

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, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

檔案編號：HKG/2024/N/0897

致：豪景花園第 19 及 21 座業戶

在未獲得貴座過半數業主贊成前，不會主動進行有關工作

第 19-21 座無障礙通道及階梯升降機意向調查

2024 年 9 月 6 日座談會 - 會後簡報

應 2024 年 9 月 6 日，出席第 19-21 座舉行無障礙通道座談會業戶要求，現將當日的會議內容等摘要列出，供貴座未有出席的業戶參考：

19-21 總業主人數：348 戶，出席人數(包括 ZOOM)：共 10 人，出席率 2.88%

簡介無障礙通道的背景

1. 豪景花園原有設計：於 1986 年開始入伙，第 19 至 21 座為第三期建設，2000 年入伙時設計上預設使用階梯升降機；
2. 簡介屋宇署無障礙通道相關法律與指引：1997 年屋宇署引入《設計手冊：暢通無阻的通道》的指引，對斜度等設計上有相關要求，而相關法例及指引當中，未有強制要求舊式大廈必需加建無障礙通道；
3. 簡介平等機會委員會(下稱“平機會”)《殘疾歧視條例》：相關條例對無障礙設施的影響，主動籌備及被投訴要求建造無障礙通道的不同情況；
4. 大廈可動用儲備情況：截至 2024 年 6 月 30 日，第 19 座儲備：\$839,529.67；第 20 座儲備：\$669,185.00；第 21 座儲備：\$3,257,786.16。如啟動無障礙通道工程，現時估計第 19 及 20 座需要集資進行，而第 21 座因儲備較為充裕集資機會較低，惟需要正式報價才能確定是否需要集資；
5. 簡介無障礙通道顧問服務：每個階段的內容、收費及工作流程，並強調每個階段需要得到該座過半數業主支持方能進行下一階段的工作；而第 20 座較早已通過半數加建無障礙通道，前期工作亦準備中(每座顧問費總額為 HK\$85,000)，如第 19 座及 21 座有加建無障礙通道的意向，將可與第 20 座一併進行，而顧問費則可享有買二送一優惠(折合每座顧問費總額為 \$56,667)。

第 19-21 座階梯升降機現狀與問題

1. 目前第 19 至 21 座的階梯升降機，每座設有 2 條，但各座當中有 1 條故障一直無法維修出現長期停運的情況，因而向貴座發出關於無障礙通道及階梯升降機的意向調查(通告編號：HKG/2024/N/0672)，得出業主們的意向；
2. 簡介無障礙通道及階梯升降機意向調查內容、顧問服務費用及財務安排，並強調每一階段需要得到過半數業主支持才會進行下一階段工作；
3. 公佈問卷調查結果：
 - 回顧去年(2023 年)問卷：第 20 座已獲過半數業主贊成啟動研究無障礙通道工作，將委託顧問進行第一階段：「勘察及可行性報告」工作，而當時第 19, 20 座投票尚未達至「過半數」門檻，未有啟動相關工作；

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, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

- 現時發出的問卷：第 19, 20 座現時問卷現時走向，傾向「不保留現有階梯升降機」及「贊成加建無障礙通道」，投票如下(截至 11/9/2024)：
- 備註：在未獲得貴座過半數業主贊成前，不會主動進行有關工作；

第 19 座問卷走向(截至 11/9/2024)

是否保留現有階梯升降機		是否贊成加建無障礙通道	
保留	0	贊成	46
不保留	41	反對	0
無意見	1	無意見	0
其他意見	2	其他意見	0
漏空	2	漏空	0
總回收問卷	46	總回收問卷	46
總戶數	116	總戶數	116
回收率	40%	回收率	40%

第 21 座問卷走向(截至 11/9/2024)

是否保留現有階梯升降機		是否贊成加建無障礙通道	
保留	2	贊成	40
不保留	40	反對	4
無意見	3	無意見	2
其他意見	0	其他意見	1
漏空	2	漏空	0
總回收問卷	47	總回收問卷	47
總戶數	116	總戶數	116
回收率	40%	回收率	41%

現場業主意見與問答內容

問	本苑原有設計及原有圖則是否沒有無障礙通道?而是隨著個別的不同狀況下建無障礙通道?
答	第 1-6, 10, 12-16, 22-26 座：原有建築圖則未有無障礙通道設計 第 7-9 座：因 2012 年出現水土流失而進行維修，根據法例進行維修時須以「改建和加建主要工作」(A&A WORK)於正門建無障礙通道 第 11 座：2008 年因應該座業主要求於正門建造無障礙通道 第 19-21 座：物業於 2002 年出售時正門以階梯升降機作為無障礙通道設施 第 27, 28 座：物業於 2009 年出售時正門已建造無障礙通道
問	以現時情況，本苑其他大多數座別未有無障礙通道，有沒有人提出相關要求?
答	2023 年 6 月曾向全苑各座發出問卷，除 20 座以外，其他座別的回覆率未有到達過半數支持建造的門檻，以現時普遍各座大廈財政儲備的比較緊絀的情況，法團亦會維持審慎理財的方向，不會硬推非必要開支的項目。 目前為第 19-21 座進行無障礙通道座談會，其中目的是跟進現時階梯升降機故障問題，引伸需要作出相關決定及與座別業主進行交流，以協助業主們共識意向。

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, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

(接上頁)	
問	如因階梯升降機故障而未能使用情況下，有業戶向平機會投訴，屋苑及法團是否會面臨被法律挑戰的後果？
答	現時階梯升降機仍有付基本保養費，未有主動終止保養服務。假設有投訴者向平機會投訴未能使用，平機會會以調查及調停方面跟進，如調停未能成功，平機會建議投訴人可考慮申請法律協助，個案或許被投訴者向本苑進行民事訴訟，屆時法團或會因應本苑的法律責任去判斷，決定是否以被動式方向啟動建造無障礙通道工程。
問	現時的階梯升降機故障已無法使用，可否考慮註明「停用」等告示，以便識別？
答	可以，稍後會安排在故障機身貼上告示，並展示求助電話。
問	有業主指出，無障礙通道除了輪椅人士外，嬰身車、搬運、救護人員、旅行噏也可受惠。例如送貨，現時送貨會每級梯級計費，業主也需要按梯級多少而額外付運輸付加費等情況，以便不同組成的業主也能以多角度考慮無障礙通道的好處，而無障礙通道對樓宇也有升值的可能性。
答	如業主支持，建議積極回覆問卷，以便跟進。
問	現時第 21 座只有 39 票，尚要更多票才過半數並能與其他鄰近座別同時得到顧問費用的折扣優惠，有沒有其他辦法可以推動事件令投票率過半數？
答	早前已於各座大堂及景花園網站將貼及上載通告、亦每戶派發問卷、舉辦座談會工作，已達至恰當通知各業主目的，而事件尚未有法例強制要求進行，且有機會集資，因此會專重每位業主個人意願，將主導權交由業主決定，惟如業主們決定不予理會或不回應問卷，法團及管理公司亦不會強逼業主們表態。
問	管理公司會否主動聯絡所有業主，要求就問卷作出表態及回覆？
答	因應事件尚未有法例強制要求進行，並有機會集資，所以不會主動聯絡及要求交回問卷，而且法團並沒強行推動工程的態度，且立場為中立，反之建議有意向推行工程的業主可向其他業戶「拉票」。
問	如第 21 座有 300 多萬儲備可動用，可否向 21 座強調不用集資？
答	不會，無障礙通道因應行走的路線、設計及用料等內容，均需得到業主落實後進行招標，才能得悉造價，因此現時無法估算是是否需要集資，又或集資費用多少。第 21 座即使有 300 多萬儲備仍有隱憂，因大廈由地下泵房至天台的原裝食水主喉未有更換，所以需留意儲備當中亦要考慮開支的優次。 主席補充：需注意各座獨立財政儲備的情況，300 多萬只是第 21 座的情況，十多年前大多數的座別均有儲備 200 多萬左右，惟過去十多年來以凍結或赤字管理費的財政預算(不加管理費或被推翻加管理費)的問題導致部份座別至今只有數十萬儲備。
問	除了正門設計外，可否考慮使用後門作為無障礙通道？
答	是否用後門作無障礙通道，現階段言之過早，前提需要該座過半數的業主投票支持籌備相關工作，屆時可以交由顧問公司協助研究。
問	可否只聘請小型工程人員，不聘請顧問？
答	因需要更改建築圖則，而無障礙通道涉建築設計的專業範疇工作，而小型工程工作範疇並沒有相關技術(包括加建及改建)，另外施工方面的統籌、監工及向屋宇署驗收的需要，因此聘請顧問公司統籌及處理是必要的做法。
問	非常贊成建造無障礙通道，要求法團及管理公司主動推行此工程計劃。
答	因涉及使用大廈資金或需要集資進行，而現時無障礙通道並非有硬性要求建造，因此主導權交由該座業主投票決定。

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, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

(接上頁)

參考資料

2024 年 8 月 第 19 及 21 座無障礙通道 及階梯升降機意向調查 (通告編號：HKG/2024/N/0672)	2023 年 6 月 增建無障礙通道問卷 (通告編號：HKG/2023/N/0526b)	2023 年 6 月 增建無障礙通道問卷 -補充文件 (通告編號：HKG/2023/N/0526a)
		

在未獲得貴座過半數業主贊成前，不會主動進行有關工作

如對上述事項有任何查詢，於辦公時間內致電 2491 7234 與本處職員聯絡。



豪景花園客戶服務部 謹啟
2024 年 9 月 23 日

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, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

(接上頁)

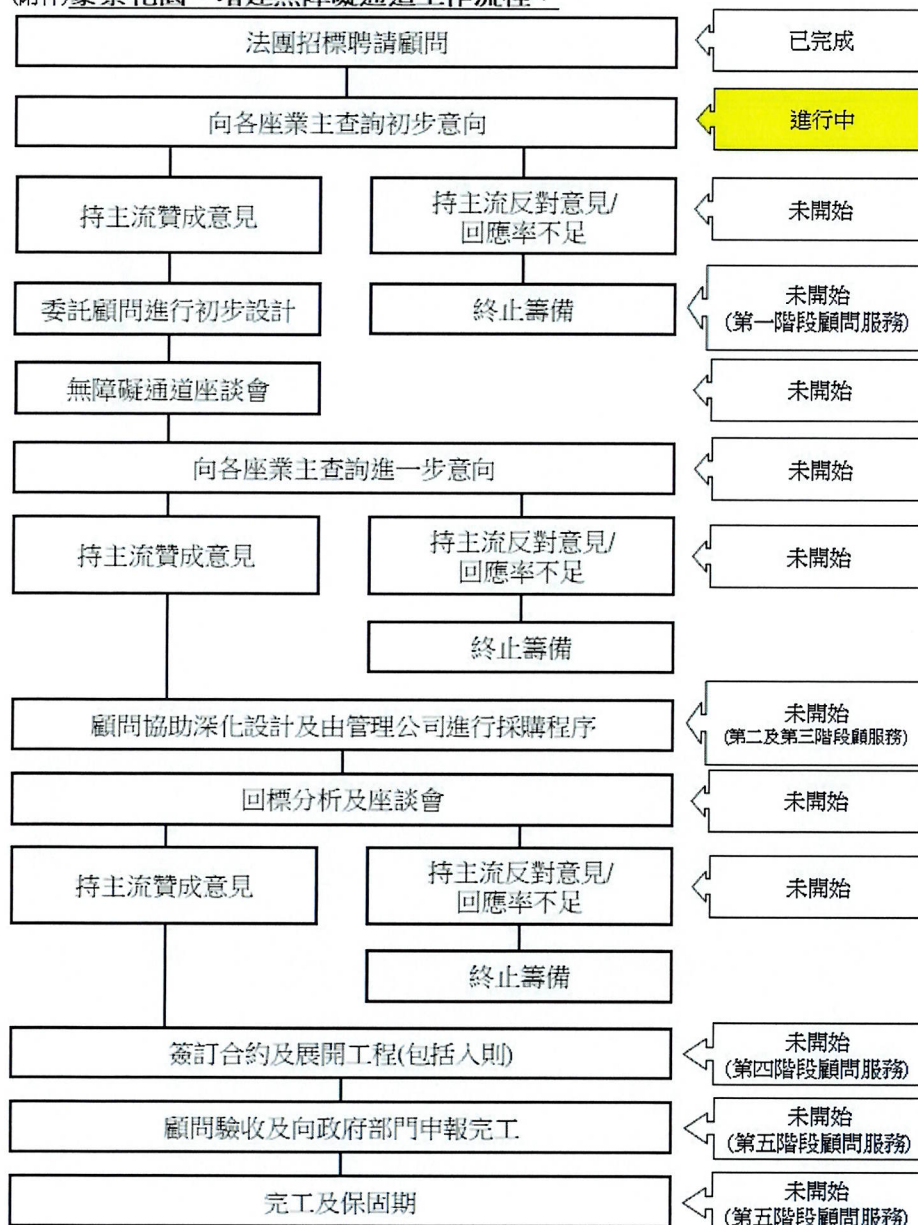
檔案編號：HKG/2024/N/0897

在未獲得貴座過半數業主贊成前，則不會啟動有關工作。

無障礙通道顧問服務及收費內容(按階段收費，以每座計算)：

- 第一階段：勘察及可行性報告：\$12,000.00
- 第二階段：擬備工程標書，建築圖則及交政府部門審批：\$28,000.00
- 第三階段：由管理處招標聘請承建商，顧問將不參與及收費
- 第四階段：工程監督及驗收：\$35,000.00
- 第五階段：保固期驗收、執漏及處理尾期付款相關事宜：\$10,000.00

(附件)豪景花園：增建無障礙通道工作流程：



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, Hongkong Garden, No.100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, N.T.

Tel: 2491 7234

Fax: 2496 1998

【如你是租客，煩請立即將此文件轉交業主】

檔案編號：HKG/2024/N/0897

致：豪景花園第19及21座各業戶

回條

第19至21座無障礙通道及階梯升降機意向調查

是否保留現有階梯升降機？

(請在合適空格加上“√”號)

- 保留 不保留 無意見
 其他意見

是否贊成加建無障礙通道？

(請在合適空格加上“√”號)

- 贊成 反對 無意見
 其他意見

住址：_____座_____樓_____室 業主姓名(請以正楷填寫)：_____

日間聯絡電話：_____ 業主簽署：_____

日期：_____

請將已填妥的問卷透過以下方式交回本部：

1. 郵寄：新界青山公路100號青龍頭豪景花園商場1樓22號舖 (註明：無障礙通道及階梯升降機意向調查)
2. 交回貴座地下大堂法團信箱
3. 電郵 cs_hkog@ccg-pms.com