



第 11 屆管理委員會第 08 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2025 年 11 月 14 日（星期五）

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、張德明、劉浩良、郭佩嫻、黃碧貞、謝健方、黃楊慕蓮、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）、江家明（高級物業主任）、黃立基（助理工程主任）、魏曙紅（會計主任）

討論事項

1.	匯報委員出席情況
	是次會議出席委員總數為 9 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 07 次常務會議紀錄
	管委會通過 15/10/2025 第 11 屆第 07 次常務會議紀錄。

4.	商討及通過 2026 年度財政預算草案																				
4.1	管理公司於 11 月 4 日完成明年財政預算草案草稿，財務小組於同日完成初步審閱，試算及調整各座管理費加幅，並於是次常會提上議程，在通過預算草案後須在不遲於 11 月 18 日前發出通告通知業主。 而管理處早於 2025 年 10 月 25 日在各座大堂張貼告示(通告編號：HKG/2025/N/0899)，預告 11 月將會舉行 4 場財務座談會，每場約 3 小時，向業主詳細解說，歡迎業主們親身或透過「ZOOM」出席，時間表及每座座談會內容如下： <table><tr><th>財政預算座談會舉行日期及時間</th><th>座別</th></tr><tr><td>2025 年 11 月 22 日 19:00-22:00</td><td>第 1 至 6 座</td></tr><tr><td>2025 年 11 月 20 日 19:00-22:00</td><td>第 7 至 14 座</td></tr><tr><td>2025 年 11 月 29 日 19:00-22:00</td><td>第 15 至 21 座</td></tr><tr><td>2025 年 11 月 28 日 19:00-22:00</td><td>第 22 至 28 座</td></tr></table> <table><tr><td>a.</td><td>豪景花園-座談會的歷史；</td></tr><tr><td>b.</td><td>屋苑基本物業資訊：人口、屋苑資產、收/支與管理費概念；</td></tr><tr><td>c.</td><td>屋苑運作簡介：業主/法團/管理公司，相關法例/約章；</td></tr><tr><td>d.</td><td>財務報表介紹：收支報表內容分享、公共費用攤分介紹；</td></tr><tr><td>e.</td><td>各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況；</td></tr></table>	財政預算座談會舉行日期及時間	座別	2025 年 11 月 22 日 19:00-22:00	第 1 至 6 座	2025 年 11 月 20 日 19:00-22:00	第 7 至 14 座	2025 年 11 月 29 日 19:00-22:00	第 15 至 21 座	2025 年 11 月 28 日 19:00-22:00	第 22 至 28 座	a.	豪景花園-座談會的歷史；	b.	屋苑基本物業資訊：人口、屋苑資產、收/支與管理費概念；	c.	屋苑運作簡介：業主/法團/管理公司，相關法例/約章；	d.	財務報表介紹：收支報表內容分享、公共費用攤分介紹；	e.	各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況；
財政預算座談會舉行日期及時間	座別																				
2025 年 11 月 22 日 19:00-22:00	第 1 至 6 座																				
2025 年 11 月 20 日 19:00-22:00	第 7 至 14 座																				
2025 年 11 月 29 日 19:00-22:00	第 15 至 21 座																				
2025 年 11 月 28 日 19:00-22:00	第 22 至 28 座																				
a.	豪景花園-座談會的歷史；																				
b.	屋苑基本物業資訊：人口、屋苑資產、收/支與管理費概念；																				
c.	屋苑運作簡介：業主/法團/管理公司，相關法例/約章；																				
d.	財務報表介紹：收支報表內容分享、公共費用攤分介紹；																				
e.	各座大廈儲備最新狀況、回顧過往管理費/儲備情況；																				



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

	f.	檢視 2026 年度財政預算案內容；
	g.	財政預算案/管理費：業主/法團/管理公司相關的法律權利；
	h.	來年大廈各項工作時間表；
	i.	問答/意見/互動環節
	除現場解說外，亦安排將座談會製作成文本於各座大堂及法團網頁發布，供未有出席的業主查閱。	
4.2	每座獨立財政，亦有公共費用根據公契「不可分割業權份數」由各座共同攤分。每次新年度財政預算草案，均對每座別大廈專屬的各項開支及公共開支分攤作預算，例如服務合約費用增加因素、有沒有其他開支預算、若是製備「赤字預算」以減低加幅時，大廈有沒有足夠儲備可以應對，從而去釐定管理費的金額。而豪景花園財政年度為每年的 1 月 1 日至 12 月 31 日。	
4.3	陳經理報告，2026 年度調升管理費主要壓力來源主要來自以下兩大因素：	
	a.	由於新保安合約的總服務費較舊合約增加約 15%，計算後顯示，每座全年保安開支的增幅，將令各座全年總開支增加約 6%。換言之，各座 2026 年度管理費的 5%至 6%加幅，僅足以抵消新保安合約所帶來的額外開支。
	b.	預留大廈外牆檢查維修的工作：延續 2024 年屋宇署要求，因有業主投訴第 7 及 16 座外牆缺損，各座需進行紅外線檢測及預留維修費，將加重明年的大廈外牆維修預算。
4.4	至於其餘涉及恆常公共開支還包括清潔服務、滅蟲、泳池系統保養及救生員服務、公共天線、保安系統、清洗水缸、清洗大堂冷氣、園藝、升降機及消防系統等各類保養費用、各類物料消耗品開支、康樂活動、召開業主大會、屋苑保險、管理處鋪位的租金、管理公司牌照、管理處影印機合約、紙張及保養費用及人力資源開支等，並於評估後亦按公契規定將公共費用分攤，並按不可分割業權份數的比例撥予各座別共同負責。	
4.5	人力資源開支部份： 保安服務：每座大堂保安員(日夜更)每日共 2 名，及公眾保安員(每日公眾服務人手 38 人)，總預算增加約 16%，佔各座全年開支約 40%-44%。 清潔服務：每座大堂清潔每日共 1 名，及公眾清潔員(每日公眾服務人手 20 人)，總預算增加約 3%，佔各座全年開支約 10%-11%。 管理處服務團隊：(包括水電、維修、園藝、管理處文職及會計)每日公眾服務人手 37 人，總預算增加 3.08%，佔各座全年開支約 10%-16%。 註：管理公司製備財政預算草案內人力資源部份的預算時基於以下考慮： 1) 人力資源市場參考值：例如勞工處招聘廣告、香港人力資源管理學會 2026 年薪酬趨勢調查、JobsDB、Glassdoor 等招聘平台數據，得出人力開支範圍值。 2) 屋苑背景，所在區域與同行人力市場競爭等因素作出預算。 3) 由管理公司行政及人事部作最後核實人力資源開支根據以上各點得出的預算。	



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



4.6	管理公司在確保保障個人資料私隱條例及平衡法團角色下，向法團委員報告人力資源開支的相關背景資料，而管理公司建議管理處服務團隊預算加幅3.65%。會內有委員反建議管理處人力資源加幅為2.5%及3.08%，在與會投票得票較多數下通過來年管理處人力資源加幅為3.08%，投票結果如下： <table><tr><th>動議內容</th><th>動議委員</th><th>和議委員</th></tr><tr><td>加幅 3.08%</td><td>曾兆華</td><td>黃國浩、湯家維、郭佩嫻、 謝健方、李家雄、柯錦光</td></tr><tr><td>加幅 2.5%</td><td>劉浩良</td><td>黃楊慕蓮、黃碧貞、張德明</td></tr></table>	動議內容	動議委員	和議委員	加幅 3.08%	曾兆華	黃國浩、湯家維、郭佩嫻、 謝健方、李家雄、柯錦光	加幅 2.5%	劉浩良	黃楊慕蓮、黃碧貞、張德明																					
動議內容	動議委員	和議委員																													
加幅 3.08%	曾兆華	黃國浩、湯家維、郭佩嫻、 謝健方、李家雄、柯錦光																													
加幅 2.5%	劉浩良	黃楊慕蓮、黃碧貞、張德明																													
4.7	至於一些突發或非經常性特別項目的開支，因不在預算案考慮範圍，有機會以一次性集資進行，如出現此情況，管理處將按需要個別召開座談會向有關業主解說，以減低來年管理費的上調壓力。																														
4.8	管理公司製備 2026 年度管理費預算草案是以維持各座管理費儲備相若水平為基礎而調整，各座管理費原上調 1%-10%不等；惟有委員提出現時本港經濟情況不佳，故應盡可能壓縮加幅，以顧及民生及業戶感受，因此針對草案中加幅超過 3%的座別逐一再作討論及評估，部份加幅較高的座別均作出下調，惟部份財政狀況較差的座別包括第 16、19 及 20 座，加幅需上調 9%。除第 24 座商議後由原定的 8%減至 5%，惟遭劉浩良及黃楊慕蓮委員反對，最終進一步下調至 4%外，其餘各座加幅皆為出席委員一致通過。																														
4.9	最終釐定各座別的管理費加幅，明細如下： <table><tr><td>a.</td><td>凍結管理費</td><td>A、B、C、D 車場</td></tr><tr><td>b.</td><td>加幅 1%</td><td>第 15、21、26、27 座</td></tr><tr><td>c.</td><td>加幅 2%</td><td>第 22、23、28 座</td></tr><tr><td>d.</td><td>加幅 3%</td><td>第 8、9 座</td></tr><tr><td>e.</td><td>加幅 4%</td><td>第 4、6、24 座</td></tr><tr><td>f.</td><td>加幅 5%</td><td>第 2、11、14 座</td></tr><tr><td>g.</td><td>加幅 6%</td><td>第 1、3、7、10、13、18 座</td></tr><tr><td>h.</td><td>加幅 7%</td><td>第 12、25 座</td></tr><tr><td>i.</td><td>加幅 8%</td><td>第 5、17 座</td></tr><tr><td>j.</td><td>加幅 9%</td><td>第 16、19、20 座</td></tr></table>	a.	凍結管理費	A、B、C、D 車場	b.	加幅 1%	第 15、21、26、27 座	c.	加幅 2%	第 22、23、28 座	d.	加幅 3%	第 8、9 座	e.	加幅 4%	第 4、6、24 座	f.	加幅 5%	第 2、11、14 座	g.	加幅 6%	第 1、3、7、10、13、18 座	h.	加幅 7%	第 12、25 座	i.	加幅 8%	第 5、17 座	j.	加幅 9%	第 16、19、20 座
a.	凍結管理費	A、B、C、D 車場																													
b.	加幅 1%	第 15、21、26、27 座																													
c.	加幅 2%	第 22、23、28 座																													
d.	加幅 3%	第 8、9 座																													
e.	加幅 4%	第 4、6、24 座																													
f.	加幅 5%	第 2、11、14 座																													
g.	加幅 6%	第 1、3、7、10、13、18 座																													
h.	加幅 7%	第 12、25 座																													
i.	加幅 8%	第 5、17 座																													
j.	加幅 9%	第 16、19、20 座																													
4.10	管理費每月加幅由 1%至 9%不等，金額則由最低\$16 至最高\$271。																														
4.11	管理公司報告，如直接以收支平衡而不依賴儲備補貼開支的加幅指標為 9%-34%不等，讓委員及業主知悉管理公司製備財政預算案的基本責任，而讓業主得悉進行調整預算案加幅已平衡各方感受。																														
4.12	管理委員會通過 2026 年度屋苑財政預算案後，管理處將着手草擬相關通告及財務座談會等後續事宜，不遲於 2025 年 12 月 24 日發出新財政年度預算案正式通知，新管理費將於 2026 年 1 月 1 日生效。																														

5.	審議及通過各項待批採購及工程申請	
5.1	通過第 1 座 14 樓 G 室睡房外牆棚石後加維修工程（原單棚 \$3,700/柏樂、石 \$8,400/海川，後加單棚 \$1,600/柏樂，全單 \$13,700）。	



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

5.2	通過第3座17樓C室主人房及客房外牆棚石後加維修工程（原單棚\$14,200/置匯、石\$7,580/聯合，後加石\$22,600/聯合，全單\$44,380）。
5.3	通過第4座6樓A室主人房外牆棚石後加維修工程（原單棚\$7,600/置匯、石\$2,900/聯合。後加單石\$4,420/聯合，全單\$14,920）。
5.4	通過第4座8樓C室主人房及客房外牆棚石維修工程（預算\$19,320 - \$20,960），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>
5.5	通過第5座16樓E室睡房外牆棚石後加維修工程（原單棚\$5,000/置匯、石\$10,960/聯合，後加單石\$7,325/聯合，全單\$23,285）。
5.6	通過第6座12樓C室客廳及睡房花槽外牆棚石維修工程（預算\$29,590 - \$34,140），棚首選柏樂、石首選聯合。
5.7	通過第7座19樓A室客廳外牆棚石後加維修工程（原單棚\$2,300/置匯、後加單石\$9,600/海川，全單\$11,900）。
5.8	通過第8座低層D室主人房位置由地下搭棚檢查及外牆棚石後加維修工程（原單棚\$14,800/置匯、後加棚\$2,400/置匯，後加石預算\$50,085/聯合-\$54,915/海川，全單預算\$67,285-\$72,215）。 <i>*因低層單位業戶不同意借單位出棚，故需搭建地棚檢查及維修損壞位置</i>
5.9	通過第11座21樓B室主人房外牆棚石後加維修工程（原單棚\$3,380/柏樂、石\$2,900/聯合，後加單棚\$3,380/置匯、石\$6,800/聯合，全單\$16,460）。
5.10	通過第11座22樓B室主人房及睡房外牆棚石維修工程（預算\$24,580 - \$27,000），棚首選柏樂、石首選聯合。
5.11	通過第13座2樓D室客廳及睡房外牆棚石後加維修工程（原單棚\$8,760/柏樂、石\$4,980/聯合，後加單棚\$1,900/柏樂、石\$2,080/聯合，全單\$17,720-\$18,970）。
5.12	通過第16座4樓D室客廳及主房窗台外牆棚石維修工程（預算\$30,300 - \$37,350），棚首選柏樂、石首選聯合。
5.13	通過第16座24樓D室主人房窗台外牆棚石維修工程（預算\$10,940 - \$11,500），棚首選柏樂、石首選聯合。
5.14	通過第17座15樓D室主人房及睡房外牆棚石維修工程（預算\$15,180 - \$16,700），棚首選柏樂、石首選聯合。
5.15	通過第20座24樓C室主人房及客房外牆棚石維修工程（預算\$11,600 - \$13,950），棚首選柏樂、石首選聯合。
5.16	通過第22座7樓A室主人房冷氣機槽外牆棚石後加維修工程（原單棚檢查\$8,740/柏樂，後加單石\$3,600/海川，全單\$12,340）。
5.17	通過第22座14樓A室客廳外牆藍磚棚石檢查維修工程（預算\$13,380 - \$18,500），棚首選柏樂、石首選聯合。
5.18	通過第22座15樓A室客廳外牆藍磚棚石檢查維修工程（預算\$18,840 - \$24,800），棚首選柏樂、石首選聯合。
5.19	追認通過第25座21樓B室主人房及主廁外牆棚石檢查維修工程（棚\$8,040/柏樂，石\$3,160/聯合，全單\$11,200）。
5.20	通過第7座3樓A室主人房廁所外牆污水主喉管移位漏水維修工程： a. 由地面搭建至3樓維修位置棚架（\$7,200/柏樂）



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

	b.	污水主喉管漏水維修代工，1大工2細工（胡聰/\$3,700），屋苑4家代工承辦商標準報價如下： 1.胡聰（\$3,700）、2.聯合（\$3,800）、3.俊浩（\$3,900）、 4.三興（\$4,100） *a+b 合計\$10,900
5.21		通過屋苑冬防措施額外人力及更份開支，全苑帳（正誠/\$18,240） *正誠為屋苑合約保安服務承辦商
5.22		通過第11座A至F單位外牆紅外線勘察服務（BDC/\$13,000），是項服務共接獲以下6份報價： BDC（議價後\$12,500）、2. Stanger Asia（議價後\$16,000）、3. 思遠（\$19,800）、4. Castco Testing（\$28,000）、5. 進科（\$45,000）、6. 威而遜（\$78,000）
5.23		通過第24座修補1號升降機槽底工程（連工包料）及升降機合約保養承辦商現場監工支援服務：
	a.	修補1號升降機槽底工程連工包料（三興/\$25,800），是項工程共接獲以下5份報價： 1. 三興（\$25,800）、2. 聯合（\$28,800）、3. 海龍（\$40,000）、 4. 為你（\$60,000）、5. 萬麗（\$80,000）
	b.	升降機合約保養承辦商3日現場監工支援服務（星瑪/\$19,000）。 *a+b 合計\$44,800
5.24		暫緩通過第21座大堂天花灌漿維修及拆除假天花連工包料工程是項工程共接獲以下2份報價： 與會委員建議完成維修後重整天花工程，惟首要解決漏水問題，要求分拆報價 1)無限打針直至滲水停止 2)清拆假天花 3)改用其他物料重新設計第21座大堂天花
5.25		通過全苑安裝汽水機插蘇掣位連工包料工程，入全苑帳：全苑安裝汽水機插蘇掣位工程（俊浩/\$16,000），是項工程共接獲以下3份報價： 1. 俊浩（\$16,000）、2. 萬麗（議價後\$84,000）、3. 百利（\$106,500）
5.26		通過遊樂會基金預支屋苑新年活動預算撥款（\$100,000），支票抬頭款項交予負責項目的高級物業主任 Kong Ka Ming，實報實銷。

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，陳俊華律師行已按市建局要求交回第三次法律意見的草稿供法團參閱，主要指出新舊兩份標書雖然所用字眼有差異，但並不影響其作為「同一種類」服務的法律觀點，稍後律師行將簽署作實及交回本苑後，轉予市建局跟進。	
6.2	現時第3及4期集資正在進行中，至於仍未支付第1期（26戶）及2期（37戶）的業戶已入稟小額法庭處理。	
6.3	有關第26座業戶梁太動議業主集資更換2號升降機一事（不包括資助計劃內，費用由業主集資）。管理處仍在收集業戶的回條，但至今42戶中僅收到11戶交回。陳經理指揀選承辦商需達至半數業戶揀選的門檻。管理處已發通告向該座業主報告進展，仍有待業主回覆意向。	
6.4	至於推動人第26座戶梁太較早前致函法團，指為加快項目進度，要求在今次會議上由法團選定承辦商。法團再次重申：第26座2號升降機已經完成	



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



		優化，符合機電署要求，動議業主集資更換新升機純由個別業戶主動發起，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，換機並無任何政府命令或迫切性，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。法團主席已於今日(2025 年 11 月 14 日)去信回覆梁太。 (見附件檔案編號：IO11-2025-L-136)
--	--	--

7.	跟進 EV 充電易資助計劃	
	7.1	環保署「EV 屋苑充電易資助計劃」合約顧問公司「域合」指因車場配套不足無法建設供電系統，反建議改建商場垃圾房以供電予 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。經第 2 次招標後共接獲 5 份回標。各競標公司均提交過往工作及服務紀錄的履歷。
	7.2	上次常會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。故指示管理處再次去信要求提供更詳盡的相關工作經驗資料(如有)，因此當時決定暫緩揀選。
	7.3	於集齊各競標商的補充資料及回標分析後，最低價的「偉略」在會中引述沙田富豪花園的會議記錄判斷後，評定該公司並不合適承辦此服務，而第 2 標「朱倫建築測量」曾有處理同類改變土地用及 EV 充電車位經驗，亦表示能與「域合」和環保署協調溝通，加上標價為 \$35,000 (其餘 3 家由 \$80,000 至 \$980,000)，因此管理處向法團推薦「朱倫」，獲委員通過。

8.	各小組事務報告	
	8.1 財務小組	
	a.	管理處就多宗欠交管理費個案入稟小額法庭，不少業戶於收到法庭文件後已清繳欠款，惟有業戶抱怨事前未有接獲通知。管理處表示一切按既定程序處理，確保相關業戶事前獲得充份通知。至於已繳清欠的業戶，管理處會撤消其訴訟，由於未進行聆訊前業主已到管理處繳付管理費，因此衍生的行政費用則須計算入該座大廈開支，由該座基金支付。
	b.	保險個案 1：第 22 座 16 樓一單位因聘請電工為其家居電力裝置進行檢查時，發現公共電錶房滲水影響其單位供電，惟其在未有通報管理處的情況下由電工師傅自行完成維修，事後索償維修費，公證行審視為認為屋苑有責任，但因申索費低於墊底費，故由法團自行決定。委員指公證行忽視公眾設施應由管理處負責，而業戶未有先通報而自行維修的做法不妥當，故傾向不予賠償，指示管理公司將上述意見轉達公證行要求重新評估。
	c.	保險個案 2：B 車場車位天花滲漏損壞車輛頂部，車主索償維修費，公證行表示屋苑有責任，並按公證行要求管理公司發出墊底費的支票，以便公證行盡快跟進事件。
	8.2 工程小組	
	a.	A 車場 B 梯維修樓梯工程已經完成。
	b.	第 13 及 14 座外圍維修花槽工程已經完成。
	c.	第 8 座 1 至 4 樓水錶房維修去水喉工程已經完成。



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



頁 | 7

- | | |
|----|---|
| d. | 第 21 座 1 樓及 15 樓水錶房更換食水喉連開掣工程已經完成，惟在 15 樓水錶房又發現喉管滲漏會再聯絡承辦商跟進。 |
| e. | 第 28 座更換地底喉管工程進行中，工程期間發現食水喉、消防喉、消防掣及沖廁喉損壞、食水掣漏水等。會按原定時間於本月 17 日更換食水喉，18 日更換沖廁喉及沖水掣、消防喉及消防掣。 |
| f. | 2026 至 2027 年度本苑竹棚項目及紙皮石項目兩項集體投標，由於仍未達法例定 5 間的門檻。法團再走一次招標流程，並於下次常會開標。 |

8.3 康樂及環境衛生小組

- | | |
|----|--|
| a. | 萬聖節活動檢討，造型裝扮拍照活動事前準了 100 包糖果禮物，最終活動共派出 80 包，餘下 20 包及後亦派予現場小朋友。 |
| b. | 今年現場有 2 台即影即有相機，大大縮短了參加者的輪候時間。 |
| c. | 由於有業戶將活動情況向媒體報料，結果被報章報道。其中電動小火車遊戲引起機電署注意，並派人了解情況及提醒這類動態且載人的電動遊戲需要領取娛樂牌照（至於靜態電動遊戲則不在此限）。管理處事後並已與承辦商溝通，如明年再選此遊戲，必先確保已領取牌照，惟因成本上升，預計明年此遊戲的收費將會提高。 |
| d. | 活動至晚上 9 時左右現場突然跳電，致大部份電動攤位停止運作，經搶修後停頓十多分鐘才恢復電力，事因其中一個充氣攤位的摩打與其他攤位共用電源，導致電路過熱跳電，如明年再選用這遊戲，需要安排獨立電源。 |
| e. | 有業戶投訴有小朋友一口氣盡用每戶的 4 張遊戲券玩同一熱門遊戲，令其他輪候者感到不公平。管理處檢討後決定明年將採用一人頭每次只能使用一張的排隊機制。 |
| f. | 「鬼面手繪」攤位管理共派出 4 名職員協助，令其他環節缺乏人手支援，加上部份業戶要求過高，經常要求重繪或指定繪畫者協助，造成一定混亂，故明年活動前再檢討有關安排。 |
| g. | 開支總結方面，將中秋節活動餘額加贊助共\$70,564.02 撥至萬聖節活動，另萬聖節活動餘額連贊助費\$54,882，日前已存入法團帳戶。另「華懋」每年資助本苑活動的支票仍未收到。 |
| h. | 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，要求新約由過往每月\$2,250 減為每月\$1,800。法團指示與對方商討減價後自行支付電費。「順豐」則回覆希望可加裝電錶以獲取每用耗電量的數據，並於兩年後續新約時才再評估。法團認為屋苑設置智能櫃主要目的為方便居民，着眼點並非收入，加上電費估評僅百多元，故無奈接受其降價續約。 |
| i. | 管理處亦向「順豐」查詢在屋苑其他位置加裝新櫃的問題，對方回覆現時本苑的智能櫃使用率僅約 50 至 60%，未達飽和，故暫不考慮加機。 |
| j. | 有關網購供應商「拼多多」經常將包裹隨處擺放，影響環境觀感。管理處嘗試與其聯絡，惟其熱線不設真人對話，故只能只書面作出投訴，暫時未獲回覆。陳經理則表示，已指示保安協助理順包裹亂放的問題，然而他表示重點反而擔心臨近聖誕新年，恐有人以送件為藉口混入屋苑從事不法活動，故將提醒保安多加警惕。 |



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



8.4 保安及交通小組

- a. 2026-2027 年度及 2028-2029 度(按服務表現簽約)本苑保安設備保養服務合約(保養包括: 1)閉路電視、物聯網系統、2)座別門禁,對講機及警報系統、3)車閘出入口系統設備),是項服務共接獲 5 份回標,當中星安系統有限公司表示無意投標,其他回標如下:
2026-2027 年度 1. 安高保安科技有限公司 (\$563,880)、2. 超卓系統有限公司 (\$800,784)、3. 旭昇中國拓展有限公司 (\$808,430)、4. 群策科技有限公司 (\$1,797,100)
2028-2029 年度 1. 安高保安科技有限公司 (\$596,160)、2. 超卓系統有限公司 (\$809,328)、3. 旭昇中國拓展有限公司 (\$812,880)、4. 群策科技有限公司 (\$1,872,216)。
管理處推薦揀選原合約保養公司「安高」,其過往表現良好積極,屋苑大部份保安設備及物聯網皆由「安高」設置,員工經常長駐本苑,加上標價為最低,委員一致同意揀選「安高」。主席表示招標項目不宜議價,指示管理公司向承辦商「安高」查詢有否額外增值服務提供。
- b. 有一車位業戶因將雜物放在車場公共位置,保安將貼通知書後業戶逾期未有處理,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行事,業戶不滿,再次來信並提出一些法律理據,又指將採取法律途徑。委員指如對方打算採取法律行動,法團不會再作回應,一切交由法庭判決。又指示管理處將業戶信件交法律顧問「禰氏」先行研究及作為日後一旦有法律訴訟時做準備。
- c. 10 月份至今共發現多宗保安員違規及疏忽職守個案,其中一名因罔顧指令將一輛長期違泊車輛放行而遭即時解僱,另有工作時被發現睡覺及抽煙等,除該等隊員遭警告如有再犯會被調離外,管理處亦已按合約作出扣款。主席提醒扣除該名保安員的該更合約費用外,因監管失當,亦應扣除主管及按合約疏忽職守罰款一併執行,以增阻嚇力。
- d. 11 月 12 日保安服務承辦商「正誠」派出一隊十餘人的鎖車隊到屋苑進行「處理違例泊車及鎖車演習」,隊員在熱門違泊地點驅趕車輛及演練。管理處已向「正誠」提出日後可每月安排同類演習。
- e. 委員較早前曾提出要求 N319 邨巴於椅背上加裝扶手或掛鉤等小裝置以便乘客使用,管理處已去信轉達訴求,但至今未獲回覆。
- f. 10 月份充電車數據,共錄得\$6,376.06 利潤。
- g. 回應業戶指充電車位過於狹窄的意見,管理處已完成重劃界線,擴闊車位的工作。
- h. 10 月份共鎖車 23 部,開鎖費收入\$7,360,較過往數月大有進步。
- i. 10 月份共接獲 2 宗鎖車上訴,其中車牌「DS1XX」上訴獲接納,予以退款,但聲明只此一次機會。另一宗「EZ61XX」,法團需車主提供更多證明後才作出裁決。
- j. 有關「正誠」引入外勞保安員一事,初步預計新隊員將於 12 月到位,但「正誠」表示至今仍未獲得相關批文,因此 12 月未必可以如期入場。主席要求對方就此問題作書面回覆。



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



	k.	10月18日一宗的士被鎖後在未解鎖情況下發動車輛，導致鎖車架損壞後被截停，肇事司機已賠償鎖車架\$2,080及解鎖費\$320。
	1.	2026-2027年度及2028-2029度(按服務表現簽約)本苑公共天線系統保養合約，是項服務共接獲9份回標，當中星安系統有限公司及力訊科技有限公司表示無意投標，其他回標如下： 2026-2027年度 1. 十全 (\$221,760)、2. 栢衛 (\$239,640)、3. 安高 (\$268,800)、4. 超卓 (\$403,200) 5. 旭昇 (\$403,200)、6. 創威 (\$537,600)、7. 警城 (\$576,600) 2028-2029年度 1. 十全 (\$221,760)、2. 栢衛 (\$276,648)、3. 安高 (\$268,800)、4. 超卓 (\$403,200) 5. 旭昇 (\$403,200)、6. 創威 (\$537,600)、7. 警城 (\$602,400) 管理處推薦揀選原合約保養公司「十全」，其過往表現良好積極，加上標價為最低，委員一致同意揀選「十全」。主席表示招標項目不宜議價，指示管理公司向承辦商「十全」查詢有否額外增值服務提供。

9.	匯報每月業主茶敘情況	
	9.1	10月份業主茶敘已於10月20日舉行，席間有業主提出改善屋苑康樂設施，包括增設燒烤場，活化A車場天台及心形泳池。管理處回覆指活化A車場天台已在進行中，其餘兩項或待明年發問卷搜集公眾意見。
	9.2	11月份因有4場2026年度財政預算草案座談會舉行，故例行的業主茶敘將會暫停。

10.	其他事項	
	10.1	上月常會張德明委員提出現時豪景花園上空的航機在豪景上空製造噪音及更會干擾手機及室內WIFI訊號，對居民造成滋擾一事。管理處已就此去信區議員反映意見。
	10.2	有委員指第12座最近有一惡犬遷入，並有咬傷人紀錄，並經常吠叫，或會對鄰居構成威脅。管理處表示已安排出信要求狗主注意及處理，另會指示保安追蹤及記錄此惡犬的行動，一旦有事件發生，可盡快採取行動。
	10.3	有委員於法團Whatsapp群組向所有委員表示將缺席常務會議的情況下將投票權授權出席委員進行投票。管理公司收到有關訊息後，在檢視現行建築物管理條例後，確認缺席委員並沒有投票權。 至於以ZOOM視像軟件線上出席會議的委員投票是否合例，陳經理引述於2020年3月27日第9屆管理委員會第4次常務會議議程12.7處理過有關問題，時任法團正式通過法團會議中委員使用ZOOM視像軟件進行會議，均列為出席及其投票為有效，引述當時會議記錄：「管理處近日購了視像會議Zoom正版軟件，供日常工作會議使用，效果理想。是次常會便有多位委員皆以視像參與。而法律意見指出，建築物管理條例中沒有界定開會形式，現時法院亦已接受視像審案，因此通過於正式法團會議使用，委員出席及投票均為有效。委員亦同意科技不斷進步，應該與時並進。委員同意當遇到一些爭議較大或重要議題時，需要親自出席會議及投票。」



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 | 10

10.4	解答業戶意見/投訴/求助：	
	a.	第13座業戶李先生提出於大廈加建無障礙通道，法團指屋苑已購置一組人工斜台可供各座使用，至於大型改建因涉及較多工程及財務問題，故必須先對整座居民進行諮詢。
	b.	第18座業戶方小姐要求盡快建設屋苑充電車配套，管理處回覆計劃已在進行中，可列印出過往會議紀錄，交代有關申請 EV 充電車資助計劃的進度供其參考。
	c.	第21座業戶葉小姐及趙先生希望可於本苑進行環保回收紙包盒的活動，與會認為私人機構或個人的活動因涉及責任及利益衝突等多個問題，故不批准。
	d.	第21座業戶投訴下層養狗戶的犬隻不戴口罩進入升降機，管理處接獲投訴後按機制向狗主發出警告信後，狗主承諾會作出改善，惟原投訴人強烈要求執行大廈公契，更要求驅逐該狗隻，而狗主亦反應強烈，表明亦會以法律途徑捍衛權利。主席指示管理公司就狗主提出的理據諮詢律師意見後再審視。
	e.	陳經理表示，大廈公契列明不准養狗，現時會按機制優先處理狗隻的投訴個案，達至三封警告信會直接申請禁制令。

11.	下次開會日期
	2025年12月4日（星期四）

會議結束時間：凌晨2時55分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2025年11月27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

檔案編號：HKG/I011/2025/L/136

豪景花園第26座 樓 室

(梁太)

梁太：

有關：第26座按業主意願集資更換2號升降機工程事宜

就台端於2025年10月30日及11月13日來信，就題述事宜的意見，現回覆如下：

有關第26座2號升降機

第26座2號升降機已按2019年6月17日特別業主大會「通過籌備升降機安全事宜」，並於2019年12月14日業主周年大會(按2019年10月14日貴座業主投票意願)通過第26座2號升降機按機電工程署《優化升降機指引》要求加裝兩項基本安全裝置及紅外線門刀，上述優化升降機工程已於2020年10月份完工，由於現時升降機已符合機電工程署《優化升降機指引》要求。現時該升降機已按《升降機及自動梯條例》(第618章)及相關實務守則，要求升降機承辦商確保其升降機有恆常保安及保持安全運作狀態，並按法例進行定期檢查、維修及保養工作。

惟現時社會及政府亦未有將已優化的升降機再進行更換的趨勢，因此，現時推動更換升降機工程的目的乃貴座業主的個人意願。因此，對於法團而言，未有足夠的理據主動推行有關更換工程。

有關貴座業主對於第26座按業主意願集資更換2號升降機工程的主流意見

本法團收到台端於2025年1月的來信，動議更換第26座2號升降機後，已指示管理公司於2025年1月25日舉行業主交流會，後於2025年4月30日發出通告及問卷(編號：N2025-0086 標題：第26座大廈升降機事項業主交流會 - 會後報告及更換2號升降機意見調查)。截至2025年6月11日第11屆豪景花園業主立案法團管理委員會第3次常務會議，確定該座總戶數(42戶)，有22戶贊成、5戶反對，以「過半數」贊成情況下，法團管理委員會按該座大多數業主意願執行籌備上述工程。管理公司其後於2025年6月25日登報星島日報及於市區重建局電子手招標平台公開招標，2025年7月9日15:00截標，同日常務會議中進行開標，共收到4份回標。招標報價資料於2025年7月11日張貼第26座大堂，並同步向貴座業主發出問卷以收集各業主揀選承商的意向。於2025年7月28日舉行第26座集資更換2號升降機工程 - 業主座談會，當晚有一名業主出席，期間收集業主對回標資料的提問，並擬於見標期間向各投標商查詢。於2025年8月18日對回標升降機公司進行見標。並於2025年9月23日見標後整合此補充資料予各業主參考，以便各業主投票揀選承辦商。

管理公司現正繼續收集各業主揀選承商的意向，在收到貴座全體業主過半數回覆後(主流意向)，法團及管理公司將採納業主揀選當中支持度較高的承辦商，並展開後續工作。(備註：截至2025年11月14日，貴座問卷揀選意見回覆數量，在總業主42戶數當中，有11戶回覆，回應率為26.2%，有關最新投票數據，管理公司已更新大堂的通告以作公佈。)



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

法團及管理公司現正待貴座業主問卷的回覆率過半數後(主流意向)，繼續按貴座業主的意願執行有關工作，因此，貴座業主應主動回覆有關問卷。

有關出席法團常務會議

法團早前收到台端要求列席 2025 年 10 月及 11 月法團管理委員會常務會議，惟有關 10 月份會議的討論處理屋苑日常事務的事項及內容較多(該會議於凌晨 1 時 10 分完結)，而是次 11 月份常務會議需處理豪景花園 2026 年度財政預算案，預計會議討論時間與 10 月份的會議相若甚或更長。因此，有關 10 月及 11 月法團管理委員會常務會議未能安排台端列席參與。

溝通渠道

歡迎與管理處聯絡：以電話：2491-7234、傳真：(2496-1998)、電郵：cs_hkog@ccg-pms.com、Whatsapp：6528-1361；出席每月業主茶敘。管理處在收到業主書面意見後，會於該月法團管理委員會常務會議向法團委員報告，並作出討論及跟進。

如台端就題述事項有進一步意見，歡迎與管理處繼續聯絡。

豪景花園業主立案法團



主席 曾兆華謹啟

2025 年 11 月 14 日

附件：

1. 2025 年 10 月 30 日來信(有關第 26 座 2 號升降機事宜)
2. 2025 年 11 月 13 日來信

附件1：2025年10月30日來(有關第26座2號升降機事宜)

致 豪景花園業主立案法團主席及各委員
豪景花園客戶服務部經理

由 第26座一業主梁太

副本送 第26座業主(透過第26座業主群組
(煩請管方協助通知第26座各業主))

事由 有關第26座2號升降機事宜

尊敬的主席，委員及經理

本文跟進客戶服務部於2025年10月24日的通告，這通告有關提述事宜揀選升降機承建商的問卷回覆進度。

有關通告第三段有關業主投票進度中第3及第4點，令我感到詫異和不安，我於10月25日向客戶服務部查詢，澄清及表達個人意見如下：

- 1 在客戶服務部7月15日的通告及問卷中，顯示建議問卷回條於2025年7月30日或之前填妥交回客戶服務部，並擬於2025年8月份法團管理委員會的常務會議中通過。該通告並沒有要求要過半數業主同意選某承建商才再跟進(即10月24日通告中第三及第四點的要求)。
- 2 據知，受市建局資助的13部升降機更新也毋須經民意調查及要求過半業主通過選用某承建商才落實跟進行動。
究竟基於什麼法例對我座自費更換升降機的揀標程序有這特別要求？如這要求是必須的話，為什麼管方不在7月15日的通告及問卷中告知各業主，並於7月30日得知回應結果後及早加強迫收回條？
- 3 管方及法團早於7月9日已完成招標及開標及於8月18日進行了見標程序，亦得知問卷結果，實有足夠資料參考業主的回應作出揀標選擇，讓計劃正式落實進行。管方及法團在10月常會後在10月24日臨時加了新的要求，令有意及早更換2號升降機的過半數業主蒙受時間上的損失。更有機會令已獲通過的換機計劃胎死腹中。原因何在？
- 4 試想，部份業主因工作繁忙，或無時間/無興趣去出席有關座談會去詳細了解及研究各工程方案，只一心期望盡快有新的升降機可用，亦信賴法團/管方及熱心業主代為選擇承建商，便不交回問卷，以示棄權。不回應被視作棄權論是民調的慣例，而問卷及有關通告亦沒有提及棄權的選擇和後果，以及有關要半數業主同意選擇某承建商的要求。在這情況下，民調於建議截止日期已獲得十戶業主的回應，佔全座業主四份之一，有關意見實已有代表性，足以讓法團作出參考去作選擇，何況，過去个多月來，管方已就標書及見標後回應作了頗長時間的壁報宣傳，並提醒業主繼續交回條，有意表達意見的業主應早已交了回條，管方/法團實無需再因業主回應不足，強加條件，作不必要的拖延。
- 5 管方及法團依有關條例辦事，亦多次提醒了各業主需要履行集資的責任。更換2號機的

P.T.O.

建議，獲得本座過半數業主支持，已是事在必行，如今日才強加條件，要求過半數業主認同選擇同一承建商才跟進處理，實在是不合理及苛刻的要求，更有機會令這建議胎死腹中。令人難以接受。

陳經理於10月25日上午迅速回應我的查詢，他表示如收到過半數業主的回覆，無論是否選擇同一承建商，會於11月常會中交法團再作指示。他似認同我分析的意見，但表示因有小部分業主反對建議，他担心集資時遭遇困難。我表示一切依法辦事，何需過份擔心？因此延誤事情的進行，更為不美，對大多數希望盡快全面更換升降機以改善升降機安全的業主亦不公道。

如果管方或法團堅持進行新做法，請管方積極追討回條，不應空等待業主的回應。

既然管方及法團尊重第26座業主的選擇，請考慮成立工作小組，容許第26座的熱心業主參與協助跟進及決策工作。讓這建議更有效率的落實進行。

多謝

第26座業主梁太上

2025年10月30日

附件2：2025年11月13日來信

法团主席及經理

我希望列席 11 月 14 日的常会有關升降机事项，請予批准。

过去一个月來，未見管方積極追收回條，以致到目前为止，据知只多了一户。(即共 11 户交了有關选承建商的回條)

希望主席及經理參巧我於 10 月 30 日给你们的信，再檢討你们的做法，以免不必要地拖延有關已獲半數業主通过的更換 2 号机方案。

梁太上

2025 年 11 月 11 日

請問這是法团主席的决定，还是經理的决定？

煩請法团主席或其代表覆我

如法团/管方就这简单的选承建商的步骤仍一拖再拖，目的是什么？

选承建商後仍有很多步驟做才可落实同承建商簽約。

法团 14 日常会如仍不落实选承建商，勢将影响这动机雖通过，也不能落实進行

希望在常会前能和法团主席或其代表坦诚溝通，以了解其拖延就更換 2 号机選擇承建商的真正原因和困難所在。

法团/管方強調尊重及跟隨 26 座業户的民意進行这事，但表现令人感到是說一套、做一套。

今日再次藉詞拒絕 26 座業主列席 11 月 14 日的常会，有机会讓选承建商的決定

一再拖延。有机会因此錯過是次投標的有效期，令已通过的換2号机的動議未能順利落實，令本座業主蒙受損失，甚至影响住戶的上落安全。

請法團主席，各委員及經理三思

如有人手困難，請讓本座熱心業戶參與一齊解決

以上請交法團主席及經理

梁太 (高層花園26座 梁太 7el. [redacted])

2025年11月13日 (補會)

建議管方即採取行動追回條，這做法中立。(只有管方才知誰未收回條)

請法團在11月14日的常會中就這承建商作出決定。不再作不必要的拖延。

梁太

2025年11月13日

如法團仍未能於11月14日作出這承建商的決定，請將理由及^{有關}工作時間表向本座業戶公開解釋。

梁太 13/11/2025