



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 : 2022-0917-9GCR2

第9屆管理委員會業主周年大會2022主席工作報告

頁 | 1

各位街坊，首先多謝大家抽空出席今晚的豪景花園業主周年大會。第9屆管理委員於2019年12月上任，至今超過兩年半，這段期間正值香港受新冠疫情，經濟下行等因素影響，日子艱難。在一眾委員和管理公司同事共同努力下，我們完成了以下工作目標：

2021年6月至2022年9月法團工作摘要

A. 財務事項

A1. 匯報屋苑整體財務狀況

- a. 法團一直恪守審慎理財，應使則使的原則，以保持屋苑財政穩健，儲備充裕，截至今年8月底，法團分別存於5間銀行的存款結餘約為8千萬元（為各座業主權益總和），整體財政狀況穩健康（見附表）。

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	31/8/2022	\$10,825,115.78
管理公司	富邦銀行	支票戶口	31/8/2022	\$17,752,413.25
法團	星展銀行	支票戶口	31/8/2022	\$50,505.92
法團	中國銀行	儲蓄戶口	31/8/2022	\$99,003.66
法團	中國銀行	支票戶口	31/8/2022	\$25,338.65
法團	中國銀行	定期戶口	31/8/2022	\$20,745,628.23
法團	交通銀行	儲蓄戶口	24/8/2022	\$1,009,716.89
法團	交通銀行	支票戶口	24/8/2022	\$67,376.29
法團	交通銀行	定期戶口	24/8/2022	\$29,442,585.58
總計：				\$80,017,684.25

- b. 本苑開村至今已逾36年，大廈及各項公共設施日漸老化，維護開支亦相應增加，日常營運成本亦不斷上升，加上過去兩年多的額外防疫花費，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狀況，因此我們在不得已於今年初調升這些座別的管理費，亦向情況最嚴峻的座別進行集資，以度過難關，及確保大廈正常運作。而在此之前我們於2021及2022年內共舉辦了18場財務講解會，向有關戶解釋情況。
- c. 又因為各座財政獨立，因此部份儲備十分充裕的座別包括第24、27及28座，我們因應業戶要求，於上半年免收1至1.5個月管理費作回饋。



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

A2. 跟進 2015 至 2016 年度核數報告及會計帳目

- a. 2012 年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，目前重新入帳工作已經完成，並交核數師處理，2015 及 2016 年度的會計帳已完成核數，由核數師簽署後，即會追上 2021 年進度並完成銜接，帳目亦會重上軌道。
- b. 至於 2017 年至今的會計帳因管理處已自聘會計文員入帳，日常帳運作順利，而 2017 至 2018 會計帳目預計可於 2022 年底交核數師處理。(已於 2019 年 12 月業主周年大會決議通過揀選核數師服務承辦商)
- c. 是次業主大會將揀選 2019 至 2021 年度屋苑帳目核數師。
- d. 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 (已交核數師)	9/2022 (已交核數師)
法團帳 2015	9/2022 (已交核數師)	9/2022 (已交核數師)
管理公司帳 2016	9/2022 (已交核數師)	9/2022 (已交核數師)
法團帳 2016	9/2022 (已交核數師)	9/2022 (已交核數師)
管理公司帳 2017	9/2022 (準備中)	9/2022 (準備中)
法團帳 2017	9/2022 (準備中)	9/2022 (準備中)
管理公司帳 2018	9/2022 (準備中)	9/2022 (準備中)
法團帳 2018	9/2022 (準備中)	9/2022 (準備中)



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. 屋苑面積廣大，隱藏於地底的喉管錯綜複雜，總長度以公里計算，近年老化情況日益嚴重，使用年期遠超設計壽命；

又2021年3月收到水務署通知，關注屋苑地底水管失水問題，並計劃安裝檢測水錶量度失水量；

去年至今多處均出現地下水管爆裂問題，因此法團以「實量實度」形式聘請年度承辦商進行維修，並利用聲納探測尋找漏水源頭，最終已完成及進行中的維修及更換水管工程共17項（見附表）。

豪景花園食水及消防工程紀錄

		完工日期
藍閘對出行人路	更換消防閘制,連帶喉管及還原	4/6/2021
5座對出馬路	更換消防閘制,連帶喉管及還原	2/6/2021
6座對出馬路	更換消防閘制,連帶喉管及還原	8/6/2021
FG網球場對出行人路	挖掘火蓋相關位置,更換閘制,連帶喉管及還原	24/8/2021
15座A幢對出行人路	挖掘火蓋相關位置,更換閘制,連帶喉管及還原	27/8/2021
6座對出行人路	挖掘火蓋相關位置,更換閘制,連帶喉管及還原	20/8/2021
1座對出行人路	挖掘火蓋相關位置,更換閘制,連帶喉管及還原	30/8/2021
藍閘對出馬路	更換滲漏地底喉管工程(消防喉)	24/9/2021
27座外圍	食水閘制制井,連帶喉管,還原,更換消防喉及更換廁水閘制	10/12/2021
24座外圍	更換消防喉管及更換食水喉管	26/1/2022
21座對出行人路	更換消防喉管	14/3/2022
5座消防泵房對出	更換消防喉管	25/3/2022
15座地下外圍	更換食水喉	21/6/2022
C車場出入口	更換消防喉管	9/8/2022
14座對出行人路	更換消防喉管	22/8/2022
B車場對出近7座	更換消防喉管	9/8/2022
15座C泵房至C水錶房及至A水錶房	更換食水喉	施工中,預計10月初

b. 另2022年7月尾接到水務署警告信，指每日食水流失量達至880立方米（相等於半個標準游泳池），其後發現漏水位置屬於豪景花園商場部份，已即時敦促商場業主即時維修。



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

B2. 跟進停車場滲水問題

- a. 本苑 A/B/C/D 車場依山而建，部份樓層牆身一側為山坡部份，地下水及牆身滲水情況時有出現，關於 C 及 D 停車場出現滲水情況，現正聘請承辦商跟進及處理有關問題。D 停車場 1 樓位置將重造車場地地面疏水系統及排水井引走山水。另外 C 停車場前期勘察工程現正進行中。

B3. 斜坡檢查

- a. 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，過去本苑 30 多年從未進行過正式斜坡檢查，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，目前先進行斜坡檢查工作，有關檢查斜坡標書已備妥及招標完成，作將來參考之用。

B4. 改善屋苑大廈供水設備

- a. 為節省天台加壓系統成本，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，並以達致節能效果。
- 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，因此有需要更新各座地下水泵房食水泵控制系統。(預計於 2022 年 9 月尾至 10 月上旬進行更換工程)。
- c. 按各座別的財政狀況，逐步更新大廈的老舊水泵(見附表)。另由購入多台後備泵，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。

更換食水泵及廁水泵列表

食水泵			廁水泵		
座別	完工日期	備註	座別	完工日期	備註
T6	18/7/2022	需改喉	T7	19/7/2022	
T11	12/7/2022		T17	23/6/2022	
T15C	30/6/2022	需改喉	T21	18/6/2022	
T19	15/7/2022	需改喉及安裝減壓制	T22	27/6/2022	
T20	15/7/2022	需改喉	T27	19/7/2022	需改喉
T25	14/7/2022		T28	24/6/2022	需改喉

- d. 由於位於第 5 座的消防總泵房控制系統老舊及線路混亂，現已進行更新工程，包括更換老舊線路及有關裝置，令全苑消防街龍頭及各座消防供水正常運作。

B5. 加強全苑外圍防盜設施

- a. 因本苑依山而建之地形，及地契的限制，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，因而產生保安漏洞，令屋苑在過去一年多發生低層單位遭匪徒入屋爆竊案件。
- 就此，我們重新檢視全苑多處黑點加強有關硬件設施，包括在屋苑主要入口、所有潛在犯案位置如山邊及隱蔽地段進行了加設大量高清 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。



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 | 5

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. 接上 2019 年業主周年大會的議決，向政府部門申請優化升降機資助計劃以作啟動，餘下升降機將根據市區重建局通知，將不遲於 2023 年 6 月底之前處理有關申請。惟市建局就未能資助已安裝的安全項目。（詳情請參閱法團於 2022 年 4 月 15 日第 27 次常務會議記錄 9.6 項）
- c. A 車場更換升降機的前期籌備工作大致已經完成，但市區重建局回覆，由於停車場不屬於住宅部份，故不獲有關資助。

B7. 引進科技協助日常運作

- a. 我們去年起引入 2 部航拍機(其中一部具紅外線拍攝功能)輔助拍攝大廈外牆飾面及水管損壞情況，以節省成本。我們會再購買兩部全景相機，補充現有航拍機未能拍攝到的一些「盲點」，進一步提升檢測能力，日後檢查外牆的工作更具成本效益。
- b. 在可再生能源方面，我們於 C 停車場天台引入首批太陽能板充電照明裝置，效果不俗，將會陸續在其他不同公眾露天位置加裝，長遠為屋苑節省電費開支。

C. 保安及交通事項

C1. 加強全苑外圍防盜設施

- a. 我們重新檢視全苑多處黑點加強有關硬件設施，包括在屋苑主要入口、所有潛在犯案位置如山邊及隱蔽地段進行了加設大量高清 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。
另外，本苑地界範圍內一帶沿山路段山徑清除雜草，並安排保安人手不定時進行巡查。
- b. 近年經濟環境轉差令爆竊案不斷上升，絕大部份案件均由低層入手，有見及此法團購買了 1000 隻門磁派發予低層用戶，並全數由保安公司贊助。

C2. 引進中央管控「物聯網」升級保安系統

- a. 由於屋苑已廣泛使用數碼保安系統，我們將引入物聯網系統，即時透過網絡，將全苑所有保安系統連結起來，包括做到閉路電視中央管控。目前第一期網絡基建計劃已完成招標工作，預計在今年底可開始施工。待整個物聯網系統完成後，本苑的保安管理效率不但可獲大幅提升，更可與全苑的供水、供電、車閘等全面連接，加強監察及預警能力，如一旦發生供水故障或泵房水浸等問題時，監控系統會立即提示職員跟進。



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

C3. 優化屋苑進出口管理

- 頁 | 6
- a. 去年我們在大閘口加裝了車牌識別系統，效果理想，較早前又於出口兩條行車線再加裝 2 部裝置，並附有錄影功能，令我們可全面掌握並監察所有車輛出入本苑的情況，以協助管理。
 - b. 我們計劃將車牌識別系統引入至 A/B/C/D 車場使用，取代八達通及輔助現有的智能卡系統運作，令車輛出入更加流暢便利。
 - c. 根據警民關係科通知，如鄰近地段遇有爆竊案或「踩線」跡象，將增加保安人手對可疑人物作出截查。

C4. 充電車位設施事宜

- a. 本苑充電車數目大幅增加，儘管本苑車場限於早年的設計規劃，供電系統的配套設施暫時未能做到一車位一叉座，惟我們亦盡力支援電車用戶，於心形泳池側公共位置劃出 4 個充電車位，供業戶以備不時之需。
- b. 為應付未來需要，我們一直研究如何擴充設施，並於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，現時申請表已經遞交，正待署方審批。另外亦有與中電方面溝通，諮詢改進舊式車場供電設施的可行方案。
- c. 與此同時，法團正探討利用商場向青山公路的空地增設 7 至 8 個充電車位的可行性，已完成交通顧問服務招標工作。

C5. 政府部門就雜物問題進入停車場執法

- a. 於本年中，包括消防處多次進入本苑巡查停車場，發現有人佔用公眾地方放置雜物，即時作出警告及檢控。管理處會根據大廈公契，移除有關雜物。
另外，有停車場車位業戶違反地契中只限擺放機動車輛的規定，擺放其他雜物而被地政署檢控。
為免被違法及衍生其他問題，請各車位業戶注意。

C6. 村巴服務事宜

- a. 自豪景花園落成以來，本苑村巴服務一直為合作協議關係，並由運輸署監管，與其他屋苑月費包帳式村巴服務合約不同。
- b. 過往法團已指示管理處就服務問題不斷以電話與旅遊巴公司進行溝通及跟進，均未有反應，及後管理處於 2022 年 3 月 15 日曾去信旅遊巴公司，要求嚴正跟進以下問題：1) 改善臨時更改服務通報機制；2) 跟進司機當值時行為不當之投訴；3) 車廂的清潔消毒；4) 在本苑範圍內清洗邨巴觸犯環保署條例；惟旅遊巴公司未有任何回覆。
- c. 又因現時運輸署只會監管行車路線及服務時間表，未能確保其承辦商之服務質素。



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. 環境衛生及康樂事項

D1. 抗疫工作

- a. 由換屆至今一直面對疫情挑戰，尤其過去一年的疫症高峰期，屋苑持出現確診和緊密接觸個案，對此一直保持高度警覺，不斷加強全苑各項清潔衛生措施，確保適時採購物資及有常備充足庫存，利用通告和手機短信平台向街坊通報屋苑疫情最新情況等。
- b. 由於疫情持續，增設洗街車每月漂洗全苑公眾路面服務。
- c. 每當接獲確診或疑似個案，為有關業戶的大廈及其上下樓層作為期 16 天的特別消毒工作，又會為確診或疑似個案的單位提供特別垃圾收集服務。
- d. 法團已率先要求所有員工（包括外判承辦商）上班前須進行快速測試，避免一旦有職員染疫癱瘓，而現時所有同事用膳時段及地點也嚴格劃分時段，務求將感染風險減到最低。
- e. 當然，嚴謹的防疫也有代價，包括公共支出的增加，另屋苑康樂設施因須對應政府政策而不時暫停開放或實施限制，對居民造成不便，但在屋苑安全和公眾健康為首要考慮的大前提，上述措施情非得已，但確見成效。

D2. 環保工作

- a. 政府早年推行「家居廢物源頭分類計劃」，並於私人屋苑擺放三色回收筒，惟政府後援支援及跟進未到位，令承辦商未能有效於屋苑進行回收。
為配合政府最新推行的源頭分類減廢措施，法團與政府委託的「綠在區區」進行多次溝通及簽訂協議，並重新檢討三色回收分類站擺放位置及回收安排。
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，本苑最終三色回收設施覆蓋範圍為每 3 座一組，分區擺放。
- b. 有關「都市固體廢物收費」政府公佈目標將於 2023 年中正式實施，就廢物處理方的安排包括 1. 繼續與「綠在區區」繼續合作進行源頭分類減廢；2. 引入「廚餘回收機」，配合將來固體廢物徵費，是次申請由政府資助，因此大廈毋須支付任何費用。
- c. 我們已向生產力促進局回收基金入紙申請廚餘機資助，目標是爭取 6 部機，放置在屋苑各主要位置，方便居民處理廚餘，正待局方審批。

D3. 康樂事宜

- a. 由於居民種植活動「樂悠天地」反應熱烈，將會繼續進行。
- b. 在疫情之下，令我們舉辦康樂活動困難重重，惟我們於去年 10 月份把握疫情稍稍回落的空檔，並於平衡疫情風險後，舉辦了一場萬聖節嘉年華會，參加居民反應熱烈。
- c. 在過去兩年法團積極邀請不同醫療機構到屋苑為業戶提供疫苗注射服務，除提供流感針外，更可注射肺炎鏈球菌針等其他疫苗，費用較出面優惠。
- d. 屋苑網球場及籃球場場地使用已十多年，老化情況嚴重，本苑駐場維修部亦曾作小型修復工作，但鑑於球場維修工序繁複，並涉及專門維修技術及物料，現階段已完成球場全面地台修復招標工作。



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

E. 其他事項

E1. 有關物業管理監管制度

- a. 為達至最新法例要求，豪景花園管理有限公司已早於 2023 年 8 月過渡期前持有相關牌照。並已獲得 ISO 9001、14001、45001 及 50001。
- b. 又根據政府要求，物管從業員發牌制度將在 2023 年 6 月強制實施。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，法團將繼續鼓勵華懋支持其同事盡快取得專業資格，繼續為本苑服務。

E2. 無障礙通道事宜

- a. 現時屋苑仍有部份座別未設置無障礙通道，本屆法團亦有繼續跟進。並在財政預算案將本苑其中 8 座納入研究，現階段已完成招聘專業顧問公司工作，將按各座別的大廈設計及周邊環境等進行評估及提交改建設計方案。
- b. 由於有關工程或涉及較大開支，屆時需要向有關座別業主舉行座談會及進行諮詢，並取得主流共識及集資後，始能進行。

E3. 關注屋苑鄰近物業發展項目

- a. 屋苑鄰近將會有新的住宅物業發展項目，由其施工至落成，均對本苑內外交通、周遭環境、部份業戶景觀甚至本區未來規劃帶來影響。故於得知事件後，除即時通知本苑業主，法團於收集街坊意見後，發信向城規會表達，委員亦有參與城規會的審批會，日後將繼續關注事態發展。

E4. 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。



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

F. 未來面對的挑戰

- a. 接上述地底喉管維修，屋苑地底喉管已遠超設計壽命，預計未來發現破損滲漏的情況定必出現，由於維修仍涉大廈開支，故未來對屋苑公共財政勢必造成一定壓力。
- b. 最近兩年有個別財政緊絀的座別需要集資以進行必要性的維修工作或應付大廈日常運作。翻查紀錄，過往 10 年，我們有 4 年凍結管理費，嚴重削弱了大廈財政儲備，所以需要重新審視及檢討各座大廈財政收支安排。本年底將繼續舉辦約 10 場的財務座談會，加強透明度。
- c. 今年我們對於預算案做法是財政健全的座別凍結管理費，有需要的座別則按實際情況作不同幅度的調升，而整體加幅仍傾向溫和。然而，對於豪景這樣的高齡屋苑，我們認為最佳方法是未雨綢繆，即使財政健全的大廈，每年管理費都應作輕微調整。
- d. 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上作出回應：
- A. 現時大部份大廈財政無條件進行大維修；
 - B. 現時外牆維修佔大廈一年總開支不足 10%；而現時的維修工作是根據屋宇署的「小型工程監管制度」進行，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；
 - C. 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；
 - D. 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，需要取得大多數業同意及集資方能進行。

最後，祝願第 10 屆管理委員會順利選出，各位業主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。



管理委員會主席

曾兆華 謹啟

2022 年 9 月