

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

(牌照號碼：C-642565)

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/0326

致：全苑全體業戶

有關：新門禁系統匙卡派發 - 補充資料

本部於 2024 年 3 月 30 日發出有關新門禁系統匙卡派發通告後(通告編號：HKG/2024/N/0315)，收到不少業戶查詢及反映意見，本部特此補充以下資訊，並夾附兩份附件予各位參考，此外，題述事項亦會於 2024 年 4 月 20 日舉行之「業主茶敘活動」向各業戶現場解說，敬希踴躍出席：

更換門禁系統的原因

- 舊有門禁系統由 2017 年中進行更換，於 2019 年各座陸續安裝完成及使用，每部門禁卡讀卡器的登記容量為上限為 1000 張，舊有系統在處理註銷住戶遺失卡的程序複雜，及讀卡器在註銷舊有匙卡後仍會佔用讀卡器登記的容量，並且在達到容量上限後，該讀卡器會即時癱瘓。因此在 2023 年初開始，第 6 座及第 11 座陸續出現資料飽和情況，以致未能新增/修改門卡。而且，舊有門禁系統在識別門禁卡對應單位的編號時有一定困難，對屋苑日常管理服務造成影響並引致額外人力資源及行政開支，因此有需要物色新系統取代。
- 鑑於本苑的物聯網系統在 2023 年下旬已全部完工(屋苑保安系統部份)，有見及此，法團就門禁系統與物聯網系統整合的可行性作出研究，並在隨後進行招標，並於 2023 年 12 月批出門禁系統合約。

各座大堂取消使用密碼的原因

- 豪景花園先天設計為開放式管理(需提供通道予菜園村居民使用，亦設有商場予訪客進入)，因此各座大堂出入口為最後保安防線。
- 本部留意到大廈密碼有出現持續流出及轉發的情況，包括提供密碼予裝修工人上門工作；有非業戶使用密碼進入大廈內派發傳單；有業戶使用其單位作非住宅用途而提供密碼予第三者出入；亦有業戶於早前提提供密碼予親友出入大廈，其後關係決裂導致被滋擾而要求本部修改密碼。因此，以本苑情況而言，使用密碼出入大廈的保安風險較高及漏洞較多。
- 相反，在使用門禁卡出入大廈而言，所有門禁卡使用者必定為指定授權業戶，而一般訪客必須由業戶親自陪同，或透過電話對講機授權進入，以減低大廈保安風險。另外，如遇有保安高風險時期，該門禁卡讀卡器更可作為識別措施，每逢進入大廈者必須拍卡，以識別身份及攔截一切非授權人士。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

(牌照號碼：C-642565)

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園商場 1 樓 22 號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

(接上頁)

不採用八達通系統的原因

➤ 費用成本問題

八達通需要涉及持續向八達通有限公司繳付授權費用(“License Fee”)，而其他費用例如系統升級費、讀卡器維修費用等必須使用指定承辦商及八達通專用部件，對比智能卡的建造、保養及營運成本差額高出達 2 倍以上。

➤ 未能提高屋苑門禁系統的競爭性

因使用八達通系統需聘請其指定承辦商提供服務，根據八達通有限公司「認可系統供應商」-門禁系統，現時只有 14 家承辦商提供服務，而該名冊多年來未有引入更多承辦商，亦有部份承辦商只服務其專屬屋苑，並不會向其他屋苑提供報價，因此，使用八達通系統的服務及競爭性受限。

➤ 個人私隱問題

如使用個人八達通進行登記及操作，八達通內的個人資料則會儲存屋苑電腦伺服器內，或有機會受到駭客攻擊引致個人資料外泄。

「2024 年版-門禁系統」將來的擴充性

➤ 整合一卡多戶的使用權限

有部份業主在本苑持有超過 1 個不同座別單位的物業，當本苑門禁卡系統領取率接近完成時，本苑將整合一卡多戶的使用權限，使一張智能卡便能出入不同物業。

➤ 整合現有屋苑多項設施的使用身份(例如：健身卡)

現時使用上述設施均需獨立作出申請及發卡，將來可將門禁卡系統拍卡功能擴展及取代以上安排，持有一張門禁卡即能使用不同康樂設施。

➤ 垃圾徵費法例及相關監控設備

有效監管及執行每戶單位每日棄置 2 件大型垃圾於屋苑總垃圾房內的規則，新系統可記錄每戶於屋苑總垃圾房棄置垃圾的次數，及防止非本苑業戶於屋苑總垃圾房棄置垃圾，以控制將來垃圾徵費實施後引致之額外支出。

豪景花園管理有限公司

T.L. 60 MANAGEMENT LIMITED

(牌照號碼：C-642565)

新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖

Shop 22, 1/F, Commercial Complex, Hong Kong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel: 2491 7234 Fax: 2496 1998

(接上頁)

➤ 防止濫用康樂設施

本部時有發現屋苑設施有被濫用的情況，例如：

1. 有非本苑業戶使用舊有單位的身份預訂康樂場地及設施
2. 冒充其他單位批量預訂康樂場地及設施
3. 冒充其他單位預訂康樂場地教班

由於現行機制在預訂康樂場地及設施時未能有效識別訂場業戶的身份，引致出現爭議情況及影響使用康樂場地及設施場地的公平性，因此使用門禁卡系統能有效進行識別及管理。

「2024年版-門禁系統」與「2017年版-門禁系統」及八達通門禁系統之系統對比

➤ 詳情請參閱附件1

「2024年版-門禁系統」與「2017年版-門禁系統」及八達通門禁系統之成本對比

➤ 詳情請參閱附件2

最後，本部特此呼籲各業戶踴躍出席於2024年4月20日舉行之「業主茶敘活動」，以加強對智能卡門禁系統的了解及溝通。

如有任何疑問或查詢，可致電2491 7234與本部職員聯絡。



豪景花園客戶服務部

2024年4月16日

通告張貼至：另行通知

豪景花園：「2024年版-門禁系統」與「2017年版-門禁系統」及八達通門禁系統之系統對比(附件1)

	「2024年版-門禁系統」 (最新安裝系統)	「2017年版-門禁系統」	八達通門禁系統 (第19-21座&第27-28座原有門禁系統)
系統引入原因	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 解決第6座及第11座出現首宗讀卡器故障的情況 ➤ 屋苑物聯網系統已永久支援門禁功能，將來不會引伸額外使用成本（授權費用“License Fee”） ➤ 配合物聯網使用，容許後台管理門禁卡的使用 ➤ 支援實時加減門卡功能 ➤ 解決「2017年版-門禁系統」在註銷遺失卡仍會佔據讀卡器登記容量的問題 ➤ 解決「2017年版-門禁系統」於容量爆滿後無法新增門卡的問題 ➤ 可兼容原有「電話式門禁系統」（即使用電話遙距開門功能） ➤ 可擴充使用，配合屋苑各類設施管理及服務 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2017年5月，第12座「對講機門禁」系統故障，報價後發現如系統改為「電話式門禁系統」價錢合理，同時較當時舊有系統更符合經濟效益。經試行後效果理想，於2017至2019年期間逐步為其他座別改用「2017年版-門禁系統」 ➤ 可廢除當時舊有系統單位內「對講機」，節省個別單位自費更換「對講機」的成本 ➤ 座別大門對講機系統鏡頭升級至高清及數碼化 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 於發展商進行翻新時升級至八達通門禁系統 ➤ 因應「2017年版-門禁系統」試行後效果理想，於2017至2019年期間逐步由八達通門禁系統改用「2017年版-門禁系統」 ➤ 可廢除當時舊有系統單位內「對講機」，節省個別單位自費更換「對講機」的成本 ➤ 座別大門對講機系統鏡頭升級至高清及數碼化



豪景花園：「2024 年版-門禁系統」與「2017 年版-門禁系統」及八達通門禁系統之系統對比(附件 1)

	「2024 年版-門禁系統」 (最新安裝系統)	「2017 年版-門禁系統」	八達通門禁系統 (第 19-21 座&第 27-28 座原有門禁系統)
支援總容量	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 設有主系統，支援總容量不少於 30,000 張門禁卡 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 沒有主系統，每座支援總容量不多於 1,000 張門禁卡 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 按預設單位用戶數量登記，超額需要另行收費
門禁系統私隱性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 卡內沒有載入任何住戶個人資料，只有對應的卡號 ➤ 物聯網系統只會載有門禁卡對應的單位編號 ➤ 系統已內建網絡防火牆 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 卡內沒有載入任何住戶個人資料，只有對應的卡號 ➤ 在識別門禁卡對應單位的編號時有一定困難，引起額外行政成本 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 如使用個人八達通進行登記及操作，而八達通內的個人資料則會儲存屋苑電腦伺服器內，或有機會受到駭客攻擊引致個人資料外泄
補充資訊	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 中央系統控制，可利用物聯網系統即時遙距處理加減門禁卡動作 ➤ 如用戶遺失卡，可從系統中即時直接刪除，不會再出現限額配置的問題，亦可減少保安漏洞 ➤ 擴展性：有效監管及執行每戶單位每日棄置 2 件大型垃圾於屋苑總垃圾房內的規則 ➤ 防止濫用康樂設施 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 每座獨立系統控制，處理加減卡動作時，管理處需使用門禁主卡，親身到每座讀卡器位置進行操作系統才能獲得權限進行刪減/修改有關單位門禁卡的資料，過程繁複亦會對客戶造成不便 ➤ 當用戶遺失卡時，管理處需要刪除該門禁卡記錄，並需要核對該單位的門禁卡名單，方能確定該遺失卡的卡號，才能進行下一步處理 ➤ 難以分辨遺失卡 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 加減，更新及登記八達通卡到系統紀錄的操作須由管理處負責，另在更新八達通系統紀錄時，需親身到每個八達通讀卡器位置進行獨立手動更新 ➤ 根據記錄，當時第 19-21 座&第 27-28 座原有八達通門禁系統，未有接駁至八達通有限公司/其指定承辦商的伺服器，謹供內部使用 ➤ 現時如需選用八達通門禁系統，則需由八達通公司指定承辦商進行安裝及提供保養服務，並需繳付授權費用(“License Fee”)



豪景花園：「2024 年版-門禁系統」與「2017 年版-門禁系統」及八達通門禁系統之成本對比(附件 2)

	「2024 年版-門禁系統」	「2017 年版-門禁系統」	八達通(現時市場資訊)
控制板	\$1,962	面板連對講機-\$9,500	參考房協合約金額
讀卡器	\$702	講機控制器連電源-\$380	
安裝費	\$2,700	\$3,800	
小計(每座)	\$5,364	\$13,000(折扣價)	\$55,000
匙卡(承辦商投標價)	\$3.2/張	\$5/張	需自行登記個人八達通
匙卡(業戶向管理處購買價)	\$100/張 註：補發機制為行政措施，劃一收費\$100/張，收入將全數回撥各座帳目	\$100/張 註：補發機制為行政措施，劃一收費\$100/張，收入將全數回各座帳目	需自行購買
授權費用(License Fee)/ 後台控制/ 保養費	授權費用(License Fee):永久授權 後台控制：永久授權 後台軟件更新：永久免費 保養費:安裝系統後 24 個月免費保養(連工包料)	授權費用(License Fee):不適用 後台控制：不適用 後台軟件更新：不適用 保養費:安裝系統後首 12 個月免費保養(不包括物料)，其後每年每座 \$1,600	參考其他屋苑:600 戶，每月合約保養費\$1,940，即 12 個月為\$23,280 保養服務合約包括每月兩次到場檢查硬件及八達通授權費用(License Fee)，不包括維修零件費用(更換八達通讀卡器費用為:\$6,500 另須按照八達通公司指示，不時升級軟體，升級軟體服務費為每個八達通讀卡裝置\$1,600
額外行政成本	中央系統控制，可利用物聯網系統即時遙距處理加減門禁卡動作	需親身到每座讀卡器位置進行操作	需親身到每座讀卡器位置進行操作

