



第 11 屆管理委員會第 06 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2025 年 9 月 10 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）、張德明、柯錦光、柯均霖、郭佩嫻、黃楊慕蓮、謝健方
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 10 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 05 次常務會議紀錄
	管委會通過 6/8/2025 第 11 屆第 05 次常務會議紀錄。
4.	審議及通過各項待批採購及工程申請
4.1	通過第 2 座 1 樓 B 室主人房及客廳花槽外牆紙皮石維修工程。因 1 樓低層工程，可於地面使用活動鋁架進行維修，故毋須搭棚。（預算\$9,660 - \$10,800），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 2 座 7 樓 B 室睡房外牆棚石後加維修工程（原單棚\$4,820/柏樂、石\$5,500/聯合。後加單石\$2,860/聯合，全單\$13,180）。 *因聯合新入職的師傅不了解流程，在未有拍照紀錄及獲批便自行施工完成，最終管理處向聯合發警告信，對方因違規故自願將工程費\$5,720 減半至\$2,860
4.3	通過第 3 座 12 樓 D 室主人房及睡房花槽外牆棚石維修工程（預算\$10,360 - \$11,700），棚首選置滙、石首選聯合。
4.4	通過第 3 座 17 樓 C 室主人房及睡房花槽外牆棚石維修工程（預算\$21,780 - \$25,300），棚首選置滙、石首選聯合。
4.5	通過第 3 座 18 樓 D 室睡房及廁所外牆棚石後加維修工程（原單棚\$20,080/柏樂、石\$16,960/聯合。後加單石\$3,400/聯合，全單\$40,440）。
4.6	通過第 4 座 3 樓 B 室客廳及廁所外牆棚石後加維修工程（原單棚\$2,100/柏樂、石\$3,000/海川。後加單棚\$1,900/置滙，石\$3,000/海川，全單\$10,000）。
4.7	通過第 4 座 9 樓 A 室睡房外牆棚石維修工程（預算\$9,180 - \$10,540），棚首



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 | 2

	選置滙、石首選聯合。
4.8	通過第4座9樓E室睡房外牆棚石後加維修工程（原單棚\$4,600/置滙。後加單棚\$1,900/置滙、石\$6,020/聯合，全單\$12,520）。
4.9	通過第4座9樓E室睡房及窗簷外牆棚石後加維修工程（原單棚\$1,900/置滙、石\$3,160/聯合。後加單棚\$3,800/置滙、石\$8,320/聯合，全單\$17,180）。
4.10	追認通過第5座18樓F室睡房外牆棚石後加維修工程（原單棚\$15,480/柏樂、石\$15,120/聯合。後加單石\$12,440/聯合，全單\$43,040）。
4.11	追認通過第6座8樓B室睡房花槽外牆棚石後加維修工程（原單棚\$3,720/柏樂、石\$6,800/聯合。後加單棚\$3,700、石\$14,665/聯合，全單\$28,885）。
4.12	追認通過第6座8樓H室客廳及花槽外牆棚石後加維修工程（原單棚\$4,340/柏樂、石\$5,500/聯合。後加單石\$3,380/聯合，全單\$13,220）。
4.13	通過第7座11樓B室主人房外牆棚石後加維修工程（原單棚\$2,700/置滙。後加單棚\$1,100/置滙、石\$25,250/海川，全單\$29,050）。
4.14	追認通過第7座22樓C室睡房外牆棚石後加維修工程（原單棚\$4,820/柏樂、石\$4,200/海川。後加單棚\$1,000/柏樂、石\$4,500/聯合，全單\$14,520）。
4.15	通過第8座地下至3樓D室地台外牆搭棚檢查工程（預算\$14,800 - \$16,460），棚首選置滙。
4.16	通過第9座2樓F室客廳及睡房花槽外牆棚石維修工程（預算\$10,760 - \$11,600），棚首選柏樂、石首選聯合。
4.17	通過第9座天台外牆紙皮石爆裂空心漏位置維修工程，因使用高台架進行工程，毋須搭棚。（預算\$52,205-\$57,195），石首選聯合。
4.18	通過第12座1樓C室睡房、窗台階及簷篷外牆棚石維修工程（預算\$14,180 - \$16,100），棚首選置滙、石首選聯合。
4.19	通過第16座10樓C室主人房及窗台階外牆棚石維修工程（預算\$15,820 - \$18,100），棚首選置滙、石首選聯合。
4.20	通過第18座13樓C室搭棚檢查主人房及睡房窗台階睡房外牆棚石維修工程（預算\$13,310 - \$14,000），棚首選置滙、石首選聯合。
4.21	通過第19座29樓B室睡房、主廁及客廳外牆棚石後加維修工程（原單棚\$8,500/置滙、石\$6,600/海川。後加單棚\$1,900/聯合、石\$2,400/海川，全單\$19,400）。
4.22	通過第1座大廈外牆紅外線勘察服務（思遠/\$17,800），是項服務共接獲以下9份報價： 1. BDC（議價後\$12,500）、2. Stanger Asia（議價後\$14,500）、 3. 匯駿（\$16,000）、4. 思遠（\$17,800）、5. 進科（\$20,000）、 6. 輝固（\$24,420）、7. Castco Testing（\$28,000）、 8. 威而遜（\$78,000）、9. The Lab（\$82,000）
4.23	通過第2座大廈外牆紅外線勘察服務（思遠/\$19,800），是項服務共接獲以下9份報價： 1. BDC（議價後\$13,200）、2. 匯駿（議價後\$14,500）、



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



	3. Stanger Asia (\$16,500)、4. 思遠 (\$19,800)、5. 輝固 (\$24,420)、 6. 進科 (\$25,000)、7. Castco Testing (\$28,000)、 8. 威而遜 (\$78,000)、9. The Lab (\$82,000) <i>*由於思遠提供的報告樣本及參數相比較低標的承辦商更全面，委員商議後決定第1及2座皆揀選思遠</i>
4.24	通過第8座1至4樓水錶房維修去水喉工程 (三興/\$38,000)，是項工程共接獲以下3份報價： 1. 三興 (\$38,000)、2. 聯合 (議價後\$39,300)、3. 勝記 (\$55,800)
4.25	通過第13座外圍花槽維修工程 (聯合/\$39,300)，是項工程共接獲以下4份報價： 1. 聯合 (\$39,8300)、2. 三興 (\$59,800)、3. 為你 (\$144,000)、 4. 萬麗 (\$210,000)
4.26	通過第14座外圍花槽維修工程 (聯合/\$18,800)，是項工程共接獲以下4份報價： 1. 聯合 (\$18,800)、2. 三興 (\$29,900)、3. 為你 (\$72,000)、 4. 萬麗 (\$116,000)
4.27	通過第12座地下大堂更換冷氣機 (俊浩/訂機\$8,350) 連大小各二代工費 (俊浩/ \$5,800，合計\$14,150)，是項代工服務共接獲以下4份報價： 1. 俊浩 (\$5,800)、2. 胡聰 (\$5,300)、3. 聯合 (\$5,400)、 4. 三興 (\$8,100) <i>*連工包料:\$14,550</i>
4.28	通過第14座地下大堂更換冷氣機 (俊浩/訂機\$8,350) 連大小各二代工費 (俊浩/ \$5,800，合計\$14,150)，是項代工服務共接獲以下4份報價： 1. 俊浩 (\$5,800)、2. 胡聰 (\$5,300)、3. 聯合 (\$5,400)、 4. 三興 (\$8,100) <i>*連工包料:\$14,550</i>
4.29	通過第21座地下大堂更換冷氣機 (俊浩/訂機\$8,100) 連大小各二工代工費 (俊浩/ \$5,800，合計\$13,900)，是項代工服務共接獲以下4份報價： 1. 俊浩 (\$5,800)、2. 胡聰 (\$5,300)、3. 聯合 (\$5,400)、 4. 三興 (\$8,100) <i>*連工包料:\$16,800</i> <i>獨立訂機及聘用代工的費用相比以連工包料的費用低，故4.27至4.29項目均採用代工處理</i>
4.30	通過第22座天台泵房更換1號加壓泵工程： a. 換泵工程物料 (集成/\$11,000)，是項採購共接獲2份報價： 1. 集成 (議價後\$11,000)、2. 永祥 (\$13,720) b. 補購力霸 SPLV 08-6/F 三相3匹泵一台以庫存 (力霸/\$6,900)。 <i>*a+b 合計\$17,900</i>
4.31	通過維修全苑滅蚊機，包括更換風扇、光管、火牛等零件及人工 (摩傑圖/\$13,720)，入全苑帳。 <i>*摩傑圖為獨家代理保養商</i>
4.32	通過增購5台滅蚊機 (摩傑圖/\$19,800)，是項採購共接獲3份報價，入全苑帳： 1. 摩傑圖 (\$19,800)、2. 香港霧業 (\$30,000)、3. QM 滅蚊專家 (\$33,000)



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

4.33	通過現滅蟲承辦商外增加滅蟲服務 (Amala 滅蟲/\$10,020)，入全苑帳。
4.34	通過屋苑部份座別加裝井底水浸警報器 (安高/\$102,640)，相關座別分攤款額如下：
	分攤\$6,040 第 7-10、12-13、16-18 及 21 座
	分攤\$7,040 第 22-25、27-28 座
4.35	通過第 16 座天台水缸加裝監測器 (安高/\$23,840)。 <i>*安高為屋苑保安設備合約保養商</i>
4.36	通過補購 5 台已損壞鎖車架 (和豐行/\$10,160)，入全苑帳，是項採購共接獲以下 5 份報價： 1. 和豐行 (議價後\$10,160)、2. 億達 (議價後\$11,430)、 3. 聯合物料 (\$14,200)、4. 創新 (\$14,534.5)、5. 新世紀 (\$16,450)
4.37	通過 A 車場 4 樓 683 至 684 車位天花及對應天台路面維修工程 (聯合/\$65,600)。 <i>*聯合為車場士坡令合約承辦商</i>
4.38	通過 A 車場 B 梯樓梯維修工程：
a.	修補天花士坡令 (聯合/\$46,400)
b.	棚架費用 (柏樂/\$15,000) <i>*a+b 總計\$61,400</i> <i>*聯合及柏樂分別為車場士坡令及屋苑實量實度搭棚工程合約承辦商</i>
4.39	通過第 20 座 26 樓 C 室主人房、客廳及客廳外牆棚石維修工程 (預算\$17,520 - \$19,500)，棚首選置滙、石首選聯合。
4.40	通過第 25 至 28 座外圍斜防滑貼代工費用 (聯合/\$11,000)，本苑 4 家合約代工承辦商標準報價如下： 1. 聯合 (\$11,000)、2. 胡聰 (\$10,500)、3. 俊浩 (\$11,500)、 4. 三興 (\$18,000) <i>*上述價錢為 10 工的預算，如有增減將實報實銷</i>

5.	有關 25/8/2025 邨巴 N319 交通意外、日常營運及乘客服務意見
5.1	2025 年 8 月 25 日晚間，第七座附近發生一宗邨巴交通意外。一輛邨巴在由第七座落斜轉彎時疑似失控，衝上行人路並撞向花槽，導致一名業戶受傷，幸無大礙。事後，警方到場調查，區議員亦親臨了解情況。
5.2	由於邨巴公司「華國旅運」乃持運輸署牌照經營，由於本苑並無繳付任何服務費及與「華國旅運」簽署任何合約的關係，因此由黃啟進區議員協助下，召開緊急會議，並邀請立法會議員陳恆鑞、運輸署代表、邨巴公司代表及法團委員一同出席商討。會議已於 8 月 29 日上午順利舉行。
5.3	此外，鑑於乘客對邨巴日常服務積累多項不滿，包括經常脫班及車輛故障、未有預告下更改路線、空調失靈、車輛老舊、保養及車廂衛生欠佳、司機態度不佳，以及查詢熱線長期無人接聽等問題，亦在是次會議中一併提出討論。 <i>*有關會議內容摘要，見附件 1</i>
5.4	會議期間，邨巴公司就日常服務問題作出辯解，而運輸署代表在聽取各方報告後表示，將於 9 月內向「華國旅運」發出改善服務建議書，並會監察其改善措施的落實情況。如成效未如理想，署方不排除再次召開會議，繼續向邨巴公司施加壓力。會議上，主席亦指示管理處跟進運輸署何時正式發出該份建議書。另一方面，「華國旅運」已於 9 月 4 日去信運輸署，主動提出改善方案。 <i>*邨巴公司改善服務建議，見附件 2</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



5.5	陳經理在會上補充，事故發生後，屋苑已根據既定程序向保險公司作出備案。儘管事故由邨巴失控所致，且傷者情況穩定無大礙，但事故是在豪景花園範圍內發生，「華懋」仍建議管理處就事件尋求法律意見，以備日後如屋苑遭遇索償時能有充分依據作出應對。由於事件仍在調查階段，現不宜作出評論，並將持續關注事態發展，適時向居民匯報最新進展。
5.6	此外，管理處接獲約十名居民投訴，指以八達通支付邨巴車費時出現異常紀錄，包括交易時間混亂及重複收費等情況。管理處已就事件向「華國旅運」查詢，對方回覆指問題源於其中一部拍卡機在調較時出現錯誤，並承諾會妥善處理。 *會後跟進：邨巴公司已設立電話熱線，接聽受影響乘客登記
5.7	法團於會議中提出多項針對邨巴服務的改善建議。惟鑑於屋苑與「華國旅運」並無直接合約關係，相關建議及居民投訴宜由運輸署作為監管機構代為施壓及跟進。將先靜待署方發出督導建議，並視其內容及後續進展，再考慮安排與「華國旅運」進一步會面商討。
5.8	委員於會議中提出多項改善建議。管理處將加強推廣，鼓勵更多居民，特別是近期遷入的業戶，加入屋苑的手機訊息廣播群組，以便日後能即時接收有關邨巴服務的最新通告及安排。

6.	跟進優化升降機資助計劃及相關事宜
6.1	本苑 41 部已完成加裝安全設備的升降機，現正申請市建局資助。因應市建局要求須提交最新的第三次法律意見，常務會於 7 月已批出一萬元預算，委聘陳俊華律師行協助處理。律師行於 8 月 8 日報價 \$8,000 元，陳經理表示已按常務會決議指示律師行展開相關工作。截至 9 月 4 日，陳俊華律師行已再向屋苑索取更多文件及資料，相關法律意見仍在整理中。
6.2	由於距離升降機的優化安全設備資助事件始於 2018 年，為讓居民溫故知新，管理處已更新事件的來龍去脈和時間表，並將資料上載至法團網頁，供各委員及業主參考。(檔案名稱：「豪景花園-自 2018 年升降機事件及 2019 年申請「優化升降機資助計劃」至今的時序表」更新日期：2025 年 8 月)
6.3	有關第 1 至 6 座及第 26 座 1 號機的升降機更換計劃，業主早前已為上述 13 台升降機選定內部裝飾配件。承辦商「日立」已根據大多數業主的選擇，並由法團代為加簽確認及安排訂貨。
6.4	由於上述換機工程已進入訂購物料階段，故按合約及業主大會決議，需要支付「日立」第 1 期 15% 的款項合共 \$1,604,869.50，委員備悉並同意付款。運貨期間需要支付第 2 筆 30%，當物料送抵屋苑時再付 20%，工程完成後付 30%，最後 5% 尾數則於獲得合格證書及保修期完成後再支付。
6.5	第 26 座業戶梁太推動該座 2 號升降機同時更換新機一事（不屬於資助計劃範疇，費用由該座全體業主集資進行），得到該座「過半數」通過籌備意向後，相關招標程序已於早前完成，7 月 15 日已將回標資料公布及發出揀選更換升降機承辦商問卷；7 月 15 日舉行集資更換 2 號升降機業主座談會；8 月 18 日舉行見標會，接見全部 4 家投標升降機公司。見標會上所提出的附加問題及補充文件要求，承辦商其後以書面形式回覆。管理處將會整合內容，並於稍後張貼及公佈予第 26 座業主參閱。



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 | 6

6.6	由於第 26 座 2 號升降機的更換工程並不屬於市區重建局「優化升降機資助計劃」範疇，且該升降機的優化工程早已完成並符合現行法例，今次換機純屬居民意願，並無任何政府指令或迫切性，加上工程費用需由業戶集資，因此最終決定權完全由第 26 座業主自行決定。法團及管理處並不會參與造價、承辦商選擇等相關事宜。
6.7	即使最終投票結果獲得該座「過半數」業主支持，惟仍有部分業戶未曾表態。為避免日後因意見分歧而引起爭拗的不和諧情況，項目將於「過半數」業主投票揀選承辦商後舉行業主專題座談會，加強業戶間的溝通，並於完成集資工作後方會進行正式簽約。
6.8	有關向中華電力申請「綠適樓宇基金」需聘用節能顧問公司協助填寫申請表一事，上次常務會議已通過預算港幣\$10,000。經招標程序後，僅有「保能」一家公司提交標書，其報價正好為預算金額。為節省時間，委員一致通過直接聘用「保能」為顧問公司。 根據初步評估，中電資助計劃中，部分用電部件（如驅動器）最高有機會獲得約二十多萬港元的資助。不過，最終資助金額仍須以中華電力的審批結果為準。

7.	跟進 EV 充電易資助計劃
7.1	由於合約顧問公司「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，當中涉及改變土地用途及施工及收貨標準變動，而須另聘請土地測量顧問公司一事。 首次發出標書後並無收到回標，法團及管理處就此情況向環保署查詢，如再招標時仍無回標的後續處理，獲回覆如出現上述情況，署方會嘗試提供協助，與顧問公司商討其替代方案。
7.2	最終第 2 次招標獲 4 份回標，解決了上述問題。稍後會進行開標及回標分析，再交由管理委員會揀選承辦商。
7.3	有關申請此項目的因由和過程始於 2020 年，管理處已更新資料及時序，並將資料上載至法團網頁，供各委員及業主參考。 (檔案名稱：「豪景花園 A,B,C,D 停車場 - 自 2020 年跟進 EV 屋苑充電易資助計劃時序表」更新日期：2025 年 8 月)

8.	跟進路政署第 11 號幹線事宜
8.1	有關政府新聞中有官員表示擬盡快展開 11 號交通幹線工程一事，法團早前已去信特首辦及路政署，再次表達業主及法團對事件的關注，並查詢有關徵地補償的安排。相關部門已回覆確認收到信件。 地政署表示，有關「盡快施工」的說法並不準確。政府預計於明年年初才會聘請顧問公司，而顧問公司其後仍需進行研究及撰寫報告，因此工程正式展開尚需時日。 署方已正式以書面回覆，並表示待項目有具體框架後，將會再聯絡本苑安排講解會，向居民作進一步說明。
8.2	陳經理補充，由於短期內相關資訊未必會有重大更新，管理處將會保持關注，直至政府正式聘請顧問公司為止。如有任何新消息，將即時通報法團



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



及各位業主。

頁 | 7

9.	匯報每月業主茶敘情況	
9.1	8 月份的業主茶敘已於 8 月 29 日舉行，加入了講解年度修樹工程及匯報議程 5 邨巴意外報告。	
9.2	9 月份的業主茶敘首次改在星期一晚舉行（9 月 22 日），主要會跟進邨巴意外及改善服務事宜，亦會討論屋苑狗隻滋擾的投訴。	

10.	各小組事務報告	
	10.1 財務小組	
	a.	保險個案 1：今年 3 月第 18 座一位住戶於地下大堂外圍跌倒受傷，並向本苑索償醫藥費，管理處將個案轉交公證行審視。經審視個案後公證行指事發時主事者仰頭望向天空及步伐為後退導致跌倒，事發後管理公司已立即跟進此事，惟當事人當時拒絕送院檢查，事後提出索償，各種因素結合下，公證行認為當事人走路時分心，而管理公司方面未有明顯疏忽，建議毋須賠償。委員商議後決定同意公證行說法，指示管理處整理公證行論據後回覆當事人。惟事主得悉結果後對此表示不滿，並稱將會訴諸法律，但至今尚未見有任何實際行動。委員備悉事件。
	b.	保險個案 2：今年 7 月，上月第 17 座一位住戶於地下大堂外圍跌倒受傷骨折，需留院及做手術，涉及大額手術及醫療費用。個案現正由公證行專人跟進，暫時尚未有最終結果。
	c.	保險個案 3：2023 年 11 月一宗邨巴司機操控失誤撞毀第 4 座行欄杆，屋苑索償\$34,500。邨巴公司所屬保險公司指須扣除折舊、代工等費用，最終實賠\$29,150。管理處已去信表示不接受，雙方保險公司須就賠償額再作商討。
	d.	保險個案 4：同一名邨巴司機第三次撞毀出口閘杆，由於之前已經酌情處理，故上次常會通過不予寬免，向其索償罰款上限\$10,000。該司機寫信求情，承認錯誤並指日後會小心駕駛，希望將賠償額減至\$5,000。委員商討後同意收\$5,000 結案。但指示管理處去信邨巴公司，提醒對方下次如再有同類事故，將不能再有寬免，須付閘杆全費\$10,000。
	e.	保險個案 5：今年 8 月一宗私家車撞毀商場對出馬路欄杆事故，肇事司機已賠償\$6,000，並已付款結案。
	10.2 工程小組	
	a.	第 11 座 9 號和 10 號升降機維修槽底工程及安裝水浸警報器已經完成，9 月 6 日已進行試水，再無滲水情況。
	b.	第 20 座 10 號升降機降機維修槽底工程及安裝水浸警報器已經完成，9 月 6 日已進行試水，再無滲水情況。
	c.	第 16 至 21 座地下加裝防滑貼工程，由於加裝後發現地面與梯級分界不明顯，行人較難察覺，故需在梯級邊緣加貼黃色防滑貼。
	d.	管理處前台更換新工作枱面工程已經完成。
	e.	遊樂會休息室安裝冷氣機工程已經完成。



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



- | | |
|----|--|
| f. | B車場地下45至53號車位，因牆身滲入山水，令此位置長期積水。工程部建議整個範圍進行灌漿補縫，另在牆腳加建去水道及明暗渠。由於工程複雜，涉及面積大，單是灌漿就要多達數450針，預算支出龐大，故在會上報備。委員了解情況，指示先規劃工程及招標，待有回標價後再作討論。 |
| g. | 較早前有第15座業戶不滿在該座地下間隔位置改裝放置水泵物料倉存。管理處重新檢視後，會將第2座地下原儲存活動枱椅及帳篷及保安物料的倉庫騰出擺放水泵物料，另騰出半個員工休息予保安承辦商擺放器材零件，同時會在A車場一些公共空間放置屋苑其他物資。 |
| h. | 第25至28座地面鋪3M防滑貼，上次常會已通過購買64卷防滑貼，由於工程部無暇處理，故改由合約代工代行。
<i>*見議程4.40</i> |
| i. | 一位長者業戶反映D車場2樓駛出車場的一個90度轉彎位彎道狹窄，令其駛過時車身容易擦到牆身的防撞壘，要求削去防撞壘或在上加裝防撞。委員審視後同意該彎位較窄，但車場使用多年，證明設計符合規格，駕駛者入彎時須調整角度「偷位」便可順利通過。而由於防撞壘後藏有管道不能削去，再加墊片反會進一步收窄空間，因此只能只以加裝警告牌、照明燈及在地下劃上輔助線等。管理處表示會再聯絡投訴人，向其講解情況及盡力提供協助。 |
| j. | 承辦商「祥業」分別於4月及5月份合共3單工程中標，包括本苑第19座地下更換天台泵房門、第27座及第28座地下垃圾房更換垃圾房門連門框的過萬項目工程，惟獲確認為遲遲未有開工，管理處較早前向其發警告信，限期9月12日前開工，否則取消合約、追討其工程差價及將其列入承辦商黑名單。結果「祥業」於今日已將工程物料運到屋苑及提交施工時間表。鑑於是延誤事件故管理處向法團徵詢是否取消合，如取消今月兩宗過萬由該公司中標的工程，包括1.第28座維修欄杆玻璃及2.商場外圍行人路維修欄杆將順延揀選第二標公司承接。委員商議後決定給予機會完成手上工程，並指示管理處再發信提醒如拖延施工期的表示再無改善，將影響雙方日後的合作關係。 |

10.3 康樂及環境衛生小組

- | | |
|----|--|
| a. | 有關中秋燒烤活動，暫時已售出22圍，連內部認購已逾30圍之數。另承辦商已同意每圍加送10支水，燒烤夾和炭夾，食物單方面，將由豬頸肉取代叉燒粒。截止售票日期為9月24日。 |
| b. | 萬聖節活動方面，康樂小組會開會後建議增加爆谷機及棉花糖機，於現場免費派發，報價分別為\$2,800及\$2,900（4小時）。委員商議後，指承辦商提供數據為數每小時只能製作120份，而此活動歷年參加者逾千，勢必供不應求，為免製造混亂和爭議，建議最終被否決。 |
| c. | 為增加氣氛，今年擬舉辦「裝扮比賽」作為前奏活動，以兒童為主要對象，惟委員不贊成採用比賽模式，因容易引起爭議及增加工作量，最終決定當晚以萬聖節造型扮相的街坊只要到指定地點簡單登記及拍照，即可獲得小禮物乙份。 |
| d. | 自助食品及飲品機代理「Freshup」申請在屋苑露天位置（包括第2座邨巴士站，第5及8座、遊樂會入口處等）擺放更多數台鎖售機，委員基本上同 |



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



		意，會上商討後決定各合適擺放位置。
e.		有展銷商有意在屋苑內舉行食品銷售的市集活動，販賣的商品包括肉類和酒類，而歷任法團皆指為免食物或飲品一旦出現問題，屋苑可能需承擔責任，加上是商業活動，故過往一律不會批准。委員討論後決定拒絕。
f.		8 月份的修樹工程，其中修剪第 1 座周邊的幾株大榕樹，有居民不滿過份修剪，集體來信管理處投訴，並要求立即停工及解釋。管理處指大幅修樹的原因為樹木枝葉太茂密，恐樹身負荷太大恐有塌樹危險，大幅修剪是為其減磅，雖修剪後外觀變得單薄，但現時嫩葉已經重新長出，另修樹時，駐苑園藝花主管皆在場監察及提供專業意見。主席亦提出鄰近屋苑近日有大樹倒塌意外，指基於安全及避免引起法律責任為理由，修樹工理合理及有必要。陳經理則表示會發通告，並會在在街坊茶敘上會就此問題向居民講解。
g.		早前本苑曾邀請「併多多」到屋苑商討於屋苑增設智能櫃，惟「併多多」表示近日與「順豐」重新合作，故戶外智能櫃會優先給予「順豐」，暫時無法再為本苑提供戶外智能櫃。
h.		「綠在區區」來信，指會繼續派車到本苑回收環保物件，須本苑簽署文件確認，委員同意。
g.		因「華懋」政策轉變，過往旗下屋苑泳池牌照由公司董事擔任持牌人，現改為各自屋苑的物業經理（即陳浩銘）出任，現時轉名手續已經完成。
h.		泳池 8 月份售票收入為\$18,750。另在 8 月 11 日及 9 月 1 日下午進行洗池，期間亦安排拯溺、急救及使用 AED 機的演習。
i.		8 月 6 日第 8 座居民游泳時，一位小朋友嬉戲時懷疑發生碰撞意外致牙齒脫落，由救生員救起，並無大礙，家長並無追究，但管理處按機制已向保險公司備案。
j.		昨日發生救生員工作時遭蜂螫須送院，承辦商立即安排替更接手工作。另較早前颱風期間泳池不少設施包括帳篷及太陽傘遭損壞，有委員指救生員佔用提供泳客用的太陽傘至泳客於烈日被曬，管理處表示會檢視現場太陽傘數量，如數量不足會安排補購。
k.		由於環保署之前提供的「基石」牌廚餘機因不能將膠袋一併放入，口碑不佳，故屋苑沒有接受，現署方已改用另一韓國品牌可改善上述問題，管理處研究後認為合適可接受，故 6 台廚餘機預計數月內可以安裝。屆時署方會派專人到擺攤位宣傳，又會一機一人，教授居民使用方法及如何利用「綠在區區」Apps 作儲分換物，至於不懂使用智能電話的長者，署方也可安排派發一些儲分卡供其換物，惟有關詳情仍需與署方核實。
l.		新機運到屋苑時，將同時派發屋苑單位數目 30%廚餘收集桶供居民領取。
m.		又環保署已表明 2 年資助期滿後，將不會有後續資助，故屋苑如仍要使用廚餘機，須自行負擔費用，屆時每部機保養月費為\$1,000，包括機件保養、收集廚餘及網上數據服務。屋苑將視乎兩年後使用的效果，才決定是否繼續。
n.		上周颱風塔巴襲港，屋苑只有一株樹木倒塌，設施方面只輕微損失，將向保險公司索償。



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



10.4 保安及交通小組

- | | |
|----|---|
| a. | 有關第 19 座因養狗滋擾鄰居，管理處向法院申請禁制一事，昨日原有調解程序，「禰氏律師行」亦有派員協助，但因涉事業主並無現身無法作出調解。法庭將案件延至 12 月 29 日再審理，如屆時業主再不出現，惟在此期間仍須繼續搜證及紀錄。 |
| b. | 至於下次出庭時，涉事業主如出席聆訊，法團同意先進行調解並委派物業主任歐陽燕玲處理進行調解。而證人方面，法團將委派物業主任歐陽燕玲、助理物業主任(鍾玉環)及保安主管甄國偉代表應訊。委員同意上庭前再嘗試和該業主進行調解。 |
| c. | 8 月份充電車數據，共錄得\$7,260.19 利潤。 |
| d. | 有關議程 5 提及的邨巴意外，事發當晚當值保安員對於突發事故的處理表現拙劣，連最基本的即時圍封及實施臨時交通管制亦未能做到。管理處為此召見保安承辦商「正誠」管理層，要求加強培訓並進行演習。「正誠」答允，而相關的突發交通事故演習較早前已經完成。 |
| e. | 本月共收到 1 宗車牌「ZR50XX」的鎖車上訴個案，委員審視後並不接受車主的上訴理據，決定不予退款。 |
| f. | 8 月份共鎖車 11 部，開鎖費收入\$3,520。委員認為數字極不理想，尤其路面違泊僅鎖兩部車足見外圍保安未有盡力，指示管理處再向保安公司施壓。 |
| g. | 上月管理處發現頭閘保安員睡覺、第 15 座更亭保安員鞋履不整，另有座頭保安員玩手機，將會按合約扣減保安費。 |
| h. | 有第 18 座業戶來信，讚揚日更座頭保安員工作表現細心盡責，該保安員為新入職，管理處將會發放\$500 超市禮券以示獎勵；另第 16 座亦有業戶表揚座頭保安員，惟因只屬口頭稱讚，故未能發出獎賞。 |
| i. | 有關屋苑引入外勞保安員一事，「正誠」表示現正辦理手續，預計 12 月時將有 35 人到任，全部能操流利廣東話。管理處則表示 35 人或太多，屋苑未必能全數接收，而且主要是更換夜更隊員，要求保安公司因應實際需要作出適當安排。 |

11. 其他事項

- | | |
|------|---|
| 11.1 | 張德明委員就本苑的代工合約提出問題。管理處回應指代工合約始於第 7 屆法團，每兩年公開招標一次，揀選 4 家公司作為常駐供應商負責處理一些經常性的維修項目，以支援維修部，包括水電、冷氣、泥水等。各項工作價錢均已明碼實價列於合約內。屋苑遇到有需要時，可根據合約價派發工作，省去每項工作走招標流的延誤及行政成本。派工作時一般以價錢最低者優先，惟有時亦會揀選價錢較高的，原因為最低價公司因人手問題未能在短時間內接單，另各承辦商各有專長項目，因此遇到相應項目，則會以承辦商的強項為優先而非純考慮價錢。而其承接的僅限一般恆常工作，當有大型工程時同樣會公開招標。 |
|------|---|



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



頁 | 11

11.2	主席指出，此制度已運作多年，一直行之有效。由於合約正在生效中，為尊重合約精神，如有委員對之有任何意見或希望修訂，可在下次招標前提出商討。張委員擔心相關開支耗費過大，影響各座大廈儲備，故希望查看棚石工程的開支統計。
11.3	主席補充自去年起已陸續為各座進行紅外線外牆勘探，故去年底製訂財政預算是以較高的潛在維修開支計算至管理費加幅之內，故不擔心過度超支，而明年的財政預算亦會作同樣的部署。另管理處答應將整理 2025 年度 1-9 月的數據，於下次常會匯報。
11.4	屋苑一直有一份法團認可供應/承辦商名單，不時更新，陳經理提醒委員如有合適的公司推薦，可以填寫一份表格，如試用滿意方可列入屋苑承辦商名冊內。惟日後如該公司參與本苑採購或工程時，推薦的相關委員應遵照防止貪污(《防止賄賂條例》)及反圍標(《競爭條例》)法例要求，需要進行利益申報及避席。
11.5	無障礙通道合約顧問公司「雅斯」的合約於 8 月完結，由於第 12、19 至 21 座的改建工程較早前已經落實，故管理處建議與其續約至年底，以便其處理一些後續工作，待年底時再招一次新標，委員對此無異議。
11.6	「華懋」對於颱風及黑雨警告時管理處員工當值問題有明確「風更」工作指引。然而因黑雨持續時間較短，如在休班時間發生，會出現員工回到屋苑時，警告已到尾聲甚至已經解除，故有浪費人力之嫌，因此管理處建議員工豁免黑雨警告當「風更」，同樣如黑雨警告在辦公時間內發出，員工亦不會獲任何津貼，委員同意此安排。
11.7	有關去年本苑發生的一宗意外事件：升降機保養合約承辦商「星瑪」的一名工人在處理升降機困人事故後，於大廈大堂突然暈倒，送院後不治事件。月前，電視台節目播出相關報導，引起機電工程署關注，並重新展開調查，機電署引述相關法例，要求本苑提供當日的閉路電視錄影及工作紀錄等資料。 陳經理強調，事發當日本苑已即時向屋苑保險公司備案，保險公司亦已確認本苑在事件中無須承擔任何責任。現階段事件列為升降機公司與其員工的勞資糾紛，特此向委員報備。
11.8	管理公司計劃引入新的 MFS 會計帳目軟件系統，並提供為期一年的免費試用期，以取代現時使用的 MYOB 系統。由於新系統初期或未能涵蓋 MYOB 的原有需要用的功能，使用過程或有不足之處，將需檢視並反映予管理公司跟進。新系統的優點包括具備自動對賬功能，並支援「轉數快」收款模式。惟使用「轉數快」的前提，是法團需重新啟用一個已停用多時的恆生銀行戶口以作對應。委員對引入新系統並無異議，惟提醒需留意過渡期間可能出現的系統問題。
11.9	解答業戶意見/投訴/求助： a. 第 8 座業戶向管理處求助，表示收到屋宇署發出的「粉紅色」通知書（即《要求遵從命令通知書》），內容要求其還原單位內不合規格的花槽圍欄。該業戶希望法團能提供協助，並建立平台讓其他面對類似問題的業戶能夠組織起來，共同跟進事件。 事實上，管理處過往已接獲不少類似個案。法團認為，單位內的改建屬業主的私人事務，亦是其個人法律責任。雖然過去曾有多次由



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 | 12

		業主自發組織集體進行欄河工程，但由於相關工程涉及個人法律責任，並非屋苑的公共事務，法團並不適宜介入或參與，因此，法團已指示管理處向該業戶清楚說明立場。 (可參閱 2023 年 5 月 10 日第 10 屆管理委員會第 8 次常務會議記錄，議程 9.其他事項 9.7)
	b.	第 12 座業戶反映，目前屋苑康樂設施的收費方式僅限使用「八達通」，收費模式較為單一，未能充分照顧居民的不同需要。管理處表示，現正研究引入其他收費系統的可行方案，但當中涉及技術及成本等問題，需進一步評估及解決。若有進一步進展，將會適時向各業主公布。
	c.	第 9 座業戶就較早前邨巴拍卡機與八達通卡的扣款銀碼和交易時間出混亂一事作出投訴。 *見議程 5.6
11.10		雖然法例規定，法團的管理委員會最少每三個月召開一次會議，但鑑於本苑規模龐大、事務繁多，法團現時維持每月召開一次常務會議。 然而，近期常會議程繁重，討論往往延至翌日凌晨方能結束。陳經理認為此情況不利於各位的身心健康及決策效率，故建議充分發揮四個工作小組的功能，按需要召開小組會議以作分工。各項重要議題可先在小組會中進行深入討論及問題梳理，延長溝通時間，然後再於常會中匯報、通過並正式記錄；或至少在常會前取得一定共識，以避免在常會上進行冗長及重複的討論。 為達成此目標，委員需更積極參與小組會議，即使未能親身出席，亦應透過通訊平台參與討論及決策。各小組召集人則有權組織及按需要召開小會議，務求在小組會與常會之間取得平衡。 此外，陳經理建議按實際需要將常務會議的召開頻率調整為每 1.5 個月一次，以保持小組會與常會之間的合理間距，讓法團及管理處有充足時間處理會議決議後的事務。
11.11		委員對此表示同意，但屋苑事務較多將常務會議的召開頻率調整為每 1.5 個月一次或會認響管理處主任恆常工作，建議先行小組會議，看實際效果是否理想後再作檢討。
11.12		法團指示管理處着手研究利用 AI 協助撰寫會議紀錄的可行性和準確度。

12. 下次開會日期

2025 年 10 月 8 日 (星期三) *會後跟進：延期至 2025 年 10 月 15 日 (星期五) 舉行

會議結束時間：凌晨 1 時 20 分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2025 年 10 月 15 日