



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：2025-0514-11G02

第 11 屆管理委員會第 02 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2025 年 5 月 14 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）、柯錦光、郭佩嫻、黃碧貞、黃楊慕蓮、張德明、謝健方、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）
其他人士	梁太（第 26 座）

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。 * 最終出席委員人數為 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 11 屆第 01 次常務會議紀錄	
	管委會通過 16/4/2025 第 11 屆第 01 次常務會議紀錄。	
4.	決出各小組召集人（續）	
	接上次常會未能選出全部小組召集人及副召集人人選，於是次會議續議，最終名單如下：	
	財務小組	召集人：湯家維 副召集人：黃楊慕蓮
	保安及交通事務小組	召集人：李家雄 副召集人：柯錦光
	工程小組	召集人：柯均霖 副召集人：張德明
	康樂及環境事務小組	召集人：黃碧貞 副召集人：謝健方
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 A 室客廳窗簷及睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$18,960-\$20,440），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
	5.2	暫緩通過第 3 座 18 樓 D 室搭棚檢查客廳、睡房及廁所外牆紙皮石工程（預算\$36,500-\$42,000）。 * 因單位業主曾僱建天台圍欄導致外牆破損影響結構，主席指示管理處確認及搜集資料，故暫緩通過
	5.3	通過第 6 座 6 樓 B 室睡房外牆紙皮石維修工程（預算\$11,360-\$13,050），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



5.4	通過第 7 座 C 單位地下使用高架台進行外牆紙皮石維修工程 (預算\$25,970-\$28,980), 石首選聯合。
5.5	追認通過第 8 座 10 樓 A 室客廳花槽外牆紙皮石維修工程 (\$14,300, 棚/柏樂、石/聯合)。
5.6	追認通過第 8 座 11 樓 C 室主人房及睡房外牆紙皮石維修工程 (\$20,980, 棚/置匯、石/聯合)。
5.7	追認通過第 13 座 11 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程 (\$17,300, 棚/置匯、石/聯合)。
5.8	通過第 17 座 22 樓 A 室主人房/睡房窗台階及冷氣機台底外牆紙皮石維修工程, (預算\$21,120 - \$22,500), 棚首選柏樂、石首選海川。
5.9	通過第 23 座 4 樓 B 主人房及睡房外牆紙皮石維修工程, (預算\$21,260-\$23,400), 棚首選柏樂、石首選聯合。
5.10	通過第 1 座天井去水喉及地台維修工程 (三興/\$44,000), 基金支帳, 是項工程共接獲以下 7 份報價: 1. 三興 (議價後\$44,000)、2. 勝記 (\$49,700)、3. 海龍 (\$64,800)、 4. 聯合 (\$66,800)、5. 萬麗 (\$104,888)、6. 文氏 (\$179,200)、 7. 偉保 (\$188,000)
5.11	通過第 3 座更換地下大堂玻璃門工程 (勝記/\$18,800), 是項工程共接獲以下 5 份報價: 1. 勝記 (\$18,800)、2. 祥業 (議價後\$27,000)、3. 三興 (\$29,800)、 4. 為你 (\$31,200)、5. 聯合 (\$31,800)
5.12	通過第 14 座地下法團辦事處門外修補污水渠井工程 (三興/\$18,000), 是項工程共接獲以下 3 份報價: 1. 三興 (議價後\$18,000)、2. 聯合 (議價後\$21,800)、3. 胡聰 (\$28,750)
5.13	通過第 19 座 8 號升降機修補槽底工程, 基金支帳: a. 19 座 8 號升降機修補槽底工程, 由本苑合約代工承辦商承接 (聯合/\$27,500), 4 家代工承辦商按合約實量實度報價如下: 1. 胡聰 (\$26,250)、2. 聯合 (\$27,500)、3. 俊浩 (\$28,750)、 4. 三興 (\$45,000) b. 升降機合約保養商派專人現場監察及支援共 3 個工作天 (星瑪/議價後 \$19,000)。 *a+b 總計\$46,500
5.14	通過第 24 座 1 樓 B 梯樓梯扶手欄杆維修工程 (聯合/\$12,500), 是項採購共接獲以下 7 份報價: 1. 聯合 (議價後\$12,500)、2. 祥興 (議價後\$13,800)、3. 為你 (\$16,800) 4. 三興 (\$24,000)、5. 勝記 (\$25,000)、6. 文氏 (\$38,000)、萬麗 (\$40,000)
5.15	通過第 27 座地下垃圾房更換房門連門框工程 (祥業/\$25,800), 基金支帳, 是項工程共接獲以下 7 份報價: 1. 祥業 (議價後\$25,800)、2. 三興 (\$31,200)、3. 為你 (\$32,500)、 4. 聯合 (\$39,800)、5. 勝記 (\$49,000)、3. 文氏 (\$49,800)、萬麗 (\$103,000)
5.16	通過第 28 座地下垃圾房更換房門連門框工程 (祥業/\$25,800), 基金支帳, 是項工程共接獲以下 7 份報價: 1. 祥業 (議價後\$25,800)、2. 三興 (\$31,200)、3. 為你 (\$32,500)、



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.聯合 (\$39,800)、5.勝記 (\$49,000)、3.文氏 (\$49,800)、萬麗 (\$103,000)
5.17	通過心形泳池捲閘對出天走廊天花修補士坡令工程代工費 (聯合 /\$16,500)，入全苑帳，本苑4家代工承辦商按合約實量實度報價如下： 1. 胡聰 (\$15,750)、2. 聯合 (\$16,500)、3. 俊浩 (\$17,250)、 4. 三興 (\$27,000)
5.18	追認通過 A 車場天台紅色油漆路面 (對應 4 樓 682 車位旁邊行人路) 天花修補工程 (聯合/\$20,700) <i>*接屋宇署命令，本苑合約代工承辦商</i>
5.19	暫緩通過樂悠天地活動場地鋪設去水喉工程，遊樂會金支付，是項工程共接獲以下4份報價： 1. 聯合、2.三興、3.偉保、4.萬麗 <i>*由於該位置並非理想種植場所，法團有意另覓地方，故此工程暫時擱置</i>

6.	跟進優化升降機資助計劃及相關事宜
6.1	有關第 7 至 14 及第 16 至 28 座共 41 台升降機優化工程申請市建局資助，局方早前指報價單時效不正確，經過兩次法律意見後確定市建局重新檢視申請。 但及後查證因屬後期因各種原因更新文件時日期有所變動，故管理處已聯絡兩家承辦商重組時序，並草擬一封由，「星瑪」、「其士」及管理處簽署的聯合聲明交予市建局，澄清所有報價為有效期內發出及繼續審核申請。其中「星瑪」的文件已經交回，另一家「其士」亦將於星期五交付。
6.2	有關第 1 至 6 及 26 座(1 號)更換升降機工程，第 1 及 2 期工程集資額足夠啟動，故已通知承辦商本月內完成簽約及安排首兩期 45%付款，由於訂貨約需半年時間，故預計年底才開始施工，期間會要求承辦商「日立」提供各座施工次序時間表及詳細工作流程，另會安排問卷及專題座談會等讓業戶參與揀選雲石樣辦及升降機按鈕等工作。
6.3	第 1 期集資仍未繳款的單位上月已發出催款通知書，5 月份已入稟小額法庭。
6.4	至於第 26 座有個別業戶動議集資更換 2 號升降機一事，陳經理表示管理處曾舉行過一場講解會，但僅得 1 位業戶在線上參與，並協助派發問卷，截至開會前為止，42 戶中收回 12 份，當中 10 戶贊成，2 戶反對；另其中 9 戶同意公開其投票意願，3 戶不同意，現時收集問卷建議 5 月 31 日或之前提交。
6.5	推動更換升降機的業戶梁太表示因第 1 至 6 及 26 座(1 號)更換升降機工程合約將於 5 月底簽署，而現時問卷調查進度較落後，欲確認「日立」較早前答應以團購價一併處理第 26 座 2 號機是否一直有效，並要求月底簽約時能否加上附註，確保造價不變。又希望管理處協助通知目前身在海外的業主接收到問卷並盡快回覆。另問及可否將 26 座 2 號機納入與第 1 至 6 及 26 座 13 部機一併處理。
6.6	法團及管理處的立場及回應： a. 根據機電工程署「優化升降機指引」，第 26 座 2 號機已按 2019 年 12 月業主大會的議決，並於 2020 年完成加裝安全設備的優化工程，符合法例要求。 b. 是次另行集資更換 2 號升降機工程為個別業主動議，為免惹起「製造工程」誤會，管理處只宜在建立業主溝通平台和問卷等方面提供協助，讓



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 | 4

		該座業主各自表態；而拉票及推動項目責任應由倡議人主導。
	c.	可代聯絡「日立」，要求提供報價及有效期限的資訊。
	d.	由於第26座2號機早前市建局已回覆納入「41部升降機優化工程」的資助內，因此日後收到資助款項將回撥至大廈基金，不會用作補貼今次換機工程。 至於現時個別業主動議另行集資更換2號升降機工程，並不屬於資助計劃範圍內，故管理處/市建局/市建局委託的顧問不能將之納入與第1至6及26座(1號)13部機合併處理。
	e.	此動議的項目因需要全座業主另行集資進行，即如全座業戶總票數當中贊成票過半數便可推行，屆時法團及管理處謹為「執行者」的角色。
	f.	動議者及第26座全體業主需要注意：如最終全座業戶總票數當中贊成票過半數，法團及管理處會按大多數業主的意願執行，即使曾經投反對票或沒有投票的較少數業主亦同樣受到約束，需要「強制集資」，如不付款者管理處則進行法律程序追討欠款，因此法團及管理處對此動議項目保持中立立場。

7.	跟進EV充電易資助計劃	
7.1		由於顧問公司「域合」的研究報告指停車場內不夠地方設置火牛房，無法增建火牛房、電錶房及電掣房等相關充電設施，提議在擴建商場及垃圾房側的電錶房作為替代方案。惟當中涉改變土地用途，非其承包服務範圍內，故需要再就相關課題招標顧問公司或專業土地測量師撰寫相關報告。過去兩月管理處一直要求「域合」協助提供標書的條款和細則，直至5月4日終於收到回覆。
7.2		有關標書的規格和草稿，會揀選合適的內容以配合「域合」的資料，標書初稿預計本月底完成。現時管理處會與「域合」保持溝通。
7.3		由於有新委員對此項目並不太過了解，故陳經理按相關問題作重點解說：
	a.	此項目是向環保署申請「EV充電易資助計劃」，並已獲接納，因此所有流程都必需依照署方定下的規程進行。
	b.	項目經由2024年6月業主大會投票通過啟動，而首階段為招標聘請顧問公司（域合）撰寫研究報告及製作符合屋宇署標準的工程圖則及施工流程，始能進入招標工程承辦商的階段。
	c.	現階段的顧問研究報告，即使終顧問報告證實本苑條件不足以配合工程，則這部份的顧問費用（約30萬）包括於署方資助範圍內。
	d.	如第一階段顧問報告確認工程可行及有圖則及計劃，則會再招標工程承辦商，這時將得知實際造價，由於估算造價將非常高昂，因此需召開業主大會通過揀選承辦商。
	e.	工程費用扣除贊助金額後，將由全體車位業主集資，單位業主毋須參與。如業主認為造價過高，可於業主大會反對通過，計劃亦會終止。

8.	匯報每月業主茶敘情況
	4月份的業主茶敘已於4月11日舉行，至於下次茶敘日期為5月23日（星期五）。



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. 各小組事務報告	
9.1 財務小組	
a.	「滙豐銀行」和「富邦銀行」通知調整了部份服務收費，包括申領支票本每本\$50，前者入票與退票每次\$5；另一些支付系統的每筆交易收費，如「八達通」（每筆交易 1.3 至 1.5%）、「Alipay」（每筆交易 1.2 %）、「CPB」（每筆交易\$3.5 及最低消費\$1,400）和「IEPS」（每筆交易\$2.5 及最低消費\$1,000），上述費用的開支將在實際操作中實報實銷，委員備悉。
b.	有關前主席楊冠益先生於 2025 年 4 月 2 日業主周年大會競選法團管理委員會委員參選發言中，曾發表其對於大廈財務的內容，提出「過往其居住大廈的儲備均逾百萬，如今竟出現負數」的發言。陳經理於會上分享筆錄了楊先生參選發言內容全文及展示大廈帳目資料，總結楊先生應該是將大廈儲備與日常收支帳二者混合說明而出現的誤會，因為大廈儲備不會出現負數，一旦發現危險水平已須發動業戶集資工作。 反觀日常收支帳則會有機會出現負數，原因是各座大廈日常每月收入預設有「儲備基金」及「維修基金」的儲備設計，每月收管理費外會按設計撥入上述兩個基金，如管理費定額不足以支付日常開支，即表示日常「本期盈餘/(虧損)」出現赤字，反映動用了「儲備基金」及「維修基金」補貼，即表示當月是沒有按設計進行正常儲蓄。 而沒有大廈儲備的因由，重點是源於管理費多年來的定價不足問題帶來(參閱財務報表中「業主權益」內的「累積盈餘/(虧損)」持續多年出現赤字)，大部份大廈是依賴儲備過活，實際並未達至健康的管理費水平及儲備額。而過去 4 年共兩屆法團，每年財政預算的「加管理費」謹為慢慢修正超過十多年帶來的財政問題，過去財務座談會亦有分享大廈財務歷史及上述運作的情況。 <u>有關屋苑財務及財政透明情況</u>：自 2021 年開始，建立加強財政透明化的工作，包括每年舉辦財務座談會，向業主分享屋苑運作背景、財務歷史、如何省覽財務報表及監察大廈財政的方式，持續向各業主報告及分享。 <u>有關大廈運作透明度及業戶溝通工作</u>：於 2024 年 3 月開始，每月舉辦一場業主茶敘，以「屋苑運作公開透明 業戶交流和諧團結」為宗旨，每次茶敘包括報告大廈財務情況，亦包括業戶溝通及查詢環節，遇有意見或查詢可以即場作出交流。除了常規業主茶敘活動，亦按需要舉辦不同的專題座談會，建立平台讓業主/法團/管理公司相互交流及作重點資訊發佈。 由 2024 年 3 月至 2025 年 5 月期間，已舉行 10 場業主茶敘及 7 場專題座談會。而就上述參選人發言內容的意見，藉此亦安排在 5 月份的業主茶敘加插專題報告，向業戶詳細分享本苑財務方面的資訊，加強業主對屋苑財務的理解。
c.	保險個案 1：D 車場 4 樓 130 車位天花滲漏，灰水影響車輛，業戶要求賠償，公證行查證後認為屋苑有責任，惟賠款額低於墊底費，賠償由屋苑自行決定。委員同意賠償。
d.	保險個案 2：D 車場 4 樓 130 車位天花滲漏，同一位車位再有灰水影響車輛，業戶再次要求賠償，公證行查證後認為屋苑有責任，惟賠款額低於墊



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



償金額，委員同意賠償，並指示管理處與業主就賠款額再行議價。

***經議價後事主同意賠償的金額結案**

- e. 保險個案 3：B 車場閘杆被客貨車撞至移位，肇事者賠款\$10,000 結案。
- f. 保險個案 3：頭閘出口 2 號線閘杆被私家車撞損，肇事者賠款\$10,000 結案。
- g. 保險個案 4：近第 21 座迴旋處私家車撞損指示路牌，肇事者賠款\$5,000 結案。
- h. 保險個案 5：第 8 座 22 樓一單位因裝修工人搬運物料時意外撞損升降機門板，肇事者賠款\$6,600 結案。
- i. 工傷個案 1：本苑工程部一名員工於單位進行維修工作後，被單位內犬隻咬傷足部，輕傷入院，醫生批出 4 日工傷假，現已康復及返回崗位
- j. 工傷個案 2：本苑工程主任於第 12 座工作時跌倒受傷，幸傷勢並無大礙，醫生批出 2 日工傷假

9.2 工程小組

- a. 心形泳池捲閘對出走廊天花做士坡令工程，工程已完成。
- b. 垃圾房對出馬路維修路面工程進行中，預計 5 月 16 日重開。
- c. 第 19 座 8 號升降機修補槽底工程已完成。
- d. 第 6 座 1 樓天井維修去水喉管及排污喉管，工程進行中。
- e. 接到水務署通知，15 年前第 21 至 28 座的沖廁水由海水轉為淡水供水後，樓層沖廁水供應系統漏報完工。故需聘用水喉匠重新檢查樓層沖廁供水系統並向水務署申報完工。
- f. 第 28 座水泵房內發現地下牆邊滲水，證實為地底廁水喉損壞，另發現食水開關掣滲水無法鎖上，助理工程主任指需更換地底廁水喉，食水喉及消防喉連開制。
- g. 本苑所有食水喉皆已轉換銅喉，唯獨第 21 座仍然使用生鐵喉，現時部份樓層出現漏水，情況正在惡化中，故將安排更換銅喉，有關工程費用已納入今年大廈財政預算內。又由於 11 樓有業戶需要緊急更換水錶，如將工程招標恐再延誤，故管理處建議將其判予屋苑合約代工優先處理，委員同意。
- h. 有關第 12、19 至 21 座無障礙通道工程設施設計工作已在進行，是項工程原則上以非鋼筋混凝土設計及不改動樓宇結構及斜坡設計，由於是項工程需要業戶集資，故將以降低建築成本為目標。顧問公司「雅斯」已視察各座環境及提交初步意見，包括各座通道入口位置等，然而現時只在草圖階段，待獲得詳細資料及法例等資料後才供業戶參考。

9.3 康樂及環境衛生小組

- a. 泳池開池準備工作進行中，預計 5 月 18 日可順利開池，按照慣例，開池日免費開放。
- b. 管理公司指修樹招標由最低價的「碧瑤」中標，但其中標價\$97,500 遠較過往數年為低，令人懷疑服務水平能否達標，經與其公司代表了開會了解後，發現其修剪標準未有按本苑指示進行。管理公司表示由於雨季將建議盡快修剪並揀選過往曾合作過的第 3 標「明生」接手，其標價為\$170,000。主席表示要釐清「碧瑤」是否已簽回確認信，如已簽則合約有約束力，可要其補償差價。委員同意有條件通過，稍後再行確認。

***「碧瑤」未有簽回確認信**



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. 跟進上月事項，法團同意於屋苑不同位增「順豐」智能櫃，管理公司曾向「順豐」提出要求，惟其表示現提供的機種只能放置在室或有蓋地方，現待「順豐」揀選適合的位置後再向有關座發出問卷，惟條件是該座業戶無人反對的情況下才會安裝。
- d. 有關於屋苑安裝6台廚餘機一事正在安排中，惟環保署至今仍未能提供機身的型號和呎吋，令工程部無法為一些加建配套施工，再三追問下署方表示現時廚餘機供不應求，本苑可能要等到第三季才能有機派到，故工程被逼暫停。

9.4 保安及交通小組

- a. 第8座一名業主近日經常針對一部客貨車逾時停泊作出投訴，更指有保安員收賄包庇車主違泊。又這位業主又因日常碎事與日更座頭保安員有嫌隙，並要求調走其不果後，再向座主任投訴，然而其短訊中帶有威嚇成份，指不照他意思就會連主任也投訴，管理處認為其行徑已經越界，故將其對話截圖及將事件提交常會跟進。主席重申除非管理公司職員涉及誠信和操守等問題，否則屋苑內一般事務包括保安人員的調動，主導權均在法團而非「華懋」。另外，因本苑並未設專責鎖車隊，現時保安外巡隊員需優先跟進大廈單位的個案，如接獲違泊投訴則需視乎當時工作情況，故未能即時鎖車並非失職。若對方認為保安操守有問題，亦歡迎其向廉署舉報。
- b. 早前第19座一低層單位內飼養的3頭犬隻滋擾鄰居及製造衛生等問題，屢次警告無效後，法團早在上屆常會已決定入稟將單位釘契及申請標禁制令，惟近日收到律師樓通知要求在會議紀錄文件清楚指出有關單位作為佐證，由於會議紀錄因私隱關係未有公開詳細單位資料，主席指示另發一確認信，要求律師行啟動入稟程序。
- c. 4月份充電車數據，共錄得\$6,619.92利潤。
- d. 近日區內發生多宗假冒業主將車位出租的騙案，荃灣警民關係科近日已展開宣傳，並在車場內張貼防騙海報及由管理處發出通告。主席指如有意租車位人士宜先進行網上查冊（費用\$10），待確認業主身份後始支付租金。
- e. 車牌識別系統啟用後，接獲一些用者投訴，部份直指系統質素差，陳經理解釋是資源問題，本苑裝機時以實用為大前提，選用的是較基本的設計及性價比較高的設備，因此操作及體驗上，無法與市面大型商場以商業性及大型金錢投放的投資相比，這點需要業戶體諒。其他投訴包括車咭感應差，車主需要降低車窗始能感應（管理處已指示安高改善訊號）。主席補充，由於新卡採取被動式掃射感應，但現時新型車輛有多層鍍膜造成阻隔，加上車內有大量電子設施，亦影響感應速度，也是導致系統反應較慢甚至無法感應的原因。
- f. 又有車主反映，其車位分別登記一架電單車及一架私家車，但需配合電單車出入只能使用智能咭感到不便，希望私家車可用回車牌識別出入，管理公司與承辦商「安高」商討後認為系統可作調動，主席指示管理公司通知有需要的用戶重新登記，而已取的车咭需交回管理處註銷。
- g. 上月共接獲4宗鎖車上訴，其中3宗車牌「RC12XX」、「LL7XX」、和「ZB85XX」均不被接納。另一宗「UM71XX」則因有機會涉及保險問題，暫時不處理。



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



h. 4月份鎖車共15輛，解鎖費收入\$4,800。

10. 其他事項

- 10.1 近日發生一宗第9座業戶與兩名前台文員發生言語誤會及服務體驗不佳個案，業戶指職員無禮，要求道歉，然而職員表示沒有做錯，加上事發前兩位文員已經申請辭職，故拒絕道歉。事發當日陳經理已代表管理處就客戶的不快體驗致歉，亦解釋無權強制職員道歉，業戶不滿再向「華懋」方面投訴，「華懋」則表示經過事件會加強客戶服務培訓。
- 10.2 本苑工程部一名員工於單位進行維修工作後，被單位內犬隻咬傷足部，輕傷入院，醫生批出4日工傷假，現已康復及返回崗位。該單位業戶為租客，故已去信通知業主要求租客將狗隻搬離本苑並保留追究權利，及後該租客已將犬隻移離，惟管理處會繼續觀察，如稍後犬隻返回單位，將採取進一步行動，包括考慮申請禁制令。
- 10.3 管理處設有一個WhatsApp帳號方便居民留言，但因無法及時回覆而遭居民責罵。主席重申這帳號作用為接收文件和發放訊息，並非24小時在線客服投訴熱線，居民如有投訴應循正常渠道如電郵（電郵回覆），書面（書面回覆）、電話或親臨管理處。

11. 下次開會日期

2025年6月11日（星期三）

會議結束時間：晚上11時35分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2025年6月3日



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，以保障各業主權益，因需要現場解說及內容連貫，亦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。