



檔案編號：2026-0916-11G17

第 11 屆管理委員會第 17 次常務會議紀錄

日期：2026 年 9 月 16 日（星期三）*原定開會日期 9 月 9 日，因事故押後

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、黃楊慕蓮、柯均霖
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 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 16 次常務會議紀錄
	管委會通過 12/08/2026 第 11 屆第 16 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 10 樓 E 室睡房、窗台及窗簷後加棚石維修工程（原單棚\$8,060/逸豐、石\$3,480/聯合；後加單石 \$17,690/聯合，全單\$29,230）。
4.2	追認通過第 3 座 11 樓 C 室睡房、客廳花槽及檢查外牆後加棚石維修工程（原單棚\$9,400/置匯、石\$9,860/聯合；後加單石 \$11,020/聯合，全單\$30,280）。
4.3	通過第 4 座 13 樓 A 室睡房、窗台及窗簷後加棚石維修工程（原單棚\$3,920/逸豐、石\$2,900/聯合；後加單石 \$4,640/聯合，全單\$11,460）
4.4	通過第 4 座 18 樓 E 室睡房、窗台及窗簷棚石維修工程（預算\$11,860-\$12,100），棚首選逸豐、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
4.5	通過第 5 座 7 樓 C 室睡房外牆棚石維修工程（預算\$13,110- \$13,400），棚首選逸豐、石首選聯合。
4.6	通過第 5 座 8 樓 C 室睡房花槽及睡房房外牆棚石維修工程（預算\$16,750-\$20,240），棚首選置匯、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

4.7	通過第 5 座 15 樓 H 室 15 樓 H 室維修睡房外牆簷、窗台及外牆紙皮石維修工程（預算\$14,670-\$16,160），棚首選逸豐、石首選聯合。
4.8	通過第 5 座 19 樓 D 室睡房外牆棚石維修工程（預算\$11,490-\$11,900），棚首選置匯、石首選聯合。
4.9	追認通過第 8 座 2 樓 C 室主人房外牆後加棚石維修工程（原單棚\$2,500/逸豐、石\$5,220/聯合；後加石\$6,960/聯合，全單\$14,680）。
4.10	通過第 11 座 22 樓 C 室搭棚檢查客廳、睡房、飯廳外牆紙皮石（預算\$29,400-\$32,800），首選置匯。
4.11	通過第 12 座 22 樓 F 室客廳簷篷外牆棚石維修工程及睡房外牆檢查後加工程（原單棚\$10,000/逸豐、石\$4,200/聯合；後加石\$4,680 及\$8,700/聯合，全單\$27,580）。
4.12	通過第 14 座 12 樓 F 室客廳、睡房窗台、窗簷外牆棚石維修工程（預算\$21,300-\$21,900），棚首選逸豐、石首選聯合。
4.13	通過第 18 座 10 樓 B 室主人房窗簷頂及窗台階外牆棚石維修工程（預算\$14,670-\$14,900），棚首選逸豐、石首選聯合。
4.14	通過第 23 座 15 樓 B 室客廳露台外牆棚石(藍磚)維修工程（預算\$20,200-\$22,700），棚首選逸豐、石首選聯合。
4.15	通過第 23 座 16 樓 B 室客廳露台外牆棚石(藍磚)維修工程（預算\$17,010-\$19,400），棚首選逸豐、石首選聯合。
4.16	通過第 5 座地下電掣房天花維修工程（三興/\$25,500），是項工程共接獲以下 6 份報價： 1. 三興（\$25,500）、2. 勝記（\$28,000）、3. 海龍（\$32,800）、 4. 聯合（\$34,800）、5. 祥業（\$40,000）、3. 海川（\$58,000）
4.17	通過第 8 座 6 樓走廊維修牆身連工包料工程（勝記/\$16,000），是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 勝記（\$16,000）、2. 海川（\$20,000）、3. 聯合（\$29,800）
4.18	追認通過第 14 座緊急召援檢查電力系統及更換 E 氣刀掣服務： a. 緊急召援合約代工處理檢查電力系統（俊浩/\$2,900），本苑 4 家合約承辦商標準電力 E-Call 報價如下： 1. 俊浩（\$2,900）、2. 胡聰（\$2,650）、3. 聯合（\$2,700）、 4. 三興（\$4,050） b. 地下電掣房更換 E 氣刀掣連工包料（俊浩/議價後\$14,000），因屬緊急情況，俊浩到場檢查經評估後確認有即時維修需要需緊急報價及展開相關維修工作。 *a+b 合計\$16,900
4.19	追認通過第 16 座地下大堂更換冷氣（俊浩/ \$14,500），是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 俊浩（\$14,500）、2. 胡聰（\$28,000）、3. 聯合（\$35,000）
4.20	追認通過第 16 座 L1 升降機更換零件工程（耀天/議價後\$43,130）。 *耀天為該座升降機合約保養承辦商
4.21	通過第 18 座 A 梯天台維修地面連工包料工程（勝記/\$25,000），是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 勝記（\$25,000）、2. 聯合（議價後\$35,800）、3. 三興（\$49,800）



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



	4.22	追認通過按消防處命令緊急處理，於第1座地下泵房更換第2座消防泵：
	a.	購買力霸牌 SPLV08-10/F (SS304) 4kW 消防水泵 (力霸/\$10,800)。
	b.	合約代工更換水泵代工費用，大細工各3工 (胡聰/\$7,950)，本苑4家合約承辦商標準報價如下： 1. 胡聰 (\$7,950)、2. 聯合 (\$8,100)、3. 俊浩 (\$8,700)、 4. 三興 (\$12,150) <i>*a+b 合計\$18,750</i>
	4.23	追認通過第6座14樓A梯更換消防中途泵及其相關工作工程 (旭晉/\$34,800)，是項採購共接獲以下3份報價： 1. 旭晉 (議價後\$34,800)、2. 東興隆 (\$48,000)、3. 威臨施 (\$41,800) <i>*訂貨期需時6週，故作提前批核</i>
	4.24	追認通過按消防處命令緊急處理第16座14樓A梯更換消防中途泵法蘭及出入水喉工程：
	a.	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： 1. 旭晉 (議價後\$30,000)、2. 保誠 (\$25,000)、 3. 東源 (\$26,000)、4. 東洋 (\$45,800)、5. 東興隆 (\$22,000) <i>*標價較低的東源及保誠沒有檔期、東興隆有額外收費，*因屬消防處緊急命令，故以工期最快優先，旭晉可在中標後1日內開工</i>
	b.	更換消防中途泵工程 (旭晉/議價後\$31,000) <i>*於更換a項目期間，發現中途泵亦需更換。為避免由不同承辦商進行相關工程而影響配合及責任歸屬，故由同一承辦商一併進行更換。 <i>*a+b 合計\$61,000</i></i>
	4.25	追認通過按消防處命令緊急處理第17座地下泵房更換消防泵工程：
	a.	購買力霸牌 SPLV08 (SS304) 380V 消防泵 (力霸/\$14,000)
	b.	合約代工更換消防水泵代工費用，大細工各4工 (胡聰/\$10,600)，本苑4家合約承辦商標準報價如下： 1. 胡聰 (\$10,600)、2. 聯合 (\$10,800)、3. 俊浩 (\$11,600)、 4. 三興 (\$16,200)
	c.	更換消防入水管工程 (旭晉/\$50,000)，是項工程共接獲以下3份報價： 1. 旭晉 (議價後\$50,000)、2. 東源 (\$58,000)、 3. 東洋 (\$58,000) <i>*a+b+c 合計\$74,600</i>
	4.26	追認通過按消防處命令緊急處理A車場更換天台消防泵連工包料工程 (旭晉/\$33,000)，是項工程共接獲以下2份報價： 1. 旭晉 (議價後\$33,000)、2. 東興隆 (議價後\$31,000) <i>*旭晉可於一星期內完工，東興隆價錢雖較低，只工期長達1.5至2個月</i>
	4.27	追認通過按消防處命令緊急處理A車場更換天台消防水缸浮波掣及缸前掣開掣連喉管工程 (旭晉/\$26,000)，是項工程共接獲以下3份報價： 1. 旭晉 (議價後\$26,000)、2. 保誠 (\$15,000)、3. 信誠 (\$26,300) <i>*保誠報價雖較低，但旭晉已承接A場大部分消防工程，避免不同承辦商協調及責任歸屬問題，加上其工期較短，故委員決議委聘旭晉進行有關工程。</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



4.28	追認通過按消防處命令緊急處理 B 車場地下消防及花灑泵房更換消防喉泵相關工程：				
	a.	更換消防缸入水 2 吋喉及止回閥及地下 1 號花灑泵配件及出水喉（旭晉/\$56,000），是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 旭晉（議價後\$56,000）、2. 詰翔（\$72,000）、3. 東興隆（\$120,000）			
	b.	更換消防控制箱電源（旭晉/\$15,000），是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 旭晉（議價後\$15,000）、2. 詰翔（\$25,000）、3. 東興隆（\$30,000） <i>*a+b 合計\$71,000</i>			
4.29	追認通過按消防處命令緊急處理第 6-9、14-16、21、22、24-25 座及 A-D 車場 2026 年檢執修目：安放滅筒及沙桶工程（安利/\$22,528），是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 安利（\$22,528）、2. 美利堅（\$24,440）、3. 安達利（\$29,500）、 4. 友聯（\$45,100）、5. 旭晉（\$46,200）、6. 資訊工程（\$52,800） 7. 業達（\$59,400）				
4.30	追認通過按消防處命令緊急處理第 2、7-9、11-14、16、18、23 座及 B-D 車場 2026 年檢執修項目：火警警報系統（旭晉/\$43,500），是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 旭晉（議價後\$43,500）、2. 業達（\$61,000）、3. 友聯（\$39,480）、 4. 安利（\$31,800）、5. 資訊工程（\$53,700） <i>*因屬消防處緊急命令，故以工期最快優先，旭晉可在中標後 1 日內開工</i>				
4.31	追認通過第 14 座地下法團房更換冷氣連工包料（俊浩/\$14,500），入全苑帳，是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 俊浩（\$14,500）、2. 胡聰（\$28,000）、3. 聯合（\$35,000）				
4.32	通過全苑修樹及移除枯樹服務（全方位園藝\$368,000），入全苑帳，是項服務共接獲以下 6 份報價： 1. 艾高（\$197,400）、2. 全方位園藝（\$368,000）、3. 明生（\$395,000）、 4. 花匠（\$425,000）、5. 豪景綠化（\$476,200）、6. 百花（\$576,000） <i>*評估工作量後最低標價錢過低，恐未能提供適切服務，故揀選第二標全方位</i>				
4.33	通過聘請科技工司開通及支援本苑智慧物業管理手機應用程式系統2年合約（LinelessTechLimited /\$12,000），入全苑帳，是項服務共接獲以下 3 份報價： 1. LinelessTechLimited（\$12,000）、2. NineSmart（\$22,500）、 3. LedgerB. Io Limited（\$318,200）				
4.34	通過第 23 座更換 2 號升降機 1/F 地砵工程耀天(議價後\$33,000)。 <i>*耀天為該座升降機合約保養承辦商</i>				
4.35	授權通過管理公司按各座需要購買/租用、安裝臨時手動火警警報器，包括 3 組不同方案及由 1 至 5、10 至 20 套及 21 至 50 套三種價目（旭晉），是項採購共接獲以下 3 份報價：				
		臨時手動火警警報器	旭晉	保誠	迅誠
		1-5 套內：每套 \$	\$720.00	\$1,000.00	\$1,500.00
		10-20 套內：每套 \$	\$700.00	\$950.00	\$1,500.00



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 | 5

		21-50 套內：每套 \$	\$680.00	\$900.00	\$1,500.00
1) 安裝及清拆臨時手動火警警報器(由屋苑提供警報器)		旭晉	保誠	迅誠	
2) 安裝完成後簽發消防證書"FS251"					
1-5 套內：每套 \$		\$500.00	\$500.00	\$3,000.00	
10-20 套內：每套 \$		\$450.00	\$500.00	\$3,000.00	
21-50 套內：每套 \$		\$400.00	\$450.00	\$3,000.00	
1) 租用、安裝及清拆臨時手動火警警報器		旭晉	保誠	迅誠	
2) 安裝完成後簽發消防證書"FS251"					
1-5 套內：每套 \$		\$1,100.00	\$1,000.00	\$3,000.00	
10-20 套內：每套 \$		\$1,080.00	\$900.00	\$3,000.00	
21-50 套內：每套 \$		\$1,050.00	\$800.00	\$3,000.00	

**此項列作預先批核項目，倘日後有實際需要時，將按上述報價單所列價格採購*

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	就第 17 座向平機會投訴個案，顧問公司「雅斯」已於 9 月 9 日提交 3 個可行的工程方案，陳經理於會上向委員展示及簡介，3 個方案造價均約 60 萬左右（以招標價為準），稍後將會把方案向業戶展示，最終將由業戶投票揀選。	
5.2	由於涉及較複雜工程和技術，一般居民未必容易理解，為免業戶誤判，管理處將在 10 月或 11 月間舉行座談會，詳細向業戶解說，協助揀選最合適方案。另由於投訴仍未正式結案，因此管理處仍須定期向平機會更新進度。	
5.3	有關第 19 至 21 座的改建工程，顧問公司表示需要約 3 個月時間準備入則工作，預計可在年底聖誕前完成入則，之後可以展開招標流程。	

6.	跟進優化升降機資助計劃及相關事宜	
6.1	隨着第 1 至 6 座及 26 座的單數樓層升降機更換工程完工及雙數樓層的工程已經展開。按合約第 3 期的到貨及完工帳單共支付了 3 筆，分別為 \$921,771.18、\$1,218,054.82 和 \$1,827,082.20。管理處會把付帳紀錄及各座分攤明細貼通知會業主。	
6.2	為保護升降機內籠鏡面裝飾，每台機將在下方四周加裝 300mm 高不銹鋼踢腳板以防刮花，該等材料是向「淘寶」訂貨。每座開支僅千餘元。	
6.3	有關年前已成功的 41 部機優化安全設備的追補申請資助已獲市建局通過，現正待第 1 至 6 座及第 26 座 1 號升降機相關工程全部完成及完成結算程序後，市區重建局方會就整個資助計劃進行結案審核及釐定最終資助金額。預計有關審批工作將於明年上半年完成，屆時管理處將向相關座別業主匯報最新進展及資助申請結果。	
6.4	至於第 26 座業主於計劃以外自發集資更換的 1 號升降機，目前處於訂貨階段，預計年底可到貨，至於工期則仍須與承辦商「星瑪」協調，估計明年初可開工。	



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



6.5	有關「耀天」接手原由「星瑪」負責保養的升降機後，經檢查發現約 80 項懷疑維修及保養缺失，需重新進行修復，初步涉及工程金額約 100 萬元。管理處除需核實有關缺失項目的真確性外，亦須審慎評估事件是否涉及前承辦商的專業失當，以及屋苑日後追究責任及索償的可行性。由於升降機保安的專業性，而有關技術評估及缺失判斷均涉及專業知識，管理處在缺乏獨立技術依據的情況下，難以直接對升降機承辦商所提交的技術報告提出質疑。因此，本苑早於今年 5 月通過向「星瑪」發出律師信，正式保留一切追究權利，並同時將個案轉介機電工程署備案及跟進，希望透過署方的專業意見及協助，就爭議事項作出較客觀及權威的技術判斷。機電工程署一直持續跟進有關個案，並於今早安排會議，聽取「耀天」及「星瑪」兩家升降機公司的技術報告、理據及陳述意見，以進一步了解事件及評估有關維修缺失是否成立。管理處將繼續密切跟進署方的意見及調查進展，並適時向法團及業主匯報最新情況。
6.6	有關第 19 座 8 號升降機個案，「耀天」於接手保養後進行檢查時，指升降機存在安全問題，於 2026 年 5 月主動停止升降機運作，並提交 \$60,000 元的維修報價。法團於 2026 年 6 月份常務會議上討論有關事項時，考慮到居民日常使用需要及升降機安全問題，通過以恢復服務為首要考慮，先由屋苑墊支有關維修費用完成工程，其後再循適當途徑追究相關責任。維修工程完成後，屋苑已就有關維修費用向「星瑪」提出追討，並已入稟小額錢債審裁處處理。案件已於 2026 年 9 月 8 日開庭聆訊，現階段仍處於雙方交換文件及提交證據的程序中，並正按裁判官要求補充相關資料及技術文件，以供審理之用。管理處將繼續跟進案件進度，並適時匯報最新情況。
6.7	由於屋苑早前已就有關爭議凍結「星瑪」兩個月服務費，涉及金額約 21 萬元，另有一筆於 2025 年產生而尚未支付的維修費用，因此「星瑪」於答辯時表示有意提出反申索，向屋苑追討合共約 25 萬元。惟聆訊期間，裁判官指出有關反申索金額已超出小額錢債審裁處的司法管轄權限，故不能於本案中受理，並建議「星瑪」如有需要，可進一步尋求法律意見，或考慮透過區域法院另行提出申索。鑑於「星瑪」已表明有意作出反申索，而有關金額及法律問題較為複雜，屋苑有需要預先準備相關法律應對方案及徵詢專業法律意見。管理處已於 2026 年 9 月 14 日展開法律顧問報價工作，並於 9 月 21 日截止收集報價，預計相關法律諮詢費用約為 1 萬元，以備日後有需要時跟進相關法律程序。
6.8	本苑亦就有關事件向立法會議員郭芙蓉、區議員黃啟進及鄭捷彬尋求協助，相關議員曾出席跟進會議，並協助與機電工程署進行協調及溝通。陳經理表示，自議員介入跟進後，機電工程署對本苑個案的關注程度有所提升，並調派總工程師級別人員參與跟進工作，加強與各方的協調及技術支援，以協助釐清事件責任及推動問題處理進程。
6.9	有關另一宗涉及第 22 座 1 號升降機的個案，「耀天」表示由於升降機停用期間已多次獲機電工程署批准延期進行年檢，為避免個案進入重新檢驗及相關維修程序，有意自行安排更換纜轆等零件。由於相關安排、責任及費用承擔未有清晰交代，管理處已發出電郵要求「耀天」進一步說明，並重



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 | 7

		申任何維修工程均須事先取得管理處批准，否則本苑概不承擔相關費用，以保障法團及業主權益。
	6.10	有關第 22 座業主提出集資更換升降機建議，管理處回收意向問卷後，全座 44 戶中共有 23 戶贊成、4 戶反對及 2 戶表示無意見，贊成票已超過全座業主過半數門檻，可正式展開有關籌備工作；至於同時更換 1 號及 2 號升降機的方案，則未獲足夠票數支持。管理處將參考第 26 座集資更換升降機的經驗，稍後安排業主講解會，介紹換機流程及相關安排。

7.	跟進 EV 充電易資助計劃	
	7.1	顧問公司「域合」日前已將修訂後 942 個車位數的修訂後圖則資料交「中電」批核。惟中電指還有掣房，供電負荷等技術性數據仍需進一步釐清，需要顧問公司提供補充資料。
	7.2	目前關鍵是等待「中電」批核電力設計圖則後，再交環保署作最終批核才可展開招標程序，樂觀估計 9 月底 10 月初可以開始招標，即 10 月至 11 月間召開業主大會表決議案，之前會先召開業戶講解會。
	7.3	由於環保署指此計劃及有關部門將於今年底正式結束，因此署方亦會加緊處理，包括催促「中電」盡快批核，希望能在資助計劃結束前完成所有手續，讓計劃最終得以落實。

8.	跟進 11 號幹線（青龍大橋及相關道路工程）工程事宜	
	管理處匯報，政府 6 月底已正式僱用顧問公司，惟顧問公司暫時未有任何公開文件及與本苑接觸，故事項暫無更新，管理公司會保持關注，適時將最新資訊通知業戶。	

9.	各小組事務報告	
	9.1 財務小組	
	a.	法律訴訟 1：有車場業戶就其放置於停車場公共位置之私人物品遭屋苑清理及棄置一事提出法律訴訟，並索償財物損失港幣 31,000 元。管理處已就有關案件徵詢法律顧問「禰氏律師行」之意見，確認涉事物品擺放位置屬公眾地方，而管理處亦有權責對該等物品進行清理，且已給予物主充足時間作出處理。案件已於本年 2 月首次開庭，法庭當時要求管理公司提交公契及有關清理公眾地方雜物權力來源的資料，而申索人則需補交相關租約文件。其後於 8 月 17 日進行第二次聆訊，法庭指示申索人須於 10 月 5 日前提交索償物品之估值資料，管理公司則須於 11 月 23 日前就對方提交之文件作出回應。案件並定於 2027 年 2 月 16 日下午 2 時 30 分於第 32 庭進行審前覆核。



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



	b.	法律訴訟 2：有第 3 座業戶因不滿管理公司追討升降機優化工程集資費一事，向小額錢債審裁處提出申索。該業戶反向入稟管理公司，聲稱因事件需花費大量時間及精神研究相關文件，導致其於 2025 年 11 月至 2026 年 3 月期間未能工作，追討賠償金額共 50,000 元。陳經理表示，管理公司已就有關訴訟向保險公司報備，並已徵詢「禰氏律師行」的法律意見。法律顧問認為，有關升降機優化工程集資安排均按相關法規及程序進行，並經業主大會通過及執行；管理處於整個過程中一直公開相關資訊，亦曾舉辦多場講解會向業戶解說，理據及文件紀錄充分。管理公司將向法院提交相關文件作為抗辯證據。案件下次聆訊將於 2026 年 10 月 26 日上午 9 時 30 分於小額錢債審裁處第 26 庭進行。
	c.	保險個案 1：第 17 座業戶早前行經大廈出口通往樓梯位置時，踏到地氈上的沙包跌倒受傷索償個案，現正由保險公司委託的律師跟進中。陳經理表示，本部已於 2026 年 9 月 7 日就有關個案前往律師行會面及提供資料，並將按律師要求陸續提交補充資料及文件，以配合個案跟進工作。現階段案件仍在調查及蒐證階段。
	d.	保險個案 2：A 車場 3 樓 460 號車位天花滴水導致其車輛車身受損，索償\$維修費。保險公司查證後認為屋苑有賠償責任，索償金額合理，但因不過墊底費，交由屋苑決定，委員商討後同意賠償結案。
	e.	保險個案 3：C 車場 3 樓 31 號車位天花滴水跌灰，導致其車輛車身多個位置受損，索償維修費。陳經理表示，公證行已委派專家到場視察及評估損毀情況，認為車主提出之索償金額偏高，並建議一個較合理的賠償金額。由於有關金額未超出保單墊底費，故保險公司將個案交由屋苑自行決定處理方式。管理處其後與車主溝通，惟雙方對賠償金額仍有分歧。委員審閱公證行的評估意見後，認同其專業建議，並指示管理處向車主出示相關評估證明文件，以公證行建議金額為賠償上限，繼續與車主磋商。
	f.	保險個案 4：第 25 座業戶就一宗於第 22 座對開公園範圍發生的意外受傷事件提出醫療費用索償申請。管理處已按程序將個案向保險公司申報。法團經審閱個案資料、相關紀錄及事發情況後，認為事件屬個人意外，未有資料顯示與屋苑公共設施狀況或管理責任有直接關連。惟考慮到事主實際受傷情況及個案整體情況，委員同意以酌情方式，按事主提交之醫療費用單據金額作一次性補償，以作結案安排。事主須於收取有關款項前簽署確認文件，確認接受上述安排，並不會就本個案再提出任何進一步索償、追究或法律行動
	g.	保險個案 5：第 4 座 18 樓業戶就其單位外牆檢查工程期間室外冷氣機機罩受損一事提出維修費用索償申請。管理處已按程序將個案轉交保險公司及公證行跟進。經檢視個案資料及相關紀錄後，公證行認為根據現有資料，屋苑未必需要就有關損毀承擔責任。法團經審閱相關資料及公證行意見後，認為現階段未有充分理據證明有關損毀與屋苑管理或工程安排有直接關係。委員經商討後，同意不接納有關索償申請。管理處將書面通知業戶有關決定。如業戶對決定有任何異議，可循適當法律途徑進一步處理。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



9.2 工程小組

- a. 第 13 座 14 號升降機槽底滲水維修工程已於 2026 年 8 月 12 日舉行之第 16 次常務會議議程 5.17 中通過，並決議委聘「海龍」為承辦商，工程費用為 22,000 元。其後承辦商到場進一步了解施工環境後表示，由於現場環境限制，部分滲水位置未能進行處理，且不接受提供無限次免費打針服務。管理處其後接洽第二標承辦商「聯合」，其報價為 25,800 元，對方表示雖同樣未能處理所有滲水位置，但承諾提供無限次免費打針直至止水，並於保固期內如再出現滲水情況，願意承擔有關升降機監工費用。委員經討論後，認為兩者報價差距不大，而「聯合」提供較佳保養及跟進安排，整體方案較為合適，故同意改為委聘「聯合」承辦上述工程。
- b. D 車場 2 樓 1 至 2 號車位維修牆身連工包料工程已於 2026 年 8 月 12 日舉行之第 16 次常務會議議程 5.23 中獲有條件通過。管理處其後與承辦商確認工程細節，發現最低標承辦商「勝記」（25,000 元）僅提供一次打針服務，未能保證可徹底解決牆身滲漏問題。至於次低標承辦商「聯合」（52,000 元），雖然報價較高，但承諾提供無限次打針直至停止滲漏，並提供一年保固服務。委員經詳細討論後，認為有關工程以成效及後續保養安排較為重要，故同意委聘「聯合」承辦上述工程。
- c. 助理物業經理向委員講解消防處最新執法模式。過往消防年檢期間如發現缺失項目，消防處一般會給予較充裕的整改期限，讓管理處安排承辦商跟進及完成相關改善工程。惟自宏福苑火警事故後，消防處自 2026 年 9 月起加強執法，消防處於收到缺失報告後會即時派員實地巡查及評估風險。如發現有設備故障而影響消防系統運作或救火能力，管理處須於 72 小時內完成維修；如未能於限期內完成，則須按消防處要求設置臨時替代措施，例如增設手動警報器或額外滅火筒等設施。
**有關按消防處要求需緊急處理的項目，可參考議程 4.22 至 4.30 項。*
- d. 目前第 7、8、12、16、19 及 26 座，以及 A、B 車場均曾收到相關消防缺失通知，需按消防處要求設置臨時消防設施。管理處已按要求配置手動警報器及滅火筒等設施，其中手動警報器每套連 FS251 證書約 \$1,600，滅火筒每支約 \$700 至 \$800。管理處亦已建立登記紀錄，詳細記錄各項臨時設施的位置、設置日期及相關資料，以便日後跟進、維護及適時移除有關設備。
- e. 管理處指出，本年度消防年檢發現多項消防泵、喉管及控制設備出現老化情況，部分設備已投入服務逾 30 年且從未更換。由於過往負責消防年檢的承辦商已結業，本年度改由新承辦商接手進行檢查。新承辦商採用較全面及深入的檢測方式，因而發現多項過往未被揭示的設備缺失及潛在問題。
- f. 維修部 8 至 9 月工作進度及安排：
 1. B 車場 2 樓 122 車位旁車路及 B 車場 2 樓 C 梯更換喉管工程，工程已完成。
 2. 第 22 座 B 單位天台維修地面工程已經完成。
 3. 第 5 至 6 座地下外圍維修圍欄工程已經完成。



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. 第 8 座 9 樓走廊牆身維修工程已經完成。
		5. 第 20 座地下大堂鋪設地磚工程已經完成。

9.3 康樂及環境衛生小組

- a. 萬聖節活動方面，委員就活動內容進行討論及揀選。本年度承辦商未有提供去年備受歡迎的電動小火車項目，並建議以其他充氣滑梯遊戲代替。經商議後，委員選定「恐龍城堡滑梯彈床」作為本年度主打新遊戲。其餘活動內容大致沿用去年安排，包括深受歡迎的「鬼屋」及即影即有攤位，另亦增設部分新遊戲。
- b. 鑑於爆旋陀螺近期深受小朋友歡迎，主席建議購置相關設備供居民租用壁球室時使用，並於萬聖節活動增設體驗攤位作試行，獲在席委員一致同意。
- c. 委員同意沿用去年剩餘之小禮物派發安排，並增購部分小購物袋作隨機派發，以應付活動需要。管理處亦將與協辦童軍旅協調小禮物派發安排。
- d. 管理處表示，本年度萬聖節活動入場券將於保安控制室派發，每戶限取 4 張。為維持秩序及讓更多居民參與遊戲，今年將嚴格執行每人每次憑券只可參與一項遊戲，完成後如欲再次參與，須重新排隊輪候。委員備悉有關安排。
- e. 委員同意研究以萬聖節圖案紋身水貼取代過往的鬼面手繪攤位。管理處將先購入樣辦作測試，如效果理想將於本年度活動推行。
- f. 中秋燒烤活動已完成售票，最終售出 47 圍，符合承辦商優惠條件。抽獎方面，今年將繼續設有圍獎及其他獎品，並於活動期間安排多輪抽獎環節，獎品及活動經費由承辦商贊助。另外，每圍均會派發月餅，增添節日氣氛。委員備悉有關安排。
- g. 「拼多多」智能櫃已於 8 月 27 日完成安裝，並投入服務。
- h. 有關興趣班發展，委員希望引入更多不同類型班組，以增加活動多元化。管理處報告，由於原有網球班已停辦，故接納新網球班申請，並批出逢星期日上午 8 時至 11 時及星期五下午 5 時至 7 時使用 F/G 網球場開班。另詠春班續辦，以及黏土班、皮革班及山水畫班等申請亦獲通過或於會上追認。委員備悉有關安排。
- i. 有關興趣班收益分成安排，高級主任表示，由於各班別開辦年期不同，現時分成比例並不一致。經討論後，委員同意日後所有新申請的興趣班，導師與屋苑的收益分成比例一律訂為 7:3。至於部分開辦年期較長的現有班別，基於歷史因素及長期穩定營運，委員同意維持現行收益分成比例安排不變。（如 1998 年便開班的跆拳道班，收益分成比例一直為 7.5 比 2.5），委員指一個興趣班維持接近 30 年非常難得，同意作特例處理，維持現狀不變。
- j. 接獲食環署來信，申請在屋苑藍閘位置擺放流動教育車，內容為宣傳個人和家居衛生，食物安全、防治蚊蟲和綠色殯葬等，委員通過。



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



	k.	屋苑內 6 台廚餘桶已投入服務，並於 8 月 29 日舉行了推廣活動，由環保署推廣員教業戶下載配合使用的應用軟件及廚餘桶正確使用方法，約有 400 至 500 名居民參與。據統計，第 4 及 8 座擺放點的使用率達 100%，第 18 及 20 座 70%，第 28 座 30%，第 15 座僅 10%。
	l.	管理處匯報現時各廚餘機放置點整體使用情況：
	1.	整體衛生狀況保持良好，惟有個別有住戶直接將散裝廚餘倒入廚餘機，導致投入口位置出現污漬，但清潔員工每次均會即時進行清理。
	2.	第 16 座暫存倉內的廚餘存放位置存在一定程度的氣味，惟情況仍屬可接受範圍。
	3.	就現時人手安排，一般情況下只要廚餘桶未達 100% 滿載，員工均可較輕鬆地將廚餘桶推送至回收位置。但 4 及 8 座較遠，清潔公司須借用積車將廚餘推送至垃圾房。
	4.	預計未來廚餘收集量將有所增加。屆時建議將回收次數由每日 2 次增加至 3 次，以避免廚餘桶過重，並維持回收效率及工作安全。
	m.	食環署較早前因本苑誘蚊指數錄得超標而致函管理處，要求安排與屋苑代表「面談」。管理處遂委派物業主任代表出席。惟據出席職員反映，當日食環署將原定安排的「面談」改為錄取口供程序，並表示有關口供內容可能作為日後執法程序的呈堂證供。經檢視當日《食物環境衛生署會面紀錄》副本，部分內容已預先列印於口供文件上，並於會面期間要求職員確認及回應。職員亦表示，會面歷時較長，期間曾被要求提供涉事清潔承辦商「誠信」清潔公司的資料及相關負責人資料。管理處其後得悉，食環署亦曾另行約見「誠信」清潔公司代表了解事件。委員討論時特別關注，食環署最初來函所述為安排「面談」，惟實際進行時卻以錄取口供方式處理，而有關口供更可能用作日後執法程序的證據，與管理處原先理解的會面性質存在明顯差異。委員認為，倘若有關會面實際上涉及調查及取證工作，相關安排、會面目的及法律後果理應事先清楚說明，讓與會者充分了解其身份及權利。此外，委員亦關注口供文件部分內容已預先列印，以及整個程序是否具備足夠透明度及公平性。由於有關口供內容日後或被引用於執法或檢控程序，委員對相關程序的適當性及職員權益保障表示關注。經商議後，委員同意將事件向區議員反映並尋求意見及協助，同時研究是否需要徵詢法律意見，以保障法團及屋苑權益，並按需要考慮向食環署提出書面查詢或交由律師跟進。
	n.	接上月常會跟進，管理處匯報已引入兩部政府同款的「吞天蛙」智能滅蚊機作試驗用途，以加強屋苑防蚊及滅蚊工作。委員認為可先觀察設備實際運作成效，再檢討是否有需要增設同類設備。管理處將持續監察設備捕蚊效果及運作情況，並適時向委員匯報。



豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Web Site : www.hkgarden.hk

Fax : (852) 2491 6592



9.4 保安及交通小組

- a. 保安控制室於 2026 年 9 月 3 日凌晨接獲第 24 座 1 號升降機內有滴水情況報告。經檢查後發現升降機機房積水。管理處其後聯同保養承辦商及工程部跟進，確認漏水源頭來自天台水泵房一台恆恆壓鼓破損所致，積水情況相信已持續一段時間。管理處事後翻查保安巡查紀錄，發現有關事件涉及保安員巡查疏忽，以及電子巡更系統失效，而保安公司一直未有向管理處報告或安排維修，導致未能及早發現及處理水泵漏水問題。管理處已就事件向保安公司作出跟進。現時升降機承辦商「耀天」已就有關損毀提交維修報價，金額約為 61 萬元。惟公證行審閱後認為有關報價偏高，仍有進一步商議空間。由於涉及金額較大，保險公司將安排獨立專家作進一步評估，以釐定合理維修費用。待保險理賠結果落實後，管理處將安排承辦商盡快展開維修工程，以恢復升降機正常運作
- b. 由於是次事故涉及保安公司「正誠」巡查及監管疏忽，管理處已按保安服務合約條款扣起相關服務費用。另一方面，「正誠」亦已就事件向其保險公司報備。如日後保險公司就有關損失作出賠償，管理處將於扣除實際損失後，把已扣起款項與賠償金額之差額退還予「正誠」。主席表示，是次事件反映現行巡更制度存在漏洞，建議將保安巡更打鐘系統全面升級至電子化系統，以加強監察及提升巡查成效。有關費用可考慮由屋苑直接承擔，或納入下一期保安服務合約要求。主席亦指出，現行保安服務合約已訂明承辦商須提供電子巡更設備，管理處將一併檢視有關係款的執行情況及跟進改善措施。
- c. 就 319R 邨巴服務涉及車廂衛生、車廂告示、司機服務態度等問題，管理處過往已向投訴業戶解釋，邨巴服務由營辦商負責運作及管理，管理處並無監管權力。然而，相關投訴仍不時接獲。為反映居民意見，管理處將整理及匯總各類投訴個案，並向運輸署及區議員辦事處發出綜合投訴信，希望透過有關部門向邨巴營辦商反映居民訴求及促請改善服務質素。
- d. 8 月份充電車數據，A 車場側錄得淨收入為\$1,763.14；D 車場淨收入則為\$5,534.40。
- e. 主席表示，現時 A 車場快速充電車位經常出現使用者因誤點充電時段而要求補時的爭議。為統一安排及避免影響後續使用者，建議所有充電時段一律由整點開始供電，並於每小時 50 分停止供電，預留 10 分鐘供車主駛離車位。考慮到快速充電效率，如使用者準時到達並開始充電，50 分鐘供電時間一般已足夠滿足充電需要。主席認為有關安排可促使使用者準時使用車位，並避免因個別補時要求而影響後續預約時段。經討論後，委員同意有關安排。至於 D 車場充電車位的現行運作模式則維持不變。
- f. 管理處建議將接受電話預訂翌日／即日充電車位的時間，由現時凌晨 12 時提前至晚上 11 時開始，以分流預訂需求及減輕保安員於同一時間處理康樂設施預訂及充電車位預約的人手壓力。委員經討論後，同意有關安排。
- g. 現時有車主經常更改或取消充電車位預訂，增加前線保安人員的行政工作及協調壓力。為防止濫用改期機制，管理處建議每次只可預訂未來 48 小時內之充電時段，而每個預訂只可取消或更改一次；如需再次取消或更



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



		改，則須待原預訂時段起計 48 小時後方可重新預訂。經討論後，委員一致接納上述三項建議，包括 A 車場快速充電車位供電安排、提前接受預訂時間及限制取消/改期次數。主席指示管理處修訂充電車位使用守則及更新現場告示，以配合有關安排。
	h.	有車主投訴車牌 XV6595 長時間停泊於充電車位及使用充電設施。管理處解釋，A 車場充電設施屬現行保安服務合約內由承辦商「正誠」提供之增值服務，相關設施由承辦商出資設置，屬「正誠」資產，供屋苑保安巡邏車 YP5884 及其他於屋苑範圍內執行公務之車輛使用。車牌 XV6595 之白色 SUV 為「正誠」公務車輛。根據雙方協議，該車輛享有使用有關車位及充電設施執行公務之權利，不受一般住戶預約安排限制。因此，有關該車輛停泊或使用充電設施的投訴，管理處將不予受理。委員備悉上述安排。
	i.	第 4 座日更保安因私人理由申請離職，最後工作日為 9 月 21 日，代替人還有待物色中，另有 24 座保安因「打假卡鐘」事件自動辭職，將於 10 月離職。至於日更新聘主管表現未如理想，較早前已要求「正誠」換人。
	j.	8 月份共接獲 1 宗鎖車上訴，車牌 ZB37XX 上訴理據未獲法團接納，不獲退款。
	k.	9 月份屋苑鎖車數目為 28 架次，開鎖費收入 \$10,240。

10.	匯報每月業主茶敘情況
	8 月份業主茶敘已於 8 月 25 日完成，9 月份的業主茶敘將安排在 9 月 29 日（星期二）晚上 7 時舉行。

11.	其他事項
11.1	業戶投訴、求助及意見個案：
a.	接獲第 6 座 9 樓業戶來信，建議於大廈外牆加裝冷氣機去水集水喉，以改善冷氣機滴水問題。委員知悉有關建議，惟考慮屋苑現階段財政狀況，暫未具備條件推行相關工程。委員認為，可待日後政府推行強制驗樓及相關維修工程時一併研究有關建議。惟由於工程涉及公用部分設施增建及額外開支，推行前須諮詢業主意見，並取得大多數業主支持及通過相關決議。管理處將把有關建議存檔，待日後相關工程開展時再作跟進。
b.	接獲第 7 座 16 樓業戶投訴，指 A 車場充電設施於兩個車位同時使用時會產生噪音，對其居住環境造成滋擾，並要求法團增設隔音設施；如情況未能改善，則要求取消有關充電設施。管理處表示，過往未有接獲其他業戶就同類問題作出投訴，並曾提出安排保安員到其單位實地了解及評估所反映的噪音情況，惟業戶拒絕有關安排。委員認為在未能取得充分資料及進行實地查證的情況下，現階段難以確認有關噪音來源及影響程度，故暫不作進一步跟進或處理。



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. 同一業戶另投訴第 1 座對開轉彎位置經常有車輛違例停泊，影響駕駛者視線及道路使用安全，並建議增設警示標誌。委員認同有關位置如有車輛違泊，確有可能對行人及其他車輛構成安全風險。經討論後，同意於有關位置地面加劃黃色方格及「不准停泊」字樣，並指示保安部將該位置列為即時鎖車地帶，毋須作出預先警告，以加強阻嚇作用及改善違泊問題。 d. 該業戶反映裝修工人搬運建築材料時，升降機機廂保護措施不足，僅以瓦通紙作簡單保護，建議提高裝修按金金額，並於機廂內加裝亞加力膠板以加強保護。陳經理表示，有關建議涉及現行裝修管理安排及收費機制調整，需進一步研究其可行性、運作安排及成本影響後，再提交委員會考慮。委員備悉有關意見，並同意管理處檢視現行安排及研究可行改善方案。 e. 接獲第 1 座 18 樓業戶意見書，提出屋苑考慮在屋苑停車場增設電動車充電設施，並爭取政府資助及商業合作等多項建議。法團表示此業戶也許未有注意，屋苑早已參與並成功申請環保署「EV 屋苑充電易資助計劃」，並獲 942 位車位業主參加，現已進入規劃階段，預計今年內會展開招標及召開特別業主大會表決，如獲通過計劃將落實執行。另屋苑位於 D 車場側設有 9 個時租充電車位已投入服務兩年之久，而在 A 車場側的 2 個快速車位亦已於 8 月啟用。現階段法團將全力投入推進及落實「EV 充電易資助計劃」的工作，未來會致力尋求其他進一步發展屋苑充電車設施的合作機會。 f. 接獲第 6 座 15 樓業戶意見，要求在大廈地下 D 單位位置加設座椅。管理處審視後認為讓座周邊已設有足夠的休閒座椅，故暫不考慮增加。
11.2	第 4 座 15 樓業戶早前於公共位置牆身加建裝飾物，有關業戶近日已完成還原工程。經工程部檢查後，確認符合要求，個案已結案。委員備悉上述情況。
11.3	有第 4 座業戶未經批准於其他座別大堂派發商業宣傳單張，保安員發現後已即時制止。其後，該業戶正式向管理處提出申請。根據現行安排，申請人須繳付相關行政費用，方可於各座大堂指定位置擺放宣傳品供住戶自行取閱，而所有宣傳品內容均須事先提交管理處審核批准後方可派發。主席表示，鑑於現時向住戶信箱投放商業宣傳品容易引起爭議及投訴，建議日後取消投放信箱安排，只保留於大堂指定位置擺放供住戶自行取閱，並按既定程序申請及繳付相關費用，以減少管理爭議及避免對住戶造成滋擾。經討論後，在席委員一致同意主席建議，日後不再接受宣傳品投放信箱申請，有關宣傳活動僅可於大堂指定位置擺放，並須事先獲管理處批准及繳付相關費用。
11.4	管理處接獲地政署來函通知，指屋苑第 4 座附近有一棵樹木存在潛在安全風險，建議盡快進行修剪；另外，第 7 座山邊位置亦有野草叢生情況，需作適當處理。管理處已將有關事項交由園藝主管跟進，安排檢查相關位置及制定所需修剪和清理工作，以消除潛在安全隱患及改善環境狀況。委員備悉有關安排。



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 | 15

11.5	漁農自然護理署就一宗涉及狗隻咬人的個案，要求本苑提供相關閉路電視片段協助調查，惟署方來函中未有說明有關要求所依據的法例或法定權力。鑑於事件涉及個人資料及私隱問題，管理處已就署方是否具備相關法定權力，以及向其提供閉路電視片段是否涉及私隱條例等事宜徵詢法律意見。委員備悉有關情況，並同意在取得法律意見及確認相關法律依據後，再決定是否向署方提供有關閉路電視片段。
11.6	有關屋苑受飛機航道噪音影響的問題，法團已於2026年9月11日出席機管局相關會議。會上得悉，民航署正以2030年為目標，積極游說各航空公司全面採用第6航道降落（即由大嶼山南面進入香港國際機場航道），藉此分流航班運作，並進一步減輕本區所承受的飛機噪音滋擾。
11.7	管理處上月有兩名物業主任離職，其中一名因個人理由辭職，另一名則因退休離任。管理處已完成相關招聘工作，其中一個空缺已成功聘得替補人員；另一空缺亦已完成面試程序，預計可於2026年10月到職。
11.8	政府已就《建築物管理條例》修訂建議展開為期一個月的公眾諮詢。建議主要涵蓋五個方向，包括提高大型維修工程及大額採購決議的出席及投票門檻、完善委任代表文書安排、加強利益申報制度、擴大主管當局權力，以及釐清會議程序等。是次修訂旨在承接《2024年建築物管理（修訂）條例》實施後的後續改革工作，進一步完善法例規管框架，提升大廈管理的透明度及管治水平，以配合實際管理需要及回應社會各界期望。委員備悉有關內容，並認同修訂方向值得關注，將留意諮詢結果及其對法團運作的影響。就有關諮詢，管理公司物業經理已就修訂建議撰寫意見，並呼籲各委員於諮詢期內向政府提交意見，共同推動《建築物管理條例》持續完善。

12.	下次開會日期
	2026年10月7（星期三）

會議結束時間：凌晨1時25分



豪景花園業主立案法團

主席 曾兆華

2026年9月30日