



第 11 屆管理委員會第 12 次常務會議紀錄

日期：2026 年 4 月 15 日（星期三）

時間：晚上 7 時 30 分

地點：法團辦事處

| | |
|------|--|
| 出席委員 | 曾兆華（主席）、李家雄（秘書）、柯錦光、柯鈞霖、劉浩良、張德明、郭佩嫻、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 6 人，符合法例要求。 * 最終出席委員人數為 10 人 |
| 2. | 通過是次會議議程 |
| | 列席委員通過是次會議議程。 |
| 3. | 通過第 11 屆第 11 次常務會議紀錄 |
| | 管委會通過 4/3/2026 第 11 屆第 11 次常務會議紀錄。 |
| 4. | 審議及通過各項待批採購及工程申請 |
| 4.1 | 通過第 2 座 7 樓 A 室睡房及窗簷外牆紙皮石後加維修工程（原單棚\$4,820/柏樂、石\$2,900/聯合；後加單石\$3,900/聯合，全單\$11,620）。 |
| 4.2 | 通過第 2 座 7 樓 E 室睡房窗簷及窗台外牆棚石維修工程（預算\$10,600 - \$11,000），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，所有棚石工程均按此準則 |
| 4.3 | 追認通過第 2 座 17 樓 B 室睡房窗簷外牆紙皮石後加維修工程（原單棚\$6,260/柏樂、石\$2,900/聯合；後加單石\$1,820/聯合，全單\$10,980） |
| 4.4 | 通過第 2 座 17 樓 C 室睡房花槽外牆棚石維修工程（預算\$10,000 - \$12,600），棚首選柏樂、石首選聯合。 |
| 4.5 | 追認通過第 2 座 17 樓 D 室睡房外牆紙皮石維修後加工程（原單棚\$9,140/柏樂、石\$6,020/聯合；後加單石\$17,035/柏樂，全單\$32,195）。 |
| 4.6 | 追認通過第 3 座 5 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修後加工程（原單棚\$9,300/置匯、石\$8,620/聯合；後加單石\$2,600/聯合，全單\$20,520）。 |
| 4.7 | 通過第 3 座 16 樓 D 室客廳花槽外牆棚石維修工程（預算\$9,960 - \$10,850），棚首選柏樂、石首選聯合。 |
| 4.8 | 通過第 4 座 3 樓 E 室睡房窗台外牆棚石維修工程（預算\$12,400-\$15,600）， |



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



| | |
|------|---|
| | 棚首選柏樂、石首選聯合。 |
| 4.9 | 通過第 5 座 4 樓 A 室客廳花槽及睡房外牆紙皮石維修後加工程 (原單棚 \$5,600/置匯、石 \$2,900/聯合; 後加單石 \$2,600/聯合, 全單 \$11,100)。 |
| 4.10 | 通過第 6 座 21 樓 E 室睡房外牆棚石維修工程 (預算 \$16,980 - \$18,000), 棚首選柏樂、石首選聯合。 |
| 4.11 | 通過第 7 座 14 樓 D 室主人房及廁所外牆紙皮石維修後加工程 (原單棚檢查 \$5,400/置匯、後加單石 \$8,400/海川, 全單 \$13,800)。 |
| 4.12 | 通過第 9 座 10 樓 F 室主人房外牆紙皮石維修後加工程 (原單棚檢查 \$2,700/置匯、後加單石 \$10,700/聯合, 全單 \$13,400)。 |
| 4.13 | 通過第 19 座 11 樓 C 室主人房外牆紙皮石維修後加工程 (原單棚檢查 \$6,980 及後加棚 \$1,440/柏樂, 後加石 \$9,400/聯合, 全單 \$17,820)。 |
| 4.14 | 通過第 1 座地下外圍去水明渠維修工程 (聯合/\$14,300), 是項工程共接獲以下 7 份報價: 1.聯合 (議價後 \$14,300)、2. 三興 (議價後 \$19,300)、3. 勝記 (\$26,000)、 4. 萬麗 (\$51,888)、5. 海龍 (\$60,000)、6. 鼎盛 (\$75,000)、7. 文氏 (\$75,000) |
| 4.15 | 通過第 12 座地下更換沖廁上水喉管物料費 (集成/\$12,200), 是項目共接獲以下 3 份報價: 1. 萬昌 (\$11,452)、2. 集成 (議價後 \$12,200)、3. 永祥 (\$6,567) <i>*集成貨品質料較合適及能安排更快送貨, 另永祥貨品不齊全</i> |
| 4.16 | 通過第 12 座加裝及更新 CCTV 鏡頭工程連物料器材 (安高/\$18,510)。 <i>*安高為屋苑保安系統合約承辦商</i> |
| 4.17 | 暫緩通過第 19 座 8 號升降機更換老化零件工程及物料 (耀天/議價後 \$60,000)。 |
| 4.18 | 通過第 21 座 5 樓水錶房更換食水喉連閘掣連工包料 (勝記/\$12,300), 是項採購共接獲以下 3 份報價: 1. 勝記 (\$12,300)、2. 為你 (\$14,500)、3. 俊浩 (\$16,500) |
| 4.19 | 有條件通過第 21 座 29 樓水錶房及水泵房更換食水喉連工包料 (勝記/\$12,300), 是項採購共接獲以下 3 份報價: 1. 為你 (議價後 \$15,500)、2. 勝記 (\$29,000)、3. 俊浩 (\$32,000) <i>*優先揀選 1 天內能完成 2 單工程的承辦選</i> <i>*為你於早前承接的工程質素未如理想不建議揀選</i> |
| 4.20 | 通過第 28 座地下大堂更換側門工程 (聯合/\$32,000), 是項工程共接獲以下 4 份報價: 1. 聯合 (議價後 \$32,000)、2. 勝記 (\$48,300)、3. 三興 (\$55,000)、 4. 祥業 (\$75,000)、 |
| 4.21 | 通過第 1、2、5 及 6 座加裝水缸警報器工程 (安高/每座各 \$23,350)。 |
| 4.22 | 通過第 3 及 4 座加裝水缸警報器工程 (安高/每座各 \$23,350)。 |
| 4.23 | 通過第 7 至 12 座加裝水缸警報器工程 (安高/每座各 \$23,675)。 |
| 4.24 | 通過第 13 及 14 座加裝水缸警報器工程 (安高/每座各 \$23,350)。 |
| 4.25 | 通過第 17 至 21 座加裝水缸警報器工程 (安高/每座各 \$23,825)。 |
| 4.26 | 通過第 22 至 28 座加裝水缸警報器工程 (安高/每座各 \$23,450)。 <i>*安高為屋苑保安系統合約承辦商, 法團指示管理處向安高爭更優惠價錢</i> |



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



| | |
|------|---|
| 4.27 | 通過第 22 座 A/B 單位外牆紅外線勘察服務 (BDC/\$11,800)，是項服務共接獲以下 8 份報價： 1. 科達 FT (\$6,000)、2. BDC (議價後\$11,800)、3. 綜建 (\$14,000)、 4. 進科 (\$17,000)、5. 思遠 (\$17,500)、6. 輝固 (\$18,000)、 7. 納思 (\$25,000)、8. Stanger Asia (\$15,000) |
| 4.28 | 通過第 23 座 A/B 單位外牆紅外線勘察服務 (BDC/\$11,800)，是項服務共接獲以下 8 份報價： 1. 科達 FT (\$6,000)、2. BDC (議價後\$11,800)、3. 綜建 (\$14,000)、 4. 進科 (\$17,000)、5. 思遠 (\$17,500)、6. 輝固 (\$18,000)、 7. 納思 (\$25,000)、8. Stanger Asia (\$15,000) |
| 4.29 | 通過第 25 座 A/B 單位外牆紅外線勘察服務 (BDC/\$11,800)，是項服務共接獲以下 8 份報價： 1. 科達 FT (\$6,000)、2. BDC (議價後\$11,800)、3. 綜建 (\$14,000)、 4. 進科 (\$17,000)、5. 思遠 (\$17,500)、6. 輝固 (\$18,000)、 7. 納思 (\$25,000)、8. Stanger Asia (\$15,000) |
| 4.30 | 通過第 26 座 A/B 單位外牆紅外線勘察服務 (BDC/\$11,800)，是項服務共接獲以下 8 份報價： 1. 科達 FT (\$6,000)、2. BDC (議價後\$11,800)、3. 綜建 (\$14,000)、 4. 進科 (\$17,000)、5. 思遠 (\$17,500)、6. 輝固 (\$18,000)、 7. 納思 (\$25,000)、8. Stanger Asia (\$15,000) |
| 4.31 | 通過第 27 座 A/B 單位外牆紅外線勘察服務 (BDC/\$11,800)，是項服務共接獲以下 8 份報價： 1. 科達 FT (\$6,000)、2. BDC (議價後\$11,800)、3. 綜建 (\$14,000)、 4. 思遠 (\$18,000)、5. 輝固 (\$18,000)、6. 進科 (\$19,000) 7. 納思 (\$25,000)、8. Stanger Asia (\$15,000) |
| 4.32 | 通過第 28 座 A/B 單位外牆紅外線勘察服務 (B/\$11,800)，是項服務共接獲以下 8 份報價： 1. 科達 FT (\$6,000)、2. BDC (議價後\$11,800)、3. 綜建 (\$14,000)、 4. 進科 (\$17,000)、5. 思遠 (\$17,500)、6. 輝固 (\$18,000)、 7. 納思 (\$25,000)、8. Stanger Asia (\$15,000) <i>*揀選是項服務以承辦商專業資歷、執行人員及檢查報告的具國際認受性為優先</i> <i>*法團指示管理處向承辦商爭取 4.27-4.32 整個項目更優惠價錢，另 Stanger Asia 提供之服務未能符合標書要求</i> |
| 4.33 | 通過 A 車場出口安裝充電樁圍欄連工包料工程 (聯合/\$23,000)，是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 聯合 (議價後\$23,000)、2. 海龍 (議價後\$37,000)、3. 三興 (\$45,800) <i>*法團指示管理處向承辦商爭取更優惠價錢</i> |
| 4.34 | 通過全苑訂購庫存用鞞鐵鏈連座位 (Osiss/\$18,800) 是項採購共接獲以下 4 份報價： 1. 綠園 (\$11,000)、2. Enone Ltd. (\$25,000)、 3. 建樂 Play Concept (\$30,000)、4. Osiss (議價後\$18,800) <i>*次標 Osiss 產品為歐洲貨，質素及安全標準較有保證</i> |



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



| | |
|------|---|
| 4.35 | 通過全苑戶外康樂設備位置加裝警示工程 (安高/\$74,820)。 <i>*安高為屋苑保安系統合約承辦商，另法團指示管理處向承辦商爭取更優惠價錢</i> |
| 4.36 | 通過 2026 續保年度業主立案法團管理責任保險 (CM Holder / \$26,026)。 <i>*法團指示管理處向保險代理爭取更優惠價錢</i> |
| 4.37 | 通過第 1 至 6 及 26 座加裝升降機底水缸警報器 (安高/第 1 至 6 座各\$6,040、第 26 座\$7,040)。 <i>*安高為屋苑保安系統合約承辦商</i> |
| 4.38 | 通過申請訂購及備存員工制服預撥款項\$30,000，實報實銷，全苑帳 (新興行/\$28,020)。 <i>*支票抬頭為助理物業經理 LEUNG YUEN HA 代收</i> |
| 4.39 | 通過第 16 座購置 1 號升降機維修零件 (耀天/議價後\$36,090)。 <i>*耀天為該座升降機合約保養商</i> |

5. 匯報豪景花園《平等機會委員會》無障礙通道投訴個案

| | |
|-----|--|
| 5.1 | 上次常會提及「有關第 X 座一業戶向平機會投訴大廈無障礙設施不足一事」，在經過平機會及投訴人同意下，現公開該座別為「第 17 座個別業主」就「殘疾歧視條例」涉及「無障礙設施」的投訴，但按照私隱要求下，不能披露投訴人資料。 |
| 5.2 | 管理公司已代表屋苑與投訴人於 2026 年 3 月 9 日進行調解會議，是次調解定義為「調解不成功」，原因如下： 若平機會將「調解成功」定義為須由投訴人及答辯雙方簽署承諾書及一系列承諾條件，而投訴人在取得相關承諾後，平機會即終止個案，則現階段各方有以下考慮： 1) 投訴人認為現時並非適合簽署承諾的時機，管理公司及法團仍有後續工作需要處理，如過早作出承諾，未必切合實際情況； 2) 就被投訴的法團／管理公司而言，鑑於事件涉及該座其他業主的共同責任，現階段難以就各項未可預見的情況作出過多承諾。法團需先就事件作出公告，讓相關座數業主充分知情並爭取其支持。此外，因此工程開支將需向全座業主集資處理，相關安排亦須由該座業主共同商議及決定。 3) 認為由平機會繼續跟進此個案，直至工程完成，會更為合適。 平機會亦理解屋苑在加建無障礙設施方面存在一定限制，難以作出過多具體承諾。然而，最新進展顯示，在截至 4 月 14 日的最新一輪問卷調查中，第 17 座所回收的問卷已達到半數以上同意的門檻，反映增建計劃具備推進條件，並符合投訴人的期望。 |
| 5.3 | 陳經理表示，現時首要任務是先物色顧問公司，提交可行報告及設計草圖。而較早前管理處招標卻未有公司回標，因此現正進行延標，期望 5 月份可以成功聘得顧問，為所有已過半數支持的座別正式開展項目。 |

6. 跟進優化升降機資助計劃及相關事宜

| | |
|-----|---|
| 6.1 | 本苑 41 部已完成優化安全設備的升降機後補上訴申請市建局資助一事，市建局於收到屋苑提供的法律意見後，有關市建局代表曾口頭回覆指對屋苑最終可獲資助情況樂觀，惟因仍須補交一些行政文件，而所有資料已經備 |
|-----|---|



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



| | | |
|-----------|----------------------|--|
| | | 齊，預計下星期可以呈交，核對無誤走完流程後將獲局方正式通知信。如最終獲得撥款，將會向有關座別業主報告。 |
| | 6.2 | 有關第 1 至 6 座及第 26 座 1 號機共 13 部機的更換工程進度，物料到貨後，單號數機已於上月陸續正式施工，亦同時需要按合約支付承辦商「日立」第 2 期工程費 16% 共 \$1,728,321，管理處已出通告通知業戶相關財務安排。(通告編號：N2026-0225) |
| | 6.3 | 「日立」於巡場發現有升降機纜索未有「青線」，需要加裝以符合相關法例。「日立」曾回覆市建局，並引用第 3.5 條「工地的佈局」，指出該項目屬其責任範圍以外的建築物設施。為免影響工程進度，加上涉及費用僅數千元，工程部決定自行接駁補裝「青線」，以符合法例。但仍會就事件求市建局向顧問「智能安全」作出跟進及回覆，以釐清責任問題。 |
| | 6.4 | 至於第 26 座業主自行集資的 2 號升降機更換工程，待 1 號機完成後會緊接開工，屆時該機的保養將由供應商「星瑪」接手。 |
| 7. | 跟進 EV 充電易資助計劃 | |
| | 7.1 | 3 月 2 日截止車位業主就 EV 充電易資助計劃表達參加意願後，仍收到有業戶希望後補加入，亦有部份參加者未有提交充足文件，而環保署亦通知有部份改變意願的車位業主，要求本苑配合，結果總參加車位為 915 個。 |
| | 7.2 | 由於顧問公司「域合」對參加車位的數目多次改變表示不滿，甚揚言數字經常變動令其工作無法進行，會影響整個計劃的進程甚或導致環保署有權因此終止是項申請，故管理處按顧問公司及環保署的限制下，以數目 915 個車位為最終定案，並已正式通知環保署和「域合」。 |
| | 7.3 | <p>有 26 座業戶來信要求管理處持續開放車位業主報名，並要求再召開特別講解會。管理處已回覆，參加名額已於 2026 年 3 月 10 日截止，而有關資助項目的專題講解會亦已較早前舉行。如業戶對項目仍有疑問，可於每月例行居民茶敘提出，或直接向管理處查詢；每月常務會議紀錄亦已載列項目進度，另環保署網頁亦提供詳盡資料。因此，管理處認為現有資訊及溝通渠道已屬充足。</p> <p>就登記截止日期的訂立及其必要性方面，根據環保署發布的《申請須知》，文件本身並未規定屋苑內部須設立收集參與意向或車位數目的硬性截止日期；相關安排屬屋苑內部行政措施，須由申請人按實際情況訂定，以便整合準確數據並推進後續可行性研究、設計及審批程序。本苑已於 2026 年 2 月 12 日發出相關通告及《確定參與登記表》(通告編號：HKG/2026/N/0118；信件編號：HKG/2026/L/0113)，當中已引用環保署警告電郵內容，明確指出如未能依要求提供所需資料及文件，申請可能被取消。</p> <p>基於上述要求，由本苑訂立登記截止日期屬推動計劃有序進行的必要行政措施。倘若在未設截止日期的情況下持續接收申請，將難以確定最終參與車位的範圍及數量，從而影響顧問公司「域合」及環保署就可行性評估、設計方案及工程規格等工作的安排，並可能因未能按時提交完整資料而導致申請被取消。綜合而言，有關截止安排屬必要及合理。</p> |
| | 7.4 | 陳經理重申，由於顧問公司按環保署的指引接手工作後，並按環保署最新的指示，項目已由最初設計「涵蓋全苑車位」演變成「實際參與車位」的 |



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



| | |
|--|---|
| | 方案，亦只會因應有意參與的915個車位業戶進行設計及往後工作，因此法團及管理處角色只是協助相關業戶完成申請，其他事務則交由顧問公司跟進及按環保署規程辦事。 |
|--|---|

8. 跟進 11 號幹線工程事宜

| |
|--|
| 接獲政府通知，指年初已聘請顧問公司，但未有提及詳情，其他方面亦無任何更新。法團指示管理處去信查詢，希望獲取更多資訊，並繼續保持關注。 |
|--|

9. 各小組事務報告

9.1 財務小組

- | | |
|----|---|
| a. | 2024 年度屋苑核數帳目已經完成，並已由「趙維漢核數師」簽署作實，須於下次業主大會通過，委員備悉。 |
| b. | 保險個案 1：去年 12 月 C 車場因出入口一邊的閘杆故障而改用另一邊閘杆作雙向出口，惟保安員未有將該閘杆鎖定，導致一輛私家車於出入時遭跌下的閘杆擊中損毀，車主索償\$5,000，公證行判定屋苑有責任，但合理索償費為\$2,000，並已獲車主亦同意。然而，由於事件純屬保安公司疏忽，故管理處不會受理，個案將交回「正誠」自行處理。 |
| c. | 保險個案 2：4 月初第 16 座 1 樓一無人居住單位因主廁爆喉漏水，波及大堂假天花、升降機槽及中電火牛房及大廈消防訊號線均受水濕損壞而須維修，已向保險公司備案。目前部份維修項目仍處於檢查及報價階段，日後全數維修費用及兩次緊急檢查費用均會向肇事業主追討。該業主亦已簽署責任承擔書。 |

9.2 工程小組

- | | |
|----|---|
| a. | A 車場外圍已完成安裝一組雙槍充電樁，現已測試完成。稍後將安排承辦商加建安全圍欄、劃設相關停車位地線，並擬訂使用規則。 |
| b. | 第 21 座地下外圍圍欄維修工程已經完成。 |
| c. | B 泳池成人池和幼兒池掃口工程已經完成。 |
| d. | A 車場 4 樓天台（對應 4 樓 613 至 617 車路）維修天台路面，A 車場 4 樓 614 至 616 車路及車位，685 車位，715 至 717 車位維修天花工程已完成。 |
| e. | 接上次常會有關第 1、3 及 21 座 A/B 梯更消防門共 4 項工程，屬意「勝記」及「祥業」中二選一，並指示管理處以團購形式與其議價，最終「勝記」回覆 4 單工程合計\$72,000，「祥業」則為\$74,000。管理處通知三司後，於 3 月 12 日通過揀選「勝記」，已經開工，並在是次常會追認。 |
| f. | 接上月常會 4.14 至 4.18 項(第 13,19-21,24 座)及物業主任手上的座別(第 15、17、18 座)，與會委員檢視各投標商的專業資格及通過揀選「BDC」(香港工程質量檢測中心)，並指示管理公司向 BDC 爭取最低價。經議價後部份座別將相應作出調減，及後管理處通知三司後，於 3 月 17 日通過揀選「BCD」，已經開工，並在是次常會追認。 |
| g. | 3 月 17 日第 1 至 12 座石油氣突然停止供應，管理處急召供應商到來維修，維修人員表示為三組調節器失效，導致 1-12 座安全掣自動啟動，及後石油氣工程隊到場完成維修。 |



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



- h. 2月份進行消防演習期間，管理處聘請「萬安消防工程有限公司」到場提供支援。演習完成後約一星期，消防部門巡查第11座消防泵出現跳掣情況，經「唯一」到場檢查後，確認問題源於接線錯誤。管理處其後已去信相關承辦商「萬安」，要求就上述事故承擔責任，並建議扣減服務費港幣4,000元作補償。惟「萬安」表示，由於工程完成後已相隔一段時間，未能確實證明問題由其所引致，故不承認全部責任。經雙方協商後，「萬安」提出由雙方各自承擔一半維修費用，即港幣2,000元。最終，委員最終通過此項支出並同時決定，日後將不再委聘「萬安」提供相關服務。

9.3 康樂及環境衛生小組

- a. 接獲飲品售賣機供應商「Fresh Up」來信，建議於本邨多個位置再增設售賣機（多為邨巴士站頭），由於對方要求將機放置在有上蓋位置，惟委員認為如佔用上蓋位置會影響居民候車時避曬避雨，故只同意擺放在露天位置，如對方接受露天擺放，管理處始會繼續商討。
- b. 由於較早前發現有業戶訂購網球場後在場上進行非網球活動，法團決定例網球場不得進行其他活動，一經發現訂場人士會被邀請離場，已繳付的場租將不獲退回，管理處已製備通告及訂購印章蓋在訂場紙上提醒用戶。
- c. 銷售平台「拼多多」來信要求在屋苑兩處增設智能櫃，分別為商場門口及第15座對出行人路，每櫃每月可為屋苑帶來\$1,200收益，委員檢視後指15座位置為消防通道，基於安全及法規要求，不適宜設置任何設施，故不予接納該位置建議。至於商場外圍露天位置，以及屋苑其他合適位置，委員會認為可作進一步考慮，惟須符合通道暢通及安全要求，亦不影響居民日常使用。
- d. 檢討今年度泳池收費，過去多年泳池票均為成人\$20，兒童、學生及長者\$10，殘疾人士及3歲以下幼兒免費。法團最後決定上述收費維持不變。B泳池定於5月17日（星期日）開池，按照慣例，開池首日及最後一日將免費開放予住戶使用。
- e. 承接上次常務會議，為回應及安撫於新年活動期間未能分得燒肉之居民，管理處原計劃訂購一批約6,000份吉祥公仔小禮品，作為補償安排。然而，經與供應商就價格進行磋商後，對方未有同意作出調減。基於成本考慮，康樂小組召集人最終決定僅補充訂購500份禮品，惟因供應商庫存有限，最終只能購入360份，涉及支出約港幣\$1,700元。
- f. 有新網球教練申請開辦網球班，曾有業戶質疑為何屋苑不招標聘請教練，管理處解釋過往曾有此打算，但分析後發覺這類教練收費相比起現時自行申請開班的教練（有資格審核）高出一截，故一直沿用此制度。有委員認為由於屋苑與教練有三七折帳協議，因牽涉利益和收入，故為免被挑戰，應作公開招標。管理處回覆一直以來都有公開邀請有意開班的教練申請的公告，因此不擔心公平性受損。
- g. 為避免此類教練班濫用或壟斷繁忙時段，影響其他業戶使用的機會，委員建議應設一定限制，如盡量將開班時段盡量安排至非繁忙時間進行。而此原則亦適用於其他興趣班活動，主席拍示將事項交由康樂小組再研究細節及訂場機制，故暫緩處理這名教練的申請。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



| | |
|--------------------|---|
| h. | 有關環保署「廚餘收集先導計劃」，現時屋苑已獲分配 6 台韓國品牌的機種，工程部已收到其尺寸和規格，稍後將安排其擺放位置的相關工程。 |
| 9.4 保安及交通小組 | |
| a. | 管理處過往多次去信郵巴公司「華國」，反映居民對其服務的意見和投訴，包括司機態度、吸煙及班次準時等，雖未獲回覆，但近期問題有改善迹象，居民投訴大減，事故亦只零星發生，惟管理處仍會將事故紀錄及居民投訴如實向「華國」反映。 |
| b. | 屋苑供郵巴洗車專用的水喉較早前因損壞無法上鎖，及後發現有居民於此水喉取水洗車，現已完成維修，可以重新上鎖。 |
| c. | 收到 302 小巴營辦商(路榮實業有限公司)來信，表示現時清晨頭班(約 5 時 30 分)班次未能穩定準時開出，主要原因是車輛需於外區停泊需時調動而延誤。營辦商因此建議，如屋苑可提供一個停泊位置供該車於凌晨停泊，將有助確保頭班車準時開出及改善服務穩定性。 法團經商討後，鑑於該服務屬與屋苑相關的公共交通配套，原則上並不反對有關建議，但考慮到清晨時段車輛引擎運作可能對附近居民造成噪音滋擾，故建議先以試行形式批准有關安排，並觀察實際運作及居民反應，再決定是否轉為恆常措施；如試行情況未如理想，亦可隨時終止相關安排。 |
| d. | 保安承辦商「正誠」引入內地外勞保安已於 3 月陸續到位，管理處表示，相關隊員目前仍處於熟習屋苑環境之階段，尤其對外圍路面如鎖車方面表現未如理想，惟整體工作態度積極，表現正面。此外，「正誠」已提交人手調配報告，建議就日班及夜班各 11 個保安崗位更換人選。建議更換之崗位主要涉及替更及外圍崗位。就人手安排方面，管理處表示除非表現差劣或健康問題，並由管理處主導有關人事任免安排，以確保服務質素及運作連貫性。 |
| e. | 陳經理報告，管理公司認為座頭位置不宜作出過大變動，尤其在大量使用外勞提供座頭保安服務方面需審慎處理。主要考慮到引入外勞保安屬政府新近推行的政策，根據保安承辦商提供之資料，現時相關申請之審批時間存在不確定性。因此，現階段最大的變數在於，若屋苑於明年進行招標並更換承辦商，現有外勞員工的聘用合約能否在短期內順利過渡至新承辦商，仍有待觀察。倘若相關外勞員工仍受僱於原承辦商，一旦該公司未能續約並撤出，或會出現「整隊離職」，又或因需待政府審批而出現過渡至新承辦商的真空期，均可能導致新保安公司在短時間內需作大幅重新招聘或調配人手，從而影響日常運作的穩定性。另一方面，承辦商亦可能因掌握相關人手資源，在下一輪投標時提出較為進取的價格，令屋苑在議價上處於不利位置。綜合上述各項風險及不確定因素，管理處認為現階段尚難作出明確發展方向，需持續觀察相關政策執行情況及市場變化，再作進一步決定。 |
| f. | 3 月份屋苑鎖車數目為 6 部，開鎖費收入 \$1,920。 |
| g. | 本月有 2 宗鎖車上訴個案，分別為車輛 KE80XX 及 CY7XX，委員審視後決定接納前車的申訴，退還鎖車費，但只此一次機會，下不違例。至於後車理據不被接納，駁回上訴。 |
| h. | 2 月及 3 月份充電車數據，2 月共錄得 \$9,304.43 利潤；至於 3 月份則錄得 |



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



| | | |
|--|----|---|
| | | \$18,001.2 利潤。 |
| | i. | 補充議程 9.2a 項 A 車場外圍安裝一組雙槍快充電樁完工一事，管理處及保安公司日前已進行實地測試，為多款不同品牌的電車試充，運作正常。由於此裝置是「正誠」按保安合約增值服務之設備，本為「一樁一槍」，但及後協議提供「一樁雙槍」，條件為其中一支屋苑保安車專用的充電槍豁免電費，而另一支則供業戶使用，收入歸停車場，法團於較早前的常會已同意此安排。此裝置亦涉及上網費用每月\$60。有關費用將由屋苑支付，管理處將盡快製訂使用手則和收費等細節。 |
| | j. | 由於單一支槍充電與兩支充電槍同時使用速度有異，經商討後，將以下限每 2 分鐘輸出 1 度電 (30kw) 為基準，每節充電以 1 小時為收費單位，初期設試驗期，收費每小時\$60，試行一個月後再檢是否需要調整。預計 6 月可正式投入服務。 |
| | k. | 委員擔心有業戶使用後未有將充電槍插回槍座而隨地亂放，故希望管理公司在宣傳上要求使用者須妥善使用及定下罰則的條款，違規者有機會遭警告或被處分。另指示管理公司將將條款製成告示牌，向使用者展示。 |

| | | |
|------------|-------------------|---|
| 10. | 匯報每月業主茶敘情況 | |
| | 10.1 | 3 月份業主茶敘有 9 位業戶出席，除屋苑事務答問及圍標新聞個案分享外，話題仍較集中於 EV 充電車資助計劃事宜。 |
| | 10.2 | 4 月份的業主茶敘安排在 4 月 25 日 (星期六) 下午舉行。 |

| | | |
|------------|-------------|--|
| 11. | 其他事項 | |
| | 11.1 | 會上商討以下各項目回標分析及揀選承辦商： |
| | a. | 2026 年度泳池保養及救生員服務合約，招標後共接獲 9 份回標，4 月 9 日已揀選其中 5 間公司進行見標，分別為現承辦商「信日」、「昇匯」、「躍動」、「長灃」和「盈力」，四家公司只有標價最低的「昇匯」有派人前現場視察。委員參考管理處分析後建議於「信日」和「昇匯」中二選一，「信日」已服務屋苑數年，其表現令人滿意，加上有豐富服務大型屋苑的經驗，有提供增值服務，但標價略高 (\$586,950)；至於「昇匯」優點是標價最低 (\$468,456)，且見標期間表現有誠意，缺點是公司年資較淺。委員商討後認為「信日」合作較可靠，增值服務吸引，因此通過揀選「信日」。 |
| | b. | 第 1 至第 26 座、4 個車場及心形泳池每五年一度的公共固定電力裝置定期檢查 (WR2) 將於 5 月到期。為符合法例要求，管理處已就相關檢查服務進行招標，最終共接獲「俊浩」、「利達」及「通力」三份標書。經比較各投標方案後，鑑於「俊浩」過往長期參與屋苑各項水電及冷氣工程，對現場設施較為熟悉，且其標價為 \$401,000，明顯低於另外兩間公司分別為 \$654,800 及 \$757,500 的報價，委員經商討後通過揀選「俊浩」為承辦商，惟指示管理公司再與對方進行最後議價。 |
| | c. | 兩年一度的全苑各大廈清洗公共食水及沖廁水缸服務合約已於 2025 年 4 月到期。由於管理處當時未及進行招標工作，故已與原承辦商「胡 |



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>聰」協議延長合約 1 年合約至 2026 年 4 月 30 日。新合約將採用「兩年死約加兩年生約」形式，如首兩年死約期內承辦商服務未如理想，屋苑有權終止合約。經招標後，共接獲「胡聰」、「淨康」及「通力」三份標書。管理處分析各投標方案後指出，「胡聰」多年來於本苑提供相關服務，表現穩定可靠，且其標價為最低（首兩年死約為 \$392,220，第 3 年如獲續約，價格亦維持不變）。經委員商議後，一致通過揀選「胡聰」為承辦商。</p> |
| | d. | <p>A 車場男廁修葺地底排污渠工程，此項目管理處已於 2 月和 3 月份進行兩次登報招標，亦有主動發信予承辦商邀請報價，已依足法例要求，惟最終仍只有「聯合」一份回標 (\$116,000)。由於該男廁因地底喉淤塞，已停用一段長時間，為使用者帶來不便，故建議揀選「聯合」。委員商議後通過揀選「聯合」，並指示管理處與其商討簡化部份規格和及提供增值建材，從而降低造價。</p> |
| | e. | <p>B 車場地下 45 至 53 號車位安裝去水渠工程，情況與以 d. 項相似，管理處經過兩輪招標及向承辦商發出邀標後，仍只接獲「聯合」一份回標 (\$398,000)。管理處表示此項目涉及複雜技術及大範圍，而「聯合」提供之方案為無限打針包底以保證完成，故建議揀選「聯合」。委員商議後通過揀選「聯合」，並指示管理處與其商討簡化部份規格和及提供增值建材，從而降低造價。</p> |
| 11.2 | | <p>上月常務會議通過，由 2026 年 4 月 1 日起，第 16 至 28 座的升降機保養合約由「耀天」取代「星瑪」及「其士」。「耀天」已按法例要求，於交接前為相關升降機進行首次檢查，並提交前任保養商退場前各部升降機狀況的技術報告，以釐清交接前後的責任。</p> <p>根據「耀天」提交的報告，多部由「星瑪」負責保養的機組存在保養不足的情況。按照業內慣例，「星瑪」須根據「耀天」所提交的報告，完成所有相關執修工作。</p> |
| 11.3 | | <p>就「耀天」報告所示，「星瑪」於合約期內涉及補漏的第 16 至 26 座項目多達 80 項，當中勢必涉及大量資源及維修成本。</p> <p>根據本苑升降機「全保合約」的原意，非人為損壞的項目，其維修費用應已包含於保養商的服務費內，即包括上述懷疑屬「星瑪」原有保養責任範圍內的維修項目。</p> <p>因此，法團擔心「星瑪」於未獲續約後，未必會積極配合及提供相關修補服務。陳經理指出，由於屋苑尚有 2 月及 3 月份合共約 20 多萬元的保養費仍未支付予「星瑪」，管理處已去信暫緩支付該筆款項，並要求其履行合約期間的保養責任，以及完成所有相關執修工作。</p> |
| 11.4 | | <p>至於原由「其士」保養的第 27 及 28 座亦各有 1 個項目需要補修；相對「星瑪」，亦會要求「其士」跟進，但估計問題較容易解決。</p> |
| 11.5 | | <p>陳經理表示，鑑於「耀天」報告指出部分項目涉及升降機安全，需安排暫停相關設備運作以進行維修。為預防「星瑪」可能出現不合作情況，管理處已去信機電署作出通報及求助，期望相關政府部門能就事件向「星瑪」作出適當跟進及施壓。</p> <p>此外，「耀天」稍後將就報告中列出的各項需執修內容逐一作出詳細說</p> |



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>明，並列明每項維修工作的預算費用，同時附上合資格工程師簽署確認。此舉有助在日後如出現法律爭議或索償時，提供具體及具量化的參考數據，以作依據。</p> |
| 11.6 | <p>主席補充，如相關修復責任出現爭議，事件有可能進一步發展至需由機電署介入檢驗，以核實「耀天」所提交的報告是否符合實際情況。最終，法團備悉有關情況，並同意管理處現行的處理策略，並指示管理處盡快安排與「星瑪」會面，就相關執修責任及跟進安排展開商討。</p> |
| 11.7 | <p>另外，「星瑪」於失標後曾於上月來信，以雙方過往 40 年的合作關係為由，嘗試挽回合約，並表示願意提供更具競爭力的優惠方案，期望與法團會面進一步商討。主席表示，有關招標程序已全面完成，且已與「耀天」簽訂合約，現階段並無更改決定的空間，故指示管理處毋須回覆該函件，即相當於婉拒其要求。</p> |
| 11.8 | <p>屋苑就民航署去年底調整飛機航道後，導致本苑及深井一帶地區飛機噪音問題日益加劇一事，早前已去信區議員表達關注。近日剛接獲回覆，立法會郭芙蓉議員及區議會黃啟進議員已聯名致函民航處要求跟進，而處方亦已同意進行噪音評估。管理處將持續關注事件進展，並在有進一步消息時向居民作出匯報。</p> |
| 11.9 | <p>有關開發屋苑專用手機應用程式計劃，陳經理表示經初步研究及分析，現時已物色約 9 間大致符合要求的科技公司。主席建議，需進一步從中篩選出可靠度較高及具備相關項目經驗的公司，優先邀請其到場進行技術講解及交流，以釐清各項系統功能及技術細節。待完成相關講解後，管理處方可著手草擬標書內容，並正式展開招標程序。</p> |
| 11.10 | <p>管理處匯報，近期接獲多宗住戶投訴及求助個案，主要涉及飼養寵物引起的滋擾、寵物之間的衝突事件，以及因鄰里糾紛而需報警處理的個案。相關個案均已按既定程序作出記錄，並即時派員到場了解情況。</p> <p>就涉及飼養寵物的投訴，管理處表示一律依據大廈公契及相關附例處理，並要求各方提供具體證據。對於未能即場釐清責任的個案，管理處僅作中立記錄，並提醒住戶需加強對其寵物的管理及看管。</p> <p>至於寵物衝突及相關索償要求，管理處指出該類情況屬私人之間的責任爭議，法團及管理公司並無權作出裁決，應由業戶日後透過民事途徑自行處理。</p> |
| 11.11 | <p>地政署就有關其接獲有關車位擺放雜物的投訴致函管理公司，要求跟進。陳經理表示已將署方信件直接轉交相關車位業主，讓其自行處理，至今共發出 6 封信件。</p> |
| 11.12 | <p>有關業戶投訴及意見之回應：</p> <p>a. 第 1 座業戶來信，表示屋苑內不准飼養狗隻的橫額須製作更大尺寸，內容並包括列出禁止養狗乃根據公契條款的完整內容，並設置於當眼位置，以加強宣傳。並提供其他屋苑的宣傳品以作比較。</p> <p>法團回應：本苑對於處理業戶養狗問題向來的既定方針，早已在過往多常會上詳細闡述，故不宜與其他屋苑比較。現時屋苑採用的相關文宣已很合適，故暫維持現狀。</p> |



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



頁 | 12

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>b. 第 15 座業戶多次向管理處反映有關該座對面土地樹木掉落，構成安全問題，後得知有關地段持有人為「華懋集團」，並向管理處反映，但「華懋」至今未有採取行動，擔心颱風來臨時會發生危險，希望管理處盡快安排修剪。 管理處回覆：已將意見再次轉交「華懋」跟進。</p> |
| | | <p>c. 第 20 座業戶來信表示，近期留意到屋苑內安裝 Tesla 專用充電裝置及普通充電裝置。由於 Tesla 車主可同時使用兩種充電裝置，而其他品牌電動車車主只能使用普通充電裝置，認為在公共設施分配並不公平。認為屋苑公共設施應以公平原則為基礎，不應偏向某一品牌，建議管理公司增加普通充電裝置比例，以確保公平性。 管理處回覆：屋苑早期規劃是項設施時，市場上主要以 Tesla 電動車為主，故當時由 Tesla 免費提供部份充電機，其後屋苑陸續增購相關設備。隨着其他品牌電動車普及，屋苑其後新增之充電設施已改為採用萬用充電機。現時保留之 Tesla 充電機，將於正常損耗後逐步更換為萬用充電機。</p> |

| | |
|-----|----------------------|
| 12. | 下次開會日期 |
| | 2026 年 5 月 13 日(星期三) |

會議結束時間：凌晨 2 時 35 分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2026 年 5 月 5 日