



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



檔案編號：2026-0812-11G16

## 第 11 屆管理委員會第 16 次常務會議紀錄

頁 | 1

日期：2026 年 8 月 12 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、劉浩良、張德明、郭佩嫻、謝健方、黃楊慕蓮、柯鈞霖、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 9 人，符合法例要求。 * 最終出席委員人數為 12 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 15 次常務會議紀錄                                                                                 |
|     | 管委會通過 08/07/2026 第 11 屆第 15 次常務會議紀錄。                                                                 |
| 4.  | 通過 13/06/2026 及 08/08/2026 業主周年大會會議紀錄                                                                |
|     | 管委會通過 13/06/2026 (流會) 及 08/08/2026 業主周年大會會議紀錄。                                                       |
| 5.  | 審議及通過各項待批採購及工程申請                                                                                     |
| 5.1 | 批准第 1 座 3 樓 H 室睡房、廚房外牆棚石維修工程（預算 \$12,190-\$12,580），棚首選置滙、石首選聯合。<br>* 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 |
| 5.2 | 批准第 2 座 2 樓 A 睡房外牆、窗簷及窗台後加棚石維修工程（原單棚 \$5,540/逸豐、石 \$5,800/聯合；後加單石 \$6,670/聯合，全單 \$18,010）。           |
| 5.3 | 批准第 2 座 10 樓 E 室睡房外牆棚石維修工程（預算 \$11,540-\$12,440），棚首選逸豐、石首選聯合。                                        |
| 5.4 | 批准第 3 座 11 樓 C 室睡房、客廳花槽窗簷棚石檢查及維修工程（預算 \$19,260-\$22,240），棚首選置滙、石首選聯合。                                |
| 5.5 | 追認批准第 3 座 17 樓 C 室睡房外牆搭棚檢查後的後加維修工程（原單棚 \$5,540/置滙，後加單石 \$5,220/聯合；全單 \$10,760）。                      |
| 5.6 | 批准第 4 座 16 樓 A 室主人房外牆棚石維修工程（預算 \$10,470-\$11,100），棚首選逸豐、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



頁|2

|      |                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.7  | 批准第 5 座 19 樓 C 室睡房及花槽外牆棚石維修工程 (預算\$19,620-\$21,860)，棚首選置滙、石首選聯合。                                                                                                                                                                  |
| 5.8  | 批准第 6 座 11 樓 C 室睡房外牆後加棚石維修工程 (原單預算\$15,440-\$16,200；後加單\$6,580-\$7,000，全單預算\$22,020-\$23,200)，棚首選逸豐、石首選聯合。                                                                                                                        |
| 5.9  | 批准第 8 座 4 樓 D 室睡房外牆後加棚石維修工程 (原單搭棚檢查\$4,500/置滙；後加單\$7,540-\$7,800，全單\$12,040-\$12,300)。                                                                                                                                            |
| 5.10 | 批准第 14 座 7 樓 B 室主人房、客房窗台及客廳花槽外牆紙皮石維修工程，(預算\$14,380-\$17,900)，棚首選置滙、石首選聯合。                                                                                                                                                         |
| 5.11 | 批准第 16 座 26 樓 A 室主人房及客房窗台外牆紙皮石維修工程 (預算\$13,720-\$14,100)，棚首選置滙、石首選聯合。                                                                                                                                                             |
| 5.12 | 追認批准第 25 座 11 樓 A 室搭棚檢查工人房、工人廁及客房外牆紙皮石後加維修工程 (原單棚\$12,160/逸豐；後加石\$6,960/聯合，全單\$19,120)。                                                                                                                                           |
| 5.13 | 批准第 26 座 3 樓 B 室客廳露台藍磚及外牆紙皮石維修工程 (預算\$13,000-\$15,500)，棚首選逸豐、石首選聯合。                                                                                                                                                               |
| 5.14 | 批准第 4 座 15 樓 D 室走廊拆除牆身飾面板及還原牆身工程 (聯合/\$16,000)，是項工程共接獲以下 3 份報價：<br>1. 聯合 (議價後\$16,000)、2. 海川 (\$33,500)、3. 三興 (\$43,800)<br><i>*工程起因為業戶違規加建，相關費用將向業戶追討</i>                                                                        |
| 5.15 | 批准第 7、8、9 及 11 座於 8 至 9 月份因 WR2 工程期間升降機監工費用 (電梯工程有限公司/\$19,500)，費用由相關座別分攤。<br><i>*電梯工程為該座別原廠保養合約商)</i>                                                                                                                            |
| 5.16 | 批准第 8 座 9 樓走廊維修牆身 (連工包料) 工程 (聯合/\$12,000)，是項工程共接獲以下 5 份報價：<br>1. 聯合 (議價後\$12,000)、2. 勝記 (\$15,000)、3. 海龍 (\$15,800)、4. 祥業 (\$43,000)、5. 萬麗 (\$60,000)                                                                             |
| 5.17 | 批准第 13 座 14 號升降機維修機槽底工程：<br>a. 維修機槽底工程 (海龍/\$22,000)，是項工程共接獲以下 5 份報價：<br>1. 海龍 (議價後\$22,000)、2. 聯合 (議價後\$25,800)、3. 三興 (\$32,800)、4. 祥業 (\$45,000)、5. 海川 (\$50,000)<br>b. 合約保養商 3 天監工費 (電梯工程有限公司/\$18,000) <i>*a+b 合計\$40,000</i> |
| 5.18 | 批准合約代工處理第 18 座天人台水泵房鬆西卡防漏油漆及更換地台隔氣工程，共 15 細工 (聯合/\$16,500)，本苑 4 家代工合約標準報價如下：<br>1. 胡聰 (\$15,750)、2. 聯合 (\$16,500)、3. 俊浩 (\$17,250)、4. 三興 (\$27,000)                                                                               |
| 5.19 | 批准第 20 座地下大台重鋪地磚工程 (聯合/\$18,000)，是項工程共接獲以下 4 份報價：<br>1. 聯合 (議價後\$18,000)、2. 勝記 (\$22,000)、3. 三興 (\$26,800)、4. 萬麗 (\$49,888)                                                                                                       |
| 5.20 | 批准 22 座 22 樓 B 室天台維修地面工程：<br>a. 由合約代工處理，共 26 細工 (胡聰/\$27,300)，共 26 細工，本苑 4 家代工合約標準報價如下：                                                                                                                                           |



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



頁 | 3

|      |    |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |    | 1. 胡聰 (\$27,300) 、 2. 聯合 (\$28,600) 、 3. 俊浩 (\$29,900) 、<br>4. 三興 (\$46,800)                                                                                                                                                                              |
|      | b. | 維修物料 (集成/\$3,490) 、 (永祥/\$4,541) <span style="float: right;">*a+b 合計\$30,790</span>                                                                                                                                                                       |
| 5.21 |    | 批准 A 車場 4 樓 671 至 672 車位及 691 至 692 車位維修車路及車位天花連工包料 (勝記/\$38,000) , 是項工程共接獲以下 8 份報價:<br>1. 勝記 (\$38,000) 、 2. 聯合 (議價後\$41,000) 、 3. 萬麗 (\$58,000) 、<br>4. 三興 (\$63,800) 、 5. 鼎盛 (\$98,000) 、 6. 海龍 (\$100,800) 、<br>7. 文氏 (\$135,000) 、 8. 創峰 (\$180,000) |
| 5.22 |    | 批准 B 車場 2 樓 88 號車位更換去水喉連工包料 (聯合/\$31,800) , 是項工程共接獲以下 5 份報價:<br>1. 聯合 (議價後\$31,800) 、 2. 鼎盛 (\$42,000) 、 3. 海龍 (\$45,000) 、<br>4. 三興 (\$46,800) 、 5. 啟豐 (\$48,500)                                                                                        |
| 5.23 |    | 有條件批准 D 車場 2 樓 1 至 2 號車位維修牆身連工包料, 是項工程共接獲 7 份報價。<br><span style="float: right;">*需與投標承辦商確認工程細節</span>                                                                                                                                                     |
| 5.24 |    | 批准 D 車場天台及 4 樓更換伸縮縫、做去水喉及士波令工程 (聯合/\$135,000) , 是項工程共接獲以下 5 份報價:<br>1. 聯合 (議價後\$135,000) 、 2. 三興 (\$312,000) 、 3. 海龍 (\$375,000) 、<br>4. 文氏 (\$517,500) 、 5. 創峰 (\$592,000)                                                                               |
| 5.25 |    | 批准第 5 至 6 座地下外圍維修圍欄工程方案一 (聯合/\$66,800) , 是項工程共接獲以下 5 份報價:<br>1. 聯合 (議價後\$66,800) 、 2. 祥業 (\$86,000) 、 3. 俊浩 (\$98,000) 、<br>4. 胡聰 (\$110,000) 、 5. 三興 (\$148,000)                                                                                         |
| 5.26 |    | 追認批准購買第 13 座地下保安室安裝冷氣 (俊浩/\$17,000) , 是項採購共接獲以下 3 份報價:<br>1. 俊浩 (議價後\$17,000) 、 2. 啟豐 (\$27,800) 、 3. 為你 (\$42,000)                                                                                                                                       |
| 5.27 |    | 批准購買 3M 防滑貼及 3M 壓邊紅地毯供全苑路面防滑使用:                                                                                                                                                                                                                           |
|      | a. | 購買物料 (創新/\$76,499) , 是項工程共接獲以下 7 份報價:<br>1. 創新 (議價後\$76,499) 、 2. 中興 (\$90,610) 、<br>3. 創世紀 (\$77,510) 、 4. 億達 (\$77,853.5) 、 5. 祥發 (\$97,860) 、<br>6. 集成 (\$110,081.8) 、 7. 和豐行 (\$112,986)                                                              |
|      | b. | 合約代工處理鋪設工程, 共 40 細工 (胡聰/\$42,000) , 本苑 4 家代工合約標準報價如下:<br>1. 胡聰 (\$42,000) 、 2. 聯合 (\$44,000) 、 3. 俊浩 (\$46,000) 、<br>4. 三興 (\$72,000) <span style="float: right;">*a+b 合計\$118,799</span>                                                                 |
| 5.28 |    | 暫緩批准全苑修樹及移除枯樹工程, 共接獲 6 份報價。                                                                                                                                                                                                                               |
| 5.29 |    | 批准合約代工處理中秋燒烤活動晚會搭建場地工程, 共 18 細工 (胡聰/\$18,900) , 入遊樂會基金帳, 本苑 4 家代工合約標準報價如下:<br>1. 胡聰 (\$18,900) 、 2. 聯合 (\$19,800) 、 3. 俊浩 (\$20,700) 、<br>4. 三興 (\$32,400)                                                                                                |
| 5.30 |    | 批准萬聖節活動預撥經費 (\$80,000) , 遊樂會基金支賬, 實報實銷。                                                                                                                                                                                                                   |
| 5.31 |    | 批准中秋燒烤活動預撥經費 (\$80,000) , 遊樂會基金支帳, 實報實銷。<br><span style="float: right;">*5.30 及 5.31 支票抬頭支付予高級物業主任 KONG KA MING</span>                                                                                                                                    |



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



|      |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.32 | <p>追認批准購買2026年消防年檢測試後樓宇設備有問題擺放9公升滅火筒，包括A車場25支、B車場24支、第16及17座各29支，連完工後簽發F.S.251消防證書，入全苑帳（旭晉/\$59,920），是項工程共接獲以下4份報價：</p> <p>1. 旭晉（議價後\$59,920）、2. 保誠（\$64,200）、3. 宏澤（\$60,348）、4. 嘉文（\$58,850）（貨期10日）</p> <p><i>*因配合消防要求需即時擺放滅火筒，旭晉為年檢合約承辦商，且有現貨供應</i></p> |
| 5.33 | <p>批准CM-D100型智能滅蚊機購買兩部（即內地「吞天蛙」）（萬得家居/\$13,800/部），合共\$27,600。詳見10.3(d)</p> <p><i>*萬得家居為相關滅蚊機的獨家代理</i></p>                                                                                                                                                 |
| 5.34 | <p>批准第16座14樓A梯更換消防中途泵法蘭及出入水喉工程（旭晉/\$30,000），是項工程共接獲以下5份報價：</p> <p>1. 保誠（\$25,000）、2. 東源（\$26,000）、3. 旭晉（議價後\$30,000）、4. 東洋（\$45,800）、5. 東興隆（\$22,000）</p> <p><i>*東興隆報價非全包價錢，保誠及東源工期未能配合，最終揀選旭晉</i></p>                                                    |
| 5.35 | <p>批准第12座13樓B梯更換樓層消防龍頭落水喉工程（旭晉/\$15,000），是項工程共接獲以下5份報價：</p> <p>1. 東源（\$9,400）、2. 東興隆（\$14,000）、3. 旭晉（議價後\$15,000）、4. 東洋（\$24,000）、5. 保誠（\$30,000）</p> <p><i>*東源及東興隆工期未能配合，最終揀選旭晉</i></p>                                                                  |

| 6.  | 匯報豪景花園《平等機會委員會》無障礙通道投訴個案                                                                                                   |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | 陳經理報告及更新有關平等機會委員會跟進本苑無障礙通道投訴個案的最新進展。其中第17座的工程規劃修訂圖則及技術文件，顧問公司預計8月底可以提交；至於第19至21座應已進展至入則階段，惟顧問公司「雅斯」表示仍需要時間處理，於更新工作時間表後再報告。 |
| 6.2 | 由於顧問公司對於第19至21座的合約時效已屆滿，故管理公司會發信催促對方盡快完成圖則方案，並沿用舊合約價繼續提供服務。至於第17座及日後新增的個案，則會採用新合約價。期間管理處將繼續與平等機會委員會保持聯絡，定期向其匯報個案進度及文件提交情況。 |

| 7.  | 跟進優化升降機資助計劃及相關事宜                                                                                                                                                                                  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1 | 第1至6座及26座的單數樓層升降機更換工程已經完工收貨，並已重新運作一段時期，期間運作良好，未有出現重大故障或發生乘客被困事件。至於各雙數樓層的換機工程已經展開。                                                                                                                 |
| 7.2 | <p>有關「耀天」接手原由「星瑪」負責保養的座別後，按照法例要求進行「徹底檢驗」，結果發現共80項維修缺失，需重新進行修復工程，涉及總費用約100萬元。</p> <p>目前，管理處除持續與「星瑪」就事件進行磋商外，亦已向其發出律師信，並向機電工程署備案及尋求協助。此外，管理處已於8月4日安排召開五方會議，由法團、管理公司、機電工程署、「星瑪」及「耀天」共同商討事件及跟進方案。</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](http://www.hkgarden.hk)

Fax : (852) 2491 6592



頁|5

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.3 | 就第 19 座 8 號升降機而言，「耀天」於 2026 年 4 月 1 日接手保養服務後，基於安全理由暫停有關升降機運作。考慮到盡快恢復服務讓業戶使用，常務委員會於 2026 年 5 月份會議上決定由屋苑先行墊支相關維修費用，待工程完成後再向「星瑪」追討有關開支。現時已就相關費用入稟小額錢債審裁處進行追討。                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7.4 | 機電工程署現正審視「耀天」提交的徹底檢驗報告，並要求其就報價涉及的維修及更換項目提供相關實際數據及現場照片，以作佐證，說明有關更換或維修工程的理據。此外，「星瑪」亦需提交徹底檢驗報告當中「二合一紅外線閘刀」線路圖，以便機電工程署評估及核實「耀天」在徹底檢驗中所指出的「門刀於消防模式下未能符合消防要求」的問題。                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7.5 | <p>有關第 22 座 1 號升降機，「耀天」工程師於 2026 年 4 月 13 日首次檢查時指出，升降機主纜需要清潔及纜轆需要維修，並提交約 6 萬元的維修報價。由於本苑一直需釐清相關問題應由前任保養承辦商或現任保養承辦商承擔責任，因此期間已向機電工程署尋求協助及跟進有關事宜。</p> <p>然而，至 2026 年 6 月，「耀天」在未有事先預警的情況下表示，由於維修方案遲遲未獲落實，導致主纜及纜轆磨損情況進一步惡化，須由原建議維修改為更換有關組件，報價亦由約 6 萬元大幅增加至 22.5 萬元。目前該升降機已暫停服務。</p> <p>由於事件直接影響住戶日常出入，委員會對此高度關注，並對「耀天」由維修改為更換的建議存有保留。同時，委員會認為承辦商必須盡快提交完整的技術評估報告及詳細維修理據，並透過機電工程署協助審視有關方案，以確保工程建議具充分技術依據及符合實際需要。</p> |
| 7.6 | 陳經理補充，由於管理公司及法團並不具備升降機工程方面的專業資格及相關角色，故難以就升降機承辦商提交的技术報告作出專業判斷或提出技術層面的質疑。因此，管理處將以機電工程署的專業意見及技術評估作為重要參考，協助法團及管理委員會作出適當決定。                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|     |                                                                                                                                                                                               |  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 8.  | 跟進 EV 充電易資助計劃                                                                                                                                                                                 |  |
| 8.1 | 陳經理匯報，原有申請方案涉及的 915 個車位，因其後環保署接獲個別意見後，要求顧問重新將額外車位納入規劃範圍，最終參與計劃的車位增至 942 個。由於出現上述重大修改，顧問公司「域合」需重新修訂圖則及相關招標文件，因此整體時間表較原定安排延遲。                                                                   |  |
| 8.2 | 雖然環保署已同意接受顧問公司「域合」只作簡易修改即可，惟顧問公司表示仍需要 1 個月時間處理。因此原定本月初完成圖則及標書順延至 9 月初完成，隨後展開招標程序，預計 9 月底完成回標，10 月初可取得初步報價結果及計算出每個車位業主需分攤的款額。之後再將安排座談會向業主講解工程詳情、政府資助安排、參與方式及集資流程等，並於 10 月至 11 月期間召開特別業主大會進行表決。 |  |



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



|     |                                                                                                                                                                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.3 | 陳經理補充，標書將分為 A 及 B 方案，A 方案為充電源拉至所有參與計劃的車位，是為「完整方案」；B 方案則為防最終有車位業主因價錢不合放棄而同時又設後補機制，因此為可作彈性處理，充電源只會拉至車場樓層電掣房為止。因此 B 方案造價會較 A 方案低，惟後續由樓層電掣房拉線至個別指定車位，則需要另一份標書處理。但造價方面需要尋找資料，暫時難以作出評估。這部份涉及較複雜的技術性問題，將繼續與環保處協調及梳理。 |
| 8.4 | 較早前有一名外籍業戶向平機會及環保署投訴未能參與有關計劃。其後，環保署接獲有關投訴後，酌情批准該業戶參與申請，並同時批准將早前曾表示有意加入計劃的車位一併納入參與名單。該業戶其後亦撤銷投訴。                                                                                                               |

| 9.  | 跟進 11 號幹線（青龍大橋及相關道路工程）工程事宜                                                                                                                           |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9.1 | 管理處匯報，根據路政署於 2026 年 6 月 30 日新聞公佈，已正式僱用奧雅納—莫特麥克唐納顧問聯營公司，簽署青龍大橋設計及建造顧問合約，為大橋建造工程展開準備工作。由於工程其中一段鄰近豪景花園建設「青龍大橋」交匯處及管制站。因此屋苑極為關注工程對周邊土地、交通安排、環境及景觀所造成的影響。 |
| 9.2 | 早前已與路政署聯絡，得悉路政署會稍後安排顧問公司與受影響屋苑及鄰近地區持份者進行交流及進行會議。管理公司會密切關注事件，並將最新資訊通知業戶。                                                                              |

| 10. | 各小組事務報告                                                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <b>10.1 財務小組</b>                                                                                                                                                                                          |
| a.  | 保險個案：第 16 座 1 樓 B 室無人居住單位爆水喉浸損升降機，並導致大堂天花等其他設施，維修報價為 \$84,200，公證行審視後作出修正，加上升降機公司議價後調減，最終費用為 \$64,390。業主承認責任，但要求 1 年內分 5 期清還。委員討論後認為，若批准分期付款，必須辦理註契作為保障，而所有註契及解除註契費用均須由業主承擔。經商議後，原則上同意有關分期安排，並授權管理處跟進後續手續。 |
| b.  | 委員通過由「富邦銀行」轉帳 500 萬元至管理公司「滙豐銀行」戶口作日常營運開支用途。                                                                                                                                                               |
|     | <b>10.2 工程小組</b>                                                                                                                                                                                          |
| a.  | 有關消防年檢承辦商於檢查時發現多項有問題需進行執修，包括 16 座、17 座、A 車場及 B 車場消防系統故障。由於消防處要求於指定期限內完成改善工程，管理處已緊急安排增設 107 支臨時滅火筒，並完成所有安裝工作，其他執修預算亦完成評估，或已揀選承辦商處理。                                                                        |
| b.  | 有關 WR2 工程執收及年檢跟進，第 7 至 9 座及第 11 座已完成 WR2 改善工程，現正安排執修工作。承辦商「俊浩」已與中電協調工程時間，其中第 11 座將於 8 月 26 日進行執修，第 7 至 9 座則安排在 9 月 9 日進行。由於執收期間需要停用升降機及進行測試，按法例及合約要求必須由升降機保養承辦商派員到場監工，因此需支付相關監工費用。<br><i>*見議程 5.15</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



## c. 維修部 7 至 8 月工作進度及安排：

1. 第 6 座地下電掣房天花維修工程已經完成。
2. 第 5 座 1 樓天井去水喉管及地台維修工程已經完成。
3. 第 18 座天台水泵房鬆西卡防漏油漆已經完成。
4. C 車場天台安裝去水喉工程已經完成。

## 10.3 康樂及環境衛生小組

a. 會上委員討論現有興趣班分賬安排，發現部分歷史較久的興趣班仍沿用 25% 及 75% 分賬模式，而近年新增班組則多採用 30% 及 70% 分賬方式。委員認為有需要整理現時所有興趣班之資料、收費及分賬比例，並交由康樂小組研究統一準則，再提交管理委員會討論。

b. 管理處匯報，食環署早前監測本苑白紋伊蚊指數偏高，雖然已將雨季滅蚊服務加強至每星期一次，但政府部門仍持續跟進本苑蚊患情況。

c. 會上，委員一同觀看《無線新聞》有關新型智能滅蚊設備的報導片段。管理處表示，該款智能滅蚊機近期正獲政府部門及部分公共屋邨試用，其內地名稱稱為「吞天蛙」，主要透過釋放二氧化碳及燈光模擬人體呼吸，吸引蚊蟲靠近後進行捕捉。現時全港僅有一間代理商負責相關設備的銷售及技術支援。

主席表示，屋苑一直積極加強滅蚊及防治工作，但礙於豪景花園範圍廣闊、綠化面積大，加上近期持續降雨，難免增加蚊蟲滋生風險。對於屋苑被食物環境衛生署列為重點關注地點，雖感無奈，但認為有必要向相關部門展示苑方持續改善蚊患問題的決心。因此，若能引入政府部門亦正試用的智能滅蚊設備，相信有助進一步加強防治工作，亦能展現屋苑積極改善環境衛生的態度。

建議先引入兩部智能滅蚊機作試驗用途，並考慮安裝於苑內蚊患較嚴重及人流較多的位置。同時，亦建議配合種植多種具驅蚊功效的植物，多管齊下提升整體防蚊成效。

d. 鑑於 2026 年度食物環境衛生署已將豪景花園列為誘蚊指數監測點之一，而近月監測結果亦顯示本苑存在白紋伊蚊活動情況，因此有需要在現有滅蚊措施基礎上，增設更多滅蚊設備及加強防治工作。

此外，根據食物環境衛生署實施的《2025 年公眾衛生及市政（修訂）條例》，如政府部門就「蟲鼠滋生」問題發出「消除蟲鼠通知」，相關違規罰則已由原來第 2 級罰款（\$5,000 元）及每日罰款 \$100 元，大幅提高至第 4 級罰款（\$25,000 元）及每日罰款 \$450 元。

經委員討論後，考慮到相關法例罰則提高，以及屋苑實際蚊患防治需要，同意先行購置兩部智能滅蚊機（CM-D100）（內地名稱稱為「吞天蛙」滅蚊機）作測試用途。每部售價為 13,800 元，兩部合共 27,600 元。

委員建議將有關設備分別設置於 D 停車場天台公園及 9 至 10 座公園作為試點，以加強相關區域的滅蚊效果。同時，藉此展示本苑已採取適切及積極的防治措施，作為日後回應食環署有關蚊患問題查詢或執法行動的實際依據。管理處將於日後檢討有關設備的滅蚊成效及居民反應，再決定是否進一步擴展使用。

\*見議程 5.33



# 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



- e. 全苑修樹工程涉及 195 棵樹木，最低標為「艾高園藝有限公司」，報價 \$197,400。由於最低標價格較往年同類工程顯著偏低，委員關注承辦商是否清楚了解本苑修樹要求及工作標準。經討論後，委員決定暫緩批出這項目先安排與「艾高」及第二標「全方位」會面，確認清楚其施工範圍及修樹標準符合屋苑要求後，再交由下月常會審批。 \*見議程 5.28
- f. 有關屋苑安裝廚餘機一事，管理處指食環署已向屋苑送達 6 部廚餘回收機及相關配套設備，稍後將安排測試、向職員進行示範，又會於 8 月 29 日進行推廣活動，包括派出宣傳車及專人教授居民使用方法。委員關注運作初期桶量是否足夠、實際使用時收集安排、使用者行為及衛生管理等問題，要求管理處密切監察情況。
- g. 管理處報告，水務署來函通知，B 泳池水錶自 2024 年 7 月 24 日起失效，至 2026 年 4 月 17 日完成更換期間，未能準確記錄實際用水量。水務署經參考該水錶過往正常運作期間的用水紀錄後，按估算方式計算有關時段的用水量，並向法團追收相關水費。  
管理處表示，根據水務署的估算結果，B 泳池需補繳水費約 \$2,727.40。委員認為有關估算及追收金額合理，經討論後，同意按水務署要求繳付相關款項，並備悉有關事宜。
- h. B 泳池由 7 月 1 日起至 7 月 31 日共售出泳券 1,971 張，收入 \$19,710.00。
- i. 中秋燒烤晚會定於 2026 年 9 月 19 日舉行，預計約 400 名居民參與。大會將繼續安排燈飾及場地布置工作，有關活動撥款已申請予高級物業主任江家明，所有費用將按實際開支實報實銷。
- j. 根據管理處收集的承辦商報價，今年燒烤食品較去年有所上升，而部分委員指去年的供應商食物質素一般，希望今年能有所改善。管理處於會上分析後，委員最終有條件通過揀選「繁星」為今年中秋活動供應商。
- k. 管理處需再向「繁星」要求兩份報價單，包括租用燒烤爐及枱檯讓參加者自行準備食物的方案是否可行，另也要確保現場有足夠的燒烤碳供應。初步訂價每圍 \$1,780.00，其餘細節在下次常會匯報。按過往慣例，當中將預留 3 圍予法團及管理處員工。
- l. 管理處建議於 2026 年 10 月 24 日（星期六晚）舉行萬聖節嘉年華活動。由於去年小火車活動涉及娛樂牌照問題，委員同意取消小火車安排，改以大型充氣彈床、滑梯及攤位遊戲代替，以符合安全及法規要求。

## 10.4 保安及交通小組

- a. 早前發現 4 座 15 樓住戶於裝修期間擅自改動公眾走廊範圍，包括加設裝飾面板及改裝樓層防煙門，違反公契及裝修守則。管理處已要求有關住戶限期內自行清拆及還原原有狀況。現時該業戶已將僭建物拆除，惟要求保留部份貼近其單位門口的飾面，但不獲委員批准。
- b. 由於事件涉及保安員日常巡樓期間未有察覺有關工程可能構成違規僭建，直至工程完成後仍未向管理處作出匯報，反映前線人員對公眾地方裝修及僭建規定的認知不足，以及通報程序執行不完善。管理公司其後已向保安承辦商「正誠」發出警告及扣款通知信。  
其後，「正誠」向法團提交求情信解釋，表示當時前線保安員曾就有關裝修工程向上級作出匯報，但由於員工對公眾地方裝修管制要求及相關跟進程序



# 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 | 9

|  |    |                                                                                                                                                                   |
|--|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |    | 認識不足，未有進一步上報管理處及作出適當跟進。承辦商承認在員工培訓及監督方面存在不足，並承諾加強員工培訓、提升對屋苑裝修及僱建管制規定的認識，以及完善內部通報機制，希望法團考慮酌情處理有關罰款。                                                                 |
|  | c. | 委員認為保安公司有責任監察屋苑公眾地方情況，但考慮到承辦商已承認疏忽並提出改善措施，同意由管理處檢視當時保安報告紀錄後，再決定最終扣罰金額及跟進安排。<br><i>會後跟進：最終按服務合約條款扣減保安承辦商相關服務費用，以 8 更保安服務人手費計算，扣減金額合共 14,400 元。</i>                 |
|  | d. | 7 月份共接獲 1 宗鎖車上訴，車牌 HP95XX 車主因將車輛停泊於訪客位置後返回住所休息而被鎖車，其後提出豁免申請。委員認為有關原因並不屬緊急或特殊情況，如批准將削弱執法阻嚇作用，因此決定不批准有關申請。                                                          |
|  | e. | 較早前接獲 302 專線小巴來信，因應深夜時間由屋苑出荃灣的客量稀少，故已向運輸署申請將豪景開出的尾班車時間由原來凌晨零時 25 分提早至晚上 11 時，並獲署方批准。法團已回信表達反對立場，暫時未獲運輸署回覆，亦未有落實更改時間表的生效日期。                                        |
|  | f. | 接獲居民反映 319R 邨巴車廂內之衛生情況差及服務質素問題，管理處已再度向營辦商「華國」反映，要求改善。                                                                                                             |
|  | g. | 7 月份 D 車場充電數據，錄得淨收入為 \$5,394.2。                                                                                                                                   |
|  | h. | 至於 A 車場側的充電數據，由 6 月底至今錄得收入為 \$7,740。                                                                                                                              |
|  | i. | 管理處表示，A 車場側的電動車充電服務收費日後將由保安控制室代為收取。為配合有關安排，管理處已向 HKT 客戶服務部申請新的電子收費機。該收費機按金為 2,000 元，另須繳付每月服務費 138 元，而每宗收費交易亦需支付少量手續費。<br>管理處預計有關收費機將於本月底前完成安裝，屆時可正式投入服務。委員備悉有關安排。 |
|  | j. | 6 月份屋苑鎖車數目為 21 架次，開鎖費收入 \$5,440。                                                                                                                                  |

|     |                                                            |
|-----|------------------------------------------------------------|
| 11. | 匯報每月業主茶敘情況                                                 |
|     | 7 月份業主茶敘已於 7 月 25 日完成，8 月份的業主茶敘將安排在 8 月 22 日（星期六）下午 3 時舉行。 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12.  | 其他事項                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 12.1 | <p>管理處早前接獲地政總署來函，提醒法團跟進兩宗涉及政府土地範圍的個案，分別涉及第 6 座後山斜坡位置及第 9 座附近兩棵樹木。管理處其後聯同工程小組到場視察，並拍照記錄現場情況，同時研究相關地界範圍及管理責任。</p> <p>就第 6 座後山樹木個案，管理處已於 8 月 6 日安排承辦商進行修樹工程，並於 8 月 11 日完成相關修剪工作。至於第 9 座附近兩棵樹木的個案，管理處將繼續跟進，並與相關政府部門保持聯絡，以釐清後續處理安排。</p> <p>管理處補充，地政總署現階段來函主要屬善意提醒，並非要求法團即時採取執法或修復行動。委員備悉有關情況。</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](http://www.hkgarden.hk)

Fax : (852) 2491 6592



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |                                                                                                                                            |    |                                                                                            |    |                                                                      |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------------------------------------|
| 12.2 | 接獲民政署來信，9月起舉辦多個大廈管理工作坊講座，管理處將資料轉交各委員，有興趣者可報名參加。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |                                                                                                                                            |    |                                                                                            |    |                                                                      |
| 12.3 | 有關屋苑受飛機航道噪音影響之問題，法團早前已透過地區議員協助向有關政府部門反映居民意見，並要求提供實際飛機噪音監測數據及評估結果。現時議員辦事處已收到相關資料，惟有關部門尚未安排與法團會面解釋數據內容。委員認為深夜及凌晨時段噪音較明顯，希望政府進一步交代實際航線安排及噪音監測情況。管理處已去信各相關議員辦事處，邀約議員於相關時段到本苑作實地評測，暫時未獲回覆。                                                                                                                                                                                                                                               |    |                                                                                                                                            |    |                                                                                            |    |                                                                      |
| 12.4 | 因應 WhatsApp 廣播功能限制而研究屋苑專用手機應用程式方案，於本年度財政預算已預留 10 萬元作開發資金。管理處介紹現階段構思為先推行第一階段計劃，以取代現時 WhatsApp 廣播通知功能為主，向住戶發放通告、緊急訊息及屋苑資訊。由於近期 WhatsApp 廣播服務收窄功能，發送訊息時有阻滯，亦須付款（今年頭 5 個月份單發放信息開支已達五千多元，因此有必要加快推進計劃。                                                                                                                                                                                                                                    |    |                                                                                                                                            |    |                                                                                            |    |                                                                      |
| 12.5 | <p>陳經理表示，經過市場調查後，發現相關服務的成本遠較原先預期為低。會上亦向委員展示個別服務供應商的方案，有關平台除可取代現時透過 WhatsApp 發放推播訊息的功能外，亦具備擴展性，可配合住戶資料管理及其他增值服務，年費僅需數千元，認為可作為日後招標時的參考選項。此外，管理處建議在招標文件中加入保障業戶個人資料及數據安全的相關條款，以加強資料私隱保障。</p> <p>委員認為，系統發展應以循序漸進方式推行，第一階段應以提升資訊發放效率及降低營運成本為主要目標；至於管理費繳交、場地預訂及其他進階功能，則可留待下一階段再作研究及擴展。</p> <p>經討論後，委員同意管理處繼續研究有關方案及草擬招標文件，並於完成市場報價收集及技術評估後，再提交委員會審議。</p>                                                                                   |    |                                                                                                                                            |    |                                                                                            |    |                                                                      |
| 12.6 | 根據華懋物業現行政策，員工年滿 65 歲需強制退休，惟考慮到屋苑人手招聘困難，部分員工對屋苑運作具豐富經驗，總公司「華懋」了解情況，同意以逐年合約形式重聘退休員工。現時已有一名花王獲批准於退休後繼續受聘，預計本月 20 日可以復職，另有數名工程及維修人員將於 2027 年初到達退休年齡，管理處將按公司程序為有關員工申請續聘，惟須通過健康評估及符合相關工作要求。委員備悉，並同意相關延聘安排。                                                                                                                                                                                                                                |    |                                                                                                                                            |    |                                                                                            |    |                                                                      |
| 12.7 | <p>業戶投訴、求助及意見個案：</p> <table><tr><td>a.</td><td>接獲第 1 座 14 樓業戶投訴養狗問題，指上層單位飼養狗隻並發出噪音。管理處已發出兩次警告信，及後被投訴者聲稱狗隻已離開屋苑，惟又被發現經常以「打遊擊」形式返回主人家中。管理處表示現正搜集如大廈閉路電視、保安報告等證據，另方面會就是否申請禁制令或進一步執法程序諮詢法律意見。</td></tr><tr><td>b.</td><td>接獲第 25 座有低層單位業主來信，建議於大廈外圍梯級位置加裝扶手，以方便長者及有需要人士上落，提升使用安全。委員同意有關建議，並指示管理處及工程小組跟進研究，及收集相關工程報價。</td></tr><tr><td>c.</td><td>7 月份業主茶敘中，有第 22 座部分業主關注 1 號及 2 號升降機老化及維修問題，並建議全面更換全新升降機。管理處已安排向該座業主發</td></tr></table> | a. | 接獲第 1 座 14 樓業戶投訴養狗問題，指上層單位飼養狗隻並發出噪音。管理處已發出兩次警告信，及後被投訴者聲稱狗隻已離開屋苑，惟又被發現經常以「打遊擊」形式返回主人家中。管理處表示現正搜集如大廈閉路電視、保安報告等證據，另方面會就是否申請禁制令或進一步執法程序諮詢法律意見。 | b. | 接獲第 25 座有低層單位業主來信，建議於大廈外圍梯級位置加裝扶手，以方便長者及有需要人士上落，提升使用安全。委員同意有關建議，並指示管理處及工程小組跟進研究，及收集相關工程報價。 | c. | 7 月份業主茶敘中，有第 22 座部分業主關注 1 號及 2 號升降機老化及維修問題，並建議全面更換全新升降機。管理處已安排向該座業主發 |
| a.   | 接獲第 1 座 14 樓業戶投訴養狗問題，指上層單位飼養狗隻並發出噪音。管理處已發出兩次警告信，及後被投訴者聲稱狗隻已離開屋苑，惟又被發現經常以「打遊擊」形式返回主人家中。管理處表示現正搜集如大廈閉路電視、保安報告等證據，另方面會就是否申請禁制令或進一步執法程序諮詢法律意見。                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |                                                                                                                                            |    |                                                                                            |    |                                                                      |
| b.   | 接獲第 25 座有低層單位業主來信，建議於大廈外圍梯級位置加裝扶手，以方便長者及有需要人士上落，提升使用安全。委員同意有關建議，並指示管理處及工程小組跟進研究，及收集相關工程報價。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |                                                                                                                                            |    |                                                                                            |    |                                                                      |
| c.   | 7 月份業主茶敘中，有第 22 座部分業主關注 1 號及 2 號升降機老化及維修問題，並建議全面更換全新升降機。管理處已安排向該座業主發                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |                                                                                                                                            |    |                                                                                            |    |                                                                      |



# 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](http://www.hkgarden.hk)

Fax : (852) 2491 6592



|  |  |                                                                          |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------|
|  |  | 出問卷調查，收集業主對更換升降機計劃之支持程度及意見。如最終獲得多數業主支持，可參考早前第 26 座 2 號機的業主自發換機個案，啟動工作流程。 |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------|

頁 | 11

|     |                    |
|-----|--------------------|
| 13. | 下次開會日期             |
|     | 2026 年 9 月 9 (星期三) |

會議結束時間：凌晨零時 25 分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2026 年 9 月 1 日