



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

檔案編號 : 2026-0613-AGM-CWR

第 11 屆管理委員會業主周年大會 2026 工作報告

頁 | 1 致：豪景花園全體業主

首先，多謝各位街坊出席及支持豪景花園業主周年大會。在本屆上半任期內法團各位委員，一直秉持高透明度及審慎理財的原則，致力令屋苑各項事務得以有序及穩健地運作。以下是第 11 屆法團管理委員會於過往一年的工作報告摘要，同時亦會向各位闡述屋苑未來的發展以及我們正面對的難題及挑戰：

2025 年 4 月至 2026 年 5 月法團工作摘要

A. 財務事項

A1. 屋苑整體財務狀況穩健

- a. 法團繼續恪守審慎理財原則，致力確保屋苑財政穩健及資源運用得宜。截至 2026 年 5 月 31 日，法團分別存於 5 間銀行的存款結餘約為 \$8,900 萬元（為各座業主權益總和），請參閱下表：

| 帳戶 | 銀行 | 戶口種類 | 月結單日期 | 結餘 |
|------|------|---------|------------|-----------------|
| 管理公司 | 匯豐銀行 | 支票戶口 | 30/05/2026 | \$11,643,922.45 |
| 管理公司 | 富邦銀行 | 支票戶口 | 31/05/2026 | \$18,918,189.01 |
| 法團 | 星展銀行 | 支票戶口 | 31/05/2026 | \$50,235.96 |
| 法團 | 中國銀行 | 儲蓄戶口 | 30/05/2026 | \$98,086.49 |
| 法團 | 中國銀行 | 支票戶口 | 30/05/2026 | \$87,467.30 |
| 法團 | 中國銀行 | 定期戶口 | 30/05/2026 | \$6,668,881.54 |
| 法團 | 交通銀行 | 儲蓄戶口 | 24/05/2026 | \$989,896.26 |
| 法團 | 交通銀行 | 支票戶口(1) | 24/05/2026 | \$150,352.13 |
| 法團 | 交通銀行 | 定期戶口 | 24/05/2026 | \$50,469,651.30 |
| 法團 | 交通銀行 | 支票戶口(2) | 28/02/2026 | \$10,989.48 |
| 總計： | | | | \$89,087,671.92 |

- b. 隨著本苑樓齡日高，部份樓齡超過 38 年，因此大廈和各項公共設施均出現持續老化的情況，相關維護開支與日常營運成本亦不斷上升。由於本苑公契訂明每座大廈的財政為獨立營運，因此在調整管理費時，一直是按各實際情況及財政評估作出決定，而並非採取統一的管理費加幅安排。
- c. 由於部分座別的財政儲備有可能於未來數年內逐步耗盡，因此法團委員每年溫和調升管理費，以將過往十多年來奉行赤字預算年代入不敷支的問題糾正；即使財政儲備充裕的座別，亦應盡力維持儲備穩定。亦再次提醒，現時管理費的定價符合收支平衡/財政穩健。
- d. 法團於去年底制訂 2026 年度的財政預算案及上調管理費的額度時，除充分考慮各座別財政狀況、恆常支出及維修預算等評估，也照顧了業戶的承受程度，目標是以最溫和的



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

加幅以達至年度的收支平衡。在公佈新管理費調整前，法團聯同管理處曾召開多場財務講解會向業主解釋，而感謝業戶諒解及支持，令今年的財政預算案得以順利通過。

A2. 屋苑年度核數報告及會計帳目

a. 2024 年度管理公司的帳目核數報告已完成及獲核數師簽署，而 2024 年度法團帳目核數報告預計於 2026 年 8 月份完成，於大會供業主閱覽。

b. 附表為屋苑帳目最新的處理進度：

| 帳目核數 | 完成日期 | 業主大會省覽 |
|------------|------------------|-----------------|
| 管理公司帳 2024 | 2025 年 12 月 31 日 | 2026 業主大會省覽 |
| 法團帳 2024 | 預計 2026 年 8 月 | 預計 2026 年 8 月公佈 |

B. 工程事項

B1. 修復地底水管、更換喉管閘掣工程完成

a. 現時失水問題已獲解決，並達至水務處認可的合理水平。未來一旦再發現地底水管維修的需要，將繼續以「實量實度」形式招標聘請承辦商處理。

B2. 成功追認已完工 41 部升降機優化資助工程資助資格

a. 有關機電署於 2012 年推出《優化升降機安全設施指引》，本苑於 2019 年 6 月份特別業主大會，通過籌備升降機安全事宜及通過向市建局申請「優化升降機資助計劃」，並於 2019 年 12 月份業主周年大會議決通過承辦商進行有關優化升降機工程。（當中第 1 至 6 座 12 部機房空間有限以致未能安裝；第 26 座 1 號升降機則因業戶決議更換新機而暫緩相關安排。）相關工程已於 2020 年完成，涉及合共 41 部升降機。然而，其後由於「優化升降機資助計劃」部分條文及執行細節存在爭議，導致已完成的工程未能即時獲得資助。就此，法團於去年 6 月召開特別業主大會，通過「追認單一報價及報價單」作為補救措施，並隨後委託律師就相關法律觀點多次向市區重建局提出申辯，至上月獲得市建局回覆，已確認本苑獲取資助資格，有關財務安排需待市建局進一步通知。

b. 待收到有關資助後，全數金額將回撥有關座別的大廈儲備基金。

B3. 13 部升降機換機工程計年底完工

a. 第 1 至 6 座及第 26 座 1 號升降機共 13 部，於 2024 年 6 月 29 日的特別業主大會，由業主投票通過，以集資方式更換全新升降機，並選定「日立」作為供應商。經過去年底及今年初的首兩輪集資後，有關工程已陸續展開，預計在今年底至明年年初全部更換完成。

B4. 升降機保養事宜

a. 鑑於本苑部份升降機由原廠代理升降機保養商「星瑪」表現一般，因此今年招標時，本苑其中一間保養承辦商「耀天」提出具相當競爭力的優惠報價，法團經審慎評估及詳細商議後，將第 16-28 座座的升降機保養服務轉由「耀天」負責。於「耀天」進場後發現舊升降機保養商存在多項保養欠妥的問題，現在管理處正聯同「星瑪」、「耀天」及機電工程署進行進一步的跟進工作。

B5. 屋苑公眾充電車位事宜

a. 保安承辦商「正誠」根據合約所提供的增值服務，於 A 停車場出口旁增設一組快速充



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

電設施。經多次與承辦商協商後，成功爭取將原有單一充電插槍升級為雙槍配置，從而提升使用靈活性及整體充電效率。

B6. 環保署「EV 充電易資助計劃」事宜

a. 有關本苑申請環保署「EV 充電易資助計劃」一事，原定目標為於 A、B、C、D 停車場所有車位均可配備獨立充電裝置。惟在「日出康城」事件後，環保署已強調計劃並非強制所有車位參與，其原意為「用者自付」。因此，期間已按環保署的指示向各停車場業主進行諮詢，邀請有意參加者報名申請，最終於截止申請時共接獲 915 份申請（約佔全苑車位總數三分之一）。

工程方案方面：上次業主大會已議決聘請顧問公司「域合」，就供電設施、工程規劃、造價及節能效益等課題進行研究並提交報告。鑑於屋苑先天條件限制，加上已確定參與車位數量，經研究後決定不推行增建供電火牛房方案，改以鄰近大廈供電作為設計基礎。有關招標文件草稿及圖則等資料，顧問公司已提交予環保署審批，預計於 2026 年 7 月會按環保署要求使用「招標妥」進行招標，及後亦會舉行業主專題座談會，並預計於 2026 年 9 月召開特別業主大會處理相關事項。

至於資助方面，提供每個合資格停車位最高 \$30,000 港幣的資助，而每個發展項目的總資助上限則為 \$1,500 萬港幣（以較低者為準）。

惟每個已報名參加車位所需集資金額仍須待招標結果確定，計劃最終能否落實仍存在一定變數。而較早前已支出的顧問費用，將會由環保署的資助額度內支付。

B7. 籌備第 17、19 至 21 座加建無障礙通道設施

a. 豪景花園建於較早期，當時未有規定必須設置無障礙通道設施。隨著人口逐漸老化，近年陸續接獲業戶提出加建相關設施的訴求。

有見及此，並考慮到業主的實際需要，以及日後可能涉及的法律風險（例如曾有業主向平等機會委員會提出申訴），在各座大廈維持財政獨立及尊重個別座別的業主意願的前提下，法團將採取中立立場，主要擔當協調及支援平台的角色，以推動相關工作有序進行。

b. 就有提出需求的座別而言，管理處已向有關座別業主發出問卷。經徵詢業主意願，並在取得超過 50% 業主支持後，將正式啟動有關籌備工作。

其後，相關座別將委聘專業顧問公司進行可行性研究，並提供設計方案等專業意見。未來，法團及管理公司亦會在諮詢安排、工程招標、承辦商甄選及資金籌措等方面提供適切支援，以協助業主作出決定。

B8. 紅外線探測全苑外牆事宜

a. 繼 2024 年本苑接獲屋宇署通知，指有業戶就大廈外牆維修問題提出投訴，並向第 7 及第 16 座發出檢查及維修指示信後，法團於 2025 年 11 月再次接獲相關通知（涉及第 6 及第 19 座）。

鑑於上述情況，法團自去年起已分階段為各座大廈主要出入通道位置進行紅外線外牆檢測，以識別潛在風險較高的位置，並按損壞程度優先安排維修工程，務求及早處理隱患，防患未然。

相關勘察及維修工作現正持續進行中，預計可於 2026 年內完成全苑各座的相關檢測及修繕工作，以保障居民出入安全。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

C.保安及交通事項

C1. 「物聯網」系統事宜

- a. 屋苑自 2023 年起引進物聯網傳輸系統，過去兩年已逐步將全苑閉路電視訊號透過內部無線網絡接入保安控制室，實現保安系統與閉路電視監控系統的即時連結及集中監察。同時，亦已完成車閘系統及門禁系統的更新工程，全面提升整體保安效能及管理效率。現時屋苑正分階段於各座升降機井道加裝水浸警報器，以加強對突發水浸事故的預警能力。
- 此外，法團亦將各座供水系統的警報裝置進一步整合至現有監控系統內，進一步提升對供水系統的即時監察及預警能力，確保屋苑日常運作穩定。
- 法團亦於各球場及泳池安裝物聯網的公共廣播系統，以提供即時警報、提示訊息及管理通知以有效減低管理風險，從而全面優化場地管理及服務質素。
- 法團將持續應用物聯網系統於日常管理及保安監察等不同範疇，有效提升整體工作效率及管理質素。同時亦會定期檢討系統的運作成效，並因應實際需要，在符合成本效益原則下，逐步增設各類預警裝置，進一步加強屋苑的安全監察及應變能力，提升整體管理水平。

C2. 新保安承辦商服務

- a. 去年，屋苑由新的保安服務承辦商「正誠」接手，整體運作穩定及正常。新承辦商亦引入內地外勞保安員，有關人員已於今年三月底正式投入服務，現時全苑日夜更共有 22 名外勞隊員。
- 考慮到原有座頭保安員與大廈業戶之間已建立良好關係，法團要求保安公司在除非原有崗位出現特殊情況，否則需優先保留原有人員。因此，現時外勞保安員主要負責外圍巡邏及支援工作。
- b. 駐場外勞保安隊員整體年紀較年輕，工作態度積極認真，其服務表現亦獲得不少業戶的正面評價。
- c. 承辦商亦按合約所承諾提供增值服務，免費向屋苑贈送一組快速充電樁，並於較早前完成安裝。

C3. 敦促邨巴公司改善服務

- a. 邨巴服務一向為居民較為關注的議題。去年年底，屋苑內曾發生一宗涉及邨巴的嚴重交通意外（幸未造成傷亡），事件引起廣泛關注。
- 事發後，法團已多次去信邨巴營辦公司，就車輛安全、司機服務態度以及脫班及延誤等問題提出關注，並要求對方作出具體改善措施及書面回應，以確保服務質素及居民出行安全得到保障。
- b. 由於邨巴公司未有作出積極及具體回應，法團已將過往所有相關書信往來紀錄整理，並轉交運輸署跟進，以期望改善其服務質素。

D.環境衛生及康樂事項

D1. 有關環保回收及廚餘機安排

- a. 屋苑已參與環境保護署推出的「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」，成功引入最多 6 部智能廚餘回收機，目前，相關基礎設施及配套工程已經完成，預計 6 部廚餘機將於 8 月期間投入服務。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

- b. 其他環保回收方面，包括「綠在區區」、「回收轆轤」、「玻璃回收」、「三色回收桶」及「舊衣回收」等項目，均持續如常運作，為居民提供多元化的回收途徑，並進一步推動屋苑的環保及減廢工作。

D2. 康樂及環境事宜

- a. 法團亦持續舉辦多項大型康樂活動，包括中秋燒烤、萬聖節嘉年華及農曆新年慶祝活動，已逐漸發展成為屋苑每年的三大重點活動。以今年農曆新年活動為例，盆菜宴已連續第二年舉辦，並獲得街坊熱烈支持及踴躍參與；而2025年的萬聖節嘉年華更獲報章作正面報道。

- b. 引入更多興趣班和活動班供居民參加。

- c. 法團亦定期為屋苑範圍內的大樹進行修剪及護理工作，以確保居民安全，減低惡劣天氣下潛在風險。此外，儘管資源有限，法團仍持續於屋苑各主要位置的花槽進行時花及植物的更換與補種，務求維持屋苑整體景觀質素，提升環境觀感及屋苑形象。

- d. 有關控蚊事宜，政府修訂的《公眾衛生及市政（修訂）條例》已於2025年8月17日正式生效。針對蚊子滋生等環境衛生問題，食環署已將執法程序由以往發出「妨擾事故通知」要求改善，提升為更嚴厲的檢控行動，並大幅調高相關罰則。而本苑範圍又於2026年被食環署列入誘蚊器指數監測地區（於本苑範圍內多處燈柱安裝誘蚊產卵器），因此本苑於2026年5月份開始逐收到食環署的指示，要求加強滅蚊工作。因此本苑公眾滅蟲開支會亦會大幅增加。亦在此呼籲各住戶及使用者保持環境清潔，避免積水，共同減低蚊患滋生風險。

D3. 引進各類社區服務及設備

- a. 屋苑範圍內設有多元化的便民設施，包括飲品販賣機、自助快遞智能櫃及智能冷凍櫃等，不僅為居民日常生活提供便利。

- b. 此外，法團亦致力引入多元化公共服務，包括定期安排流動中醫車、流動圖書車、流動認知障礙支援服務車及硬幣收集車等，便利居民日常需要。同時，亦不時配合政府機構借出屋苑場地舉辦各類社區活動，促進鄰里交流及社區凝聚力。

E. 其他事項

E1. 宏福苑火災後全面檢查及修整全苑消防設施

- a. 去年11月宏福苑火災事件引起社會廣泛關注。法團於事故發生後，除了即時加強屋苑防火宣傳外，亦迅速委聘承辦商為全苑消防設施進行一次全面額外檢驗。

- b. 此外，法團於今年2月主動聯絡消防處，舉行全苑大型火警演習，讓住戶熟悉疏散程序及應對安排；消防處亦派員主持防火安全講座，加強居民的防火意識及應急知識，進一步提升整體安全水平。

E2. 跟進11號幹線（青龍大橋）計劃進度

- a. 有關政府計劃興建11號幹線這項大型基建工程，由於在施工期間及落成後均可能對屋苑帶來多方面影響，包括收地安排、景觀改變、噪音及空氣污染，以及周邊交通配套等問題；同時亦涉及政府收地補償機制及日後斜坡維修責任等事宜，對本苑影響深遠。雖然有關工程屬政府政策及決策範圍，屋苑未能改變其推展方向，但法團一直積極向相關政府部門反映居民的關注及意見，並促請當局適時交代補償安排及相關細節。期間，法團亦曾邀請政府部門代表出席業主座談會，向業戶講解項目內容，同時派員參與多場公眾諮詢活動，持續跟進該工程對屋苑可能帶來的影響。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

頁 | 6

| | |
|--|--|
| b. | 就最新進展而言，根據政府現時公布的資料，預計將於2026年內由路政署委聘顧問展開相關研究工作。法團將繼續密切留意事態發展，並在適當時候聯同各持份者整理意見，進一步向政府反映，以保障業主整體利益。 |
| E3. 關注屋苑鄰近發展項目 | |
| a. | 就部分業主關注鄰近發展地項目事宜（包括發展地積比相較過往純住宅用途獲進一步放寬等問題），早前申請放寬地積比的申請被城市規劃委員會否決後，未見發展商有任何新消息，法團將繼續密切留意項目進展，並適時向各業主發佈最新資訊，以保持資訊透明。 |
| E4. 居民茶敘恆常化：屋苑運作 公開透明 業戶交流 和諧團結 | |
| a. | 每當屋苑作出重要決策，尤其涉及重大公眾利益、集資或費用調整等議題時，業主難免會對相關事項提出疑問或持有不同意見。為提升屋苑運作的透明度，法團自2024年3月起舉辦每月「業主茶敘活動」，至今已持續兩年多並成為恆常活動。 |
| b. | 公民意識：透過有關平台，業主、法團及管理公司可進行直接溝通與交流，求同存異；亦分享業主依法的權利、義務、責任，以及提防第三方分化業主、法團及管理公司的關係，會上亦會向業主匯報屋苑最新動向及相關資訊，並設有意見交流環節，以加強業主對屋苑運作的了解，並鼓勵積極參與屋苑事務。 |
| c. | 新聞剪報：每月「業主茶敘活動」亦增設公民意識資訊分享，包括「圍標新聞」及「物管新聞」，借鑑近月的相關新聞及分享法例以提高業主對大廈相關的公民意識。 |
| d. | 交流意見：現在每月常會上，委員都會將部分於「業主茶敘活動」中收到的業戶投訴及意見提出討論，以整合各方關注重點，研究可行的跟進方案及改善措施，並按需要作出回應及落實執行，改善屋苑運作。 |
| e. | 訊息發佈：法團每月舉行的管理委員會常務會議紀錄、業主茶敘內容摘要，以及其他重要通告，均會透過大堂通告、手機廣播信息及上載至法團網頁向業戶發放。法團秉持「屋苑運作公開透明、業戶交流、和諧團結」的宗旨，促進業主開誠布公地交流意見，並會持續定期舉行業主茶敘及匯報屋苑日常運作情況，以加強溝通及凝聚社群共識。 |
| E5. 籌備屋苑專用手機應用程式 | |
| a. | 法團現正積極搜集相關資料並約見科技公司，為開發本苑專用手機應用程式作前期籌備工作，預計可於明年定案。屆時，居民可透過該應用程式便捷地獲取屋苑各類資訊，並可使用場地預訂、電動車充電車位預約及各項費用繳付等功能，進一步提升屋苑管理效率及住戶生活便利性。 |
| E6. 跟進飛機噪音問題 | |
| a. | 自去年8月開始，航班升降的飛行路徑有所調整，低空飛越本區上空的航機日益頻密，尤以夜間航班所造成的噪音對居民構成滋擾更為明顯。就此，法團已多次去信民航處反映有關情況，並要求當局研究調整航道安排，以減低對本區的影響。惟至今尚未獲得具體及正面回應。法團現已獲立法會郭芙蓉議員及黃啟進區議員協助，持續向政府及民航處反映問題及提出申訴，促請有關部門採取改善措施。 |



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel. : (852) 2491 9522 Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com Web Site : www.hkgarden.hk

F. 未來重大挑戰

F.1 強制驗樓命令：防止被圍標、業主大會被不當操控

- a. 以豪景花園部份樓齡超過 38 年，估計未來或會收到屋宇署發出的強制驗樓命令，於收到命令後，需聘請註冊檢驗人員為各座大廈進行強制檢驗，並向屋宇署提交驗樓報告，可能引致大維修，屆時各業主及管理公司需要密切關注及小心處理，以免圍標集團有機可乘，包括但不限於：
- A. 利用業主低參與度/對屋苑運作低認知度，從而進行誤導及輿論以造成分化；
 - B. 以威迫利誘手段影響法團及管理公司；
 - C. 控制業主大會投票權：誤導/引誘業主簽署授權書，甚或偽造授權書。
- b. 因應屋苑老舊，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：
- A. 現時大部份大廈財政儲備無條件進行大維修；
 - B. 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；
 - C. 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；
 - D. 至於居民有加裝冷氣機集水喉的訴求，由於工程需要工作平臺於外牆進行施工，因此費用較為高昂，而每個單位及業主的情況與意願皆不盡相同，需要取得大多數業主同意及集資方能進行。
- c. 現時我們對防範圍標的工作主要包括：
1. 每月舉行茶敘活動向業主提供有關反圍標資訊，包括《建築物管理條例》、《競爭條例》，借鑑其他屋苑被圍標個案，解述業主知情權、選擇權及引用否決權等資訊。
 2. 宣傳舉報熱線，增加業主反圍標意識：
就圍標新聞個案，法團、管理公司亦可被圍標集團收買，業主亦需要監察法團、管理公司運作。
「懷疑涉貪、違反競爭條例、圍標行為，請立即舉報」
廉政公署 舉報熱線：25 266 366
競爭事務委員會 舉報熱線：3462 2118
 3. 呼籲履行業主責任，親身出席業主大會，避免濫用「授權書」。

最後，敬希各業主履行業主責任，關心屋苑事務，守望相助，共創和諧社區。

豪景花園業主立案法團



管理委員會主席 曾兆華

2026 年 6 月