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：2025-0219-10G27

第 10 屆管理委員會第 27 次常務會議紀錄

日期：2025 年 2 月 19 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）

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。	** 最終出席委員為 8 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 27 次常務會議紀錄**
	管委會通過第 10 屆第 27 次常務會議（10/4/2025）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 8 座 11 樓 C 室主人房及睡房外牆紙皮石維修工程，**（預算$14,740-$16,200）**，棚首選置匯、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*	
	4.2	通過第 9 座 20 樓 F 室主人房及睡房外牆紙皮石維修工程，**（預算$11,020-$12,200）**，棚首選置匯、石首選聯合。	
	4.3	通過第 10 座 2 樓 D 室客廳及主人房廁外牆紙皮石維修工程，**（預算$17,020-$18,400）**，棚首選置匯、石首選聯合。	
	4.4	通過第 16 座 5 樓 C 室客外牆紙皮石維修工程，**（預算$29,840-$31,800）**，棚首選柏樂、石首選聯合。	
	4.5	通過第 1 座天台升降機士坡令維修工程：	
		a.	士坡令維修工程（**聯合/$24,300**），是項工程共接獲以下 6 份報價： **1. 聯合（議價後$24,300）**、2. 萬麗（議價後$44,388）、 3. 三興（$48,800）、4. 為你（$54,000）、5. 勝記（$61,800）、 6. 海龍（$74,000）
		b.	原廠保養承辦商派師傅現時監察及支援 3 個工作天費用（**耀天/$14,400**） **a+b 總計$38,700*

4.6 通過第 2 座安裝食水豬膽控制線工程（俊浩/$27,000），是項工程共接獲以下 3 份報價：
1. 俊浩（議價後$27,000）、2. 東源（$44,800）、3. 胡聰（$58,000）

4.7 **通過**第 5 座更換地下泵房食水泵工程：
- a. 購置力霸 Superpower SPLV 15-7/F 型號食水泵（**力霸/$12,800**），以上採購共接獲 2 份報價：
  1. 力霸（$12,800）、2.凱達（$14,500）
- b. 購買更換水泵所需物料（**集成/$2,858**）。
- c. 更換水泵代工費（**胡聰/$7,950**）。

a+b+c 總計$23,608

4.8 **通過**第 18 座地下泵房安裝避震器支架（**俊浩/$17,600**），是項工程共接獲以下 3 份報價：
1. 聯合（$18,800）、**2. 俊浩（議價後$17,600）**、3. 偉保（$52,900）

4.9 **通過**第 19 座小橋流水更換力霸 Superpower 80SSF22.2 潛水泵（**力霸/$13,000**），全苑帳。

是項採購只接獲單 1 份報價

4.10 **通過** B 車場天台成人泳池、兒童池及洗腳池膽紙皮石掃口代工費（**聯合/$49,500**），全苑帳，本苑 4 家代工合約承辦商標準報價如下：
1. 胡聰（$47,250）、**2. 聯合（$49,500）**、3. 俊浩（$49,500）、
4. 三興（$54,000）

4.11 **通過**第 2025-2029 年度全苑代工合約承辦商，包括 A 級或以上電工（大工）及非技術人員（細工）的標準報價。最終在 5 家承辦商中揀選其中 4 家，日後將以價錢、施工期及公司專項等因素分派工作。

承辦商	胡聰	聯合	俊浩	三興	偉保
2025-2027	**大 $1,600** **小 $1,050**	**大 $1,600** **小 $1,100**	**大 $1,770** **小 $1,170**	**大 $2,250** **小 $1,800**	大 $4,000 小 $2,000
2027-2028	**大 $1,600** **小 $1,050**	**大 $1,600** **小 $1,100**	**大 $1,820** **小 $1,220**	**大 $2,450** **小 $2.000**	大 $4,500 小 $2.500
2028-2029	**大 $1,600** **小 $1,050**	**大 $1,600** **小 $1,100**	**大 $1,860** **小 $1,260**	**大 $2,600** **小 $2,050**	大 $5,000 小 $3,000

偉保未被揀選

4.12 **通過**第 12 座 21 樓 D 室主人房外牆維修工程（**棚柏樂/石海川**）：
- **a.** 搭棚檢查（**$4,500**）
- b. 維修紙皮石（**$7,800**）
- c. 後加棚架（**$2,100**）

a+b+c 總計$14,400

4.13 **通過**第 11 座 13 樓 F 室睡房外牆維修工程（**棚柏樂/石海川**）：
- a. 搭棚檢查（**$3,300**）
- b. 維修紙皮石（**$7,200**）

a+b 總計$10,500

4.14 **通過**第 1 至 28 座大廈門禁及對講機系統保養，原保養商「安高」同意按舊合約價錢續延約 8 個月至 2025 年 12 月 31 日（**$51,200**）、由各座別分攤。

合約到期時，大廈門禁及對講機系統保養，屋苑閉路電視、物聯網車閘及車牌識別系統將一併進行招標

4.15 **通過**第 1 至 28 座、A 至 D 車場及商場按清洗水缸服（食水缸每 3 個月 1 次、沖廁缸每 6 個月 1 次），原保養商「胡聰」同意按舊合約價錢續延約 1 年至

		2026 年 4 月 30 日（**$185,000**）、由各座別分攤。 *合約至 2025 年 4 月 30 日到期，惟 3 月份會選新一屆委員，屆時新委員未必能安排進行見標，故法團同意延約 1 年服務*

5.	**匯報周年業主大會籌備工作進度**	
	5.1	今年的業主周年大會暨換屆選舉定於 3 月 15 日下午 3 時在 A 車場對出空地舉行，2 時 30 分開始登記入場，如至 4 時 30 分仍出席業主數目仍未能達至法例要求，則會宣布流會，並於不少於 45 日內再次召開。
	5.2	管理處向委員展示大會資訊及流程會議通知書的初稿，委員討論後議程次序更改為先進行選聘核數師、保安、清潔服務承辦商等 3 項投票。之後是委員會工作報告及省覽 2022 及 2023 年度屋苑核數報告，最後才進行其餘 3 項有關換屆選舉的項目，包括投票決定第 11 屆管理委員會組成人數(法例規不少於 9 人)、選出全體委員及最後選出主席、秘書及司庫人選，而在投票決選委員前，所有參選人各有 1 分鐘的自我介紹時間。所有投票結束大會亦隨即完結。
	5.3	2 月 28 日將會發出開會通知，授權書方面則沿用過往格式，交收及截止時間（開會前 48 小時，即 3 月 13 日下午 3 時前）等細節均沒有改變，截收授權票當晚，管理處會安排職員協助點算工作。
	5.4	所有座別的大堂將設資料區，展示有關大會的所有資訊。
	5.5	有關有意參與新一屆法團的業主，在投票前一刻仍可報名，如能及早通知管理處，則可有較多宣傳的機會，管理處亦會協助參選人將其宣傳訊息（如有）張貼在資料區。
	5.6	點票服務通過揀選已合作多年的「DATACAP」，開支包括 1.登記服務 $10,700、2.印製選票$18,500 及 3.點票服務$9,800，總開支合共$39,000。
	5.7	是次大會現場將繼續提供茶點，委員商議後決定每份為 1 件三文治及 1 包紙包飲品，屆時管理處會製作茶點換領券，派予登記入場業主，名額預計 400 份，預算開支為每份$12 至 13 元。
	5.8	有關新舊法團換屆交接後，新任法團需繼續處理事項如下：
		a. 業戶對於屋苑養狗的投訴信；
		b. 廚餘機計劃-與環保署簽約後進行裝機；
		c. 與水務署就淡水沖廁工程問題相約 3 月 19 日開會；
		d. 處理 EV 充電易資助計劃、第 1 至 6 座及 26 座優化升降機資助計劃及申請回撥等文件簽批；
		e. 跟進商場側發展用地與及地政署 11 號幹線工程對本苑構成影響事宜；
		f. 跟進處理水務署主動要求為本苑進行地底喉聲納探測事宜；
		g. 跟進第 12 座、17 座、18 座及第 19 至 21 座無障礙通道工程一事，跟進及審閱顧問公司在下半年提交的規劃圖及報告。
		h. 更改屋苑銀行戶口及支票授權簽名的委員名單，各小組的委員分工等。
		i 跟進實量實度地喉招標工作。

6.	**跟進優化升降機資助計劃及相關事宜**

	6.1	第 1 至 6 及第 26 座更換升降機工程何時能夠開展工程，取決於各座座資進程能否順利，根據與承辦商「日立」簽署合約時需即付 15%及訂貨 30%，其後貨到付 20%、安裝完成付 30%、保固期完畢付 5%。因此，合共集資整個工程費 45%為恰當安排。 至今各座已收到的首及次階段集資分別為第 1 座（71%）、第 2 座（65%）、第 3 座（72%）、第 4 座（68%）、第 5 座（67%）、第 6 座（72%）及第 26 座（81%）。陳經理表示至少第一期及第二期需要集到接近 90%以上的金額才可與「日立」正式落訂簽約，會再向未付款的業主發出催繳通知。
	6.2	至於已完成優化工程的 41 台升降機申請市建局資助一事，所有文件已經交齊，只等待局方批核。

7.	**匯報 EV 充電易資助計劃後續跟進事宜**	
	7.1	顧問公司「域合」報告指各停車場內不夠空間增建火牛房、電錶房及電掣房等相關充電設施，並提出在改建商場垃圾房作為替代方案。由於「域合」僅負責設計規劃，而新建議則涉改變土地用途，非其承包的服務範圍之內，故需要另覓土地測量師研究土地用途問題後，再交「域合」跟進。
	7.2	上次會議委員指「域合」的說法過於片面，故指示管理處邀對方會面詳細解釋，陳經理指對方已同意見面並作詳細解說新選址的原因及內容，但確實日期正在安排中，希望在下次業主大會前舉行。

8.	**匯報每月業主茶敍情況**	
	8.1	1 月份的業主茶敍於 1 月 17 日舉行，出席及在線的業戶共 10 位。除一般事務外，今次加插了周年業主大會及換屆選舉的詳情，包括大會相關法例、法團工作、各投票事項包括聘選核數師、保安及清潔服務承辦商的甄選準則，與及講解新一屆法團的參選方法及選舉流程等資訊。
	8.2	下一次業主茶敍將於 2 月 21 日（星期五）晚舉行，上述有關周年業主大會的介紹仍然保留。

9.	**各小組事務報告**		
	9.1 財務小組		
		a.	有關各座財政儲備，陳經理稱 2024 年調升了管理費，各大廈財政有所改善，有部份座別的總儲備已重返超過 3 個月管理費總和的安全線。所有資料均詳列在屋苑財務報表，並有貼出通告及上載法團網頁，供業戶參閱。
		b.	將由「富邦銀行」轉帳 500 萬至「滙豐銀行」，作為支付屋苑恆常開支。
		c.	由於法團換屆在即，根據過往經驗，換屆時因涉及授權簽名委員變更而需向銀行辦理轉名手續的程序繁複需時，為免因此令屋苑支付各類帳項受阻，故特別由「富邦」預先調撥多 800 萬至「滙豐」，以應付法團換屆轉名手續期間的開支需要。
		d.	有關第 7 座集資維修地底喉集資$340,472 一事，集資通知於去年底發出後，至今該座 132 戶中，有 97 戶已經付款，已收款項$254,306，尚有 35 戶共$86,263 未收齊。管理處將發出最後催繳通知書，逾期未付者將按既定機制入稟小額法庭追討。

e.	上月入稟小額法庭的 19 宗欠交管理費個案，截至開會前有 14 戶已經繳款。未繳款的 5 戶的個案已按機制，於 2 月 10 日交小額法庭仲裁，現待候判決，如判屋苑勝訴，將再發信提出最後限期繳付本金連訴訟費用，再不理會者單位將被釘契。
f.	有關室外公用設施如汽水機、智能櫃等需向就近座別借電，管理處均有紀錄並於年終結算後，將有關電費回撥至供電大廈。上年度已完成結算。由全苑回撥至各樓宇款額如下：A 車場（$1,038.69）、B 車場（$6,131.60）、D 車場（$6,823.05）、第 2 座（$7,998.79）、第 17 座（$4,681.71）、第 21 座（$2,238.82）、第 24 座（$4,145.60）；至於充電車位回撥至全苑帳，去年總數為$578,044.03，惟因數額較大，故由會計主任作月結處理。
g.	保險個案：去年有私家車失控撞毀第 1 座前行人路欄杆，涉事車主的保險公司已經賠款結案。
h.	屋苑核數報告方面，2022 年度法團帳及管理公司帳及 2023 年度的法團帳均已由核數師簽署作實，至於 2023 年度管理公司帳預計下星期亦會簽妥，並於周年業主大會上公開予業戶省覽。
9.2 工程小組	
a.	水廠路行人路口地底喉工程，涉及的 1 條消防喉及 1 條去水渠（垃圾房）已經完成維修。總工程費為$253,598，由於此消防喉及去水渠為與商場共用，故商場會分擔大部份費用共$188,666.24，全苑則須支付$64,931.76。
b.	第 7 座更換地下食水及沖廁喉工程已經完成，總工程費$340,477.50。管理處補充，稍後園藝部會重建該處花槽及補種植物。
c.	第 16 至 21 座大堂外圍清除地面防滑貼及重貼工程已經完成。
d.	為配合廚餘機使用在第 4、8、15、16、21 及 28 座地下安裝插蘇的工程已經完成。
e.	商場水廠路重新做廁水泵房線路工程，現時已拆除原有連接水廠路廁水泵及污水泵房的電線，於水廠路泵房重新接駁 3 台廁水泵的工程已經完成。相關的 WRI 完工證明書已交機電署。另一份 WR2 定期測試證明書則由承辦商「俊浩」負責，現時仍在處理中。
f.	較早前本苑 3 個泳池招標承辦商代辦 WR2 定期測試證明書，其中 B 池已完成，但由於心池及第 2 座側泳池現時已經停用，故工程部建議在不影響水泵的情況下，廢棄所有電燈火牛後改為申請 WR1 完工證明書，日後毋須再做 WR2，泳池牌照亦不會受影響。委員同意此做法，助理工程主任稍後將製備一份拆除不合規格設施的報價單，完成後才入紙向機電署申請 WR1 完工證明書。
g.	A 至 D 車場天台實量實度重鋪士坡令工程上月已完成招標，分析後已要求承辦商提交補充文件，經檢視價錢後最低價的 3 家分別為「聯合」、「海川」及「創峰」。其他附帶條件亦以「聯合」較佳，委員商議後決定揀選「聯合」。
9.3 康樂及環境衛生小組	
a.	新年活動已完成結算，總支出$94,113.95，而獲得贊助$30,800，另「華懋」的一筆$10,000 的贊助金稍後才到帳，故遊樂會基金最終實際補貼為$53,313.95。

		b.	日間行大運環節今年特別熱鬧，追隨者眾，龍獅表演十分精采，期間獅隊拋出的生肖公仔極受歡迎，惟表現期間有居民行近梅花樁構成危險，明年或考慮設定安全距離。另外，業戶對派燒肉水果的環節非常踴躍，秩序良好，整體獲居民讚賞，其他投訴及意見，均已紀錄在案，明年再辦時會加以改善。 今年的活動新增了盆菜宴，最終圍數雖較預期少，但氣氛熱烈，又聘用了司儀和歌手助陣，帶動現場氣氛，更加插卡啦 OK 環節，現場街坊相當投入。 **承辦商指贈送的公仔有限，法團如有意額外派送，建議明年可考慮自行訂購。*
		c.	管理處補充，今年訂購 6 隻中型燒豬，但明顯較往年細隻，加上輪候者眾多，只能僅僅夠派，因此建議明年確定每隻燒豬的重量，又或考慮增購至 8 隻，以應付需求。
		d.	清潔服務合約已完成回標分析及見標，並要求競投公司提補充資料。
		e.	泳池服務合約共接獲 11 份回標，回標分析已完成，其中 4 家條件不符不會考慮，其餘 7 家中，標價最低的前 5 位分別是「躍動」、「潘咪咪」、「澳柏」、「信倡」及「達一」，其如兩間為「蔚藍」及現承辦商「信日」，現場委員聽取據管理公司的回標分析及調查結果後，最終決定只安排「蔚藍」及「信日」見標，見標日期為 2025 年 3 月 3 日。
		f.	遊樂會冷凍櫃供應商較早前來信表示有意續約 1 年，並每月支付屋苑租金 $1,500，委員同意續約 1 年，合約至 2026 年 2 月 22 日。
	9.4 保安及交通小組		
		a.	保安服務合約已完成回標分析及見標，並要求競投公司提補充資料。
		b.	人手招聘方面，「正誠」表示其公司為全港第一家從內地招攬員工的保安公司，外勞保安員平均年齡較為年青，公司更會提供宿舍，該外勞所簽定的合約亦只能服務豪景花園，如被投訴被解僱將沒法在其他屋苑任職，加上本港薪酬較內地高，故員工將非常珍惜工作，整體保安質素亦可大大提高。反觀「佳衛」雖承諾會聘請足夠人手，但未能提供具體計劃，故「正誠」在員工方面佔有優勢，屆時會將以上信息告知業主以作參考。
		c.	「正誠」更承諾提供一項增值服務，就是購買電動保安車，而在屋苑內由其公司自費敷設的充電裝置，閒置時可借出供有需要業戶租用。
		d.	由於估計「安民」中標機會極微，而「正誠」將引入外勞保安員，意味着現時保安團隊將有人事大變動。惟「正誠」表示會盡可能留用現主管人員及表現出色的隊員。現時管理處按各隊員表現有一張清單，部份表現欠佳的將被淘汰，亦有部份會要求新承辦商留用，至於其餘隊員會被安排一次面試，以決定去留。
		e.	1 月份鎖車共 24 架，解鎖費收入$7,390，並沒有鎖車上訴。
		f.	1 月份充電車位共錄得$7,019.89 利潤。
		g.	負責車場的物業主任最近呈辭，理由是車場事務工作太過繁重，一人之力無法應付。管理處亦同意車場工作量大，需要增加一名車場助理，其薪酬開支會由 4 個車場分攤而非入全苑帳，委員對此無異議，指示管理處着手招聘。

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

10.	其他事項	
	10.1	有關商場側發展用地事宜，不少屋苑居民致函城規會發表意見，惟多為不具名信件，城規會無法回覆，故要求管理公司將 3 月 14 日會召開一審批會議的消息轉達居民，陳經理表示已將該通告貼出。
	10.2	屋苑有一宗狗主與居民之間爭執，最終報警求助的個案，及後管理處接獲律師信，代表其匿名委託人要求屋苑提供該狗主的資料。由於投訴人未有表露身份，亦無提供任何政府部門頒發的命令，而管理公司服務對象為本苑的業主，加上涉及個人私隱，因此管理處將拒絕提供資料，並要求律師行透露其代理人身份，否則法團將按機制不予處理，相關的回信已草擬完成，經屋苑法律顧問覆核去信回覆。然而，陳經理指經內部調查後，將事件列為滋擾個案處理，已發信警告涉事狗主。
	10.3	接獲第 9 座業戶投訴大堂燈光太刺眼，要求改用較柔和的燈泡，法團備悉。

11.	下次開會日期
	由於是次為本屆最後一次常務會議，2025 年 3 月 15 日周年業主大會將舉行換屆選舉，故下次為第 11 屆第 1 次會議，會議將由新一屆管理委員會選出後再行決定。

會議結束時間：晚上 10 時 10 分

THE INCORPORATED OWNERS OF HONGKONG GARDEN 豪景花園業主立案法團

豪景花園業主立案法團
主席 曾兆華
2025 年 3 月 19 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：2025-0219-10G27

第 10 屆管理委員會第 27 次常務會議紀錄

2025 年 1 月 17 日業戶茶敍內容摘要	
5 座	◆ 如何處理欠交 1-6 及 26 座更換升降機集資費用的業戶 ◆ *會先後會向業戶發出催繳通知書及最後催繳通知書，如在限期內未能清繳所有欠款，管理公司將會入稟小額錢債審裁處追討有關費用。*
5 座	◆ 更換保安及清潔公司會否公開公司背景及利益申報 ◆ *現時本苑合共收到 6 間保安公司投標並對每間回標公司作出回標分析，當中列明：公司背景、犯罪案例、有否在過往有服務大型屋苑經驗、調查過往工作經驗是否屬實及查詢過往的服務質素。以上資料會在 2 月 28 日張貼在於各座大堂，並在 3 月的業主大會中將所有文件放在現場供細閱。*
5 座	◆ 如何編制豪景花園保安員的人手安排 ◆ *現時豪景花園保安員：各座座頭(日:27 名;夜 27 名)、車場保安員(日:2 名;夜 2 名)，商場保安(日:1 名;夜:1 名)，公眾部份方面包括正副主管/控制室/外圍巡邏/巡邏車及區長等(日:17 名;夜 15 名)*
5 座	◆ 各區區長的工作職責 ◆ *豪景花園屬開放式屋苑，因此各座大堂的保安為主要防線，而其服務不能離開崗位上門。區長及外圍巡邏保安員為屋苑主要服務人手，例如負責上門處理各類投訴，包括：噪音滋擾、冷氣機滴水、違泊車輛等。*
5 座	◆ 為何大堂座頭 CCTV 鏡頭不能攝錄保安員 ◆ *就此曾咨詢法律意見指保安公司有權拒絕住客在 CCTV 中監視保安員。另外，因涉及私隱條例和安全理由避免有住客長期監視住客出入，因此把座頭的 CCTV 改為只有控制室能看到。*
2 座	◆ 保安員質素比以往低 ◆ *現時保安員薪金比市價低，而且交通位置比較不方便。因此可揀選有質素的保安員的條件較低。*
18 座	◆ A 車場斜路衛生情況欠佳 ◆ *會反映予清潔公司加強清潔。*
5 座	◆ 法團簽批文件有否留底及可否查帳 ◆ *法例所有簽批文件都會儲存六年。每一位豪景花園業主都可以按法例賦予的權力查核帳目，而業主可以先清晰列明所需查核的文件，管理處會提供有關文件。*