第 12 座更在大廈入口處，維修工作正在安排。管理處補充，日後舉凡遇到大廈正門位置有紙皮石跌落，會啟動機制安排用紅外線照射大廈主要出入口及沿行人路邊的外牆，待報告有結果後會按高危情度安排維修。

6.	匯報 EV 充電易資助計劃後續跟進事宜
6.1	承辦顧問公司「域合」較早前到屋苑進行實地視察，初步報告指發現屋苑各有蓋停車場並無足夠空間加裝大型供電設施，或需要在停車場以外物色地方增蓋火牛房，但如在空地上加蓋構築物將涉及改變土地用途的問題，而並不包括在「域合」的標書內容，需要另外再招標，聘請顧問公司去研究其技術可行性及土地使用的法理依據等。因此原定在明年 6 月完成的第 1 階段報告（包括設施設計圖及工程招標文件）或須順延至 9 月甚至年底才能提交。
6.2	委員和管理公司皆認為「域合」的說法略欠詳細，因此暫定於 11 月中約見「域合」，要求對方進一步解釋及再釐清標書內其實質包括負責的範圍等細節。

7.	匯報優化升降機資助計劃後續跟進事宜
7.1	屋苑向市建局申請要求將已完成優化工程的 41 台升降機重新接納資助申請一事，較早前已去信並附上法律意見，仍待署方回覆。
7.2	接上月常會通過聘請「生產力促進局」擔任「節能資助顧問」，協助屋苑申請「中電綠適樓宇基金」一事，「生產力促進局」已進行了 2 次勘察及填妥節能效益表格，表格待法團簽署後即可遞交予「中電」，預計 11 月可完並獲發「原則上批准通知書」。
7.3	另「生產力促進局」亦已就整項計劃製定了工作時間表，包括 11 月獲發「原則上批准通知書」可啟動第 1 至 6 及 26 座更換新升降機工程的流程，包括正式與「日立」簽署工程合約。11 月份並需進行第 1 期工程集資以支付「日立」訂製器材物料的資金，另會通知合資格業主可自行向市建局申請「長者自住資助計劃」。至明年 1 月待「日立」物資進場後便需支付第 2 期款項。換機工程約由明年 3 月至 11 月，工程完成後需付清「日立」第 3 期尾數。有關業主申請資助及支援服務會適時通知各業主。
7.4	由於時間緊逼，主席提示集資通知信須盡早發出，陳經理表示現時尚待「日立」覆實是否有議價空間（估計獲減價機會不大），待價錢落實後即可計算集資額及發出集資通知。



8. 跟進都市固體廢物收費暫緩後續安排	
8.1	接獲環保署來信，推薦本苑參加一項「減廢約章」項目，於 11 月 30 日交回申請表，每戶將每兩月可免費獲得一包 40 個環保垃圾袋，為期 6 個月（即派發 3 次），惟訂貨及送貨的費用須由屋苑負責，當中亦附帶其他條件，包括要向署方提交業戶使用的數據報告。委員討論後認為此項目會增加管理處的行政工作及需付出額外費用，加上屋苑有為業戶訂購家用垃圾袋，衡量利弊後決定不參與有關計劃。
8.2	在商場垃圾房及第 16 座地下設立廚餘收集點一事，環保署於 10 月 2 日再安排承辦商到本苑實地視察，確認屋苑兩個收集點位置合適安裝。至全苑 6 個廚餘機則已選定擺放在第 4、8、15、16、21 及 28 座，各位置需增設相關配套設施，其中第 16 座擺放點原為園藝倉需遷移至第 18 座，工程報價將分為連工包料及將人工物料分拆報價兩個方案待下月常會再揀選。
8.3	由於每部廚餘機的容量上限為 120 升，接近滿載時便會自動鎖機，有委員擔心業戶來到後發現廚餘機已鎖上，便會將帶來的廚餘袋隨手放置在旁，製造衛生問題，認為需要確保清潔部在廚餘機鎖機後立即派人清理，管理處表示清潔公司早前已承諾每日會收集 3 次應足以疏導，惟仍會再探討有關的工作安排，尤其過時過節使用高峰期時清潔部能否有人手作額外處理。
8.4	由於 2025 年 1 月底至 2 月頭為農曆新年，加上本屆法團預計在明年 3 月換屆，屆時工作較為繁重，管理處已向環保署表示有機會等到明年 3 月後才會展開裝機工程，署方亦表示接受。另助理物業經理示一但決定安裝廚餘機，不論是否遇上技術上或人手問題都需按合約要求，最少使用 1 年方可終止使用。

9. 匯報每月居民茶敘情況	
9.1	第 7 場居民茶敘會已於 9 月 27 日舉行，現場及線上出席的業戶共 20 位。與會居民就多項改善民生及設施問題提出建議及訴求，管理處已將其紀錄並作出回應。 <i>*茶敘內容摘要見附件</i>
9.2	有第 26 座業戶希望將地下大堂落地玻璃位置改成後門方便出入，管理處指建議雖可行，但需要改動大堂佈置，工程費用初步估算\$142,800。由於該座財政儲並不充裕，如要動工即需要業主集資，但暫時未獲足夠民意支持。
9.3	同一業戶又要求在 26 座後梯加裝門卡，惟管理處檢視後指數據顯示該座住客使用後梯出入次數不多，花資源加裝門卡（約\$7,500）作用有限，亦不符合業戶利益，經業戶要求發出問卷，結果 42 戶中只有 12 戶贊成，亦有 3 票反對。委員決定備悉兩項訴求，但暫不處理。
9.3	下一場茶敘會定於 10 月 25 日星期五晚舉行。

10. 各小組事務報告	
10.1 財務小組	
a.	上次會議提及第 15 座 C 幢一單位業主因破產，接管其業權的財務公司已全數清還該單位拖欠已久的管理費、相關利息、釘契及解契等法律費用，合共欠\$57,529.10。
b.	C 場 1 樓一車位則被另一家財務公司接管，該公司曾向管理處查詢欠款情



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



		況，惟查詢後至今仍未繳付拖欠的款項。
d.		入稟小額個案：現時屋苑有四宗個案已入稟小額法庭，包括第9座維修地底喉的集資2宗，欠交單位及車位管理費各有一宗，早前法庭就一單集資及車位管理費個案判屋苑勝訴，管理處將發出最後催繳通知信，如業戶仍不付款將對有關物業進行釘契。而另兩宗個案將於11月8日聆訊。現時管理處新上任物業主任已陸續開始學習入稟小額法庭的程序，預料日後可提升追討業戶欠款的效率。
e.		保險個案1：B車場2樓一車位天花頂有喉管銹蝕，至銹水滴至停泊下方私家車車身的個案，公證行回覆因賠款額不過墊底費，故個案交由屋苑自行決定會否作出賠償。法團指公證行曾承諾會就每個個案說明其判決的理據及賠償金額是否合理，對其以未過墊底費為由終止調查的做法表示不滿，指示管理公司向中介公司反映，經與中介公司反映後，對方同意公證行有責任跟進同類個案。及後公證行回覆本苑有責任，需就個案作出賠償，委員決定向車主提出賠償下限\$2,000的條件，如對方接受即可結案。 <i>*最終車主同意接受\$2,000 賠款結案</i>
f.		保險個案2：月前心形泳池電掣房火警意外，管理處已收到保險公司的賠償支票\$63,270，已交會計入帳。
g.		2023年度核數報告，所有資料及文件已交核數師，按進度一切順利，預計包括法團和管理公司兩盤帳目今年11月可完成初稿。
		有關2025年度屋苑財政預算案已在製作中，11月將加緊進行，陳經理與會計再覆實所有數據，工作時間表亦已製定，包括11月7日三司內部會議作最後檢討，並在下月常會通過預算案，再於11月中至12月初連續四個周末舉行4場財務座談會，向業戶講解詳情，預計最遲於12月18日發出正式通告，並於2025年1月1日起生效。
i.		有關第19至21座棄用階梯升降機並加建無障礙道的諮詢工作，管理公司按第19及21座住戶要重新向未投標的業戶發出分析箇中利弊的文宣及再進行問卷調查後，目前3個座別均已獲超過半數業主支持，管理處可按此依據，正式啟動項目。將發通告通知業戶結果，並可着手物色顧問公司進行研究及初步規劃。
10.2 工程小組		
a.		較早前因交通意外被撞毀的第17座邨巴士站維修工程已完成。至於此個案的肇事司機因遭警方交通部檢控，在未有判決前管理公司暫時未能向車主進行索償。
b.		第16座更換外圍地磚工程已經完成。
c.		第2座更換食水泵工程已經完成。
d.		第27及28座地下外圍維修地底排糞渠工程仍在招標中。
e.		第7座對出花槽邊有水滲出，懷疑地底食水喉或沖廁喉損壞，相關的探測檢查及維修工程現正招標，初步估算維修費用高昂約（50至69萬），現時第7座儲備僅41萬，故屆時需要啟動業主集資。
f.		垃圾房對出行人路消防火簾漏水，按實量實度報價估算維修工程費約需（20-30萬）招標正在進行中。由於幾項工程較為緊急，故18號晚截標後會立即開標，屆時需要3名委員到場監察。



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



- g. 接機電署來信指商場污水處理廠需提交年檢報告(WR2)，事前線路的檢查將安排在 10 月 18 日進行，主要工檢查範圍包括：
1. 檢查商場至水廠路線路，以尋找及核對線路圖所有線路，必須尋找 3 台廁水泵（全苑用）及污水廠（總電源）線路，提供報告並存檔，與及於掣櫃上貼上標籤以作記號；
 2. 檢查原有污水廠線路電源線（水廠路泵房內），由商場掣房檢查接駁水泵線路（3 台水泵）至水廠路泵房。
- 以上檢查完成後，待承辦提交改善方案後，再安排報價。

- h. A 至 D 車場天台地面及天花進行維修工程，項目包括：1. 天台地面引致車場內天花漏水，涉及地面、伸縮縫及花槽；及 2. 車場內天花剝落，標書正在草擬中，主席指示 11 月內要完成，以配合 2025 新年度全苑實量實度工程招標。
- *配合A車場接獲屋宇署來信建議盡快維修，見議程 5.4*

10.3 康樂及環境衛生小組

- a. 萬聖節活動將在 10 月 19 日晚上 7 時至 11 時舉行，較早前已敲定 16 個攤位遊戲，並已與承辦商協調。當晚的入場卷共 500 套已經開始派發，至今尚餘 37 套未派出。
- b. 另「鬼面手繪」攤位過去兩年皆由黃碧貞委員主理，由於黃委員當日有事未能出席，將改由管理處物業主任負責。
- c. 禮物區將會放置於第 3 座對出，今年準備了約 2,000 份小禮物派送及印製小貼紙，屆時由童軍協助派發。
- d. 管理處總結今年中秋燒烤活動，重點如下：
1. 供應商於派發用品時，負責主任才發現食物包內不包括飲用水，至活動當日才緊急買水，明年再辦時需要注意飲品訂購。
 2. 今年的燒烤爐爐身較細，不足以應付每圍 10 人使用，管理處雖已向承辦商爭取更換，但對方指油桶的燒烤爐已絕版無法購買，又因爐烤爐倉存不足無法額外一圍雙爐，最終管理處向每圍派發一個燒烤網，另要求承辦商每圍送贈一個夾鉗，讓食物可放在網上燒，情況才能稍作改善，故明年報價時需要注意。
 3. 有參加者帶同犬隻入場，幸未有影響其他人，明年會加強「禁止寵物進場」的文宣。
 4. 今年抽獎改用電子軟件配合效果理想，明年會繼續採用。惟門券設計因沒有修正(抽獎券放入抽獎箱)這部份，導致有業戶誤會造成混亂。
 5. 現場面積較大收音有限，座位遠離大台的業戶於接收訊息時會有困難，導致抽圍獎時較為混亂。管理公司建議來年獨立設計一張圍獎券。
 6. 活動前一場大雨，導致燒烤濕氣過程難以透著，供應商現場只提供 2 名工作人員開爐，至有業戶反映開爐太慢。
 7. 由於今年活動為下午 5 時至晚上 11 時，不少業戶皆準時到場，故稍早時間已經離場，故明年或考慮將活動提前一些至 10 時 30 分結束。
 8. 有業戶反映指活動雖因天氣改期，但只須發通告通知業戶即可，毋須重印宣傳橫幅導致浪費資源。管理處澄清因活動獲得多家合約承辦商贊助，故須向贊助方交代，故有必要重印更正活動日期宣傳品。



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



	9.	活動開支結算方面，預撥經費為\$80,000，最後總支出為\$457,65.14，扣除爐券銷售收入及各方贊助後，足夠支付活動開銷。餘款\$123,134.86將會待萬聖節活動結算後一併回撥遊樂會基金。
	e.	有關籌備農曆新年活動，管理處指根據經驗現時龍獅隊服務選擇不多，故非常搶手，今年「華懋」統一集中招標，回標結果最便宜的承辦商為合作多年的「毅勇龍獅團隊」，管理處已留期。
	f.	至於活動預定於2月9日年初十二舉行，當日吉時為早上11時至下午1時。節目內容及規模與去年大至相若，包括金龍一條、醒獅5隻，金龍遊邨行大運及各座採青，有採高青或梅花樁表演等，另會訂購燒豬6隻及設香爐供居民上香拜神祈福。
	g.	今年委員有意試辦盆菜到會晚宴，席上提供抽獎，以增新年氣氛。活動時間約為舞龍獅活動當日傍晚，惟過往未有辦盆菜宴經驗，手頭上無相熟承辦商，成本也較難預算，主席指示盡快物色供應商再作比較價錢，待有資料後下次常會再商討。另去年訂購8隻燒豬，但如今年盆菜宴最終成事，可減為6隻；反之則繼續8隻。
	h.	接獲地政署來信，指第15至22座的一段斜路花槽內樹木生長過度，枝葉伸延至行人路要求處理。管理處已安排園藝工進行修剪。
	i.	回應業戶意見，第12座對出中心花槽將安排補種植物，包括200盆金蓮翹和20棵灑金，報價\$8,400，委員備悉。由於有個別業戶希望屋苑多種植花卉以改善景觀，因此管理處指示高級園藝主管提交未來2個月、4個月及6個月的分段工作時間表，藉此望能騰出花王時間作改善屋苑景觀，惟按照時間表的分工，花王於修剪花草已花去大量工作時間，每隔半年又要協助外判商進行例行修樹工作，加上長期人手不足，故現階段或未能調撥人手去處理育苗種植等工作。另現役的5名花王中有2名已過退休年齡，需要逐年續約，其中一人完約後將正式退休，將對人手構成更大壓力。
	j.	業戶投訴第7座對出轉彎位花槽植物不美觀要求改善，管理處原準備報價訂購花卉，惟發現該花槽底有嚴重漏水情況，需待維修完成後始能進行補種。
	k.	今年泳季已於10月13日結束，總結整季門票收入為\$104,710。救生員及泳池保養服務方面，救生員僅有一天遲到紀錄，亦無接到業戶投訴，另池水水質及各池邊設施皆保持良好狀態，全季整體表現令人滿意。
	10.4 保安及交通小組	
	a.	9月份充電車錄得\$898.71虧蝕，原計劃10月中調整收費，惟因部份Tesla又座出現輸出功率不穩定情況需暫停。有關充電又座已陸續調校完成，11月1日起所有充電裝置將劃一每小時\$15的新收費，屆時收入或可回復正常。
	b.	近日發現8號位又座有爆裂入水情況，懷疑早前受颱風影響，樹木倒下撞擊所致，管理處已購買新裝置取代，另7號位發現供電亦出現問題，已聯繫承辦商到場檢查。
	c.	8月份鎖車共19架，解鎖費收入\$7,040。



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



d.	管理處發現一輛私家車第經常長時間停泊在第 15 座對出避車處，保安卻視而不見，管理公司曾強制指示保安落警告標車紙，逾時即鎖車，惟該車輛卻能在扣鎖前駛離。管理處經了解後得悉該車主為 15A 幢的其中一名業戶，過往曾被扣鎖而「發爛」，懷疑保安為息事寧人盡量不處理，甚至在鎖車前通風報信。委員認為此風不可長，應按規條鎖車及驅趕違例車輛，指示責成保安主管督促下屬嚴格執行，如該業戶「耍賴」，則可報警處理。
e.	本月接獲 1 宗車輛「YJxxxx」鎖車上訴，委員接納其理據後可退回\$320 鎖車費，惟只此一次，下不為例。
f.	邨巴公司「華國」提出若本苑設置充電樁供其巴士使用，日後可將邨巴更換為電車，委員指為改善居民服務屋苑願意提供地方，但相關的建設成本及日後的電費則需由邨巴公司承擔。
g.	年初協力撲救心形泳池火警的 6 名保安員及協助警方破獲第 2 座一宗毒品案的兩位保安主管，於「2023-2024 年度新界南最佳保安員選舉」中獲獎，其中 5 人獲傑出保安員獎，其餘 3 人包括兩名主管則獲優秀保安員。日夜班主管將代表出席頒獎禮，委員同意其出席頒獎禮的時數可視為工作外勤。

11.	其他事項
11.1	接獲「中電」來信，指最近巡查發現本苑第 1、2、4、6、7、10、13、22、26 及 28 座的變電站天花石屎剝落及漏水，大細門嚴重銹蝕及防鼠網損壞，由於變電站維護責任歸業主，故要求盡快維修，並提供每個座別需維修項目和明細，包括建議改裝不銹鋼門等。由於預計費用較高，因此部份儲備較少的座別或需啟動業主集資。管理處稍後會聯絡「中電」，希望對方可派員到場，向工程主任實地解說維修細節。 <i>工程部與中電視察後最終確認第 7 座無需更換，而第 11 座需更換變電站大門</i>
11.2	「華懋」將以商場業主身份向政府申請資助購買各式工業安全工作梯，申請成功後，購置的器材亦可供管理公司員工使用。
11.3	有 19 座低層業戶投訴隔鄰單位未有管理狗隻，要求管理處申請禁制令，管理處證實事件屬實，且該犬隻有滋擾居民前科，亦有其他業戶投訴，委員商討後同意申請禁制令。
11.4	第 26 座一宗上層單位露台漏水至下層單位的糾紛，經測試後亦證實為上層單位滲漏所致，雙方期後在商討維修費用及賠償問題上未能達成共識後，上層業戶開始發出海量信息予物業主任要求協助，並開始質疑其花槽漏水是因外牆有關要求檢查花槽外牆，令同事感到情緒困擾。陳經理表示根據大廈公契，管理公司有責任管理大廈公眾地方，至於單位內屬私人範圍，本部不會干涉及處理業主間之法律責任事宜。法團指示管理公司可安排承辦商到單位進行搭棚檢查，如有發現有問題可按程序進行維修，但強調是次檢查及維修並不代表承認/構成是次滲水。如對方堅持認為滲漏源頭乃大廈之外牆老化所致，請其自行聘請公證行處理。
11.5	有關城規會接商場側發展商申請放寬地積比的申請(地政署申請編號：



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 | 10

	A/TWW/129), 因發展商遞交了新的文件, 城規會審批會議延至 2024 年 11 月 5 日, 其他資訊並無更新, 管理處會繼續保持關注。 <i>*其後再有新文件遞交, 最新城規會審批會議日期為 2024 年 12 月 6 日</i>
11.6	第 3 座近日接連發生高空擲物事件, 警方及後鎖定為該座其中一名青少年住客並曾到疑人單位調查, 管理處及後於有關位置加裝閉路電視, 之後同類事件未見再發生。
11.7	最近有 13 座業戶接到屋宇署還原花槽僭建物的命令後要求管理處協助, 陳經理重申花槽僭建屬單位私人事務, 業戶需自行解決, 早年有時任法團委員曾組織關注組處理是前委員的私人行為, 與法團無關, 故法團及管理公司除提供一些過往有處理過相關工程的承辦商供參考外, 不會提供其他協助。建議有關業戶亦應盡快安排認可人士跟進, 以免招致更高罰款。
11.8	「數碼通」打算在第 6 座其設施進行加大電壓工程, 由於管理處現時掌握的資料不多, 未能確定大廈是否可提供相關的配套, 需要「數碼通」提供更多詳情。
11.9	有 Tesla 充電車主查詢日後會否會購買更多 Tesla 的叉電座, 管理處已回覆由於 Tesla 只能供單一品牌使用, 而 Universal 制式則可服務所有車種, 當中亦包括 Tesla。為方便所有充電車主, 未來只逐漸全面採用 Universal 叉電座, 在 Tesla 叉電座損壞後, 亦只會購買 Universal 以作替補, 委員同意。

12.	下次開會日期
	2024 年 11 月 13 日 (星期三)

會議結束時間: 凌晨零時 45 分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2024 年 11 月 5 日



第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄

2024 年 9 月 27 日業戶茶敘內容摘要	
1 座住戶	◆ 為何近日食水泵經常出現故障? ◆ 1 座食水泵使用多年加上控制箱老化，早前已更換新食水泵及新控制箱仍需要多次調較系才能令食水供應正常，現時 1 座已調較完成應沒有再出現供水不穩的情況。 ◆ A 泳池範圍提供給駐苑承辦商擺放物料，應要承辦商保持地方清潔物料放置整齊；同時會否收取承辦商租金以補貼第 1 至第 3 座？ ◆ 現時 A 泳池為公眾地方非 1-3 座住戶擁有，擺放物料的工程公司均為合約承辦商，其提供予我們屋苑的成本價格較低，因此沒有向承辦商收取租金。
4 座住戶	◆ 保安公司經常更換第 4 座當值的保安員，認為女保安員質素及工作表現較男保安員好，男保安員在崗位時見玩手机，工作態度散漫。 ◆ 與保公司了解後，現時原座頭為女保安，相信經常換保安的問題是舊座頭離職後仍未聘請正職保安的安排。 ◆ 為何不招聘外勞保安員式或可改善質素？ ◆ 聘請外勞員工除要支付薪酬外，還要需額外安排住宿地方、勞工保險、強積金等等總支出計算是很昂貴。另一是溝通問題，文化不同工作上亦有機會出現爭拗近日新聞報導已出現多宗勞資糾紛，所以現階段暫不考慮聘用。 ◆ 建議大廈外牆加建排水喉 ◆ 屋苑興建時沒有立例規定要安裝外牆排水喉管，每戶安裝冷氣機位置不同，加建去水喉難以追蹤每部冷氣機排水喉，加裝亦未必解決滴水問題，獨立搭建棚架費加建去水喉費用會非常昂貴，預計屋苑過多 2-3 年已踏入 40 年樓齡期，到時有機會收政府強制驗樓令，屆時可向政府申請資助款項去做外牆大維修工程一併施工。 ◆ 搭建棚架費用有限錢或不搭建棚亦可處理 ◆ 隨著搭棚意外頻生，搭建棚架安全指引比過往嚴謹，因此涉及外牆高空工作必須搭建架，大約 10 年前第 13 座 D 單位有住戶亦有提出加建去水喉，當時 D 單位由地下至 12 樓淨棚架報價都超過 30 萬，故 4 座 18 層樓相信費用亦不會便宜。



第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議紀錄

頁 | 12

2024 年 9 月 27 日業戶茶敘內容摘要	
26 座住戶	◆ 要求在後門加建永久無障礙通道入口 ◆ 於後門自行加建加永久無障礙通道屬違法行必須聘請顧問處理。
	◆ 每座自付盈虧，各座別都有不同的改善項目，管理公司能否為每座獨立開座談會 ◆ 全苑包括車場共有 32 個建築物，若然要細膩分座進行座談會議，人手未能可配合安排。
	◆ 發現客廳露台外牆藍色磚石有脫落情況 ◆ 若是發現紙皮石或藍磚有脫落，主任確認位置為公眾地方，便會安排搭建棚架進行維修。
	◆ 希望可在後門加裝密碼鎖設施 ◆ 法團已指示管理公司向住戶發出問卷。
	◆ 去信予管理處及法團未有回覆 ◆ 已收到業戶來信的各项意見，有關回應將於 10 月 16 日常會後處理及回覆。