



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

2019 年豪景花園周年業主大會 暨第 9 屆管理委員會改選會議紀錄

會議日期：2019 年 12 月 14 日（星期六）
時 間：下午 3 時（2 時 30 分業主登記進場）
地 點：F、G 網球場（心形泳池側）

大會主持	楊冠益先生（主席）、區大明先生（物業經理）、陳浩銘先生（助理物業經理）
出席嘉賓	伍慧貞女士（荃灣民政事務處社區幹事）、伍顯龍先生（荃灣區區議員）

會議流程

1.	簡述大會法定人數及宣布會議開始 豪景花園業主大會的合法人數須為全體業主的 10%，全苑合共 2,830 個住宅單位、同數目車位及由單一大業主（華懋集團）擁有的商場及部份車位，部份業主擁有超過一個物業，故全苑業主總數為 3,945 名，業權份數 51,799 份，法定人數因此為 395 人。 由於需等待足夠數目業主參與，大會延遲約 45 分鐘才能正式開始。等候期間有業主反映今次大會於周末下午召開，有別過往安排在閒日晚上舉行的慣例，或對業主出席做成不便，影響出席率及開始時間。區經理表示今次會議選擇在周末下午舉行都是回應部份業主意見，希望日間舉行會議，有足夠時討論事項，避免過往多次夜間舉行會議出現討論內容過多致深夜噪音打擾鄰近居民。相信將來會議，新一屆法團會平衡各種情況加以關注。
2.	宣布會議開始 區大明經理於下午 3 時 42 分發言，感謝各業主出席大會，報告根據現場統計，出席業主及獲委托表人數達 400 人，出席率為 10.14%，已超法定所需的 10%，會議具法定效力。另又聲明由於是次會議主題是第 9 屆管理委員會改選，選舉及點票須時，因時間關係，所有非關議程事項將不列入討論事項中，業主若有訴求或意見想表達，可於會後再提出。隨即宣布會議開始。
3.	第 8 屆管理委員會工作報告 楊冠益主席首先鳴謝抽空出席是次業主大會的業主，隨後讀出管理委員會工作報告，就其任期內屋苑各範疇事務作出總結及匯報（詳情參閱工作報告附件）。主席

	感亦感謝第 8 屆全體委員的努力和付出，與及街坊對法團工作的支持，最後期待新一屆法團能繼續服務居民，為豪景帶來更新氣象。
4.	省覽 2013 及 2014 年度管理公司營運帳目及 2013 及 2014 年業主立案法團帳目核數報告
	相關資料於資料區張貼，供業主省覽。

5.	議決 (1) 選聘 2016 至 2018 年度屋苑帳目核數師																
	<p>區大明經理匯報，於 2019 年 11 月 20 日在香港會計師公會隨機抽樣 20 間供服務報價，當中包括曾回覆報價的核數師，服務內容為審核 2016、2017 及 2018 年度共 3 年的豪景花園管理有限公司及豪景花園業主立案法團帳目 2019 年 12 月 4 日截止報價，共接獲 3 家公司回覆（其中「趙維漢會計師事務所」為本苑提供 2012 至 2015 年度的核數服務）。投票結果如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>承辦商</th> <th>報價</th> <th>得票的業權份數</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>✓ A. 趙維漢會計師事務所</td> <td>\$84,900</td> <td>7,188</td> <td>97.78%</td> </tr> <tr> <td>B. 卓越會計師事務所</td> <td>\$95,400</td> <td>153</td> <td>2.08%</td> </tr> <tr> <td>C. 灝龍會計師事務所</td> <td>\$525,000</td> <td>10</td> <td>0.14%</td> </tr> </tbody> </table> <p>有效票業權份數：7,351、有效票：168、廢票：0</p> <p>議決 (1) 結果：選聘「趙維漢會計師事務所有限公司」為本苑 2016 至 2018 年度屋苑帳目核數師。</p>	承辦商	報價	得票的業權份數	比率	✓ A. 趙維漢會計師事務所	\$84,900	7,188	97.78%	B. 卓越會計師事務所	\$95,400	153	2.08%	C. 灝龍會計師事務所	\$525,000	10	0.14%
承辦商	報價	得票的業權份數	比率														
✓ A. 趙維漢會計師事務所	\$84,900	7,188	97.78%														
B. 卓越會計師事務所	\$95,400	153	2.08%														
C. 灝龍會計師事務所	\$525,000	10	0.14%														

6.	議決 (2) 通過第 7 至 14 座、16 至 28 座進行優化升降機安全項目									
	<p>區大明經理在投票前，再為今次升降機進行安全設備優化作出補充：</p> <p>a. 這項工程除了是配合機電署指引，最重要是保障業戶及使用者的安全；</p> <p>b. 今次是按 8 月份所發出的問卷結果業戶主流意向選擇方案；全部 42 部升降機中，除第 26 座 1 號機因過半業主選擇換新機而需另行招標外，其餘 41 部皆選擇機電署指引中的基本優化方案；有關第 26 座更換 1 號機事宜，將另行與該座業主商討；</p> <p>c. 第 1 至 6 座因機房面積問題並不包括在今次計劃內，但礙於屋苑為單一公契，故呼籲第 1 至 6 座的業主亦能投下支持票。至於升降機製造商「日立」的檢查報告及專業建議已經完成，貼在會場資料區；</p> <p>d. 有關第 1 至 6 座升降機事宜，稍後將再安排跟進；</p> <p>e. 現時屋苑入表市建局「優化升降機資助計劃」的申請正在處理中；</p> <p>f. 已獲兩家原廠保養承辦商承諾將做價鎖定在 2019 年 3 月 29 日前的報價。</p> <p>投票結果如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>得票的業權份數</th> <th>比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>✓ 贊成</td> <td>7,118</td> <td>98.82%</td> </tr> <tr> <td>反對</td> <td>85</td> <td>1.18%</td> </tr> </tbody> </table> <p>有效票業權份數：7,203、有效票：105、廢票：0</p> <p>議決 (2) 結果：通過第 7 至 14 座、16 至 28 座進行優化升降機安全項目。(各座工程選項及報價見附表)</p>		得票的業權份數	比率	✓ 贊成	7,118	98.82%	反對	85	1.18%
	得票的業權份數	比率								
✓ 贊成	7,118	98.82%								
反對	85	1.18%								

7.	簡述豪景花園業主立案法團管理委員會委員的選舉方式
	<p>助理經物業理陳浩銘簡介是次業主立案法團的選舉方式與流程：</p> <p>a. 根據建築物管理條例，豪景花園業主立案法團組成的最低法定人數為 9 人；</p> <p>b. 會前共接到 5 位業主報名參選，未及最低法定人數 9 人的要求，之後再多 7 名業主即場報名；最終參選人數為 12 人</p> <p>c. 先進行議決 (3)，確定新一屆法團的組成人數；</p> <p>d. 各候選人各有 1 分鐘的自我介紹時間；</p> <p>e. 進入議決 (4)，根據議決 (3) 法團組成人數的結果進行選舉，與組成人數相等而得票最多的候選人當選第 9 屆管委會成員。</p> <p>f. 進入議決 (5)，選出第 9 屆管理委員會主席、秘書及司庫各 1 名，主席必需為委員及業主身份，其他人士可競逐秘書及司庫，但如當選亦不會成為委員。</p>

8.	議決 (3) 議決豪景花園業主立案法團第 9 屆管理委員會的人數組成												
	<p>現場有業主先後動議，第 9 屆法團組成為 A.9 人、B.12 人及 C.10 人。</p> <p>投票結果如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">選項</th> <th style="text-align: center;">得票的業權份數</th> <th style="text-align: center;">比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">A. 9 人</td> <td style="text-align: center;">357</td> <td style="text-align: center;">5.07%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ B. 12 人</td> <td style="text-align: center;">6,125</td> <td style="text-align: center;">87.00%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">C.10 人</td> <td style="text-align: center;">538</td> <td style="text-align: center;">7.93%</td> </tr> </tbody> </table> <p>有效票業權份數：7,040、有效票：154、廢票：1</p> <p>議決 (3) 結果：豪景花園業主立案法團第 9 屆管理委員會的人數組成為 12 人。</p> <p>列席的民政事務處社區幹事伍慧貞女士補充：由於第 9 屆法團最終組成人數為雙數 (12 人)，日後議決事項時，如出現正反各 6 票的情況，則主席可多投決定性一票。</p>	選項	得票的業權份數	比率	A. 9 人	357	5.07%	✓ B. 12 人	6,125	87.00%	C.10 人	538	7.93%
選項	得票的業權份數	比率											
A. 9 人	357	5.07%											
✓ B. 12 人	6,125	87.00%											
C.10 人	538	7.93%											

9.	候選人自我介紹 (每人 1 分鐘)
-----------	--------------------------

10.	議決 (4) 選出第 9 屆管理委員會委會																																							
	<p>候選人經編排號碼後名單如下：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">編號</th> <th style="text-align: center;">參選人</th> <th style="text-align: center;">座數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 01</td> <td style="text-align: center;">劉瀚群先生</td> <td style="text-align: center;">商場</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 02</td> <td style="text-align: center;">曾兆華先生</td> <td style="text-align: center;">第 2 座</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 03</td> <td style="text-align: center;">黃楊慕蓮女士</td> <td style="text-align: center;">第 24 座</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 04</td> <td style="text-align: center;">劉浩良先生</td> <td style="text-align: center;">第 24 座</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 05</td> <td style="text-align: center;">凌文娟女士</td> <td style="text-align: center;">第 19 座</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 06</td> <td style="text-align: center;">羅碧云女士</td> <td style="text-align: center;">第 28 座</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 07</td> <td style="text-align: center;">李顯爵先生</td> <td style="text-align: center;">第 2 座</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 08</td> <td style="text-align: center;">梁國強先生</td> <td style="text-align: center;">第 11 座</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 09</td> <td style="text-align: center;">梁志輝先生</td> <td style="text-align: center;">第 1 座</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 10</td> <td style="text-align: center;">劉啟文先生</td> <td style="text-align: center;">第 14 座</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 11</td> <td style="text-align: center;">李家雄先生</td> <td style="text-align: center;">第 2 座</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">✓ 12</td> <td style="text-align: center;">陳兆鴻先生</td> <td style="text-align: center;">第 18 座</td> </tr> </tbody> </table>	編號	參選人	座數	✓ 01	劉瀚群先生	商場	✓ 02	曾兆華先生	第 2 座	✓ 03	黃楊慕蓮女士	第 24 座	✓ 04	劉浩良先生	第 24 座	✓ 05	凌文娟女士	第 19 座	✓ 06	羅碧云女士	第 28 座	✓ 07	李顯爵先生	第 2 座	✓ 08	梁國強先生	第 11 座	✓ 09	梁志輝先生	第 1 座	✓ 10	劉啟文先生	第 14 座	✓ 11	李家雄先生	第 2 座	✓ 12	陳兆鴻先生	第 18 座
編號	參選人	座數																																						
✓ 01	劉瀚群先生	商場																																						
✓ 02	曾兆華先生	第 2 座																																						
✓ 03	黃楊慕蓮女士	第 24 座																																						
✓ 04	劉浩良先生	第 24 座																																						
✓ 05	凌文娟女士	第 19 座																																						
✓ 06	羅碧云女士	第 28 座																																						
✓ 07	李顯爵先生	第 2 座																																						
✓ 08	梁國強先生	第 11 座																																						
✓ 09	梁志輝先生	第 1 座																																						
✓ 10	劉啟文先生	第 14 座																																						
✓ 11	李家雄先生	第 2 座																																						
✓ 12	陳兆鴻先生	第 18 座																																						

議決(4)結果：各候選人自我介紹後，由於參與人剛好為12位，因此在毋須投票下，全部12位參選人自動當選豪景花園業主立案法團第9屆管理委員會委員。

頁 | 4

11. 議決(5)選出第9屆管理委員會主席、秘書及司庫各1名

12位委員中，2號曾兆華先生及3號黃楊慕蓮女士報名參選主席，投票結果如下：

候選人	得票的業權份數	比率
✓ ② 曾兆華先生	4,573	63.54%
③ 黃楊慕蓮女士	2,624	36.46%

有效票業權份數：7,197、有效票：156、廢票：3

劉啟文先生自動當選秘書。

劉浩良先生自動當選司庫。

議決(5)結果：

曾兆華先生出任豪景花園第9屆業主立案法團主席、

劉啟文先生出任豪景花園第9屆業主立案法團秘書、

劉浩良先生出任豪景花園第9屆業主立案法團司庫。

12. 會議於 6:05pm 宣布結束

記錄：劉健明



豪景花園業主立案法團
主席楊冠益

27 DEC 2019



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

重要文件

檔案編號：2019-1214-AGM

第 8 屆管理委員會工作報告

各位豪景業主、各位街坊：

時間飛逝，第 8 屆管理委員會的任期即將結束，在過去一屆，多謝大家對法團的支持，令我和我團隊得以逐步落實我們競選時的承諾和初心，一方面優化和改善屋苑環境設施，另一方面亦緊守審慎理財的原則，讓豪景花園在財政穩健、改革創新下，不斷增值和進步，對此我們深表謝意。

2020 年，對我們屋苑甚至整個香港都會是充滿挑戰的一年，深信豪景花園和豪景人必定能夠克服難關，期盼新選出的一屆法團繼續以屋苑整體利益為首要前提守護家園，將繼續令豪景成為大家的美好家園。以下我向大家匯報法團在過去 3 年多的工作點滴：

A. 財務事項

1. 應使則使 財政透明

2019 年我們在沒有增加管理費的情況下，仍然努力去開源節流，保持屋苑整體財政健康，屋苑今年 10 月 31 日的總結餘為 \$75,269,291.30。(詳見下面列表)

帳戶	銀行	戶口種類	結餘
管理公司	滙豐銀行	支票戶口	\$8,837,909.70
管理公司	富邦銀行	支票戶口	\$16,865,215.39
法團	DBS 星展銀行	定期戶口	\$17,246,514.59
法團	交通銀行	定期戶口	\$25,663,907.13
法團	中國銀行	定期戶口	\$5,087,088.99
法團	中國銀行	儲蓄戶口	\$1,508,228.19
法團	中國銀行	支票戶口	\$60,427.31
總計			\$75,269,291.30

2. 8/2012 - 6/2016 需重新入帳

前屆法團由 2012 年 9 月起外判會計服務，及後又未有適時進行核數工作，令以下問題持續多年未能及早解決，以致 2012 年 9 月至 2016 年 6 月帳目需要重做：

- a. 未能提供總帳 (Ledger)、日記帳(Journal) 及 記帳憑證 (Voucher)；
- b. 期間多次轉換會計公司，而不同公司處理帳目手法不一，引致帳目出錯；
- c. 未有與管理費系統資料核對；
- d. 部份資產債項沒有列明細表，如公共事業按金 (Utility Deposit)、管理費及裝修按金 (Management Fee & Decoration Deposit)、應收未收 (A/C Receivable)。

為此，現法團於 2016 年及 2017 年自行聘請會計主任及會計文員，除處理當前會計帳目，同時重入 2012 年 9 月至 2016 年 6 月期間帳目交付審核。2016 年 7 月起之帳目清晰易明，每月財務報告亦可保持於 3 個月內張貼。經歷三年的努力，2012 年至 2014 年重入之帳目亦已完成核數，工作進度尚算理想，希望明年內可完成重入 2015 年至 2016 年的帳目及進行核數。

同時其間就屋苑公共位置以基金支付之工程費用，當時會計服務公司、管理公司及法團，均沒有提出公契註冊業主需分攤任何費用；“Tsing Lung”其實需要承擔 3% (2012 年至 2014 年金額約為 \$21 萬)，暫入應收未收帳。有待 2016 年核數完成後，齊集全部資料方可與“Tsing Lung”繼續商討繳付有關費用。

3. 核數工作

帳目核數	完成日期	業主大會省覽
管理公司帳 2012	4/2017	10/2017
法團帳 2012	8/2018	1/2019
管理公司帳 2013	6/2019	12/2019 (準備中)
法團帳 2013	11/2019	12/2019 (準備中)
管理公司帳 2014	11/2019	12/2019 (準備中)
法團帳 2014	12/2019	12/2019 (準備中)

重入之前帳目交核數師工作艱鉅費時，2015 至 2016 年核數尚待完成，原因如下：

- a. 會計部至 2018 年才開始招聘得足夠人手開展追補過往工作；
- b. 2012 至 2016 年 6 月期間部份資料不全 (尤其法團帳目資料由已離職幹事處理)，不易尋找；
- c. 重入的結果與會計服務公司發出的財務收支報告的不同，並且在缺乏 2012 至 2014 年總帳的情況下，會計主任需花大量時間推敲尋找差異的原因，處理錯誤的帳目實比完全重新入帳更加困難。

4.	建立追討管理費系統 大幅減低欠款增加現金流										
	<p>a. 對比 2017 年 6 月至 2019 年 6 月的數據，管理費欠款減少高達 100 萬以上。(詳見下面列表)。</p> <table border="1" data-bbox="300 371 1145 636"> <thead> <tr> <th colspan="2">10/2016 至 6/2019 應收未收的管理費金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31/10/2016 : \$2,481,300</td> <td>31/12/2016 : \$2,382,875</td> </tr> <tr> <td>30/6/2017 : \$2,808,103</td> <td>31/12/2017 : \$1,735,429</td> </tr> <tr> <td>30/6/2018 : \$1,726,631</td> <td>31/12/2018 : \$1,699,729</td> </tr> <tr> <td>30/6/2019 : \$1,673,572</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	10/2016 至 6/2019 應收未收的管理費金額		31/10/2016 : \$2,481,300	31/12/2016 : \$2,382,875	30/6/2017 : \$2,808,103	31/12/2017 : \$1,735,429	30/6/2018 : \$1,726,631	31/12/2018 : \$1,699,729	30/6/2019 : \$1,673,572	
10/2016 至 6/2019 應收未收的管理費金額											
31/10/2016 : \$2,481,300	31/12/2016 : \$2,382,875										
30/6/2017 : \$2,808,103	31/12/2017 : \$1,735,429										
30/6/2018 : \$1,726,631	31/12/2018 : \$1,699,729										
30/6/2019 : \$1,673,572											
	<p>b. 成功解決拖欠 10 年以上的未償還管理費個案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 收回第 5 座欠款 12 萬； 2. 收回第 12 座欠款 6 萬； 3. 第 6 座某單位欠款長達 13 年，因該單位已被其他債權人注契，已完成對該單位作出第 2 次註契，保留屋苑應有的權益。 										
5.	成功推行無現金化										
	<p>成功推行交費無現金化，業戶已習慣了利用支票、自動轉帳、繳費靈及到便利店交管理費。又引入八達通機以處理如訂場購票等小額交易。過去一年大大減低管理處每日處理大量現金的風險和一周數次派人到銀行存款的行政成本，工作效率因此提高，減省了 1 名前台員工的恆常支出。</p>										
6.	積極清理保險積壓個案										
	<p>以下列為今年內部份完成的大額個案，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2016 年水廠總沖廁泵房水浸導致 3 台沖廁泵損壞個案； 2. 2017 年第 23 座因業戶過失導致水浸升降機； 3. 2017 年第 22 座因清潔公司員工於工作時意外損壞 1 號升降機； 4. 2017 年第 24 座因業戶裝修意外導至 1 號升降機損壞。 										
7.	收緊水費自動轉帳最高限額										
	<p>由於過往曾出現過原因不明的水費暴增個案，為避免這情況再出現，我們調低了水費自動轉帳的最高限額，令日後如用水量突然飆升時及時發出警號。</p>										
8.	修訂德勤指引										
	<p>所有工程和請購招標後，作最終揀選前可再向兩個最低回標價的承辦商進行議價，修訂後證明更有效壓低合約價。</p>										

B. 工程事項

1. 改制自聘水電維修工 減省支出 34%

鑑於過往外判水電服務表現和效果強差人意，因此去年年底我們作出一次大膽革新，就是將水電維修工改為由屋苑自聘，由於是管理處工程部直接管轄，故處理日常維修事務效率大大提高。至於較專業的洗水缸、洗冷氣等工作則按實際需要逐單外判。運作一年下來，證明這個決定正確，相比 2017 年外判合約價 144 萬，2019 總支出估計為 96 萬，節省逾 48 萬，減省支出約 34%。

2. 實量實度棚石工程 減省支出 30%

我們在 2017 年開始改用實量實度棚石工程的制度，將搭棚與重鋪紙皮石的工種分家，並組合數個單位的工程合併批出，不但壓低維修費用的支出，亦可縮短請購程序，加快處理及減低風險。運作接近 3 年，一直行之有效。*(詳見下面列表)*

2016- 11/2019 豪景花園棚石費用變化

年份	宗數	維修面積 平方呎	維修費用	平均 呎價	對比 2016
2016	117	1,560	\$1,070,988	\$687	100%
2017	190	2,791	\$1,433,342	\$514	75%
2018	182	3,698	\$1,684,172	\$455	66%
2019	180	3,597	\$1,828,072	\$508	74%

3. 重新製定承辦商名冊

今年 10 月底重新整理及編訂一份提供各類服務外判承辦商名冊，將過往一些表現欠佳的剔除，另外引入一些更具競爭力的公司，名冊內有接近 300 家承辦商，未來屋苑進行請購或招標時可更多選擇，亦更公平公開。

4. 全面改用 LED 燈 節省 33% 電費

全苑轉用 LED 照明系統的計劃較早前已全部完成。數據顯示，平均電費節省多達 33%，投入的資金於 2 年內回本，之後就不斷慳錢。另外，我們最近更購入少量太陽能燈柱，將之安裝在第 9 至 10 座戶外公共位置試用，希望能為這些耗電高設施尋求更節能更省錢的方法。

5. 完成更換全苑老舊錶前掣

由 2017 年起，我們開始為第 16 至 21 座樓層更換老舊的電錶前掣，已於今年初全部完成。令大廈因此而發生火警的風險減低。

6. 優化升降機安全設備

回應去年政府及機電署建議升降機優化安全設備，在 6 月特別業主大會正式通過開展籌備工作後，我們已入紙申請政府資助基金，並於下半年辦了多次講解會及問卷調查，相關的優化工程亦將按各座業主意向在今次業主大會議決，最終的期望是要盡快優化設備，提升安全保障而又能保留申請政府資助的資格。

7.	老舊設施翻新及維修
	屋苑樓齡漸舊，故維護老化、損壞或失修的設施亦是工作重點，我們已完成 A 車場地下廁所翻新、亦會配合水務處要求，尋找全苑地底喉管滲漏源頭等。
8.	修補 A 車場天台工程花槽位及地面嚴重滲水
	A 車場天台花槽位及足球場地地面嚴重滲水，需作大型防漏維修：該地點總面積為 16,000 平方呎，若以傳統方法全面積重鋪瀝青或鋪設防水物料，涉及費用超過 60 萬。經審慎商討後，決定以補漏方法替代全面積重鋪，工程部確認漏水地點後，針對地採用納米防水物料、負壓防水英泥、灌漿（打針）及瀝青等 4 種方法混合進行修補：這部份物料成本約為 \$15,000，工程已經完成，相信可長時間使用，更具成本效益，節省了超過 50 萬的開支。
9.	最低成本 處理危險斜坡
	豪景花園環山而建，地界內有不少斜坡及護土牆需要保養，去年我們就分別處理了 3 個分別來自屋宇署、地政署及土力工程處的維修令，一般的屋苑會交由合資格土力工程師與政府部門處理，這方面花費極高。法團與管理公司設法透過一些較簡易的處理方法，以最低成本完工，前後 3 組工程在 \$100,000 內完成，並成功通過各政府部門的檢測。
10.	繼續尋求方法解決保安室/法團辦事處違規問題
	<p>2016 年 6 月屋苑首次收到地政署警告信，指保安室及法團辦事處違反土地用途。當時曾向時任地政主任錢先生及其上司黃先生提出以豁免書形式更改用途，但未獲正面回應。之後顧問報告建議在座別地下空格興建綜合辦事處，增加屋苑可用公共地方，以達致減省管理辦事處經常性租金的支出，惟 2019 年交特別業主大會決議遭到否決。</p> <p>2016 年後事隔 3 年，地政署官員調動，現時轉由另一位陳主任負責。陳主任表示基於屋苑有實證大廈管理及法團過去已盡所有方法處理，惟最終未能成事，會探討酌情批准以不反對通告（Notice of No Objection）形式理順問題的可能性。法團已指示管理處把握時機，積極跟進。</p>

C.保安及交通事項

1.	新門禁拍卡系統性價比高
	全苑有序統一更換同制式的拍卡及門禁系統已經在下半年全部完成，新系統不但使用簡易，訪客系統更由對講機變成用戶自選電話號碼，性價高又維修簡易，相比舊系統的昂貴保養費，長遠而言可為屋苑節省不少支出。
2.	CCTV 系統全面高清化
	有鑑於屋苑 CCTV 系統老舊和經常損壞，我們 2017 年起逐步將全苑系統由標清升級至 1080P 高清級數，大廈部份已接近完成。除更新外，我們重整及擴闊監察範圍，加裝更多鏡頭，尤其大幅增加過往較多意外和爭議的車場鏡頭數目。

3.	成功爭取機場巴士新線開通
	超過兩年多的努力，不斷去信向運輸署、荃灣區議會和巴士公司表達訴求，終於成功爭取新機場巴士線 A38 全日駛經青龍頭，另由銅鑼灣開出的 962N 特別通宵線亦投入服務。連同村巴及專線小巴，希望將來有更多交通工具和配套，服務豪景居民。
4.	天橋巴士站/半小時免費停車
	商場對面天橋下增加巴士站，車場大業主將訪客車輛入村的豁免收費時段由 15 分鐘增加至 30 分鐘，都是法團向業主負責任的利民工作。

D. 康樂、園藝及環境衛生事項

1.	增建健身室為屋苑增值
	去年底我們計劃耗資 70 萬，把網球場側荒廢已久的桑拿房活化，改建成一個健身室，並已於 7 月開放使用。雖然面積不大，但器材卻相當齊備，加上收費廉宜，甫推出即得到居民歡迎，現時已申請健身卡的業戶數目接近 600 位，使用率正不斷提高，證明這項投資物有所值，也為屋苑增值。
2.	車場天台設長者康體器材
	D 車場天台原設計的高爾夫練習球道無人使用，故我們決定將該位置優化，安裝了多項長者健體器材，今年中啟用之後大受年長居民歡迎，現正研究於第 9 座公園安裝同類設施，方便更多年長居民。
3.	翻新屋苑各項遊樂設施、
	年初我們翻新了第 14 座兒童公園，重鋪了地氈及更換遊戲設施等，我們也重新執修了遊樂會兒童天地，讓屋苑內小朋友有更好的活動空間。翻新 F、G 網球場、籃球場正在報價中，翻修 C 車場頂溜冰場亦正預備中。
4.	美化園林清除壞死樹木
	園藝方面，我們上任後為屋苑內所有樹木做了詳盡紀錄，並為其編號碼及加上品種說明，以方便管理。2017 年大部份花王員工被其他屋苑挖角跳槽，屋苑經歷過一段花王嚴重缺人情況，致樹木凋零。但自新花王主管去年中上任後，屋苑園藝已回復正軌，甚至比之前更好。由於花王行業招聘困難，我們將一些如淋水等簡單工作外判，讓花王更專注修剪施肥等工作，結果每月工資支出更為划算。 另外，我們一直有注意到因樹木老化或風災導至有潛在危險的枯死危樹，並作定期由園藝組或外判商移除和清理，另園藝組會定期與清潔組合作，處理斜坡荒地的清除雜草及垃圾等工作，以保障屋苑安全及環境衛生。
5.	增新設備防治蚊患
	為改善屋苑內蚊患問題，我們於去年和今年先後購入 20 支室外滅蚊燈，分別放置於屋苑各蚊患熱點，效果良好。

6.	食物機/智能櫃/廣告板創造收入
	<p>因應屋苑內無 24 小時便利店，我們 10 月底引進兩台 IVM 食物（連少量應急藥品）售賣機，上月又與維他奶公司簽約加裝 5 部飲品機，讓居民有更多選擇。上月我們又引入自取速遞郵件的智能櫃，以上各項設施不但便利居民，同時為屋苑開創租金和銷售分成等收入。另外，我們先後在管理處及 302 小巴士站設置兩塊小廣告板，方便居民發放如車位及物品租售等資訊、推出至今業績理想。</p>
7.	康樂活動不斷創新
	<p>為提升居民的歸屬感，康樂小組非常積極地舉辦與眾同樂的活動，除中秋燒烤晚會外，在農曆新年活動中加入攤位遊戲嘉年華會，2017 年夏天舉辦過一次夏日水上嘉年華，另外屋苑大旅行除了離島遊極受歡迎外，2 日 1 夜的內地短線遊，居民反應甚佳。</p> <p>今年更與深井小童群益會合辦多次玩具交換及小組工作坊，如學習自製蚊怕水、潤唇膏及環保袋等，希望透過活動，加強小朋友環保意識，學懂惜物與推動居民彼此認識。</p>
8.	引入各項惠民公共服務
	<p>與社會保持緊密連繫，積極引入政府推出的各類居民可以受惠的文娛、民生和衛生等公共服務：</p> <ol style="list-style-type: none"> 政府的公共小型流動圖書定期入村，居民可享受更便捷的讀書樂趣； 加入政府零錢收銀車名單內，已於今年 11 月 12 至 17 日完成； 今年的流感疫苗注射已於 11 月 22 日進行，超過 160 名居民報名打針。

最後懇請各位撥冗親自出席周年業主大會投票，支持包括升降機優化工程在月的各項議案，並選出新一屆管理委員會。在此再次表謝感謝，多謝各位！



主席 楊冠益報告
2019 年 12 月

豪景花園管理有限公司 T.L.60 MANAGEMENT LIMITED

新界青山公路 100 號青龍頭豪景花園
100 Castle Peak Road, Tsing Lung Tau, Hong Kong Garden, N.T.
Tel : 2491 7234 Fax : 2496 1998

附表二 Chart 2

升降機優化工程預算

Budget of the Lifts Modernization Works

座別 Block	1 號升降機選項 Option for Lift 1	2 號升降機選項 Option for Lift 2	預算 Budget	承辦商 Contractor
7	三基本裝置+紅外線門刀 3 Essential Safety Devices + Infra-Red Door Safety edge	三基本裝置+紅外線門刀 3 Essential Safety Devices + Infra-Red Door Safety edge	\$381,900	電梯工程 (其士) Elevator Parts Engineering Co.Ltd (Chevalier)
8			\$381,900	
9			\$381,900	
10			\$381,900	
11			\$381,900	
12			\$381,900	
13			\$456,000	
14	三基本裝置 3 Essential Safety Devices	三基本裝置 3 Essential Safety Devices	\$432,000	
16	兩基本裝置+紅外線門刀 2 Essential Safety Devices + Infra-Red Door Safety edge	兩基本裝置+紅外線門刀 2 Essential Safety Devices + Infra-Red Door Safety edge	\$244,000	星瑪電梯工 (香港)有限公司 Sigma Elevator (HK) Limited
17			\$244,000	
18			\$244,000	
19			\$244,000	
20			\$244,000	
21			\$244,000	
22			\$244,000	
23			兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	
24	兩基本裝置+紅外線門刀 2 Essential Safety Devices + Infra-Red Door Safety edge	\$244,000		
25	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	\$220,000	
26	更換新機 Replacement New Lift Car		約\$1,100,000	招標 Tender
		兩基本裝置+紅外線門刀 2 Essential Safety Devices + Infra-Red Door Safety edge	\$122,000	星瑪電梯 (Sigma)
27	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	\$248,900	電梯工程 (其士) Elevator Parts Engineering Co.Ltd (Chevalier)
28	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	兩基本裝置 2 Essential Safety Devices	\$248,900	

