



檔案編號：2025-0416-11G01

第 11 屆管理委員會第 01 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2025 年 4 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）、湯家維（司庫）、劉浩良、柯錦光、柯均霖、郭佩嫻、黃碧貞、黃楊慕蓮、張德明、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）、黃立基（助理工程主任）、葉文輝（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。 * 最終出席委員為 11 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（最後一次）常務會議紀錄
	管委會通過 19/2/2025 第 10 屆第 27 次常務會議會議紀錄。
4.	通過 2025 年 4 月 2 日業主周年大會會議紀錄
	管委會通過 2025 年 4 月 2 日業主周年大會（延期會議）會議紀錄。
5.	介紹法團日常運作及分工、請購批款機制及流程
1.	第 11 屆法團管理委員會由 12 名委員組成，其中 9 位為連任委員，新任委員共 3 人，故須向其介紹法團運作、會議規程（根據建築物管理條例）、請購批款機制（根據建築物管理條例及德勤指引）委員守則及對應業戶投訴（歷屆法團商議自定）等事項。
2.	有關詳情分別製作成 4 份內部指引文件，所有規章沿用多年，並會適時檢討及更新。
3.	陳經理向委員展示及簡介以下 4 份文件的 2025 年 4 月最新版本：
a.	法團常務會議規則 *附件 1
b.	對管委員委員行為的規範 *附件 2
c.	管委員就處理一般採購/緊急採購/工程及零用現金批款內部指引 *附件 3
d.	業戶投訴/匿名投訴信件/電郵的處理程序 *附件 4
4.	新舊委員對文件內容大致了解，現時並無任何新修訂動議。4 份文件將按慣



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



	例夾附於每屆第 1 次常務會議紀錄之內，以供備考。
5.	委員分工方面，由於屋苑規模龐大，日常需要法團簽批的文件眾多，其中以採購及付帳類別最多，支票簽批因涉及銀行戶口及金錢往來，故不同銀行戶口的轉帳、定期戶口續存及各類支帳支票，均會採用不同授權委員的簽名組合的制度，如涉及管理公司的重要票據更需由「華懋」加簽，以作保險。為減輕委員工作量及避免行政及財務延誤，歷屆法團均將各類文件或支票的授權簽署分工。 <i>*有關和銀行帳戶及授權簽票委員分工，見議程 8</i>
6.	陳經理簡介管委會屬下 4 個工作小組，即工程、財務、保安及交通及康樂及環境衛生小組的職能，小組雖無實際權力，但屋苑各類事務可透過小組進行先導討論，有了一定的共識後提交到常務會議決議，有助提升決策效率。每小組皆設小組召集人及副召集人，其中財務小組召集人按歷屆傳統自動由法團司庫出任，組員方面所有委員皆自動成為各組成員，可全方位參與屋苑事務。 <i>*每小組召集人及副召集人，見議程 7</i>
7.	陳經理補充，自 2009 年 8 月 15 日業主周年大會，議決通過由「豪景花園管理有限公司」代管的所有資產撥歸豪景花園業主立案法團自行管理，時任法團管理委員會引入一份《德勤指引》，以規範屋苑內部各式運作，可理解為屋苑的「家規」，其中最主要是有關工程採購、服務合約的程序、文件簽批流程和守則。
8.	委員一致通過常務會議開會當晚，出席委員的晚膳津貼上限由每人\$100 調升至\$120（憑單報銷）。至於會議遲於晚上 10 時後結束，有關職員回家可獲的士津貼（憑單報銷），即時生效。
9.	另職員於常會前因需準備開會文件而導致的超時工作，或其他特別工作安排，亦可享有晚膳及的士津貼，累積的超時鐘數可以申請補假，委員對此無異議。
10.	物業經理及助理物業經理各有一個工作電話號碼，服務費由屋苑基金支帳。

6.	簡介《2024 建築物管理（修訂）條例》及《競爭條例》								
1.	陳經理解釋，由於法團委員對於屋苑開支有決策權，日常接觸如合約招標，採購物料、外判工程等均涉及金錢交易，因此法例要求持份者需要進行利益申報的部份條文，對於法團委員非常重要，簡介了《2024 建築物管理（修訂）條例》及《競爭條例》，而《2024 建築物管理（修訂）條例》，是政府於 2024 年 7 月 12 日刊憲，將於 2025 年 7 月 13 日正式實施。此修訂旨在加強業主立案法團（法團）及其管理委員會（業委會）的問責性與透明度，防止貪污及不當行為及保障業主權益，特別針對大型維修工程及採購程序，與及法團委員的利益申報等，修訂重點有以下 4 項：（詳情參閱相關法律條例條文） <table><tr><th colspan="2">a. 加強採購程序規管</th></tr><tr><td>1.</td><td>強制招標要求：對於大型維修工程或高價值採購，法團須遵守更嚴格招標程序，包括擬備招標書、邀請標書、開標、評標及簽約等步驟。</td></tr><tr><td>2.</td><td>行為守則：法團委員、物業管理公司及相關人員須遵守行為守則，避免利益衝突，並需就潛在或實際的利益衝突作出書面申報。</td></tr><tr><td>3.</td><td>限制參與：有利益衝突的人士須避免參與相關的會議或採購活動，以</td></tr></table>	a. 加強採購程序規管		1.	強制招標要求：對於大型維修工程或高價值採購，法團須遵守更嚴格招標程序，包括擬備招標書、邀請標書、開標、評標及簽約等步驟。	2.	行為守則：法團委員、物業管理公司及相關人員須遵守行為守則，避免利益衝突，並需就潛在或實際的利益衝突作出書面申報。	3.	限制參與：有利益衝突的人士須避免參與相關的會議或採購活動，以
a. 加強採購程序規管									
1.	強制招標要求：對於大型維修工程或高價值採購，法團須遵守更嚴格招標程序，包括擬備招標書、邀請標書、開標、評標及簽約等步驟。								
2.	行為守則：法團委員、物業管理公司及相關人員須遵守行為守則，避免利益衝突，並需就潛在或實際的利益衝突作出書面申報。								
3.	限制參與：有利益衝突的人士須避免參與相關的會議或採購活動，以								



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 | 3

		防止利益輸送。
	4.	文件保存與查閱：所有與招標相關的文件須保存至少 6 年，並在合理要求下供業主查閱。
	b. 會議記錄與財務報表規定	
	1.	會議記錄：須清楚紀錄親自投票的總票數及由代表投票的總票數；須在會議日期後的 28 日內，向每名業主及租客代表提供經核證會議紀的副本。
	2.	財務報表審計：調整財務報表的相關規定，包括要求每年總收入或總開支(或兩者)超過或相當可能超過 50 萬元的大廈，不論單位數目為何，均須審計財務報表。
	c. 引入刑事責任與嚴格責任制度	
	1.	刑事責任：不遵守保存會計帳目的支持文件、會議紀錄、招標文件和委任代表文書的行為，一經定罪，相關人士（包括負有責任的管委會參與者）可被判處第 4 級罰款(25,000 元)。
	2.	嚴格責任制度：即使無犯罪意圖，若未能履行法定義務，仍可能被追究責任。但若能證明已盡合理努力防止違規，可作為抗辯理由。
	d. 公司業主代表機制	
	1.	授權代表：公司業主可授權代表出席法團會議並行使投票權，該代表的投票將視為個人投票，而非代理投票。
2.	陳經理補充，附上述 a. 部份，法團委員對於如投標期間等一些機密資料，例如價錢等資料訊息，在管委會作出決策前應恪守不向第三者洩露，及避免在管理委員會會議場合以外討論，以免誤墮法網。	
3.	任何人懷疑或發現有貪污/違反《競爭條例》等行為，應立即舉報： 「廉政公署」舉報貪污熱線：25 266 366 「競爭事務委員會」舉報熱線：3462 2118	

7.	選出各工作小組召集人
	1. 法團司庫湯家維自動成為財務小組召集人；副召集人暫時未有人選。
	2. 工程小組召集人由柯均霖委員擔任，副召集人暫未有人選。
	3. 保安及交通事務小組召集人由秘書李家雄擔任，副召集人由委員柯錦光擔任。
	4. 康樂及環境衛生事務小組召集人由黃碧貞委員擔任，副召集人暫未有人選。
	5. 由於有委員缺席或未能即場作出決定，故 3 個小組副召人選單暫時懸空，待下次常會補回。

8.	處理各銀行戶口授權簽署事宜
	1. 陳經理向委員簡介法團及管理公司於本港 5 家銀行開設的來往和定期戶口及存款等概況。
	2. 由於換屆關係，上屆部份授權簽名委員未有續任，因此需重新選出授權簽名委員，會上商議後新的授權委員及簽名組合已經選出，稍後將通知各相關銀



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



行及辦理轉名手續。

**新的授權委員名單及各戶口簽名組合詳列附件 5*

頁 | 4

9. 審議及通過各項待批採購及工程申請	
9.1	通過第 1 座 14 樓 C 室客廳、主人房及睡房外牆紙皮石維修工程，(預算 \$14,700-\$16,420)，棚首選置匯、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>
9.2	追認通過第 5 座 16 樓 F 睡房外牆紙皮石維修後加工程，(原單 \$9,740)，後加單棚 \$5,300 (柏樂)、石 \$17,490 (聯合)，全單合計 \$32,530。
9.3	追認通過第 6 座 12 樓 B 睡房及睡房花槽外牆紙皮石維修後加工程，(原單 \$43,400)，後加單石 \$6,890 (聯合) 全單合計 \$50,290。
9.4	追認通過第 11 座 20 樓 F 睡房外牆紙皮石維修後加工程，(原單 \$5,600)，後加單棚 \$2,300 (置匯)、石 \$9,900 (海川)，全單合計 \$17,800。
9.5	通過第 18 座 8 樓 D 室客廳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。
9.6	通過第 18 座 13 樓 D 室客廳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。
9.7	通過第 23 座 7 樓 B 室工人房外牆及廚房簷篷紙皮石維修工程，預算 \$10,340 - \$11,400)，棚首選置匯、石首選聯合。
9.8	通過第 23 座 12 樓 A 室主廁外牆紙皮石維修工程，(預算 \$16,800 - \$17,100)，棚首選置匯、石首選海川。
9.9	通過第 24 座 4 樓 A 室維修客廳露台外牆藍磚工程，(預算 \$19,100- \$25,100)，棚首選柏樂、石首選聯合。
9.10	通過第 6 座 1 樓天井去水喉及排污喉管維修工程 (三興/\$49,500)，是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 三興 (議價後 \$49,500)、2. 聯合 (議價後 \$64,800)、3. 海龍 (\$67,900)、4. 萬麗 (\$129,888)、5. 偉保 (\$203,300) <i>*接屋宇署來信需要維修</i>
9.11	通過第 10 座後加拆除及重新接駁消防中途泵線路工程 (唯一/\$12,000)，是項工程共接獲以下 6 份報價： 1. 唯一 (\$12,000)、2. 威臨施 (\$18,400)、3. 萬安 (\$21,000)、4. 滙達 (\$25,875)、5. 東源 (\$33,000)、6. 東興隆 (\$38,000)
9.12	通過第 13 座後加消防周年檢查後、更換損壞之消防泵及線路掣工程 (唯一/\$28,000)，是項工程共接獲以下 6 份報價： 1. 東源 (議價後 \$27,000)、2. 唯一 (\$28,000)、3. 威臨施 (\$31,190)、4. 萬安 (\$32,000)、5. 東興隆 (\$36,000)、6. 滙達 (\$36,000) <i>*所有相關消防執修項目交由同一承辦商處理效果較佳，故揀選次選唯一</i>
9.13	通過 C 車場座後加消防周年檢查後維修設備工程 (唯一/\$30,000)，是項工程共接獲以下 6 份報價： 1. 唯一 (\$30,000)、2. 威臨施 (\$33,685)、3. 東源 (\$36,000)、4. 萬安 (\$43,700)、5. 東興隆 (\$44,500)、6. 滙達 (\$54,240)



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



9.14	通過第 15 座 D 幢水電維修部購買圍網及門 (祥業/\$26,500)，是項採購共接獲以下 5 份報價： 1. 祥業 (議價後\$26,500)、2. 為你 (議價後\$31,800)、 3. 聯合 (\$37,000)、4. 三興 (\$43,850)、5. 集成 (\$45,000)
9.15	通過第 19 座天台泵房更換房門連門框工程 (祥業/\$15,000)，是項工程共接獲以下 8 份報價： 1. 祥業 (議價後\$15,000)、2. 為你 (\$18,000)、 3. 三興 (\$18,700)、4. 鼎盛 (\$20,000)、5. 勝記 (\$20,500)、 6. 聯合 (\$23,800)、7. 啟豐 (\$32,000)、8. 萬麗 (\$41,888)
9.16	通過垃圾房對出馬路維修路面工程 (聯合\$42,800)，入全苑帳，是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 聯合 (\$42,800)、2. 為你 (議價後\$79,000)、3. 三興 (\$88,800)、 4. 萬麗 (\$150,000)
9.17	追認通過 2025 年 3 月 15 日業主周年大會聘請點票服務承辦商 (迪恆/\$39,000)，入全苑帳。
9.18	通過 2025 年 4 月 2 日業主周年大會(延會)聘請點票服務承辦商 (迪恆/\$39,000)，入全苑帳。 <i>*法團預撥的資金因會議延期關係出現現金不足，須另開支票支付</i>
9.19	通過第 1 至 28 座 2025 至 2026 年、續 2027 及續 2028 年之清洗冷氣機工程服務合約 (俊浩/\$267,520)，全苑帳。是項服務合約共接獲以下 3 份報價： 1. 俊浩 (首兩年\$130,000 / 第 3 年\$67,610 / 第 4 年\$69,910，總價\$267,520)、 2. 誠信機電 (首兩年\$155,840 / 第 3 年及第 4 年各\$77,920，總價\$311,680)、 3. 昇皓 (首兩年\$326,800 / 第 3 年及第 4 年各\$163,400，總價\$653,600)
9.20	通過第 7 座面向 A 車場斜坡花槽購買新種植物 (萬成/\$11,300)，全苑帳。是項請購共接獲以下 5 份報價： 1. 森記園 (議價後\$11,100)、2. 萬成 (議價後\$11,300)、 3. 東記 (\$14,825)、4. 綠森林 (\$16,270)、5. 麗華 (\$24,305)
9.21	通過心形池及 A 泳池泵房重做線路及向機電署申請 WR1 證書，全苑帳： a. 心形池申請 WR1 代工費 (俊浩/\$10,100)，本苑 4 家合約承辦商標準報價如下： 1. 胡聰 (\$9,550)、2. 聯合 (\$9,700)、3. 俊浩 (\$10,100)、 4. 三興 (\$10,400) b. 購買 A 泳池泵房重做線路所需物料 (錦榮/\$6,598.5)。 <i>*a+b 總計\$23,294</i>
9.22	追認通過第 21 座 5 樓 C 單位搭地棚緊急維修爆裂水管工程 (置滙/\$11,900)。 <i>*由於 1 至 6 樓 C 單位業戶皆拒絕借單位出棚，故安排搭建地棚</i>
9.23	通過購買 2025 年度業主立案法團責任保險 (CM HOULDER / \$26,026)，全苑帳。 <i>*是項保險自 2020 年 4 月起由時任法團通過購買，每年續保一次</i>



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.	跟進優化升降機資助計劃及相關事宜	
10.1	有關第 1 至 6 及第 26 座更換升降機工程一事，各座自今年 1 月起進行了兩階段集資，至今兩階段共集得\$5,349,452 (首階\$4,082,212 / 次階段\$1,297,240)。款額已足以支付承辦商「日立」的總合約價 45%合共\$4,814,608.5 的簽訂合約(15%)費用及訂貨費用(30%)。管理處稍後會通知市建局工程將正式啟動，並聯絡「日立」準備簽約，預計 4 月底或 5 月初可完成簽約。	
10.2	由於訂機需時約半年，故工程最快也要等到今年第 4 季才會陸續展開。期間管理處和法團會繼續與「日立」舉行工作會議，主要是確立各座工程的先後次序，以製定工作時間表。	
10.3	在支付第 1 及 2 期工程費用後，首兩期集資將只餘五十餘萬，而合約列明新機到付後，須支付第 3 期貨到付款(20%) \$2,139,826。因此管理處將於訂貨期間啟動第 3 段階段集資，務求在 12 月前籌集足夠資金支付有關費用。	
10.4	至於已完成優化工程的 41 台升降機後補申請獲批市建局資助一事，如市建局批核成功，管理處預計可獲約 300 餘萬資助後回撥各座大廈基金。主席補充，由於市建局將 41 台升降機與第 1 至 6 及 26 座的申請合併為單一個案處理，而正式審批須待與「日立」的工程完成後才會一併跟進。	
10.5	管理處得悉有本苑業主向屋宇署遞表申請「樓宇安全貸款計劃」，以應付是次升降機工程的集資，是項申請需作資產審查。雖然這是個別業主的個人行為，但由於署方需要依據實際工程的進度進行審批，故管理處將配合提供資料，希望幫助相關業主順利申請。	
10.6	雖然第 1 及 2 期集資，已集得足夠資金，但事實上各座仍有零星業主在收到最後催繳通知後仍未繳交第 1 期款項，為遵從 2024 年 6 月 29 日特別業主大會議中，第 1 至 6 及第 26 座決集資更換升降機的工作，管理處即將對欠交業主採取法律行動，入稟小額法庭追討。至於第 2 期繳款的最後期間為 5 月初，到時將以同樣形式追欠款。	

11.	跟進 EV 充電易資助計劃	
11.1	有關計劃的顧問公司「域合」於較早前提供的研究報告中，指豪景花園各停車場內不夠地方，無法增建火牛房、電錶房及電掣房等相關充電設施，並提出在擴建商場及垃圾房側的電錶房作為替代方案。惟因「域合」僅負責設計規劃，但新建議則涉改變土地用途，非其承包服務範圍內，故需要另覓相關課題的顧問公司另行研究。	
11.2	管理處於業主大會前曾與「域合」進行過兩次會議，曾提出須由其負責草擬土地測量顧問公司的標書內容和規格，以確保最終能配合其顧問報告及符合法例和工程標準等。惟「域合」至今仍未就此事作出回應。	
11.3	陳經理表示，除了繼續催促「域合」回應外，同時亦向現為本苑撰寫無障礙通道規劃顧問服務的顧問公司「雅斯」求助，對方亦答應「仗義幫忙」，提供有關土地測量顧問報告標書的規格草稿以作參考，之後會轉交「域合」作出增刪及修訂。	



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



12.	匯報每月業主茶敘情況	
12.1	2 月份的業主茶敘於 2 月 21 日舉行，主題為簡介管理委員會工作概況。	
12.2	3 月份的業主茶敘於 3 月 8 日舉行一場「業主周年大會前專題講座」，為預告業主周年大會及換屆選舉詳情，包括： 1. 簡介 2025 年 3 月 15 日業主大會流程，大會相關法例、各投票事項內容 2. 簡介選聘核數師回標資料 3. 簡介屋苑保安人手架構，服務運作情況，報告回標資料 4. 簡介屋苑清潔人手架構，服務運作情況，報告回標資料 5. 簡介法團管理委員會內容：講解法團的角色、日常工作、參選法團管理委員會委員的方法及選舉流程等資訊 6. 問答時段：與出席業主交流、互動及答問	
12.3	4 月份的業主茶敘於 4 月 11 日舉行，主要交代周年業主大會各項投票結果及法團換屆後等後續跟進等工作。	

13.	各小組事務報告		
	13.1 財務小組		
	a.	管理處匯報屋苑銀行定期存款情況，共有以下 4 筆：	
		1	中國銀行 1 份 6 個月定期。已於 4 月 11 日到期，本息合共 \$820,023.07，已於 4 月 29 日續期 6 個月 \$848,008.40，年利率 2.9%；
		2	交通銀行（大埔分行）1 份 6 個月定期，已於 4 月 14 日到期，本息合共 \$2,298,917.11，已於 4 月 14 日續期 6 個月，年利率 3.1%；
		3	交通銀行（大埔分行）4 份 6 個月定期，將於 4 月 25 日到期，本息合共 \$29,503,045.67；已於 4 月 25 日續期 6 個月，年利率 3.1%；
		4	交通銀行（大埔分行）2 份 6 個月定期，將於 4 月 25 日到期，本息合共 \$11,630,646.48；已於 4 月 30 日續期 6 個月，年利率 3.3%；
	b.	有關上述第 3 及 4 筆即將到期的定期戶口，將按一貫做法於到期日向銀行查詢利率，然後由三司決定是否續期或另有安排。	
	c.	去年底開始就第 7 座地喉維修工程費用，向該座業主集資 \$340,472 一事，至今仍有 4 個單位仍未繳款，由於寬限期已過，管理處將按程序入稟小額法庭追討欠款。	
	d.	保險個案：17 座一低層單位於 2023 年因公用喉管淤塞，導至污水倒湧至其廚房及令廚櫃水浸發脹，業戶向屋苑索償，保險公司檢視後認為屋苑責任需要賠償，屋苑如同意則支付墊底費結案，委員通過。	
	13.2 工程小組		
	a.	商場水廠路重做沖廁水泵線路工程，承辦商已拆除原有連接水廠路沖廁及污水泵房的電線，並重新接駁 3 台沖廁水泵的工程已經完成。並將 WR1 文件（拆除原有污水廠線路及更新後商場線路）向機電署申請。	
	b.	第 2 座安裝食水豬膽線工程已經完成。	
	c.	第 18 座地下泵房安裝避震支架工程已經完成。	



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



- | | |
|----|---|
| d. | B車場泳池掃口工程已經完成。 |
| e. | 接中電建議的第1、2、13、10、18、22及28座火牛房做天花士坡令工程，與及第7、20及26座火牛房維修防鼠網工程均已完成。 |
| f. | 接機電署要求，第1及2座天台升降機房做天花士坡令工程已經完成。 |
| g. | 有第18座業戶向消防處投訴屋苑各車場消防門有不同損壞、老舊及失修等問題，處方巡查後發信要求執修。管理處接信後已進行檢查及復修所有有問題的防煙門，並已完工，消防處檢視後指其中兩道門仍未達標需要繼續跟進。 |
| h. | 土力工程處巡查時指第8、9座側的一幅斜坡護欄失修及有水土流失情況，但只是口頭上要跟進。管理處已指示工程部與有關部門先了解再進行執修安排，有關工程將有可能需要外判及涉及開支，特此先在常會報備。 |
| i. | 助理工程主任指較早前接獲水務署警告信，指本苑於2010年起更改喉路工程，將全苑沖廁系統由鹹水轉為淡水後未有向水務署呈交完工文件，包括水喉匠簽署文件及喉路圖，由於當時承辦公司及水喉匠已沒有經營。現時將安排代工(俊浩)到水務署洽談跟進文件及喉圖的規格，當獲得相關資料後會安排招標聘合格水喉匠處理。 |
| j. | 有關第19至21座外圍棄用已無法維護的多台階梯升降機，並着手建造無障礙通道一事，管理處過往做過多輪問卷，並獲半數以上業戶通過，另亦在業主茶敘上多次向相關業戶解說情況。並將停用階梯升降機的決定通知機電署，而3月中機電署已正式封機。陳經理指無障礙通道的籌備工作將會展開，亦將是本屆任內重要項目之一。 |

13.3 康樂及環境衛生小組

- | | |
|----|---|
| a. | 上屆委員審視泳池服務合約回標分析後，根據經驗及架構等方面邀請「蔚藍」及「信日」進行見標，比較兩家公司，「蔚藍」的藥價及總合約價較「信日」便宜，但「信日」已服務本苑4年，救生員和水質皆能保持，服務質素有保證，任期內更多次成功拯溺救起泳客。另外亦於會上議價，結果兩家公司的合約總價均有調減。最終管理處推薦「信日」(總合約價經核實後為\$645,000)，委員商議後通過揀選「信日」，管理處將通知其盡快安排開池事宜。 |
| b. | 今年泳池門票訂價方面，管理處建議維持去年價錢不變，即成人每節\$20，長者、學生及小童優惠每節\$10，委員同意。所有使用條款均以康民署的為藍本。另當天文台發出雷暴警告時，無論是全港性或局部地區的警告，為公眾安全起見，泳池需即時暫停使用。 |
| c. | 今年12月的區議會選舉，選舉事務處來信要求繼續租用遊樂會作為票站(12月6至8日)。但管理處指出，雖然選舉事務會支付場租和雜費，但屋苑卻需要動用相當資源去「招呼」對方，如2023年借用為立法會選舉票站為例，租出一星期只收到\$8,262.71的租場費，但經常要應付不同人等的查詢，又有大量物資提早搬入佔用地方，事後又延遲交場，因此管理處建議今年提出高費用以每日\$5,000計算，委員認為合理，同意以此開價，另應設延遲交場每日罰款\$5,000的機制，促使其完事後盡快撤走。 |



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



- d. 接獲一名香港足球總會註冊教練來信，申請今年暑假在A車場天台舉辦青少年足球訓練班，惟主席認為A車場天台並非踢足球的適合場地，而訓練班是其個人名義而非足球總會主辦，加上涉及保險問題，故指示管理處回覆拒絕。
- e. 接康文署來信，要求屋苑總續借出A車場天台予其舉辦太極班，日期由4月1日起至明年3月31日。這項活動已在持續在本苑舉辦超過二十年，一直得到歷屆法團支持，故今年雖因換屆選舉關係未及在常會提出，但已通知署方同意續借一年，並於今次常會追認，委員備悉。
- f. 清潔服務合方面，由於由原承辦商「誠信」中標，因此並無交接問題，現只待「誠信」提供正式合約文本及保險文件後，便可交到「華懋」總部簽約作實。

13.4 保安及交通小組

- a. 2月及3月份充電車位分別錄得\$4,979.82及\$5,975.72的利潤。
- b. 2月份及3月份鎖車數目分別為共41架和27架，解鎖費收入分別為\$15,360和\$10,880。期間只有一宗鎖車上訴，但由於有待補充資料，故將延至下月常會審議。
- c. 車牌識別系統於4月15日正式生效，管理處在過渡期內會安排職員協助仍未向管理處登記而無法開閘的業戶。管理處又重申新所有電單車不適用於新系統，必需憑卡出入。
- d. 又根據承辦商提供的數據，全苑2,830車位中，有四百餘位車位仍未登記新系統。
- e. 由於業主大會選出「正誠」取代由「安民」為屋苑保安服務承辦商，5月1日起正式交接，故大會後管理處已立即約見「正誠」商討進場前工作交接及人事安排事宜，又早於4月12日已舉行了招聘會，約見有意留任本苑的「安民」保安員，而管理處亦已有一批表現未符理想不會續用的名單，「正誠」方面已答應這項安排，並承諾可提供全勤人數。
- f. 合約條款中包括引入外勞的承諾，「正誠」表示進場後，本地員工和外勞的比例最為3:1。由於外勞來港辦理手續約需3個月時間，故過渡期內或會考慮留用一批舊人，直至外勞來港上班。
- g. 「正誠」的保安合約內有一項增值服務，就是提供一部全新的充電巡邏車，至於屋苑內自設充電設施的預設，則因現正與一家科技公司洽談以流動快充機械人代替，耗電由其自行負責，閒置時甚至可供居民使用，但研洽談和研究需時，暫時未有定案。有委員則提出這種流動式充電機械是否適用於本苑停車場，如果可以，或會比原來計劃節省大額資金。陳經理指需要透過實際測試和使用後才知結果，如「正誠」最終成功引入，則可起示範作用。



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



14. 其他事項

- 14.1 管理處近日接獲多宗因狗隻問題而產生的糾紛，陳經理表示前屆法團早已就狗隻紛爭製訂明確指引。大廈公契上說明業戶不准養狗，遇有噪音、氣味、隨地便溺甚至攻擊他人等投訴個案，即構成「滋擾」，管理處便須介入跟進。現時標準程序是接獲投訴後，先確認狗主身份及其居住單位，如證明情況屬實，則會對其先發出勸喻信，如情況持續，管理處於發出3封信後仍然沒有改善，則會發出律師信（費用由狗主承擔），而採取法律行動申請禁制令為最後手段，過往接到的狗隻投訴，均一律按此機制處理。
- 14.2 陳經理補充，根據過往同類紛爭的法庭判例，一旦被認定狗隻造成滋擾，屋苑公契亦列明不准養狗，狗主一方敗訴機會較高，惟本苑多年前曾遇一宗狗主堅持打官司個案衍生大廈支出訴訟費個案，因此上述機制是既能維持社區和諧，也於各方面取得平衡的做法。
- 14.3 惟主席提出，由於滋擾個案有愈來愈多之勢，爭拗沒完沒了，且確有部份狗主並不合作，因此建議微調機制，如寄出3封警告/勸喻信仍然無效後。可跳過律師信部份，直接進入申請禁制令階段，以加快流程及阻嚇性。另對於個別狗隻，即使其並非因單一行為而被多次投訴，其紀錄應視為累加處理，委員商議後表示同意，並訂下第1、2封信要求改善的時限分別設定為14日和7日，至於第3封則限時7日內將狗隻移離本苑，否則便進入申請禁制令的程序，至於個案是否有「洗底」期限，會上未有共識。
- 14.4 主席補充，所有法律程序的成本將由涉事狗主（如為租客）或單位業主承擔，因此業主在出租單位前，業主有責任了解租客是否會飼養寵物，否則一旦違反大廈公契條款，業主最終或需承擔金錢責任，如拒絕付款，法團會按機制入稟小額法庭追討，業主甚至有面對物業被釘契的後果。
- 14.5 第9座一業戶投訴隔鄰單位在無申請裝修下聘用工人進行工程，製造噪音滋音，管理處調查後指該單位業主因進行小型執修，故並無向管理處申請，又業主將門禁卡直接交予工人，屬業主個人意願，工人直接憑門禁卡進入大廈，保安將視其為住客的身份不會攔阻及要求登記。管理處已就事向投訴人說明，管理處已指示保安加強注意，如單位內有極短期或細規模的小型工程，即使未有做裝修申請，都必需先知會管理處。
- 14.6 接獲一業戶來信投訴第13座保安控制室外行人路有一處位置凹陷，恐對路過行人構成危險，管理處審視後已安排報價維修。同一業戶同時投訴邨口十字路口停車上落客及違泊問題，陳經理表示已指示保安加強巡查及鎖車（針對黃格違泊）的力度。
- 14.7 有業戶來信指心形泳池長期封池不使用是浪費屋苑資源，建議將其填平及改建為收費康樂設施。管理處已回覆當中因涉及改變土地用途問題，需要100%業主同意等公共財政及法律問題，故現時並不可行。
- 14.8 有關第15座E幢地下設置的水電部工作室，最近接獲3封業戶來信，兩封表示不贊成工作室在該處設立，要求搬離；第三封只要求改善圍欄及做好清潔。由於該處屬公眾地方，法團及管理公司有權作任何用途，但會應第三封信業戶要求，做好安全及清潔工作。又有投訴指第15座保安更亭



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



		經常不在崗位，管理處已解釋第 15 座一向不設日更專責保安員。
14.9		有業戶建議於屋苑內增加智能櫃，管理處曾向「菜鳥」和「順豐」聯絡，前者已經拒絕，後者則表示暫時只能提供室內智能櫃，而室內智能櫃只宜放置商場，但先徵得「華懋」同意，另如要放置某座別樓下，管理處建議先發問卷，獲半數以上業戶同意後方可安排。 *會上委員未有共識是否發出問卷調查
14.10		有業戶投訴近日有不少航班於本苑上空低飛經過，令噪音大增，管理處表示航班近日改用新機場跑道故令航道改變，並非管理處能力範疇，會將其意見轉交區議員跟進。
14.11		第 26 座業戶梁太於參與業主茶敘後，自行撰寫摘要，當中加入個人意見，整理後要求交委員查閱，包括建議第 26 座集資將後梯 2 號升降機更換新機，委員備悉，至於更換升降機一事，管理處會繼續跟進，包括發問卷及召開專案茶敘會等。陳經理特別指出，換機一事日後如獲該座過半數業主支持而落實，其他業主即使反對或不知情，亦需要強制集資，為免到時引發指控法團或管理公司故意「製造工程」衍生利益衝突的誤會，因此必需讓所有業戶知悉項目發起人是某位業主而非法團或管理公司。

15.	下次開會日期
	2025 年 5 月 14 日（星期三）

會議結束時間：晚上 11 時 48 分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2025 年 5 月 5 日



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel.: (852) 2491 9522 Fax: (852) 2491 6592

Email: cs_hkog@ccg-pms.com

Web Site: www.hkgarden.hk



第 11 屆管理委員會第 01 次常務會議紀錄附件 1

法團常務會議規則 (2025 年 4 月版)

為確保豪景花園業主立案法團管理委員會(下稱“管理委員會”)常務會議過程順利及避免受到不必要的滋擾而阻礙會議的進行,管理委員會通過及定下以下規則:

01.	在不影響《建築物管理條例》(第 344 章)情況下訂立以下規則,如有抵觸則按《建築物管理條例》(第 344 章)。
02.	管理委員會常務會議每次會議時間上限為 3 小時,若因議程太多,管理委員會主席或會議主持人可按情況決定延長會議,但上限為 1 小時。如延長會議後仍未能完成會議,則擇日安排延會。
03.	各委員欲提出動議,須於會議舉行的 7 個工作天前通知管理委員會主席或法團秘書,以便列入議程。
04.	動議提交討論與否,以及各議程的先後次序由管理委員會主席及法團秘書決定及安排,其安排為最終決定。而各議程次序的安排原則以其動議內容及各議程的重要性作準。
05.	業主欲提出動議或提出討論的事項,須於會議舉行的 7 個工作天前以書面通知法團秘書。
06.	在特殊或緊急情況下,管理委員會主席及法團秘書亦有權就居民關注的事項,直接列入議程。
07.	經管理委員會合法作出決議之事項,除非超過半數委員同意,委員不得議決後在 6 個月內就該議題再行提出討論。
08.	任何委員在會議上作出的聲明與提問,不得與委員的職務有所抵觸,而其發言及提問亦只可針對有關的議程。
09.	何委員在會議上作出的聲明與提問,不得與委員的職務有所抵觸,而其發言及提問亦只可針對有關的議程。
10.	在特殊情況下,管理委員會主席或會議主持有權終止提問的業主發言。
11.	管理委員會主席或會議主持可以就日常會議議程分配委員或其他與會者的提問及發言時間。
12.	管理委員會主席或會議主持如認為某委員或某居民或公眾人士旁聽或提問業主行為不檢,影響會議秩序,妨礙會議正常進行,經警告無效,可勒令其立即離場。
13.	非本苑業主或居民的公眾人士如欲出席會議旁聽,必須要在會議舉行的 3 個淨工作日前書面通知法團管理委員會秘書處作出申請,並經過半數委員會委員同意及批准。公眾人士需持有法團批准出席信件方可出席會議旁聽,否則委員會可勒令其立即離開會場。如人數過多,管理委員會擁有列席人數的最終決定權。
14.	任何人在未得管理委員會主席或會議主持同意下,不得錄音、錄影或進行直播。



豪景花園業主立案法團

第 11 屆管理委員會

日期: 2025 年 5 月 5 日



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : cs_hkog@ccg-pms.com

Web Site : www.hkgarden.hk



第 11 屆管理委員會第 01 次常務會議紀錄附件 2 對管委會委員行為的規範 (2025 年 4 月)

1. 業主立案法團管理委員會的主席，秘書及司庫（下稱三司），其職能於香港法例第 344 章《建築物管理條例》有詳細界定，按法例履行其職務，及對屋苑事務作出回應；
2. 委員如欲以法團委員名義參與任何公眾活動、發言及接受任何採訪，需先得到三司或管理委員會正式授權，否則僅屬其個人言論及行為，與管理委員會無關；
3. 委員除進入本身居住的座別外，如欲進入其他座別，必需向保安員道明來意，並按正常保安程序進行登記；
4. 委員於未經三司或管理委員會同意及授權下，對外回應屋苑相關事務，僅代表其個人意見，並不能代表法團立場；
5. 委員於未經三司或管理委員會同意及授權下，答允任何人士的任何要求，需自行承擔後果，業主立案法團概不承認及負責。



豪景花園業主立案法團

第 11 屆管理委員會

日期：2025 年 5 月 5 日



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : cs_hkog@ccg-pms.com

Web Site : www.hkgarden.hk



第 11 屆管理委員會第 01 次常務會議紀錄附件 3 管委會就處理一般採購/緊急採購/工程/零用現金批款之內部指引

一般採購

根據香港法例 344 章《2024 年建築物管理(修訂)條例》：

1. 就建築物管理所需的高價值採購，施加投標和申報規定。
2. 大型維修工程採購的決議必須由至少 5% 業主或 100 名業主親身投票通過，以較少者為準。
3. 調整財務報表的相關規定，包括要求每年總收入或總開支（或兩者）超過或相當可能超過 50 萬元的大廈，不論單位數目為何，均須審計財務報表。
4. 將沒有保存某些關乎建築物管理的文件，訂為刑事罪行。

根據法例訂明 3 類採購類別：

第 1 類大額採購：

- 採購價值超過或相當可能超過 200,000 元；
- 不屬第 2 類大額採購；及
- 不屬大型維修工程採購

第 2 類大額採購：

- 採購價值超過或相當可能超過對上 3 個已結束的財務年度的平均年度開支款額（參照款額）的 20%；及
- 不屬大型維修工程採購

大型維修工程採購：

- 採購項目主要是關乎修理、更換，保養或改善有關建築物的公用部分；
- 該工程項目的每個單位的平均採購價值超過或相當可能超過 30,000 元；及
- 並非大廈的清潔、保安或由經理人提供的大廈管理服務

另需參考《德勤指引》內容執行採購流程，除在《德勤指引》另有規定外，必須遵照本屋苑 100 萬以上請購/工程必需召開業主大會通過的慣例。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : cs_hkog@ccg-pms.com

Web Site : www.hkgarden.hk



第 11 屆管理委員會第 01 次常務會議紀錄附件 3

管委會就處理一般採購/緊急採購/工程/零用現金批款之內部指引

(續)

緊急採購

1. 在不違反香港法例 344 章《建築物管理條例》條文下進行；
2. 避免與《德勤指引》條文衝突；
3. 經由一個指定的手機群組（如 whatsapp）操作審批，群組成員包括法團三司及四個工作小組召集人（小組召集人有可能由三司兼任）、法團幹事（如有聘請）、物業經理及相關管理公司職員；
4. 所有審批決定需發信息知會其他管委會成員，並於最近的一次管委會常務會議中呈報及紀錄；
5. 有關指引可因應執行情況，或日後法團換屆進行檢討及修訂。

類別 1：有關緊急維修工程外判服務/物料器材之批款

1. 可能發生狀況如消防、供電、供水及升降機等重要系統設施損壞；大廈外牆石屎、批盪、飾面及其他建築物料發現明顯潛在剝落危險時，需作即時/緊急處理；
2. 當有符合工程項目的外判服務、物料器材作緊急維修請購時，管理公司在上述手機群組提交請購原因、價錢等資料；
3. 有關請購需獲三司及工程小組召集人中任何兩人同意方可通過，每一項請購批款上限為\$80,000；
4. 管理公司當保留該確認信息的手機截圖，並夾附於交予會計的後補文件作為憑證。

類別 2：有關臨時增聘外判服務人員之批款

1. 可能發生情況如疫症期間需聘用額外清潔工、每年冬防或社會出現不穩定狀況時需聘用額用保安員等；。
2. 當有符合需要臨時增聘外判服務人員的條件時，管理公司在上述手機群組提交請購原因、人員數目、聘用時限及價錢等資料；
3. 有關請購需獲三司中任何兩人同意方可通過，批款原則為不得超過該外判服務合約每月費用總額的 15%；
4. 管理公司需保留該確認信息的手機截圖，並夾附於交予會計的後補文件作為憑證。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : cs_hkog@ccg-pms.com

Web Site : www.hkgarden.hk



5. 第 11 屆管理委員會第 01 次常務會議紀錄附件 3

管委會就處理一般採購/緊急採購/工程/零用現金批款之內部指引

(續)

類別 3：有關緊急零用現金之批款

1. 可能發生情況：疫症期間購買防疫物資、風災過後更換被破壞的設施等；
2. 遇有符合動用緊急零用現金條件的緊急物料請購時，管理公司在上述手機群組提交請購原因、數量及價錢等資料；
3. 有關請購需獲三司中任何兩人同意方可通過，緊急零用現金每一項批款上限為\$10,000；
4. 管理公司需保留該確認信息的手機截圖，並夾附於交予會計的後補文件作為憑證。



豪景花園業主立案法團

第 11 屆管理委員會

日期：2025 年 5 月 5 日



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : cs_hkog@ccg-pms.com

Web Site : www.hkgarden.hk



第 11 屆管理委員會第 01 次常務會議紀錄附件 4 業戶投訴/匿名投訴信件/電郵的處理程序

1. 根據香港法例第 626 章《物業管理服務條例》，管理公司需履行持牌人的責任；
2. 所有向業主立案法團/管理公司表達的投訴或意見，需以書面形式發出（信件或電郵均可），電話投訴除緊急事項外，將不獲回覆及處理；
3. 發信人必需為本苑業主，並提供真實姓名及物業資料以供核對；不具名的投訴信件及電郵，將不獲回覆及處理；
4. 投訴人如為租戶，需透過業主與法團聯絡，或直接向管理處反映；
5. 投訴人如為其他人士，需先聯絡管理處。



豪景花園業主立案法團
第 11 屆管理委員會
日期：2025 年 5 月 5 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



第 11 屆管理委員會第 01 次常務會議紀錄附件 5

法團轉屆各銀行戶口授權簽名人士之變更

1.	豪景花園管理有限公司日常支出戶口（滙豐銀行 567-293691-001）： 原有效簽名為 4 委員中任何一人+ TL60 一人，共須 2 個簽名：更改為 4 委員中任何 2 人+ TL60 一人，共須 2 個簽名： 法團任何 1 人：曾兆華（保留）、李家雄（保留）、湯家維（新增）、黃碧貞（保留） TL-60：1 人（保留）
2.	豪景花園管理有限公司管理費自動轉帳戶口（富邦銀行 828-0-704492-8）： 原有效簽名為 4 委員中任何一人+ TL60 一人，共須 2 個簽名：更改為 5 委員中任何 2 人+ TL60 一人，共須 2 個簽名： 法團任何 1 人：曾兆華（保留）、李家雄（新增）、湯家維（新增）、黃碧貞（新增） TL-60：1 人（保留）
3.	豪景花園業主立案法團儲蓄及支票戶口（中國銀行/不用蓋章） （儲蓄戶口：033-647-10582060、支票戶口：033-647-00093978）： 維持 A、B 組各一人，共 3 個有效簽名不變： A 組：三司（任何 2 人）：曾兆華（保留）、李家雄（保留）、湯家維（新增） B 組：委員（任何 1 人）：劉浩良(A 轉 B)、黃碧貞（保留）
4.	豪景花園業主立案法團 DBS 戶口：（來往戶口：016-376-223027728） 維持 A、B 組各一人，共 3 個有效簽名不變： A 組：三司（任何 2 人）：曾兆華（保留）、李家雄（保留）、湯家維（新增） B 組：委員（任何 1 人）：劉浩良(A 轉 B)、柯錦光（新增）、黃楊慕蓮（保留）
5.	豪景花園業主立案法團交通銀行（帳戶編號 027-549-2-011137-9）： 維持 A、B 組各一人，共 3 個有效簽名不變： A 組：三司（任何 2 人）：曾兆華（保留）、李家雄（保留）、湯家維（新增） B 組：委員（任何 1 人）：劉浩良(A 轉 B)、柯錦光（新增）、黃楊慕蓮（保留）
6.	永明強積金戶口（帳戶編號 800403101）： 曾兆華





第 11 屆管理委員會第 01 次常務會議紀錄

頁 | 1

2025 年 03 月 08 日業主周年大會前專題講座內容摘要

3 座住戶	◆ 想了解有關屋苑帳目核數事務進展 ◆ 有關屋苑帳目會計於早年屬外判予坊間會計公司處理，惟有關會計公司處理帳目情況欠妥，引致核對帳目工作出現滯後情況。而於 2023 年業主大會中，已匯報有關滯後的情況已得到處理。
3 座住戶	◆ 於 2025 年是否會再次為屋苑選擇新年度的核數公司，而是否一定偏向選擇現有核數公司較為有優勢？ ◆ 屋苑將於 2025 年業主大會中讓各業主投選 2025-2027 年度核數公司，而選用那一間核數公司亦由各業主所投選決定，我們相信核數公司都是專業及有註冊的，故現有公司並不有任何特別優勢。
23 座住戶	◆ 是次保安服務費用的增幅會否影響未來管理費用 ◆ 有關保安服務費用增加，預料會在 2026 年度的管理費用調整中反映，屆時管理公司會就有關各座的財政情況及預算召開財政會議講解。
23 座住戶	◆ 就屋苑繼續聘用 70 歲保安員，會否不符合保安牌照條件的要求？ ◆ 就有關情況，管理處已向警民關係科了解。有關 70 歲的保安員工作只要於標書列明為單一座數提供服務(即現時座頭工作)，是符合現時保安牌照甲類的單幢物業內工作的要求，故聘用 70 歲保安員並沒有違反法例要求。
23 座住戶	◆ 查詢有關青龍頭大橋進展情況 ◆ 就有關工程，據知政府未有就有關工程聘用顧問或進行批款等工作，早前政府提供之圖紙相信為概念圖，如收到進一步消息管理處將就情況盡快通知各居民。
9 座住戶	◆ 村巴經常出現脫班情況，管理處有沒有改善方法？ ◆ 屋苑與村巴公司只為合作關係，有關村巴服務為村巴公司自負盈虧。形式上與其他交通工具無異。管理處亦曾與村巴公司負責人蘇先生就脫班問題作出討論，現時情況為村巴公司於發現車輛出現故障時會通知管理處，由管理處轉告予居民。就脫班問題，居民亦可以向運輸署作出反映。
23 座住戶	◆ 想了解有關屋苑強制驗樓事宜 ◆ 於 2022 年時屋苑曾收到驗窗的命令，而暫未收到強制驗樓的命令。如於未來收到相關強制驗樓命令，屋苑將需要聘用顧問作出評估。惟屋苑於進行招標時需關注圍標風險情況。管理處亦就情況將會進行更多的防範工作。並每月定期進行茶聚予各居民了解屋苑的情況及加強防範意式。
21 座住戶	◆ 現時停車場充電裝置進度情況 ◆ 於 2024 年 6 月特別業主大會聘用「域合」為環保署-豪景花園 EV 屋苑充電易資助計劃顧問，於上星期進行會議後，顧問評估現時豪景車場並沒有足夠空間建設提供電力之火牛房。並建議於商場垃圾收集站建設火牛房，惟有關建設涉及改變土地用途問題，故需聘用土地測量師就屋苑地契是否容許及作出前期的評估。後期待測量師確認方案為可行後方會再交由「域合」顧問公司進行工程設計。預期於本年 9 月至 12 月再會有進一步消息。



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



2025 年 03 月 08 日業主周年大會前專題講座內容摘要

3 座住戶	◆ 現時保安公司合約費用大約為多少?而新合約聘用保安價錢屬市場什麼定位? ◆ 現時保安公司服務合約兩年費用約為 5,500 萬,而新招標所得合約最低回標價錢為 6,000 多萬,預期會有一千多萬差距。此次招標普遍保安公司均是以追貼市場價錢方案,約每位保安員月薪約\$17,000-\$18,000。以同區鄰近海韻花園作參考,他們以約\$20,000 月薪招聘保安員。而豪景花園保安公司向來配有廠車接送保安員往返屋苑工作,以屋苑地理位置而言現時月薪為貼近市價。
線上出席住戶	◆ 是否有保安公司將會引入外勞? ◆ 現時招標所得保安公司中,只有正誠保安服務有限公司稱會引入外勞。於見標會議了解,「正誠」為全港首引入外勞的保安公司。外勞人數不會多於整體人數的 3 份 1 即最多為 30 人,聘用外勞主要用途用為替假作用,以抵銷現時聘用替假人手的較高支出成本。而且法例規定有關僱主需為外勞提供住宿,而大多公司會於工作地點附近設置住宿,有效地降低脫更的情況。該保安公司亦分享指因外勞來港工作所得薪酬比起於國內較高,故外勞均會十分珍惜工作機會及提供更具質素服務。而有關外勞來港工作亦需經由香港警務署作出審查及發出牌照。



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：2025-0416-11G01

第 11 屆管理委員會第 01 次常務會議紀錄

頁 | 1

2025 年 4 月 11 日業主茶敘容摘要	
26 座住戶	◆ 第 26 座第二部升降機可否使用原價更換？ ◆ 與日立簽約時再商討
26 座住戶	◆ 第 26 座更換第二部升降機時是否採用投票，是否少數服從多數？ ◆ 會召開 26 座業主交流會講解
2 座住戶	◆ 將來充電車裝置比例會如何分配？ ◆ 有兩個方案 1. 每一個車位設有充電裝置，但只限中差 2. 每一個車位設有充電裝置，但有機會有些車位分派電力較大，有些車位分派較少。
26 座住戶	◆ 第 26 座後門會否增設拍卡系統？ ◆ 新一屆法團再就其建議討論及跟進
10 座住戶	◆ 環保回收桶已滿時，其他業戶放在回收桶隔離影響外觀，將來增設廚餘機會否影響環境衛生？ ◆ 本苑將會增設廚餘機，而環保署亦有參與廚餘機擺放位置，屆時亦會有 CCTV 24 小時監察。
13 座住戶	◆ 第 13 座升降機門經常有問題，另升降機內地面保護板但出現殘舊情況 ◆ 通知升降機公司檢查，另外通知維修部更換一塊新的保護板，亦通知 13 座保安員如有裝修單位才放置木板於升降機內，其餘時間需要抽起。
20 座住戶	◆ 第 19 至 21 座後面駕車上菜園邨路段比較多落葉 ◆ 安排清潔部跟進
20 座住戶	◆ 第 21 座公園附近消防喉管有滴水情況 ◆ 通知消防承辦商跟進
20 座住戶	◆ 第 21 座邨巴士站沒有邨巴時間表 ◆ 通知保安部跟進及補回
21 座住戶	◆ 各座的收支報表比例是多少？ ◆ 儲備基金是該座大廈管理費收入的 5%；維修基金就是按當月維修費用支出的 11%撥作儲備
21 座住戶	◆ 就反圍標行動，有沒有制定規條去監察維修工程費用？ ◆ 跟據建築物條例任何工程費用超過 20 萬以上必需要公開招標，工程費用超過 100 萬必需要召開業主大會，招標公告張貼於各座大堂及需要登報。



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



21 座住戶	◆ 市建局招標妥 ◆ 大型維修需要使用招標妥，需要注意承辦商申請入名單門檻較容易，可考慮大型維修時聘請獨立測量師評估工程費用的市價是否合理，以防圍標。
26 座住戶	◆ 外牆維修以實量實度方式是否繼續實行，當維修面積較少會令費用變得不合理 ◆ 實量實度會繼續實行，以年度招標進行，維修的呎數是以承辦商合約標價作收費，完工時由屋苑工程部驗收及核實應付款的呎吋。
26 座住戶	◆ 建議增加屋苑收入，增加小廣告費用及各座大廈空置位擺放智能櫃，希望管理費不需要每年加幅 ◆ 住宅物業主要依靠管理費作為收入，本苑並非商業樓宇，沒有鋪位收租，所以只有倚靠管理費作收入，而增加小型收費補貼大廈開支謹為輕度輔助，對於本苑屬大型屋苑而言，實際幫助不大。
26 座住戶	◆ 邀請法團委員加入居民群組 ◆ 管理委員會已常設每月業主茶敘予業主親身或以 ZOOM 出席互相交流。
26 座住戶	◆ 新一屆管理委員會成員如沒有第 26 座業主，影響 26 座業主權益 ◆ 每月茶聚均邀請全苑業主出席，歡迎任何業主參與及交流意見。
26 座住戶	◆ 每月業主茶敘資料會否放上網站供未出席的業主參考 ◆ 每月業主茶敘均邀請業主親身或以 ZOOM 出席，惟需要核實業主身份，因需要現場解說及內容連貫，為免業主自己參閱網站資料遇有疑問但無人解答引致誤會，因此並不會放於網站。而每月業主茶敘會將問答內容呈予下次會議記錄內，以記錄與業主交流及問答的內容。