



第 11 屆管理委員會第 04 次常務會議紀錄

日期：2025 年 7 月 9 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、柯均霖、郭佩嫻、黃碧貞、謝健方、黃楊慕蓮
管理公司	陳浩銘（物業經理）、梁苑霞（助理物業經理）、江家明（高級物業主任）、黃子斌、黃立基（助理工程主任）

討論事項

1.	匯報委員出席情況 是次會議出席委員總數為 6 人，符合法例要求。 * 最終出席委員人數為 9 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 03 次常務會議紀錄 管委會通過 11/6/2025 第 11 屆第 03 次常務會議紀錄。														
4.	審議及通過各項待批採購及工程申請 <table border="1"> <tr> <td>4.1</td> <td>通過第 3 座 18 樓 D 室睡房及廁所外牆紙皮石維修工程，基金支帳（預算 \$37,040 - \$40,460），棚首選柏樂、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></td> </tr> <tr> <td>4.2</td> <td>通過第 5 座 18 樓 F 室睡房外牆紙皮石維修工程，基金支帳（預算 \$30,600 - \$35,350），棚首選置匯、石首選聯合。</td> </tr> <tr> <td>4.3</td> <td>通過第 10 座 8 樓 A 室搭睡房窗台外牆紙皮石維修工程（預算 \$13,710 - \$15,250），棚首選置匯、石首選聯合。</td> </tr> <tr> <td>4.4</td> <td>追認通過第 10 座 10 樓 A 室搭棚檢查主人房外牆及客廳外牆後加紙皮石維修工程（原單棚 \$6,600/柏樂，紙皮石 \$3,300/海川，後加石單 \$4,200/海川，全單總計 \$13,800）。</td> </tr> <tr> <td>4.5</td> <td>通過第 11 座 14 樓 F 室客廳及睡房外牆紙皮石維修工程（預算 \$12,460 - \$13,500），棚首選柏樂、石首選聯合。</td> </tr> <tr> <td>4.6</td> <td>通過第 19 座 29 樓 B 室主廁及客廳外牆紙皮石維修工程（預算 \$14,280 - \$15,100），棚首選柏樂、石首選聯合。</td> </tr> <tr> <td>4.7</td> <td>追認通過第 23 座 4 樓 B 室主人房及睡房後加紙皮石維修工程，基金支帳（原單棚 \$12,900/置匯，紙皮石 \$9,300/海川，後加石單 \$6,600/海川，全單總計 \$28,800）。</td> </tr> </table>	4.1	通過第 3 座 18 樓 D 室睡房及廁所外牆紙皮石維修工程，基金支帳（預算 \$37,040 - \$40,460），棚首選柏樂、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>	4.2	通過第 5 座 18 樓 F 室睡房外牆紙皮石維修工程，基金支帳（預算 \$30,600 - \$35,350），棚首選置匯、石首選聯合。	4.3	通過第 10 座 8 樓 A 室搭睡房窗台外牆紙皮石維修工程（預算 \$13,710 - \$15,250），棚首選置匯、石首選聯合。	4.4	追認通過第 10 座 10 樓 A 室搭棚檢查主人房外牆及客廳外牆後加紙皮石維修工程（原單棚 \$6,600/柏樂，紙皮石 \$3,300/海川，後加石單 \$4,200/海川，全單總計 \$13,800）。	4.5	通過第 11 座 14 樓 F 室客廳及睡房外牆紙皮石維修工程（預算 \$12,460 - \$13,500），棚首選柏樂、石首選聯合。	4.6	通過第 19 座 29 樓 B 室主廁及客廳外牆紙皮石維修工程（預算 \$14,280 - \$15,100），棚首選柏樂、石首選聯合。	4.7	追認通過第 23 座 4 樓 B 室主人房及睡房後加紙皮石維修工程，基金支帳（原單棚 \$12,900/置匯，紙皮石 \$9,300/海川，後加石單 \$6,600/海川，全單總計 \$28,800）。
4.1	通過第 3 座 18 樓 D 室睡房及廁所外牆紙皮石維修工程，基金支帳（預算 \$37,040 - \$40,460），棚首選柏樂、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>														
4.2	通過第 5 座 18 樓 F 室睡房外牆紙皮石維修工程，基金支帳（預算 \$30,600 - \$35,350），棚首選置匯、石首選聯合。														
4.3	通過第 10 座 8 樓 A 室搭睡房窗台外牆紙皮石維修工程（預算 \$13,710 - \$15,250），棚首選置匯、石首選聯合。														
4.4	追認通過第 10 座 10 樓 A 室搭棚檢查主人房外牆及客廳外牆後加紙皮石維修工程（原單棚 \$6,600/柏樂，紙皮石 \$3,300/海川，後加石單 \$4,200/海川，全單總計 \$13,800）。														
4.5	通過第 11 座 14 樓 F 室客廳及睡房外牆紙皮石維修工程（預算 \$12,460 - \$13,500），棚首選柏樂、石首選聯合。														
4.6	通過第 19 座 29 樓 B 室主廁及客廳外牆紙皮石維修工程（預算 \$14,280 - \$15,100），棚首選柏樂、石首選聯合。														
4.7	追認通過第 23 座 4 樓 B 室主人房及睡房後加紙皮石維修工程，基金支帳（原單棚 \$12,900/置匯，紙皮石 \$9,300/海川，後加石單 \$6,600/海川，全單總計 \$28,800）。														



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



4.8	通過第3座天台泵房更換加壓泵工程：	
	a.	第3座天台泵房更換加壓泵，訂購力霸 SPLV 08-6F 三相3匹型號（力霸/\$6,900），是項採購共接獲以下2份報價： 1. 力霸（\$6,900）、2. 凱達（\$8,750）
4.9	b.	第3座天台泵房更換加壓泵採購物料（集成\$7,030），是項採購共接獲以下2份報價： 1. 永祥（\$3,413）、2. 集成（\$7,030） <i>*工程主任因集成提供物料較永祥齊備及優質，故建議揀選；a+b 總計\$13,930</i>
	a.	通過第13座天台泵房更換加壓泵工程： 第13座天台泵房更換加壓泵，訂購力霸 SPLV 08-6F 三相3匹型號（力霸/\$6,900），是項採購共接獲以下2份報價： 1. 力霸（\$6,900）、2. 凱達（\$8,750）
4.10	b.	第13座天台泵房更換加壓泵採購物料（集成\$5,700），是項採購共接獲以下2份報價： 1. 永祥（\$3,413）、2. 集成（\$5,700） <i>*工程主任因集成提供物料較永祥齊備及優質，故建議揀選；a+b 總計\$12,600</i>
	a.	通過第14座天台泵房更換加壓泵工程： 第14座天台泵房更換加壓泵，訂購力霸 SPLV 08-6F 三相3匹型號（力霸/\$6,900），是項採購共接獲以下2份報價： 1. 力霸（\$6,900）、2. 凱達（\$8,750）
4.11	b.	第14座天台泵房更換加壓泵採購物料（集成\$5,190），是項採購共接獲以下2份報價： 1. 永祥（\$3,364）、2. 集成（\$5,190） <i>*工程主任因集成提供物料較永祥齊備及優質，故建議揀選；a+b 總計\$12,090</i>
	a.	通過第19座天台泵房更換加壓泵工程： 第19座天台泵房更換加壓泵，訂購力霸 SPLV 08-6F 三相3匹型號（力霸/\$6,900），是項採購共接獲以下2份報價： 1. 力霸（\$6,900）、2. 凱達（\$8,750）
4.12	b.	第19座天台泵房更換加壓泵採購物料（集成\$7,780），是項採購共接獲以下2份報價： 1. 永祥（\$4,922）、2. 集成（\$7,780） <i>*工程主任因集成提供物料較永祥齊備及優質，故建議揀選；a+b 總計\$14,680</i>
	a.	通過第23座天台泵房更換加壓泵工程： 第23座天台泵房更換加壓泵，訂購力霸 SPLV 08-6F 三相3匹型號（力霸/\$6,900），是項採購共接獲以下2份報價： 1. 力霸（\$6,900）、2. 凱達（\$8,750）
4.13	b.	第23座天台泵房更換加壓泵採購物料（集成\$5,196），是項採購共接獲以下2份報價： 1. 永祥（\$2,996）、2. 集成（\$5,196） <i>*工程主任因集成提供物料較永祥齊備及優質，故建議揀選；a+b 總計\$12,096</i>
	a.	通過第24座天台泵房更換加壓泵工程： 第24座天台泵房更換加壓泵，訂購力霸 SPLV 08-6F 三相3匹型號（力霸/\$6,900），是項採購共接獲以下2份報價：



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



		1. 力霸 (\$6,900)、2. 凱達 (\$8,750)
	b.	第 24 座天台泵房更換加壓泵採購物料 (集成\$3,692), 是項採購共接獲以下 2 份報價: 1. 永祥 (\$2,165)、2. 集成 (\$3,692) <i>*工程主任因集成提供物料較永祥齊備及優質, 故建議揀選; a+b 總計\$10,592</i>
4.14		通過第 26 座天台泵房更換加壓泵工程:
	a.	第 26 座天台泵房更換加壓泵, 訂購力霸 SPLV 08-6F 三相 3 匹型號 (力霸/\$6,900), 是項採購共接獲以下 2 份報價: 1. 力霸 (\$6,900)、2. 凱達 (\$8,750)
	b.	第 26 座天台泵房更換加壓泵採購物料 (集成\$7,215), 是項採購共接獲以下 2 份報價: 1. 永祥 (\$5,416)、2. 集成 (\$7,215) <i>*工程主任因集成提供物料較永祥齊備及優質, 故建議揀選; a+b 總計\$14,115</i>
4.15		通過第 15 座地下 D 幢水電維修部安裝圍網工程:
	a.	第 15 座地下 D 幢水電維修部安裝圍網向屋宇署申請小型工程 (聯合/\$2,700)
	b.	第 15 座地下 D 幢水電維修部安裝圍網工程代工, 共 18 細工 (聯合/\$19,800), 本苑 4 家合約代工標準報價如下: 1. 聯合 (\$19,800)、2. 俊浩 (\$20,700)、3. 三興 (\$32,400)、 4. 胡聰 (無意承接) <i>* a+b 總計\$22,500</i>
4.16		通過第 15 座各幢地下通道加裝 CCTV (安高/\$23,200) <i>* 安高為本苑保安系統合約保養商</i>
4.17		通過更換本苑修樹及移除枯樹工程中標承辦商後, 經重新檢視需後加處理 11 棵樹 (明生/\$50,000), 入基金帳。
4.18		通過繳付保安公司 1 年牌照費用 (香港特別行政區政府/\$14,500), 入全苑帳。
4.19		修正通過第 3 座 5 樓 D 室廚房及廁所外牆紙皮石後加維修工程, (原單兩搭棚檢查\$5,400/置匯, 後加石\$7,200/海川, 全單合計\$12,600) <i>* 因 6 月 11 日常會匯報銀碼時有誤, 故須修正通過</i>
4.20		通過 B 泳池 7 月及 8 月泳季高峰期額外增加 1 名救生員服務, 7 月\$28,440、8 月\$26,640 (信日/\$55,080), 入基金帳。 <i>* 信日為泳池合約服務及保養商</i>
4.21		通過遊樂會視聽室 (現時為保安休息室) 重新裝修工程 (俊浩/\$24,500), 入全苑帳, 是項工程共接獲以下 3 份報價: 1. 俊浩 (\$24,500)、2. 胡聰 (\$35,000)、3. 聯合 (\$38,000)
4.22		通過商場管理處更換服務前台工作枱工程 (勝記/\$42,000), 入全苑帳, 是項工程共接獲以下 5 份報價: 1. 勝記 (議價後 \$42,000)、2. 為你 (\$59,000)、3. 三興 (\$65,000)、 4. 萬麗 (\$65,888)、5. 偉保 (\$88,400)



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. 跟進優化升降機資助計劃及相關事宜	
5.1	有關市建局資助第 1 至 6 及第 26 座 1 號機換機計劃，第 1 期集資共有 45 戶仍未繳款，將會按既定機制入稟小額法庭追討；至於第 2 期則有 67 戶未交，將發出最後催繳通知書，入稟和發信工作將由分別由相關的座主任處理。
5.2	有關 13 台新換升降機可供業戶揀選配套，如內外裝飾物料、控制面板、實體按鈕和地台建材等，相關的問卷及參考圖片已經發予業戶，並於 6 月 30 日截止回收，回收率由 22 至 36% 不等，而各個選項統計結果已經完成，將以該座得票較多者為準。
5.3	有關本苑其餘 41 部已完成優化安全設備的升降機後補申請市建局資助一事，市建局最新回應是仍然就律師意見、時序流程等細節正在研究，不排除需要回應問題或提供資料。管理處已回覆所有延伸問題，局方可直接與陳俊華律師聯絡，亦因此或會衍生另一筆法律費用開支。陳經理表示暫難估計局方會否或何時提出問題，故要求預批出 1 萬元預算，到時實報實銷，委員通過。
5.4	至於第 26 座業戶梁推動該座 2 號升降機同時更換新機一事（不包括資助計劃內，費用由業主集資自費）。較早前的問卷結果是座全 42 戶中有 22 戶贊成（超過半數）。因此管理公司已於上月為此項目進行招標，並已於 7 月 9 日截標，共接獲 4 家承辦商入標。 <i>* 會後立即進行開標，回標分析可於兩周內完成</i>
5.5	陳經理再次強調，由於更換第 26 座 2 號升降機純為該座業主自發提出獨立集資的工程項目，故法團和管理處於此事將保持中立。只會按法例協助業戶執行如採購、招標、回標分析及日後召開會議等流程，不會參與當中任何決定。

6. 跟進 EV 充電易資助計劃	
6.1	接上次會議有關合約顧問公司「域合」因車場配套不足，無法建設供電系統，反建議改建商場及垃圾房側的電錶房作為替代方案，由於涉及改變土地用途問題，另施工及收貨標準亦會有所變動，故「域合」已提供相關參考資料，協助管理處製作另聘請土地測量顧問公司的標書作參考。該標書已於 6 月 25 日發出，7 月 9 日即本次會議當天截標，結果並無收到回標。
6.2	另法團/管理處已於 6 月 17 日聯同「域合」代表，一同前往資助方環保署召開的三方會議，報告相關進度及鎖定標書內容。惟因最終於 7 月 9 日招標顧問公司一事沒有回標，因此有需要再次邀約署方開會更新進度，並查詢有否其他後續出路。
6.3	主席建議嘗試要求「華懋」引薦與其有合作關係的顧問公司承辦此個案。另再詢問「域合」是否能提交另一個標書方案。

7. 跟進城規會周邊新發展項目事宜	
7.1	有關興建 11 號交通幹線一事，屋苑早於 2024 年 1 月邀請路政署代表到來主持講解會，但當時仍然在草案階段及聽取民意，具體發展計劃尚未落實。及後法團亦代表居民去信以因交通交匯處極接近本苑，將嚴重影響周邊環境及交通，另收地又涉及業權及日後斜坡維修責任等複雜問題，故表達反



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



		對。
7.2		然而，政府近日於新聞發佈表示希望工程可盡快開展，而現時立法會可迅速批出有關撥款，因此工程有可能隨時展開。對此屋苑需要再度向政府發聲，要求政府解答技術性問題，重提反對工程的民意聲音，以減低對屋苑的負面影響等。
7.3		陳經理補充，11 號幹線項目落實與否，據去年路政署於講解會內指最終由行政長官及行政會議決定。如政府拍板工程上馬，儘管居民不滿但亦無可奈何，惟現階段管理處只能盡最後努力爭取和發聲。
7.4		管理處除會繼續向居民更新情況外，法團亦將草擬信件發給路政署及運輸署，邀約對方開會，要求官方解釋清楚工程細節，包括探討：收地的法律程序及問題、政府有沒有收地賠償的安排及未來是否仍有公眾諮詢等技術性問題。

8.	匯報每月業主茶敘情況	
8.1		6 月份的業主茶敘已於 6 月 27 日舉行，主要跟進一般民生議題，其中養狗問題及處理狗隻滋擾的流程有較多討論。
8.2		下次茶敘舉行日期為 7 月 25 日（星期五）。

9.	各小組事務報告	
	9.1 財務小組	
	a.	保險個案 1：2024 年 8 月第 2 座因食水喉損壞浸濕水錶房，漏水至大堂並波及升降機槽需進行維修。保險公司調查及扣除墊底費後作出賠償，委員同意貼賠償款額結案。
	b.	保險個案 2：A 車場 4 樓一車位因天花剝落致車輛損壞，車主索償維修費。保險公司調查後認為屋苑有責任，屋苑需付墊底費，餘款由保險公司處理，委員對此無異議。
	c.	保險個案 3：D 車場 4 樓一車位因天花滲水弄污車輛，車主索償清潔及起漬打臘費，保險公司回覆屋苑有一定責任，由於不過墊底費，故是否賠償由屋苑決定，但保險公司認為其索償金額可作商議。委員指示管理公司以保險公司建議的價錢向車主相討。
	d.	本月初屋苑內發生兩宗輕微交通事故：
		1. 一輛的士倒車時撞毀路牌，肇事司機已賠償\$3,000。
		2. 一輛私家車失控撞毀 5 支不倒翁路柱，肇事司機已賠償\$2,050。
	e.	委員一致同意，上述意外雖然輕微，但出事後需要花費屋苑多部門職員的時間善後，如保安部報警，撰寫報告、物業主任須申報保險，重新採購物料，會計部查核支帳，最後工程部維修，因此日後再有同類估案，需要將行政成本也計算在賠償金額之內。
	f.	接獲「交通銀行」通知，該行推出新的帳戶通報機制，即如發現帳戶有異動，會立即緊急聯絡相關客戶，陳經理指將安排三司列擔任緊急聯絡人。
	9.2 工程小組	
	a.	第 11 座更換火牛房門工程已經完成。



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



- b. 第 1 座 1 樓天井維修去水喉管及排污喉管工程已經完成。
- c. D 車場天台（對應 4 樓 21 至 24 號車位）維修石屎路面，工程進行期間發現 21 號車位天花漏水，現已將花槽出水口封閉稍後作灌漿處理，有關工程仍在進行中。
- d. 第 8 座大堂更換假天花工程正在進行中。

9.3 康樂及環境衛生小組

- a. 屋苑童軍旅提出借用位於管理處外和 A 車場法團告示板張貼訊息及文宣的請求如招募、活動等，委員認為屬社區事務，有益於公眾，故同意在告示板闢出位置供其使用，並豁免收費。
- b. B 泳開池至今運作正常，6 月份門票銷售收入為 \$23,880。
- c. 6 月 14 及 15 日有颱風及雷暴停開，設施沒有損壞。
- d. 6 月 16 日食環署派員來抽水檢驗水質及查核救生員資格，未有發現有問題需要跟進的地方。
- e. 另 6 月 29 日一名女童在泳池邊失足跌倒輕微擦傷膝蓋流血，當值救生員即場為其消毒及簡單敷藥，女童並無大礙，傷者家人亦已簽下免責聲明。
- f. 6 月 30 日泳池公司進行了拯溺、急救及使用 AED 的演習。
- g. 由於泳池牌照的註冊持有人並非法團而是「華懋」前物業部高層，惟因這位高層較早前已離職，故「華懋」方面已安排辦理轉名事宜。陳經理補充，「華懋」對於旗下管理物業的泳池牌照，有專責部門負責監管。
- h. 上次常會通過將外判修樹工程改聘由「明生」負責，並於 7 月初展開工作。惟開工首天的發生意外，一名修樹工人於攀樹時失足，由 4 米高墮下受傷送院，幸好傷勢並不嚴重，工人已回家休息。事後管理處已向保險公司及「華懋」總部報備，日後所有涉及外判的高空工作，會加強查核其保險文件。由於今次事故不涉及嚴重傷亡，故估計勞工處未必會有跟進或調查。
- i. 又由於當日受傷工人駕駛電單車入村工作，並將車輛停泊於工作點附近路旁，受傷後一直未有取車。為免居民產生誤會，管理處已指示保安按程序鎖車，並備註日後工人回來取車時，可豁免開鎖費。
- j. 因此事故，修樹工作被逼暫停，「明生」方面已通知下星期可以復工。修樹期間園藝主管會繼續全程在旁監察。
- k. 有私人機構來信，申請在村內開辦以物易物攤位，委員按慣例對這類非政府或官方機構主辦的活動一律拒絕。
- l. 金融管理局申請 9 月 18 至 21 日派硬幣收集車到本苑讓居民收集硬幣，委員同意，屆時將發通告提醒居民。

9.4 保安及交通小組

- a. 有關第 19 座 1 樓違規狗隻個案，相關的法律文件已經完成，稍後可向土地審裁處正式申請禁制令，獲批後可勒令該犬隻離開屋苑。而首例一開，有望構成阻嚇作用，令其他狗主自律。由於是次個案由屋苑合約法律顧問「禰氏」處理，但歷時逾半年，其進度較慢，故主席指示向曾為本苑處理申請升降機資助事宜的陳俊華律師或其他律師事務所，查詢其處理所需時間和收費，以便日後有同類個案時，有更多備用選擇。
- b. 5 月份鎖車共 21 輛，解鎖費收入 \$6,400。未來仍設定以每月 40 架為目標。另確認保安承辦商「正誠」，外圍每鎖一部車會發放 \$50 超市禮券作為鎖車



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



	隊員的獎勵。
c.	上月一宗車牌「JH30XX」鎖車上訴，因涉事違泊地點為商場停車場，主席表示將個案交由「華懋」審理，「華懋」方面回覆轉交租務部決定，由於商場被鎖車輛的開鎖費最終入屋苑帳目，令情況有點尷尬。主席表示為免爭拗，希望即使「華懋」作為商場業主也有支付管理費，但商場車位理論上屬其私人物業範圍，商場保安只會協助其處理日常管理事務，至於鎖車權及開鎖費理應由其自行管理，至於時租停車場則因供公眾使用則不在此限。陳經理表示可向「華懋」租務部轉達主席的意見。
d.	上月共接獲 1 宗車牌「JX52XX」鎖車上訴，委員審視個案後認為理據不充分，決定予以拒絕。
e.	6 月份充電車數據，共錄得\$7,405.53 利潤。
f.	接上月常會指新保安承辦商「正誠」於 5 月起接手本苑保安工作，惟整體表現未如理想，不少業戶投訴保安員質素欠佳，隊員疏忽職守及缺勤情況屢有出現，故早前召見其公司代表開會以表達不滿。再觀察其 6 月份的表現後始決定是否追究 5 月份犯錯個案。而綜觀其 6 月份表現，已再無缺勤情況、鎖車數目增加、被發現睡覺個案僅 1 宗、座頭登記並無失職紀錄，加上新入職的隊員亦逐漸適應新環境及工作要求，「正誠」亦有主動加強培訓工作，制服方面亦整齊美觀，故整體表現已有顯著改善。唯一不足的是替更隊員質素較參差，但待 10 月份外勞到位後，相信服務會重回正軌。
g.	管理處按合約向「正誠」提出須提供員工糧單以供屋苑核對的要求。「正誠」方面表示會安排。
h.	本苑自大廈入口實施採用門卡進入後，已成功阻截「白撞」及財務公司上門追債的情況，然而近日得悉現時財務公司借貸予外傭時，竟要求以其大廈門卡戶抵押。為此管理處已發通告，通知居民如發現遺失門卡，應立即向管理處報失及註銷，以免業戶因傭工債務問題而被滋擾。另會將此話題加入 7 月份的居民茶敘中討論。
i.	D 車場 CCTV 覆蓋範圍不足，系統需要加強。承辦商「安高」提出兩個方案，方案一為重新規劃（預算\$203,400）；方案二為將現有鏡頭重新放線，另添置新鏡頭（預算\$158,220）。管理處分析後認為方案二雖便宜 4 萬 5 千元，但放線和改位工程繁複，鏡頭為舊式模擬鏡頭，擺放位置有限制，而即使增加鏡頭，改善幅度不太大，反之如選方案一，除可重新布局外，亦可加入多項新科技硬件配套，如更高清的無線數碼化鏡頭，可大大改善現存的技術性弱點，亦可銜接物聯網系統，故建議選取方案一，委員商議後表示同意。預計 8 月初可施工，至於開支由 D 車場自行支付。
j.	近日車場私人車位擺放雜物情況嚴重，管理處接獲多宗投訴要求處理，惟此類個案涉及大廈公契與現行法律的灰色地帶，管理處多年前已就此向地政署查詢及要求由官方執法。然而署方回覆未能釐清執法的權責疑問，並指私人停車位內的違規行為管理處可自行處理。另又曾就此向合約法律顧問「禰氏」諮詢意見，但「禰氏」向來多處理一般事務，故其回覆未能觸及問題核心，因此管理處認為有需要尋求更專業的進階法律觀點，但涉及額外開支。委員同意，指示盡快收集報價，並即場批出 1 萬元預算。



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	管理處 6 月份收到兩封讚揚信，一封有關第 5 座住客讚揚座頭保安員及時救助及守護身體不適的住客；另一封為第 23 座住客讚揚物業主任處理一宗連環漏水投訴個案表現盡責，最終解決問題。主席指示向兩位同事發放嘉許信，另會各送超市禮券作為獎勵(由過往活動獲贊助撥出)。
10.2	有車場業戶在車位以外公眾地方擺放的私人雜物被保安員清走後，不滿管理處做法，於領回物品後大舉投訴屋苑多項問題，陳經理指管理公司清理公眾地方雜物為職責所在，惟不排除投訴人期間會有情緒發洩的行為，故會作冷處理，委員備悉。
10.3	有業戶於 5 月 14 日晚間密集投訴路邊違泊車輛，並直接致電保安要求鎖車，事後投訴保安未有理會其投訴。 法團重申：由於屋苑並不設專責鎖車隊，不可能全天候執行鎖車工作，且保安員各有其本身職責，屋苑資源應優先處理大廈事務，除非違泊車輛停泊位置阻塞通道或構成潛在交通危險，否則隊員未必會因接獲投訴而馬上有所行動。
10.4	第 19 座 1 樓一業戶投訴因鄰居養狗而令樓層有異味，認為受到滋擾，要求加裝自動空氣清新劑噴射裝置，委員指示清潔部多加注意該座的樓層衛生措施，包括用強力消毒藥水拖地。 <i>*管理處正就該狗隻申請禁制令，詳見議程 9.4a</i>
10.5	有業戶就充電車位問題提出意見：一指現時充電車位間隔較窄，要求將車位加闊，管理處同意車位較窄，工程主任則表示但如要擴闊或需重新拉線及改動充電樁位，工程難度極大，但承諾會研究改善方案；二是有車主預約後臨時取消或沒有出現，令其他有需要車主無法獲得服務，要求設立罰則，管理處回應指罰則早已訂下，包括預約後缺席的車主將被紀錄，錄得兩次會被罰暫停其使用充電設施 3 個月，惟事實上上述情未曾有發生，預約車主普遍非常自律，暫時該罰則從未曾執行。
10.6	「華懋」於商場側一片發展用地較早前向政府申請改建成住宅加長者屋的計劃被否決，管理處得悉發展商現有意從拾原有城規會於 2022 年批核的純住宅項目的方案再作研究，近期或會頻密派人來視察。陳經理補充，由於純住宅方案已獲政府批核，因此如「華懋」最終決定採用此方案，可在短期內立即動工，如一旦動工將對本苑帶來影響，如建築地盤帶來的噪音和空氣污染，交通阻塞，以至興建後會遮擋本苑部份單位的海景景觀等。法團及管理處會繼續向居民更新進展。

11.	下次開會日期
	2025 年 8 月 6 日 (星期三)

會議結束時間：晚上 11 時



豪景花園業主立案法團
主席 曾兆華
2025 年 7 月 30 日



檔案編號：2025-0709-11G04

第 11 屆管理委員會第 04 次常務會議紀錄

頁 | 1

2025 年 6 月 27 日業主茶敘容摘要	
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 續 5 月 23 日茶會中提及狗隻投訴管理公司對於狗隻投訴跟進情況？◆ 如見到有狗隻便溺可以即時告知管理處，業戶不需要在現場接觸方及拍照，提供發現日期及時間資料交管理處，會依照發現時間及地點翻查 CCTV 從而追蹤狗隻屬於那個單位，根據法團最新政策向相關單位發出三封警告信，若業戶不聽勸告會直接向法庭申請禁制令。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 續 5 月 23 日茶會中提及 D 車場會否加裝 CCTV？◆ 已要求承辦商提交 D 車場優化 CCTV 系統報告，預計需要加裝約 100 支鏡頭提升保安水平，將於 7 月常會內跟進，承辦商會根據 CCTV 合約單價報價。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ D 車場加裝 CCTV 鏡頭連接雲端讓車主自行收看？◆ CCTV 屬於保安系統，因遵守個人資料《私隱》條例，CCTV 不會對外開放，即使警察要求查閱記錄亦必需要書面才可接觸有關資料；另外，將來 D 車場 CCTV 系統升級畫面會接駁至 13 座保安控制室以進行監察。◆ 車主如有需要更多保障，建議可以自行加裝無線 CCTV。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 狗隻在屋苑的公眾地方隨處便溺跟進情況？◆ 本苑繼續優先處理屋苑內公眾地方寵物便溺滋擾行為，如有發現可向管理處舉報。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 車場公眾地方雜物跟進情況？◆ 每月車場進行一次清場，加強公眾位置擺放雜物執法。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 私人車位內雜物？◆ 正在諮詢法律意見。
21 座住戶	<ul style="list-style-type: none">◆ 安裝 EV 充電有沒有考慮遇上火警如何處理？◆ 根據「EV 屋苑充電易資助計劃」的設計指引，當中設計已包含新裝消防設備以保障車輛充電設備的消防要求。◆ 顧問公司就車場每個充電車位的設計包含消防系統。◆ 現時進展針對顧問提及商場垃圾房是否可以改變用途變成電壓站。

