



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：2025-1015-11G07

第 11 屆管理委員會第 07 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2025 年 10 月 15 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、劉浩良、郭佩嫻、黃碧貞、黃楊慕蓮、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 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 06 次常務會議紀錄
3.1	管委會通過 10/9/2025 第 11 屆第 06 次常務會議紀錄。
3.2	修正兩項過往會議紀錄錯處：
a.	2024 年 8 月 14 日第 10 屆 11 次會議，議程 10.4 保安及交通小組報告 j 項：「主席補充，上屆法團曾嘗試向外物色數間服務商，但全部對自負盈虧無興趣，而如簽約承辦， <u>一年</u> 成本將逾 30 萬……」，原文中「一年」更正為「每月」。
b.	2025 年 7 月 9 日第 11 屆 04 次會議，議程 7 標題「跟進城規會周邊新發展項目事宜」標題錯誤，現更正為「跟進路政署 11 號幹線事宜」。

4.	審議及通過各項待批採購及工程申請
4.1	通過第 2 座 16 樓 D 室搭棚檢查主人房及客廳花槽外牆工程（預算\$13,400 - \$14,500），棚首選置匯。 *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 3 座 4 樓 B 室睡房外牆棚石維修工程（預算\$10,480 - \$12,300），棚首選柏樂、石首選聯合。
4.3	追認通過第 3 座 12 樓 D 室睡房外牆棚石後加維修工程（原單棚\$4,600/置匯、石\$5760/聯合。後加單石\$3,900/聯合，全單\$14,260）。
4.4	通過第 3 座 14 樓 A 室主人房、客房及客廳花槽外牆棚石維修工程（預算\$26,100 - \$28,420），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



4.5	通過第3座18樓C室主人房及睡房外牆棚石後加維修工程(原單棚\$2,700/置匯、石\$2,900/聯合,後加單棚\$2,700/置匯、石\$4,160/聯合,全單\$12,460)。
4.6	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,後加單棚\$3,400柏樂/石\$5,300/聯合,全單\$45,740)。
4.7	通過第4座6樓A室主人房及睡房花槽外牆棚石維修工程(預算\$10,300-\$10,600),棚首選柏樂、石首選聯合。
4.8	通過第4座9樓A室睡房外牆棚石後加維修工程(原單棚\$4,200/置匯、石\$5,400/海川,後加單石\$7,800/海川,全單\$17,400)。
4.9	通過第4座9樓E室睡房窗簷外牆棚石後加維修工程(原單棚\$1,900/置匯、石\$3,160/聯合,後加單棚\$3,800/置匯、石\$13,000/聯合,全單\$21,860)。
4.10	通過第4座11樓D室主人房、睡房及客廳外牆棚石維修工程(預算\$9,800-\$11,230),棚首選置匯、石首選聯合。
4.11	通過第4座17樓C室睡房外牆棚石後加維修工程(原單棚檢查\$5,000/置匯,後加單石\$7,500/海川,全單\$12,500)。
4.12	通過第5座16樓E室睡房外牆棚石維修工程(預算\$15,960-\$18,600),棚首選置匯、石首選聯合。
4.13	通過第6座14樓G室客廳、睡房及睡房花槽外牆棚石維修工程(預算\$26,530-\$34,890),棚首選柏樂、石首選聯合。
4.14	通過第6座22樓F室睡房及睡房花槽外牆棚石維修工程(預算\$23,500-\$26,760),棚首選置匯、石首選聯合。
4.15	通過第12座20樓B室睡房外牆棚石維修工程(預算\$13,840-\$14,520),棚首選置匯、石首選聯合。
4.16	通過第13座2樓D室客廳及睡房外牆棚石維修工程(預算\$13,740-\$14,250),棚首選柏樂、石首選聯合。
4.17	通過第16座2樓D室客廳花槽頂外牆棚石維修工程(預算\$10,420-\$12,000),棚首選柏樂、石首選聯合。
4.18	通過第16座23樓C室搭棚檢查外牆工程(預算\$11,300-\$12,100),棚首選柏樂。
4.19	通過第21座7樓A室主人房及主廁外牆棚石後加維修工程(原單棚檢查\$8,100/置匯,後加單石\$3,000/海川,全單\$11,100)。
4.20	通過第20座外圍小橋流水設施購買力霸牌80SSF22.2潛水泵(力霸/\$13,000),是項請購只獲力霸1份回標,全苑帳。 <i>*後續討論見議程10.1</i>
4.21	通過第8座大堂更換2.5匹變頻分體冷氣機連工包料方案(俊浩/\$14,550),是項工程共接獲以下5份報價: 1. 俊浩(\$14,500)、2. 為你(\$16,000)、3. 三興(\$17,170)、 4. 胡聰(\$18,900)、5. 聯合(\$21,000)
4.22	通過第10座大堂更換2.5匹變頻分體冷氣機連工包料方案(俊浩/\$14,550),是項工程共接獲以下5份報價: 1. 俊浩(\$14,500)、2. 為你(\$16,000)、3. 三興(\$17,170)、 4. 胡聰(\$18,900)、5. 聯合(\$21,000)



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



4.23	通過第 19 座大堂更換 3 匹變頻分體冷氣機連工包料方案 (俊浩/\$16,800)。
4.24	通過第 20 座大堂更換 3 匹變頻分體冷氣機連工包料方案 (俊浩/\$16,800)。 <i>*項目 4.23 及 4.24 只有俊浩提供連工包料方案報價</i>
4.25	通過第 20 座緊急維修消防設備工程 (唯一/\$12,500)，是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 東源 (\$12,200)、2. 唯一 (議價後\$12,500)、3. 萬安 (\$18,500)、 4. 東興隆 (\$18,700)
4.26	通過第 27 座 2 號升降機更換機頂冷氣機工程 (電梯工程/\$32,300) <i>*電梯工程為原廠合約保養商</i>
4.27	通過第 21 座 1 樓水錶房更換食水喉連閘掣連工包料工程 (胡聰/\$17,500)， 是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 胡聰 (\$17,500)、2. 鼎盛 (\$18,000)、3. 勝記 (\$19,800)、 4. 俊浩 (\$26,500)、5. 聯合 (\$31,000)
4.28	通過第 21 座 15 樓水錶房更換食水喉連閘掣連工包料工程 (為你/\$13,000)， 是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 百利 (\$13,800)、2. 為你 (議價後\$13,000)、3. 偉保 (\$15,800)、 4. 俊浩 (\$17,300)、5. 三興 (\$39,000)
4.29	暫緩通過屋苑汽水機安裝電源代工費。
4.30	通過第 3 座 A 至 F 單位外牆紅外線勘探服務 (Stanger Asia/\$16,000)，是項 工程共接獲以下 3 份報價： 1. Stanger Asia (議價後\$16,000)、2. 思遠 (\$19,800)、 3. 輝固 (\$23,000)
4.31	通過第 4 座 A 至 F 單位外牆紅外線勘探服務 (Stanger Asia/\$16,000)，是項 工程共接獲以下 3 份報價： 1. Stanger Asia (議價後\$16,000)、2. 思遠 (\$19,800)、 3. 輝固 (\$23,000)
4.32	通過第 5 座 A 至 G 單位外牆紅外線勘探服務 (綜建 Global Tests / \$12,000)， 是項工程共接獲以下 4 份報價： 1. 綜建 Global Tests (\$12,000)、2. Stanger Asia (議價後\$14,000)、 3. BDC (\$15,000)、4. 思遠 (\$17,800)
4.33	暫緩通過 A 車場 4 樓天台對應車位 613 至 617 的車路及車位 614 至 616 天 花維修天台路面、車路及車位天花工程。 <i>*由於工程涉及龐大及較難評估面積，並涉及大額工程費，委員要求工程部再精算 實際需要維修面積後重新招標</i>
4.34	追認通過 A 車場 4 樓 621- 622 車位對出車路維修天花工程 (聯合/\$22,200)。
4.35	追認通過 A 車場 4 樓 635 車位對出車路維修天花工程 (聯合/\$22,560)。
4.36	追認通過 A 車場 4 樓 684 車位對出車路維修天花工程 (聯合/\$13,120)。 <i>*項目 4.34-4.36：聯合為屋苑士坡令維修合約承辦商</i>
4.37	暫緩通過 A 車場 4 樓天台對應車位 685、715-717 車位對出車路維修天花工 程。 <i>*暫緩通過原因與 4.33 相同，兩個項目將合併成一新項目再招標，惟因之前標價已 被披露，故須重新修改標書內容及維修呔吋，以避免觸犯例</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



	4.38	通過全苑加裝戶外蚊燈工程：	
	a.	安裝戶外蚊燈工程代工費，3大工及3細工（胡聰 / \$7,950），本苑4家代工合約承辦商標準報價如下： 1. 胡聰（\$7,950）、2. 聯合（\$8,100）、3. 俊浩（\$8,700）、 4. 三興（\$12,150）	
	b.	安裝戶外蚊燈工程物料（永祥 / \$2,302）	<i>*a+b 合計\$11,002</i>
	4.39	通過第2座泳池物料儲存倉安裝水電及維修工程，入全苑帳：	
	a.	第2座泳池物料儲存倉安裝水電及維修工程代工費（聯合 / \$9,900），本苑4家代工合約承辦商標準報價如下： 1. 胡聰（\$9,450）、2. 聯合（\$9,900）、3. 俊浩（\$10,350）、 4. 三興（\$16,200）	
	b.	第2座泳池物料儲存倉安裝水電及維修工程物料費（錦榮 / \$4,057），是項採購共接獲以下3份報價： 1. 錦榮（\$4,057）、2. 利登（\$4,408.5）、 3. 寶光（\$3,831/部份物料未能符合要求）	<i>*a+b 合計\$13,957</i>

5.	匯報運輸署跟進邨巴 NR319 事宜、日常營運及乘客服務意見		
5.1	有關 8 月 25 日晚屋苑範圍內發生的邨巴意外，屋苑除向保險報悉外，亦將事件情況去信法律顧問徵詢是否涉及屋苑責任問題，律師回覆指出今次車禍雖在本苑範圍內發生，但涉事車輛乃邨巴公司所擁有，司機為其僱員，而邨巴公司與本苑並無任何合約關係，因此除非能證明意外因本苑設施或人為因素所導致，否則屋苑毋須就事件負上責任。事後已詳細檢查涉事路段的交通指示牌、照明及路面狀況等，確認並無不妥，並將相關資料交予保險公司存檔。		
5.2	陳經理補充，雖法律意見指未見本苑有相關法律責任，但屋苑仍亦有機會被索償，與會備悉事件。		
5.3	接 8 月 29 日運輸處就事件召開的緊急會議上，處方要求「華國旅運」於 9 月份之內提交改善服務建議書，「華國」亦已按時提交改善服務方案，針對會內反映乘客的投訴，提出以下的改善方案：		
	a.	督促司機增加清潔車廂次數，改善車廂衛生情況；	
	b.	引入一部全新巴士及一部車齡較新的巴士，以取代舊車，正在安排中，待完成檢驗後，亦會投入服務；	
	c.	申請塞車時段的替代路線方案，以解決行車路線混亂的問題。	
5.4	近期收到直接向管理處投訴邨巴服務的乘客數量較低，會繼續向邨巴公司轉達乘客意見。主席進一步提出，應將收到的乘客投訴和意見作定期整理，交予邨巴參考，並在常會匯報。委員即場提出有居民反映，邨巴座椅應加設扶手提升長者上落車的安全性，另亦應加裝掛鉤方便乘客擺放物品，會後亦將上述意見書面轉達邨巴公司。		
6.	跟進優化升降機資助計劃及相關事宜		
6.1	本苑 41 部已完成優化安全設備的升降機後補上訴申請市建局資助一事，較早前已聘請陳俊華律師行協助，其工作已接近完成，首份法律意見文件預計下周可提交，屆時再作跟進。		



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 | 5

6.2	將會更換新機（第1至6座及第26座）的13部機，首期訂金已經支付，第3期集資通知書已於8月27日發出，第4期集資將於10月30日展開。
6.3	第1及2期集資欠款早前會計主任已發出催繳通知書，未於指定時間繳付的單位，稍後由物業主任整理後將全部個案一併入稟小額法庭。
6.4	（第1至6座及第26座）的13部機目前已進入訂貨階段，預計機器和物料會在2026年第一季送到，屆時會有大量工作安排，包括與承辦商協調各大廈施工次序和時間表，與及在大廈僅有一部升降機服務期間的保養及維修安排，為行動不便長者及有需要居民上落一層樓梯提供支援等，預計在工程前及期間仍需發佈相關資料，或會按需要召開居民專案講解會。
6.5	有委員關注何時可收到政府資助，陳經理回覆按照市區重建局「優化升降機資助計劃」的流程，須待所有工程完成後，資助批款程序才會啟動，整項工程預計至2026年底才完工，正式發放資助金額最少要等半年甚至一年，因此預計約在明年底才能更新資助款項的時間表，如獲批款，估算於2027年第一季到款。
6.6	有關第26座業戶梁太推動該座2號升降機同時更換新機一事（不包括資助計劃內，費用由業主集資自費）。較早前的已完成招標及見標會，會後投標承辦商亦按要求提交見標後的補充文件，回標分析及相關資料已貼在該座大堂。全座42戶中，暫時已有10戶投票揀選承辦商，其中9戶選最低標「星瑪」，僅一戶選「日立」。
6.7	然而，由於至今仍有有10戶從未就此事表態，加上第26座2號升降機的已經完成優化，符合機電署要求，換機純為個別業戶主動發起，且更換工程並不屬於市區重建局「優化升降機資助計劃」範疇，今次換機純屬居民意願，並無任何政府指命令或迫切性，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。
6.8	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。

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供電予4個停車場的替代方案，當中涉及改變土地用途、施工及收貨標準變動，故需招標聘請一家土地測量顧問研究及撰寫可行性報告，再交「域合」評估和處理。第1次招標宗有收到回標，第2次招標後收到5份回標，所有競標公司均提交過往工作及服務紀錄的履歷。
7.2	陳經理解釋，報告完成後將會交予「域合」，若報告指「域合」提供的方案中，土地可改變用途，則項目可繼續推進；若不能改變用途，則環保署將會接手跟進尋求其他解決辦法。
7.3	委員參考完各競標公司資料及履歷外，發現雖然全部持有相關牌照，但卻未發現有與今次屋苑的改變土地用途用作開發EV充電設施的同類型工作紀錄。



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



7.4	經商討後，指示管理處再次去信各競標公司，要求對方提供更詳盡的相關工作經驗資料（如有），及另外去信環保署查詢對各競標公司是否有任何合作紀錄或意見等，待收到回覆後再行跟進，故是次會議暫緩揀選。
-----	--

頁 | 6

8. 各小組事務報告																									
8.1 財務小組																									
a.	自本苑數年前行無現金化後，本苑業主一直可經由「Circle K」便利店現金繳交管理費，但近期「Circle K」因其網絡受到攻擊，致服務停頓，對居民，尤其不慣使用電子繳費的年長用戶造成極大不便。管理處有見及此，表示儘管每交易的手續費較「Circle K」多收0.1元，也建議增加開通「7-11」的現金支付渠道供居民使用。委員商討後並無異議，管理處將聯絡有關方面洽談開通「7-11」付費的安排。																								
b.	此外屋苑亦準備引入「轉數快」讓業戶繳費，惟須先在「恆生銀行」開設新帳戶，而條件需先「華懋」代本苑開戶，日後簽署人則為本屆第1次常會定下授權簽署「匯豐銀行」戶口的同一委員組合（即三司主席曾兆華、秘書李家雄、司庫湯家維及委員黃碧貞）。委員認為可為居民帶來便利，同意此方案。稍後會安排授權簽署委員到銀行辦理手續，開通新戶口需時約3個月。 *於2025年12月4日議程9其他事項更正																								
c.	有關2026年度財政預算案，管理處已開始着手製作，為符合法規，具體工作流程和時間表如下：																								
	<table> <tr> <td>10月18日</td><td>整合管理處數據</td></tr> <tr> <td>10月20至24日</td><td>制備預算案草稿</td></tr> <tr> <td>11月6或7日</td><td>召開財務小組會</td></tr> <tr> <td>11月14日</td><td>第8次常會通過預算案</td></tr> <tr> <td>11月17至18日</td><td>出管理費諮詢通告 *修訂</td></tr> <tr> <td>11月20日</td><td>第7至14座財務講解會 *修訂</td></tr> <tr> <td>11月22日</td><td>第1至6座財務講解會 *修訂</td></tr> <tr> <td>11月28日</td><td>第22至28座財務講解會 *修訂</td></tr> <tr> <td>11月29日</td><td>第15至21座財務講解會 *修訂</td></tr> <tr> <td>12月3日</td><td>第9次常會再審視</td></tr> <tr> <td>12月25日</td><td>發出新管理費通告</td></tr> <tr> <td>26年1月1日</td><td>新管理費正式實施</td></tr> </table>	10月18日	整合管理處數據	10月20至24日	制備預算案草稿	11月6或7日	召開財務小組會	11月14日	第8次常會通過預算案	11月17至18日	出管理費諮詢通告 *修訂	11月20日	第7至14座財務講解會 *修訂	11月22日	第1至6座財務講解會 *修訂	11月28日	第22至28座財務講解會 *修訂	11月29日	第15至21座財務講解會 *修訂	12月3日	第9次常會再審視	12月25日	發出新管理費通告	26年1月1日	新管理費正式實施
10月18日	整合管理處數據																								
10月20至24日	制備預算案草稿																								
11月6或7日	召開財務小組會																								
11月14日	第8次常會通過預算案																								
11月17至18日	出管理費諮詢通告 *修訂																								
11月20日	第7至14座財務講解會 *修訂																								
11月22日	第1至6座財務講解會 *修訂																								
11月28日	第22至28座財務講解會 *修訂																								
11月29日	第15至21座財務講解會 *修訂																								
12月3日	第9次常會再審視																								
12月25日	發出新管理費通告																								
26年1月1日	新管理費正式實施																								
d.	陳經理表示，11月5或6日召開的財務小組會非常重要，屆時管理處會向委員展示各座的財務數據，儲備情況及來年重要開支評估等資料，委員可即場作出各項微調，亦會進行試算各座實際加幅及每個單位應付之新管理費數額，另外亦包括管理處員工薪酬調整的部份。主席亦呼籲小組會當日所有委員盡可能抽空出席，參與討論及決定。																								
e.	有關職員薪酬問題，因涉及私隱問題，故不會向委員或公眾披露個別的新金明細，只會以職級分類的整體薪酬平均值，委員對此表示理解。																								
f.	保險個案1：第22座16樓一單位因電錶房滲水影響其單位供電個案因公證行未有提供評語，指示管理公司待有結時再於下次常會再議。																								
g.	保險個案2：2023年11月邨巴司機操控失誤撞毀第4座欄杆，屋苑索償																								



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



\$34,500。邨巴保險公司指須扣除折舊、代工費等，最終實賠\$29,150。屋苑不接受，指更換設施乃邨巴意外所造成非屋苑物資損耗而更換，不應存折舊、代工費等問題，經雙方保險經商討後，最終對方同意賠償\$34,000結案。

h. 保險個案 3：今年 7 月邨巴於頭閘出口撞至閘桿移位，邨巴賠償維修費\$5,000 結案。

i. 保險個案 4：今年 8 月第 13 座私家車撞毀路邊欄杆，車主賠償維修費\$10,000 結案。

j. 保險個案 5：今年 9 月車主申報因懷疑其車輛水撥被保安員損壞索償，由於事件屬保安員個行為，與屋苑無關，故個案已轉交「正誠」跟進結案。

k. 保險個案 6：今年 9 月有居民於 C 車場 32 號車位附近踢球時不慎導致光管損壞，事主賠償\$100 結案。

8.2 工程小組

a. 接上次常會委員張德明要求查看今年度棚石維修開支紀錄，管理處整理截至 9 月為止的統計後，分別列出各座別的搭棚、重鋪紙皮石開支及維修面積。總計而言，屋苑住宅部份頭 3 季用於搭棚維修的支出為\$702,910，紙皮石支出為\$728,330，總計\$1,433,760，紙皮石總面積為 2,552 平方呎，平均每平方呎維修成本為\$560。工程較多的座別為第 3、5、6 及 16 座，所有工程均入紙屋宇署留有紀錄。由於現時陸續為各座進行紅外線勘探外牆，故預計未來維修工程會有所增加。

b. 2026 至 2027 年度本苑 4 份標書已經完成及發出，包括 1.保安設備保養服務合約、2.公共天線系統保養服務合約、3.集體投標（1）-竹棚項目及 4.集體投標（2）-紙皮石項目。其中棚架部份現時只有 3 家公司回標，石只得 1 家，未達法例定 5 間的門檻。法團最後通過暫不開標，稍後會再走一次招標流程。

c. 至於上述第 1.及 2.項服務合約則有 5 間或以上的承辦商入標，故會進行開標，於完成回標分析後，於下次常會進行揀選。

d. 第 3 至 5 座進行紅外線外牆勘察較早前已經通過承辦商後，下一階段到第 8、9 和 11 座，有關服務合約的招標工作已在進行中，至於其他各座別的紅外線外牆勘察亦會陸續進行，招標工作將一直持續至明年 3 月。

e. 本苑 3 份升降機保養合約將於年底到期，由於未必可以在合約到期前趕及完成招標程序，因此管理處已去信 3 家保養承辦商，要求以原合約價錢延約 3 個月至 2026 年 3 月 31 日，其中「耀天」、「星瑪」、「日立」已回覆表示同意

f. 管理處將根據消防年檢報告內容撰寫執修標書，完成後會立即展開招標。

g. A 車場 4 樓 586 至 589 號車位維修天花工程已經完成。於工程期間發現 586 及 587 車位出現漏水情況，經試水後證實為天台路面對應位置的裂紋引致，因此稍後需安排路面維修，589 號車位車主可配合暫時移離車輛，方便維修工作進行。

h. A 車場 4 樓 618 至 622 號車位維修天花工程已經完成。於 618 至 620 車位維修期間，621 及 622 車位車主可配合移開車輛便利工程進行。

i. A 車場 4 樓 682 至 684 號車位維修天花工程已經完成。



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



- | | |
|----|---|
| j. | A 車場 B 梯維修工程現正在進行中。 |
| k. | 第 13 座外圍花槽維修工程已完成一邊，另一邊已釘板並正在進行中。 |
| l. | 第 28 座更換地底喉管工程正在進行中，暫時發現食水喉穿破，食水閘掣漏水，另消防喉亦發現有破損。 |
| m. | 第 16 座 21 座貼防滑貼工程，於加密防滑貼工程已經完成，並於樓梯級邊緣位加上黃色貼標示以供行人識別。 |

8.3 康樂及環境衛生小組

- | | |
|----|--|
| a. | 今年屋苑的免費流感針注射共有兩場，第一場定於 11 月 21 日晚進行，並已發出通告及接受居民登記預約，合作機構為私營的「劍苗」；第二場舉行日期為 12 月 5 日，合作機構為公營的「那打素」，二者過往皆有合作，今年兩間機構同樣提供德國「葛蘭素」四價疫苗。 |
| b. | 現時屋苑每逢周一及周三日間均有中醫車到屋苑提供服務，分別為「仁愛堂」和「博愛」，早前收到「博愛」來信，指本苑並無夜診，故望將中醫車服務時間由日間改為周三晚 6 時至 8 時半，以讓日間不便求診的居民，委員對此表示歡迎，同意其更改時間，亦會提供協助。 |
| c. | 位於 A 車場的「順豐智能櫃」到期續約，舊的兩年合約每月會支付本苑 \$2,250，但對方以營業額不理想為由，要求新約減為每月 \$1,800。法團認為在屋苑設置智能櫃主要目的為方便居民，着眼點並非收入，故傾向同意，惟因為舊合約包括免電費條款，如新合約租場費被調減，則本苑會嘗試要求「順豐」支付電費（估計每月百餘元），但即使對方拒絕，屋苑也會無奈下須接受其降價續約。 |
| d. | 管理處本與現時流行一時的網購供應商「拼多多」協議引入其智能櫃，但在準備簽約前「拼多多」突指與「順豐」重新合作，暫時未能安排在本苑放櫃，管理處要求其再與上頭交涉，但暫時未知結果。然而，由於來自「拼多多」的網購數量大增，現時經常發現隨處散落的包裹，影響環境觀感。主席表示送貨車多為外判甚至判上判的物流公司，一般會胡亂落貨，故指示管理處嘗試找到「拼多多」的對口部門，要求其正視問題及約束外判物流公司，否則屋苑有權沒收其隨處亂放的商品。另外保安遇到些送貨者，需要登記其資料及所屬公司。 |
| e. | 9 月份泳池賣票收入為 \$11,630，10 月 19 日為泳池最後一日開放，將按照慣例這天為免費入場。另 10 月 13 日下午保養商會進場洗池，期間會安排拯溺、急救及 AED 機使用的演習。 |
| f. | 9 月 9 日當值救生員工作期間遭蜂螫手指受傷，即時送院，並無大礙，而泳池服務承辦商亦立即安排替更救生員進場。 |
| g. | 接獲居民來信，表示有在遊樂會開辦一個名為「中級形體儀態培訓」的興趣班，每班目標 4 至 10 人，每月 4 課，每課 2 小時，收費為 \$880。委員表示主題新穎，故同意其開班申請。 |
| h. | 中秋燒烤活動的帳目結算已經完成，總開支為 \$47,172.98，扣除 \$42,500 的贊助後，遊樂會基金僅須補貼 4 千餘元差價。另供應商因當晚無法提供原先答允的豬頸肉，改用叉燒粒代替，為此退回 \$6,633。
有委員反映今年燒烤活動中，未有獲通知設有委員席。翻查早前會議記錄，並無相關備註，因此，該委員要求管理公司協助檢視過去兩個月的會 |



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



議錄音及錄影。主席認為，經理未有預早通知或提示委員出席有關燒烤活，做法欠妥，經理承諾會作出檢討，並會加強與各委員溝通，以免同類事件再次發生。

(會後跟進：翻查 8 月及 9 月會議記錄，會議錄音及 ZOOM 錄影記錄均未有發現相關備註)

- i 萬聖節活動方面，500 套遊戲卷及禮品券已開始派發，主席指示如反應理想迅速派完加推 100 套應付需求。至於今年會特別加插一項裝扮活動，鼓勵參加者作出古怪哈囉喂裝扮（主要對象為小朋友），以增加現場氣氛，屆時有特色裝扮者可於指定地點，由職員為其拍照，並會獲贈小禮物一份，而童軍方面會協助派發禮物的工作。主席則指示需為此特別活動製作額外宣傳通告，另提醒管理公司需預備足夠數量的禮物。

8.4 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案，由於業戶未有出席上月的調解會，故法庭定於 12 月 29 日再審理，但雖在 12 月 9 日提交有關證人的陳述書及出庭證人的名單，由於第 19 座座頭身份尷尬，已拒絕出庭，而本苑將由以下 3 位代表出庭：分別為 a.正誠保安主管殷國偉、b.物業主任歐陽燕玲、c.助理物業主任鍾玉環。法團表示如出庭前再有調解會，本苑將由物業主任歐陽燕玲代表出席。
- b. 近期管理處接獲有關養狗問題的各類投訴，物業主任會即時向養狗戶發出警告信。主席要求相關投訴個作月結及在常會匯報。
- c. 另一件狗隻糾紛，第 27 座業戶於屋苑內放狗時，保安員試圖撫摸狗隻，惟惹起該狗隻反感，最終將其咬傷，須送院治理。由於涉及狗隻咬傷人事件，管理處事後向狗主發出警告信，然而狗主反駁是保安員主動挑動狗隻情緒令甚失控咬人，故責任在保安員身上，又指事發時狗隻只輕輕一噬，保安員的反應和傷勢有誇張之嫌，要求管理處撤回警告信。管理處事後回覆事主在得合保安嘍弄狗至被咬傷，已將有關保安員調離本苑，惟強調大廈公契不准養狗，現時屋苑只是本着社區和諧的前提並未有強制禁止，因此希望狗主亦能自律，盡可能不影響鄰居及環境衛生等，故不會撤回有關警告信。
- d. 有委員提供指第 12 座最近有一惡犬遷入，並有咬傷人紀錄，或會對鄰居構成威脅，但未有事發生暫時無法處理，主席指示通知保安員對該狗隻的行為活動多加注意。
- e. 有一車位業戶因將雜物放在車場公共位置，保安貼出通知書後逾期未有處理，最終管理處按機制將雜物移走及丟棄，及後該業主投訴，指其中兩張車椅價值數千元，報警及要求賠償。管理處已解釋乃根據大廈公契及法團會議紀錄，並在足夠時間通知後始採取行動，過程合法合規。如對此有不滿或需要索取證明文件，須提出書面要求，供管理委員會跟進處理
- f. 9 月份充電車數據，共錄得\$7,638.39 利潤。
- g. 9 月份共接獲 3 宗鎖車上訴，其中車牌「UF72XX」、「DH6XX」上訴理由獲委接納，予以退款，但聲明只此一次機會。另一宗於百佳停車場被扣鎖的「YX84XX」，為百佳車輛，但法團指需由百佳方面發出公司證明信，收到信後方可獲豁免。



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.	9 月份共鎖車 10 部，開鎖費收入\$3,200。委員對於鎖車數字持續偏低感到不滿，指比起「安民」年代數字近乎腰斬甚至更低，指示管理處繼續向保安施壓，並教育新入職外圍保安員須放膽履行職責。尤其一些違泊黑點如第 15 座、19 至 21 座路邊一帶路邊及 C 車場出口附近，更應進行「洗太平地式」打擊，又指示管理處安排在該地區加裝 CCTV 加強監控。
--	----	--

9.	匯報每月業主茶敘情況	
	9.1	9 月份業主茶敘已於 9 月 22 日舉行，主要討論及報告邨巴意外後續跟進和改善服務的問題。
	9.2	10 月份的業主茶敘定於 10 月 20 日（星期一）晚舉行。當晚向街坊介紹了競爭事務委員會於 2025 年 9 月 10 日公布「就樓宇維修圍標案件展開搜查行動，涉全港多區共 25 個工程項目」的新聞稿，涉款總值逾 6 億港元，由於以豪景花園近 40 年的樓齡，未來數年或須面對屋宇署要求樓宇檢驗，從而引發大型維修問題，因此盡可能於有限時間內向業主灌輸有關大維修的資訊與風險，提高反貪及反圍標的公民意識，有助將來應對這項重大挑戰。
	9.3	有居民反映要求法團網站增加常用通告一欄，以方便居民參閱。管理處稍後會要求網站管理公司增加這欄目。

10.	其他事項	
	10.1	有關議程 4.20，「第 20 座小橋流水購買潛水泵」開支入全苑帳一事，管理處解釋第 19 至 21 座的園林式設施雖然屬座別範圍內，但事實上為人人可以進入的公共休憩空間，因此相關的維修開支由全苑支付。有委員則指現時該等設施外觀如日久失修，情況極不理想，完全失去休閒觀賞的作用。主席表示因多年前懷疑該處地底排水系統漏水，波及升降機槽，故之後的測試及更換零件的工程不絕，而現時漏水問題已獲解決，因此亦是時候著手重新將設施美化。陳經理表示將作安排，並會指示清潔部加強該處的工作，以改善其外觀。
	10.2	張德明委員提出現時豪景上空的航機往來較以往愈益頻繁，加上航道似乎有所改變，由過往飛越青馬大橋成為現時在豪景上空掠過，除製造噪音外，每當飛機低空經過時，更會干擾手機及室內 WIFI 訊號，對本區居民造成滋擾。管理處翻查民航處航道及本區的噪音水平數據，證實豪景上空確為升降航道之一。包括使用 2 號跑道的離港班機，至於抵港則使用 3 條跑道的班機均會飛越屋苑上空。本苑將就此事去信區議員求助。
	10.3	另委員要求派保安在本苑進行 24 小時噪音監測及監測，陳經理則指環保署早已在本苑地理位置最高點設置同類測量設施，為政府提供數據。
	10.4	第 12 及 19 至 21 座加建無障礙通道因獲過半業主同意並開始籌備，較早前已聘請顧問撰寫報告，將於 24 日（星期五）召開一場業戶講解會，由顧問公司向持份業主介紹報告，改建方案規劃、預算等，同時收集意見。
	10.5	「華懋」正進行一年一度的客戶服務調查，本苑居民歡迎透過 QR CODE 登錄參加，相關通告已貼於各座大堂。
	10.6	12 月立法會換屆選舉，本苑遊樂會將繼續成為票站，選管會較早前發出選舉活動指引供法團參考。



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



10.7	解答業戶意見/投訴/求助：	
	a.	第 7 座業戶趙先生提出多個問題：
		希望爭取在屋苑商場內設置銀行自動櫃員機，陳經理表示多年前「富邦銀行」過往曾在商場設有櫃員機，但後來也撤走了。及後法團曾嘗試聯絡多家香港主要銀行包括「滙豐」、和「中銀」，遊說其將櫃員機進駐本苑，但銀行均以成本問題而婉拒，因此這方面屋苑相當被動，未來要成功爭取的難度極大。
		趙先生指管理處的管理費催繳通知書上印上 URGENT 字眼，會令業戶感到不快，管理處現已不再印上。但如為最後通知仍會使用 REMINDER 字眼。
		有關除「Circle K」外可否增加其他現金支付管理費途徑問題，議程 8.1a 及 b 已經解答。
		有關第 15 座蚊患嚴重問題，上月常會已通過為全苑蚊燈維修及更換新零件，有關工程將於下周進行，應有助改善情況。
		有關家中收不到 TVB、VIUTV 一事，由於大部份業戶接收皆無問題，故建議自行重新做一次追台操作。
	b.	第 8 座業戶鄧小姐投訴該座 B/C 單位高空擲物情況嚴重，管理處查明情況屬實，並指應為 11 樓以上住戶所為，而其擲物慣性已近乎病態，因此將在該位置加裝 CCTV，又高空擲物或構成刑事罪行，一經鎖定其單位或身份，將會報警處理。裝鏡頭前會先貼通告向業戶說明原委。
	c.	D 車場 2 樓車位業主指其單邊車位一側設有一塊行人路平台，其車輛出入及泊位時，車輪容易擦碰到角位，故要求將其削平。委員審視認為平台並不會影響泊車，而平台屬原裝設計不宜改動，但承認平台邊緣部份有崩損需要維修，最終決定為其在平台加裝膠角，以減輕擦碰時的損害。

11.	下次開會日期
	2025 年 11 月 14 日（星期五）

會議結束時間：凌晨 1 時 10 分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2025 年 11 月 6 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：2025-1015-11G07

第 11 屆管理委員會第 07 次常務會議紀錄

頁 | 1

2025 年 9 月 22 日業主茶敘容摘要	
6 座住戶	◆ 有業主建議更新及上載屋苑常用表格，供業主於豪景花園網站上自由下載。 ◆ 除了網站下載有關表格，亦可直接 WHATSAPP 聯絡管理處：6528-1361 索取。