



## 第 11 屆管理委員會第 10 次常務會議紀錄

日期：2026 年 1 月 14 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、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 7 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 09 次常務會議紀錄
	管委會通過 2025 年 12 月 14 日第 11 屆第 09 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	追認通過第 2 座 6 樓 F 室主人房、主人房花槽及客廳外牆棚石維修後加工程，基金支帳。（原單棚\$14,760/柏樂、石\$16,695/聯合；後加單棚\$2,820/柏樂、石\$9,275/聯合，全單\$43,550）。
4.2	追認通過第 2 座 10 樓 B 室先搭棚檢查主人房外牆後進行紙皮石維修工程（棚\$9,300/置匯、石\$14,080/聯合，全單\$23,380）。
4.3	通過第 2 座 16 樓 D 室睡房外牆棚石維修工程，基金支帳（棚\$13,400/柏樂、石\$17,490/聯合，全單\$30,890）。
4.4	通過第 2 座 17 樓 D 室睡房外牆棚石維修工程（預算\$15,160 - \$15,900），棚首選柏樂、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
4.5	通過第 2 座 18 樓 C 室睡窗簷及花槽外牆棚石維修工程（預算\$15,800 - \$22,500），棚首選柏樂、石首選聯合。
4.6	通過第 2 座 18 樓 G 室客廳外牆棚石維修工程，基金支帳（棚\$5,400/置匯、石\$9,920/聯合，全單\$15,320）。
4.7	通過第 3 座 5 樓 C 室主人房窗簷、窗台及檢查主人外牆棚石維修工程（預算\$17,760 - \$18,900），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



4.8	通過第 3 座 10 樓 C 室搭棚檢查主人房及客房外牆工程 (預算\$11,600-\$12,520), 首選柏樂、次選置匯。
4.9	追認通過第 4 座 11 樓 D 室主人房及客廳外牆棚石維修後加工程 (原單棚 \$6,900/置匯、石 \$2,900/聯合; 後加單棚 \$4,600/柏樂、石 \$10,920/聯合, 後加單石 \$7,115, 全單 \$32,435)。
4.10	追認通過第 4 座 16 樓 F 室主人房花槽外牆棚石維修工程 (棚 \$3,720/柏樂、石 \$6,280/聯合, 全單 \$10,000)。
4.11	通過第 4 座 17 樓 F 室主人房及客房外牆棚石維修工程 (預算 \$10,000-\$12,600), 首選柏樂、次選置匯。
4.12	通過第 5 座 5 樓 G 室客廳及睡房外牆棚石維修工程 (預算 \$15,800 - \$16,700), 棚首選置匯、石首選聯合。
4.13	通過第 14 座 9 樓 D 室睡房窗台冷氣機外牆棚石維修及睡房窗台階後加工程 (預算 \$18,000-\$20,100), 棚首選柏樂, 石首選聯合。
4.14	追認通過第 16 座 23 樓 C 搭棚檢查及外牆棚石維修後加工程 (原單棚 \$11,300/柏樂, 後加單石 \$12,520/聯合, 全單 \$23,820)。
4.15	通過第 16 座 24 樓 D 室客廁窗簷頂外牆棚石維修工程 (預算 \$11,300-\$11,680), 棚首選置匯, 石首選聯合。
4.16	通過第 18 座 4 樓 B 室主人房花槽頂藍磚外牆棚石維修工程 (預算 \$12,240-\$15,300), 棚首選柏樂, 石首選聯合。
4.17	追認通過第 18 座 14 樓 C 室主人房花槽藍磚外牆棚石維修後加工程。(原單棚 \$5,850/置匯、石 \$2,900/聯合; 後加單棚 \$2,250/置匯, 全單 \$11,000)。
4.18	通過第 19 座 11 樓 C 室主人房外牆棚石維修工程 (預算 \$9,900-\$10,300), 棚首選柏樂, 石首選聯合。
4.19	通過第 19 座 12 樓 C 室主人房外牆棚石維修工程 (預算 \$11,820-\$13,700), 棚首選柏樂, 石首選聯合。
4.20	通過第 20 座 23 樓 D 室主人房外牆棚石維修工程 (預算 \$24,520-\$26,600), 棚首選柏樂, 石首選聯合。
4.21	通過第 24 座 2 樓 B 室主人房窗簷、冷氣機台外牆棚石維修工程 (預算 \$14,540-\$16,460), 棚首選置匯, 石首選聯合。
4.22	通過第 6 座維修天台升降機房天花工程:
a.	第 6 座維修天台升降機房天花工程期間 (共 3 個工作天), 由原廠保養承辦商派人員於現在監工及支援 (耀天/\$14,400)。
b.	第 6 座維修天台升降機房天花補士波令工程, (勝記/\$29,800)
	<i>*a+b 合共\$44,200</i>
4.23	通過於第 13 座地面安裝 CCTV 工程, 入全苑帳 (安高/\$25,780)。 <i>*安高為本苑保安系統合約保養承辦商</i>
4.24	通過於第 13 座地下外圍 E 及 F 單位天井位置更換地磚工程 (聯合/\$12,000), 是項工程共接獲以下 8 份報價: 1. 聯合 (議價後 \$12,000)、2. 三興 (議價後 \$12,300)、 3. 海龍 (\$15,000)、4. 勝記 (\$16,800)、5. 萬麗 (\$24,888)、 6. 文氏 (\$28,000)、7. 啟豐 (\$45,000)、5. 為你 (\$48,000)



# 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



4.25	通過第 15 座 C 幢 4 樓 2 室客廁外牆維修污水喉工程： a. 外牆搭棚 (置匯/ \$8,500)。 b. 維修客廁外牆污水喉代工費 (胡聰/ \$5,300)，本苑 4 家實量實度代工承辦商標準報價如下： 1. 胡聰 (\$5,300)、2. 聯合 (\$5,400)、3. 俊浩 (\$5,800)、 4. 三興 (\$8,100) <span style="float: right;">*a+b 合共\$13,800</span>
4.26	通過第 14 座 A 至 F 單位外牆紅外線勘察服務 (BDC/\$10,800)，是項服務共接獲以下 9 份報價： 1. Stranger Asia (\$9,000)、2. BDC (議價後\$10,800)、3. 思遠 (\$15,800)、 4. 綜建 (\$16,000)、5. 輝固 (\$18,000)、6. 進科 (\$25,000)、 7. 納思 (\$30,000)、8. The Lab (\$38,000)、9. 威而遜 (\$78,000) <span style="float: right;">*最低標的 Stranger Asia 報告樣本未能符合標準</span>
4.27	通過第 15 座 A 至 F 幢外牆紅外線勘察服務 (科達 FT/\$6,000)，是項服務共接獲以下 9 份報價： 1. 科達 FT (\$6,000)、2. 進科 (\$14,000) 3. Stranger Asia (\$21,000)、 4. BDC (\$24,000)、5. 輝固 (\$25,000)、6. The Lab (\$30,000)、 7. 思遠 (\$37,100)、8. 納思 (\$60,000)、9. 威而遜 (\$78,000)
4.28	通過第 17 座 A 至 D 單位外牆紅外線勘察服務 (科達 FT/\$8,000)，是項服務共接獲以下 10 份報價： 1. 科達 FT (\$8,000)、2. Stranger Asia (議價後\$11,500) 3. BDC (議價後\$11,800)、4. 綜建 (\$13,000)、5. 思遠 (\$16,800)、 6. 輝固 (\$23,000)、7. The Lab (\$30,000)、8. 納思 (\$30,000)、 9. 達科 (\$48,000)、10. 威而遜 (\$78,000)
4.29	通過第 18 座 A 至 D 單位外牆紅外線勘察服務 (科達 FT/\$8,000)，是項服務共接獲以下 10 份報價： 1. 科達 FT (\$8,000)、2. Stranger Asia (議價後\$11,500) 3. BDC (議價後\$11,800)、4. 綜建 (\$13,000)、5. 思遠 (\$16,800)、 6. 輝固 (\$23,000)、7. The Lab (\$30,000)、8. 納思 (\$30,000)、 9. 達科 (\$48,000)、10. 威而遜 (\$78,000)
4.30	追認通過第 21 座跟進檢查消防上水系統工程 (唯一/\$11,000)，是項服務共接獲以下 3 份報價： 萬安 (\$8,000)、2. 東源 (\$11,500)、3. 唯一 (議價後\$11,000) <span style="float: right;">*最低標的萬安工期未能配合，故揀選次低標唯一</span>
4.31	通過第 22 座地下外圍更換地底廚房去水喉 (連工包料) 工程 (三興/\$24,500)，是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 三興 (議價後\$24,500)、2. 聯合 (\$31,000)、3. 海龍 (\$88,000)、 4. 為你 (\$99,600)、3. 萬麗 (\$180,000)
4.32	取消
4.33	取消
4.34	通過 C 車場 B 梯 3 樓管道房更換沖廁水喉及修補地台工程 (勝記/\$15,000)，是項工程共接獲以下 6 份報價： 1. 勝記 (\$15,000)、2. 海龍 (\$18,000)、3. 三興 (\$23,000)、



# 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. 偉保 (\$23,800)、5. 啟豐 (\$38,000) 6. 萬麗 (\$45,000)
4.35	通過 A,B,C,D 車場地牌油漆物料訂購 (集成/\$11,000)，是項採購共接獲以下 4 份報價： 1. 集成 (\$11,000)、2. 永祥 (議價後\$11,350)、3. 萬昌五金 (\$12,475)、 4. 雷朋 (\$12,650)
4.36	通過第 27 座地下電掣房 WR2 執修服務 (俊浩/\$43,600)，是項服務共接獲以下 3 份報價： 1. 俊浩 (\$43,600)、2. 胡聰 (\$56,000)、3. 聯合 (\$63,000)
4.37	通過第 28 座地下電掣房 WR2 執修服務 (俊浩/\$22,700)，是項服務共接獲以下 3 份報價： 1. 俊浩 (\$22,700)、2. 胡聰 (\$36,000)、3. 聯合 (\$41,000)

<b>5.</b>	<b>匯報豪景花園首宗養狗禁制令個案</b>
5.1	<p>有關第 19 座 1 樓單位因其飼養狗隻 (共 3 隻) 的氣味問題，長期滋擾鄰居，管理處屢次勸喻及警告後仍無改善，法團於走完所有屋苑可能的程序後仍未獲狗主回應，故決定入稟土地審裁法庭申請禁制令。案件最終於 2025 年 12 月 29 日審結，屋苑獲得勝訴，法院頒令強制該業戶將狗隻全部移離屋苑，並須支付相關訴訟費用，此案成為本苑首宗養狗禁制令案例。以下為有關個案始末：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➢ 自 2019 年起多次接獲住戶投訴 19 座 1 樓某單位傳出狗吠聲滋擾，管理處於 2019 年至 2021 年期間多次確認有確實個案，並先後發出管理處信函及由律師行分別於 2020 年及 2021 年發出兩次警告信 (每封 \$850)，惟滋擾情況仍然持續。</li><li>➢ 至 2022 年，律師行提交禁制令申請報價 (HK\$38,000)，並於同年 5 月獲常務會議通過先向有關業戶發出警告，如未有正視才正式啟動申請禁制令的程序，同月「禰氏律師樓」亦向該業主發出第三封律師警告信。惟 2023 年屋苑仍持續收到狗吠聲滋擾個案，管理處遂於 2023 年 2 月常會中議決向 19 座 1 樓某單位業主正式提出禁制令申請，並於同月 24 日發出最後通知信，要求遷走狗隻。</li><li>➢ 至 2025 年 2 月管理公司向律師行提交相關文件，同年 6 月再收到鄰居投訴單位傳出狗隻氣味，7 月律師行通知案件已向土地審裁處申請排期。9 月首次聆訊時該業主缺席，案件延至 12 月 29 日再次聆訊。</li><li>➢ 該次 19 座 1 樓某單位業主出席聆訊並反對支付 \$38,000 訴訟費，交由法庭裁定。其後審裁處於席前聆訊中裁定該業主須於 2026 年 1 月 19 日或之前將狗隻遷離單位及屋苑範圍，並需支付 \$26,000 訟費，同時撤銷對第一及第二答辯人的訟費命令。管理處其後確認狗隻已於 2026 年 1 月 11 日遷離單位，並於 1 月 23 日收到該業</li></ul>



# 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



		主繳付的 \$26,000 訟費，事件正式結束
5.2		法團重申，歷屆屋苑養狗問題，大廈公契有不准養狗的條文，但本苑近年接獲養狗投訴而去信警告，有業戶不自律及不理會的個案有所增加，因此本屆第1次常務會議上，經商議及檢討後重新製定指引，對於犬隻對鄰舍安全或環境衛生構成滋擾的個案會作優先處理，包括管理處在接到投訴並查明屬實後採取的行動，包括發出三封警告信的處理流程，如違規業戶仍然不合作，始會行使入稟土審庭的最後手段。
5.3		陳經理強調，管理處亦會以此個案進行宣傳，希望告誡業戶注意，因為一旦養狗投訴引致被訴諸法庭，業戶可能面對罰款、訟費、其狗隻被下令強制移離甚至導致屋苑蒙受損失等後果。
5.4		是次法庭判令敗訴業戶需支付訟費\$26,000，惟屋苑聘請「禰氏」處理此案支出為\$38,000，即屋苑需墊支\$12,000。陳經理指由於案件涉執行大廈公契工作，故建議入全苑帳而非由第19座承擔，委員同意。至於差價是否可向敗訴業戶追討的問題，陳經理查詢法律意見後，表示法庭判令為最終結果，現行機制上無法再追討差價，惟可以今次判例的經驗，日後如遇同類案件時，可作為法律服務報價的參考。
5.5		主席補充，現時管理處並不會主動指示保安或啟動保安攝錄器材以搜集資料，只會在收到投訴後始會翻查相關錄像，證實投訴成立後始會繼續跟進。至於亦有業戶傳言將藉此個案驅逐屋苑內所有狗隻，主席表示今次案例屬於個別事件，一刀切的說法並非事實。

<b>6.</b>	<b>匯報豪景花園《平等機會委員會》無障礙通道投訴個案</b>	
6.1		早於2017年，一業戶就第3座地下升降機門與大堂地下需經數級樓梯，對輪椅使用者及其他有需要人士構成不便，因而向平機會作出投訴。及後管理處在第3座大堂加設如斜台板等輔助器材，之後業戶主動撤消投訴。近日再次接獲「某座」（根據平機會指不現階段為保密，不能披露投訴人及被投訴座別的資料）業戶向平機會作出大廈無障礙設施不足的相關投訴。
6.2		陳經理表示，本苑大部分樓宇在落成時，相關法例尚未生效，因此當時的設計未有加入無障礙設施。若現時需要加建，須按「用者自付」的原則處理。各座的工程費用會因應不同因素而有所差異，包括地形規劃、設施的實際位置、工程規模及難度等；同時亦可能需要額外聘請顧問公司進行可行性研究及提供規劃協助。由於相關開支需由該座業戶共同集資，管理處過往已針對個別有業戶提出加建無障礙設施的座別主動派發問卷調查。若該座有過半業戶支持，便可啟動「主動籌備」程序，並在每一階段均須取得業戶主流意願後方可進行下一步工作。
6.3		根據最近期1月7日「某座」已收回問卷，但暫未達通過的門檻。而個別業主向平機會投訴，平機會將以《殘疾歧視條例》為依據介入，故管理處在該座的角色將由「主動籌備」變成「被動」。
6.4		平機會介入後，已發信向屋苑確認立案及闡述有關法例，稍後會進行調查及安排投訴人與屋苑進行調解，希望取得共識。由於工程費用需要該座業主集資，而法團無法代表該座居民做決定。因此最終可能會現平機會協助



# 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



	<p>投訴人進行民事訴訟，屋苑如敗訴則要強制執行增建無障礙設施的命令。陳經理補充，根據法例，一旦進入法律程序，屋苑敗訴機會極高。</p>
6.5	<p>法團已授權陳經理代表屋苑，就此個案擔任調解人。在雙方正式展開調停前，管理處會盡量安排可移動的臨時輔助設施，以方便有需要的住戶使用。</p> <p>此外，一旦解除「禁止公開相關座別資料」的限制，管理處將立即於該座張貼告示，通知全體業主，以確保資訊透明，讓業戶及時掌握最新進展。</p>
6.6	<p>法團對事件保持關注，有更新或進展會繼續討論。</p>

<b>7.</b>	<b>跟進優化升降機資助計劃及相關事宜</b>
7.1	<p>本苑 41 部已完成優化安全設備的升降機上訴申請市建局資助一事，陳俊華律師事務所較早前已向市建局發出第三封信函，重申指出新舊標書雖然用所用字眼不同，但實際二者原意相同的法律意見。對此市建局已作口頭回覆，對於最終申訴成功表示樂觀。</p>
7.2	<p>第 1 至 6 座及第 26 座 1 號機共 13 部升降機的更換工程，目前仍在等待物料到貨。相關工程物料預計於農曆新年後、約 2 月底至 3 月初抵達。物料到貨後，會立即召開工程會議，確定完整的施工時間表，包括各座的施工次序等安排。</p> <p>此外，施工期間每座大廈僅會保留單數層或雙數層的一台升降機提供服務，長者及行動不便的居民出入或會受到影響。市建局安排「東華三院」並委託「香港政策研究有限公司」提供外展服務予有需要業主申請。</p>
7.3	<p>有關第 26 座由業主自行發起更換不包括在今次資助計劃內的該座 2 號升降機一事，換機方案已於業主大會通過，而揀選承辦商亦在去年 12 月 9 日已達到全座半數業主回覆的門檻。全座 42 戶有 21 戶回覆，其中 20 戶揀選「星瑪」及 1 票揀選「日立」，至於物料配套方案最高支持的選項組合 (B1-B8+B.02+B.04 項) 共獲 15 票，令換機工程可以落實。管理處已發通告通知業主，將按業主主流意願代其執行換機工程的決定。</p>
7.4	<p>承辦商和機身配套方案揀定後，需要盡快安排集資，以啟動簽約及訂資的流程，集資時間表方面，共分 4 期進行，第 1 期為 2026 年 1 月 (30%)、第 2 期為 2 月 (30%)，至於第 3、4 期集資日期待定。至於總工程費為 \$825,000，每戶須分攤 \$19,643。</p>
7.5	<p>會上法團正式通過第 26 座業戶自行揀選「星瑪」為承辦商、升降機設施配套 (B1-B8+B.02+B.04 項目) 及後續的集資安排。法團重申：更換第 26 座 2 號升降機純為該座業主的自發項目，法團和管理處於此事將是協助性質，一切按大多數業主意願辦事，不會參與任何決定。至將今次會上所有決定法團僅為代行，但具有法律約束力。</p>
7.6	<p>陳經理補充，雖然項目獲得過半數業主支持落實，但可能仍有未有留意或不知情的業主存在，如在集資後有人反對或挑戰此決定，不排除會再辦一場業主解說會。</p>
7.7	<p>有關「中電綠適樓宇基金」一事，已通知能源顧問、購買保險及進行後續工作。另因早前有業戶就此項目向民政署作出投訴，故管理處亦會將整個</p>



工作進度告知署方聯絡主任。

<b>8. 跟進 EV 充電易資助計劃</b>	
8.1	按環保署資助計劃，於業主大會通過聘請的顧問「域合」指，因車場配套不足無法建設供電系統，現考慮改建商場垃圾房為火牛房，供電予4個停車場作為替代方案，但當中涉及改變土地用途一事，管理處須於主要顧問公司「域合」以外，另行聘請「朱倫建築測量」負責土地測量部份的顧問研究及撰寫可行性報告。兩家公司已於12月17日召開了首次啟動工作會議，初步作相互溝通和協調。
8.2	會議結果最主要是訂立以下4項工作的時間表：
a.	2026年1月：「朱倫」完成相關可行性報告草稿並提交給「域合」；
b.	2026年2至3月：由「域合」製備可行性報告後，設計先交「中華電力」，獲得供電系統設計審批；
c.	2026年4至5月：由「域合」人則「屋宇署」審批；
d.	2026年6至7月：由「域合」正式圖則提交予「環境保護署」審批。
8.3	現時顧問費用約70萬元，已包括在總資助額1,500萬元之內，由於環保署亦同意本苑安裝充電設施為全港最複雜的個案，先天條件或未能滿足建設要求，加上即使找到合適方案，但造價估計遠超資助額，故最終計劃未能實行的機會存在，因此相關顧問費用無論落實與否都毋須屋苑退還。陳經理則表示即使最終計劃告吹，電動車車主仍有其他替代方案可供選擇。

<b>9. 各小組事務報告</b>	
<b>9.1 財務小組</b>	
a.	有關第3座有一業戶未有繳交更換升降機集資費用，屋苑向小額法庭提告，共於2025年12月10上庭聆訊，庭上該業戶反控告屋苑並索償\$75,780精神損失賠償。經初步審理後法庭指示管理公司須於2026年2月11日前提交供詞及相關證明文件予法庭及被告，而被告(3座業戶)須於4月8日前提交供詞，及後屋苑須在6月3日前回應對方的供詞，案件排期至10月26日正式審理。
b.	較早前接獲「華懋」財務部通知，屋苑其中一個收取管理費自動轉帳的「滙豐銀行」戶口遭到凍結；管理處向「滙豐」了解後，得悉是因2025年時管理處未有回覆銀行4次例行查詢所致。管理處及後翻查信件紀錄，卻未有發現「滙豐銀行」所述的4封信函。陳經理對於銀行在未有任事通知便把戶口凍結的做法感到震驚。由於性質嚴重，已對本苑財務運作構成重大影響，包括自動轉帳失效及支票無法兌現等。因此他已親身到民政署，就未收過銀行任何相關信件作出宣誓，並已向保險公司報備。



# 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



c.	此外，主席亦以帳戶有效簽名人身份，去信「滙豐」總行投訴，並將投訴信副本抄送至金管局、立法會金融界陳振英議員及黃啟進區議員辦事處。信中要求「滙豐」在 7 日內解凍戶口，3 日內回覆原因，屋苑保留追究損失的權利等。另要求將來有專責客戶經理處理本苑帳戶，如遇凍結戶口前應預先通知，如有相關信件須以雙掛號信寄出，惟至今仍未收到回應。
d.	保險個案 1：去年 12 月一名司機駕車意外撞毀第 28 座垃圾桶，涉事司機已賠償\$800 結案。
e.	保險個案 2：第 21 座 1 樓單位指管理處於去年 12 月 22 日於該座進行天花防漏工程後，導致單位廚房及兩個房間的喉管全塞一事感到不滿，並保留追究責任及追討損失的權利。個案已轉交公證行處理，但暫時未有報告。
f.	有關第 1 至 6 座升降機集資，第 5 座一單位因欠交全數 4 期集資費而被入稟，惟業主在集資通告發出前已經破產，單位已被釘契及頒布了破產令，現時由銀行接管。由於情況特殊，管理處已向「禰氏」徵詢如何進行後續追討行動的法律意見，「禰氏」回覆指這類個案屋苑無法進行釘契。然而管理處過往曾有類似案例但成功再釘契。經商討後，委員最終決定指示「禰氏」按正常程序申請釘契，似保障屋苑權益，然而如最終未能成功，則或會有 3 千餘元的損失。

## 9.2 工程小組

a.	管理處因去年底未能趕及完成全苑升降機保養服務合約的標書，故與三家現保養商協議延約 3 個月至今年 3 月底。新的標書及招標已告完成。三家承辦商亦已入標。																												
b.	主席指出，由於第 1 至 6 座即將更換新升降機，一旦安裝完工，保養工作即由「日立」接手，屆時原保養商「耀天」需要退場。管理處指「耀天」已得悉此安排，合約亦會加入提前解約條款，惟由於未知確實日期，故程序上仍按照正常兩年合約進行。																												
c.	標價方面，管理處指，過往三家承辦商分工清晰，一直只為本身代理品牌出標。但今原本只承接第 1 至 6 座及 A 車場的「耀天」，在標書中提供全苑全包的特平保養方案，價錢遠比另外兩家原廠承辦商為低，以下為三家承辦商的標價分析如下：																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th> <th>保養座別</th> <th>機數</th> <th>標價</th> <th>較現合約增幅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">耀天</td> <td>第 1 至 6 座</td> <td>12</td> <td>\$1,008,000</td> <td>無增加</td> </tr> <tr> <td>A 車場</td> <td>1</td> <td>\$84,000</td> <td>無增加</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">其士</td> <td>第 7 至 14 座</td> <td>16</td> <td>\$2,027,520</td> <td>7.98%</td> </tr> <tr> <td>第 27-28 座</td> <td>4</td> <td>\$640,320</td> <td>7.93%</td> </tr> <tr> <td>星瑪</td> <td>第 16 至 26 座</td> <td>22</td> <td>\$2,974,664</td> <td>12.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>*耀天亦有為其他過往並非由其保養的座別出標，全苑總價 462 萬元</i></p>	承辦商	保養座別	機數	標價	較現合約增幅	耀天	第 1 至 6 座	12	\$1,008,000	無增加	A 車場	1	\$84,000	無增加	其士	第 7 至 14 座	16	\$2,027,520	7.98%	第 27-28 座	4	\$640,320	7.93%	星瑪	第 16 至 26 座	22	\$2,974,664	12.9%
承辦商	保養座別	機數	標價	較現合約增幅																									
耀天	第 1 至 6 座	12	\$1,008,000	無增加																									
	A 車場	1	\$84,000	無增加																									
其士	第 7 至 14 座	16	\$2,027,520	7.98%																									
	第 27-28 座	4	\$640,320	7.93%																									
星瑪	第 16 至 26 座	22	\$2,974,664	12.9%																									
d.	委員認為「耀天」報價吸引，但需進一步了解如何接手過往非其代理品牌機種的實際操作，故指示管理處相約「耀天」於 1 月 30 日晚見標。																												



e.	第 28 座地底喉管更換工程，食水喉、廁水喉連同廁水掣，以及消防喉連消防掣均已完成更換及接駁工程，現已全部竣工並解除封閉措施。原估算工程費用為 \$606,260，經實際量度及結算後，最終工程費用為 \$494,270。
f.	接上個常會法團商議後為避免第 21 座大堂天花打針工程及裝拆假天花工程，由兩間承辦商進行，或會產生爭議情況，指示工程部將兩單工程合併計算金額重新計算，計算後費用如下： 原分拆工程(方案一) 打針及拆舊有天花： 1. 三興 (\$37,000)、2. 聯合 (\$32,000) 裝回天花： 1. 三興 (\$28,000)、2. 聯合 (\$54,000) 合併工程(方案二) 打針及拆舊有天花： 打針及拆舊有天花+裝回天花： 1. 三興 (\$65,000)、2. 聯合 (\$85,000) 最終委員同意工程由同一間公司處理較為理想，並揀選由三興承接兩項工程，第 21 座天花灌漿 (打針) 工程已完成並無出現漏水情況，稍後將安排安裝假天花。
g.	第 21 座 27 樓水錶房更換食水喉連閘制，工程已完成。
h.	第 24 座 1 號升降機修補井底工程已經完成。
i.	洗水缸服務合約將於 3 月底到期，管理處將安排新合約招標事宜。
j.	紅外線探測大廈外牆工作繼續進行中，目前只餘數個座別仍未進行，預計 3 月內會全部完成及收到報告。
k.	有關 2026 至 2027 年度本苑實量實度竹棚項目及紙皮石項目兩項招投標，由於第 1 次未達法定例 5 間的門檻，須進行第 2 次招標，惟因大埔火災或涉及搭棚安全問題，故主席要求再修訂標書上的部份條款及釐清法例法規，故將再續多一輪招標。管理處與現承辦將舊約延長至今年 6 月 30 日。由於現時相關法例不斷有改動，而棚和石兩個項目關係密切並互相影響，管理處建議再觀察多一段時間，待農曆年後才再次發出兩份標書。
l.	現時顧問公司「雅斯」正在服務範圍對第 12, 19-21 座別進行初步及前期工作。
m.	而有關建造無障礙通道顧問合約期已屆滿，需招標再聘請新顧問公司按有需要座別研究及進行設施設計，預計費用涉為數萬元。
n.	陳經理補充，第 12 座確定無障礙通道設計方案的問卷，暫時回收率僅為 26.5% (37 戶)，仍未達半數的門檻，管理處會繼續收集回條。 <i>*雖然只有單一方案但仍需業主同意確認，以免日後落實集資時引起爭議。</i>
o.	第 19 至 21 座的無障礙通道均有 2 個設計方案供選擇，且全部回覆率均超過半數，第 19 座 51.7%(方案一)、20 座 52.6%(方案二)及 21 座 57.8%(方案二)。 參考十年前於第 7 至 9 座採納方案一時(正門大斜台)，被指外觀不佳，最後施工期間被推翻使用另一方案，浪費額外時間及金錢。現特別向 19 及 20 座業主發出問卷補充資料，加入電腦模擬圖，讓業主掌握設計成品的效果，提供時間讓業主再三考慮，預計下次常會正式確定第 19 至 21 座的無



障礙通道方案。

### 9.3 康樂及環境衛生小組

- a. 1月6日召開康樂小組會，會上決定2月22日年初六的活動晚上續辦盆菜宴，並已取得去年承辦的「悠田」和另一家「南苑」的報價，分別為每圍標準菜單\$1,600及於\$1,368。委員指去年「悠田」的食物質素一般，商議後決定揀選「南苑」，並會每圍加12隻鮑魚（單價每隻\$30），管理處會嘗試要求減至意頭價\$1,688。
- b. 預留一些公家席，當作委員和員工的開年飯，包括法團1圍及管理處員工2至3圍（視乎當日休假的同事會否有興趣回到屋苑參與）。
- c. 今年亦會繼續聘請司儀現場及歌手獻唱。價錢為3小時\$6,000包音響設備，委員無異議，管理處將向娛樂公司索取藝人表演片段後再揀人。至於開席時間，委員認為晚上6時開始較合適，活動預計可在8時30分完結。
- d. 舞龍獅節目今年繼續聘用「毅勇」，規模維持1龍5獅及有梅花樁採青表演，其團隊人數約25至30人。利是預算方面，拜神主禮人一封\$300、燒臘師傅2封共\$200、點睛6封共\$300、掛紅6封共\$300、舞獅員工30封共\$1,500及各大廈舞獅採青32封共\$3,200。
- e. 燒豬今年訂購8隻（每隻豬附一隻雞），暫時雖未有確實報價，但估計與去年相約。另也會將現場派送已拜神的柑橘果品。
- f. 大除夕天后廟祈福及活動當日拜神將採用最大號的香燭，委員指示管理處安排訂購。
- g. 當日財神派禮物環節，由去年派糖果改為吉祥小馬公仔（數量500隻），以增加現場歡樂氣氛，經淘寶購買。
- h. 2月16日大除夕晚上上香祈福吉時為11時，主席表示希望參與委員早半小時到時集合。當晚法團亦會代表屋苑添香油\$1,000。
- i. 接獲「維他奶」來信，希望可在第2座邨巴總站旁設置一台飲品售賣機，發售其新產品，屋苑可分得每月銷售額的30%為利潤。委員對這既能給予居民多一選擇，亦能為屋苑創造收入的合作表示歡迎，然而該位置已經擺放了4台飲品銷售機，未必適合再增加，故指示管理處向對方反建議改為擺放於商場側。
- j. 「菜鳥智能櫃」提出再續2年合約至2028年1月14日，惟每月租金由\$2,200減至\$2,000。委員理解「菜鳥」或因使用率較低而要求減租，由於這屬惠民設施，故不介意略減收入，同意續約。
- k. 「小童群益會」來信，希望於本苑派發宣傳單張。過往同類個案屋苑會收取派發方\$1,400費用，但因「小童群益會」屬公益團體，管理處建議豁免此費用，委員同意，但條件為只准其將宣傳品擺放於大廈大堂等位置供居民自取，屋苑不會代其派發。
- l. 管理處匯報去年流感疫苗統計數據：2025年11月21日「劍苗」共213針，由於該機構自行向官方申領費用，故無從得知服務使用者的詳情；至於12月5日「拿打素」則為62針，其中15針為收費，47針為資助。
- m. 2025年屋苑將借用各大廈電力供公共設施使用的年度電費回撥數據：A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



場\$1,003.67、B車場\$5,753.01、D車場\$7,060.99、第2座\$6,432.67、第9座\$129.11、第17座\$4,797.00、第21座\$1,324.89、第24座\$4,085.33、商場\$133.72。

n. 至於 2025 年因充電車位使用衍生由車場回撥予屋苑總額為\$783,015.48，由於數額較大，去年開始已改為每月結算。

o. 由環保署資助的 6 部廚餘機，在與署方溝通後，預計在農曆年後安排安裝，安裝後每台機都會加裝帳篷上蓋。另署方屆時會派專人到來，向居民介紹該機的正確使用方法，為期 3 天。委員表示希望可以安排連續 3 天而非分拆開 3 個不同日子，管理處會就此與署方商討。

## 9.4 保安及交通小組

a. 去年 11 月 26 日第 27 及 28 座因進行 WR2 電力檢測時因保安公司「正誠」安排失當，未有為停電期間將庫存的臨時照明燈具取出使用，出事後當值主管未有意識事態嚴重而沒有即時處理，最終導致業戶投訴，管理處須立即另購 24 支燈具應急，涉款五千餘元。事後向保安公司投訴要求交代，並負責購買燈具的全數開支，並按合約扣除主管、副主管及培訓經理疏忽職守的罰款，各項總數合共\$19,632。

「正誠」回覆辯稱去年中接手本苑保安合約時，未有簽收該批燈具，換言之並不知悉這批燈具的存在，因此要求豁免所支付新購燈具費用。至於疏忽職守罰款，「正誠」指事發時保安主管正在處理一宗個案（已核實），因此未及處理，至於訓培經理則不在合約之內，屋苑無權作出處分，但承認副主管表現未符理想。

b. 管理處核實情況後，法團同意保安公司論據，故撤銷燈具費用、主管及培訓經理的罰款，只保留副主管罰款\$2,328。另亦已重新安排燈具的交付及簽收程序。

c. 近期保安服務表現仍有待改善，並接獲多宗業戶投訴。包括沒穿整齊制服、當值時睡覺等，管理公司已即時向「正誠」反映及作出相應處分。另培訓經理於夜更當值巡查時發現 3 宗當值時睡覺個案。根據協議，由保安公司跟查發現睡覺情況及向管理公召匯報後不作罰款，但涉事隊員將會被紀錄，如有再犯將強制調離本苑。

d. 因應大埔宏福苑火災，保安公司於 12 月 20 日於第 1 座舉行了一次隊員小型防火演習，內容主要是模擬火警發生時主管練習如何安排及指導居民疏散的流程，並重新檢視及所有大廈走火通道的位置與狀況。

e. 12 月份充電車數據，共錄得\$6,022.74 利潤。

f. 12 月份共鎖車 14 部，開鎖費收入\$4,480。

g. 有委員問及如何處理屋苑內壞車問題。管理處回覆指如車輛因壞車而於屋苑路面違泊，保安將按程序進行扣鎖，如及後車主適時安排拖車拖走，證實確為壞車，違泊為逼不得已，這種情況可豁免解鎖費。

h. 接上月常會地政署來信，指收到投訴，A 車場 3 樓有「個別私人車位內存放雜物」，要求屋苑根據大廈公契採取行動，就「私人車位內」的雜物問題，政府部門未有主動執法。管理處就處理此事的權責問題徵詢法律意見，「禰氏」律師行回覆，指先確認該違規業戶身份是涉事車位的業主抑或租戶，另亦指管理公司根據公契雖有權管理雜物問題，但不具備將「私



# 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



		人車位內」雜物丟棄的權力。 而處理「公眾地方」雜物問題，管理處已發出通告及對「公眾地方」雜物張貼警告，確保在丟棄前已充份警告及通知，並有拍照紀錄，稍後會將相關資料補交予「禰氏」尋求進一步法律意見。
	i	接獲第7座業戶來信讚揚座頭保安員服務。

<b>10.</b>	<b>匯報每月業主茶敘情況</b>	
	10.1	12月業主茶敘已於19日進行，主要公布一項對本苑管理服務的客戶滿意度問卷回覆結果，是次問卷調查共接獲307份回條，佔屋苑業戶比例10.89%。 <i>*是次會議記錄夾附業主茶敘包括客戶服務問卷調查的內容。</i>
	10.2	調查結果表示非常滿意的31戶、滿意182戶、一般25戶、不滿意15戶及非常不滿意4戶。至於業戶關心的項目主要分布則為屋苑設施/維修(58)、保安系統/服務(38)、車場/交通/鎖車(33)、清潔(31)、養狗(30)、客戶服務(23)、邨巴(5)、園藝(5)及商場(2)。陳經理表示已於茶敘會上已就上述議題向業主報告及即場解說。
	10.3	由於近日社會高度關注防火議題，茶會當晚亦有退休消防員的業主列席，向街坊灌輸防知識及分享消防安全，陳經理指這類交流對街坊很有裨益。
	10.4	有關是次茶敘的會議記錄及上述問卷結果，可參閱附件。下次茶敘會日期為1月24日(星期六)下午3時舉行。

<b>11.</b>	<b>其他事項</b>	
	11.1	1月19(第1至14座)及20日(第16至28座)全苑將由消防設備承辦商「唯一」進行消防警鐘測試，屆時「唯一」會派出3名師傅到場，而屋苑會派保安全程跟進錄影，以確保每一台警鐘都運作正常，物業主任亦至少須跟進一座大廈，以熟習防火警報系統運作。另期間大廈火警鐘將間歇性發出鳴響，管理處已發出相關通告。 <i>*第15座不設消防警鐘</i>
	11.2	初步方案為演習當日模擬有火警發生，大廈需要疏散，居民須跟隨一條既定撤離路線至指定集合點，隨消防人員外，屋苑保安亦會加入協調，而演習後在集合點緊接舉行防火講座。管理處於相關通告中亦會提供走火路圖線圖。所有細節安排將須與消防處作進一步溝通。
	11.3	有第15座業戶提出要求在大廈加裝防火警鐘，然而由於其樓宇為4層高低密度設計，每座僅得8戶，安裝一套警鐘或煙霧感應系統成本極高昂，而現時樓層均已安裝滅火筒。陳經理表示現時屋苑物聯網系統已能監察情況，可考慮採用加裝聯繫到保安控制室的消防標準同等規格的煙霧警報器作為平價代替方案。
	11.4	消防處正安排派員到屋苑進行走消防演習，並舉辦消防講座，日期暫定2月2至5日，由於屋苑規模大，須分區域進行，整項活動預計為期4天。管理處指演習及講座均為免費，消防亦會安排業主體驗滅火流程，如啟動樓層手動火警警報(Break glass)和操作消防滅火喉轆等。 演習涉及每座大廈事前暫停消防水泵、啟動消防警鐘、還原大廈系統至原有狀態，合共28座大廈預算5萬元，安排報價及委託物色合資格消防承辦



# 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



	商處理。
11.5	地政署來信，指接獲投訴A車場地下有車位業主在車位內擺放雜物、吸煙及隨地丟棄煙蒂。陳經理指會將處方來信轉交被投訴人。主席指有署方要求屋苑執行公契，然而屋苑公契卻不具備執法的權力，署方就此問題作出回覆，指如法團提出集體投訴，署方方可進行大規模打擊行動，但作為法團或管理公司，主動提出這類業戶於其私人物業範圍內的行為作出訴求並不恰當，故現階段只能將資訊交予被投訴人，希望對方有所警惕及自律。
11.6	解答業戶意見/投訴/求助： a 第15座業戶建議利用A車場天台空地改建為多用途球場康樂設施，管理處已回覆其建議已納入屋苑未來優化計劃，且已有財政預算。
11.7	屋苑去年與保安承辦商「正誠」簽約時，對方承諾會附贈屋苑一條電車充電樁（快叉），作為合約增值項目。最近保安公司通知指有關安排已準備就緒，稍後可派其承辦商「俊浩」到來安裝，預計農曆新年後可以展開工程。而該充電樁預設兩組叉頭，一組為屋苑保安車專用，另一組則開放多業戶租用，管理處將與「安高」商討相關使用的技術性問題。
11.8	有關多年前本苑居民向政府爭取於對出行人一橋加裝升降機一事，如今升降機已經完工啟用，為事件劃上句號。
11.9	有委員提出管理處有太多職員出席常務會議的問題，陳經理回應指只會因應議程，才會要求其職責範圍需要討論及報告的事項來決定職員是否需要列席，同時亦希望透過會議讓委員認識各員工，而員工多些機會參與法團會議，亦有助其加深屋苑事務的了解，從而提高工作效率及歸屬感。其中兩位工程主任因須向委員講解的內容較為專業，而高級物業主任因須支援兩位經理日常工作，故安排為常規出席職員。
11.10	陳經理強調職員出席會議不會有薪津，只會獲得補鐘休息安排。委員了解情況後，同意日後常會繼續由管理處安排有需要的同事列席。

12.	下次開會日期
	2026年3月4日（星期三）

會議結束時間：凌晨12時35分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2026年2月24日

檔案編號：HKG/2025/N/1083

致 豪景花園各業戶：

## 業主茶敘活動 (2025 年 12 月份)

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)



## 屋苑運作 公開透明 業戶交流 和諧團結

- ★ 屋苑運作介紹，業主 / 法團管理委員會 / 管理公司的關係
- ★ 管理費/財務歷史，簡介財務資料及報告各座大廈財政情況
- ★ 簡介《2024 年建築物管理（修訂）條例》及《競爭條例》
- ★ 圍標新聞個案、物管新聞分享、如何防範圍標/業主大會被不當操控
- ★ 豪景花園：注意電子騙案，提防詐騙
- ★ 大埔宏福苑火警意外後，本苑注意事項：  
報告本苑消防設備情況、處理潛在火警機制、如何應對火警、屋苑保險、如何防範圍標集團入侵、如何防範業主大會被不當操控
- ★ 2024 年 6 月 29 日特別業主大會後續工作進度報告
  - 1) 市建局 - 「優化升降機資助計劃」，報告：第 1-6 及 26 座工作進度、工作時間表、集資進度、工程付款及往後工作(第 1-6 及 26 座)
  - 2) 環保署 - 「EV 屋苑充電易資助計劃」進度報告(A、B、C、D 停車場)
- ★ 第 26 座一名業主動議集資更換第 26 座 2 號升降機進度及最新投票記錄(第 26 座)
- ★ 無障礙通道：報告 2025 年 10 月 24 日完成的專題座談會(12,19-21 座)  
業主揀選無障礙通道方案最新投票記錄
- ★ 管理公司回應「2025 客戶服務意見調查」業主的意見
- ★ 商場側私人土地申請-規劃處最新進度(申請編號：A/TWW/129)
- ★ 都市固體廢物收費暫緩後續安排、路政署 11 號幹線進度



為促進屋苑運作透明度及業戶間的溝通交流，於 2024 年 3 月開始，每月舉行一場例行業主茶敘活動，茶敘活動承諾預留一半時間(約 1.5 小時)予業戶們互相溝通、交流及問答，客戶服務部代表將會出席，敬請踴躍參與。



豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

## 回收率

問卷期間：  
2025年10月15日至11月14日

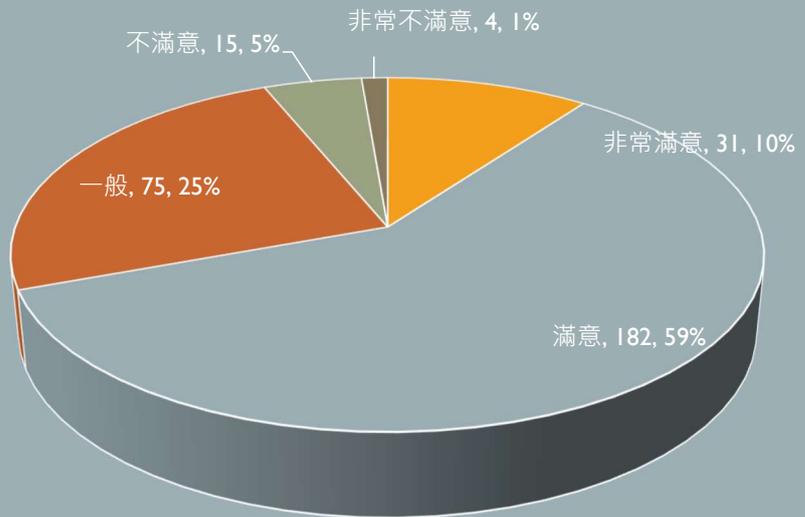
住宅戶數	總回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

## 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

### 滿意度-總分佈

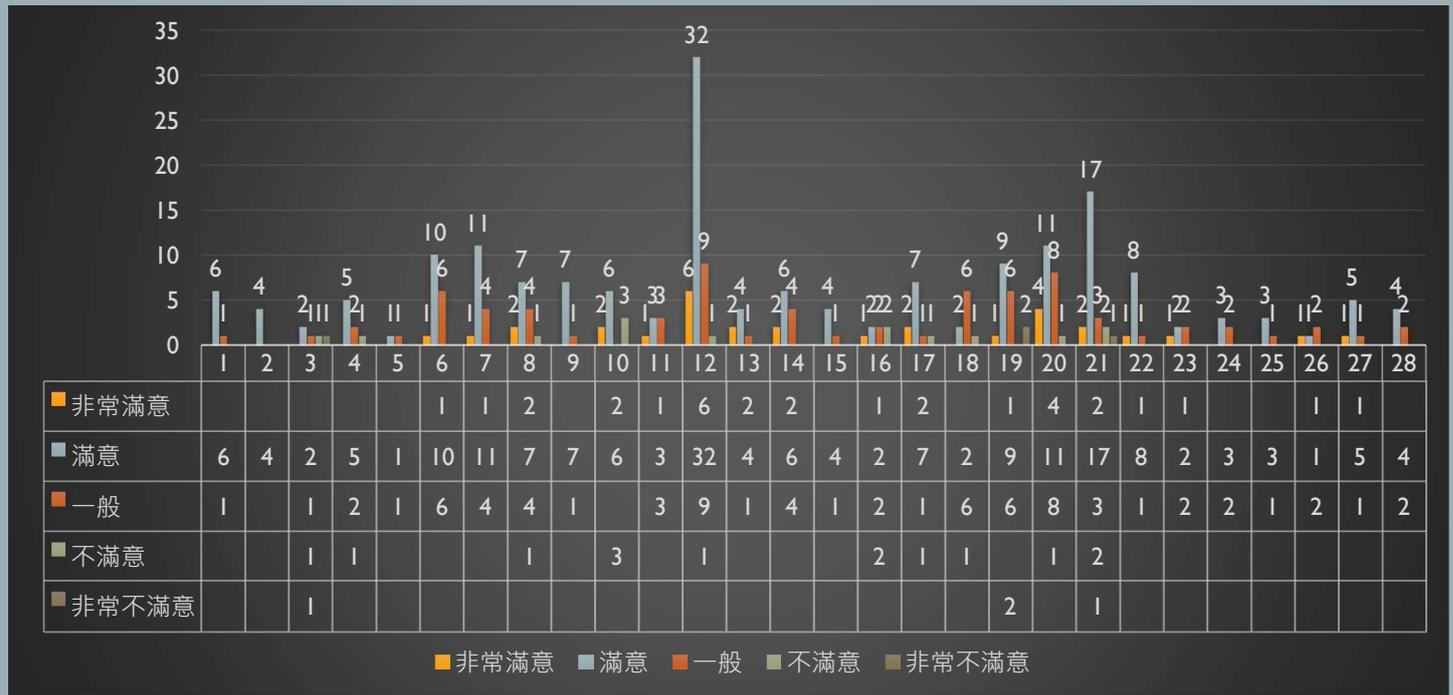
非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307



豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

### 滿意度-座別分佈



## 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

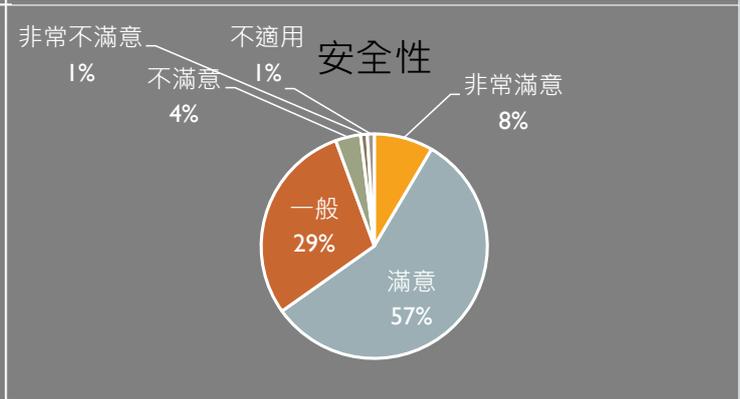
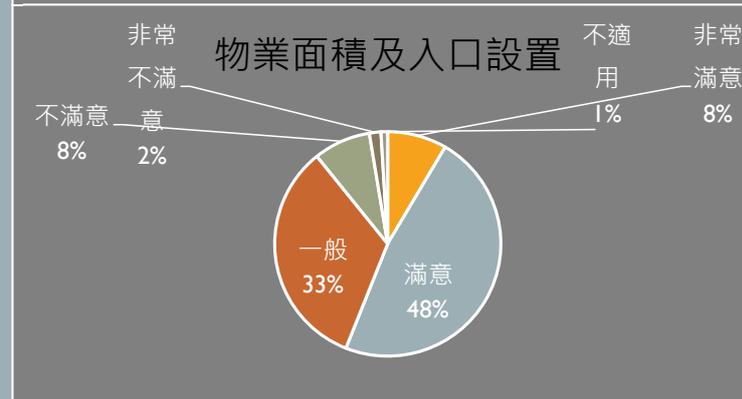
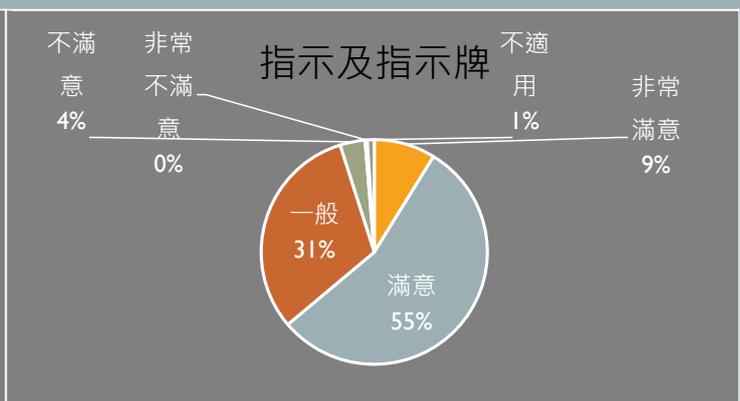
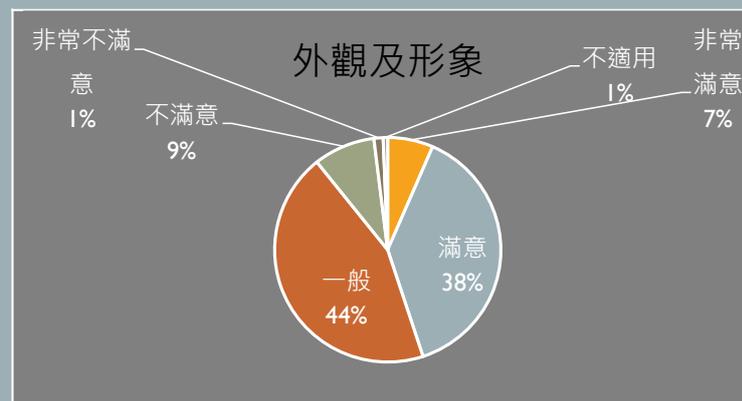
「2025客戶服務意見調查」業主的意見  
圖像化展示  
各項目滿意度

# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」

10. 匯報每月業主茶敘情況 附件：  
客戶服務問卷調查的內容

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

公眾地方及設備系統質素

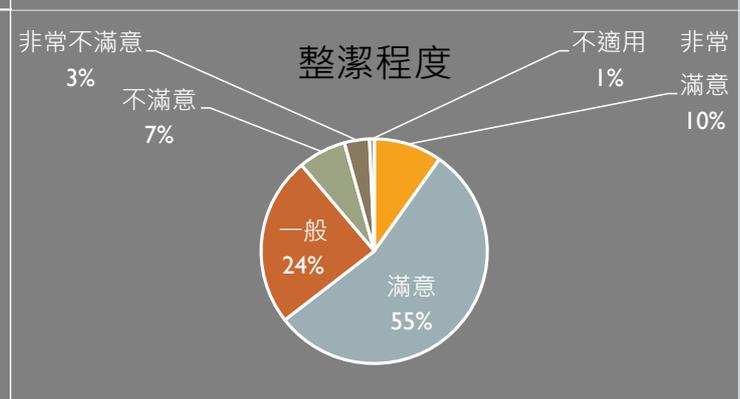
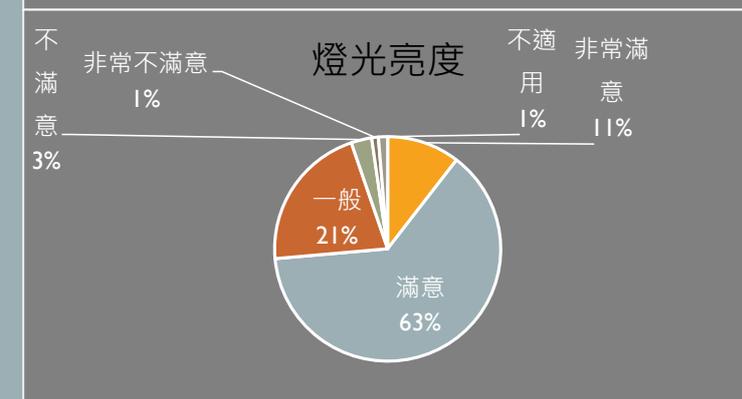
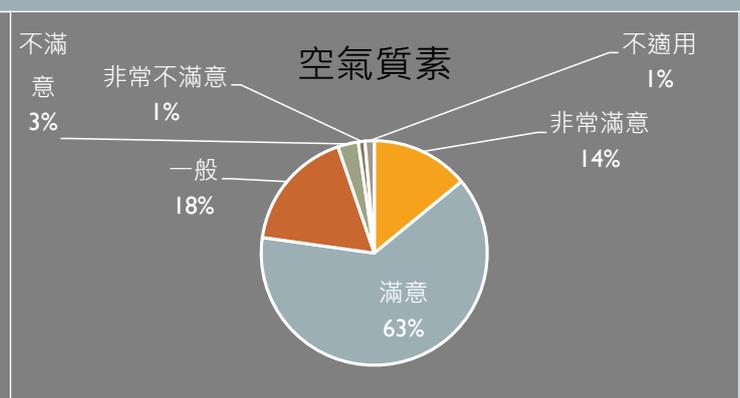
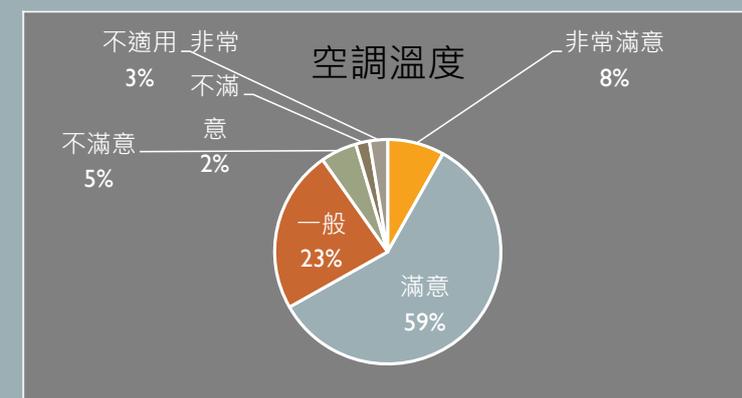


豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

公眾地方及設備系統質素



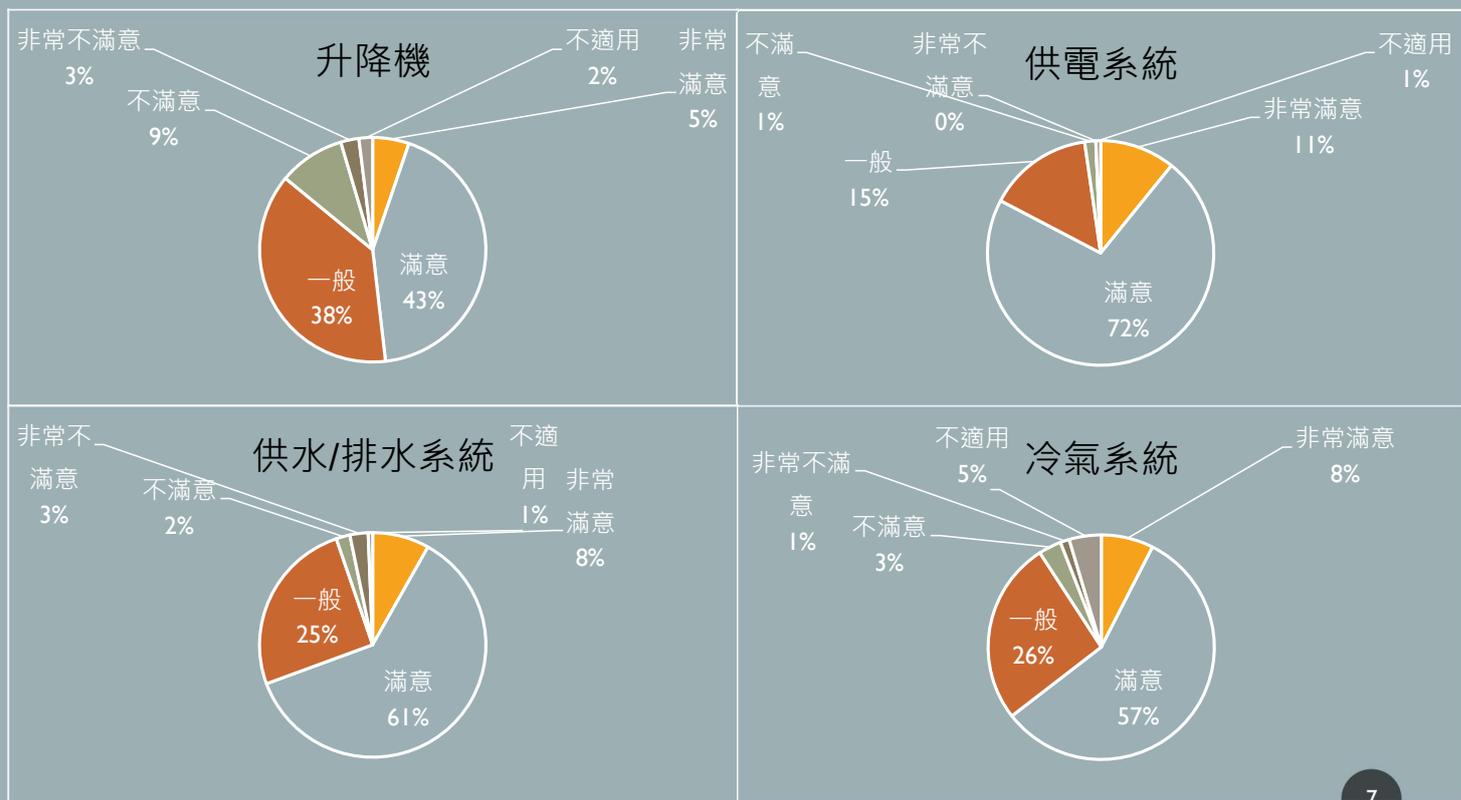
豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」

10. 匯報每月業主茶敘情況 附件：  
客戶服務問卷調查的內容

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

公眾地方及設備系統質素



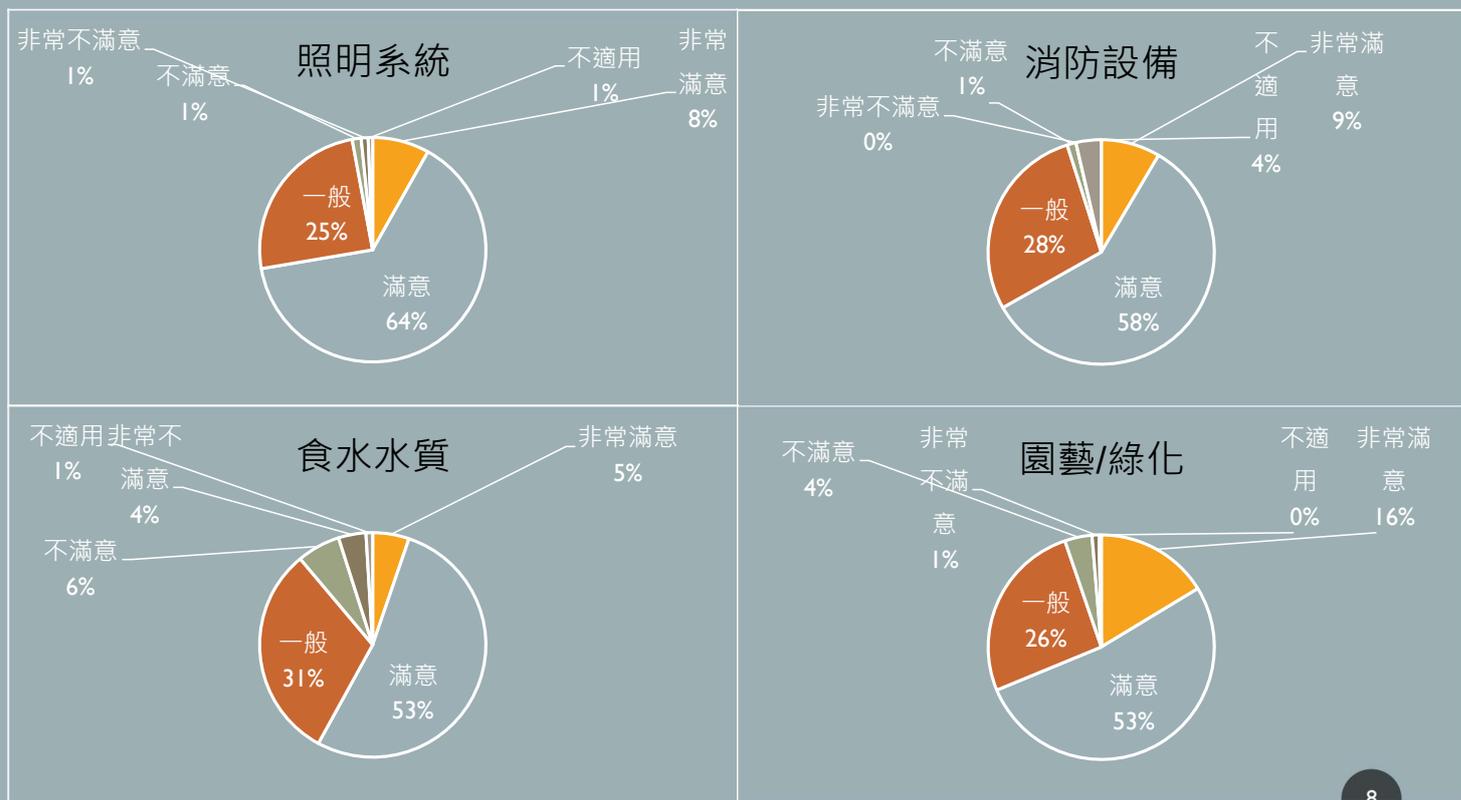
7

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

公眾地方及設備系統質素

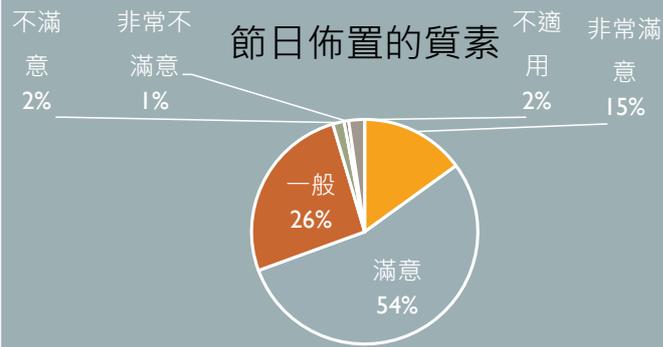


8

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

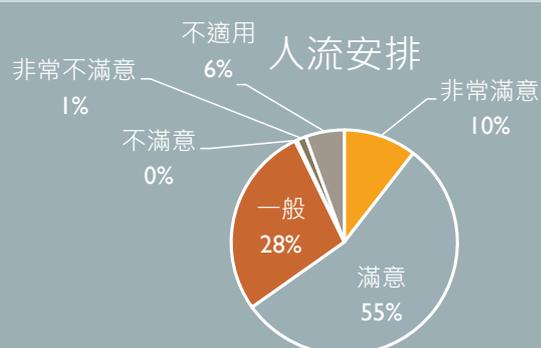
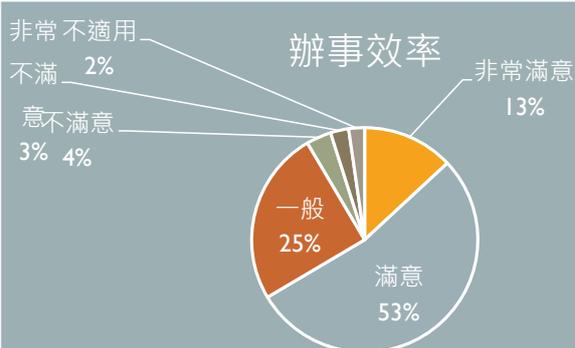
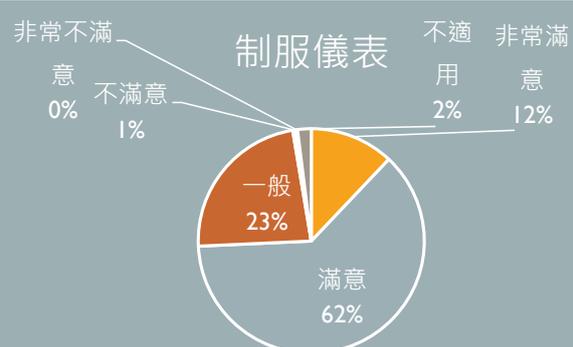
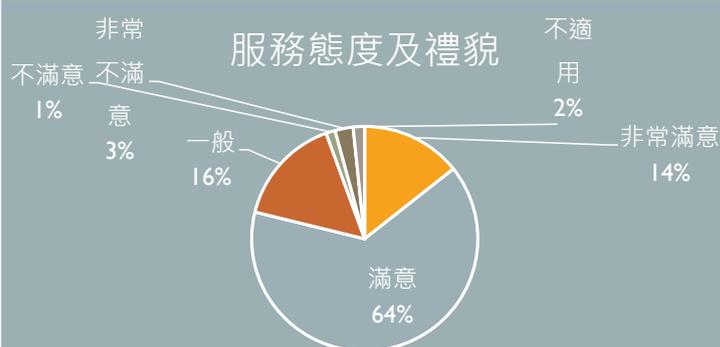
公眾地方及設備系統質素



## 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

客務部質素

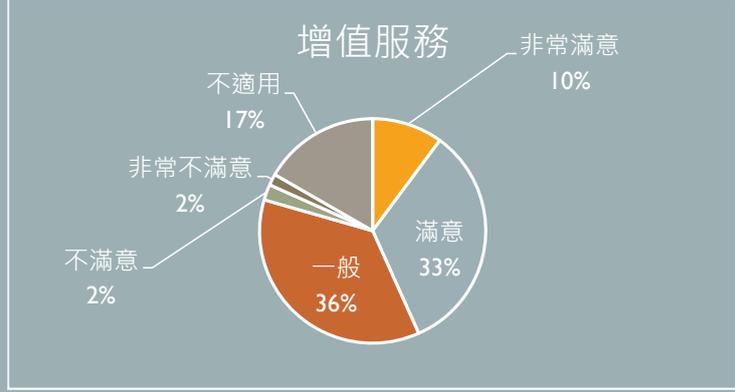
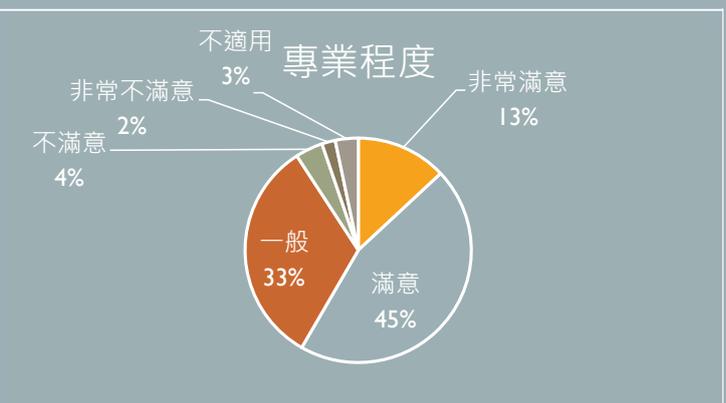
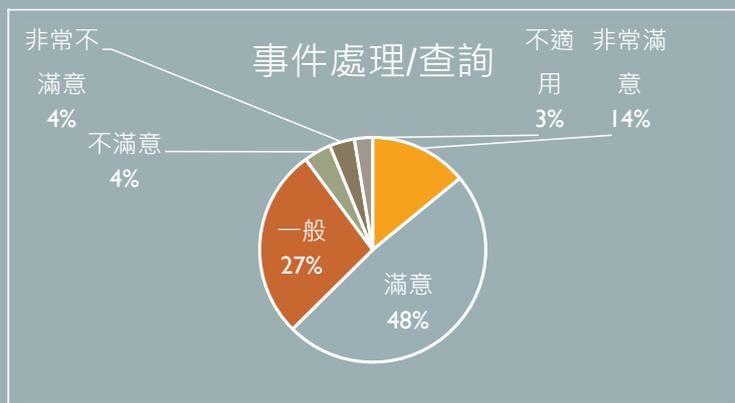


# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」

10. 匯報每月業主茶敘情況 附件：  
客戶服務問卷調查的內容

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

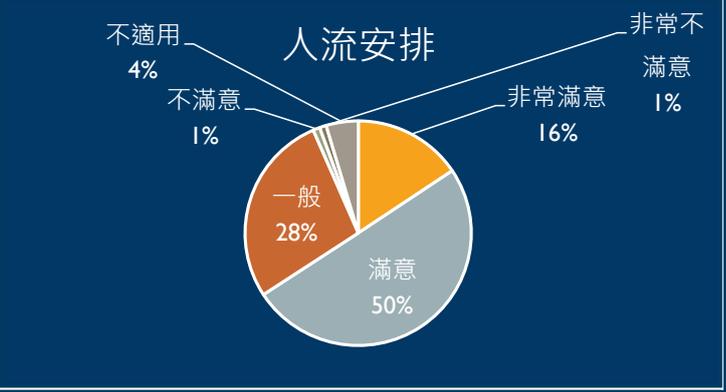
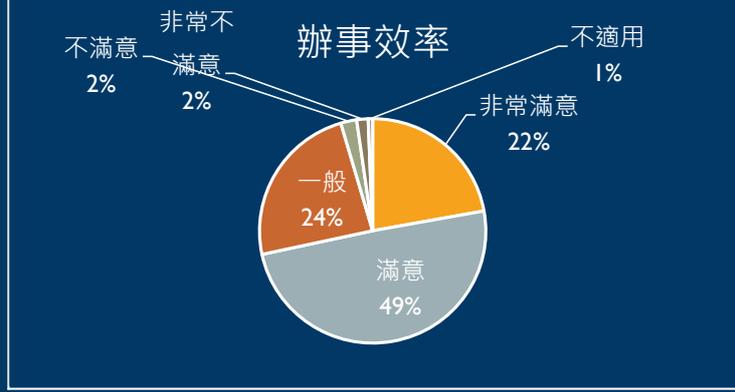
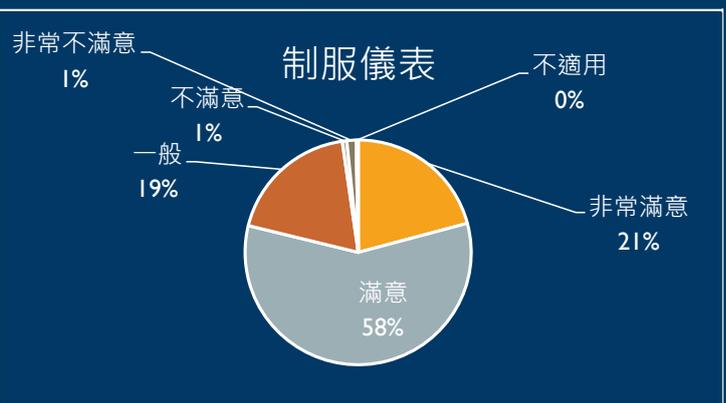
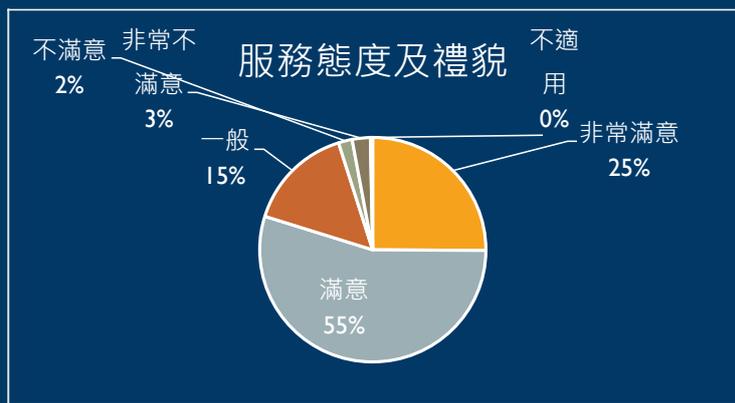
## 客務部質素



# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

## 保安質素

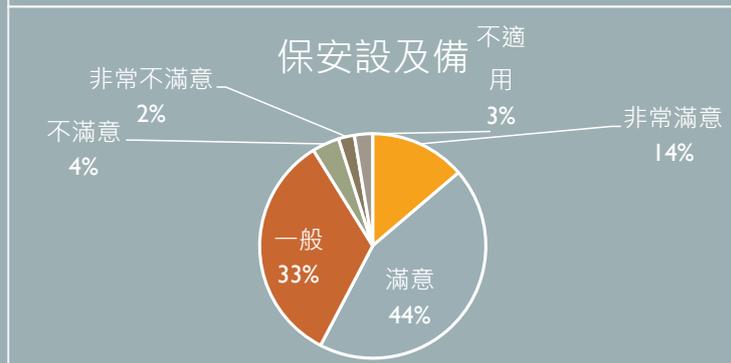
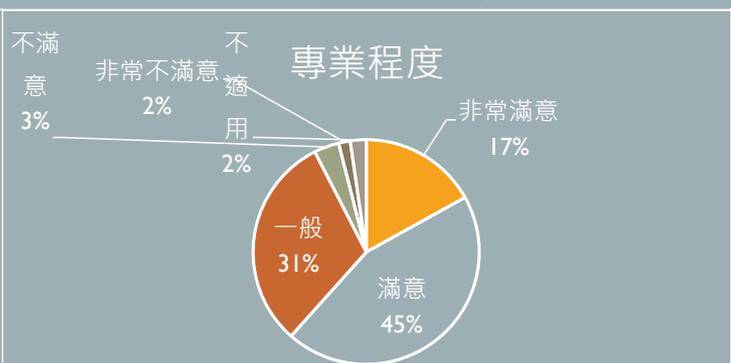
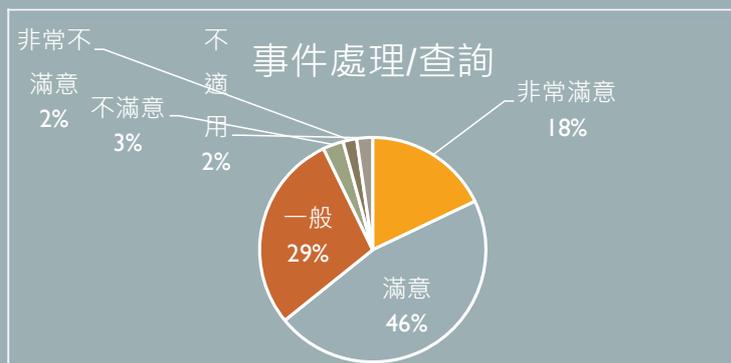


# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」

10. 匯報每月業主茶敘情況 附件：  
客戶服務問卷調查的內容

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

## 保安質素



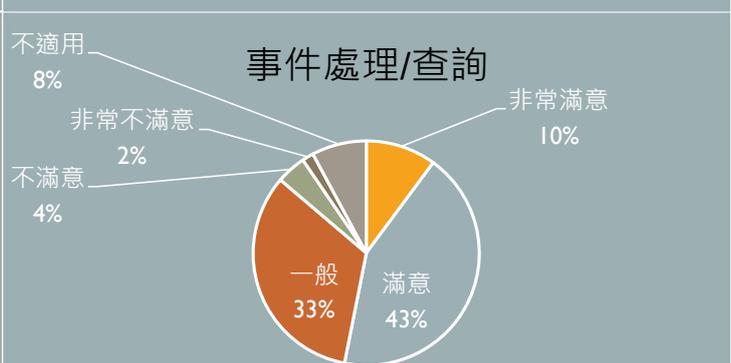
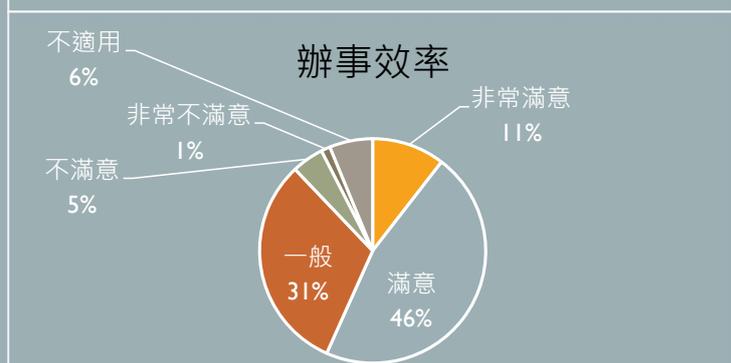
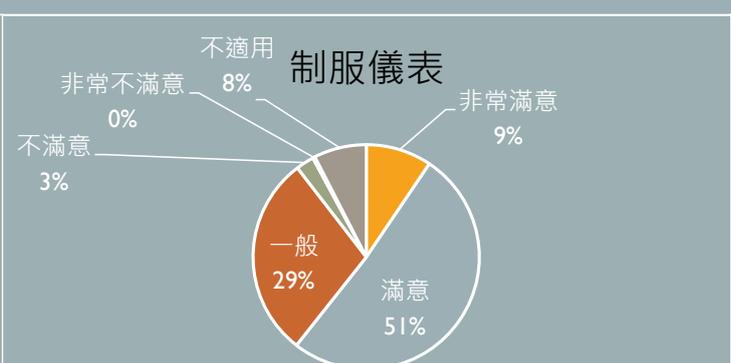
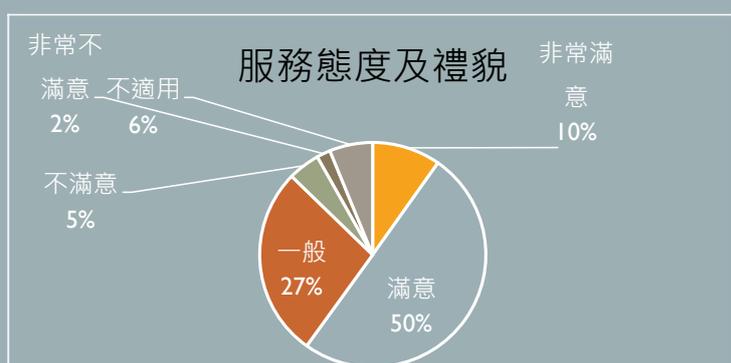
13

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

## 維修及保養質素

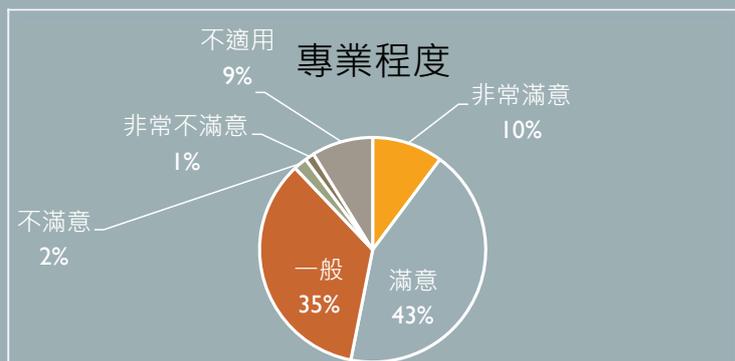


14

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

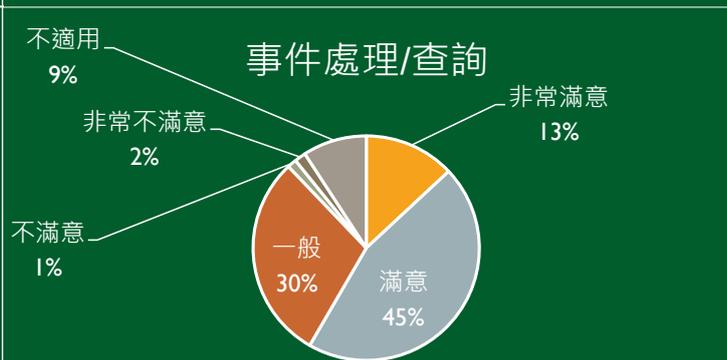
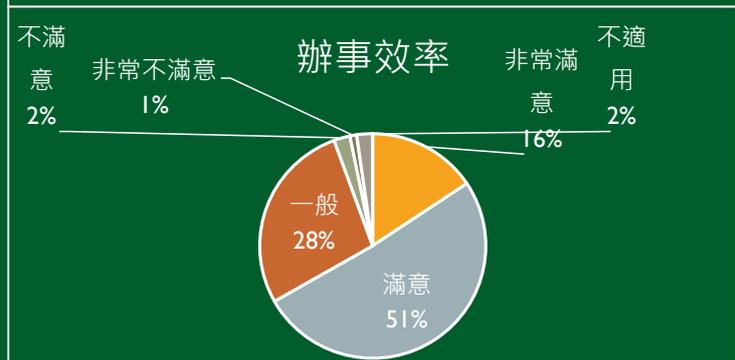
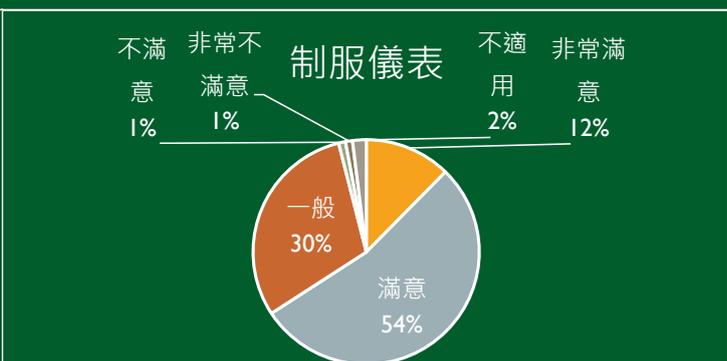
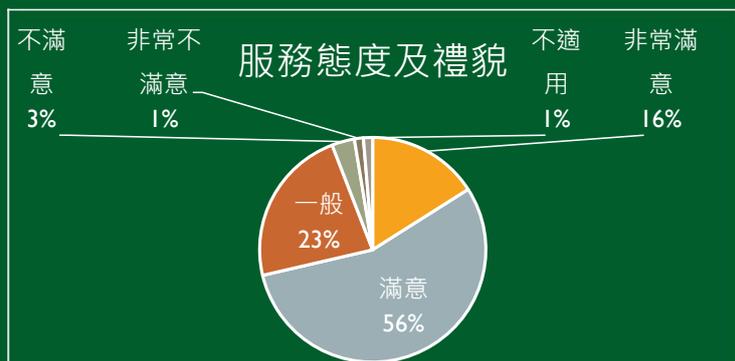
維修及保養質素



管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

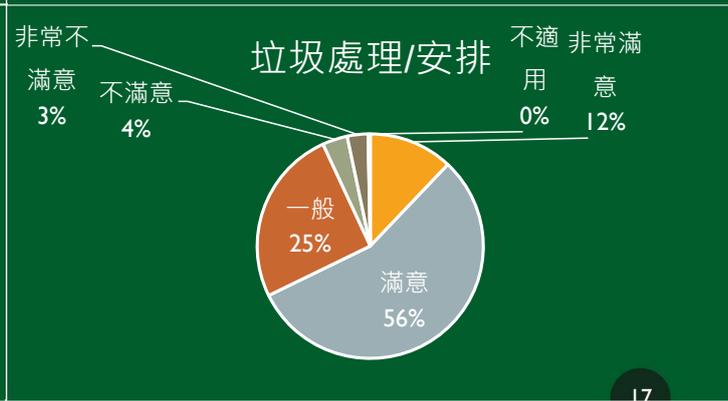
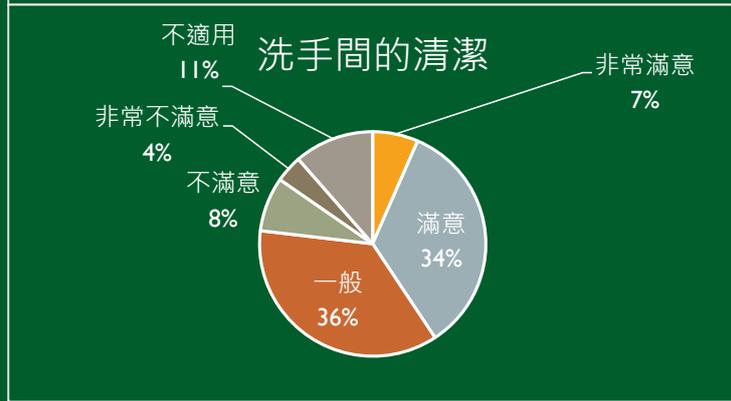
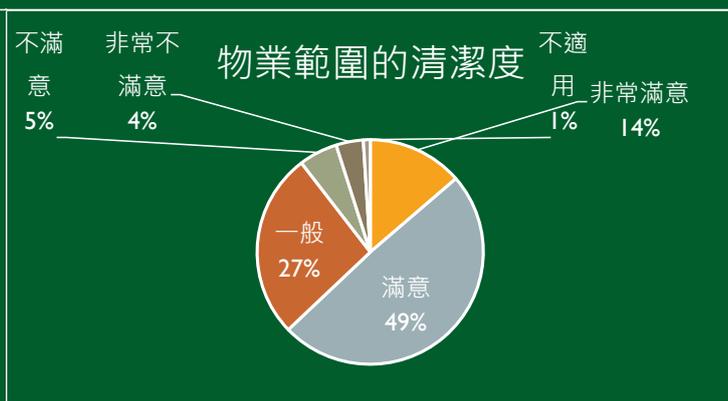
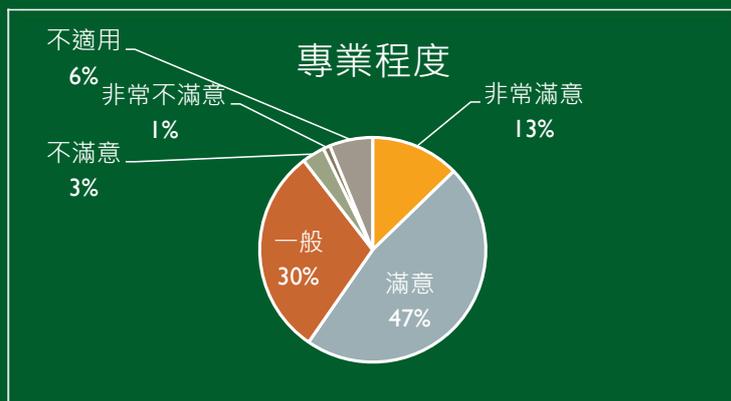
住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

清潔質素



住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

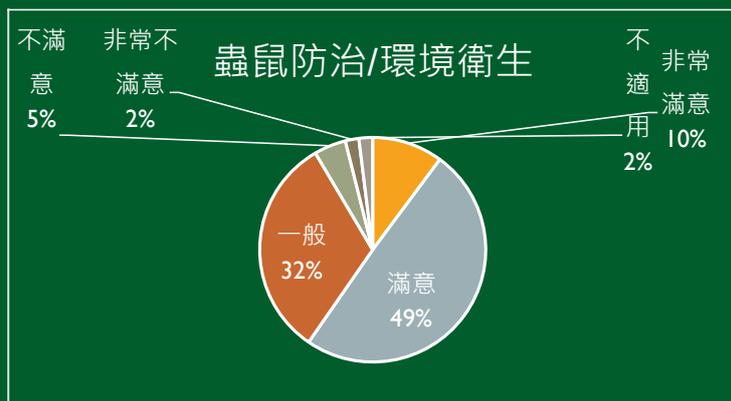
清潔質素



管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

清潔質素



住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

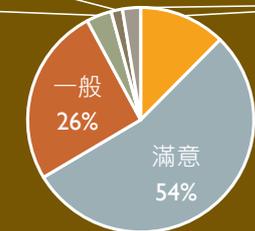
## 與客戶的溝通



反映意見之渠道

不滿 非常不滿意 3% 2%

滿意 3% 12%



### 3. 屋苑運作簡介：業主/法團/管理公司·相關法例/約章

#### 2)各座大堂通告板及網站：

- 管理公司各類通告
- 法團各類通告/會議記錄
- 財務報表
- 特別事項資料區

行政及財政透明  
1)法團/管理公司角色及日常運作  
2)大堂通告板及網站  
3)與客戶服務部聯絡



豪景花園業主立案法團網站  
hkgarden.hk

#### 豪景花園-屋苑運作介紹

#### 豪景花園-業主茶敘活動-業主/法團/管理公司的關係

##### 業主們的私人社交群組



行政及財政透明  
1)法團/管理公司角色及日常運作  
2)大堂通告板及網站  
3)與客戶服務部聯絡

1. 豪景花園廣播訊息Whatsapp：6528-1229(向現場管理處職員登記)
2. 業主聯絡管理處Whatsapp：6528-1361
3. 豪景花園網站：hkgarden.hk
4. 「實體」業主群組溝通：每月業主茶敘活動

其他社交媒體/平台·並不代表法團/管理公司立場

#### 如有疑問及查詢：

與客戶服務部聯絡  
電話：2491-7234  
傳真：2496-1998  
電郵：cs\_hkog@ccg-pms.com  
地址：豪景花園商場1樓22號舖  
服務時間：星期一至六 09:00-18:00

豪景花園-業主茶敘活動-2025年10月份

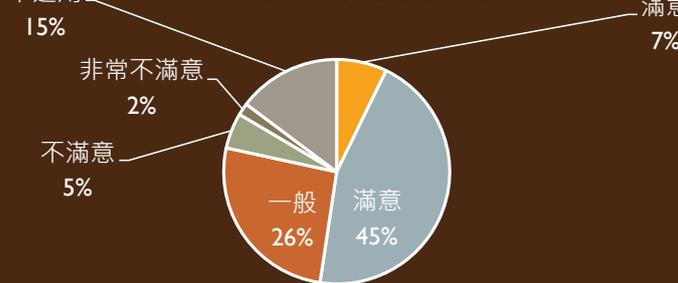
# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

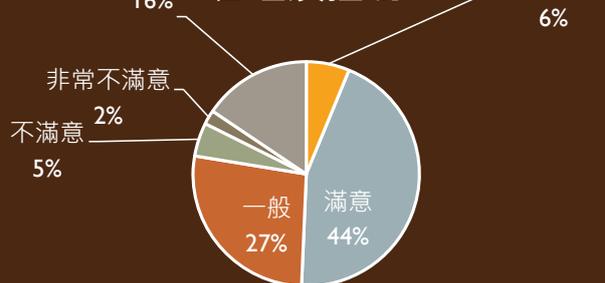
## 設施管理 -停車場/車道管理



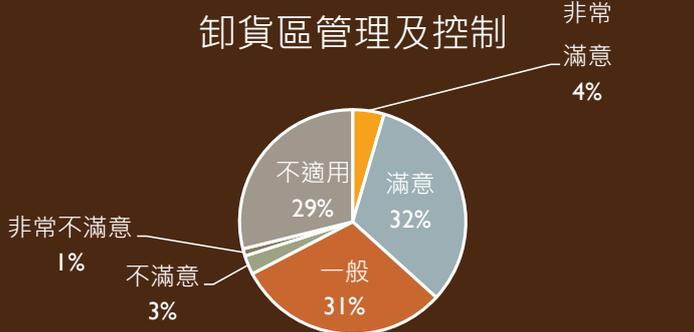
### 出入閘機的方便程度



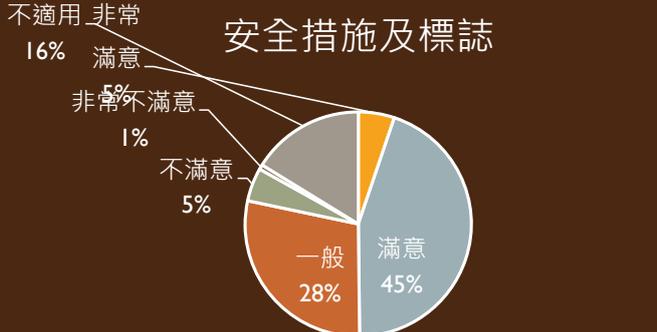
### 管理及控制



### 卸貨區管理及控制

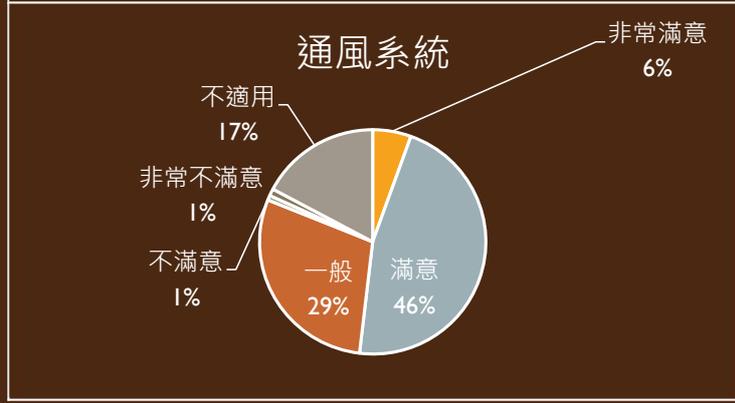
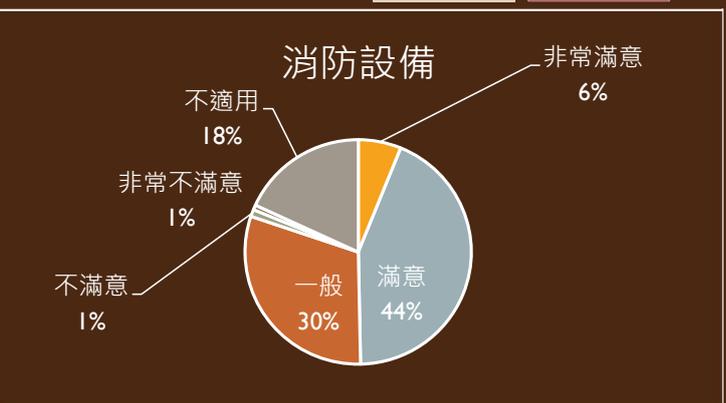
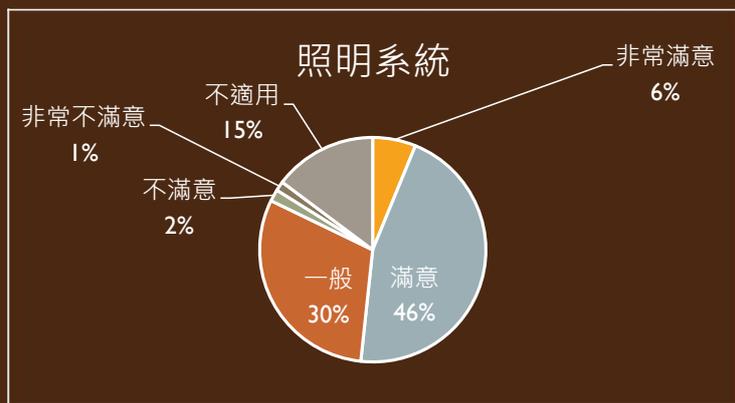


### 安全措施及標誌



住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

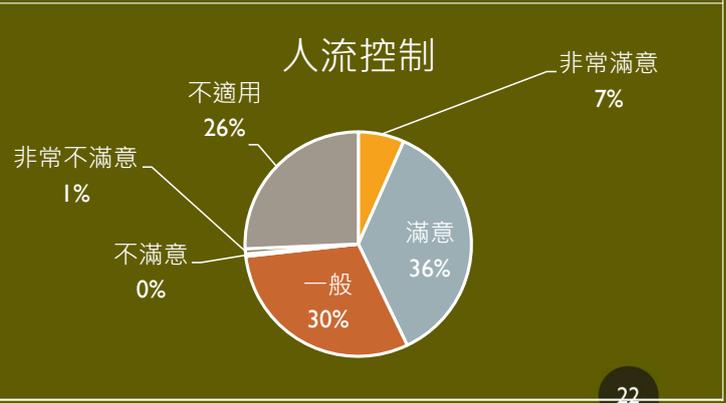
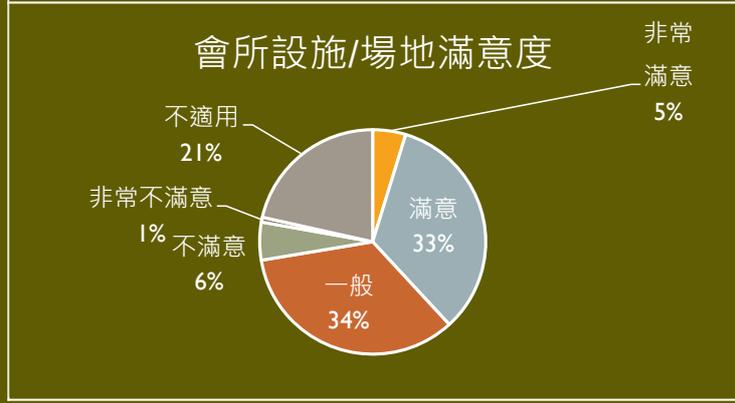
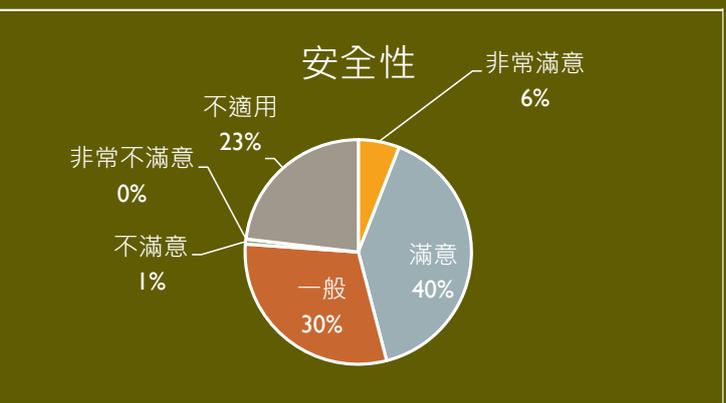
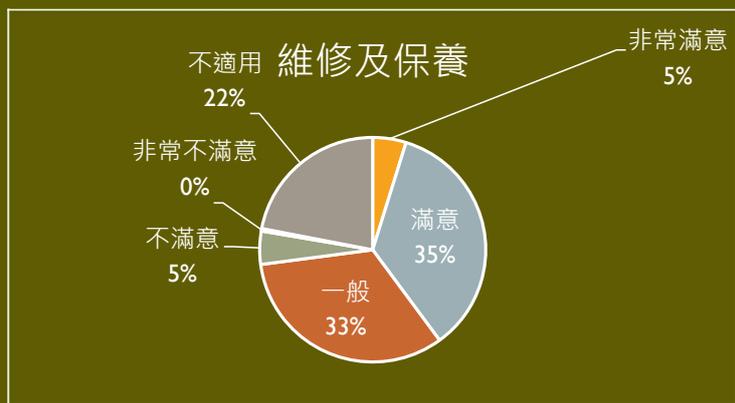
設施管理  
-停車場/車道管理



管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

會所及  
康樂設施質素

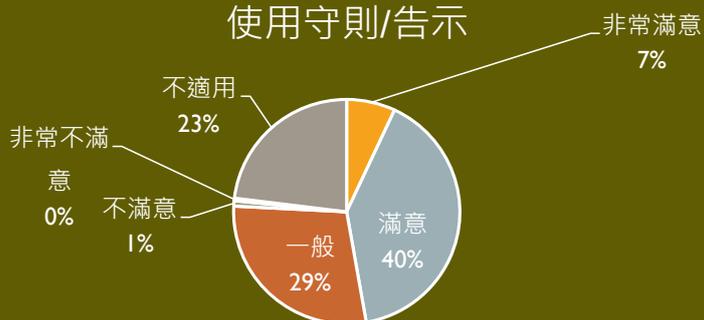


住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

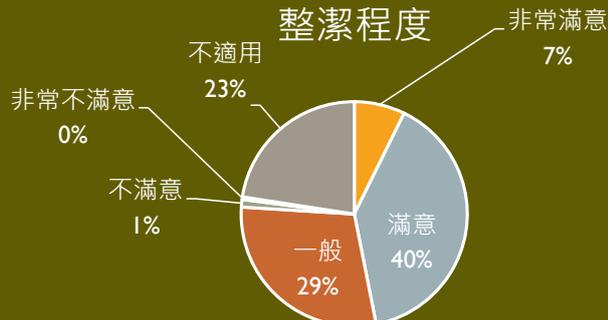
會所及  
康樂設施質素



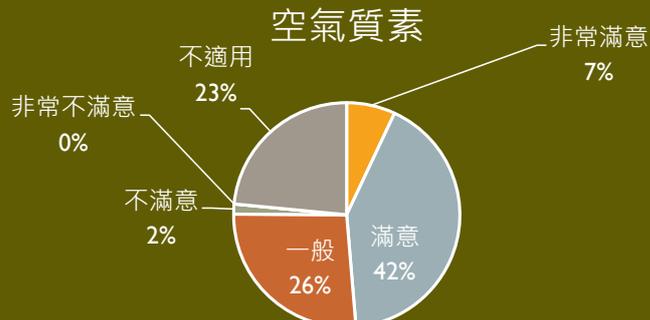
使用守則/告示



整潔程度



空氣質素



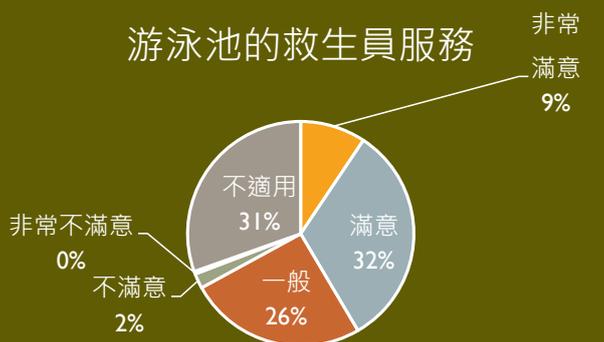
管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

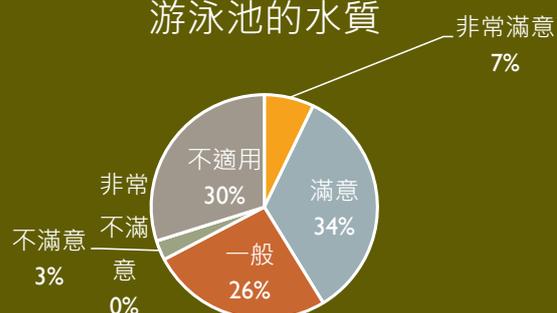
會所及  
康樂設施質素



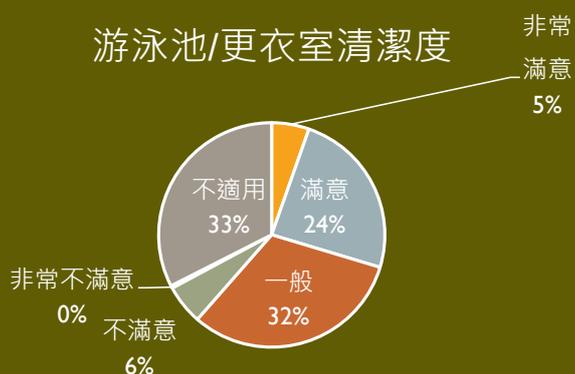
游泳池的救生員服務



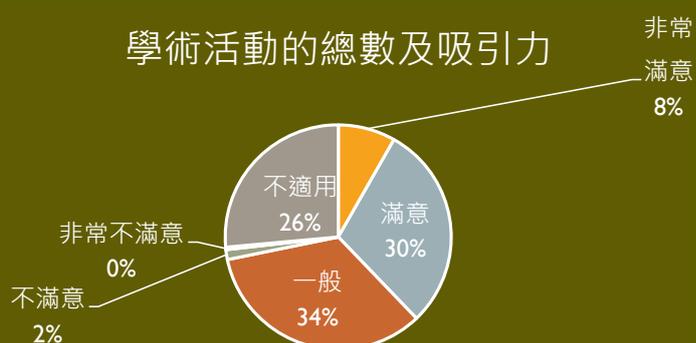
游泳池的水質



游泳池/更衣室清潔度



學術活動的總數及吸引力



住宅戶數	回覆數	回覆率
2830	307張	10.89%

### 其他意見/留言總數

有提出其他意見	沒有留言
153	154

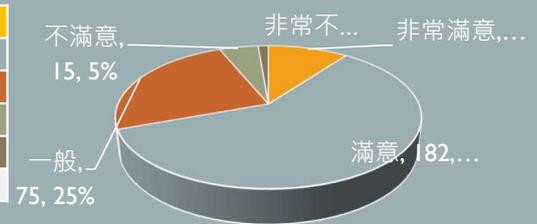
其他意見



25

## 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307

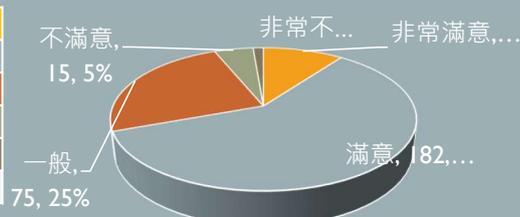


滿意度-非常不滿意/不滿意  
(共17個留言)

26

### 滿意度-非常不滿意 / 不滿意

非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307



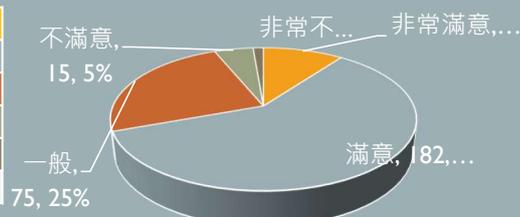
座	業/租	稱	名	滿意度	意見
3	業主	太太	Tse	非常不滿意	漏水情況不跟進，走廊沒有定期清潔，已經最少半年沒有掃地清潔，保安工作人員晚間睡覺，很，試過星期六，日半夜11pm搬運大型傢俱例如床，衣櫃。。等等進入大廈保安覺得沒有問題，裝修搬運不是有時間規定嗎？
3	業主	小姐	Wong	不滿意	我打電話及電郵去管理公司投訴8樓C 狗隻大聲狗吠噪音問題一直沒有處理，本身大廈屋契列明不能養狗，而管理處一直沒有理會，一班狗主更囂張地在屋苑範圍內空地拖狗聚集，屙屎屙尿沒有處理，為何我交的管理費需要幫他們處理清理便溺問題，一班保安人員經過竟然沒有阻止，並且主動與狗隻玩耍，非常不專業。
4	業主	太太	晁	不滿意	第四座大堂被保安員擺滿了很多雜物（例如：椅子，木板，很多保安員的私人物件等），大堂感覺像很多保安員的休息室及膳食房，通告胡亂張貼，牆身滿是污跡及膠紙漬，本人已向管理處職員投訴過，但仍未有改善。
8	業主	先生	杜	不滿意	樓宇清潔一定要改善，清潔樓層沒有規定安排要改善。後樓梯有異味骯髒，沒有定期清潔。電梯內有垃圾，電梯頂有油漬滴下。 8座早上看盡盡責和有禮貌
10	業主	先生	Siu	不滿意	
10	業主	小姐	Yau	不滿意	保安對執行違例停車極低，長期連停超過30分鐘都係俾張紙，鎖車個個鎖係擺嚟做擺設。豪景花園係唔可以養狗，經常有不負責嘅狗主，留下狗隻，大便於路中，並且隨處便溺，隨便用水沖一沖，留下一大浸餒味。 豪景花園B座停車場轉彎位，有人路邊燒衣，喺個橙上面插上兩炷香，都冇人發現，火燭嘅時候點算？ 管理公司作為與華懋嘅溝通橋樑，漠視外牆殘舊，冷氣滴水問題，年年投訴年年當睇唔到
10	業主	先生	餘先生	不滿意	地方清潔服務非常差，清潔工每日只負責樓層倒垃圾，其他一於不管。每星期也不打掃地方一次。非常懶惰。
12	業主	先生	Wong	不滿意	請多用科技代替人手，例如AI, 機械人 etc
16	租客	先生	Chow	不滿意	停車場樓梯經常有煙味，在路中心有糞便，但一個月也沒有清理 升降機經常壞 在上班上學繁忙時間傾倒垃圾 單位旁邊先前裝修，非常骯髒，沒有做任何保護措施，亦沒有及時清理
16	租客	先生	陳	不滿意	

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

### 滿意度-非常不滿意 / 不滿意

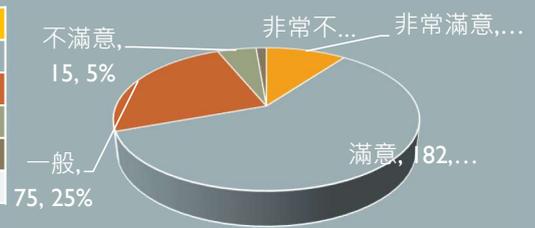
非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307



座	業/租	稱	名	滿意度	意見
17	業主	先生	NGAI	不滿意	Pegarding complaints and suggestions, there is no reply and no handing!! Vehicles in the parking lot are parked over the line, and motorcycles are parked next to private cars in the parking spaces!!!
18	業主	太太	WAN	不滿意	如果管業處再是抱著少錯，唔做唔錯，有事發生才去想辦法的態度，遲早出事。
19	租客	先生	Tien	非常不滿意	問題主要是管理處人員 1. 我曾反映停車場大量車輪停在停車位外，嚴重影響駕駛安全，豪景花園停車場已經不是很大，還要有行車路被用的情況，都沒有任何跟進及處理 2. 我曾住左2座，早更地下保安員時常睡覺，還被她指住客是動物風不禮貌對待，管理處人員都只想大事化小 小事化無的方式處理
19	業主	先生	Wong	非常不滿意	大廈大門沒密碼，保安又不開，又不是個個認得人。仲成日有爭吵，態度又惡劣，安排得妥當嗎？ 有人養狗又不理，剩係掛橫額，有咩用？咁只是鼓勵更多人跟隨，落雨時，仲去停車場放狗，周圍狗屎狗尿，對遵守規矩的人及在這處交了管理費迫車的人，可以接受嗎？ 停車場有人又逆線，又捐人哋車位，技術又不是好好，又撞車，但從來沒有有人理會。 單位不是每個冷氣位也有排水管，我有一層七十年的市區樓也有？你們過意得去嗎？ 你們屋苑管理，還記得誰人交管理費的嗎？
20	業主	太太	Wong	不滿意	豪景花園是不可養狗隻但管理處事而不見不作管理越來越多人養狗,放狗,狗隻一夜都在吠
21	業主	太太	Hui	不滿意	屋苑範圍內太多狗屎味，管理處whatsapp經常性不回覆
21	業主	先生	Ngan	非常不滿意	垃圾車閘系統。垃圾住戶進出系統。 大部份保安都有乜問題 主要係管理層，成班都係垃圾
21	業主	先生	Chan	不滿意	非常不滿意管理處未有嚴格管制停車場車位安全、衛生和用途問題。可能縱容車位車主隨意擺放大小型傢俬和雜物嚴重影響其他車位車主正確使用。尤其是天氣惡劣情況下，如有刮大風和風暴時，更會將這些雜物吹到在停車場通道亂七八糟，嚴重影響安全和使用問題。請管理處嚴格執行停車場使用的正確態度。

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307

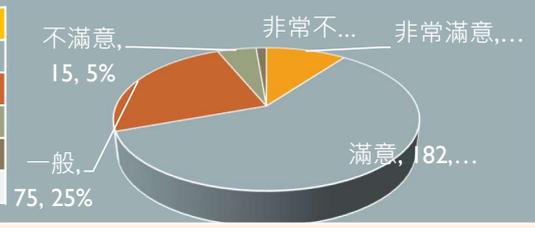


## 滿意度-非常滿意/滿意 (共95個留言)

## 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

### 滿意度-非常滿意 /滿意

非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307



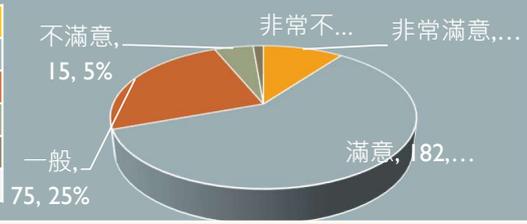
座	業/租	稱	名	總滿意度	意見
1	業主	先生	Leung	滿意	希望藉此表揚一下負責一座的吳主任。吳先生是一位非常有責任感的員工、跟進個案快捷、且有耐性、願意聆聽客所需、談話清晰分明有禮。 亦希望稱讚一下、一座夜間保安員 萍姐。她是一位非常有責任感的保安員。對閣住戶有禮、笑容可加。主動幫助住戶所需。亦會主動去了解一座大廈存在的各種大小問題。是一位非常難得、而稱職的保安員。 因此、希望管業處及立案法團有機制可以表揚一下超卓的員工。可讓他們願意堅守崗位、及持續為本村居民服務。希望貴社團 要有機制表揚超卓員工、不要讓有能幹的員工流失。 非常感謝。
1	業主	太太	程	滿意	藉由本次問卷，本人想特別表揚「第一座的吳主任」。我們的單位在2025年初收回自用後，遇到了許多問題。每當我向管理處求助，吳主任都非常積極地提供協助及解決困難。 再次感謝吳主任的專業與幫助，也謝謝管理處團隊的優質服務。
3	業主	小姐	Wong	滿意	感謝管理處各位員工在滲水外牆維修處理上專業主動，非常可靠
4	業主	小姐	文	滿意	A車場廁所惡劣，有異味，門鎖壞，上落樓梯爛，不清潔。沒人打理。
4	業主	先生	Lam	滿意	Counter的職員以前態度比較差，最近發覺已經有所改善!
6	業主	小姐	Siki Ng	滿意	6座早更（5記得名）同晚間霞姐都好好 A場車場男廁好臭 如果有羽毛球場就好了 租用/想用屋苑設施如果手機可以搞就更好
6	業主	太太	張	滿意	公眾地方有欠維修
6	業主	先生	Lo	滿意	六座經常有住戶到大量污水到花槽，影響樓下很多住戶，大家都有在Facebook上討論，已經向管理處反映很多次，但管理處回覆都是說要影到佢倒個一刻先可以，但每次叫管理員過嚟影相已經係10幾分鐘後嘅事，請問管理處係諗住每次樣推卸責任嗎？
7	業主	小姐	Chiu	滿意	7座管理保安員(姓-潘)好好人, helpful

# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」

10. 匯報每月業主茶敘情況 附件：  
客戶服務問卷調查的內容

滿意度-非常滿意  
/滿意

非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307



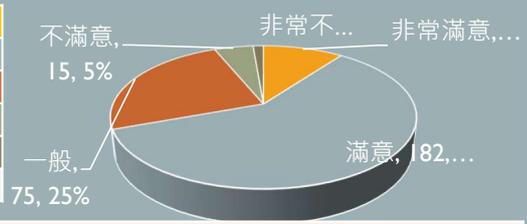
座	業/租	稱	名	總滿意度	意見
7	業主	小姐	Chiu	滿意	7座管理保安員(姓-潘)好好人, helpful
7	業主	太太	LI	滿意	大堂的燈光不夠, 可改善一下。 大堂入口口的system非常不方便, 有朋友探訪要親自落樓開門 (如管理員行開了)
7	業主	先生	FONG	滿意	7座大堂照明非常暗, 與其他座數不一樣, 燈罩竟然用膠紙固定, 而且不是一個, 而是幾乎全部, 不雅觀, 也影響安全建議馬上更換LED, 不應再用慳電膽。
7	業主	先生	李	滿意	7座大堂照明光綫不足, 及吊頂天花陣舊, 可改用LED天花燈。
7	業主	太太	LI	滿意	應加強大廈後樓梯及停車場內吸煙問題, 由上年年頭已投訴7座後樓梯有人吸煙, 但問題仍未解決。 該吸煙人士時常令到21樓全層充滿煙味
7	業主	先生	張	滿意	增加電單車泊位 7座對講機壞了很久
7	業主	先生	CHU	滿意	停車場:1) 內灣位出外灣位宜設雙白線, 減低碰撞意外。 2) 公眾地方特別是內角位清潔不足。 3) 7座近A車場輪椅過路位置, 有村巴經常佔用。 4) 附近有棵枯樹已報告, 但沒有回覆及處理。 5) 經常有車輛逆方向行使速度高, 必須處理。
8	業主	先生	文	滿意	屋苑因為養狗的住戶太多, 而且沒有公德心, 造成屋苑的公園和馬路邊的行人路, 經常看到有狗隻便溺的情況, 希望能改善。
8	業主	先生	Ma	滿意	客服好, 有禮貌。 我覺得現在客服和主任好。 你公司training good.
8	業主	先生	Ma	滿意	客服, 8座主任都好。 你们管理處好。 加油。滿意。

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

滿意度-非常滿意  
/滿意

非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307

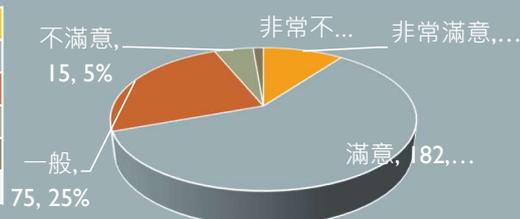


座	業/租	稱	名	總滿意度	意見
9	業主	小姐	Chan	滿意	The night shift security guard at Block 9 is not helpful. Work attitude can be better. Please open the other two swimming pools for kids. The kids now occupying the swimming pool most of the time.
9	業主	小姐	Tin	滿意	Zero action taken for the years of ongoing Carpark issue with people turning it into mini storage. ZERO. Issuing of ONE memo is not an action. This kind of abuse affect EVERYONE's safety n must be addressed.
10	業主	先生	鄺	滿意	比上不足, 比下有餘, 好過海韻花園、愉景新城
10	租客	太太	許小姐	非常滿意	多考慮員工休息的設施和工作環境的質素。
10	租客	先生	Ip	非常滿意	可加強停車場後樓梯清潔。
10	租客	小姐	Ho	滿意	10座日更看更伯伯很盡責有禮, 熱心解決問題
10	租客	太太	Wong	滿意	希望晚上能夠加開網球場(C、D、E場), 同時可以重新鋪設地板
11	業主	太太	Yuen	非常滿意	楊先生多年來也非常盡責和勤力, 非常感謝他
11	業主	先生	Mr	滿意	保安強差人意, 停車場好多雜物 村巴應讓有大件行李乘客放於行李位置, 車下格應可放行李 √ 不適用, 是本人唔清因沒有使用。
12	業主	太太	Zhan	滿意	希望對道路的清潔能有所提高, 特別是對狗屎狗尿的清潔
12	業主	太太	Lam	滿意	部份管理員年齡太大
12	業主	太太	chan	滿意	多年未能有效處理不準養狗問題
12	業主	先生	Seto	滿意	商場商舖種類太少
12	租客	小姐	Wong	滿意	Great job for the bbq night and Halloween activity
12	業主	先生	林	滿意	很多大廈仍未有適合輪椅出入的通道, 我相信這已違反法例。管業處應該加快步伐去完善, 在未曾加上通道的地方可以先加設一臨時措施, 只要在適當的地方加上一些堅固的斜板就可作為臨時舒緩。

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

滿意度-非常滿意  
/滿意

非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307

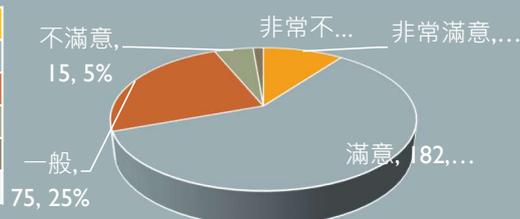


座	業/租	稱	名	總滿意度	意見
12	業主	先生	Tse	滿意	屋苑公眾地方有蟑螂,路面不清潔 屋苑外牆多漏水 本單位廚房有異味
12	業主	先生	Ng	滿意	1)希望增建無障礙通道或斜坡,讓坐輪椅或行動不便的人可出入大廈,此問題已反映了多年,2)外牆滲水問題沒得到解決
12	租客	先生	Ng	滿意	B場常有車輛長期佔用時租車位但沒人處理
12	租客	小姐	Poon	滿意	希望問卷調查有以下改善: 1. 無需填寫住址單位 2. 自願性質,不會因為個別單位未填寫,而反覆提醒 真心滿意管理服務,12座管理處保安員很好
12	業主	先生	Hui	滿意	建議興建設施方便輪椅上落
12	業主	先生	Leung	滿意	有關網球場"雷暴警告"不開放事宜 是否可檢討商議一下? 政府球場都有如此措施,為使用者安全?清理好球場樹葉、清苔1、更加實在,雷暴警告日後會更為頻密,若提倡市中心身心健康,不如因地制宜,多加鼓勵業主投入健康活動,減少社會矛盾,唔係貢獻之一咩? 雷暴警告唔開放網球場,係封建制度,可否改變一下?迎合時代變更。
12	業主	太太	梁	滿意	村巴服務略遜其他屋苑
12	業主	小姐	Cheung	滿意	1. 大廈周圍清潔不足,特別是後門範圍 2. 屋苑內行人道經常有寵物糞便 3. 夏季冷氣機漏水問題嚴重

## 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

滿意度-非常滿意  
/滿意

非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307



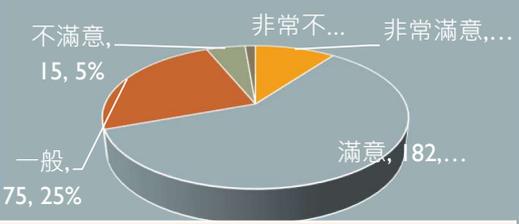
座	業/租	稱	名	總滿意度	意見
13	業主	先生	MUI	非常滿意	好,繼續努力,加油
13	業主	小姐	呂	非常滿意	希望剪樹可以美觀些,留意有些樹本來很茂盛過渡修剪後,反而枯死
14	業主	太太	陸太	非常滿意	禁止養狗,越來越多養,另屋苑環境會變差。
14	業主	太太	梁太	非常滿意	樓宇做大維修,樓齡久要處理外牆滲漏。另外嚴禁養狗影響居住環境
14	業主	先生	任	滿意	冇意見,做得很好。 以前會打籃球,冇場地(得一個), 冇羽毛球場。
14	業主	太太	陳	滿意	希望可以做得更好
15	業主	先生	Chan	滿意	希望增加安裝更多汽車充電 / 如果汽車充電繁忙時間請安排保安人員協助交通 / 監察充電車輛守時離開 A場地下停車場洗手間 增加清潔Thx
15	業主	先生	梁	滿意	屋苑整潔度一定要提升, 蟑螂和壁虎的問題非常嚴重
15	業主	太太	黃小姐	滿意	廁所沖廁水壓不足,大門密碼損壞,未記帶匙卡時需朋友到訪時要住戶到地下開門,不方便
16	租客	太太	譚	滿意	屋苑大廈座頭位置太高,住客或探訪者會看不見有管理員。
17	業主	太太	Wan	滿意	C場停車場3樓后樓梯(小築出口那邊)長年滲水令樓梯濕滑容易令行人跌倒生意外。3樓樓梯天花已龜裂恐防石屎剝落傷及行人,請盡快維修。另外前排出通告雷厲風行要全園所有停車場車位清除什物,如不合作會扣查所有物品,但之后管理處沒有任何行動和跟進,各車位業主及租客依然故我什物乱放,咁通告出嚟做乜??
17	業主	小姐	Ang	非常滿意	Block 17, not equip for wheelchair ! back door drop for wheelchair is dangerous and definitely will cause terrible accident !
17	業主	小姐	Ang	非常滿意	Part time security guard in the lobby lousy, always inattentive, always not looking up when glass door open or close. Younger ones only hiding behind counter to play with their mobile ph..

# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」

10. 匯報每月業主茶敘情況 附件：客戶服務問卷調查的內容

滿意度-非常滿意  
/滿意

非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307

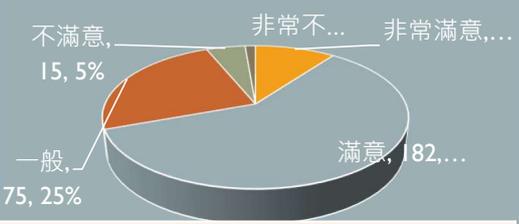


座	業/租	稱	名	總滿意度	意見
17	業主	太太	梁	滿意	希望能盡快開綠田園能給長者一些活動。 屋苑欠羽毛球場請加建一個流行柏克球可用上(羽毛球·柏克球可用同一個場)。
17	租客	太太	IP	滿意	21-OCT 以後·沒收到whatsapp豪景花園廣播訊息65281229通知·要重新登記?
19	業主	先生	Wong	滿意	部份座頭的工作表現不太令人滿意 (特別是替更的保安) 往往坐得好低·不讓訪客看見·不知他們在幹甚麼·需要改善。
19	業主	先生	Ho	滿意	颱風後停車場積水未能即時清理。 有在車位修理汽車·大件廢棄零件胡亂棄置。
19	業主	先生	Tam	滿意	道路違泊嚴重 停車場內太多雜物 車輛突出三份一車身
19	業主	小姐	Fung	滿意	本座大堂對出的樓梯位置及對面馬路通往健身室的樓梯·晚上燈光略嫌過暗。停車場私人車位雜物擺放情況嚴重·很多車主為了遷就擺放雜物·泊車時都會越界·三份一車身會凸出界外·有時遇上左右兩邊車都越界時·行車通道便窄了很多·影響其他使用者。
19	租客	太太	伍	滿意	不滿意替假保安(座頭)替假保安,視而不見冇禮貌,態度冷漠,保安智識薄弱,隨意讓人進入,不查詢,公然對住客戶飲食,像吃大餐,(不是用膳時間)住戶有問冇答。
19	業主	太太	Cheng	非常滿意	座頭保安專業用心直接·值得贊。
20	業主	先生	WU	非常滿意	建議更積極處理違例養狗及所引起的衛生問題,以及長時違例泊車的問題
20	租客	先生	Li	非常滿意	暫時!冇。
20	業主	小姐	Tsang	滿意	座頭冷氣不足現要維修或更換
20	業主	太太	Li	滿意	1)大堂換了新冷氣機·工作有效率,讚! 2) 20座後面上山的臺階常有許多落葉,請每天可以清掃。

# 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

滿意度-非常滿意  
/滿意

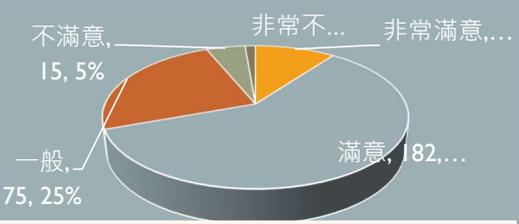
非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307



座	業/租	稱	名	總滿意度	意見
20	業主	太太	WON G	非常滿意	1.無障礙通之建設,拖延十多年!至今建設仍然無期,請加速監管,期待早日施工,儘快完成造福居民!2.豪景花園(不準養狗)新入住租客帶狗隻入住,有爭議性問題,要如何處理居民爭議
20	業主	太太	LO	滿意	1食水水質非常差2.停車場內除私家車外,擺很多雜物,沒有人採取很行動處理。3很多業主在屋外擺放鞋,令到走廊很臭及有安全危險
21	業主	先生	Lam	滿意	改善以下弊端: 1. 狗隻便溺後不清理/敷衍清理便走!用CCTV取像作警告! 2. 汽車亂泊·購多些鎖車工具上鎖·罰款可抵銷!
21	租客	太太	女士	滿意	太多狗屎同狗屎味
21	業主	太太	Chu	滿意	停車場放置大量雜物引致車輛車頭泊出界線
21	業主	先生	吳	非常滿意	請提示 (向帶狗之住戶) 勿給狗隨處走·應該佩帶及一定取走大便
21	租客	小姐	Yan	滿意	1.保安同事盡責有禮Anna 及惠姐都好好 2.增加電車又電位·現在很難Book 3.食水很黃 4.近善用屋苑空間很多遺棄的地方亂草藉生,不如開放出來,苗圃/社區garden未見踪影 5.商場內的適普提小可否增加食肆/雜物店或者coffee shop
21	租客	先生	wu	滿意	1.盡快設無障礙通道2.升降機維修需求加強保養及3.通知住戶清走停車場大量雜物及清走走廊鞋架及鞋
21	業主	先生	Lew	滿意	加強清潔/ 監控·措施防止動物隨便便溺·留有糞便。
21	業主	先生	林	滿意	1回收點後之斜坡垃圾堆積能否我已定期處理 2加快安排21座的無障礙通道
21	業主	先生	TIEN	滿意	1.19座大堂燈和電梯內樓層光不夠光亮希望改善 2.希望出荃灣村巴在商場站也可以上車至村內下車
21	業主	先生	Chan	滿意	D車場位普遍放有雜物影響使用者及造成消防搵患請嚴家關注

滿意度-非常滿意  
/滿意

非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307

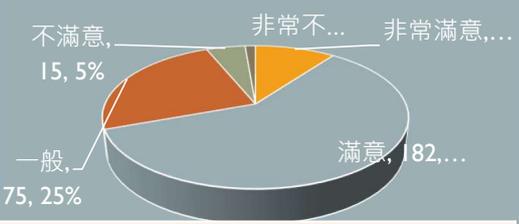


座	業/租	稱	名	總滿意度	意見
21	業主	小姐	Yip	滿意	本人其實唔反對屋苑人士養狗的，但是近排的狗隻糞便問題真的很嚴重。每一天都有狗隻糞便遺留在地上。仲要是很多人不小心踏上之後遺留的污跡幾星期仍然沒有人處理。其實會否考慮用心形泳池的地點，更改做一個狗隻公園。還有心形泳池的丟空，真的是實在太浪費。不狗隻公園，可否更改為燒烤場地，供給住客多個地方消遣。你們還可以增加另外一筆嘅收入。 雖然知道心形泳池的土地運用不能隨便改變，但是現在不是起屋，都是投放在屋苑的會所設施使用。你們可以參考一下。 期望你們亦正是一些沒有功德心的放狗人士，基本上你們CCTV的位置很多，要找到缺德的人一定有辦法。  謝謝正視問題
21	業主	先生	Pong	滿意	21座至28座公園對出行人路時常有狗小便和大便。 另外清潔人員使用漂白水洗地後更加臭氣沖天 可能使用過多漂白水，要再沖洗過
22	業主	先生	鄺	滿意	(1) 狗隻問題，每天早上大部分都有一攤水積，都是放狗問題，公契上本村是不容許養狗。 (2) 車位的位置放置什物，引致車輛泊在位置外面，影響行車，甚至影響第三者的安全駕駛。
22	業主	先生	Yu	滿意	重新設置業主耕種園地。 電梯可否設不用每次停後重回G
23	業主	先生	Cheung	非常滿意	違泊汽車應執行鎖車
24	業主	先生	Wan	滿意	請每天都打掃每層樓的電梯大堂，謝謝你們。

管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

滿意度-非常滿意  
/滿意

非常滿意	31
滿意	182
一般	75
不滿意	15
非常不滿意	4
總數	307

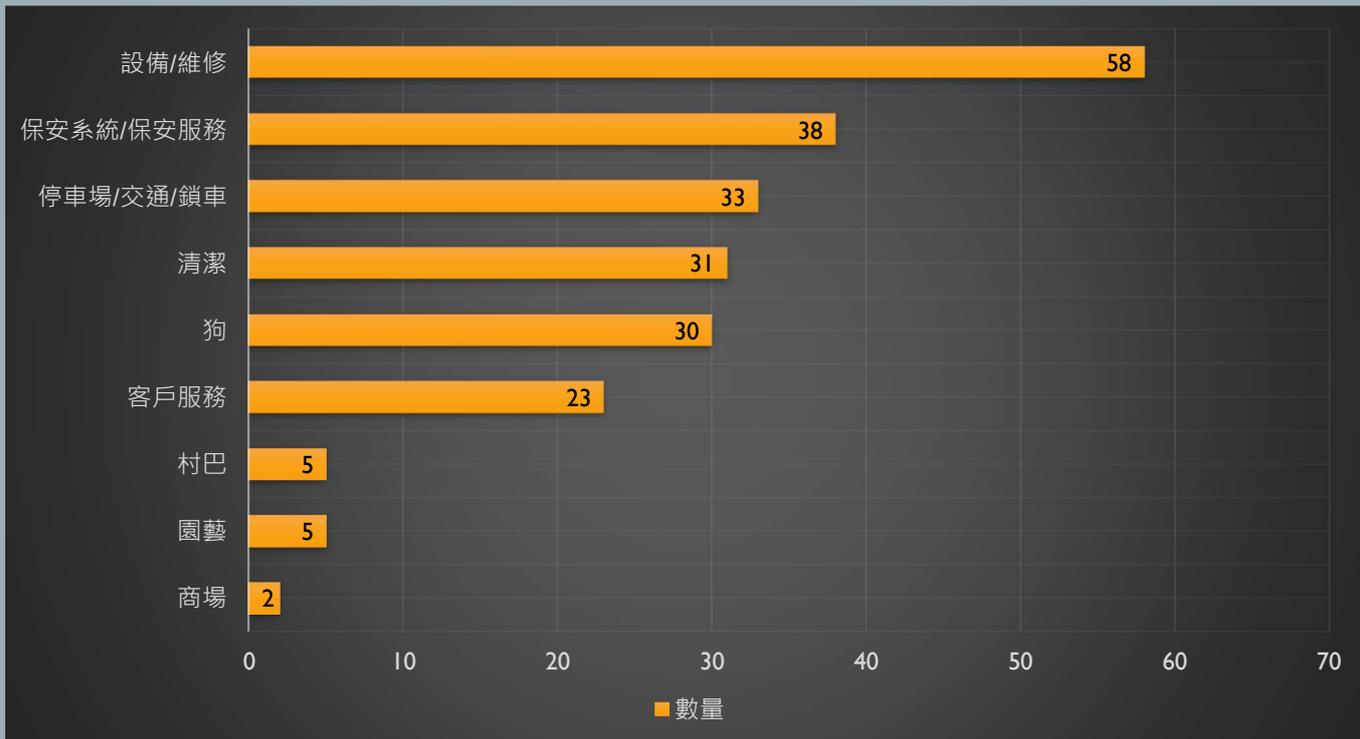


座	業/租	稱	名	總滿意度	意見
24	租客	小姐	陳	滿意	1大廈入口不應種可長得很高的植物阻礙視線打風時可能有危長得太高應收修剪避免過高。 2電梯太舊，顯示燈又壞感應又差
25	業主	小姐	Lee	滿意	關於25座之有住客在A單位廁所常常射水之情況之情況，即使提供了時間日子，仍未能成功捉到住戶，希望能有快捷的回覆。
25	業主	先生	張	滿意	1. 適時修補破裂了的通道地磚以免行人受傷 2. 加強F&G網球場燈光強度及維修效率 3. 安排重建CDE網球場 4. 設立手機軟位處理充電位申請、更改、取消及付款事宜
26	業主	太太	Yuen	滿意	1) 違例泊車未有妥善處理 2) 希望提供會所活動及場地
27	業主	先生	梁	滿意	1.27座電梯由16樓向下落的時候，每次都有明顯跳躍動情況，已預座頭管理員投訴，致今還是未有改善(已發生多個月時間) 2.D停車場位存放垃圾及物件，已同管理處投訴，管理處已發出通告知會業主處理，但並沒有業主認真做好，管理處需要認真處理。
27	業主	先生	Ng	滿意	管理處可否對住戶的訴求作出合理回應? 我曾經寫過幾次意見書都毫無回應，非常失望!
27	業主	先生	HO	滿意	大廈管理處的入口前，後門待改善。前門太重，後門多月未造/維修好，及過重，令老人家及小孩出入不便。 停車場防火門太久沒建好。
28	租客	小姐	Choi	滿意	非常多狗，特別是28座，經常一早趕返工就有大狗用電梯，令我要等，圍繞28座，充斥狗屎味，在停車場樓梯經常有狗屎，巡查管理不足，非常不好，已經多次投訴都沒有改善，經常被狗嚇親，特別在電梯！非常令人討厭！
28	業主	先生	CHO W	滿意	Too many cars parked on the sideways, especially near 依麗小築, which is very inconvenient when we drive by. Always need to dodge for other vehicles which is quite dangerous.
28	業主	先生	CHU	滿意	28座入口的密碼最好每月更新並通知各住戶，以便出入。

# 留言意見反映-分類

有提出其他意見

153



## 管理公司回應「2025客戶服務意見調查」業主的意見

### 留言意見反映-設備/維修意見



座	業/租	姓	稱	設備/維修意見
6	業主	Siki Ng	小姐	租用/想用屋苑設施如果手機可以搞就更好
7	業主	李	先生	7座大堂 <b>照明</b> 光綫不足，及吊頂天花陣舊，可改用LED天花燈。
7	業主	FONG	先生	7座大堂 <b>照明</b> 非常暗，與其他座數不一樣，燈罩竟然用膠紙固定，而且不是一個，而是幾乎全部，不雅觀，也影響安全！建議馬上更換LED，不應再用慳電膽。
7	業主	LI	太太	大堂的燈光不夠，可改善一下。 大堂入口的system非常不方便，有朋友探訪要親自落樓開門（如管理員行開了）
7	業主	張	先生	7座對講機壞了很久
6	業主	潘	小姐	會所閱讀照明唔夠光，光線不足，長者閱讀比較困難。水質有沉澱物（屬於單位水喉已於2023年11月全部更換新）
10	業主	Yau	小姐	管理公司作為與華懋嘅溝通橋樑，漠視外牆殘舊，冷氣滴水問題，年年投訴年年當睇唔到
10	租客	許	太太	多考慮員工休息的設施和工作環境的質素。
12	業主	Leung	小姐	會所需要 <b>upgrade</b> ，外牆維修盡快
12	業主	Wong	先生	請多用科技代替人手，例如AI，機械人etc
16	租客	譚	太太	屋苑大廈座頭位置太高，住客或探訪者會看不見有管理員。
19	業主	Fung	小姐	本座大堂對出的樓梯位置及對面馬路通往健身室的樓梯，晚上燈光略嫌過暗。
21	業主	TIEN	先生	19座大堂燈和電梯內樓層光不夠光亮希望改善
22	業主	Yu	先生	電梯可否設不用每次停後重回G
14	業主	梁太	太太	樓宇做大維修，樓齡久要處理外牆滲漏。
10	租客	Wong	太太	希望晚上能夠加開網球場(C、D、E場)，同時可以重新鋪設地板
6	業主	Siki Ng	小姐	如果有羽毛球場就好了
6	業主	張	太太	公眾地方有欠維修
14	業主	任	先生	以前會打籃球，冇場地(得一個)。
17	業主	梁	太太	希望能盡快開綠田園能給長者一些活動。 屋苑欠羽毛球場請加建一個流行 <b>柏克球</b> 可用上(羽毛球，柏克球可用同一個場)。
21	業主	Yip	小姐	雖然知道心形泳池的土地運用不能隨便改變，但是現在不是起屋，都是投放在屋苑的會所設施使用。你們可以參考一下。
24	租客	陳	小姐	2電梯太舊，顯示燈又壞感應又差
25	業主	張	先生	3. 安排重建 <b>CDE網球場</b>
25	業主	張	先生	4. 設立 <b>手機軟位處理充電位申請、更改、取消及付款事宜</b>

動用大廈  
資源/

大型投資/

維修/  
升級/  
翻新/  
新增設備

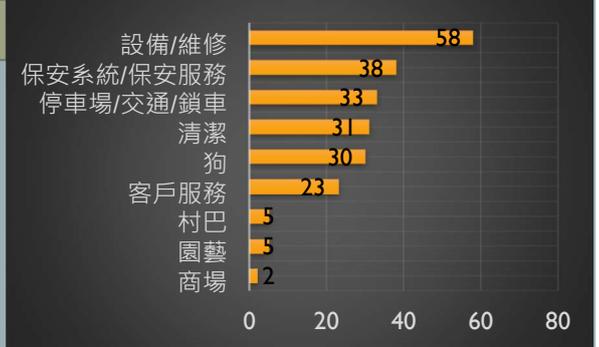
## 留言意見反映-設備/維修意見



座	業/租	姓	稱	設備/維修意見
8	業主	Chan	先生	而家豪景花園好多車主轉用充電私家車，但係要預約時間越嚟越難，請問幾時可以係自己安裝充電及不斷喺度拖時間，連政府津貼都過期，可以點樣處理。貴管理處每次開會都係拖過就算……都已經拖左好耐，請問可以幾時認真處理問題。
8	業主	Chow	先生	強烈要求再加裝電車充電位，現在只有9個位實在是供不應求。
15	業主	Chan	先生	希望增加安裝更多汽車充電 / 如果汽車充電繁忙時間請安排保安人員協助交通 / 監察充電車輛守時離開
20	業主	高	太太	停車場何時裝充電裝，現有充電裝嚴重不足
25	業主	魏	先生	2) 停車場未能迎合電動車需求供電系統陳舊
7	業主	張	先生	增加電車泊位
				希望增加安裝更多汽車充電 / 如果汽車充電繁忙時間請安排保安人員協助交通 / 監察充電車輛守時離開
15	業主	Chan	先生	A場地下停車場洗手間 增加清潔
21	租客	Yan	小姐	2.增加電車又電位，現在很難Boook
25	業主	魏	先生	2) 停車場未能迎合電動車需求供電系統陳舊

充電車位

## 留言意見反映-設備/維修意見



12	業主	Ng	先生	1)希望增建無障礙通道或斜坡，讓坐輪椅或行動不便的人可出入大廈，此問題已反映了多年， 2) 外牆滲水問題 沒得到解決
12	業主	Hui	先生	建議興建設施方便輪椅上落
12	業主	林	先生	很多大廈仍未有適合輪椅出入的通道，我相信這已違反法例。管業處應該加快步伐去完善，在未曾加上通道的地方可以先加設一臨時措施，只要在適當的地方加上一些堅固的斜坡就可作為臨時舒緩。
12	業主	王	太太	對老人家同理坐輪椅人士不友好，沒有側路
12	業主	冼	小姐	除1-6座外其它座都位於山坡上，屋苑已經超過三十年，長者越來越多，上落都有一定困難，村巴服務時間亦有限制，可否考慮相關設施（如升降機，電梯）方便長者出入？
17	業主	Ang	小姐	Block 17, not equip for wheelchair ! back door drop for wheelchair is dangerous and definitely will cause terrible accident !
19	業主	LAU	先生	請盡快展開由車路至大堂的斜路工程
20	業主	WON G	太太	1.無障礙通之建設,拖延十多年!至今建設仍然無期,請加速監管,期待早日施工,儘快完成造福居民!
21	租客	wu	先生	1.盡快設無無障礙通道2.升降機維修需求加強保養及3.通知住戶清走停車場大量雜物及清走廊鞋架及鞋
21	業主	林	先生	2.加快安排21座的無障礙通道

無障礙通道

12	業主	Leung	先生	有關網球場"雷暴警告"不開放事宜 是否可檢討商議一下? 政府球場都有如此措施。為使用者安全?清理好球場樹葉、清苔!、更加實在，雷暴警告日後會更為頻密，若提倡市中心身心健康，不如因地制宜，多加鼓勵業主投入健康活動，減少社會矛盾，唔係貢獻之一咩? 雷暴警告唔開放網球場，係封建制度，可否改變一下?迎合時代變更。
25	業主	魏	先生	1) 泳池管理守舊，開放時間太短太少(浪費物業資源)
26	業主	Yuen	太太	2) 希望提供會所活動及場地

設施開放

## 留言意見反映-設備/維修意見



恒常保養

3	業主	Tse 太太	漏水情況不跟進，走廊沒有定期清潔，已經最少半年沒有掃地清潔，保安工作人員晚間睡覺，很
7	業主	張 先生	7座對講機壞了很久
12	業主	Cheung 小姐	3. 夏季冷氣機漏水問題嚴重
19	業主	LAW 先生	1. 冷氣機滴水沒有處理好
6	業主	屈 先生	花槽漏水問題
17	業主	Wan 太太	C場停車場3樓后樓梯(小築出口那邊)長年滲水令樓梯濕滑容易令行人跌倒生意外。3樓樓梯天花已龜裂恐防石屎剝落傷及行人，請盡快維修。另外前排出通告雷厲風行要全園所有停車場車位清除什物，如不合作會扣查所有物品，但之後管理處沒有任何行動和跟進，各車位業主及租客依然故我什物乱放，咁通告出嚟做乜？
8	業主	杜 先生	電梯頂有油漬滴下。
16	租客	Chow 先生	升降機經常壞
20	業主	Li 太太	1)大堂換了新冷氣機，工作有效率，讚！
20	業主	Wong 先生	大堂壞冷氣能迅速更換，是好事
20	業主	徐 小姐	1.座頭冷氣不足很熱
20	業主	Lee 太太	空調換左真好 停車場脫落太嚴重
20	業主	Tsang 小姐	座頭冷氣不足現要維修或更換
28	業主	CHU 先生	28座入口的密碼最好每月更新並通知各住戶，以便出入。
15	業主	黃 太太	廁所沖廁水壓不足，大門密碼損壞，未記帶匙卡時需朋友到訪時要住戶到地下開門，不方便
20	業主	LO 太太	1.食水水質非常差
21	租客	Yan 小姐	3.食水很黃
21	業主	Ngan 先生	垃圾車閘系統，垃圾住戶進出系統。 主要係管理層，成班都係垃圾
25	業主	張 先生	1. 適時修補破裂了的通道地磚以免行人受傷 2. 加強F&G網球場燈光強度及維修效率
27	業主	梁 先生	1.27座電梯由16樓向下落的時候，每次都有明顯跳躍動情況，已預座頭管理員投訴，致今還是未有改善(已發生多個月時間)
27	業主	HO 先生	大廈管理處的人口前，後門待改善，前門太重，後門多月未造/維修好，及過重，令老人家及小孩出入不便。
20	業主	姚 小姐	泳池的某些位置的小瓷磚破有破損，尤其近池邊上下水位置，孩子和本人也弄傷，弄破了皮。
0	業主	0 小姐	1) 打風後至今，數個月時間，屋苑行人路仍滿佈破碎的外牆脫落紙皮石 (2)停車場閘機成日壞、車輪迹線行、車位俾人穿過幾次、損害財物、小朋友受驚差點撞倒。收費洗車人仕常放物品阻礙行車道同出入口。
19	業主	LIN 小姐	停車場防火門太久沒建好。
27	業主	HO 先生	停車場防火門太久沒建好。

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

## 留言意見反映-保安系統/保安服務



保安員服務意見

座	業/租	姓	稱	保安系統/保安服務
3	業主	Tse 太太	保安工作人員晚間睡覺，很，試過星期六，日半夜11pm搬運大型傢俱例如床，衣櫃。。等等進入大廈保安覺得沒有問題，裝修搬運不是有時間規定嗎？	
6	業主	Siki Ng 小姐	6座早更(5記得名)同晚間霞姐都好好	
7	業主	Chiu 小姐	7座管理保安員(姓-潘)好好人，helpful	
8	租客	李 太太	夜間保安服務態度質素差	
8	業主	杜 先生	8座早上看更盡責和有禮貌	
9	業主	Chan 小姐	The night shift security guard at Block 9 is not helpful. Work attitude can be better. Please open the other two swimming pools for kids. The kids now occupying the swimming pool most of the time.	
10	租客	Ho 小姐	10座日更看更伯伯很盡責有禮，熱心解決問題	
11	業主	Yuen 太太	楊先生多年來也非常盡責和勤力，非常感謝他	
12	租客	Poon 小姐	真心滿意管理服務，12座管理處保安員很好	
12	業主	Lam 太太	部份管理員年齡太大	
17	業主	Ang 小姐	Part time security guard in the lobby lousy, always inattentive, always not looking up when glass door open or close. Younger ones only hiding behind counter to play with their mobile ph..	
19	租客	伍 太太	不滿意替假保安(座頭)替假保安，視而不見有禮貌，態度冷漠，保安智識薄弱，隨意讓人進入，不查詢，公然對住客戶飲食，像吃大餐，(不是用膳時間)住戶有問方答。	
19	業主	Cheng 太太	座頭保安專業用心直接，值得贊。	
19	租客	Tien 先生	2. 我曾住左2座，早更地下保安員時常睡覺，還被她指住客是動物風不禮貌對待，管理處人員都只想大事化小，小事化無的方式處理	
19	業主	Wong 先生	部份座頭的工作表現不太令人滿意(特別是替更的保安)往往坐得好低，不讓訪客看見，不知他們在幹甚麼，需要改善。	
21	租客	Yan 小姐	1.保安同事盡責有禮Anna及惠姐都好好	
24	業主	TSAN G 先生	1)新保安員的態度及效率有待改善	
26	業主	梁生 先生	1)自更換保安公司後夜間看更仍未有穩定人選，質素參差，並經常打開門鎖離開位置，外人容易隨時進入，惟日間看更服務及態度是滿意的	
0	業主	0 小姐	3)只見日日保安員將通知放在違例車輛車頭上，而大部份違例車輛來來去去都是同一批車輛，不單解決唔到問題，仲要住戶補貼管理費用來印刷及紙張費用 5)不論何時出入大廈大堂，只見座頭保安員仍繼續大聲傾電話，(保安員是舊有公司員工，現繼續聘用)，無停過。而日常住戶拿著重物，攜帶BB，只視而不見，不會協助開門或協助	

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

## 留言意見反映-保安系統/保安服務



4	業主	晁太太	第四座大堂被保安員擺滿了很多雜物（例如：椅子、木板、很多保安員的私人物件等），大堂感覺像很多保安員的休息室及膳食房，通告胡亂張貼，牆身滿是污跡及膠紙漬，本人已向管理處職員投訴過，但仍未有改善。
6	業主	Lo先生	六座經常有住戶到大量污水到花槽，影響樓下很多住戶，大家都有在Facebook上討論，已經向管理處反映很多次，但管理處回覆都是說要影到佢倒嗰一刻先可以，但每次叫管理員過嚟影相已經係10幾分鐘後嘅事，請問管理處係諗住每次咁樣推卸責任嗎？
7	業主	LI太太	應加強大廈後樓梯及停車場內吸煙問題，由上年年頭已投訴7座後樓梯有人吸煙，但問題仍未解決。
7	業主	Lee先生	7座5樓後樓梯有人食煙
10	業主	Yau小姐	B座停車場轉彎位，有人路邊燒衣，喺個橙上面插上兩炷香，都冇人發現，火燭嘅時候點算？
19	業主	LIN小姐	(4)更改大廈拍咭出入，保安不開門，帶住小朋友攞住好多餸都要登記？仲要態度其差？
19	業主	Wong先生	大廈大門沒密碼，保安又不開，又不是個個認得人。仲成日有爭吵，態度又惡劣，安排得妥當嗎？
25	業主	Lee小姐	關於25座之有住客在A單位廁所常常射水之情況之情況，即使提供了時間日子，仍未能成功捉到住戶，希望能有快捷的回覆。

要求跟進個案

## 留言意見反映-停車場/交通/鎖車



座	業/租	姓	稱	停車場/交通/鎖車
4	業主	Leung	先生	應嚴格驅趕停泊黃格內的車輛
5	業主	Wu	先生	加強屋苑通道車輛違泊問題，加強鎖車效率。
7	業主	CHU	先生	停車場:1) 內灣位出外灣位宜設雙白線，減低碰撞意外。 3) 7座近A車場輪椅過路位置，有村巴經常佔用。
10	業主	Yau	小姐	保安對執行違例停車極低，長期連停超過30分鐘都係俾張紙，鎖車嗰個鎖係擺嚟做擺設。
15	業主	LUI	先生	路邊太多私家車停泊，帶來住戶不方便。
17	業主	NGAI	先生	Pegarding complaints and suggestions, there is no reply and no handing!! Vehicles in the parking lot are parked over the line, and motorcycles are parked next to private cars in the parking spaces!!!
18	業主	Cheng	小姐	2) 私家車違泊嚴重。
19	租客	Fan	先生	#2 點解有外來車輛泊於D停車場對出經常超過30分鐘仍沒有進行鎖車？阻礙車場出入暢順
19	業主	LAW	先生	2.假日或節日路標違例泊車嚴重
19	業主	Wong	先生	停車場有人又逆線，又搵人哋車位，技術又不是好好，又撞車，但從來沒有有人理會。
19	業主	Tam	先生	道路違泊嚴重 車輛突出三份一車身
23	業主	Cheung	先生	違泊汽車應執行鎖車
23	業主	Wai	先生	需要處理違理迫車問題，尤其是商場旁邊車路。
26	業主	Yuen	太太	1) 違例泊車未有妥善處理
26	業主	梁生	先生	2)主要車到經常泊滿私家車如伊麗小築，D車場對面轉彎22及23座處，致之令車輛出入及通到阻塞或有困難，希望認真管理
28	業主	CHOW	先生	Too many cars parked on the sideways, especially near 依麗小築, which is very inconvenient when we drive by. Always need to dodge for other vehicles which is quite dangerous.
??	業主	0	小姐	4) 違例停泊車輛更阻礙行人路斜坡，影響輪椅，BB車，送貨...上落行人路

違反私家路守則  
違泊

## 留言意見反映-停車場/交通/鎖車



9	業主	Tin	小姐	Zero action taken for the years of ongoing Carpark issue with people turning it into mini storage. ZERO. Issuing of ONE memo is not an action. This kind of abuse affect EVERYONE's safety n must be addressed.
11	業主	Mr	先生	保安強差人意，停車場好多雜物
12	租客	Ng	先生	B場常有車輛長期佔用時租車位但沒人處理
13	業主	Li	先生	最不满意是鎖車問題及停車場亂放雜物問題。
17	業主	Wan	太太	另外前排出通告雷厲風行要全園所有停車場車位清除什物，如不合作會扣查所有物品，但之后管理處沒有任何行動和跟進，各車位業主及租客依然故我什物亂放，咁通告出嚟做乜？
19	業主	Fung	小姐	停車場私人車位雜物擺放情況嚴重，很多車主為了遷就擺放雜物，泊車時都會越界，三份一車身會凸出界外，有時遇上左右兩邊車都越界時，行車通道便窄了很多，影響其他使用者。
19	租客	Tien	先生	1. 我曾反映停車場大量車輪停在停車位外，嚴重影響駕駛安全，豪景花園停車場已經不是很大，還要有行車路被用的情況，都沒有任何跟進及處理
19	業主	Tam	先生	停車場內太多雜物
19	業主	Ho	先生	有在車位修理汽車，大件廢棄零件胡亂棄置。
20	業主	徐	小姐	2.停車場來其他car park很多私人物品一直沒管理好，這樣是否代表我們也可以放私人物品在自己的車場位嗎！而不會被處罰投訴有些車太多私人物品而且車頭過出請正視。
20	業主	LO	太太	2.停車場內除私家車外，擺很多雜物，沒有人採取很行動處理。
21	租客	wu	先生	3很多業主在屋外擺放鞋，令到走廊很臭及有安全危險
21	業主	Chan	先生	3.通知住戶清走停車場大量雜物及清走走廊鞋架及鞋
21	租客	wu	先生	D車場位普遍放有雜物影響使用者及造成消防搵患請嚴家關注
21	業主	Chan	先生	3.通知住戶清走停車場大量雜物及清走走廊鞋架及鞋
21	業主	Chu	太太	非常不滿意管理處未有嚴格管制停車場車位安全、衛生和用途問題。可能縱容車位車主隨意擺放大小型傢俬和雜物，嚴重影響其他車位車主正確使用。尤其是天氣惡劣情況下，如有刮大風和風暴時，更會將這些雜物吹到在停車場通道亂七八糟，嚴重影響安全和使用問題。請管理處嚴格執行停車場使用的正確態度。
22	業主	鄺	先生	停車場放置大量雜物引致車輛車頭泊出界線
22	業主	鄺	先生	(2) 車位的位置放置什物，引致車輛泊在位置外面，影響行車，甚至影響第三者的安全駕駛。
22	業主	鄺	先生	(2) 車位的位置放置什物，引致車輛泊在位置外面，影響行車，甚至影響第三者的安全駕駛。
27	業主	梁	先生	2.D停車場位存放垃圾及物件，已向管理處投訴，管理處已發出通告知會業主處理，但並沒有業主認真做好，管理處需要認真處理。

停車場什物

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

## 留言意見反映-清潔



座	業/租	姓	稱	清潔
3	業主	Tse	太太	漏水情況不跟進，走廊沒有定期清潔，已經最少半年沒有掃地清潔
6	業主	李	太太	希望改善樓層的清潔，大堂及走廊整潔比較差，希望清潔加而改善
6	業主	Siki Ng	小姐	A場車場男廁好臭
8	業主	杜	先生	樓宇清潔一定要改善，清潔樓層沒有規定安排要改善。後樓梯有異味骯髒，沒有定期清潔。電梯內有垃圾。
10	租客	Ip	先生	可加強停車場後樓梯清潔。
10	業主	餘先生	先生	地方清潔服務非常差，清潔工每日只負責樓層倒垃圾，其他一於不管。每星期也不打掃地方一次。非常懶惰。
12	業主	Cheung	小姐	1.大廈周圍清潔不足，特別是後門範圍
15	業主	Chan	先生	A場地下停車場洗手間 增加清潔
17	業主	Yip	太太	可否一星期洗一次大堂外的樓梯級，每日抹電梯？
18	業主	Chin	先生	B停車場地面污黑及車通道牆身疑鼻涕漬
18	業主	勞	先生	車位堆放雜物 車場樓梯亦不潔
18	業主	LIN	小姐	停車場C及D梯間經常不清理。地上煙頭沒有人理會。
19	業主	Ho	先生	(1)養狗問題完全無解決,就咁行出入電梯、行人路太多狗屎尿、完全不衛生。 (3)倒垃圾竟然在早上繁忙時間進行、阻住電梯?完全不能接受。
19	業主	Ho	先生	颱風後停車場積水未能即時清理。
20	業主	Leung	小姐	電梯內潔淨度不足。每天早上大門口處理垃圾，衛生要環境不理想。夏天行人路多蟑螂。環保物，例如紙箱等全部放入垃圾車往堆田區。大廈門外無障礙建設設施拖了超過兩年仍然沒進展，搬運重物，行李箱等非常困難。
24	業主	Wan	先生	請每天都打掃每層樓的電梯大堂,謝謝你們.
27	業主	陳太	太太	公共衛生要改善,樓層及住戶門口清潔不佳,沒有定時清潔及打掃。大堂後門沒有修理好存在隱患。

大廈內清潔

## 留言意見反映-清潔



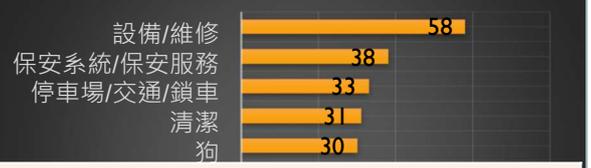
座號	業主/租客	姓名	稱謂	意見
4	業主	文	小姐	A車場廁所惡劣, 有異味, 門鎖壞, 上落樓梯爛, 不清潔。沒人打理。
6	業主	Siki Ng	小姐	A場車場男廁好臭
12	業主	Zhan	太太	希望對道路的清潔能有所提高。特別是對狗屎狗尿的清潔
21	業主	林	先生	1)回收點後之斜坡垃圾堆積能否我已定期處理
21	業主	Pong	先生	另外清潔人員使用漂白水洗地後更加臭氣冲天
28	業主	MrsChu	太太	後樓梯垃圾桶, 要經常清理, 去除異味, 另外坐頭保安要盡職責本份, 不要只是存有人當值了事

異味

座號	業主/租客	姓名	稱謂	意見
7	業主	CHU	先生	2) 公眾地方特別是內角位清潔不足。
12	業主	Tse	先生	屋苑公眾地方有蟑螂, 路面不清潔
15	業主	梁	先生	屋苑整潔度一定要提升, 蟑螂和壁虎的問題非常嚴重
16	租客	Chow	先生	停車場樓梯經常有煙味, 在路中心有糞便, 但一個月也沒有清理 在上班上學繁忙時間傾倒垃圾 單位旁邊先前裝修, 非常骯髒, 沒有做任何保護措施, 亦沒有及時清理
20	業主	Li	太太	2) 20座後面上山的臺階常有許多落葉, 請每天可以清掃。
21	業主	Lew	先生	加強清潔/ 監控, 措施防止動物隨處便溺, 留有糞便。
28	業主	LAW	先生	養狗是否違反公契, 如何搞好衛生? 如何令電梯, 大堂的空氣清新, 地下整潔???
?	業主	0	小姐	2) 第11座對住的B場停車場出入口, 環保收集筒周圍, 行人路恒常滿佈玻璃碎, 螺絲, 烟頭, 垃圾等

公眾地方

## 留言意見反映- 狗



座號	業主/租客	姓名	稱謂	狗
3	業主	Wong	小姐	我打電話及電郵去管理公司投訴8樓C 狗隻大聲狗吠噪音問題一直沒有處理, 本身大廈屋契列明不能養狗, 而管理處一直沒有理會, 一班狗主更囂張地在屋苑範圍內空地拖狗聚集, 屙屎屙尿沒有處理, 為何我交的管理費需要幫他們處理清理便溺問題, 一班保安人員經過竟然沒有阻止, 並且主動與狗隻玩耍非常不專業。
8	業主	文	先生	屋苑因為養狗的住戶太多, 而且沒有公德心, 造成屋苑的公園和馬路邊的行人路, 經常看到有狗隻便溺的情況, 希望能改善。
10	業主	Yau	小姐	豪景花園係唔可以養狗, 經常有不負責嘅狗主, 留下狗隻, 大便於路中, 並且隨處便溺, 隨便用水沖一沖, 留下一大浸鹹味。
11	業主	Siu	先生	太多狗隻便溺於行人路上, 沒有及時清理。 狗隻經常於單位吠叫, 影響環境。
11	業主	李	小姐	狗隻隨處便溺, 如未能控制飼養狗隻, 可暫規劃一地方 (如近21座對出較少人行山坡路邊的一段, 用作溜狗用途), 再定期作清洗, 暫少對居民影響。
12	業主	Cheung	小姐	2. 屋苑內行人道經常有寵物糞便
12	業主	chan	太太	多年未能有效處理不準養狗問題
12	業主	Zhan	太太	希望對道路的清潔能有所提高。特別是對狗屎狗尿的清潔
14	業主	梁太	太太	另外嚴禁養狗影響居住環境
14	業主	陸太	太太	禁止養狗, 越來越多養, 另屋苑環境會變差。
18	業主	Cheng	小姐	1)屋宇飼養狗隻問題嚴重。
19	租客	Fan	先生	#1 點解屋苑掛滿不準飼養狗隻橫額 仍有大量由住戶飼養狗隻在屋苑範圍隨地大小二便
19	業主	LIN	小姐	(1)養狗問題完全無解決, 就叫行人出入電梯, 行人路太多狗屎, 完全不衛生。
19	業主	Wong	先生	有人養狗又不理, 剩係掛橫額, 有咩用? 咁只是鼓勵更多人跟隨, 落雨時, 仲去停車場放狗, 周圍狗屎狗尿, 對遵守規矩的人及在這處交了管理費迫車的人, 可以接受嗎?
20	業主	WONG	太太	2.豪景花園(不準養狗)新入住租客帶狗隻入住, 有爭議性問題, 要如何處理居民爭議
20	業主	Wong	先生	我留意到一些狗主未能做好或虛做, 狗隻大小二便, 我留意到車場天台有些磚塊已甩掉, 可以釘膠修補減低損壞更多。
20	租客	Wong	小姐	非常討厭住客養狗的問題, 任由他們隨處大小便, 屋苑瀰漫着非常濃烈的便溺味, 遇到狗隻相遇, 互相狂吠, 非常滋擾
20	業主	WU	先生	建議更積極處理違例養狗及所引起的衛生問題, 以及長時違例泊車的問題
20	業主	Wong	太太	豪景花園是不可養狗隻但管理處事而不見不作管理越來越多人養狗, 放狗, 狗隻一夜都在吠
21	業主	Lam	先生	1. 狗隻便溺後不清理/敷衍清理便走! 用CCTV取像作警告!
21	業主	Pong	先生	21座至28座公園對出行人路時常有狗小便和大便。
21	租客	女士	太太	太多狗屎同狗尿味
21	業主	Lew	先生	加強清潔/ 監控, 措施防止動物隨處便溺, 留有糞便。
21	業主	Lew	先生	加強清潔/ 監控, 措施防止動物隨處便溺, 留有糞便。
21	業主	Yip	小姐	本人其實唔反對屋苑人士養狗的, 但是近排的狗隻糞便問題真的很嚴重。每一天都有狗隻糞便遺留在地上, 仲要是很多人不小心踏上之後遺留的污跡幾星期仍然沒有人處理, 其實會否考慮用心形泳池的地點, 更改做一個狗隻公園。 還有心形泳池的丟空, 真的是實在太浪費。不狗隻公園, 可否更改為燒烤場地, 供給住客多個地方消遣, 你們還可以增加另外一筆嘅收入。 期望你們亦正是一些沒有功德心的放狗人士, 基本上你們CCTV的位置很多, 要找到缺德的人一定有辦法。
21	業主	Hui	太太	屋苑範圍內太多狗屎尿味, 管理處whatsapp經常性不回覆
21	業主	吳	先生	請提示 (向帶狗之住戶) 勿給狗隨處走, 應該佩帶及一定取走大便
22	業主	鄺	先生	(1) 狗隻問題, 每天早上大部分都有一攤水積, 都是放狗問題, 公契上本村是不容許養狗。
24	業主	TSANG	先生	2)狗不可隨街便溺要有指定位置
28	租客	Choi	小姐	非常多狗, 特別是28座, 經常一早趕返工就有大狗用電梯, 令我我要等, 圍繞28座, 充斥狗屎尿味, 在停車場樓梯經常有狗屎, 巡查管理不便, 非常不好, 已經多次投訴都沒有改善, 經常被狗嚇親, 特別在電梯! 非常令人討厭!
28	業主	LAW	先生	養狗是否違反公契, 如何搞好衛生? 如何令電梯, 大堂的空氣清新, 地下整潔???

## 留言意見反映- 狗

2025年4月16日 第11屆01次常務會議紀錄：14.1-14.4



豪景花園業主立案法團  
The Incorporated Owners of Hongkong Garden  
Tel : (852) 2491 7234  
Fax : (852) 2491 6592  
Web Site : www.hkgarden.hk



檔案編號：2025-0416-11G01

### 第11屆管理委員會第01次常務會議紀錄

日期：2025年4月16日（星期三）  
時間：晚上7時30分  
地點：法團辦事處

14.	其他事項
14.1	管理處近日接獲多宗因狗隻問題而產生的糾紛，陳經理表示前屆法團早已就狗隻紛爭製訂明確指引。大廈公契上說明業戶不准養狗，遇有噪音、氣味、隨地便溺甚至攻擊他人等投訴個案，即構成「滋擾」，管理處便須介入跟進。現時標準程序是接獲投訴後，先確認狗主身份及其居住單位，如經明情況屬實，則會對其先發出勸喻信，如情況持續，管理處於發出3封信後仍然沒有改善，則會發出律師信（費用由狗主承擔），而採取法律行動申請禁制令為最後手段，過往接到的狗隻投訴，均一律按此機制處理。
14.2	陳經理補充，根據過往同類紛爭的法庭判例，一旦被認定狗隻造成滋擾，屋苑公契亦列明不准養狗，狗主一方敗訴機會較高，惟本苑多年前曾遇一宗狗主堅持打官司個案衍生大廈支出訴訟費個案，因此上述機制是既能維持社區和諧，也於各方面取得平衡的做法。
14.3	惟主席提出，由於滋擾個案有愈來愈多之勢，爭拗沒完沒了，且確有部份狗主並不合作，因此建議微調機制，如寄出3封警告/勸喻信仍然無效後，可跳過律師信部份，直接進入申請禁制令階段，以加快流程及阻嚇性。另對於個別狗隻，即使其並非因單一行為而被多次投訴，其紀錄應視為累加處理，委員商議後表示同意，並訂下第1、2封信要求改善的時限分別設定為14日和7日，至於第3封信則限時7日內將狗隻移離本苑，否則便進入申請禁制令的程序，至於個案是否有「洗底」期限，會上未有共識。
14.4	主席補充，所有法律程序的成本將由涉事狗主（如為租客）或單位業主承擔，因此業主在出租單位前，業主有責任了解租客是否會飼養寵物，否則一旦違反大廈公契條款，業主最終或需承擔金錢責任，如拒絕付款，法團會按機制入稟小額法庭追討，業主甚至有面對物業被訂契的後果。

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

## 10. 匯報每月業主茶敘情況 附件：客戶服務問卷調查的內容



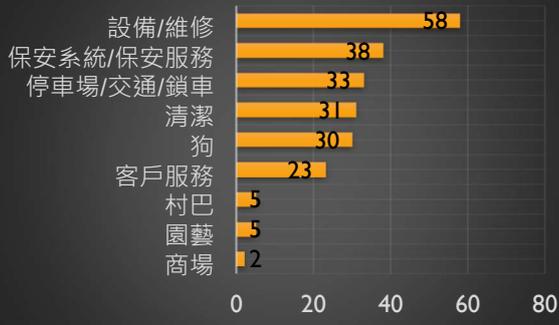
### 養狗滋擾他人單位

- 3封警告信
- 會被申索訴訟費 + 禁制令

首宗個案2025年12月29日上第二庭

51

## 留言意見反映- 客戶服務



座	業/租	姓	稱	客戶服務
1	業主	程	太太	藉由本次問卷，本人想特別表揚「第一座的吳主任」。我們的單位在2025年初收回自用後，遇到了許多問題。每當我們向管理處求助，吳主任都非常積極地提供協助及解決困難。再次感謝吳主任的專業與幫助，也謝謝管理處團隊的優質服務。
1	業主	Leung Chi Chiu	先生	希望藉此表揚一下負責一座的吳主任。吳先生是一位非常有責任感的員工、跟進個案快捷、且有耐性、願意聆聽客戶所需、談話清晰分明有禮。因此、希望管業處及立案法團有機制可以表揚一下超卓的員工。可讓他們願意堅守崗位、及持續為本村居民服務。希望貴社團 要有機制表揚超卓員工、不要讓有能幹的員工流失。
3	業主	Wong	小姐	感謝管理處各位員工在滲水外牆維修處理上專業主動，非常可靠
4	業主	Lam	先生	Counter 的職員以前態度比較差，最近發覺已經有所改善!
8	業主	Ma	先生	客服，8座主任都好。你們管理處好。
10	業主	鄺	先生	比上不足，比下有餘，好過海韻花園、愉景新城
12	租客	Wong	小姐	Great job for the bbq night and Halloween activity
12	業主	Lee	先生	重新訓練處事效率，態度，服務承諾
13	業主	MUI	先生	好，繼續努力，加油
14	業主	陳	太太	希望可以做得更好
18	業主	Hon	先生	管理處姓包的職員是多年來最差的一個，態度差，處理問題拖，推卸責任，一句“會跟進”敷衍

對服務人員  
評價

豪景花園-業主茶敘活動 - 2025年12月份

52

## 留言意見反映-客戶服務



12	租客	Poon	小姐	希望問卷調查有以下改善： 1. 無需填寫住址單位 2. 自願性質，不會因為個別單位未填寫，而反覆提醒
12	業主	Wong	先生	請多用科技代替人手，例如AI, 機械人etc
17	租客	IP	太太	21-OCT 以後，沒收到whatsapp豪景花園廣播訊息65281229通知，要重新登記？
18	業主	WAN	太太	如果管業處再是抱著少錯，唔做唔錯，有事發生才去想辦法的態度，遲早出事。
27	業主	Ng	先生	管理處可否對住戶的訴求作出合理回應？ 我曾經寫過幾次意見書都毫無回應，非常失望！

其他意見

## 留言意見反映-村巴



座	業/租	姓	稱	村巴
7	業主	Lee	先生	某村巴司機(男，年紀大，髮型界乎平頭裝至禿頭，頭型與大番薯相同) 經常會遲5-10分鐘才將村巴從6座開出至豪景總站，幾乎永遠有遲無早。
11	業主	Mr	先生	村巴應讓有大件行李乘客放於行李位置，車下格應可放行李
12	業主	梁	太太	村巴服務略遜其他屋苑
21	業主	TIEN	先生	2.希望出荃灣村巴在商場站也可以上車至村內下車
25	業主	魏	先生	3) 村巴管理有待改善包括村巴意外、脫班、承辦公司巴士並不投入服務但佔用屋苑停泊

## 留言意見反映- 樹



座	業/租	姓	稱	園藝
7	業主	Sadleir	先生	<p>The maintenance of the gardens has deteriorated significantly in the last couple of months. The pot plants at the entrance have died and some gardens are in a poor state. I assume it must be due to lack of staff.</p> <p>Earlier in the year, some effort was made to improve some of the gardens, but that has stopped now. Even so, all of the new plants that were planted are ones that will grow to less than a metre high. It seems that whoever is managing the gardens is afraid to plant anything that will grow to any height. I assume this is the keep maintenance to a minimum.</p> <p>I think this is a great pity because the gardens will become very boring. Also, in the 17 years that I've lived in HKG, a great many trees have been lost. No attempt has ever been made to replace any of these trees. Again, I assume the reason is to keep maintenance at a minimum. There are types of trees that do not grow to a great height, such as frangipani, wattle, bottle brush and crepe myrtle trees. These trees require almost no maintenance. Also, all of these trees flower and would make HKG more attractive. Why can't some of these trees be planted to replace those that have been lost?</p> <p>I've talked to the Management Office about this on many occasions but they say this is impossible. Why?</p> <p>The grounds are kept reasonably clean but cleaners should remove rubbish from gardens as well.</p>
13	業主	呂	小姐	希望剪樹可以美觀些,留意有些樹本來很茂盛過渡修剪後,反而枯死
21	租客	Yan	小姐	4.近善用屋苑空間很多遺棄的地方亂草藉生,不如開放出來,苗圃/社區garden未見踪影
22	業主	Yu	先生	重新設置業主耕種園地。
24	租客	陳	小姐	1大廈入口不應種可長得很高的植物阻礙視線打風時

## 留言意見反映- 商場



座	業/租	姓	稱	商場
12	業主	Seto	先生	商場商舖種類太少
21	租客	Yan	小姐	5.商場內的適菩提小可否增加食肆/雜物店或者coffee shop