



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



檔案編號：2024-1113-10G24

第 10 屆管理委員會第 24 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2024 年 11 月 13 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）、魏曙紅（會計主任）

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。 * 最終出席委員為 7 人
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 23 次常務會議紀錄 管委會通過第 10 屆第 23 次常務會議（26/10/2024）會議紀錄。
4.	商討及通過 2025 年度屋苑財政預算案 4.1 管理公司於 11 月 5 日完成明年財政預算草案，三司亦已於 11 月 7 日進行初步審閱及微調各座管理費的加幅，並於是次常會提上議程，在通過預算草案後須在不遲於 12 月 10 日前發出通告通知業主。而管理處稍後將舉行 4 場財務座談會，每場約 3 小時，向業戶詳細解說以下資料： <ol style="list-style-type: none">豪景花園-座談會的歷史基本物業資訊：人口、屋苑資產、收/支與管理費概念屋苑運作簡介：業主/法團/管理公司，相關法例/約章財務報表介紹：收支報表內容分享、公共費用攤分介紹各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況檢視 2025 年度財政預算案內容財政預算案/管理費：業主/法團/管理公司相關的法律權利來年大廈工作時間表問答/意見/互動環節 除了現場解說之外，亦會將座談會製作成文本於各座大堂及法團網頁發布，供未有出席座談會的業主參閱。 4.2 每次新年度財政預算草案，均對每座別大廈專屬的各項開支及公共開支分攤作預算，例如服務合約費用增加因素、有沒有其他開支預算、若是制備



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



		「赤字預算」以減低加幅時，大廈有沒有足夠儲備可以應對，從而去釐定管理費的金額。而豪景花園財政年度為每年的1月1日至12月31日。
4.3		對於明年各項公共費用分攤項目的開支預算，例如保安及清潔服務合約於明年5月份更新，將預計有10%及5%的預算升幅(視乎業主大會議決選取方案而定，惟財政預算草案是以較大的數值作預算)，另滅蟲合約將於明年1月更新，預計增幅為5%，另外泳池救生員服務、泳池系統保養、公共天線、保安系統、洗水缸、大堂冷氣、園藝包括購買花卉、修樹服務及蜘蛛車維護、升降機及消防系統等各類保養費用、消耗物料開支等等，評估後亦按公契規定，將公共費用分攤按不可分割業權份數的比例撥予各座別共同負責。
4.4		另一大廈重要開支項目為外牆紙皮石維修，於2024年中，屋宇署指接獲業戶投訴大廈外牆維修問題，因此屋宇署有曾對第7及16座發出檢查及維修指示信，引伸多座進行紅外線勘察，從而增加檢測維修預算。 (有關此事件的內容可參閱2024年10月16日第23次常務會議記錄，議程5.屋宇署視察屋苑外牆及跟進事宜，另外是次會議議程7亦會更新情況。)
4.5		遊樂會及泳池營運因以服務居民為目標，故屬預計開支之內，但仍會盡量減省成本，例如豪景花園3個泳池中，只開B泳池而心形及A泳池將繼續停用，以減省泳池救生員及系統保養成本。
4.6		估計明年需要舉行兩次業主大會，包括一次周年業主大會處理法團換屆及議決揀選保安及清潔新服務合約；另一次為預留使用，例如作EV充電易資助計劃使用；兩次業主大會這方面預算支出共10萬元。
4.7		2025年度屋苑保險方面預計保費增幅約3%。
4.8		至於部份特別項目如部份座別更換地底水管工程，均以一次性集資進行，並按需要個別召開座談會向有關業主解釋內容及集資安排，以減低來年管理費的上調壓力。
4.9		管理處的營運，固定開支包括兩個商場鋪位的租金，管理公司牌照、影印機的印墨、紙張及保養費用及管理處員工薪酬。
4.10		管理公司制備的2025年度管理費調整預算草案是以維持各座管理費儲備相若水平為基礎而調整，而財務未如理想的座別(即未來1-2年管理費儲備將會枯竭的座別)，管理費原上調8%-10%不等；惟司庫提出由於來年經濟情況仍不明朗，亦見有關座別仍有多於3個月的管理費儲備，仍具備進一步消耗管理費儲備的條件，因此建議調減管理費加幅。 主席認同司庫提出的見解：來年經濟情況仍不明朗，惟需留意各座別之管理費儲備進一步下降而產生的赤字及財政風險，亦應以各座別的實際開支與管理費收入及現有管理費儲備以作出評估及考慮，不應待儲備枯竭時才作出大幅度調整。 經與會討論後，最終決定第11、12、16-18、23-24座的管理費加幅減半，而管理公司會配合並於2025年度財政預算講解會向業主解釋情況。
4.11		法團經審慎及綜合分析上述所有預算開支後及評估各座財政儲備後，已盡量壓縮加價空間，最終釐定各座別的管理費加幅，明細如下：
	a.	不加管理費 第9、15、21、26、27、28座及A、B、C、D車場
	b.	加幅2% 第13及14座



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



	c.	加幅 3%	第 3、4 及 8 座
	d.	加幅 4%	第 1、2、11、12、16、17、18 及 24 座
	e.	加幅 6%	第 23 座
	f.	加幅 8%	第 5、6、7、10、22 及 25 座
	g.	加幅 10%	第 19 及 20 座
4.12	管理費每月加幅金額方面，則由最低\$33 至最高\$312。其中加逾\$300 元的屬於大單位，而平均每戶加價百餘元。		
4.13	陳經理補充財政預算案注意事項：		
	a.	<p>儲備充足並不等於管理費訂價符合收支平衡/財政健康： 根據儲備記錄(「業主權益」:「總計」)，個別座別錄得相等或超於 10 個月的逾百萬儲備(第 15、18、21、27、28 座)，惟需注意，有關儲備是因該座管理費過去定位，能夠以健康的收支平衡狀態長年累積而成，惟若管理費又以「赤字預算」訂立，若干年後則會重陷儲備不足大廈座別的情況。我們建議即使財政充裕的座別，應密切監控財務及管理費水平狀況，保持收支平衡的標準線。</p> <p>即使有充裕儲備而特意製備「赤字預算」以消耗過多儲備時，亦需要留意赤字的深度不能太深，否則儲備枯竭時需要一次性大幅加管理費或特別集資以支付日常開支(參考第 1、4、6 座的情況)，影響屋苑和諧及為業主們帶來更多負面反應。</p>	
	b.	<p>解決管理費結構性赤字建議：若要做到恆常開支及收入平衡，不用調取儲備作日常運作，及能按大廈公契設計進行正常儲蓄以備不時之需，大部份座別需要大幅調升(參考「2025 年收支平衡指標」當中，加幅最高的金額為加\$1,374/月)。但為考慮各業主的財政接受程度及取得平衡，以按年平均加幅處理較為容易接受。以現時數據推算，預計平均加幅需要維持 4 至 5 年左右，可處理結構性赤字的問題。</p> <p><i>*數據只屬參考指標，未計算其他外在因素</i></p>	
4.14	管理委員會再次審視及討論後，一致通過 2025 年度屋苑財政預算案，管理處將着手草擬相關通告及財務座談會等後續事宜，新管理費將於明年 1 月 1 日正式生效。		

5.	審議及通過各項待批採購及工程申請		
5.1	通過第 2 座 18 樓 E 室睡房外牆紙皮石維修後加工程，原單\$4,600，後加紙皮石\$12,600/海川，全單合計\$17,200。		
5.2	通過第 6 座 11 樓 G 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$20,640-\$22,620)，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>		
5.3	通過第 6 座 14 樓 F 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$17,100-\$22,700)，棚首選柏樂、石首選聯合。		
5.4	通過第 7 座 11 樓 E 室睡房窗台及冷氣機台外牆紙皮石維修工程 (預算\$10,520-\$11,420)，棚首選置滙、石首選聯合。		
5.5	通過第 18 座 5 及 6 樓 C 室客廳、主人房花槽底藍磚外牆紙皮石維工程 (預算\$17,160-\$20,100)，棚首選柏樂、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

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



5.6	通過第 18 座 8 樓 C 室主人房花槽頂外牆紙皮石維修工程 (預算\$10,420-\$12,000), 棚首選柏樂、石首選聯合。
5.7	通過第 24 座 1 樓 A 室客廳露台花槽及睡房窗台外牆紙皮石維工程 (預算\$19,000-\$19,780), 棚首選置滙、石首選聯合。
5.8	通過第 24 座 4 樓 A 室客廳花槽外牆紙皮石維工程 (預算\$21,700-\$28,100), 棚首選柏樂、石首選聯合。
5.9	通過 F&G 網球場更換射燈搭建 12 米高竹棚 (預算\$12,560-\$14,000), 棚首選柏樂。
5.10	通過第 3 座維修天台升降機房工程：
a.	天台升降機房天台做士波令 (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. 為你 (\$49,888)、4. 啟豐 (\$57,000)、5. 海龍 (\$59,800)
b.	3 日維修期間升降機合約保養商派師傅現時監察及支援費用 (耀天/\$13,500) <i>*a+b 總開支\$25,500</i>
5.11	通過第 4 座維修天台升降機房工程：
a.	天台升降機房天台做士波令 (聯合/\$11,000) 是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 聯合 (議價後\$11,000)、2. 勝記 (\$29,000)、3. 為你 (\$36,250)、 4. 啟豐 (\$58,000)
b.	3 日維修期間升降機合約保養商派師傅現時監察及支援費用 (耀天/\$13,500) <i>*a+b 總開支\$24,500</i>
5.12	通過第 15 座 A 至 F 幢地下加裝對講機接駁室控制室 (安高/\$13,800)。 <i>*安高為本苑合約保安服務供應商</i>
5.13	通過第 8 座購買及安裝 2 台加壓泵：
a.	購買 2 台力霸牌 SPLV 08-6/F 三相 3 匹加壓泵 (力霸/\$13,800)。
b.	更換 2 台加壓泵物料費 (集成/\$3,247)。
c.	更換 2 台加壓泵代工費 (胡聰/\$15,900), 本苑 4 家合約代工合約承辦商實量實度標準報價如下： 1. 胡聰 (\$15,900)、2. 聯合 (\$16,200)、3. 俊浩 (\$16,200)、 4. 三興 (\$17,400) <i>*a+b+c 總開支\$32,947</i>
5.14	通過第 25 座購買及安裝 1 台加壓泵：
a.	購買 1 台力霸牌 SPLV 08-6/F 三相 3 匹加壓泵 (力霸/\$6,900)
b.	更換 1 台加壓泵代工費 (胡聰/\$7,950), 本苑 4 家合約代工合約承辦商實量實度標準報價如下： 1. 胡聰 (\$7,950)、2. 聯合 (\$8,100)、3. 俊浩 (\$8,400)、 4. 三興 (\$8,700) <i>*a+b 總開支\$14,850</i>
5.15	通過遊樂會更換冷氣機 (俊浩/\$150,000), 入全苑帳, 是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 俊浩 (議價後\$150,000)、2. 同成 (議價後\$156,000)、 3. 百利 (\$215,000)、4. 萬麗 (\$257,888)
5.16	通過第 4、8、15、16、21 及 28 座安裝廚餘機插蘇方案 1, 連工包料, 入全



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



	苑帳 (啟豐/\$21,000), 是項工程共接獲以下 6 份報價: 1. 啟豐 (議價後\$21,000)、 2. 聯合 (議價後\$29,000)、 3. 俊浩 (\$36,300)、 4. 為你 (\$59,500)、 5. 萬麗 (\$109,888)、 6. 百利 (\$184,000)
5.17	不通過第 4、8、15、16、21 及 28 座安裝廚餘機插蘇方案 2, 將工程分拆為 代工費、地台物料及物料 3 份標書, 總開支\$30,208.5。
5.18	通過第 16 座分體冷氣機改位至第 18 座園藝部工程方案 1, 包括安裝插蘇 位、燈掣位、電力及水喉設備等, 連工包料, 入全苑帳 (聯合/ \$26,000), 是項工程共接獲以下 3 份報價: 1. 聯合 (議價後\$26,000)、 2. 勝記 (\$38,300)、 3. 啟豐 (\$68,500)
5.19	不通過第 16 座分體冷氣機改位至第 18 座園藝部工程方案 2, 將裝修水電物 料費及代工費分拆成 2 份標書, 總開支\$30,041。
5.20	通過 A 車場 4 樓天花士波令及油漆翻新工程 (聯合/ \$21,800), 是項工程共 接獲以下 6 份報價: 1. 聯合 (\$21,800)、 2. 三興 (\$66,500)、 3. 勝記 (\$75,000)、 4. 海龍 (\$203,900)、 5. 萬麗 (\$209,888)、 6. 為你 (\$225,000)
5.21	通過 2025 年度聘請法律顧問提供綜合法律服務 (禰氏/年費\$24,000), 入全 苑帳, 是項服務合約共接獲以下 10 家律師事務所報價: 1. 董吳謝林 (\$21,600)、 2. 禰氏 (\$24,000)、 3. 曾陳湖 (\$24,000)、 4. 余孫丘麥 (\$60,000)、 5. 伍展邦 (\$60,000)、 6. 黃渭深 (\$60,000)、 7. 杜偉強 (\$62,400)、 8. 李超華 (\$120,000)、 9. 郭伊娜 (\$240,000)、 10. 杜亮邦 (\$12,000) <i>*管理公司指與禰氏合作多年, 未有大爭議性的問題出現, 其亦 很配合管理公司的查詢, 禰氏與最底標每月只相差\$200, 加上現時仍有多個案件 跟進中, 希望可繼續與禰氏合作, 委員認同管理公司建議通過揀選禰氏律師。</i>

6.	審批屋苑地底喉管維修工程				
6.1	工程①第 7 座地下對出馬路更換喉管及閘掣井;工程②垃圾房外圍 (商場旁 邊) 行人路更換消防火躉喉管;工程③第 27 座修葺地底排污渠工程及工程 ④2024-2025 按實量實度在本苑指定位置進行地底喉管更換工程招標已完 成, 上周亦與入選的承辦商進行見標會, 進一步了解其工程規格及施工計 劃等細節, 「2024-2025 按實量實度在本苑指定位置進行地底喉管更換工 程」共接獲 10 間公司投標, 當中共 5 間回覆無意投標/沒有投標。助理工 程主任向委員詳述各承辦商的施工方案, 再考慮其價錢及過往合作紀錄後, 最終法團將 3 項工程各自交由不同承辦商處理, 並順道觀察其表現, 作為日 後新一份實量實度合約時的參考。				
6.2	工程①第 7 座地下對出馬路更換喉管及閘掣井「按獨立標書計算」, 共接獲 11 間公司投標, 當中共 7 間回覆無意投標/沒有投標, 是項工程 4 間投標公 司報價如下:				
		冠保	昇皓	胡聰	聯合 (icons)
	按獨立標書計算	\$340,478	沒有投標	\$986,228	\$1,360,485
	按實量實度標書計算	\$486,473	\$898,702	\$1,002,236	\$1,080,032
	助理工程主任指有關工程將分兩期進行, 第一期先打鑿及挖掘近 C、D 及 E 單位地下平台位置, 再於花槽邊安裝角碼及鋪設新喉, 再於行人路挖掘泥				



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



坑便完成，而第二期將由行人路挖掘至馬路中央掣井，更換閘制及鋪設新喉管並接駁第一期喉管，完成後進行水管水壓測試、回泥、壓泥及落石屎等工序。經計算後，「按獨立標書計算」與「實量實度標價」的價格比較下，以「按獨立標書計算」費用比較低，建議揀選「冠保」。助理物業經理提醒「冠保」過往曾為屋苑維修多條地底喉管，惟其現場施工環境不大整齊例如擺放物料混亂，需加強留意。

主席指由於 7 座盈餘不足，而按 2024 年財政預算安排地底水管工程需要獨立集資處理，但第二標與第一標標價相差太遠，委員商議後最終因價格較低者下揀選承辦商「冠保」，惟指示管理公司及工程部需要密切監察其施工情況。

6.3 工程②垃圾房外圍（商場旁邊）行人路更換消防火躉喉管的「按獨立標書計算」，共接獲 10 間公司投標，7 間回覆無意投標/沒有投標，是項工程 3 間投標公司報價如下：

	冠保	昇皓	胡聰	聯合	艾卡(Icons)
按獨立標書計算	\$96,492	沒有投標	\$308,055	\$294,000	沒有投標
按實量實度標書計算	\$166,620	\$244,283	\$255,334	\$278,168	\$789,000
議價後	無調減	\$230,000	無調減	無調減	無調減

助理工程主任匯報工程會由火躉位置挖掘至見消防喉管，於破損喉管位開始更換新喉及更換新地底閘制，完成後進行回泥、壓泥及落石屎等工序。另助理工程主任提醒「冠保」不論單一報價及實量實度標價均為最低，但其報價物料非用不銹鋼是以鐵喉處理，「冠保」表示對不銹鋼喉的安裝認知缺乏因此報鐵喉價錢，故建議揀選以實量實度價錢計算工程費最低的「昇皓」，委員商議後最終揀選承辦商「昇皓」處理，主席指消防火躉位有下陷情況盡快通知承辦商開工。

6.4 工程③第 27 座維修葺地底排污渠工程，共接獲 10 間公司回標，當中共 6 間回覆無意投標/沒有投標，是項工程 4 間投標公司報價如下：

	冠保	聯合	太空	艾卡(Icons)
按獨立標書計算	\$138,000	\$196,200	\$390,000	\$568,000

工程會先在現有污水井位置旁邊挖掘一個臨時井駁喉管將污水引到 26 座污水井，然後再挖掘 4、5、6 號井及於井內放置喉管抽走污水，其後重新釘板落石屎造新井及新造喉管，完成後會進行試水，換上新泥、回泥、壓泥、落石屎及鋪磚等工序，助理工程主任指第 3 項工程屬維修排糞渠及重做渠井，最低標「冠保」報價\$138,000，惟其見標講解的維修方案令委員及管理公司都感到憂慮，委員經商議後最終揀選第二標「聯合」承辦商處理。

6.5 工程①需要按業權份數集資進行，估計第 7 座集資額為每戶三千餘元，工程②為全苑帳，工程③維修的位置屬 27 及 28 座供用的，故工程費由該兩座攤分，因第 27 及 28 座儲備充足，料無集資需要。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



7.	屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜	
7.1	屋宇署人員於9月25日來訪，指接獲有關本苑多幢大廈外牆紙皮石剝落的投訴，故派員調查，及後再發信，指第7及16座有外牆問題。管理處匯報第7座已進行紅外線照射檢查，發現有十數個單位外牆有不同程度的溫度顯影，座主任已進一步調查並為剝落風險較高的位置進行維修。至於第16座的紅外線照射檢查則稍後安排。	
7.2	第12座進行紅外線照射檢查亦已完成，待收到報告後再行分析。	
7.3	當完成外牆維修後管理處會將所有相關的檢查報告及維修紀錄資料的備份，並呈交屋宇署存檔。	
7.4	屋宇署另又發信指A車場天花剝落情況嚴重要求跟進，管理處已安排較嚴程的天花進行修補士波令的工作。由於個案頻繁，預計12月上旬會發出一份實量實度的標書聘請指定維修承辦商，以加快其維修流程。	

8.	匯報EV充電易資助計劃後續跟進事宜	
8.1	是項計劃的承辦顧問公司「域合」於11月12日已派員到來與管理公司開會，匯報工作進度。顧問公司將集中研究將火牛房及供電系統配置於各停車場範圍之內的可行性。	
8.2	當日顧問匯報，一旦設施須建造於車場以外的地方，會涉及改變土地用途等複雜問題，需要另聘土地測量師進行研究，因此如果能在停車場範圍可成功配置火牛房及供電系統將最理想不過。	
8.3	由於「域合」需先與「中電」往來文件，向「中電」索取電網圖及最新用電量數據，故將提交報告的時間將延遲3個月，由原來預計的2025年9月延後至年底。	

9.	匯報優化升降機資助計劃後續跟進事宜	
9.1	有關與承辦商「日立」議價一事，已獲對方覆實拒絕，只答應贈送部份裝飾配件，因此不會影響最終的集資金額。	
9.2	陳經理表示，由於業主大會通過項目議決後，另外申請「中電綠適樓宇基金」以於用電部份的設備獲得中電資助，現已獲中電「原則上批准通知書」，因此開始安排第1至6及26座全體業主進行集資的工作，預計2025年1月集資額足夠時，即與「日立」簽約。	
9.3	至於簽約及啟動計劃後，根據合約「日立」分5個階段收款：	
	第1期	簽署合約後支付15%
	第2期	訂購機廂及零件到貨後支付30%
	第3期	工程開展前支付20%
	第4期	工程完成並發出LE8後支付30%
	第5期	1年保固期後支付5%
9.4	業主大會上通過分4期進行集資，而根據上述情況以平衡工程合約承辦商的付款條件，籌集約50%的總工程資金才簽署合約較為合適。至於第2期集資暫定為明年1月。而第3及第4期集資則按各座施工的時間表另行安排，預計最快於明年第二季進行。	



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



9.5	由於有關資助的機制為在整項工程完成後，政府始會作出回撥，因此工程費用需要先全額集資。而經試算後，法團決定 4 期集資的比例為：第 1 期 30%、第 2 期 20%、第 3 期 30%及第 4 期 20%。
96	陳經理補充，每部升降機最高可獲資助工程費用六成上限為 50 萬元，惟最終獲得多少資助均以市建局審批為準。
9.7	按市建局的安排，屋苑需先向業主發出集資通知書後，市建局才會再向業主發出開放申報「長者自住業主資助」的通知書。由於部份長者未必有能力自行填寫有關表格，因應申請涉及個人資料等情況，而申請地區資源等服務可由區議員協助，管理公司會協助年長業戶聯絡區議員辦理申請。
9.8	由於工程期間每座大廈長期只有一部升降機運作，半數居民出入必須行一層樓梯，對一些行動不便的住戶造成不便。對於這方面，市建局優化升降機資助計劃授權及與「東華三院」/「社會政策研究公司」/「基督教香港信義會」的機構，該有需要協助居民申請，主要提供因醫療需要外出的服務(樓梯機上落服務)，並於稍後由管理處協助向相關座別發出問卷，供有需要業主申請。
9.9	有委員提出，今次更換的屬新型機種，理應可以配合一些現代化的門禁科技，探索例如是否兼容拍卡才能乘搭等以提高將來的服務質素及保安級別。陳經理表示這方面可以探討，並會向「日立」查詢。

10.	匯報每月居民茶敘情況
10.1	第 8 場居民茶敘會已於 10 月 27 日舉行，現場及線上出席的業戶共 14 位。今次除了會向現場居民講解大廈財務運作外，又新增發布有關反圍標資訊。 <i>*茶敘內容摘要見附件</i>
10.2	於 11 及 12 月份主力舉辦 4 場 2025 年度財政預算案講解會，居民茶敘會將會在 2025 年 1 月恢復。

11.	各小組事務報告
	11.1 財務小組
a.	第 9 座地底喉維修集資及拖欠管理費的兩宗個案，獲小額法庭判本苑勝訴後。兩位業主已經繳清欠款。
b.	B 車場一宗車位欠交管理費個案，小額法庭判本苑勝訴，惟業主在最後限期過後仍未繳款，管理處將聯絡法律顧問「禰氏」，安排往後的跟進工作。
c.	第 6 座一宗欠交管理費個案，今日剛收到小額法庭裁決勝訴文件，稍後將向業主發出催繳通知信。
d.	保險個案 1：第 1 座 1 樓一單位因外牆滲水導致室內橫樑受損，管理處於接獲投訴後已馬上跟進及安排維修，惟業主自行報價後向管理公司申索償並要求公證行審視後方容許維修外牆，經公證行審視後認為管理處於處理上並無延誤，根據公契建議毋須賠償，加上索償額低於墊底費，故交由法團決定。委員商討後，認為橫樑為大廈結構性部份，若因外牆滲漏影響維修理應由屋苑負責，又指損壞的外牆位於 1 樓，避免因延誤維修加劇滲漏問題，管理處必要時可安排搭地棚施工，至於業戶索償方面，委員認為屋



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



		苑應避免與客戶有金錢上的纏繞，可與業戶協商由管理處制備維修方再邀標報價，完成維修後由管理處直接上單找數。
	e.	保險個案 2：因月前黑雨導致健身室水浸申請索償，最終維修工程連同後加工程，共獲賠償\$141,355，有關支票已經收到。
	f.	A 車場 4 樓一車位業主因長期欠交管理費而遭釘契，業主指年前疫情期間返回內地居住一段長時間，至疫情結束後才返回香港，願意支付全數管理費欠款，並來信向法團申請豁免利息及釘契費用。法團表示於較早前的常會已經重申這類個案全部按公契及既定程序執行，因此不論業主的理由如何，都會一視同仁，故否決其申請。惟如業戶經濟上有困難，可安排分期付款。
11.2 工程小組		
	a.	A、C 及 D 車場更換加壓泵工程已經完成。另發現幾台庫存泵或因存放太久關係，啤吟均有損耗問題，故須向製造商「力霸」訂購及更換新零件。
	b.	配合水廠路需申請 WR2，檢查商場至水廠路的線路已經完成；另廢除原有污水廠線路電源線，重造沖廁水泵房線路（3 台水泵）的工程，現正製作請購單。
11.3 康樂及環境衛生小組		
	a.	管理處分別接獲「仁濟醫院」及另一家私營機構「高端醫學化驗所」來信，申請在屋苑內為居民檢查身體。其中「仁濟醫院」提供的是較基本的檢驗，但收費全免，日期為 12 月 20 日派出流動醫療車停泊於第 4 座藍閘旁，與及 12 月 31 日借用遊樂會場地提供服務；至於「高端」提供的檢測套餐檢測範圍較全面，但需收取\$300 費用。委員商議後認為「仁濟」為公營機構，加上是免費服務有利居民，故接納其申請及提供場地支援。至於「高端」服務較專業且價錢優惠，但畢竟是牟利機構，所提供的服務為商業活動，故屋苑需收取其租場及行政費用\$3,000，如對方接受付款，法團亦不會反對。
	b.	「金融管理局」來信申請明年 2 月 13、15 及 16 日派硬幣回收車到本苑回收硬幣，獲委員通過。
	c.	萬聖節活動收支結算，總開支為\$99,925.47，由於中秋節活動有 8 萬餘元未使用資金，故最終結餘為\$69,709.39，另有「華懋」的\$13,000 贊助金尚未收到。所有款項已交會計存入遊樂會帳戶。
	d.	有關廚餘收集點加供電設備及第 16 座作廚餘儲存倉需將園藝倉遷移至第 18 座工程報價已回標
<i>*詳見議程 5.16 及 5.18</i>		
11.4 保安及交通小組		
	a.	上月常會提及第 15 座有業戶的私家車經常長時間停泊避車處，保安卻視而不見，懷疑保安未有嚴正處理，管理處召見保安公司管理層後，情況已大為改善。
	b.	有關明年 2025 至 2027 的保安服務招標，將重複 2023 年的做法，標書上會要求競標公司提供兩個報價，分別為一個基本服務的平價方案及另一個較高規格的貴價方案（主要是追市場的工資以聘用質素較佳的保安員），供業戶投票揀選。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



c.	由於屋苑啟用物聯網系統後，保安控制室責任更加繁重，故在原制定合約中 2 個控制室(區長級)，擢升其中 1 人，職位改為控制室助理主管以提升監察績效，委員並無異議。
d.	過往有關第 15 座更亭保安員因經常兼顧其他路面工作而不在崗位，遭該座業戶質疑，因此最後第 15 座獲豁免分攤日更保安員的費用，只須支付夜更。惟主席考慮到夜更保安員的工作性質與日更分別不大，同樣需要支援其他工作，因此建議在新合約中刪去第 15 座夜更保安員的崗位，而現時駐守第 15 座更亭的隊員支薪，將撥入全苑帳，其他委員同意。
e.	10 月份充電車位仍未加價，但卻錄得\$6,379.53 盈餘。下月將實施劃一每小時\$15 的新收費。
f.	10 月份鎖車共 11 架，解鎖費收入\$1,600。
g.	管理處本月接獲一宗鎖車上訴，車牌號碼 TH2XX，應為「信和管理」同業的公務車，司機因將車輛打斜停泊於百佳車場而遭鎖車，事主要求無條件解鎖不遂後投訴鎖車保安員及管理處職員不禮貌，事後更要求上訴退款。委員了解後認為該司機違規屬實，鎖車合理，投訴管理處職員及保安員更屬無理取鬧，拒絕退款之餘，又指示管理處去信「信和管理」，反映該名司機的行為。
h.	邨巴公司「華國」提出於本苑提供地方設置專供其巴士使用的充電樁，上月常會委員已經同意，但相關的建設成本及日後的電費則由邨巴公司承擔。管理處已回覆邨巴公司，但對方暫時未有提供進一步相關資料。
i.	由於近日屋苑養狗人士不守規矩情況有惡化跡象，多次被業戶投訴截至 11 月 10 日管理處已發出 12 封警告信，另透過本苑狗隻關注組協助勸喻，狗主明顯已較自律。

12.	其他事項
12.1	第 6 座低層單位因噪音問題發生爭執，事緣樓上單位疑發出噪音，而樓下因懷疑難耐受滋擾而採取反製造噪音的行為，紛爭持續半年，最終樓上業戶向傳媒投訴，而區議員亦接獲有關求助個案。陳經理表示，暫時媒體只報導上層一面的說法，而下層業戶暫未有回應。
12.2	由於業戶在傳媒報導上指管理公司未能提供任何協助，陳經理表示不同意，亦已回覆傳媒，指接獲投訴後，管理處曾嘗試安排兩位業戶見面作出調解，但其中一方未有應邀出席，而這類鄰舍紛爭，解決問題的關鍵仍繫於兩位業戶的取態，管理處的立場只會抱着持平態度盡力協調。如雙方未能妥協亦可尋求法律途徑解決。委員同意管理處未來只須密切跟進，盡責任做好協調角色即可，至於兩戶能否和解屬其單位私人問題，法團及管理處無法處理。
12.3	有關第 19 至 21 座各有一部階梯升降機的存廢問題，管理處較早分別向第 19 及 21 座業戶發出問卷調查，兩座皆有足夠票數支持未來興建無障礙通，而棄用階梯升降機的票數方面，第 21 座已獲半數業戶支持，但第 19 座欠 1 票才過半數。由於階梯升降機的保養合約將於年底屆滿，因兩座意見未能統一，難以決定是否續約。主席指現時該每座均有一台階梯升降機一直無法使用，可謂形同虛設，因此根本無續約必要。指示管理公司去信通知



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



頁 | 11

	「星瑪」保養商不再續約，並直接聯絡顧問公司籌備興建無障礙通事宜。
12.4	有第 12 座居民提出有意在該座興建無障礙通，要求管理處發問卷收集業主意見。管理處稍後會安排發放問卷。
12.5	第 8 座 14 樓業戶投訴有人多次惡意將垃圾及液體弄污其放置門外的鞋履。管理處表示可安裝閉路電視監察，但因涉及私隱問題，需先發問卷徵得鏡頭範圍內過半數單位業戶同意始能安裝。另委員指如確定安裝應同時出通告勸喻業戶盡量勿在走廊公共地方放置鞋履。
12.6	接獲電訊供應商「HKT」來信，指有意在第 21 座天台設置發射設施，已提供電訊管理局批准的文件，安全幅射數據及詳細施工方案，並願意支付與第 6 座相同的\$15,000 月租。法團認為大廈每年能創造 18 萬元收入對大廈財政有裨益，故對此並不反對，但仍需發問卷諮詢第 21 座全體業戶，獲足夠支持票數後始能落實。
12.7	B 車場 2 樓車主因車位天花石屎跌落導致車輛損壞的保險個案，不滿管理公司多番反覆跟進仍未解決賠償問題，又經常不作回應或會投訴管理公司職員，委員審視個案後認為管理公司只是按程序進行，賠償與否管理公司作判斷，對於車主所指延誤情況並非嚴重，認為車主誤解了保險公司的賠償流程至雙方出現誤會，管理公司亦應檢討跟進個案時向申索者講解工作流程的技巧，以讓對方理解跟進情況。有關事件紀錄在案，待該業戶一旦落實投訴後再行處理。
12.8	「社聯」透過「華懋」聯絡管理處，希望在本苑舉辦一項名為「荃綠色環保計劃」的教育活動，內容包括攤位遊戲，環保工作坊，以物易物等，活動為期 1 天。委員表示這類社區活動理應支持，但因對方是領取政府資助，故會明確回覆屋苑只是純粹借出場地，並不會提供任何人力或資源的協助，並需對方簽署確認文件。

13.	下次開會日期
	2024 年 12 月 18 日 (星期三)

會議結束時間：晚上 10 時 40 分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2024 年 12 月 10 日



第 10 屆管理委員會第 24 次常務會議紀錄

頁 | 12

2024 年 10 月 25 日業戶茶敘內容摘要	
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 為何充電車裝置出現虧蝕需要車場補貼而不是用者自負? ◆ 豪景的充電車裝置是由 A-D 車場支付建設費，使用者必須為本苑 A-D 車場的用戶，經營模式屬自負盈虧。現時收費未能足以應付電費開支，因此用晚上的優惠時段將會取消，一律劃一收費\$15 以平衡收支。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 「大維修」都是遲早的事，何不現在啟動大維修呢?圍標與大廈維修是沒有衝突的，不能因怕圍標便不做大廈維修。 ◆ <u>恆常的大廈保養工作(以外牆為例)</u> 恆常的大廈維修及保養工作是一直都有做的，例如大廈外牆維修作包括： 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。 ◆ <u>預防圍標及加強公民意識工作</u> 在本港，豪景花園亦算是大型屋苑，被「圍標集團」釘上的風險相對較高。參考「圍標」的相關新聞，大廈若不幸發生被「圍標」時候才進行挽救工作經已太遲，因應本苑戶數不少，需要爭取時間進行反圍標工作，包括提高各業戶對反圍標的認識、介紹相關法例及提高公民意識，以作防守及減低被「圍標」機會。 ◆ <u>政府對大廈「大維修」資助方面</u> 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，並不符合成本效益。因此若收到「強制驗樓令」後再做大廈維修會比較恰當。 ◆ <u>本苑大廈維修金額維持在可控範圍</u> 本苑平均每年每座的大廈外牆維修維持約\$10-20 萬元，連其他維修項目一併計算全苑總計約 500 餘萬左右。如大維修估計每座大廈最少開支一千萬，因此對比工程成本之下自行啟動「大維修」並不恰當。 以上述數點作為例子作判斷，有業戶建議屋苑現時自行啟動「大維修」(進行自願驗樓及大型維修)的工作並不適合。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 以前有些座數的儲備比較多但近年都被慢慢『陰乾』 ◆ 因過往 13 年的財務問題引到現時，在過往都有提及到加管理費，惟多次受到阻力或被動議於業主大會推翻加幅。而部份座別的管理費水平已不能支撐恆常的維修保養，需要儲備補貼日常支出，因此大廈儲備會愈來愈少。
19 座住戶	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 請問豪景有沒有管理安民保安公司?就 19 座的管理員事件保安公司是否想息事寧人呢? ◆ 對於第 19 座座頭指控夜間偷了 4 次餅乾及 4 次報警處理的事件，管理及法團非常清楚事件前因後果，安民保安公司主管亦就事件有翻查閉路電視，亦未能證實有所屬的情況，警方亦到場多次解釋後，保安員仍覺管理層沒有提供協助，經相方傾談達不到共識後，早間保安員才決意離職。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



19 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 如何跟進有住戶會將鞋或鞋架放在走火通道?◆ 如收到投訴會針對每層情況作個別處理，一般情況會先貼出告示要求三天內清理，但若有最壞情況會通知消防再作處理。
15 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 15 座地下的乒乓球枱經常擺放雜物，不但令乒乓球枱供應更加短缺而且在小朋友嬉戲的場所擺放工程物料亦會容易發生意外。◆ 因豪景花園落成的先天設計並沒有物料倉，而是安排每一座大廈地下擺放不同部門及物料 如:水電部，園藝部，清潔部等。有見及此已加裝 2 張乒乓球枱在 15C 及 15A 棟以使用。另外在安全方面會盡快增加欄柵隔開物料存放區域，以防誤闖及減低意外發生。
15 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 15 座的門禁系統使用門卡進入，但有時會忘記攜帶鎖卡而且 15 座別沒有座頭。因此感到十分不便。◆ 會盡快安裝 15 座的門禁系統並能夠接駁到控制室，當訪客/業戶按 15 座各座的門鐘時，由控制室指派最近的保安員前往協助。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 豪景寵物愈來愈多，大小二便衛生問題及氣味嚴重影響到居民，請問會怎樣解決?◆ 普遍飼養寵物的業主都是自律的，只有少部份的人未能做到。現時保安部一直進行資料搜集，如發現有不當行為會先發出通知書提醒相關公民意識。但若未有作出改善管理公司會發出如:禁制令和律師信。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 請問 D 車場的垃圾幾多天會倒一次?希望能每天清理一次垃圾。◆ 每一個車場每天都會清理垃圾，但若發現有垃圾未清理可即時通知管理處跟進。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ D 車場的出入閘經常壞和感應遲鈍，希望能夠改善一下。◆ 因原用的智能卡很快便會被車牌識別系統取代，在過去一年當中都一直進行系統測試。所以稍後最會發出通告通知車主重新登記一次資料，而舊有資料會被刪除。如有重新登記但未能成功便要通知管理處跟進。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 亂泊車問題可以怎樣改善?◆ 因豪景花園沒有專責鎖車隊，保安員會優先處理日常的個案如:單位的個別求助，但如若接獲投訴亦會跟進。外圍保安員在恆常巡邏時如發現車輛違例泊車 30 分鐘後會發出警告紙，若車輛沒有移走會根據香港法例 374(0)扣鎖車輛，最壞的情況是會把違例車輛拖走。為解決時租車位短缺問題，早前法團已與華懋管理層商討並要開放未賣出的車位，在未來一個月便會增加至 80-90 個時租車位。
	<ul style="list-style-type: none">◆ 請問如何解決村巴人數擠迫問題? 由 4 點至 7 點半都嘗試過沒有坐位上不了車，但看見有其他屋苑的住戶在車上。◆ 在 NR319 專線村巴向運輸處申請居民專線時的文件內容是容許非豪景花園的乘客乘坐。多年來法團與管理公司都沒有和村巴簽訂服務合約，運作模式與九巴相若，由運輸署負責監管，並以自負盈虧經營，而其班次數量亦是固定的。法團及管理公司並沒有實權去監管及控制其營運情況。