



檔案編號：2023-0510-10G08

## 第 10 屆管理委員會第 08 次常務會議紀錄

日期：2023 年 5 月 10 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）、劉浩良（司庫）黃楊慕蓮、柯錦光、柯鈞霖、郭佩嫻、黃國浩（商場代表）
管理公司	陳浩銘（物業經理）、梁苑霞（高級物業主任）、黃子斌、黃立基（助理工程主任）、李紫嫣、蔡奕慧（助理物業主任）、Mandy Yam（華懋物業管理服務部）
法團文書	劉健明
其他人士	劉太（24 座）、梁太（26 座）

### 討論事項

<b>1.</b>	<b>匯報委員出席情況</b>
	是次會議出席委員總數為 8 人，符合法例要求。
<b>2.</b>	<b>通過是次會議議程</b>
	列席委員通過是次會議議程。
<b>3.</b>	<b>通過第 10 屆第 07 次常務會議紀錄</b>
	管委會通過第 10 屆第 07 次常務會議（12/4/2023）會議紀錄。
<b>4.</b>	<b>跟進升降機優化資助計劃及相關事宜</b>
4.1	接上次會議有 34 位居民列席，表達本苑已完成升降機優化工程的 41 部升降機未能符合市建局「優化升降機資助計劃」申請條件事宜，要求法團盡快向局方提出上訴。陳經理已指示已將由 2018 年起始至最新的書信、資料和紀錄，整理成 3 部份的附件，內容包括事件因由、管理處跟進過程、資助計劃詳情及相關的法律問題等，向業戶交代事件。該附件已於 4 月 12 日於各大廈張貼及上載法團網站。
4.2	附件發放後，至今接獲 2 位業戶電話查詢。
4.3	根據本苑 2019 年 6 月 17 日業主大會通過向市建局申請「優化升降機資助計劃」，當時申請的簽署人為時任法團三司（主席楊冠益先生、秘書楊美娟女士、司庫梁國強先生），由於在換屆後，上述職位已有所變動，因應申請人有所變動，市建局要求於今次會議確認現屆三司（主席曾兆華先生、秘書李家雄先生及司庫劉浩良先生）更新為申請計劃的有效簽署人。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



4.4	有關仍未進行工程的第1至6座及第26座大堂升降機共13部機的申請，根據市建局的流程，本苑需於2023年6月21日前召開業主大會通過。陳經理表示因時間上無法趕及，故法團接納市建局建議，於5月4日去信去信申請延期至今年12月31日。期間顧問公司繼續按市建局的程序進行工作，將會進行招標、向相關座別召開講解會及商討有關財務安排。
4.5	陳經理匯報第1至6座及第26座大堂升降機部份的工作進度：上月已與市建局指定顧問公司召開首場會議。其中包括標書的設計是包含「優化」及「更換升降機」兩個選項；而標書當中的選項：如果最終選擇更換新機，有關的不銹鋼材物料需要業主於招標前選定，兩款不銹鋼材規格分別為304及316，差別在於價錢及抗腐蝕度不同。管理處已就此事向業主發出問卷，了解其意願及在申請表格上作出剔選。 陳經理強調此選項為配合市建局的申請要求及流程需要，仍未到業主決定「優化」或「更換升降機」階段，需要招標後再另行召開業主大會由業主決定選項，問卷將於5月31日截止，統計數據於下次常會中匯報。
4.6	有關早前申請未獲資助的第7至14座、16至28座（第26座大堂1號機除外）共41部機上訴一事，由於局方拒絕的理由有欠詳盡，故法團一個月內已三度去信市建局（18/4、2/5及9/5），追問其解釋及理據，終於今日接獲回覆，局方所持理由為本苑因未能根據《建築物管理條例》第20A條（2及2a）進行招標，致申請被拒。
4.7	法團認為上述解釋並未能完全釐清問題，加上因本苑一直沿用原廠保養原廠零件的既定政策，而已完成的41台機因屬加裝安全零件而非更換新機，如當時進行招標而最終由非原廠保養商中標，或會衍生更多混亂進一步影響安全，因此與市建局的說法仍然存在爭議空間，與會根據上次常會議決，將以市建局此封回信，向對處理同類個案有豐富經驗的「陳俊華律師事務所」徵詢法律意見，待確定有繼續申訴的法理基礎後，始決定作進一步行動。
4.8	法團與管理公司稍後將會相約律師面談，法律諮詢預算費\$10,000。
4.9	現場有業主提出發起一眾業主聯簽署聯署信，希望「動之以情」，可配合法團「訴之以理」，雙管齊下向市建局施壓。法團表示官方機構有其既定程序，本苑不排除任何處理方向，但現階段先徵詢法律意見，確定現時本苑的「法律地位」後，再討論使用其他方法跟進。

<b>5.</b>	<b>跟進屋苑地底喉管維修工程進度</b>
5.1	助理工程主任匯報，A車場外圍食水喉滲漏需要更換，現已完工。由於工程進行期間發現水土流失情況嚴重，須加工回填水土流失的位置，有關工程現正進行中。至於更換消防喉及沖廁喉，於泥坑內鋪設喉管接駁消防喉至近小巴士站對面門口位置，至於後續接駁沖廁喉工程完成度已逾70%，並開始進行試水。整單工程預計於5月中完成，總估算工程費為\$480,680。
5.2	第16座發現食水喉爆裂需要更換，工程已經展開，預計5月中完成，總估算工程費為\$168,960。
5.3	第9座發現消防喉及沖廁喉有滲漏需要更換，並趁此機會將老舊的食水一併



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



	更換，總估算工程費為\$657,770，預計待 6 月於完成 5.1 及 5.2 工程後緊接開工。
5.4	第 13 座經聲納探測後發現有消防喉滲漏需要更換，對出公園內一段新喉將以明喉形式鋪設，至行人路前至閘掣一段則會鋪設暗喉，總估算工程費為\$325,100，預計待完成 5.3 工程後開工。期間承辦商會繼續檢查其餘兩條食及沖廁喉的狀況，如舊喉老化情況嚴重，則會趁此機會一併換新。
5.5	因 D 車場外圍行人路 (F/G 網球場對面) 行人路地陷，需挖掘地面再回填以鞏固路面，挖掘範圍約 2.7 米長 x 5.4 米闊 x 1 米深，工程費估算為\$86,680。
5.6	聲納探測發現第 26 座消防喉及食水喉有滲漏跡象，估算工程費\$536,920，此項工程包括更換消防喉、更換沖廁喉及閘掣連掣井，更換食水喉及閘掣連掣井。
5.7	採用聲納探測全苑地底喉漏水位置，因事前每座需安裝食水喉水壓錶，在食水喉水壓錶安裝後，始能進行聲納探測。預計探時間需 31 個工作天。關。有關安裝食水喉水壓錶招標工作已經完成，惟計劃因無逼切性而暫緩處理。
5.8	較早前 D 車場地下進行工程時發現有漏水情況，檢查後發現第 21 至 28 座外圍後山位置閘掣早已關排除漏水的可能。工程部指現計劃安排分階段式檢查第 15 座迴旋處至第 28 座對出一段馬路喉管，工程部及承辦商目前仍在密切監察中，暫未有施工時間表。
5.9	近日有需要集資座別的業戶查詢地底喉工程的原因及工程承辦商的由來。陳經理回覆屋苑大部份地底喉和閘掣均已使用逾 30 年，已達使用周期的極限，因此近期陸續出現爆裂屬正常損耗。事實上管理處早已發現存在地底喉滲漏情況，惟考慮到部份座別的財政情況，故對於一些未有維修逼切性的位置，一直密切監察，維修部由去年中開始在每月常會均有作匯報。惟及至最近部份位置情況進一步轉差，始啟動業戶集資進行維修。至於負責承辦商「中暉工程」早於去年初透過招標形式最終揀選承接本苑地底喉渠工程的「實量實度」合約承辦商，並一直免費提供聲納探測服務，協助搜尋及監察有滲漏的地底喉位置，有關選用「中暉工程」的招標及其後的服务紀錄，會議紀錄均有記載。
5.10	管理處將會整理一份補充文件，向集資業主解釋前因後果，以釋除公眾疑慮。

<b>6.</b>	<b>審議及通過各項待批採購及工程申請</b>
6.1	通過第 1 座 14 樓 C 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$31,496-\$41,806)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。 <i>*如因工期未能配合，則由次選承接，如此類推，所有棚石工程均按此準則。</i>
6.2	通過第 3 座 7 樓 D 室睡房外牆紙皮石維修工程 (預算\$10,327-\$11,202)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
6.3	通過第 20 座 15 樓 B 室主人房外牆紙皮石維修工程 (預算\$9,991-\$11,002)。承辦商棚首選「日峰」、石首選「盛譽」。
6.4	通過第 1、2、24、25 及 26 座購買更換正門及外圍 3M 防滑地氈 (創新



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



		/\$14,000)，是項工程共接獲以下 5 份報價： 1. 創新 (\$14,000)、2. 新世紀 (\$15,400)、3. 和豐行 (\$18,200)、 4. 聯合 (\$18,550)、5. 億萬達 (\$19,600) <i>*各座按面積分攤：1 及 2 座 (\$2,800)、24 座 (\$3,600)、25 及 26 座 (\$2,400)。</i>
6.5		通過更換全苑垃圾桶共 34 個 (淘寶浙江逸工貿/\$13,487.87)，是項工程共有 3 份淘寶報價： 1. 浙江逸工貿 (\$13,487.87)、2. 科恩德戶外家具 (\$13,759.85)、 3. 志辰工貿 (\$15,029.3) <i>*最終金額會以購買一刻的匯率計算</i>
6.6		通過 心形泳池更換實心本門單掩門連門框 (力行 / \$12,000)，入全苑帳，是項工程共接獲以下 3 份報價： 1. 力行 (\$12,000)、2. 三興 (\$13,000)、3. 勝記 (\$14,500)
6.7	a	通過第 6 座天台升降機房天花維修工程及人手搬運物料天台費用 (三興 /\$24,000 / 3 天工期) 是項工程共接獲以下 8 份報價： 1. 三興 (\$24,000 / 3 天)、2. 聯合 (\$34,600 / 6 天)、 3. 海龍 (\$56,000 / 7 天)、4. 萬麗 (\$79,888 / 7 天)、 5. 力行 (\$115,000 / 7 天)、6. 文氏 (\$128,700 / 7 天)、 7. 啟豐 (\$138,000 / 7 天)、8. 利祥 (\$180,800 / 7 天)、
	b	通過第 6 座天台升降機房天花維修搭棚工程 (日峰 / \$3,690) <i>*日峰為屋苑實量實度合約承辦商。</i>
	c	通過第 6 座天台升降機房天花維修工程，升降機原廠保養商須派專人於現場監工 (耀天 / 3 天 / \$14,400) <i>*a+b+c 總工程費\$42,090。</i>
6.8		通過第 1 至 28 及 A 至 D 車場 2022 年全苑消防年檢執修工程 (唯一 / \$447,010)，入全苑帳，是項工程共接獲以下 2 份報價： 1. 唯一 (\$447,010)、2. 瀚朝建築 (\$959,240)、 <i>*各座按明細項目分攤。</i>

7.	匯報全苑公眾位置驗窗招標進度	
7.1		第 1 至 6 座及 A 車場翻鬆窗戶工作已經完成，是次共聘用兩家合約承辦商代工，費用為「胡聰」\$33,600 (第 1 至 4 座) 及「聯合」\$35,200 (第 5、6 座及 A 車場)，總計\$68,800。
7.2		於驗窗前需先更換損壞梗窗及百葉窗，同樣需聘用合約代工，點算工數及損壞窗戶數目後，費用為「胡聰」\$33,600 (第 1 至 4 座) 及「聯合」\$39,600 (第 5、6 座及 A 車場)，總計\$73,200。 <i>*玻璃物料需另外購買。</i>
7.3		另 A 車場廁所約 20 隻鐵框氣窗發現各有未能上鎖、開不到或關不到等問題，基本上此類損耗難以執修，但不能將之封死需要更換，法團決定全數更換為鋁窗，款式盡量簡約，毋須依照原設計。
7.4		法團會上預先通過項目 7.2 代工費及採購玻璃物料之預算，完成後立即通知中標承辦商「李榮護」進行驗窗，之後才進行 7.3 項更換鋁窗工程，以加快進度。
7.5		由於全苑 3 個期數的驗窗需在 8 月底前全部完成，有委員擔心時間緊迫，助理工程主任表示已視察過第 3 期各座大廈，發現公共窗戶的整體狀況良好，極少需要執修；故稍會集加緊檢查第 2 期公共窗戶的情況，於下月常會提交



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



執修清單及預算。另管理處亦會與準備第 2、3 期的招標工作，兩期招標將會分開進行。

## 8. 各小組事務報告

### 8.1 財務小組

- a. 核數報告工作進度，2017 及 2018 年度的所有帳目文件已交「趙維漢會計師事務所」處理中，核數師本承諾可於 4 月完成，惟進度緩慢，最近更以諸多理由延後完成日期，管理公司表示已多次去信催促，但暫時未獲對方回應。法團對於「趙維漢」工作滯後表達不滿，指示管理處繼續催促其盡快完工。
- b. 保險個案 1：C 車場一車主因天花滴水損壞其車頂，較早前向屋苑索償已獲批，而因維修天花期間安排其暫泊的時租車位又發生滴水，弄污其車輛，故該車主再索償\$140 清潔費，因款額太低保險不會處理，法團同意賠償\$140。
- c. 保險個案 2：第 9 座一業主因撞壞車閘賠償維修費\$3,000，但事主表示財政上有困難，要求分 6 期繳付，委員聽取其家庭情況後，同意其提出的分期付款方案。
- d. 有關第 9、22 及 26 座集資維修地底喉，因 3 月 1 日常會時只通過了集資金額，其中第 22 及 26 座因全幢單位規格相同，故所有住戶分攤相同金額，惟第 9 座單位則有 3 款不同面積，而當時未有提及分攤的方法，故於今次會議補充：「第 9 座集資按單位業權份數分攤」。至於日後有不同呎數單位需進行集資時，一律按業權份數計算分攤金額。
- e. 管理處匯報發現有 5 數宗大型工程合共接近 100 萬元開支，入帳已落恒常支出，部份項目已支付經理人酬金，會計文員指可於 5 月入帳時轉撥回維修基金(包括經理人酬金回撥回屋苑)，主席指示在不影響帳目混亂的情況盡可能將有關個案轉撥回維修基金。

### 8.2 工程小組

- a. 第 9 至 10 座公園地面重鋪地磚工程已經完成。
- b. 第 7 至 9 座後山安裝防盜圍網工程已經完成。
- c. F/G 網球場及籃球場場地翻新工程，已於上周展開，現時承辦商正進行平整地面的打磨工作，預計 6 月底完工。場地配色方面，委員參考承辦商提供的示範圖片後，最終網球場選用場地藍色+場邊綠色的組合；至於籃球場則選用場地藍色+鎖匙圈區域橙紅色的組合。此外工程完工後會更換網球場兩個新球網及推積水用的水刮。
- d. 第 10、13 及 22 座因各有水泵噪音及上水問題，需要更換食水泵沖廁泵，其中第 13 座沖廁泵可於 5 月中返貨；第 10 及 22 座食水泵返貨間約 6 月中，貨到後便會立即安排安裝。
- e. D 車場出入加裝充電位工程，承辦商「胡聰」今日已進場展開駁電工程，惟供應商方面於充電器交貨期有所延誤，工程部將加緊跟進，待送貨後即可安裝，並由保安系統承辦商「安高」負責為其安裝搖控裝置。



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



f.	有關本苑申請「EV 充電易資助計劃」，環保署顧問將於 8 月 18 及 19 日派員到來複核申請文件及視察各充電車位設施及電掣房規格等。由於較早前的充電車問卷，有業戶表達希望可多些參與其中，故將會發通告通知業戶，屆時如有興趣，可以加入，一同跟進環保署顧問的工作。
g.	有關本苑停車場出入閘系統使用已超經 5 年，部份設施如讀卡器、升降感應等亦逐漸老舊，反應遲緩，故障亦時有發生，法團同意是時候開始探討更換新系統，以提高效率。陳經理補充，已向「華懋」車場部反映，日後更新系統時，取消各車場的八達通裝置，並獲對方初步同意。
h.	物聯網保安系統的鋪設工程，現尚餘 A、B、C 車場及第 22 至 27 座仍未完成，承辦商「安高」承諾加派人手趕工，期望在 5 月內完工，並展開測試。屆時保安室為配合物聯網新器材，亦會同步進行室內改裝工程，所需的長枱及櫃將向「淘寶」訂貨。
i.	有關無障礙通道居民意向問卷調查，接獲部份業關注顧問費及工程造價等問題。陳經理指數年前時任法團曾招標委託顧問公司做過一次評估及製作建議改建圖則，而是次問卷是以上述資料為基礎所擬定，因此坊間所指每座顧問費花費 60 萬元的說法並不真確。現時每座別的顧問費總數約為 10 萬元（入則費另計），並且是接工作進度按階段收費。至於工程規格因需向屋宇署入則，加上各座的本身設計及地勢位置不同，因此最終造價在各座別皆會有落差。管理處有見及此，稍後會將過往的紀錄，補充文件供各座業戶參考。至於第 7 至 9、11、27 及 28 座因已擁有相關設施(15 座不適用)，因此不在計劃之列。
j.	管理處接獲「中電」通知，需更換第 14 座掣房的變壓器，工程暫定 6 月 9 日上午 10 時至下午 3 時進行，需時 5 小時，期間第 14 及 15 座將暫停所有電力供應（包括升降機、廁水、食水及所有照明），管理處待施工日期確定後，會提早張貼通告通知受影響住戶。
<b>8.3 康樂及環境衛生小組</b>	
a.	「仁濟醫院」申請流動服務車到本苑，為社區長者提供免費醫療服務，暫定 6 月 3 及 8 日兩日進場，如反應佳，可安排更多日數，法團認為屋苑長者眾多，此服務令居民得益，故同意其申請。
b.	原定本周日（5 月 14 日）早上舉行的母親節活動，由於天文台已預早發出暴雨警告，為免屆時活動受天雨影響，管理處建議改期至 6 月 4 日或 11 日星期日舉行，主題方面亦由母親節改為「家庭同樂日」，原有的遊戲攤位及工作坊等都會保留，送出康乃馨番規花的環節，管理處建議改為於母親節當日在各大廈大堂派發，委員商議後決定留待「家庭同樂日」活動時派發。
c.	至於已印備的宣傳橫額及遊戲券等報廢需要重印，惟損失費用有限。委員同意上述方案，日期則選定為 6 月 4 日。現時活動已獲約 2 萬元贊助，預料已足夠整個活動的開支。
d.	管理處匯報有業戶反映鼠患問題，另投訴清潔工人使用升降機收集垃圾時有不當行為，法團了解詳情後，指示管理公司及清潔公司作出以下安排： <b>解決鼠患問題方案：</b>



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



	<ol style="list-style-type: none"> <li>將放置於大廈外圍的雜物清理；</li> <li>將餵飼流浪貓狗及野鳥的食物清理；</li> <li>確保所有660垃圾桶蓋保持關閉狀態；</li> <li>增購老鼠籠及捕鼠板；</li> <li>進行一次全苑消毒；</li> <li>管理處發通告勸喻業戶切勿在公眾地方餵飼流浪貓狗及野鳥，避免存留食物招致鼠患。</li> </ol>
	<b>解決清倒垃圾問題方案：</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>清潔工人工作時會盡量減低升降機的「按停」時間；</li> <li>禁止以雜物阻擋升降機運作；</li> <li>管理處發通告詳列各座清潔工人使用升降機時間，讓業戶知悉；</li> <li>清潔工使用升降機期間，業戶如有急切需要，可致電管理處求助，以作出適當安排。</li> </ol>
	<b>8.4 保安及交通小組</b>
a.	充電電位上月扣減電費開支後，錄得\$1,997.39利潤，較上月增加，而稍後新增的第5個 Universal 充電位完成安裝後將會投入服務。
b.	本月接獲2宗鎖車上訴，分別為車牌為 YH39xx 及 AH5xx，委員審視個案後不接受其上訴理據，決定不予退款。
c.	4月份鎖車數目僅17架，包括8架外來車及9架本苑車，共收到解鎖費\$5,540。
d.	第12座有業戶指於門前閉路電視拍到鄰居無故拍打樓層防煙門及發出聲響，要求管理處向涉事居民發警告信。管理處審視片段後，因片段中沒有明確時間日期，加上影像斷續並不連貫，故回覆投訴人不會發出警告信，但會發出提醒業戶注意公共地方行為的通告，投訴人其後自行報警，惟因管理處無法確認防煙門的花痕損屬申中人士所破壞，故決定不追究，因此警方亦無法跟進，事後管理處已在該位置加裝一支 CCTV 鏡頭。

<b>9.</b>	<b>其他事項</b>
9.1	屋苑於2020年開始購買法團委員保險，以保障法團委員因處理屋苑事務而引發之個人法律訴訟風險，保額1,000萬。此份保險承保期即將屆滿，根據條款可以舊價\$26,026續保，管理處建議續保，獲委員通過。
9.2	陳經理報告最近接連有兩位物業主任辭職，需要重新招聘以補空缺，管理處人手短期內或出緊張，離職主任的工作將暫由其他主任分擔。
9.3	政府將於今年8月起實施從業員發牌制度，而以豪景花園的規模，需要至少2個1級牌照及4個2級牌照的員工，始能符合法例最低要求，否則便不能再營運物業管理的服務。現時管理處員工當中，仍需多兩個2級牌照員工始能達標。而根據物業監管局的数据，現時已獲發牌的從業員遠低於市場所需，其中發出的2級牌照又比1級牌照更少。因此估計未來市場上已持牌者將會非常渴市。
9.4	陳經理補充，要滿足物監局要求，需透過直接聘請已持牌員工，又或現有員工透過進修以考取牌照，但無論如何在整個行業的搶人潮，以及了解最新物業管理行業的薪酬福利作對比，薪金上調乃必然趨勢，加上豪景花園



# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



		位置偏遠，薪酬水平又落後於同區其他樓盤。雖說法例實施後預計仍有一段寬限期，但長遠而言必需正視問題。如建議法團考慮提高薪入職持牌員工及調升現職員工的薪酬，否則不但聘請新人更加困難，現有員工獲發牌後有可能會選擇轉職。
9.5		法團表示備悉此事，並會繼續關注人力市場上的走向及適時作出檢討。
9.6		有 5 座低層業戶口頭投訴有人經常在樓下空地的長椅吸煙及大聲談話，對其構成滋擾，要求管理處將長椅移往其他位置，但對方不願書面投訴。委員表示管理處可貼出勸喻通告，又或業戶當發現有人吸煙時可立即通知管理處。至於移位問題可以研究，但業戶必需正式具名書面申訴，法團才會處理。
9.7		接獲第 26 座業戶來信查詢有關要求法團協助處理花槽圍欄僭建物事宜，法團指該業戶過往亦就曾同一問題來信，而法團已多次回應，並於 2022 年 5 月作最終書面回覆，重申法團不會介入或協助處理業戶私人單位內的違例問題的立場，至於今次來信內容與論點與過往大致相同，故法團對此事的取態亦不會改變。
9.8		一名抹車服務提供者，屢屢違反車場規則（包括未有配合保安要求提供資料及申領工作許可證），持續出現為爭生意多番滋擾車場業戶，並與車場保安發生衝突，每次均需報警處理。委員認為此人不斷為屋苑製造麻煩，指示管理處加強監察其行為，如發現違規需嚴肅處理。管理處表示由於現時夜更車場保安未能應付此人，主席指可考慮向其他保安公司另聘一名有處理類似個案經驗的專責保安作重點打擊，另重新要求車主必需申報受僱洗車人士資料。
9.10		交通顧問招標，前後招標 4 次（2 次登報及 2 次電郵邀標），但至今仍只接獲 1 間公司「雅斯」回標，主席指示管理處再做一次登報及電郵邀標，如仍無新入標公司，則會在下一常會通過聘用「雅斯」。
9.11		接 4 月份常務會議有業主報稱將有逾百居民到場參與，致會議臨時改往遊樂會進行，並預留兩個活動室及設置有關座位及音響設備，結果到場者不足 1/3，法團有感浪費資源，決定將 2022 年 9 月第 10 屆第 1 次常會通過的會議規程，就業戶參與會議部份作出以下修訂，包括：
	1.	場地所限，有意親身出席旁聽的業戶須於 3 個工作天前登記；以便安排；
	2.	因需要身份核實，不接受代他人報名；
	3.	報名旁聽者，需事先說明參與那一項議程。（由於議程內容有可能涉及個人資料、未通過而需保密的事項、又或申請人與該議題存在利益衝突，又或事後有誤傳消息起公眾誤會等，故法團有權按情況決批准或拒絕；）
	4.	基於同樣的保密理由，將不再接受業戶透過 Zoom 軟件旁聽常務會議；
	5.	為免擾亂會議進行，旁聽業戶不得參與討論，如有投訴及意見反映，需於會前知會法團，以安排發言時間。 <i>*附件 1</i>
9.12		消費者委員會最近於媒體發表的一篇有關物業管理行業的報告，當中提出不少業內存在的問題，與及提供一些建議。陳經理認為全港屋苑物業眾多，運作情況各有不同，而報告內容有部份不屬豪景花園的情況，不足以反映真實情況，本苑居民閱後容易產生疑惑及誤解。因此在特別就這份報告撰寫一份附件，根據豪景花園的現況，就其提出的問題及建議，逐點作





出解說及回應，供業戶參閱。

\*附件2

10. 下次開會日期

2023年6月7日(星期三)

頁 | 9

會議結束時間：凌晨零時35分

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團  
主席 曾兆華  
2023年5月31日



## 第 10 屆管理委員會第 08 次常務會議紀錄附件 1

### 法團常務會議規則 (2023 年 5 月版)

為確保豪景花園業主立案法團管理委員會(下稱“管理委員會”)常務會議過程順利及避免受到不必要的滋擾而阻礙會議的進行,管理委員會通過及定下以下規則:

01.	在不影響《建築物管理條例》(第 344 章)情況下訂立以下規則,如有抵觸則按《建築物管理條例》(第 344 章)。
02.	管理委員會常務會議每次會議時間上限為 3 小時,若因議程太多,管理委員會主席或會議主持人可按情況決定延長會議,但上限為 1 小時。如延長會議後仍未能完成會議,則擇日安排延會。
03.	各委員欲提出動議,須於會議舉行的 7 個工作天前通知管理委員會主席或法團秘書,以便列入議程。
04.	動議提交討論與否,以及各議程的先後次序由管理委員會主席及法團秘書決定及安排,其安排為最終決定。而各議程次序的安排原則以其動議內容及各議程的重要性為準。
05.	業主欲提出動議或提出討論的事項,須於會議舉行的 7 個工作天前以書面通知法團秘書。
06.	在特殊或緊急情況下,管理委員會主席及法團秘書亦有權就居民關注的事項,直接列入議程。
07.	經管理委員會合法作出決議之事項,除非超過半數委員同意,委員不得議決後在 6 個月內就該議題再行提出討論。
08.	任何委員在會議上作出的聲明與提問,不得與委員的職務有所抵觸,而其發言及提問亦只可針對有關的議程。
09.	任何委員在會議上作出的聲明與提問,不得與委員的職務有所抵觸,而其發言及提問亦只可針對有關的議程。
10.	在特殊情況下,管理委員會主席或會議主持有權終止提問的業主發言。
11.	管理委員會主席或會議主持可以就日常會議議程分配委員或其他與會者的提問及發言時間。
12.	管理委員會主席或會議主持如認為某委員或其他人士行為不檢,影響會議秩序,妨礙會議正常進行,經警告無效,可勒令其立即離場。
13.	任何人如欲出席會議旁聽,均須要核實身份,並不設為他人代為報名旁聽會議。
14.	任何人在報名旁聽時,均需要指明參與該次常會議程內的項目,並由法團批核。
15.	本苑業主或居民如欲出席會議旁聽,必須要在會議舉行的 3 個淨工作日前登記。
16.	非本苑業主或居民的公眾人士如欲出席會議旁聽,必須要在會議舉行的 4 個淨工作日前書面向法團管理委員會秘書處作出申請,並經過半數委員會委員同意及批准。公眾人士需持有法團批准出席信件方可出席會議旁聽,否則委員會可勒令其立即離開會場。如人數過多,管理委員會擁有列席人數的最終決定權。
17.	因會議討論或涉及個人資料/其他敏感事項,部份議程可能要求旁聽人士避席。
18.	為免影響會議流程,旁聽人士不設參與討論,如業主有意參與討論,應先書面向法團提出以作安排。
19.	有關使用 ZOOM 會議軟件:謹提供委員及管理公司內務溝通使用,不對外開放。(座談會/公眾會議除外)
20.	任何人在未得管理委員會主席或會議主持同意下,不得錄音錄影、拍攝或進行直播。





# 豪景花園業主立案法團

The Incorporated Owners of Hongkong Garden

Tel : (852) 2491 7234

Fax : (852) 2491 6592

Email : info.hkgarden@yahoo.com

Web Site : www.hkgarden.hk



## 附件 2

### 豪景花園管理公司回應消費者委員會 物管行業發表研究報告內的問題及建議

消費者委員會於 2023 年 5 月 4 日發表的《完善私人住宅物業管理費研究報告》，倡業界增加透明度、溝通、參與及良好管治加強保障消費權益。

參考網址：<https://www.consumer.org.hk/tc/press-release/p-property-management-fee>

以下為豪景花園管理有限公司就本苑現時運作之實況，對於研究報告提出問題（Q）及建議（S）所作之回應（R）：

#### 1. 回應消費會報告 - 「問題部份」

<b>Q1.</b>	<b>業權份數的分配基礎缺乏透明度</b>
<b>R.</b>	豪景花園大廈公契（DMC）已清楚列明所有單一物業所佔之不可分割業權份數，而大廈公契早於 2011 年法團網站設立後已上載供公眾參閱。（ <a href="http://www.hkgarden.hk">www.hkgarden.hk</a> ） 另管理處近年舉辦的座別財務座談會（每次座談會平均超過 1.5 小時）亦有說明公契與業主關係，座別與公眾地方的關係，各業戶根據公契及攤分基礎，管理費水平釐定的準則等資訊。
<b>Q2.</b>	<b>難以獲得全體業主同意修改公契中的不公平條款</b>
<b>R.</b>	更改公契條款涉及法律問題，現成屋苑已落成及入伙，已有業主及其他持份者正在根據公契執行其權利及義務，涉及一系列時效等法律問題，須由消委員與政府商討有關法例及政策，現不作評論。
<b>Q3.</b>	<b>發展商或大業主或管理員會委員對物業管理事宜的潛在影響</b>
<b>R.</b>	隨着全部住宅物業及大部份車位已經賣出，發展商「華懋」現時僅餘 94 個車位及一個單一全資權有的商場業權，僅佔總業權份數的 0.29%（154/51799），至於商場雖仍由「華懋」全資擁有，但財政屬獨立運作，與住宅部份無關，故出現發展商或大業主左右屋苑重要決策的情況並不存在。 本苑於 2001 年 3 月成立業主立案法團，根據法例為法人團體，而管理委員會是由業主大會選舉所產生，為本苑的日常運作作出決策。

<b>Q4.</b>	<b>物管公司的財務風險和服務表現不佳等服務質素問題</b>
<b>R.</b>	<p>有關管理公司的財務工作：豪景花園業主立案法團自 2009 年起通過業主大會議決，將全權管理及主導屋苑財政，管理公司角色謹為執行人，而法團其後建立一系列的財務管理系統包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2010 年左右聘用「德勤」會計師，為屋苑度身定訂造「德勤財務系統」，制定所有招標/採購/審批/及簽批的流程；</li> <li>法團每月均會公佈財務報表，另業主亦可向法團申請查閱帳目；</li> <li>法團每月會均會召開常務會議，審批及通過大廈的行政、工程及財務運作，而所跟進的項目都會記載會議記錄內。</li> </ol> <p>有關服務質素問題，每次法團常務會議均有就涉及屋苑管理、保安、清潔、維修、園藝、各外判承辦商服務及行政的議題作出討論及跟進，並向管理公司發出工作指示。客戶如對服務有投訴或意見，可透過書面、電話及電郵等渠道向管理處反映及要求跟進。另外管理公司亦有進行年度客戶服務調查，以進一步了解客戶所需。</p>

<b>Q5.</b>	<b>業主不積極參與物業管理事宜 業主組織／法團、物管公司與業主之間溝通不足</b>
<b>R.</b>	<p>法團及管理公司自 2021 年開始，為提高屋苑運作透明度、財政透明度及公民意識，法團每年為各座舉辦財務座談會，2021 年舉行了 18 場座談會、2022 年舉行共 20 場座談會。惟出席率一直偏低，平均出席率僅約 2%)。雖然如此，法團及管理公司仍會繼續舉辦座談會，亦會就特別事項舉行居民交流會，繼續保持運作透明，對業主開誠布公。</p> <p>法團每月的常務會議，均會於 7 日前預先公布審議事項，歡迎任何有興趣的業主列席旁聽（因場地所限及保密問題，業主參與需事先申請及遵守會議守則），故並無「閉門會議」情況。每次會議的文字紀錄完成後均會張貼在各座大堂，並會上載至法團網站 (<a href="http://www.hkgarden.hk">www.hkgarden.hk</a>)，供公眾參閱。</p> <p>豪景花園的網站運作達 20 多年：<a href="http://www.hkgarden.hk">www.hkgarden.hk</a>)，網站載有大廈公契、財務報表、法團會議記錄、業主大會記錄等資訊；上述的財務及會議文件除了按建築物管理條例於大廈當眼處張貼外，我們一向比法例要求做得更多：將相關文件上載在此網站，供各業主隨時查閱。</p>

<b>Q6.</b>	<b>管理費特別是維修成本大幅上漲</b>
<b>R.</b>	<p>事實上，維修市場成本如消委會所言，正不斷上調，包括「通貨膨脹」（100%）、「最低工資上漲」（72.4%）和「樓宇維修保養」（31.6%）。豪景花園最早的一期於 1986 年落成(37 年樓齡)，日常維修包含主要舊式樓宇之中出現的恆常維修 3 大項目：1.外牆搭棚、2.外牆三合土維修及 3.地底水管維修。</p> <p>而本苑在 2017 年起以「實量實度」方式進行年度招標，以鎖定供水管直徑及距離單價、開挖回填地面價格，以控制維修成本。</p> <p>所有維修基金支出的項目，管理公司不收 4%經理人酬金。</p> <p>本苑於 2004 年開始已設立「特別基金」（即：維修基金），以支付公共地方的翻新、改善和維修等的非恆常開支及其他相關費用，但由於管理費長期處於較低水平，故當大廈收支出現赤字時，即需動用維修基金解困，結果令維修基金一直難以發揮應有的儲蓄功能。</p>

## 2. 回應消費會報告 - 「建議部份」

<b>S1.</b>	<b>提高業主分攤物業管理費的透明度</b>
<b>R.</b>	管理費攤分建基於大廈公契，豪景每年都舉辦座談會向業主交流訊息，以便新遷入業戶及舊有業主了解屋苑最新情況。
<b>S2.</b>	<b>提供最新物業管理信息 以增進公眾對該行業的瞭解和知識</b>
<b>R.</b>	本苑設有 1)whatsapp 廣播訊息；2)法團網站及法團通訊電郵；3)管理處客戶服務熱線(電話：2491-7234)；4)大堂通告板，四項主要與業主溝通互動的渠道，惟近年發現個別業主自行開設不同主題的社交群組或關注組，偶然會發布不實或誤導的資訊，由於受眾大多未有主動向管理處查詢以作核實，容易製造錯誤的輿論，令管理公司及業戶之間引發不少誤會，因此，管理公司建議如業戶遇有疑問應先向管理處查詢。
<b>S3.</b>	<b>以公平為原則，通過允許在大多數業主同意的情況下修改公契條款</b>
<b>R.</b>	接「回應消費會報告-問題部份」的內容： 更改公契條款涉及法律問題，現成屋苑已落成及入伙，已有業主及其他持份者正在根據公契執行其權利及義務，涉及一系列時效等法律問題，須由消委員與政府商討有關法例及政策，現不作評論。
<b>S4.</b>	<b>避免因過度參與物業管理決策而產生利益衝突</b>
<b>R.</b>	須由消委員與政府商討有關法例及政策，現不作評論。
<b>S5.</b>	<b>以新科技和智慧解決方案提高物業管理服務的效率</b>
<b>R.</b>	服務方面，本苑有 whatsapp 廣播訊息及法團網站；閉路電視系統已採用碼錄影系統；預計 2023 年 6 月引入物聯網系統，以穩定屋苑硬件運作的效率及服務質素。 行政方面：現已引進 NAS 數碼資料庫儲存資料；管理公司現有 ISO、KPI、另外正研究引入 SAMEX 數碼綜合管理系統（由發展商引入），以數碼化運作，提高工作效率。
<b>S6.</b>	<b>通過更有效的溝通促進業主積極參與物業管理活動</b>
<b>R.</b>	可參考及研究將消委會指引中的「業主資料包」加入本苑法團網站內（迎新/舊業主也通用）。
<b>S7.</b>	<b>促進早日成立業主立案法團或業主聯手解決物業管理問題</b>
<b>R.</b>	本苑業主立案法團早已成立，每月有管理委員會常務會議，按法例要求每 12 至 15 個月舉行一次業主大會。
<b>S8.</b>	<b>為達至建築物的可持續性 - 特別基金要有合理充足儲備以支付預期維修及保養開支</b>
<b>R.</b>	豪景花園業主立案法團於自第 2 屆（2004 年）已設立「維修基金」機制，定下每月以開支 11%作為儲蓄指標。但因為管理費水平一直偏低：當個別座別的日常開支出現赤字時，就要由「維修基金」補貼日常支出，因此帳面上雖有「維修基金」，但其儲蓄功能受到嚴重限制，有時更要倒貼。現正在每年的財務座談會分享實際情況，另外管理公司建議每年財政預算不會再出現「0%」加幅，以令大廈儲備情況重回正軌。

### 3. 回應消費會報告 - 「結論」

1.	雖然管理公司與發展商為子母公司關係，但接物業管理發牌制等因素，已分拆為獨立物業服務公司運作，而屋苑管理及運作，包括財務管理亦是由法團主導，管理公司乃是以「管家」角色存在。
2.	豪景花園已成立業主立案法團，由法團主導屋苑運作，遇有業主大會表決事項，發展商仍以個別業主身份按公契賦予的權利表態參與，而隨著發展商持有一手單位及車位大部份已出售，不能阻礙業主大會的決定，不存在「大業主」左右業主大會大局的情況。
3.	理財方面：自 2009 年法團業主大會議決財務收歸法團自行管理，由法團及業主自行理財，而法團隨後訂立的財務管理系統已運作十多年，持之有效。



日期：2023 年 6 月