



## 第 10 屆管理委員會第 25 次常務會議紀錄

日期：2024 年 12 月 18 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、黃碧貞、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）
其他人士	Alan Leung（CM Holder 保險仲介公司代表）、梁太（第 26 座）

### 討論事項

1.	<b>匯報委員出席情況</b> 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 8 人
2.	<b>通過是次會議議程</b> 列席委員通過是次會議議程。
3.	<b>通過第 10 屆第 24 次常務會議紀錄</b> 管委會通過第 10 屆第 24 次常務會議（13/11/2024）會議紀錄。
4.	<b>2025 年度屋苑各類保險續保事宜</b> 4.1 保險仲介公司 CM Holder 代表梁先生向委員為來年本苑各類保險進行分析及報價。本苑保險總共分開 6 份，分別為 1. 財產一切險、2. 公眾責任保險、3. 業主立案法團強制性保險、4. 勞工保險、5. 現金保險及 6. 工程保險。按往年慣常做法，保險仲介公司代豪景花園向市場上和保險公司進行招標。 4.2 今年的標書早於 10 月份已經發出，最終有 3 份回標，分別有「中國平安保險」（總標價\$744,468.94）、「中國太平洋保險」（\$765,877.67）及「亞洲保險」（\$1,351,001.86），取其綜合價錢，以現時承保公司「中國平安保險」最低，比較 2024 年的保費（\$711,936.44）僅調升至 4.57%。 4.3 梁先生解釋，過往數年本苑於財產全險方面，平均索償額均超過 30 萬，而今年截至 9 月 30 日本苑就財產一切險的索償額已達 20 萬，估算全年亦會貼近 30 萬上下，對此保險公司於這項目幾乎沒有利潤，因此調升幅度最高，而其餘各項屬少索償或無索償保單，則僅按通漲輕微調升。仲介公司認為價錢和加幅均合理，故建議與「中國平安保險」續保。 4.4 委員進一步查詢屋苑今年的索償情況，除上述財產全險外，公眾責任保（\$244,000）及勞工保險（\$1,500），其餘法團、現金及工程保險均無索償紀錄。委員認為按現時進度，本年度索償額為 50 餘萬，即保險公司整體計





# 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



算仍有利潤，認為保費方面應仍有議價空間。

- 4.5 委員商議後，最終有條件通過與「中國平安保險」續保 2025 年各項屋苑保險，要求仲介公司與其議價，並以凍結保費（\$711,936.44）為議價目標。仲介公司表示會盡力向保險公司爭取更優惠價錢，有結果後會立即回覆及辦理續保事宜。  
*\*見議程 5.19*

頁 | 2

## 5. 審議及通過各項待批採購及工程申請

- 5.1 通過第 3 座 15 樓 B 室客廳及睡房外牆紙皮石維修工程，（預算\$14,600-\$16,480），棚首選置滙、石首選聯合。  
*\*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*
- 5.2 通過第 3 座 12 樓 C 室客廳、睡房及主房外牆紙皮石維修工程（預算\$22,260-\$27,920），棚首選置滙、石首選聯合。
- 5.3 通過第 5 座 16 樓 F 室睡房花槽外牆紙皮石維修工程（預算\$9,740-\$12,300），棚首選柏樂、石首選聯合。
- 5.4 追認通過第 6 座 11 樓 G 室睡房外牆紙皮石後加維修工程（原單\$22,100，後加石-\$4,200/海川），全單合計\$26,300。
- 5.5 追認通過第 6 座 14 樓 F 室睡房外牆紙皮石後加維修工程（原單\$17,100，後加石-\$9,950/聯合），全單合計\$27,050。
- 5.6 通過第 10 座 4 樓 A 室主廁外牆紙皮石維修工程（原單棚\$5,300/柏樂，後加石\$16,800/海川），全單合計\$22,100。
- 5.7 追認通過第 16 座 6 樓 C 室客廳、廚房、客房、睡房，廁所外牆紙皮石後加維修工程（原單棚\$10,400/置滙，後加石\$30,475/聯合），全單合計\$40,875。
- 5.8 追認通過第 20 座 7 樓 D 室廁所外牆紙皮石維修工程（棚\$2,700/置滙、石\$9,000/海川），全單合計\$11,700。
- 5.9 通過第 1 座 1 樓 E 室廁所天花及橫樑維修工程（帝國/\$10,000），是項工程共接獲以下 6 份報價：  
1. 帝國（\$10,000）、2. 聯合（\$16,800）、3. 海龍（\$20,800）、  
4. 勝記（\$23,800）、5. 文氏（\$28,000）、3. 萬麗（\$98,888）  
*\*因外牆滲水導致單位廁所天花及橫樑等結構部份受損，故由管理處負責維修*
- 5.10 通過第 16 座天台 B 梯更換防煙門連門框（鼎盛/\$22,000），是項工程共接獲以下 3 份報價：  
1. 鼎盛（\$22,000）、2. 勝記（\$24,500）、3. 聯合（\$25,600）
- 5.11 追認通過第 28 座 1 號升降機更換機頂冷氣連配件（電梯工程/\$30,800），基金支帳。  
*\*電梯工程為原廠保養合約承辦商*
- 5.12 通過第 16 至 21 座購買 2 吋闊 3M 防滑貼，每座各 15 卷（聯合物料/\$24,300），是項採購共接獲以下 4 份報價：  
1. 聯合物料（\$24,300）、2. 和豐行（\$25,776）、  
3. 新世紀物料（\$26,010）、4. 創新（\$26,550）
- 5.13 通過第 19 至 21 座地下外圍石春範圍鋪設地磚工程（聯合/\$49,500 / 每座\$16,500），是項工程共接獲以下 4 份報價：  
1. 聯合（\$49,500）、2. 三興（議價後\$70,500）、3. 勝記（\$74,800）、





# 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



	4. 文氏 (\$160,500)
5.14	通過第 18 座地下外圍行人路維修污水喉工程 (聯合/31,800) 基金支帳, 是項工程共接獲以下 5 份報價: 1. 聯合 (議價後\$31,800)、2. 萬麗 (議價後\$46,000)、 3. 勝記 (\$48,00)、4. 海川 (\$70,000)、5.海龍 (\$108,000)
5.15	通過周年業主大會預撥籌備經費預算 (\$100,000), 實報實銷, 大會結束及結帳後餘款將回撥至全苑基金。*支票抬頭予助理物業經理 LEUNG YUEN HA
5.16	通過屋苑農曆新年前後 (2025 年 1 月 24 至 31 日) 臨時增加保安冬防人手及更份特別開支 (安民警衛 / \$15,300)。
5.17	通過屋苑農曆新年活動預撥籌辦經費預算 (\$100,000), 實報實銷, 大會結束及結帳後餘款將回撥至遊樂會基金。*支票抬頭予物業主任 KONG KA MING
5.18	通過第 13 至 14 座 T 形路口位更換高清鏡頭 (安高 / \$37,805), 全苑帳。 *安高為本苑保安系統合約承辦商
5.19	有條件通過 2025 年度全苑各項綜合保險費用 (中國平安保險 / \$744,468.94), 是次採購共接獲以下 3 份報價: 1. 中國平安保險 (\$744,468.94)、2. 中國太平洋保險 (\$765,877.67)、 3. 亞洲保險 (\$1,351,001.88) *會後跟進: 法團委託已揀選中國平安保險, 但委託保險仲介以去年保費額再行議價, 最終議價成功, 2025 年度保費總額為: \$711,936.44(與 2024 年度一樣)。
5.20	通過 A 車場滅火筒工程, 包括器材、人手及完工後簽發消防處 F.S.251 證書 (唯一/\$10,750), 全苑帳。 *消防處限 72 小時內完成的項目, 故交由負責檢驗的承辦商唯一直接跟進
5.21	追認通過 B 車場 2 樓 28 至 30 號車位天花維修及後加工程 (聯合/原單 29 及 30 號車位\$7,600、後加單 28 號車位\$3,000, 全單總計\$10,600)。
5.22	通過商場水廠路重新做沖廁泵房線路連工包料 (俊浩/\$65,500), 是項工程共接獲以下 4 份報價: 1. 俊浩 (議價後\$65,500)、2. 胡聰 (\$75,200)、3. 聯合 (\$85,000)、 4. 同成 (\$138,000)
5.23	追認通過第 2 座緊急維修消防設備後加工程 (唯一/原單\$9,150、後加單 \$9,100, 全單總計\$18,250)。

6.	<b>匯報業主周年大會籌備工作進度</b>
6.1	周年業主大會定於 2025 年 3 月 15 日 (星期六) 下午舉行, 主要議題有 3 項, 分別通過及揀選 2025 至 2027 年度的保安及清潔服務合約, 與及業主立案法團換屆選出新一屆法團成員的相關事宜。
6.2	有關保安及清潔的招標工作正在進行中, 截標後的報價分析將於大會前貼於大堂供業主參考。另在 1 月及 2 月份的業主茶敘, 將會加入有關法團如何組成、職能、會議、法定地位及主要工作等介紹, 希望令業主更多了解, 以讓其選出合適的新一屆法團人選, 甚至提升其參選意欲。
6.3	今年周年業主大會的籌辦預算, 包括宣傳品及選票的印刷費 (由於今年有涉及選舉新委員的投票項目, 另有主席報告, 故預計影印費支出會較高)、郵費、場地布置、現場茶點、聘請點票公司及其他雜費等。管理處申請預撥 10 萬元經費, 實報實銷, 結算後將餘款回撥基金, 獲法團批准。





# 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



		<i>*見議程 5.15</i>
6.4	有關聘請點票公司一事，陳經理指最近流行一種「撕票式」的點票，較傳統由業主填寫表格的投票方式更簡單便捷及準確，華懋物業服務部代表亦指已有「華懋」的物業使用此服務值得推薦，管理處指由於涉及大量人手登記，故需再深入了解有關操作、收費等，或有機會邀請相關公司到來進行示範，再決定是否於今次業主大會引入試用。	

<b>7.</b>	<b>匯報及審批屋苑地底喉管維修工程</b>	
7.1	工程主任匯報：垃圾房對出行人路消防躉更換閘掣及不銹鋼喉管工程已經完成，原估算工程費為議價後\$230,000，實量實度後總費用為\$205,118，比原故算用少用\$24,882。	
7.2	惟於上述工程挖掘期間發現另外一條喉管有大量水湧出，經管線檢測後推算滲漏位置距離消防火躉位約長度 6.2 米，其後發現近水廠路路口地面消防制井內有積水，需作後加挖掘工程進一步找出漏水源頭，估算後加挖掘範圍約 4 米 x4 米，實量實度估算工程費為\$33,120(獲三司批核可先進行後追認過會)，現時滲漏位置大致確認，但仍需再加大挖掘範圍以找出源頭位置，故有必要進行後加工程，委員同意。	
7.3	助理工程主任表示經色粉測試後已確定一條由清潔部洗手盆位置一直伸延至工程位的排水渠有滲漏，而另外一條為消防喉，由於未能確定位置屬屋苑或商場擁有故需向商場方面再加闊 2 米挖掘範圍，藉此機會一併檢查商場的地底喉管情況，屆時會影響垃圾車及夾斗車駛入垃圾房，因此管理處需考慮應變方案，包括安排臨時垃圾車停泊點及清潔部用人手拉出垃圾桶到臨時垃圾收集點。	
7.4	第 27 及 28 座外圍地底排糞渠工程現正進行中，第 4、5 及 6 號沙井已落石屎，井與井之間的喉管已完成接駁，喉身亦已包石屎，工程費為\$196,200。本星期五將會進行試水。	
7.5	第 7 座地下更換食水喉及沖廁喉工程現時正在施工，預計 12 月 30 日開始馬路部份的挖掘，總工程費\$340,477.5。	

<b>8.</b>	<b>跟進優化升降機資助計劃後續跟進事宜</b>	
8.1	已按官方要求，於 2024 年 12 月 3 日向相關座別的業主發出首張集資通知，目標為籌集整項工程費的半額（12 月 30% 及明年 1 月 20%），方正式啟動合約及承辦商訂購機件的費用。另陳經理已與承辦商「日立」溝通，即使於啟動合約後的集資過程有所延誤，對方亦願意提供一段合理的寬限期以作緩衝。	
8.2	有關長者業主向市區重建局申請「長者自住業主資助」一事，局方已向管理處提供申請的詳情及表格，預計明日將會以每戶入信箱形式將相關資料和表格發放予所有業戶，業戶可按各自情況提交申請。由於部份長者未必有能力填寫表格或對計劃有疑問，區議員和社區關愛隊於 2024 年 12 月 30 日下午，舉辦一場「大廈管理意見交流分享會」，針對「優化升降機資助計劃」旗下適用的「長者自住業主資助」為主題，並由市建局代表到場向有需要業主講解詳情及解答疑問。	





# 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



8.3	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，讓有需要協助業戶申請，其服務主要提供因醫療需要外出的服務（用樓梯機上落服務），而居民欲使用此服務須預先申請，管理處已向相關座別發出問卷。
8.4	由於是項工程的資助申請已獲市建局批准，惟需在工程期間或完成後始會發放，資助額亦為未知數。有業主關注獲得資助款項如何退還予業主的問題，陳經理表示收到資助後一定會回撥予業主，但具體安排和退款方式會稍後公佈，期間亦須與市建局保持溝通。
8.5	有第 26 座業主提出於稍後更換該座 1 號大堂升降機時，希望可以資助計劃的價錢及條件，同時將已進行設施優化的 2 號後梯升降機同時更換。由於此機並不包括在計劃之內，如成事必須進行另一次集資，管理處答允稍後發出問卷及召開一場第 26 座業主特別討論會，收集意見及了解意向；另會向承辦商「日立」查詢是否可提供同樣價錢及條件更換第 26 座 2 號升降機。

<b>9.</b>	<b>匯報 EV 充電易資助計劃後續跟進事宜</b>
9.1	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，並已向「中電」索取電網圖及最新用電量數據，以作研究之用。
9.2	顧問公司的初步有兩個構思方案，一是將在各停車場範圍內建設火牛房及供電系統設施，二是向鄰近座別取電。管理處正等候上述兩個方案的可行性報告，如能方案 1 可行是最理想不過。而如報告指需選擇方案 2，便需立即啟動招標程序，另外聘請土地測量顧問進行專業評測及跟進。

<b>10.</b>	<b>匯報每月業主茶敘情況</b>
10.1	因配合屋苑 2025 年度財政預算案的推出，故 11 及 12 月份的業主茶敘改作財政預算案講解會，共舉行 4 場，邀請了全部 28 個座別業戶出席。
10.2	出席率為預期之內：偏低的參與性。最低為第 22 至 28 座的一場僅有 1 名業戶出席，然而陳經理表示管理公司已盡責任主動向業戶公佈並交代加管理費理據，包括解釋過往管理費調整的歷史及制備財政預算的內容，建立專題平台讓業主可以當面了解及查問。
10.3	至於低出席率為業主們的選擇。有關講解會的內容已保留文字紀錄及上載法團網頁，供業戶日後查閱。陳經理又補充，參與財政預算講解會的業戶對於明年的管理費加幅並無異議，反而會上更多查詢和討論其他管理及民生事務。
10.4	管理處已按照建築物管理條例，於 12 月 10 日發出新一年度調升管理費草案予全體業主及設有 14 天的諮詢期，如沒人反對則會在 12 月 24 日發出 2025 年 1 月 1 日起正式實新管理費的通告。





# 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



11. 各小組事務報告	
11.1 財務小組	
a.	早前因管理處人手不足，導致一些小額法庭追討欠款個案被積壓，至9月份補齊空缺及經過培訓後，現時已陸續重新處理，今日共入稟19宗欠交管理費個案，其中大部份已拖欠超過4個月，預計2月9日上庭及判決。
b.	21座一單位的欠交管理費個案，因涉及重複按揭，接管物業的律師樓已明確表示物業出售後有機會未能清還管理費欠款，故此個案將作緊急處理，加快入稟，務求盡快釘契，以保障屋苑利益。
c.	A車場4樓一車位業主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，至疫情結束後才返回香港，願支付全數管理費欠款，但申請豁免利息及釘契費用。法團已回覆將按公契及既定程序執行，不可免除利息，惟明白事主的困難上月常會通過可分期繳付利息，但因該業主急放車位上星期已全數清還欠款。
d.	保險個案1：B場2樓一車位天花賠償支票已轉交車主，車位天花維修亦完成，個案正式完結。
e.	保險個案2：月前邨巴意外撞毀商場對開花槽圍欄，邨巴公司已賠償相關的維修費。
f.	保險個案2：另一宗邨巴司機衝閘撞毀閘杆，邨巴公司向法團求情（希望可酌情減收，基於雙方多年合作關係，委員最終同意只收取檢查及維修費另收回閘杆成本價結案。
g.	第7座維修地底喉集資，目前已繳款單位共77個，未繳款的單位55個，管理處將按程序繼續追收。
h.	屋苑核數報告方面，2023年度的法團賬已經完成簽署，至於管理公司賬須於年底完成，會計主任會繼續催促會計師樓盡快提交初稿。
11.2 工程小組	
a.	第8及25座更換加壓泵工程已經完成。
b.	B車場第28至30號車位天花維修工程已經完成。 *見議程5.21
c.	工程主任報告第18座泵房的一台食水泵和一台沖廁泵損壞需要更換，另因該座1樓業戶投訴泵房有噪音，承辦商「俊浩」查察後指因部份喉管沿泵房天花鋪設，疑因機械運作時震動天花喉碼造成聲浪，如要更改喉路費用甚高，故建議用較經濟方法，加裝一些防震彈弓碼以改善情況，委員同意，至於有關工程的總預算費用將於下次常會提交。
d.	第2座側及心形泳池接獲機電署信件，指到期需更新WR2證書，助理工程主任對此提出兩項建議：1.兩個泳池長期不使用，可先截斷供電系統，然後改申請WR1證書，但不影響泳池牌照，此方法較為省錢，日後如欲重開泳池時只需重新更換合規格的設施即可；2.保留所有設施，然而因現時大部份設規格已不合法例，需要重造喉路、更換新火牛、池底燈等，以符合WR2要求，惟此方法費用將相當高昂且浪費。委員同意可將第2座泳池完全廢棄，但對心池則有保留。工程主任須再與承辦商進一步了解施工細節及深入了解牌照有關法例後，再向法團匯報。
11.3 康樂及環境衛生小組	





# 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



a.	「菜鳥智能櫃」與本苑的合約將於明年1月屆滿，對方提出續約1年，因利潤不高，故希望維持現時每月\$2,200的租金不變，委員同意。
b.	第19座一位愛好網球的業戶反映，本苑網球場的訂場及收費模式守舊，亦對使用者構成不便，故要求改善。管理處已回覆正計劃於未來引進電子管理及收費系統，到時應更方便業使戶訂場繳費，甚至收取興趣班費用等。業戶又問網球班可否豁免導師停車場費用，管理處亦已回覆時租停車位為「華懋」物業而非屋苑管理範疇，而「華懋」方面暫時未提供相關優惠。
c.	第22座業戶投訴預訂乒乓球場條件太寬鬆容易被濫用，毋須即時付款卻可預留場地，即使訂場者失場，亦因取消預訂的通知時限太短（開場前30分鐘），令有意補上的業戶時間上難以掌握。助理物業經理回應經翻查數據後，未見有預訂後失場的情況，惟不排除有業戶繳付場地後未有使用引致相關誤會，而針對部份濫用或預約後未有使用場地等浪費資源的行為，本苑亦有相對懲罰機制另業戶認為私人屋苑不應採用康文署的政策制定守則，助理物業經理指屋苑歷屆委員曾多次修訂條款，然而各業戶有不同標準及意見，導致預訂場地在政策上難以取得平衡故當時參考從康文署的守則作指引，法團經過商議後決定現時預訂場地的政策不會改變。
d.	「仁濟醫院」本月於本苑為居民免費進行基本健康檢查，居民反應熱烈，院方擬於1月16及24日，再到本苑舉辦一項名為「荃民健康日」活動，包括各類免費健康班及講座，註冊護士單對單健康風險評估，另有即場量血壓和血管測試，與及協助有需要居民申請政府贊助的糖尿及高血壓篩查等。委員認同對居民大有裨益，歡迎「仁濟」再次提供這類地區服務，屋苑方面會全力支援配合。
e.	接獲賽馬會一項「回收轆轤流動環保計劃」的推廣，其流動回收車擬於1月9及23日於第4座藍閘位置為居民回收書籍紙張、玻璃塑膠類環保物品，如反應理想，未來或考慮長期定期派車入屋苑進行回收。法團認為活動有利居民，加上免費，故表示同意及支持。惟本苑因有一直合作的衣服回收承辦商，因此是次活動將不會回收舊衣物。
f.	賽馬會另有一項名為「精準防控早發性糖尿病計劃」的推廣活動，內容包括糖尿病風險評估外展活動、高風險人群進一步檢查及為期2年的風險干預等，而大部份費用馬會慈善基金已提供資助，僅確診患者需自行支付後續診金和藥費。委員同意如此活動日後如需借用遊樂會場地或其他資源協助推廣，將會支持及盡力配合。
g.	有關2025至2026年度滅蟲服務新約於完成招標後，已約見各家競逐承辦商作進一步詢問及評估，委員初步建議揀選標價最低的「Amala Limited」（1年合約\$217,200）。由於部份承辦商仍未回覆管理處的問題，而舊合約至年底將結束，故亦可選擇與現承辦商「碧瑤」延標1個月，待集齊承辦商回覆後再作決定。委員詳細審視「Amala Limited」公司背景和現時承接工作履歷後，認為合適，又有如對服務不滿意可提前終止合約條款，加上價錢與次標相差逾8萬元，故最終決定直接揀選「Amala Limited」。
h.	農曆新年活動定於明年2月9日星期日年初十二早上11時（吉時）在A車場對出空地舉行，如往常一樣，另大除夕夜法團委員將在天后廟上香為屋





# 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



	苑祈福 (歡迎居民參加)。管理處申請預撥籌備經費為 10 萬元, 包括拜神香燭、燒豬、舞獅服務、盆菜宴及其他宣傳裝飾物品、工作人員利是其他雜費等, 實報實銷, 獲委員通過。 <i>*見議程 5.17</i>
i.	有關舞龍獅承辦商, 今年會參考「華懋」全集團報價, 最低標為過往數年本苑一直選用的「香港毅勇龍獅團」(\$31,800), 費用包括梅花樁表演、金龍行大運、醒獅表演、醒獅祈福、各座採青等, 委員通過揀選「毅勇」。
j.	今年新增盆菜宴活動, 管理處已就菜色找了多間報價, 包括「源苑盆菜」、「悠田盆菜」、「南苑盆菜」及「大歡喜盆菜」等, 其中「源苑」、「悠田」、「南苑」當日均有檔期, 「大歡喜」沒有期。助理物業經理表示, 「源苑」為正宗圍村盆菜, 水準一向有口碑, 值得推薦, 惟價錢偏貴, 「南苑」價錢雖較便宜但坊間試食風評較差, 建議不考慮; 至於「悠田」未曾接觸無法給予意見。
k.	有委員提議可向承辦商查詢添加髮菜、蠔鼓及鮑魚的費用, 另「屏山盆菜」索取報價再比較, 助理物業經理指因安排賣票需時預計活動前 1 個月前要將貼告, 希望盡早決定。委員商議後認為「源苑」太貴 (\$2,200-\$2,500), 「悠田」菜色價格均合適 (傳統\$1,388/富貴\$1,888), 可作為首選, 委員建議由於即場未能達成共識, 最終揀選結果定為 1 月 3 日。 <i>*會後跟進: 「屏山盆菜」表示當日無期, 而「源苑盆菜」因負責任人緊急入院未知康復情況暫不接受預訂, 現只能揀選「悠田」的傳統盆菜宴, 「悠田」表示另加髮菜、蠔鼓及鮑魚需加多\$212 即每圍\$1,600。</i>
l.	有關訂購燒豬方面, 今年共訂購 6 隻, 供應商為「林記燒臘», 每隻燒豬 \$2,988 送 1 雞 1 鴨, 總支出 \$17,928, 另會加購紅腸。由於去年活動分派燒肉的時間因訊息發布與實際執行有偏差導致產生混亂及居民投訴, 因此主席指示今年要做好現場部署。
m.	有第 2 座業戶要求將網球場開放時間提前至早上 7 時, 另認為雷暴警告生效時可毋須關閉戶外場地。法團認為現時遊樂會及網球場早上 8 時開門的時間已很合適, 亦需配合保安交更時間, 另雷暴警告時封場是考慮到居民安全及保險不會賠償問題, 因此不會改變現狀。
n.	仁愛堂流動中醫車服務提出 2025 年續約要求, 法團批准。
o.	11 月份注射流感針活動已順利完成, 其中「那打素」針數為 264, 其中 60 針須居民自費; 至於「劍苗」針數為 111, 居民自費 42 針。
<b>11.4 保安及交通小組</b>	
a.	上月常會報告 10 月份充電車位錄得反常的 \$6,379.53 盈餘, 管理處查證後發現為 4 號位電錶有故障提供錯誤數據所致, 會計主任及後再作估算, 修正後應為稍微虧蝕 \$215.5。至於 11 月份因計算程式有誤, 未能算出準確數據, 待重算後在下次報告 11 及 12 月份的數據。





# 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



	b.	11 月份鎖車共 23 架，解鎖費收入 \$7,360，並沒有鎖車上訴。
	c.	農曆年前後加強保安冬防增加人手更次一事，管理處有以下安排：
	1.	冬防實施日期由 1 月 24 日至 1 月 31 日，共 8 日；
	2.	夜更增加 2 名保安，每晚進行 3 次外圍特別巡邏（每日提交 3 次巡邏路線紀錄供存檔），共 16 更。
	3.	非巡邏時段截查可疑人士及外來車輛。
<i>*有關建議及預算獲得通過，詳見議程 5.16</i>		

12.	其他事項
12.1	有關興建 11 號新幹線一事，地政署於上月 15 日已回覆收到法團表達反對意見的信函，並紀錄在案。
12.2	第 12 座紅外線照射全幢外牆牆身的影像報告已完成，發現一般風險有 149 處，中度風險 53 處，高度風險 17 處（將優先處理），其中 6B 單位已做維修，其餘位置將陸續與相關業主聯絡，安排進一步檢查。
12.3	第 16 座紅外線照射全幢外牆牆身的影像報告已完成，發現約 40 個風險位置，管理處待集齊數據後會着手跟進。主席指示，須額外加費向承辦商索取補加維修面積呎吋的評估報告。
12.4	第 12 座無障礙通道業戶問卷調查已有結果，結果收回 87 份，其中 70 份贊成興建，反對及無意見各 7 份，無效票 3 份。由於贊成票數足夠該座業戶的半數，故可開聘請顧問公司的流程。連同第 19 至 21 座，現時已有 4 個座別落實增建無障礙通道，另第 18 座及 17 座業主分別於座談會及來信反映希望加建無障礙通道，要求管理處發問卷，了解該座業主意向。
12.5	有關商場側一塊用地未來興建新樓盤一事，城規會原定 12 月 6 日舉行的會議將延期舉行，新的開會日期尚未公布，管理處會保持關注，及向居民發放更新資訊。
12.6	有關第 18 座 14 樓因業戶投訴其放置門外的鞋經常遭惡意搗亂，管理處擬在走廊公眾地方加裝閉路電視監控，並向該樓層全部 4 個單位發出問卷，結果 3 戶贊成一戶反對，獲大多數同意下稍後將安排安裝，並會發通告通知該座的業戶。
12.7	早前電訊供應商「HKT」來信有意在第 21 座天台設置發射站，經管理處進行意見調查後，贊成為 38 票、反對為 23 票，委員商討後指「HKT」提交的報告未有證明影響鄰近業戶健康，惟沒有人能承擔相關健康責任，故即使只有一票反對，計劃都會被擱置。
12.8	管理處推薦 5 家過往曾合作且表現滿意的承辦商加入屋苑認可承辦商名冊內，分別為 1.「建樺印刷公司」、2.「康利設備有限公司」、3.「益同建設有限公司」、4.「思遠工程顧問有限公司」、5.「美潤達管業國際有限公司」，獲委員同意。
12.9	接獲「華懋」通知，調升管理處兩個商場舖份的每月管理費及冷氣費，新收費分別為管理費 \$2,761 及冷氣費 \$4,547。
12.10	保安、清潔及消防服務合約定於 1 月 3 日進行開標。





# 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



13.	下次開會日期
	2025年1月15日(星期三)

會議結束時間：晚上11時40分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2025年1月15日





**第 10 屆管理委員會第 25 次常務會議紀錄**

財務座談會出席紀錄 業主發言內容摘要

- ◆ 2024 年 11 月 29 日第 1-6 座
- ◆ 2024 年 11 月 30 日第 7-14 座
- ◆ 2024 年 12 月 7 日第 15-21 座
- ◆ 2024 年 12 月 14 日第 22-28 座

第 2 座業戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 現時第 2 座升降機在沒有人使用時會自動升至樓層，可否改動升降機程式，在沒有人使用時自動回至地面減少用電量？</li> <li>◆ 現時第 1 至第 6 座升降機是傳統機械式，沒有電腦控制系統，又曾有 2 座業主建議，惟升降機公司報價需要十數萬元，因應大廈財政狀況未有考慮。而因應 2024 年 6 月業主大會已通過第 1-6, 26 座更換升降機，並預計 2025 年上半年開展更換升降機工程，屆時會轉用電腦程式控制升降機，有機會可以設定升降機處於沒有人使用時自動重回地面的功能。</li> </ul>
第 4 座業戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 有關第 1 至第 6 座及 26 座更換升降機工程集資是否有通告通知業主，如有何時會發出？</li> <li>◆ 預計下星期會發出通告及集資付款通知書，每位業主將會收到。</li> </ul>
第 4 座業戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 第 1 至 6 座及 26 座單位業主是長者的話是否就更換升降機工程可以向市建局申請資助？</li> <li>◆ 有關市區重建局「長者自住物業資助」，稍後局方會有信件向各業戶發出，申請表格將安排於各座大堂供有需要業主索取(市建局查詢：3188 1188)。另外有關工程期間例如有需要協助上落大廈的業戶，市區重建局委託東華三院：「社會政策研究有限公司」提供外展社會服務支援，部門將稍後向各業戶信箱發出問卷及批核相關申請（查詢：2511 1548）。</li> </ul>
第 4 座業戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 使用紅外線檢測大廈外牆結構是否有用？管理處是否有指引？</li> <li>◆ 管理處安排合資格承辦商以(ASNT 資格)用紅外線勘察外牆及發出評做報告後，安排對出現潛在危險的外牆進行維修，及以小型工程監管制度向屋宇署申報。</li> </ul>
第 4 座業戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 如收到屋宇署「強制驗樓令」需要進行大廈維修成本是多少？</li> <li>◆ 屋宇署揀選目標樓宇發出「強制驗樓令」是以評分越高收到機會越高的機制進行，考慮的相關因素包括：1)樓齡：30-39 年 0 分，40-19 年 5 分，2)樓宇狀況：例如收到舉報樓宇失修投訴給予 5 分。而本年有一名豪景花園業主向屋宇署投訴豪景花園第 7 座及 16 樓宇欠缺維修保養的個案，就以上投訴，豪景花園會在屋宇署樓宇評分計分制度下被加 5 分，而加上兩年後第一期樓齡會屆滿 40 年會再加兩分。</li> </ul> <p>如果收到屋宇署發出的強制驗樓令後，屋苑需要在期限內聘請合資格人</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>員進行驗樓，驗樓報告中會列明樓宇需要維修的地方，屋苑需跟從報告項目進行維修，完成維修後安排合資格人士驗收，再向屋宇署提交報告，而當中牽涉的維修項目有機會達致十多項以上，維修金額將會難以估計。(另請參閱 2024 年 10 月 16 日 第 10 屆管理委員會第 23 次常務會議：議程 5. 「屋宇署視察屋苑外牆情況及跟進事宜」的會議記錄。)</p>
第 14 座業戶	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 第 14 座加幅 2% 比預期低，假使樓宇要有額外維修開支，這樣就會容易集資？</li><li>◆ 以第 14 座來說，大廈有超過 3 個月的儲備基金，仍在安全指標線，暫時未見大廈及地底喉管有突然的大型維修開支，所以暫無集資需要。假如有突發性的大型支出，管理公司及法團會向業主交代工程的必要性及預算，再按需要籌備座談會向業主們交代情況。</li></ul>
第 14 座業戶	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 財政預算草案建議管理費每年加少少，雖然加得不多，但令人感覺年年加費，感覺不太好，倒不如大約隔兩年加一次，一次性加額多些。這樣可以給業主”唔使年年都加管理費”的感覺。</li><li>◆ 根據建築物管理條例(第 344 章)附表 3 第 1(2)條，任何業主有權收集不少於 5% 業主簽署，便可要求管理委員會主席應要求啟動特別業主大會，提出相關議案並進行「公投」，如獲業主大會過半數通過相關議案，法團及管理公司必需跟隨及執行。</li></ul> <p>本苑曾於 2012、2016、2019 年，分別有業主啟動上述機制而推翻管理費的加幅，令部份座別繼續依賴該座儲備補貼日常開支。</p> <p>有些座別就推翻加幅的議決後，儲備足夠的座別可以面對上述安排，但儲備不足的座別便會出現需要集資才能維持日常運作的情況，例如第 1 座(2020 年)、第 4 座(2022 年)及第 6 座(2022 年)。</p> <p>就上述三次經驗，管理公司及法團盡量每年管理費的加幅都只是少許的增長，令業主比較容易接受，亦可以避免未出席座談會/未有檢閱財政預算案文件/未理解內容的業主而出現誤判。</p> <p>因此每年出現財政預算座談會，與及不同形色的座談會，目的為提供加強業主對屋苑運作的理解，並設立業主/法團/管理公司能當面溝通的平台。</p>
第 14 座業戶	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 於第 14 座樓下近馬路邊靠牆身花槽，草叢不齊整，很不美觀。</li><li>◆ 會通知屋苑花王處理。</li></ul>
第 18 座業戶	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 大廈後門出入口建議加裝扶手</li><li>◆ 會安排工程部檢視及跟進</li></ul>
第 18 座業戶	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 查詢第 11 座為什麼很多年前已可籌組及完成無障礙通道設施？</li><li>◆ 當年(2008 年 1 月常會通過)是由法團主導籌組，亦因應該座當年財政儲備足夠，法團以「代議士」角色跟進及經過會議通過及向該座業主公佈有關安排，該工程亦毋須業主集資進行有關工程。</li></ul> <p>相比現時部份座別大廈財政儲備未有空間容許改善工程，而進行無障礙通道需</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>要業主集資，因此主導權交回業主自行決定。</p> <p>而現時根據各座財政情況，要先管理費收支平衡的問題，才能踏入正常儲蓄，方能有空間啟動改善項目的計劃。</p> <p>因應各座大廈財政獨立情況，而現時部份大廈儲備未能足夠支付工程，如籌備建造無障礙通道或需要集資進行，因此主導權交由該座業主決定。</p>
第 18 座業戶	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 所知第 19-21 座已獲該座過半數的業主啟動籌備無障礙通道的工作，可否一併連同第 16-21 座再推動？</li><li>◆ 本苑於 2023 年中向各座發出無障礙通道問卷，問卷形式是長期收集，交由各座業主自行決定需要性，以過半數贊成票為啟動籌備門檻。當時第 20 座為唯一獲得過半數而籌組的座別，其後因 19-21 座的階梯升機問題引伸再向 19, 21 座業主特別召開無障礙通道座談會及諮詢，最後總結為 19, 20, 21 獲過半業主贊成票下一併處理。</li></ul> <p>而往後亦有 12 座業主於茶敘得悉事件及其後亦書面要求再向 12 座業主提出，因此再印刷問卷予有關座別。</p>
第 21 座業戶	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 明白大廈開始老舊，將來需要面對較大型的維修，又或將來收到政府強制驗樓令。但以現在大廈財務情況，大廈儲備不足支付，屆時需要一次性集資。建議研究引入「未雨綢繆」的理才方案，如每月額外增加 3 數百元作為大廈儲備，以便將來面對較大開支以可以使用，減低業主即時集資的財政壓力。（例如太古城，即使面對大廈大維修，因應儲備足夠，業主不用集資的最佳例子。）</li><li>◆ 又參考沙田第一城亦是有儲蓄的安排，每戶於管理費以外額外恆常付出 \$100 作為儲蓄。<ul style="list-style-type: none"><li>■ 惟本苑以過往曾加管理費被推翻的經驗，反映本苑各業主對財政壓力的接受程度不大一致，如本苑於恆常收支的管理費以外額外付加更多儲蓄的安排未必能夠得到接受。</li><li>■ 如大廈收到政府強制驗樓令，一般有兩個方案：1) 外牆全拆全清重鋪外牆（費用為高價項目），2) 檢測及執修問題位置（相對成本較低，但保固期較短）；惟工程顧問或承辦商因應利潤較高，會推銷外牆全拆全清鋪外牆方案，以推高工程金額，從而另外引伸圍標及不合理工程費的風險，例如「穗禾苑」的個案，亦被業主們質疑造價太高。</li><li>■ 如大廈收到政府強制驗樓令，而又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，惟本身申報進入「招標妥」平台內的工程顧問/承辦商門鑑相當低，是否有圍標集團份子在內亦存疑。</li><li>■ 而相關資助機制內，政府亦委託一家獨立公司對大廈進行工程估價，而估價目的並非針對業主權益而設，主要是就工程估價結算後，評估資助大廈金額及合資格長者等資助的行政工作，重要問題是政府不會就估價作出評論，例如報價是否合理。（如剛才提及「穗禾苑」的個案）</li><li>■ 因此如大廈收到政府強制驗樓令，大廈又或個別合資格業主又欲獲得政府相關資助，必需透過政府「招標妥」平台進行招標，因而圍標風險仍然存在，故各業主亦要防犯及提高警覺。</li></ul></li><li>◆ 補充關於反圍標的工作：</li><li>◆ 管理處於每月的業主茶敘內有分享反圍標資訊的環節，向業主介紹及加深對建築物管理條例的認識，從而防止圍標集團操控業主大會及通過不合理工程費用的方式。</li></ul>





# 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 21 座業戶	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 業主建議無障礙通道的路線，可否考慮後門出入？</li><li>◆ 業主的訴求及建議會交予顧問研究，不排除任何方案，惟需要符合法例的要求，而後門因應是消防通道，未必能夠在後門建造，如有關方案即使未能成事，顧問亦需要引述法例向業主交代。</li></ul>
第 21 座業戶	<ul style="list-style-type: none"><li>◆ 提及村巴服務，現時滿意相關服務，另反映繁忙時間乘客爆滿，是否只服務豪景花園業戶，車開放使用行李箱，脫班通知問題</li><li>◆ 村巴服務(NR319)本身是由運輸署發牌及監管，而本苑並無與其簽訂服務合約及付服務費用，是乘客支付車資支持該服務路線，其營運模式與「九巴」一樣。<ol style="list-style-type: none"><li>1) 村巴服務(NR319)路線向運輸署申請時是沒規定只有豪景花園業戶乘搭。</li><li>2) 是否使用行李箱由村巴公司決定，惟所知受限於班次、村巴行李門設計、過往曾開放使用的經驗，最終停止使用。</li><li>3) 脫班問題已向村巴公司反映，遇有時盡量通知管理處及保安以便協助發佈訊息，有望改善通報機制。</li></ol></li></ul>