



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：2025-1204-11G09

第 11 屆管理委員會第 09 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2025 年 12 月 4 日（星期四）

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、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）、黃子斌、黃立基（助理工程主任）
其他人士	William Choi（CM Holder 保險仲介代表）
屋苑業戶	梁太、丘先生、袁太、關小姐、韋小姐、周先生（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 8 人，符合法例要求。 * 最終出席委員人數為 10 人

S1.	特別事項 1：大埔宏福苑火災
S1.1	業主立案法團全體委員於會前代表屋苑，向大埔宏福苑火災的罹難居民及殉職消防員表達沉痛哀悼，並向所有遇難者家屬及受事件影響的人士致以最深切慰問，願逝者安息，傷者早日康復。
S1.2	由於今次災難引來全民關注，管理處已立即檢視全苑防火設施，並啟動下列措施： a. 安排消防承辦商「唯一」重新檢視全苑各項防火設施及各項安全證書，並會研究日後將消防年檢加密至半年檢甚至季檢； 見議程 5.20 b. 安排重新製作走火逃生路線牌，並貼於全苑各樓層及天台； * 見議程 5.19 c. 安排加強大廈防火安全的宣傳，將發出在走廊不准吸煙、不准燃燒香燭冥蠟及不准擺放雜物的綜合通告，張貼於全苑樓層； d. 確認屋苑現時沒有大型棚架維修工程，現存的個別私人棚架及屋苑維修棚架的棚網都已進行規格檢查。又昨日收到「華懋」指示，要求根據政府指引，將所有屋苑棚網於下周初全部拆去，另呼籲私人棚架也可暫時拆去，以消除現階段的公眾憂慮。 * 主席並不同意拆棚的決定，認為檢查或更換不合規格棚網便可，將就此事與華懋方面再溝通。 e. 探討定期舉行火警演習的時間表及人手安排。 1) 邀請消防處舉辦消防講座，向居民講解消防設備的使用(例如消防警鐘及喉轆)。 2) 消防演習方面，因需要承辦商進行開關消防警鐘動作，參考現時保養商「唯一」訊息，答應可提供一次向居民講解消防器材使用教學



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



		的額外服務。
		3) 主席建議盡量安排在防火演習及消防處講座於同日舉行。
S1.3	有關宏福苑火災後管理處收到業戶意見及一些後續安排，安排在議程9繼續討論。	

頁 | 2

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 08 次常務會議紀錄
3.1	管委會通過 14/11/2025 第 11 屆第 08 次常務會議紀錄。
3.2	10 月 15 日第 7 次常務會議紀錄議程 8. 財務小組 1. b 項須作以下更正： 此外屋苑亦準備引入「轉數快」讓業戶繳費，惟須先在「恒生銀行」開設新帳戶，而條件先由「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「滙豐銀行」戶口的同一委員組合（即三司主席曾兆華、司秘書李家雄、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。 <i>*紅字為新增更正部份</i>

4.	匯報 2026 年度財政預算案事宜
4.1	就 2026 年度財政預算案，管理處已於 11 月完成 4 場業主講解會，詳細講解各座財政狀況、上調管理費及調整幅度的原因，當中除各類採購及合約的通漲外，也包括新的保安合約總價大幅上升，每戶平均至少需上調 5% 管理費方可對沖此項加費，加上大廈須進行紅外線照射外牆檢測，預算明年外牆維修支出亦會上升等因素。而法團與管理處於制定預算時已盡可能將加幅壓縮，惟個別座別因本身儲備情況較差，因此需要承受較大加幅。
4.2	陳經理指，總結合共三十多位出席的業戶對明年加管理費抱持平態度，講解會中亦也有就大廈財政狀況、各項公共開支的操作及未來有否節流方案等問題提出查詢，管理處已一一作答，現場業戶均表示理解。
4.3	有關這 4 場座談會均有記下會議內容及與業戶的答問摘要。至於會後亦僅收到零星的業戶電話查詢，當中多為意見表達，暫時未有正式書面反對。
4.4	管理處於昨日（3/12）起，開始省覽和收集業主對財政預算案內的意見，期間仍會放發有關解釋加管理費的文宣張貼於各座大堂供業戶參閱。 主席補充，由於預算案暫時未有阻力，故將按流程推進，期間如有收到反對意見，將個別回應及處理。因此管理處將在不遲於 12 月 24 日依例發出加管理費通知書，2026 年 1 月 1 日正式生效。
4.5	由於需備印全苑業戶通知書及郵寄至非居屋苑業主，相關影印費及郵費開支，管理處申請預撥資金 \$10,000。 <i>*見議程 5.21</i>

5.	審議及通過各項待批採購及工程申請
5.1	通過第 2 座 6 樓 F 室主人房、主人房花槽及客廳外牆棚石維修工程（預算 \$31,455 - \$36,420），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>



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 | 3

5.2	通過第 2 座 17 樓 E 室先搭棚檢查主人房外牆後進行紙皮石維修工程 (棚 \$4,600/置匯、石 \$9,400/聯合, 全單 \$14,000)。
5.3	通過第 4 座 11 樓 D 室主人房及客房外牆棚石後加維修工程 (原單棚 \$6,900/置匯、石 \$2,900/聯合; 後加單棚 \$4,600/置匯、石 \$10,920/聯合, 全單 \$25,320)。
5.4	通過第 5 座 12 樓 F 室睡房外牆棚石維修工程 (原單棚 \$3,700/柏樂、石 \$3,000/海川; 後加單棚 \$2,100/柏樂、石 \$12,000/海川, 全單 \$21,400)。
5.5	追認通過第 5 座 20 樓 H 室睡房外牆棚石後加維修工程 (原單棚 \$4,200/置匯、石 \$4,200/聯合; 後加單棚 \$2,100/置匯、石 \$16,205/聯合, 全單 \$26,750)。
5.6	追認通過第 6 座 22 樓 F 室睡房外牆棚石後加維修工程 (原單棚 \$11,500/置匯、石 \$12,000/聯合; 後加單石 \$9,465/聯合, 全單 \$32,965)。
5.7	通過第 12 座 2 樓 A 室睡房窗台階、簷篷及冷氣機台階頂外牆棚石後加維修工程 (預算 \$11,520 - \$13,200), 棚首選置匯、石首選聯合。
5.8	追認通過第 12 座 20 樓 B 室搭棚檢查及睡房窗台階外牆棚石後加維修工程 (原單棚 \$8,820/柏樂、石 \$5,700/海川; 後加單石 \$4,500/海川, 全單 \$19,020)。
5.9	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 \$2,320/柏樂、石 \$2,080+\$5,200/聯合, 全單 \$23,340)。
5.10	通過第 14 座 9 樓 D 室睡房冷氣機台外牆棚石維修工程 (預算 \$9,680 - \$10,500), 棚首選柏樂、石首選聯合。
5.11	通過第 17 座 10 樓 C 室主人房冷氣機台外牆棚石後加維修工程 (原單棚 \$3,100/置匯、石 \$2,900/聯合, 後加單棚 \$3,800/置匯、石 \$8,100/聯合, 全單 \$17,900)。
5.12	通過第 25 座 20 樓 A 室主人房及客房窗簷外牆棚石維修工程 (預算 \$21,865 - \$24,390), 棚首選柏樂、石首選聯合。
5.13	有條件通過第 21 座大堂假天花拆除、打針工程, 是項工程共接獲以下 4 份報價: 1. 海龍 (\$21,000/不提供無限打針)、2. 聯合 (\$32,000/提供無限打針)、 3. 文氏 (\$32,800)、4. 三興 (\$37,000/提供無限打針)
5.14	有條件通過第 21 座大堂假天花重置工程, 是項工程共接獲以下 3 份報價: 1. 三興 (\$28,000)、2. 聯合 (議價後 \$54,000)、3. 文氏 (\$71,000)
5.15	通過第 21 座 27 樓水錶房更換食水喉連開掣連工包料 (俊浩/\$13,800), 是項工程共接獲以下 6 份報價: 1. 俊浩 (\$13,800)、2. 偉保 (議價後 \$14,000)、3. 百利 (\$16,800)、 4. 勝記 (\$25,500)、2. 海龍 (\$28,000)、3. 聯合 (\$28,600)
5.16	通過第 6 座天台升降機房天花士波令工程 (勝記/\$29,800), 是項工程共接獲以下 6 份報價: 1. 為你 (議價後 \$28,000)、2. 勝記 (\$29,800)、3. 海龍 (\$47,800)、 4. 萬麗 (\$59,888) <i>*工程部指「為你」早前承接第 21 座更換水喉工程未如理想, 仍在執修中, 建議選用第二標「勝記」</i>
5.17	通過 A、B、C 及 D 車場重鬆車位車牌工程連代工及物料費: a. A 車場 577 個車位重鬆車位車牌工程 (聯合/\$20,000), 本苑 4 家合約代



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



		工承辦商標準報價如下： 1. 胡聰 (\$19,950)、2. 聯合 (\$20,000)、3.俊浩 (\$21,850)、 4. 三興 (\$34,200)			
	b.	B 車場 444 個車位重鬆車位車牌工程 (聯合/\$16,500)，本苑 4 家合約代 工承辦商標準報價如下： 1. 胡聰 (\$15,750)、2. 聯合 (\$16,500)、3.俊浩 (\$17,250)、 4. 三興 (\$27,000)			
	c.	C 車場 472 個車位重鬆車位車牌工程 (聯合/\$17,600)，本苑 4 家合約代 工承辦商標準報價如下： 1. 胡聰 (\$16,800)、2. 聯合 (\$17,600)、3.俊浩 (\$18,400)、 4. 三興 (\$28,800)			
	d.	D 車場 702 個車位重鬆車位車牌工程 (聯合/\$25,300)，本苑 4 家合約代 工承辦商標準報價如下： 1. 胡聰 (\$24,150)、2. 聯合 (\$25,300)、3.俊浩 (\$26,450)、 4. 三興 (\$41,000) <i>*最低報價的胡聰無意承接，故揀選次低價聯合；另 a+b+c+d 合計\$92,300</i>			
	e.	A、B、C 及 D 車場重鬆車位車牌所需的物料，包括油漆、手噴油及天 拿水，各車場按使用分攤 (估算約\$12,000) <i>*最終報價費用為\$11,000</i>			
5.18	通過全苑及法團 2026 年度屋苑保險 (中國平安保險/\$634,223.53)，各投保項 目於下表列出。是項投保經保險仲介分析後推薦以下 3 間公司： 1. 中國平安保險 (\$634,223.53)、2.利寶國際保險 (\$857,105.32)、 3. 中國太平洋保險 (\$952,933.27)				
	「招商海達」保險仲介代表蔡先生出席，向委員講解今年屋苑保險的招標情 況及回標分析。今次共接獲 20 家保險公司回標，副本已抄送至管理公司。經 分析價錢及保單條款後，推薦其中 3 家公司：分別為已承保多年的「中國平 安保險」、「利寶國際保險」及「中國太平洋保險」。				
	蔡先生指，比較上述 3 張保單，條件相若，價錢則以現時承保的「平保」最 低。而由於本苑去年整體索償紀錄良好，因此各續保項目皆維持去年舊價錢 甚至略減，3 份報價各項目明細及與去年保費比較詳情如下：				
	承保項目	中國平安 2025 保費	中國平安 2026 報價	利寶國際 2026 報價	中國太平洋 2026 報價
	財產一切保險	\$325,325.00	\$292,792.50	\$325,325.50	\$400,400.00
	公眾責任保險	\$224,224.00	\$201,801.60	\$300,300.00	\$280,280.00
	法團責任保險	\$14,014.00	\$14,014.00	\$15,015.00	\$20,020.00
	管理處僱員保險	\$113,929.79	\$91,143.83	\$111,656.90	\$166,769.53
	法團僱員保險	\$1,410.65	\$1,438.59	\$1,705.42	\$3,782.13
	現金保險	\$3,003.00	\$3,003.00	\$3,003.00	\$3,603.00
	工程保險	\$30,030.00	\$30,030.00	\$100,100.00	\$78,078.00
	總計	\$711,936.44	\$634,223.53	\$857,105.32	\$952,933.27
	分析顯示「平保」今年保費報價較去年減\$77,712.91，考慮價錢最低、公司規 模、信譽及多年的合作關係，法團最終通過揀選與「平保」續保。				



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



5.19	通過全苑第 1 至 28 座樓訂製逃生路線圖預撥款項 (\$25,000)，各座分攤。 <i>*淘寶價訂購實報實銷，支票抬頭寫物業經理陳浩銘</i>
5.20	通過全苑於第 1 至 14、16 至 28 座、A 至 D 車場及遊樂會特別檢查消防警鐘系統 (唯一/\$38,000)，各座分攤。 <i>*唯一為本苑消防系統年檢承辦商</i>
5.21	通過全苑各座印製財務座談會通告及加收管理費通知書及郵寄費用之預撥款項 (\$10,000) 各座分攤。 <i>*實報實銷，支票抬頭寫物業經理陳浩銘</i>

6.	跟進優化升降機資助計劃及相關事宜
6.1	有關第 26 座業戶梁太推動該座 2 號升降機同時更換新機選擇承辦商一事，梁太聯同第 26 座業主齊列席是次常會，梁太等業戶指更換升降機決議已於上次業主投票通過，現時只差揀選承辦商，然而管理處的先決條件為須接獲全座半數業主 (21 戶) 交回問卷始能繼續，認為設定此門檻並不合理，要求法團及管理處立即與承辦商簽約，落實工程。
6.2	陳經理匯報截至 12 月 2 日止，已回收 19 戶的問卷回條，當中 18 戶揀選「星瑪」而揀選「日立」則有 1 戶。並指之前已曾就門檻問題回覆梁太，指只需要待獲得 21 位或以上業主的主流意見，才能進入下一步工作。
6.3	主席重申法團立場，指由於第 26 座 2 號升降機於 2020 年已根據業主大會議決完成升降機優化工程，符合機電工程署的要求，換機僅為個別業主的意願，既非緊急亦非必要，加上工程並不包括在「市建局優化升降機資助計劃內」，因此法團角色僅為提供協助，所有決定權屬該座全體業主。而動議更換升降機工程項目的費用須向該座全體業主集資進行，故不能排除有部份業主未有留意/知悉，又或不同意是項計劃，為免在工程落實後引起爭議甚至法律問題，故所有決定均需設定門檻，作為日後一旦引發法律訴訟時 (包括日後入稟小額庭向不肯支付集資費用的業戶追討欠款)，可呈當辯解的法理基礎，而獲該座別主流意見即 50% 回覆率的門檻實屬合理和有實際需要。另外，上周日梁太曾私下將催票宣傳品及聯署簽名的文書放於大堂保安座頭，得悉事件後已作彈性處理，並未阻止。
6.4	又有業戶擔心承辦商的回標價設有期限，如再拖延恐價錢會無效，未來或會加價甚至要重新招標。陳經理則補充，根據標書設定，報價有效期至 2026 年 3 月 9 日，現時最重要是謀求該座業主共識，待多兩戶遞交回條以達至主流意見即 50% 回覆率後繼續執行往後工作。
6.5	由於只差兩票便到達門檻，梁太希望法團提供已投票業主所屬單位資料，讓其可主動接觸未投票業戶，爭取盡快達標。惟管理處表示因業主回覆問卷的對象為法團及管理處，基於尊重投票者的意願，投票資料謹予法團及管理處核實。
6.6	經過一番討論後，法團共識在 12 月底前再推一輪全幢大廈的提示通告，包括以入信箱、發手機短訊及郵寄多管齊下，並同意在座頭保安崗位擺放投票提示公告，盡力協助達至 50% 回應率的目標，最終獲業戶理解及同意。 <i>*會後跟進：接 6.7 段補充資料。</i>
6.7	主席進一步補充，有關承辦商回標價問題，假設本月內再獲 2 份回條，管理處即可啟動項目，通知「星瑪」鎖定造價及發出集資信 (簽約需預付工程費 15%)，能夠趕及標書在有效期內啟動。



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



		*會後跟進：會後於2025年12月9日已再接獲2份揀選「星瑪」的業主回條(20票對「日立」1票)，已達至主流意見50%回覆率的門檻，管理處將按此結果啟動項目，並於同日發出通告予第26座全體業主(通告編號：HKG/2025/N/1114)。
6.8		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，陳俊華律師已於11月25日為其指出新舊標書雖然所用字眼不同，但實際二者原意相同的法律意見簽署作實，已交予市建局審視。
6.9		另追收第1至6座及第26座1號升降機仍未繳付的集資費用，其中第1及2期只餘零星散戶尚未繳款，部份於收到法庭信件後已經繳付，至於仍未付款的業戶共有10戶，入稟小額庭的訴訟繼續進行。
6.10		其中一位業主被追討升降機集資費用時，入稟反申索個人損失，並挑戰集資的合法性，陳經理指由於整項集資乃根據市區重建局的流程進行，亦按業主大會程序通過項目。案件排期至2026年10月進行，現階段則備齊所有文件及紀錄，再交由律師處理，委員備悉。

7.	跟進EV充電易資助計劃	
7.1		因車場配套不足無法建設供電系統，須考慮改建商場及垃圾房側的電錶房供電予4個停車場替代方案，但當中涉及改變土地用途、施工及收貨標準變動，故於上次會議揀選「朱倫建築測量」擔任土地測量部份承辦商，負責顧問研究及撰寫可行性報告，並與主要顧問公司「域合」協調處理。管理處已去信通知兩家顧問公司，相約12月17日到本苑召開啟動工作會議。
7.2		會議主要是將「域合」與「朱倫」兩方的工作接軌，並由「域合」根據停車場供電新方案的工程細節及和規格等向「朱倫」作出說明，令「朱倫」可按指標進行工作，日後的報告可符合新方案的標準。

8.	各小組事務報告	
	8.1 財務小組	
	a.	保險個案1：第22座16樓一單位因聘請電工為其維家居電力裝置時，發現為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，事後索償維修費一事，主席指示管理處要求公證行再次評估責任誰屬問題，最終結論是所涉電力設施屬屋苑管理，但業戶在不知情下聘請第三方維修屬合理行為，因此責任應屬屋苑。最終委員同意支付該業戶維修費結案。
	b.	保險個案2：11月12日一輛302專線小巴出閘時撞到頭閘閘杆，按機制司機需賠償\$10,000。及後肇事司機來信求情，承認失誤並要求將維修賠償降低至\$1,500至\$2,000，保養商檢查後，確認閘杆無嚴重損壞，毋須更換，惟檢查費為\$2,550。委員檢視後，決定只要司機賠償實報實銷檢查費\$2,550結案。
	c.	有關第1至6座升降機集資，第5座一單位因欠交集資費而被入稟，後得悉業主在集資通告發出前已經破產，單位現已被釘契，但因有破產令，故釘契後毋須再入稟，由於情況特殊，管理處須再向「禰氏」徵詢如何進行後續追討行動的法律意見，或向銀行查詢情況。



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



8.2 工程小組

- | | |
|----|---|
| a. | 第 28 座更換地底喉管、食水喉、沖廁喉連廁水掣、消防喉連消防掣已更換及接駁。工程進行中，預計 12 月 19 日完成及解封。原估算工程價錢為 \$606,260，現實量實度價錢為 \$494,270。 |
| b. | 有關上次會議第 13 座業戶李先生提出於大廈加建無障礙通道，法團指屋苑已購置人工斜台可作輔助，如涉及大型改建會觸及業戶集資問題。管理處就此向全座 72 戶居民發出諮詢問卷，暫時收到 22 戶 (29.2%) 回覆。當中 12 戶贊成、7 戶反對及 2 戶無意見，問卷回收仍在進行中，待獲得該座主流意見後才進行下一步工作。 |
| c. | 有關全苑各座外牆紅外線勘探工作繼續進行中，11 月已完成第 14 及第 15 座，本月輪到第 17 及 18 座。整項工作預計明年 3 月完成。 |
| d. | 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 5 間回標的門檻。法團上次會議決定再走一次招標流程，並定於是次會議開標。最終搭棚回標數目由 2 份增至 3 份仍未達標，加上因大埔火災或涉及搭棚安全問題，故主席指示再修訂標書上的部份條款及釐清一些法例法規，重新招標；至於紙皮石方亦只接獲 3 份回標，管理公司指由於棚石工程關係緊密，合約期同一段時間進行招標會較為合適，建議紙皮石項目工程與棚竹一併再進行招標，委員同意。 |

8.3 康樂及環境衛生小組

- | | |
|----|--|
| a. | 有關農曆新年活動，大年初一為 2 月 17 日，依照過往慣例，2 月 16 日大除夕晚上 11 時，在青龍頭天后廟舉行新年上香儀式，由法團管理委員會代表屋苑祈福，活動現場提供祈福水果，供所有居民自由參與。 |
| b. | 至於新年龍獅行大運的舉行日期，活動承辦商「毅勇」已預留 2 月 22 日（大年初六）或 3 月 1 日（初十三）兩個檔期，委員查閱日曆後得悉 2 月 22 日較為吉利且宜祭祀，故選定此日。至於拜神的吉時則為早上 11 時。 |
| c. | 由於去年訂購的 6 隻酬神金豬體型較往年細小，因此出現不夠分的情況，管理處建議需要加訂，委員商議後決定今年訂購 8 隻。 |
| d. | 龍獅行大運方面，維持去年 1 龍 5 獅的規模，另會要求承辦商附送梅花樁表演，管理處會安排採購祈福公仔，與及活動當日於現場向居民派發燒肉及水果品等事宜。 |
| e. | 去年試辦的盆菜宴，結果只賣出十多圍，加上當日天氣寒冷及有天雨，大大影響了氣氛。不過主席認為舉辦這類街坊籌辦歡慶節目值得支持，而且去年為停辦多年後首次復辦，不少街坊未有留意，故建議今年可繼續嘗試，且須加強宣傳及提升現場助慶節目的質素，另建議保留卡啦 OK 及抽獎環節，希望製造熱鬧歡樂場面，委員商議後同意續辦盆菜宴，指示管理處收集菜單及報價，盤菜宴於龍獅行大運當日晚上舉行。至於整個新年活動籌備及預算等細節，將在下次常會匯報。 |
| f. | 「仁愛堂」來年有意繼續為屋提供中醫車服務，繼續為本苑居民服務，委員同意。 |



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. | 有關屋苑向法庭申請禁制令，強制第 19 座業戶將其滋擾鄰居的三隻狗隻移離的訴訟，因該業戶之前一直未有表態是否願意接受調解，故管理處繼續法律程序及向法庭更新資料，法庭排期 12 月 29 日審理。該業主早前突然表示願意和解，並提出願意只保留一隻狗及送走其餘兩隻的條件。管理處已回覆由於入稟是要求移離所有狗隻，業戶提出的和解方案須在應訊時向法院提出及聽從法庭判決，管理處現時不宜回應，委員同意繼續訴訟，屋苑堅持 3 隻狗全部移走的立場，並等待法庭最終判決。 |
| b. | 陳經理表示，此次頒布的首宗狗隻禁制令，旨在警示本苑缺乏公德的業主。根據大廈公契，嚴禁飼養狗隻，若相關行為造成滋擾，將被優先處理，並須承擔禁制令所引致的訴訟費用。是次訴訟所產生的約三萬元費用，將向有關業主追討。 |
| c. | 有關 N319 邨巴改善服務一事，管理處較早前已將改善建議及用業戶意見去信「華國」，但至今未獲回應。另最近再收到其他業戶關注脫班問題的投訴，邨巴公司對此表示由於車輛不足，已盡力調配司機與車輛投入服務，改善脫班問題，管理處亦已回覆該客戶。至於該業戶來信的其他意見和問題，在會上報備並書面轉交運輸署及邨巴公司。 |
| d. | 11 月份充電車數據，共錄得\$5,791.76 利潤。 |
| e. | 11 月份共鎖車 17 部，開鎖費收入\$5,440。 |
| f. | 11 月份共接獲 2 宗鎖車上訴，其中車牌「WD93XX」因誤泊 2 日被罰\$640，委員表示不接納申訴理由，不予退款；另一宗「WH76XX」，因鎖車在商場車場內，故個案會轉交「華懋」處理。 |
| g. | 上月常會通過選用「安高」為 2026 至 2027 年度屋苑保安設備保養承辦商，主席指示向其查詢新合約會否包括其他增值服務。「安高」回覆指可送出一套的升級服務，包括整合現有閉路電視系統、統一門禁及車牌識別裝置所需軟件之永久牌照費用，價值\$168,000。升級後所有保安設施將歸納由同一套系統理，大大提升流暢度。 |
| h. | 11 月 26 日第 27 及 28 座因進行 WR2 電力檢測，因停電關係，故大廈需要準備臨時照明應用，然而保安安排失當，未能及時準備臨時燈具，亦未能及時充電，導致當日情況並不理想，並引來業戶投訴。管理處接報後認為照明不足對業戶出入構成安全風險，故立即另購 24 支燈具應急，涉款五千餘元。因這筆開支屬保安失誤所致，全數購買燈具費用由其承擔。 |
| i. | 又當日管理處於重新部署臨時燈具後，要求保安拍照作實以向投訴業戶交代，然而保安主管未有意識事態的嚴重性，主管竟在檢查尚未結束的情況下離開崗位用膳而未有先處理管理處的指令，管理處對此工作態度極表不滿，已召見「正誠」負責人作出投訴。事後再正式去信作嚴厲警告。信中要求保安公司承擔燈具開支，另按合約扣除主管及隊員疏忽職守的罰款。 |
| j. | 有關保安公司引入外勞保安員到職一事，「正誠」表示已收到相關批文，公司會盡快審視合適崗位，並辦理各項申請和文件。 |
| k. | 「正誠」較早前建議於本苑保安系統引入人面識別功能作為員工出勤或簽到紀錄，惟屋苑考慮到個人私隱的問題，已去信通知不同意使用。 |



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. 其他事項											
9.1	有關 2026 年度法律諮詢顧問招標，共接獲兩家律師行回標，分別為合作多年的「禰氏」及另一家「劉漢銓」雖然不足 3 份回標的要求，但因過往此服務合約全年費用為 2 萬餘元，亦屋苑仍有多項工作需要法律顧問協助，時間緊逼，故與會委員同意兩家律師行回覆下繼續開標。開標後「禰氏」報價為固定月費\$2,000無限次諮詢，價錢與 2025 年度相同，即一年\$24,000；至於「劉漢銓」則以服務小時計算，實際開支難以估算，故管理處推薦續用「禰氏」，獲委員通過。										
9.2	有關消年檢執修合約招標，共有 5 家公司領取了標書，但最終只有「利達」及與「唯一」入標，同樣未能達到 3 份回標的門檻。由於受大埔火災意外影響，現時業戶對消防設備的保養較為緊張，管理處認為應盡快揀選承辦商處理以釋除業戶的擔憂，委員同意，經委員見證開標後「利達」標價為\$390,800；「唯一」則為\$324,410。管理處建議揀選「唯一」，「唯一」與本苑合作多年，較早前的年檢亦由其負責，對本苑消防系統熟悉，標價最低，委員最終通過揀選「唯一」。 <i>*各座按須執修項目分攤費用</i>										
9.3	接有關宏福苑大火議題，災難發生後，有第 1 座業主來信提出改善屋苑防火建議，包括： <table border="1"> <tr><td>1.</td><td>所有樓層增加滅火筒；</td></tr> <tr><td>2.</td><td>所有樓層加裝煙霧感應器；</td></tr> <tr><td>3.</td><td>定期舉行走火警演習及制定走火警路線圖與集合地點；</td></tr> <tr><td>4.</td><td>大廈公共區域增設緊急照明系統；</td></tr> <tr><td>5.</td><td>屋苑加裝新消防系統。</td></tr> </table>	1.	所有樓層增加滅火筒；	2.	所有樓層加裝煙霧感應器；	3.	定期舉行走火警演習及制定走火警路線圖與集合地點；	4.	大廈公共區域增設緊急照明系統；	5.	屋苑加裝新消防系統。
1.	所有樓層增加滅火筒；										
2.	所有樓層加裝煙霧感應器；										
3.	定期舉行走火警演習及制定走火警路線圖與集合地點；										
4.	大廈公共區域增設緊急照明系統；										
5.	屋苑加裝新消防系統。										
9.4	陳經理解釋，業戶提出的建議均以居民安全為前提，訴求合理適切，其中部份已在是次會議「S1：特別事項 1：大埔宏福苑火災」解答，惟其中多項增購新設施，管理處已向承辦商查詢，初步得悉價格將涉及龐大公共財政開支及日後保養成本，故須需審慎研究，短時間內難以實現。不過本苑已採用物網系統，故可在全苑各樓層安裝一件成本較低，能連接物聯網的煙霧感應器，每座大廈僅需花費數萬元，委員商討後認為值得研究。										
9.5	會上亦有討論須按消防處指引，於各樓層加裝緊急消防照明裝置的問題，結論為現階段可用一些低成本臨時方案處理，以達至同樣效果。至於更先進及昂貴的方案，可在 12 月 19 日舉行的居民茶敘中提出，另可發問卷收集業戶的意向。										
9.6	民政署呼籲法團管理委員會及全苑居民盡公民責任，於 12 月 7 日的立法會選舉踴躍投票。										
9.7	地政署來信管理處指收到有人投訴 A 車場 3 樓有個別車位存放大量雜物，會將地政署的信件轉發予有關車位業戶。										
9.8	屋宇署來信指第 6 及第 19 座外牆紙皮剝落，陳經理表示工程已在籌備或完成維修工作，相信信件為時差問題。另第 12 座頂層業戶於天台有懷疑僭建物，管理處則指該業戶需自行承擔法律責任。										
9.9	解答業戶意見/投訴/求助： <table border="1"> <tr> <td>a.</td><td>第 6 座業戶趙先生因欠交升降機第 2、3 及 4 期集資而遭入稟，於收到</td></tr> </table>	a.	第 6 座業戶趙先生因欠交升降機第 2、3 及 4 期集資而遭入稟，於收到								
a.	第 6 座業戶趙先生因欠交升降機第 2、3 及 4 期集資而遭入稟，於收到										



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

		小額法庭信件已到管理處清繳款項，惟不滿管理處之前未有作出通知。管理處解釋，所有個案均會向其單位檔案的聯絡人發出多次通知，而該聯絡人為其太太，但趙太一直未有回應。由於趙生已付款，其入稟會被撤銷，相關的入稟費用則由大廈基金支付，另亦已將趙生加入單位聯絡人名單。
	b.	第 18 座業戶李先生投訴有一次租用充車位時，因上租不依時交位令其感到不快，提出應增加罰則，如這類不守時車主有三次紀錄，須禁止其租車位一個月。管理處回覆充電車位開放至今，用戶基本上守規，而屋苑其實亦有訂立相關罰則，至於李先生的個案，管理處調查後，發現該位上手車主一向準時，故相信那次僅屬偶然事件。

10.	下次開會日期
	2026 年 1 月 14 日 (星期三)

會議結束時間：凌晨 2 時 18 分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2026 年 1 月 1 日

2026 年度豪景花園財政預算案座談會

Hongkong Garden Financial Budget Seminar

大廈背景
屋苑運作
如何監察

公佈大廈
財政儲備
最新狀況

未來挑戰
預告開支
重點支出

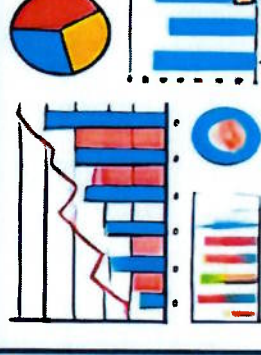
屋苑運作

公開透明

業戶交流

和諧團結

CONFERENCE



地點：豪景花園遊樂會多用途室

歡迎親身或以 Zoom 連結

在線出席：656 803 8664

(Zoom 於座談會 5 分鐘前開放)

(進入時需要提供單位資料以核實身份)

通告編號：HKG/2025/N/0899



業主們的
法律權利
義務責任

詳細解釋
加管理費
前因後果

現場交流
開誠布公
有問必答

第 1 至 6 座

11 月 22 日(六)

19:00-22:00

第 7 至 14 座

11 月 20 日(四)

19:00-22:00

第 15 至 21 座

11 月 29 日(六)

19:00-22:00

第 22 至 28 座

11 月 28 日(五)

19:00-22:00

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

第1頁/共286頁

(牌照號碼：C-642565)

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

通告編號：HKG/N/2025/1116

致：各位業主

有關：2026 年度財政預算案座談會-會後簡報

第 1-28 座(包括各停車場)的財務講解會已於 11 月 20, 22, 28, 29 日順利完成，在此感謝撥冗現場出席及網上參與的業主。

於當晚座談會上，法團與我們一同檢視貴座現時的財務狀況，並就 2026 年度管理費調整的決定及未來數年的管理費走勢作出說明，期望獲得與會業戶的理解。現將當日會議的重點內容及加幅原因摘要列出，供未能出席的業戶參考：

目錄	
2026 年度豪景花園財政預算草案座談會通告..第 2 頁	
第 1 座 第 3-11 頁	第 17 座 第 147-155 頁
第 2 座 第 12-20 頁	第 18 座 第 156-164 頁
第 3 座 第 21-29 頁	第 19 座 第 165-173 頁
第 4 座 第 30-38 頁	第 20 座 第 174-182 頁
第 5 座 第 39-47 頁	第 21 座 第 183-191 頁
第 6 座 第 48-56 頁	第 22 座 第 192-200 頁
第 7 座 第 57-65 頁	第 23 座 第 201-209 頁
第 8 座 第 66-74 頁	第 24 座 第 210-218 頁
第 9 座 第 75-83 頁	第 25 座 第 219-227 頁
第 10 座 第 84-92 頁	第 26 座 第 228-236 頁
第 11 座 第 93-101 頁	第 27 座 第 237-245 頁
第 12 座 第 102-110 頁	第 28 座 第 246-254 頁
第 13 座 第 111-119 頁	A 停車場 第 255-262 頁
第 14 座 第 120-128 頁	B 停車場 第 263-270 頁
第 15 座 第 129-137 頁	C 停車場 第 271-278 頁
第 16 座 第 138-146 頁	D 停車場 第 279-286 頁

如有任何疑問，可致電 2491 7234 向本部職員查詢。



豪景花園客戶服務部
2025 年 12 月

檔案編號: HKG/N2025-1117

致 各業主：

有關：2026 年度調整管理費通知

經過 2025 年 11 月 18 日至 12 月 3 日(14 天) 的諮詢，豪景花園業立立案法團第 11 屆管理委員會於 2025 年 12 月 4 日的第 9 次常務會議接納 2026 年度財政預算案，各座及停車場之管理費將根據該預算於 2026 年 1 月 1 日起調整，詳情請參閱以下目錄及相關通告：

目錄			
第 1 座	第 2 頁	第 17 座	第 18 頁
第 2 座	第 3 頁	第 18 座	第 19 頁
第 3 座	第 4 頁	第 19 座	第 20 頁
第 4 座	第 5 頁	第 20 座	第 21 頁
第 5 座	第 6 頁	第 21 座	第 22 頁
第 6 座	第 7 頁	第 22 座	第 23 頁
第 7 座	第 8 頁	第 23 座	第 24 頁
第 8 座	第 9 頁	第 24 座	第 25 頁
第 9 座	第 10 頁	第 25 座	第 26 頁
第 10 座	第 11 頁	第 26 座	第 27 頁
第 11 座	第 12 頁	第 27 座	第 28 頁
第 12 座	第 13 頁	第 28 座	第 29 頁
第 13 座	第 14 頁	A 停車場	第 30 頁
第 14 座	第 15 頁	B 停車場	第 31 頁
第 15 座	第 16 頁	C 停車場	第 32 頁
第 16 座	第 17 頁	D 停車場	第 33 頁



豪景花園客戶服務部

2025 年 12 月 16 日

根據《建築物管理條例》(第 344 章)發出的財政預算案通告

Notice of Budget Issued Under the Building Management Ordinance (Cap. 344)

通告張貼至/post until: 28th February, 2026



第 1 至第 28 座
2026 年度財政預算案座談會紀錄

2025 年 11 月 22 日第 1-6 座 2026 年度財政預算案座談會出席紀錄內容摘要	
5 座住戶	◆ 為什麼不能一次性進行外牆維修？ ◆ 早前已完成紅外線外牆勘察，尚未收到報告，管理處收到業戶反映牆身有滲水會先處理。收到紅外線報告後，管理處會根據報告高危位置優先處理，若一次性進行外牆維修金額會好大，故法團及管理處不建議
5 座住戶	◆ 是否每單位維修外牆工程都是業戶向管理處報備 ◆ 是，今年多颱風及雨災影響，而且 5 座超過 40 年樓齡，外牆有空心情況，需要搭棚檢查及維修。
5 座住戶	◆ 各座會否有其他收入？ ◆ 曾經考慮每座設廣告版增加收入，有其他屋苑曾經試過但不足一星期遭業主要求廢除。 ◆ 本苑有回收衣物、汽水機及智能櫃增加收入歸入全苑數，但不足以補助全苑
5 座住戶	◆ 於車場天台加設太陽能設施 ◆ 太陽能板可能有反光效果，令業戶有刺眼感覺。 ◆ 各座天台大部分屬私人地方難以設置太陽能板。
4 座住戶	◆ 現時保安合約何時完？可否限標價及加幅比例？ ◆ 保安合約至 2025 年 5 月 1 日至 2027 年 5 月 1 日 ◆ 保安合約是公開招標，不會限標價。2026 年管理費需要調整加幅先可以應付保安費用的支出
4 座住戶	◆ 泳池合約費用高 ◆ 有些救生員薪金不合理，價錢較平原因是使用假證，兩名救生員共用一張證 ◆ 救生員薪金高令標價提高 ◆ 每年泳池收入與支出不符，有虧損但因應業戶需要而開 ◆ 過往合約試過選擇平但質素較差，每次會對投標的承辦商進行背景調查
4 座住戶	◆ 紅外線報告是否達到 90% 準確性？ ◆ 報告中會標示一般缺損、中度缺損、嚴重缺損及未能定義，根據其他座別報告標示與實際維修位置吻合，準確性達 90%
4 座住戶	◆ 安裝升降機水浸警報器有什麼作用？ ◆ 警報器的感應系統，作用是觀察升降機井底情況。例如單位爆水管至走廊或水流湧至升降機井底槽但繼續運行，令積水一直帶往升降機其他部件，可導致升降機損壞(可高達 10 萬多元費用)，事發單位構成重大賠償損失。 ◆ 而升降機水浸實為預警系統，一旦發現升降機井底水浸，可發出警告及安排停止運作，減低損失機會。
4 座住戶	◆ 如何察覺圍標行為？政府會否派人為大型維修進行估價？ ◆ 有業戶主動提出進行大型維修 ◆ 如果向政府申請資助的話，依據「招標妥」民政署派人為本苑進行估價，但市建局估價參考價值不高，若本苑進行大型維修，建議第三方顧問公司跟進工程進度，定時向法團及管理公司報告較安全



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



頁 | 2

4 座住戶	◆ 本苑保險費 70 萬當中包括那幾項保險？ ◆ 1. 第三者 ◆ 2. 現金 ◆ 3. 勞工 ◆ 4. 承辦商第三者 ◆ 5. 意外 ◆ 6. 法團第三者 ◆ 7. 恆常保養維修
3 座住戶	◆ 管理費第三及四座加幅金額偏高？ ◆ 每一座是獨立財政，要視乎該座別的財政狀況、單位數目及收入支出制訂管理費加幅。 ◆ 保安薪金 2027 年會否再增加？ ◆ 保安合約兩年一次，而 2027 財政預算中保安費用不會列入管理費加幅中。管理費維持收支平衡，不希望掉幅太大
4 座住戶	◆ 輸入外勞當保安員？ ◆ 因為早前政府收緊外勞輸入條例，預料 2026 年 1 月中會有進展。
5 座住戶	◆ 過往財政預算是政府宣布最低工資而增加管理費，將來會否再因最低工資而加管理費？ ◆ 最低工資由 2010 年開始，薪金每年會有加幅，舊有保安合約薪金比較低。若政府公佈再調高最低工資，合約期內保安公司需要自行承擔最低工資的加幅。
5 座住戶	◆ 第 5 座收到紅外線報告可否告知業主？ ◆ 紅外線報告按情況發出通告告知業主。
3 座住戶	◆ 第 3 座火牛房是否需要更換？ ◆ 不需要。今年收到中電來信表示屋苑火牛房需要更換，只有 6 座及 11 座，現在已完成。

2025 年 11 月 20 日第 7-14 座 2026 年度財政預算案座談會出席紀錄內容摘要

12 座住戶	◆ 為何保安支出大幅增加？ ◆ 可以參考過往會議記錄，「安民保安有限公司」（下稱「安民」）過去的標價偏低，保安崗位的金額相對較低，約為一萬五千多元，多年前安民公司的價格確實低於市價。「安民」服務豪景花園超過十年，接近二十年。轉變原因是「安民」回標價較以往高，並非最低標，業主大會投票後通過選擇新的保安公司。 ◆ 「安民」以前屬於規模較大且價格低廉的公司，現時仍需進行招標，選擇保安公司時會考慮合適規模，確保能負責豪景花園這類大型屋苑。對於規模過小的公司，會要求提供財務報告，以確保有能力支付薪金。曾有其他屋苑在招標時選擇中型公司，結果出現薪金支付困難，引發勞資糾紛並影響屋苑聲譽。 ◆ 不希望豪景花園出現類似情況，而豪景花園屬開放式管理，外來人士例如乘坐的士可直接到達各座大廈正門，因此每一棟樓的保安（包括保安員及保安系統）是最後防線，防止不法分子主要依靠大堂保安、保安系統及保安控制室。因此，每次選擇保安公司需慎重，確保其有能力承擔大型屋苑的保安工作。
--------	---



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



- ◆ 部分保安公司投標資料顯示，財務報表反映銀行戶口僅有數十萬盈餘，而豪景花園每日需約九十名保安員當值，因此選擇財政穩健的保安公司較為安全。現時中標的「正誠」保安公司，根據其財務報表及核數報告，現金流健全，流動資金超過一千萬元。
- ◆ 「正誠」保安公司是香港五大保安公司之一，服務範圍包括杏花村、愉景灣及將軍澳日出康城等大型屋苑。因此，可以回應十二座業主的意見，選擇保安承辦商是當時業主集體決定的結果。
- ◆ 屋苑有什麼「創收」（創造收入）方法？我聽說過內地有些「創收」做得很厲害。在「創收」方面，請問管理法團有沒有什麼想法？
- ◆ 因應本苑屬純住宅項目，主要資金來源為管理費，並有部分「創收」項目以增加屋苑資金來源。然而存在若干限制，任何管理費以外的創收行為可能被視為商業行為，在住宅物業中未必允許。
- ◆ 舉例而言，有其他私人屋苑曾在大堂及升降機引入廣告板作「創收」，至於在大堂或電梯設置電子廣告板或透明膠片夾廣告，深井海韻花園曾於兩三年前引入類似項目，其後業主批評此舉使私人屋苑格調下降，降格至類似公屋或居屋，而電梯空間狹小，放置廣告板雖有數千元收入，但形象受損，難以獲得居民接受。而以本苑規模而言，雖然引入「創收」可增加資金來源，但與管理費支出比例相比，作用有限，亦可能引發屋苑形象問題，因此在引入「創收」項目前需謹慎考慮。
- ◆ 感謝業主提出意見，本苑亦曾考慮多項方案，例如汽水機、回收衣物等合作項目，雖有收入，但整體而言，屋苑主要營運的資金來源來自管理費。而本港與國內物業管理模式不同：國內採用包賬式管理，價低者得標，而香港並非此模式。國內物業管理公司需多做創收，原因在於簽訂承包合約後，需維持或增加利潤，因此會提供額外服務，如代收快遞或代購食材。
- ◆ 本苑也引入少量創收項目，例如引入自動售賣機、智能櫃、回收衣物或康體設施租場，但收入規模有限，帶來少量資金補助。
- ◆ 法團會盡量考慮如何善用屋苑空間，例如增設康體設施並收取場地租金，這在國內及歐洲均屬流行，香港亦有不少類似場地，使用率高。我們可規劃球場並收取費用，以增加收入，並儘量採取合理方式。目前計劃於 2026 年財政預算內低成本活化 A 停車場天台並引入匹克球運動
- ◆ 此外，因應 11 月針對財政預算開展 4 場座談會，而 12 月底則回復恆常每月業主茶聚活動，歡迎業主現場或線上交流，分享其他屋苑事務的意見。



2025 年 11 月 29 日 第 15-21 座
2026 年度財政預算案座談會出席紀錄內容摘要

頁 | 4

21 座住戶	◆ 2026 年財政預算管理費加幅有一部分是因更換了保安公司而產生的服務費，請問是否因過往「安民保安服務有限公司」是否服務費比較低導致今年管理費加幅相對較大？ ◆ 是的。因招標時「安民」沒有表示將會結束香港業務，因此在最後一次投標跟回市價導致投標價都較高。過往「安民」的服務費都不符合市價標準，而在更換新保安公司後保安員的薪金已回到市價，因此業主有更大選擇權。 ◆ 現時合約將於 2027 年 4 月下旬屆滿，預計於 2027 年初招標及進行業主大會揀選新合約保安服務公司，誠邀各業主積極親身參與業主大會並投選新保安公司。 ◆ 如有任何保安服務問題，業主可聯絡管理處或發送 WhatsApp 至管理處（電話：6528 1361）提供時間、地點及事項反映，管理處會就相關事項跟進，如調查屬實，會按保安服務合約條款的罰則向保安公司扣減服務費。
21 座住戶	◆ 針對狗隻問題：衛生、口罩及狗繩等問題。 ◆ 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	◆ 為何有兩架私家車長期泊在 D 車場出入口？ ◆ 這兩架私家車是華懋時租車位的「死車」，現時已向運輸處申請拖走但因程序較多，因此處理需時。
21 座住戶	◆ 關於樓層有單位擺放鞋、雜物或香爐在門口有何處理方法？ ◆ 因受中國文化影響有居民會擺放小型香爐在門口拜祭，如有業戶投訴管理處會先作勸喻但若沒有作出改善會尋求政府部門的協助。
21 座住戶	◆ 會否安排火警演習？ ◆ 每年屋苑的火警系統都有定期年檢及恆常消防系統檢查，如有任何損壞亦會即時通知承辦商到場維修。而法團亦會向消防局申請火警演習。
21 座住戶	◆ 如豪景花園「大維修」時會否分批進行？ ◆ 估計屋宇署，會分批發出強制驗樓令，因此估計分批進行，然而愈來愈多業戶查詢關於「大維修」事宜，我們曾於多次的座談會及業主茶敘會上作出回應： ◆ 現時大部份大廈財政儲備無條件進行大維修。 ◆ 現時外牆維修佔大廈一年總開支不足 10%；而現時的維修工作是根據屋宇署的「小型工程監管制度」進行，在政府未發出強制驗樓命令下而花費鉅資去進行大維修，並不合理。 ◆ 如進行大維修，估計每座大廈的維修金額可達至上千萬元，因涉及工程金額龐大，被圍標機會極高，需要審慎處理。
20 座住戶	◆ 豪景商場是否屬於居苑管轄？商場會否考慮興建無障礙通道或電梯？ ◆ 不是。豪景商場是由華懋集團管轄，在過往法團亦有向華懋提出建議商場可參考綠楊坊安裝迷你升降機取代樓梯，惟主導權在華懋方。



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	◆ 為什麼有些車位內會擺放數架電單車在內？ ◆ 因單位屬於業主私人擁有，而地契謹定義車位可擺放機動車輛，未有列明限制停泊數量。
--------	--

頁 | 5

2025 年 11 月 28 日第 22-28 座 2026 年度財政預算案座談會出席紀錄內容摘要

23 座住戶	◆ 假設大廈完整無缺，政府會否發出強制樓宇命令？ ◆ 會，屋宇署會因應大廈樓齡發出相關強制性的樓宇檢驗命令。
23 座住戶	◆ 住戶堅持很多年前，23 座全層經搭棚外牆維修。 ◆ 10 多前的確曾搭棚維修，但當年只是全幢大廈做喉管工程。
23 座住戶	◆ 由哪個部門或人員負責檢討消防系統？ ◆ 本苑透過招標外判合資格承辦商負責檢討消防系統，現時合約為全苑業戶平均分擔價錢共約\$63,000。
23 座住戶	◆ 修樹費用預算\$230,000 是包含多少次修剪服務？ ◆ 修樹工作不屬於保養項目，安排每年進行一次大型修樹(處理約 100 棵樹)，以節省開支成本，觀察到每年修樹有業主批評比較「重手」或錯誤以為「殺樹」，事實為成本的考慮，越若分數次，每次較溫和處理，此預算將以倍數遞增，從而增加管理費加幅壓力。因此管理處會於修樹月份的業主茶敘向業主加強解說。
23 座住戶	◆ 為甚麼第 23 座管理費增幅會比較高及近年每年都增加管理費？ ◆ 由於每座大廈均是獨立財政，同時需要預留維修費作備用。亦基於大廈需要基本儲備，以及大廈樓齡接近 40 年，維修金額都相對以往高。 ◆ 第 23 座曾於 2013 年有過百萬的儲備，惟經歷每年的管理費調整時未有收支平衡，需要動用儲備補貼開支，帳目截至 2025 年底儲備餘下約 60 萬，因此需要平衡儲備跌幅及日常收支而加管理費。
23 座住戶	◆ 查詢大廈管理費是否實報實銷？ ◆ 財政年度於每年 8 月結算，並以過往數據作為基礎預測下一年度管理費，管理費將根據財政預算進行適當調整。 ◆ 按法例作出財政預算及釐定管理費訂價，而所有開支是以實報實銷形式運作。
23 座住戶	◆ D 車場消防喉多塵、天花喉管油漆剝落。 ◆ 會通知車場主任跟進。
23 座住戶	◆ 裝修時間至下午 18:00，如裝修師傅離開，而保安又不在崗位，如何處理？ ◆ 裝修前，裝修師傅手持張裝修證，離開時需要歸還給保安以證明離開，所以保安會追蹤到哪個裝修師傅 18:00 未離開現場。
23 座住戶	◆ 當年豪景花園於 3 期各有一個大閘出入，為何要拆？ ◆ 大閘屬華懋落成時建造，由於大部分樓宇已經出售，不需要再以大閘劃分 3 期樓宇。並且就保養費及塌下風險的因素考慮，多年前法團管委會通過拆除。
24 座住戶	◆ 每個月 31 個垃圾袋太多。 ◆ 每個家庭使用方法不同，以每天使用一個垃圾袋為基本原則。
24 座住戶	◆ 查詢員工於 2023, 2024, 2025 年全年人力資源開支。 ◆ 現場示範登入豪景花園網站 hkgarden.hk，找出及省覽 2023, 2024, 2025 年的財務報表中全苑的人力資源開支支出項目。
24 座住戶	◆ 查詢 2024 年經理人酬金。 ◆ 總計大約\$2,400,000。



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



24 座住戶	◆ 希望法團能代表業主向管理公司爭取再減少經理人酬金。 ◆ 法團持開放態度，會向華懋爭取。 ◆ 席間亦向業戶解說經理人酬金背後管理公司於經理人酬金收取後的成本支出： ◆ 管理公司成本例如 2024 年上旬，屋苑已定義將工程支出超過\$25,000 項目納入維修基金支出，而維修基金的支出是不需支付經理人酬金，所以已經減少經理人酬金支出。 ◆ 而管理公司內部的人力管理費資源支出方面(非列作屋苑支出)：每年大約抽出約\$800,000 用於管理公司員工酌情性花紅，以挽留人材；還有管理公司的勞工醫療保險、醫療福利、強積金供款及行政成本等支出，所以華懋實際經理人酬金不是\$2,400,000。
24 座住戶	◆ 有第 24 座住戶指每月收近\$4,000 管理費，不是物有所值。植物管理差、滅蟲公司工作未如理想、保安月費貴，參考很多其他物業會採用 CCTV 或保安系統以取代保安人手的支出，從而節省開支。 ◆ 植物管理方面：由於花王人手不足，已另外聘請代工做淋花工作。 ◆ 滅蟲方面：前一份合約-碧瑤的確表現較差，所以已於年頭新合約聘用另一間滅蟲公司，業主可多加留意新滅蟲公司工作，如有意見可以再提出。 ◆ 保安公司：會聽取業主意見，研究業主提出美孚新邨的做法(以 1 個保安員看守兩座大廈，以減低保安服務支出)，但重申每個屋苑操作模式不同，各方會盡量聽取業主意見作深層考慮。
26 座住戶	◆ 查詢第 26 座消防門設計使用的裝置 ◆ 目前的設計是使用破玻璃裝置。