



# 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：2023-1216-10AGM

## 2023 豪景花園業主周年大會 會議紀錄

頁 | 1

日期：2023 年 12 月 16 日（星期六）  
時間：下午 3 時（2 時 30 分正登記入場）  
地點：豪景花園 A 車場對出空地

大會主持	曾兆華先生（主席）
大會司儀	陳浩銘先生（物業經理）
出席嘉賓	鄭長俊先生（荃灣民政事務處聯絡主任）

### 會議流程

1&2.	宣布會議開始簡述大會召開所須的法定人數	
a	豪景花園業主周年大會的可以召開的合法人數為全體業主的 10%，全苑合共 2,830 個住宅單位，同等數目的車位及由單一大業主（華懋集團）擁有的商場及部份停車位，另部份業主總持有超過一個物業，故業主總人數為 4,017 人，法定人數因此為 402 人。而全苑總不可分割業權份數為 51,799 份。	
b.	物業經理陳浩銘於下午 3 時 43 分宣布根據現場即時統計出席及授權業主人數共 402 人，出席率到達 10 % 的法定門檻，故是次會議具法律效力，會議正式開始。	
c.	陳經理感謝各業主出席大會，並簡介是次會議各項須投票表決事項，與及於現場貼出供業主省覽屋苑 2017 至 2021 年度法團及管理公司帳目及核數報告進度：	
d.	會議須投票表決事項如下：	
	議決(1)	揀選 2022、2023、2024 年度屋苑帳目核數師。
	議決(2)	有關市區重建局「優化升降機資助計劃」：
	(2.1)	通過 13 部升降機（第 1 至 6 座：第 1 至 12 號升降機及第 26 座：1 號升降機）繼續參與市區重建局「優化升降機資助計劃」的工作（跟從 2019 年 6 月 17 日特別業主大會議程 3 的議決）；
	(2.2)	決議授權申請人（豪景花園業主立案法團）的管理委員會 3 位委員，代表申請人簽署「優化升降機資助計劃」一切相關的文件。
	議決(3)	有關環境保護署「EV 屋苑充電易資助計劃」：
	(3.1)	第 1 部份(b) 決議授權(i)申請人（豪景花園業主立案法團）的管理委員會兩位委員，代表申請人簽署資助計劃申請表以及其他申請參加資助計劃相關的文件。
	(3.2)	a. 決議申請人會與政府簽訂申請須知段落 10.2 所述的初步資



# 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



				助協議。
			b.	決議授權(i)申請人(豪景花園業主立案法團)的管理委員會兩位委員,代表申請人簽署初步資助協議。
		(3.3)	a.	決議申請人會與政府簽訂申請須知段落10.3所述的進一步資助協議。
			b.	決議授權(i)申請人(豪景花園業主立案法團)的管理委員會兩位委員,代表申請人簽署進一步資助協議。

<b>3.</b>	<b>第10屆管理委員會工作報告</b>
	主席曾兆華先生就其任期內屋苑的財務、工程、保安、交通、康樂、環境衛生及其他事項的工作,與及未來將會面對的問題,向現場業主作詳細匯報。 <i>*主席工作報告詳細內容見附件</i>

<b>4.</b>	<b>匯報2017-2021年度管理公司營運帳目及業主立案法團帳目核數報告</b>
	相關報告及文件於現場資料區張貼及展示,供業主省覽。

<b>5.</b>	<b>議決(1) – 揀選2022、2023及2024年度屋苑帳目核數師</b>															
	陳浩銘經理匯報,是項核數服務經招標後,共有2家核數公司報價進入最後決選,其中「趙維漢會計師事務所」曾為處理本苑2012至2019年度帳目的承辦核數師。投票結果如下:															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">承辦核數師公司</th> <th>報價</th> <th>不可分割業權份數得票</th> <th>百份比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>1. 嘉達會計師事務所有限公司</td> <td>\$86,000</td> <td>847份</td> <td>17.41%</td> </tr> <tr> <td>✓</td> <td>2. 趙維漢會計師事務所有限公司</td> <td>\$113,300</td> <td>4,017份</td> <td>82.59%</td> </tr> </tbody> </table>	承辦核數師公司		報價	不可分割業權份數得票	百份比		1. 嘉達會計師事務所有限公司	\$86,000	847份	17.41%	✓	2. 趙維漢會計師事務所有限公司	\$113,300	4,017份	82.59%
承辦核數師公司		報價	不可分割業權份數得票	百份比												
	1. 嘉達會計師事務所有限公司	\$86,000	847份	17.41%												
✓	2. 趙維漢會計師事務所有限公司	\$113,300	4,017份	82.59%												
	投票業權份數:4,864份、有效票:179、無效票:1															
	議決(1)結果 選聘「趙維漢會計師事務所有限公司」為本苑2022、2023及2024年度屋苑帳目核數師。															

<b>6.</b>	<b>議決(2) – 有關市區重建局「優化升降機資助計劃」</b>									
(2.1)	通過13部升降機(第1至6座:第1至12號及第26座:1號升降機)繼續參與市區重建局「優化升降機資助計劃」的工作(跟從2019年6月17日特別業主大會議程3的議決)									
	投票結果如下:									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>業主意向</th> <th>不可分割業權份數得票</th> <th>百份比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>✓ 贊成</td> <td>4,710份</td> <td>98.95%</td> </tr> <tr> <td>反對</td> <td>50份</td> <td>1.05%</td> </tr> </tbody> </table>	業主意向	不可分割業權份數得票	百份比	✓ 贊成	4,710份	98.95%	反對	50份	1.05%
業主意向	不可分割業權份數得票	百份比								
✓ 贊成	4,710份	98.95%								
反對	50份	1.05%								
	投票業權份數:4,760份、有效票:166、無效票:3									
	議決(2.1)結果 決議獲得通過									



# 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



	(2.2)	決議授權申請人(豪景花園業主立案法團)的管理委員會3位委員,代表申請人簽署「優化升降機資助計劃」一切相關的文件。	
		因應有關授權申請人跟進2019年6月17日的業主大會議決,即法團三司,惟換屆後人選更替,因此法團動議按沿訂法團職位人選,即由業主立案法團現屆三司,即主席曾兆華、秘書李家雄先生及司庫劉浩良3人為「組合一」的建議,由於現場沒有業主提出其他組合建議,陳經理公佈因只得一個組合的情況下,建議採用簡易表決程序,即現場如沒有業主反對,即代表議決通過。	
	議決(2.2)結果	現場無業主提出反對,一致通過,授權主席曾兆華先生、秘書李家雄先生及司庫劉浩良先生,代表申請人(豪景花園業主立案法團)簽署「優化升降機資助計劃」一切相關的文件。	

7.	議決(3)-有關環境保護署「EV屋苑充電易資助計劃」		
	(3.1)	第1部份(b)決議授權(i)申請人(豪景花園業主立案法團)的管理委員會兩位委員,代表申請人簽署資助計劃申請表以及其他與申請參加資助計劃相關的文件;	
		法團建議由主席及秘書2人為「組合一」的建議,由於現場沒有業主提出其他組合建議,陳經理在只得一個組合的情況下,建議採用簡易表決程序,即現場如沒有業主反對,即代表議決通過。	
	議決(3.1)結果	現場無業主提出反對,一致通過,授權主席曾兆華先生及秘書李家雄先生,代表申請人(豪景花園業主立案法團)簽署資助計劃申請表以及其他與申請參加資助計劃相關的文件。	

	(3.2a)	決議申請人會與政府簽訂申請須知段落10.2所述的初步資助協議;			
		陳經理建議採用簡易過辦法通過議決,惟現場有業主提出反對,須按正常程序進行投票。			
		投票結果如下:			
			業主意向	不可分割業權份數得票	百份比
		✓	贊成	3,827份	94.66%
	反對	216份	5.34%		
投票業權份數:4,043份、有效票:114、無效票:3					
	議決(3.2a)結果	決議獲得通過			

	(3.2b)	決議授權(i)申請人(豪景花園業主立案法團)的管理委員會兩位委員,代表申請人簽署初步資助協議;	
		法團建議由主席及秘書組成的2人為「組合一」的建議,由於現場沒有業主提出其他組合建議,陳經理在只得一個組合的情況下,建議採用簡	



# 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 | 4

		易表決程序，即現場如沒有業主反對，即代表議決通過。
	議決 (3.2b) 結果	現場無業主提出反對，一致通過，授權主席曾兆華先生及秘書李家雄先生，代表申請人（豪景花園業主立案法團）簽署初步資助協議。

	(3.3a)	決議申請人會與政府簽訂申請須知段落 10.3 所述的進一步資助協議；
		陳經理建議採用簡易表決辦法通過議決，現場並無業主反對。
	議決 (3.3a) 結果	現場無業主提出反對，一致通過。

	(3.3b)	決議授權(i)申請人（豪景花園業主立案法團）的管理委員會兩位委員，代表申請人簽署進一步資助協議；
		法團建議由主席及秘書組成的 2 人組合，由於現場沒有業主提出其他組合建議，陳經理在只得一個組合的情況下，建議採用簡易表決程序，即現場如沒有業主反對，即代表議決通過。
	議決 (3.3b) 結果	現場無業主提出反對，一致通過，授權主席曾兆華先生及秘書李家雄先生，代表申請人（豪景花園業主立案法團）簽署進一步資助協議。

8.	會議結束
	曾兆華主席及陳浩銘經理再次感謝業主們出席及支持，大會於下午 5 時 40 分結束。



豪景花園業主立案法團  
主席曾兆華

2023 年 12 月 19 日



# 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 : 2023-1216-AGM-CWR

## 第 10 屆管理委員會業主周年大會 2023 主席工作報告

頁 | 1 致：豪景花園全體業主

各位街坊，多謝大家出席支持豪景花園的業主周年大會。隨着新冠疫情於去年底起逐步穩定至今已回復正常，令法團有更多時間及資源，處理及改善各項屋苑事務，經法團一眾委員共同努力下，已取得部份成效，以下是過去一年的工作摘要和未來展望：

### 2022 年 9 月至 2023 年 12 月法團工作摘要

A. 財務事項					
<b>A1. 匯報屋苑整體財務狀況</b>					
a.	法團一向恪守審慎理財的原則，以維持屋苑財政穩健，儲備充裕，截至今年 10 月底，法團分別存於 5 間銀行的存款結餘約為 5 千萬元（為各座業主權益總和），整體財政儲備狀況穩健康。				
	帳戶持有人	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	31/10/2023	\$7,209,378.69
	管理公司	富邦銀行	支票戶口	31/10/2023	\$20,428,949.40
	法團	星展銀行	支票戶口	31/10/2023	\$50,405.96
	法團	中國銀行	儲蓄戶口	31/10/2023	\$97,543.28
	法團	中國銀行	支票戶口	31/10/2023	\$61,939.24
	法團	中國銀行	定期戶口	31/10/2023	\$6,026,984.64
	法團	交通銀行	儲蓄戶口	24/10/2023	\$981,079.17
	法團	交通銀行	支票戶口	24/10/2023	\$91,735.42
	法團	交通銀行	定期戶口	24/10/2023	\$44,539,853.06
			總計：		\$79,487,868.86
b.	本苑開村至今已逾 37 年，大廈及各項公共設施日漸老化，維護開支亦相應增加，另日常營運成本亦不斷上升，加上需應對強制驗窗及地底喉管維修工程等開支，在大廈公契各座別財政獨立的原則下，部份座別出現了儲備不足的情況，較早前我們已向一些財政狀況較差的座別進行集資，以確保大廈正常運作。集資前我們舉辦了財務講解會，向有關業戶解釋情況，亦獲得業戶體諒。因此日後這類講解會將按需要繼續進行，盡力做到向業戶開誠布公，財務情況公開透明。				
c.	有關 2024 年度的財政預算案已經完成，如前文所述，屋苑老化引發的日常營運及維修開支不斷增加，而法團及管理公司於 2023 年 11 月內，向全苑共 28 座共 2830 戶的業主舉行共 4 場的財務座談會，提及過往十三年來分別有六至九年未有按年度調整管理費，當				



# 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

中包括三個業主大會投票通過推翻增加管理費的議案，因此需要利用座別自身的財政儲備以應付開支(赤字預算)。

根據現時數據，大部份座別的財政儲備將於未來數年內用盡，因此，我們認為每年溫和調升管理費以將多年來入不敷支的問題糾正；即使財政儲備充裕的座別亦應維持儲備，以作備用。另外亦需注意，財政儲備充裕並不代表現時管理費訂價是符合收支平衡的水平。

## A2. 跟進 2017 至 2021 年度核數報告及會計帳目

a. 自 2009 年法團業主大會通過取回由管理公司代管的 5,000 萬元儲備的決議，法團於 2010 年正式收回該款項並自聘法團幹事自行管理，其後轉為外判會計服務。於 2017 年發現因外判會計師服務問題導致屋苑需要重做及整合 8/2012 至 12/2016 年的法團及管理公司的會計帳目(由法團聘請外判服務)，以及引伸往後的核數滯後問題。現時核數師已完成 2017-2021 年度法團及管理公司帳的核數報告，並於是次業主大會公佈，涉及十多年的帳目及核數滯後事件終於告一段落。

b. 是次業主大會將揀選 2022、2023 及 2024 年度屋苑帳目核數師。

c. 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 2013	6/2019	12/2019
法團帳 2013	11/2019	12/2019
管理公司帳 2014	11/2019	12/2019
法團帳 2014	12/2019	12/2019
管理公司帳 2015	9/2022	9/2022
法團帳 2015	9/2022	9/2022
管理公司帳 2016	9/2022	9/2022
法團帳 2016	9/2022	9/2022
管理公司帳 2017	11/2023	2023 業主大會省覽
法團帳 2017	11/2023	2023 業主大會省覽
管理公司帳 2018	11/2023	2023 業主大會省覽
法團帳 2018	11/2023	2023 業主大會省覽
管理公司帳 2019	11/2023	2023 業主大會省覽
法團帳 2019	11/2023	2023 業主大會省覽
管理公司帳 2020	11/2023	2023 業主大會省覽
法團帳 2020	11/2023	2023 業主大會省覽
管理公司帳 2021	12/2023(準備中)	2023 業主大會省覽
法團帳 2021	11/2023	2023 業主大會省覽



# 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. 工程事項

### B1. 修復地底喉管

- a. 屋苑於 2021 年 3 月收到水務署通知，關注屋苑地底水管失水問題（最嚴重時每日失水量逾千立方米），我們得悉後已立即以「實量實度」形式招標聘請承辦商，開展檢查及維修工程，並利用聲納探測尋找漏水源頭。經過接近兩年多的努力，我們在全苑發現多處地下水管爆裂並加以更換復修，又將部份改為明喉以便日後的維修工作，而現時失水情況已大幅下降至低於每日 200 立方米，並已符合水務處認可的合理水平。不過，屋苑地下沖廁水管仍有滲漏情況，法團日後將會適時跟進。
- b. 自 2022 年 9 月起計，已完成及進行中的維修及更換水管工程共 9 項。

#### 豪景花園食水喉、廁水喉及消防喉管工程紀錄

1	15 座 C 泵房至 C 水錶房及至 A 水錶房	更換食水喉	30/9/2022
2	22 座水泵房外圍	更換消防喉及食水喉	20/3/2023
3	A 車場對出(近 5 座)	更換食水喉及食水閘制連井	31/3/2023
4	26 座對出馬路	更換消防閘制	14/3/2023
5	A 車場對出(近 5 座)	更換消防喉及沖廁喉	29/5/2023
6	16 座對出馬路	更換食水喉及閘制連井	29/5/2023
7	9 座對出馬路	更換消防喉及消防閘制連井 更換沖廁喉及沖廁閘制連井	11/7/2023
8	26 座對出馬路	更換食水及更換食水喉閘制、廁水 更換廁水喉閘制、消防喉及更換消防喉閘制	30/9/2023
9	13 座泵房對出	更換消防喉及閘制連井	28/11/2023

### B2. 跟進停車場滲水問題

- a. 本苑 A 停車場滲水問題主要於天面地台及花槽滲漏，於上一屆法團指示清走天台花泥後，並油上防水層已基本解決滲水問題。惟天面油漆日曬雨淋，需進行執補防水漆油工程。  
本苑 B 車場現時基本上未有發現特別滲水問題。  
本苑 C 停車場地下樓層牆身及斜道滲水問題持續多年，滲水源頭源於 C 車場消防喉管滲漏及山水而造成，經更換 C 車場地下水管工程及於 C 車場地下有關滲漏位置進行「打針」防漏後，已解決滲水問題。  
本苑 D 停車場 1 樓 171 至 186 號車位一帶長期積水問題，滲水源頭源於地下沖廁水喉滲漏及山水而造成，加上十多年前的疏水系統未能發揮功能，在 1 樓有關地台位置重造地下排水系統及排水井以引走地下水後，積水情況已解決。
- b. 至於 C 車場及 D 停車場天台滲水至頂層車位個案，法團正研究局部修復方案以解決問題。



# 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

## B3. 斜坡檢查

因本苑先天地理位置關係，在本苑地界範圍內需負責保養的斜坡及擋土牆共有 30 個，政府部門或會發出斜坡檢查命令，而涉及斜坡維護的費用金額非常龐大。因此，未有正府發出檢查或維修命令前，不會開展有關工作。

頁 | 4

## B4. 改善屋苑大廈供水設備

- a. 為節省住宅大廈天台加壓系統成本，開始試行水泵變頻控制系統，相關恆壓鼓及加壓泵將減低損耗，節能及節省更換成本效果成效顯著。
- b. 由於各座大廈地下泵房食水泵控制系統老舊及線路混亂，令本苑水電維修工未能即時有效地進行搶修，以致大廈供水不穩定，各座地下水泵房食水泵控制系統改善工程已陸續完成，有關問題得到改善。  
另按各座別的財政狀況，逐步更新大廈的老舊水泵。另購入多台後備泵，當遇有損壞時可即時更換，減低因訂購需時而影響供水穩定的問題。

## B5. 加強全苑外圍防盜設施

- a. 由於本苑規劃為開放式設計，加上地契的限制，需要提供通道予本苑鄰近兩條菜園村使用，故未能以閉環式管理，嚴格管控外來車輛及訪客出入，當中衍生不少保安漏洞，過往多次發生低層單位遭匪徒入屋爆竊個案，亦不時接獲可疑人物在邨內活動的報告。為此我們由 2021 年開始，重點檢視全苑多處邊界及保安漏洞，並制定改善計劃，在包括屋苑主要入口、所有潛在犯案位置如山邊及隱蔽地段加設高清 CCTV 鏡頭、外圍圍網及欄柵、防盜架、閘門、夜間照明、刀片勒線、紅外線及溫度偵測等防盜設施，以減低屋苑爆竊個案的機率。

## B6. 跟進升降機優化工程後續事宜

- a. 配合機電署要求，本苑絕大部份的升降機已經升級了安全設施，惟第 1 至 6 座升降機因技術（因天台機房面積及設計問題，必需選用較昂貴的方案）及財政問題（儲備基金不足）；故現時只能按機電工程署的要求進行一年兩檢工作，直至符合要求為止。
- b. 有關餘下升降機（第 1 至 6 座：1-12 號升降機及第 26 座：1 號升降機，共 13 部升降機），市建局已接納本苑申請，法團分別於 2023 年 3 月及 2023 年 10 月與市建局及其委託的顧問進行會議。  
於 2023 年 3 月會議，應市建局要求法團需要確認招標書當中，若揀選「更換升降機工程」當中物料選項的意向。法團就此向有關業戶發出問卷收集意見，其後於 2023 年 9 月回覆市建局採用性價比較高的「304」不銹鋼物料。  
於 2023 年 10 月會議，市建局及其委託的顧問在會議中說明，關於工程招標的方案，包括 13 部升降機一同招標，及/或就個別升降機或個別組合升降機分別進行招標。有關選取工程招標的方案將影響日後升降機保養合約的安排。
- c. 又按市建局要求，本苑須於今次業主大會投票確認 2019 年業主周年大會的議決，包括更新法團授權委員的名單，及確認參與升降機的數量，以符合申請規格。因此即使非第 1 至 6 及 26 座業主，亦請投下贊成票，讓計劃得以繼續推行。





# 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

- |    |  |
|----|--|
| d. | 另外，就有關市建局未能資助已安裝的安全項目一事，法團認為局方的申請條文存在疏漏及爭議，並對我們這類積極配合政府政策的屋苑極不公平，故我們繼續徵詢法律意見，及向市建局爭取回應訴求。  |
| e. | 不過，在此亦需強調，時任法團當時決定為各座別進行優化升降機安全設施，實以公眾安全為首要考量，不應本末倒置，為等待一個未知的結果（包括最終否獲批或獲批多少款額）而拖延一項保障居民安全的工程。事實上本苑的優化的工程於3年前已經完成(每部升降機大約20萬)，如果以現時最新工程造價每部約港幣90餘萬作對比，即使獲得資助，亦可能未能彌補期間工程費用的增幅及過往3年增加檢查次數的成本，以及期間使用升降機的安全。因此或許上訴最終未必成功，當時業主大會居民的決定仍是正確。 |

## B7. 處理屋宇署強制驗窗事宜

- |    |   |
|----|---|
| a. | 本苑於今年初接獲屋宇署的強制驗窗命令(公眾部份)後，我們隨即指示管理處工程部進行巡查及前期的執修工程，然後再招標聘請合資格人士進行正式檢驗及向屋宇提交有關文件，大幅度節省全面維修更換的成本。 |
| b. | 現時大部份公眾窗戶已完成檢查，並獲得署方發出遵從命令的證明，惟D車場部份公眾窗戶仍需進行招標維修。   |

## C. 保安及交通事項

### C1. 加強全苑外圍防盜設施

有關硬件及規劃詳情參閱 B.5 項工程部份。

### C2. 「物聯網」保安系統已經啟用

現時屋苑已實現廣泛使用數碼保安系統，今年初我們引進的物聯網無線傳輸系統已完成鋪設，保安控制室亦因應保安及私穩理由而重新裝修及佈置。現時透過無線網絡，可將全苑所有保安系統作實時連結，包括實時閉路電視聯網監控、實時外圍保安偵測警報，令本苑保安管理效率獲得大幅提升。將來亦可連接其他物聯網設備，例如：升降機井道水浸警報、供水/供電系統訊號、車閘系統及門禁智能卡系統等，有助加強監察及預警能力。

### C3. 優化屋苑進出口管理

- |    |  |
|----|--|
| a. | 配合「物聯網」系統，各車場出入口及屋苑大閘出入口的閘機，將安裝車牌識別系統(已招標)，識別本苑車輛，及用作出入管理功能，以全面掌控及監察所有出入本苑車輛的情況。<br>又因本苑智能卡系統已使用接近7年，其功能與效率已漸落伍，再加上政府早前推出的「易通行」，嚴重干擾本苑智能卡的使用，因此新車閘管理系統將有助改善有關問題。 |
| b. | 另外時租車位業主(華懋集團)亦已表示不反對在4個停車場停用八達通系統(保留大閘3個時租八達通，用作時租計費用)，這將令日後招標時有更多競爭性，令系統功能及議價能力中有更佳的选择。  |



# 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

## C4. 充電車位設施事宜

- a. 隨着本苑充電車數目日漸增加，我們去年將心形泳池側公共位置的充電車位，由原有的4個增加至5個，已計劃再擴充4個充電車位，合共9個。
- b. 服務訂價方面，有關定價只在於提供服務，並非為車場帳戶牟利為目標，而收入及支出則按用者自負原則，全數由4個停車場帳戶營運，參考過往收支數據，有關充電車位的收費將以維持收支平衡為目標，短期內並不會加價。
- c. 上次業主大會通過向環保署申請EV充電易資助計劃的撥款，申請表早前已經遞交，惟因法團換屆關係，負責簽署的人選有變，故按署方要求，須於今次大會通過更改日後簽署文件的委員人選，以便繼續申請事宜。因此無論你是否充電車主，亦請業主投下贊成票，以支持屋苑的自我增值及持續發展。

## D. 環境衛生及康樂事項

### D1. 環保工作

- a. 有關「都市固體廢物收費」政府公佈將於2024年4月正式實施，並有6個月適應期，2024年4月前本苑將維持派發「白色垃圾袋」，由2024年4月開始按法例「用者自負」原則，業戶需要自行購買及使用指定垃圾袋方能棄置家居垃圾，否則視為犯法，違者可被檢控及罰款。  
我們已於2023年11月的財務座談會詳述有關法例影響本苑運作等問題，詳情將發出有關通告說明。
- b. 新法例實施後，業戶需自行購買指定垃圾袋。按照現時管理處提供垃圾袋容量為35公升計算，新收費垃圾袋單價為\$3.9（現時提供的平均每個\$0.3）。如繼續提供垃圾袋予住戶使用，管理費定必大幅增加，因此響應政府「用者自負」的原則，業戶可按自己需要，自行到超市、便利店或自動售賣機購買。屋苑將於明年4月起不再為業戶供應垃圾袋。
- c. 新法例實施後，如有業戶違規，以不合規格的垃圾袋處理垃圾，清潔服務承辦商將抽出有關不合規格的垃圾並分類放入大廈公用之660公升付費垃圾袋內（每個\$73），而產生之費用及成本由該座負責。
- d. 新法例實施後將衍生更多丟棄大垃圾及舊傢具問題，而屋苑日後處理公共地方垃圾及什物，則會選取按重收費（\$395一噸）的方案。因此管理處將嚴格執行每個單位每日棄置2件大型垃圾規定，包括更新門禁系統及於垃圾房加裝攔閘，以助管控。
- e. 配合政府早年推行「家居廢物源頭分類計劃」，法團與政府委託的「綠在區區」進行多次溝通及簽訂協議，並安排逢星期二於本苑擺設回收站。  
鑑於由政府提供的三色回收設施安排需時及數量有限，故現階段未能覆蓋全苑所有座別。然而，本苑現提供9個地點放置三色以覆蓋整個屋苑範圍。
- g. 有關生產力促進局轄下的廚餘機資助計劃經已取消，法團現正物色私人機構提供的廚餘機服務，方便居民處理廚餘以實踐源頭減廢。

### D3. 康樂事宜

- a. 居民種植活動「樂悠天地」繼續舉辦，並計劃於A車場天台擺放花盆進一步拓展。
- b. 因疫情停辦3年的中秋燒烤晚會於今年復辦，當晚現場氣氛熱鬧，豐盛美食加上抽獎活動，讓街坊們度過「歡樂今燒」。



# 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. | 因應限聚令已解除，今年萬聖節活動於 A 停車場對出空地舉行，並提供眾多攤位遊戲，獲居民一致好評。 |
| d. | 屋苑網球場及籃球場場地的翻新工程已經完成，並已重新開放，供業戶使用。               |

## E. 其他事項

### E1. 有關物業管理監管制度

- |    |  |
|----|--|
| a. | 根據政府要求，物管從業員發牌制度已於今年 8 月起強制實施。現時管理處已有部份職員取得物業管理監管局發出的 1 級及 2 級牌照，管理公司亦已獲頒發有關公司牌照，法團將繼續支持管理處同事盡快考取專業資格，繼續為本苑提供專業服務。 |
|----|--|

### E2. 無障礙通道事宜

- |    |  |
|----|--|
| a. | 目前我們仍在各座進行意向調查工作，如取得該座有大多數業主贊成的意向後，我們將啟動第一階段顧問服務，提交可行性報告及初步設計，並向該座業主報告，及進行第二輪諮詢，在得到主流意見下方會啟動下一階段工作。（詳情請參閱通告編號：HKG/2023/N/0526） |
| b. | 現時本苑只有第 20 座獲得大多數業主贊成的意向，現正啟動第一段顧問服務，由顧問提交可行性報告及初步設計，並進行後續工作。  |

### E3. 關注屋苑鄰近發展項目(華懋集團新發展項目)

早於 2021 年 9 月開始，法團已關注有關事態發展，曾多次在常務會議中跟進，並於城規會諮詢期間發出書面反對意見，法團亦張貼通告予業主們一起就有關項目發表意見。直至 2022 年 8 月 12 日城規會當日進行審批會議即場處理申請方(華懋集團)的申請，法團及管理公司亦於當日參與城規會有關審批會議(於旁聽室內收看視像直播)，城規會於會內回應有關反對意見的觀點並不成立，因此不反對發展商有關申請。

法團亦了解到如華懋集團需要發展該幅地皮，定必需要加固及重整與本苑地界範圍內接連的一幅斜坡，就此，法團與華懋集團達成初步共識，容許華懋集團於該物業發展項目動工時提供通道以作加固及平整該接連土地(15 棟對出圍板內斜坡土地)，條件是華懋集團需於工程展開時代本苑合法平整該幅土地以作日後使用(研究將管理處遷移在此，省卻現時每月 4 萬多的租金)。

### E4. 關注屋苑鄰近發展項目(青龍大橋)

有關 11 號幹線的大型基建項目，法團最近查閱有關工程的詳細規劃圖則，發現其工程範圍非常接近豪景花園，部份更直接侵佔豪景花園地界範圍內之私人土地，如當局將按現時規劃圖則進行有關工程，定必會進入及侵佔本苑部份地界範圍內的斜坡及土地，亦會觸發牽涉政府回收私人土地及斜坡的程序。然而，當局無論在過往的書信文件及本年 7 月舉行的地區諮詢小組會議中均從未提及，亦未有主動聯絡本法團就題述事宜進行講解及諮詢。

就此，法團已於 2023 年 10 月 30 日去信有關政府部門，要求提供更多資訊，包括為本苑舉行講解會。及後，路政署回覆將於 2023 年 12 月為本苑法團及業主舉行講解會，屆時將邀請全苑居民參與。



# 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

## E5. 青山公路近豪景花園行人天橋加建升降機

- a. 由 2017 年開始，經過豪景花園業主立案法團及一眾街坊共同努力，向政府爭取在青山公路近本苑行人天橋加建升降機一事，本年 5 月初收到路政署外判的顧問公司「萬利仕(亞洲)顧問有限公司」通知，有關事件終於得到政府批准。工程將於 2022 年第二或第三季開始，預計 2025 年完成。

## F. 未來面對的挑戰

- a. 政府固體垃圾收費將於明年 4 月實施，屆時業戶需自行購買指定的垃圾袋。而屋苑公共部份的財政壓力亦會因此而增加，詳情請參閱 2023 年度財政預算座談會的通告。法團亦已指示管理公司加強宣傳工作，以令業戶盡快適應新法例。
- b. 因華懋近年持續將其時租車位出售，致屋苑時租車位嚴重短缺，我們曾研究不同方案，包括於苑內重新規劃道路，希望增加可供停泊的車位。然而，經顧問評估後認為難以取得有關政府部門的同意更改土地用途的批准，因而最終被逼放棄。
- c. 因應屋苑老舊，愈來愈多業戶查詢關於「大維修」事宜，我們曾於多次的財務座談會及業主大會上作出回應：
1. 現時屋宇署會向超過 30 年樓齡的樓宇發出「強制驗樓令」，強制要求相關大廈進行檢驗及進行維修工程，而本苑未有收到相關命令，在未有政府對本苑發出「強制驗樓令」前，本苑並不會貿然主動提出自行檢驗及進行大型維修。
  2. 本苑每座每年大廈恆常外牆維修預算不多於 10 萬，而每座大廈進行大維修的金額約為 1 千萬，即恆常外牆維修工作與大維修開支對比下只有 1%。而現時管理公司亦根據屋宇署的「小型工程監管制度」進行維修工作，因此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；
  3. 現時大部份大廈財政無條件進行大維修；
  4. 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；
  5. 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台於外牆進行施工，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，需要取得大多數業戶同意及集資方能進行。

最後，希望業主在未來繼續支持法團及管理處的工作，各業戶守望相助，共創和諧社區。

豪景花園業主立案法團



2023 年 12 月