



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：2021-0626-9GCR

第9屆管理委員會業主周年大會 2021 主席工作報告

頁 | 1

致：豪景花園全體業主

各位街坊，首先多謝大家抽空出席今日豪景花園的業主周年大會。這次大會原定是在3月中召開，因疫情影響，押後到今天舉行。情非得已，請各位街坊見諒。

不經不覺，第9屆管理委員於2019年12月上任，至今已經超過一年半的時間，這段期間正值香港受社會運動、新冠疫情，經濟下行等因素影響，日子艱難。幸好屋苑在這段期間一切安好，在一眾委員和管理公司同事共同努力下，我們仍完成了不少工作，以下是一些回顧和分享：

2019年12月至2021年6月法團工作摘要

1. 抗疫工作 曠日持久	
a.	去年初我們在口罩價錢及其他防護裝備大幅飆升之前，以相對合理低廉的價格購入足以長期抗疫的物資，為管理處同事及前線員工提供足夠保護；
b.	自購高純度酒精、雙氧水及甘油等原材料，由管理處自行調配消毒洗手液供各座大堂及其他公眾地方使用，大大減省開支；另於又在各座大堂加設探熱器；
c.	租用大型洗街車，進行每月1次清潔消毒全苑路面；
d.	由最初的外地返港需家居隔離，至後期的發現緊密接觸者以至確診者，我們每當知悉有個案時，會為涉事樓層以至整座大廈進行全面清潔消毒，工作持續16天；透過大堂通告及手機廣播，將疫情信息通報所有街坊。可幸這裏染疫的個案屈指可算，更未曾蔓延，整體言以屋苑相當平安。
2. 趕上潮流 增設充電車位	
	隨着充電車愈來愈流行，近來不斷收到車主查詢屋苑是否可以增設充電車位。因此我們在D車場側的公共位置劃出多個充電車位，並安裝了4台充電叉座，包括3台Tesla和1台Universal叉座，現時已經投入服務。 我們明白現時配套未必可滿足所有需求，不少業主甚至希望可在自己的車位加設叉電座，然而，由於涉及太多技術性問題而難以實現，而我們打算申請政府資助，希望日後逐步擴充公共充電車位數目，讓更多電車車主受惠。不過，政府資助必需經業主大會通過後才能申請，因此也列入今次大會議程之一。為支持屋苑未來發展和為物業增值，懇請大家投下贊成票。
3. 與時並進投資未來 引入新科技	
a.	過往大廈外牆飾面或水管的損壞，一些肉眼難及的高位或隱蔽位置，往往需要搭棚進行檢查，相當費時失事，成本亦高，但自從我們引入了兩部航拍機後，效果理想，對日後檢查外牆的工作更方便，亦更具成本效益。



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.	我們重新審視全苑地形位置及各項設施後，在過去大半年內，有序地增加各大廈及公共位置的閉路電視高清鏡頭及監察系統，包括一些山邊外圍等隱蔽位置，令保安監察的覆蓋範圍大大增加，並發揮功能。近期屋苑發生的幾宗疑似爆竊及發現可疑人物徘徊等個案，保安都能迅速採取行動，及時制止罪案發生。另外，4個車場的監察系統亦已作全面的更新和升級。
c.	現時，我們正計劃引進物聯網系統，利用網絡將全苑保安系統連結起來，另外亦可應用於屋苑各大小設施的操作管理，提升效率，亦可減省人力資源。
d.	今年初我們在大閘入口加裝了一部車牌識別系統，效果理想，較早前亦將出口兩線再加裝2部裝置，並附有錄影功能，取代現時頭閘低解像度的鏡頭，相信此系統有效管理每日頻繁進出本苑的車輛外，也助我們整合資料。
e.	今年可再生能源將會是大勢所趨，因此我們已開始積極研究在一些天台公共位置安裝太陽能板裝置，如果可行，不但環保，日後亦可為屋苑創造收入。

4. 升降機優化工程 大致上完成

經歷長達兩年時間的籌備，第7至14及第16至28座的升降機安全設備優化工程，已於去年4至11月間陸續完成，加裝機電署優化升降機指引的部件後，升降機的安全性大大提升，各位街坊上落平安，更加有保障。

至於因天台機房面積太細無法進行加裝工程的第1至6座，要提升安全，更換新機成為唯一選項，雖然換機造價高昂，但有機會獲得部份政府資助，惟部份座別因大廈財政問題，難免需要業主集資，法團認為街坊安全應放在首位，亦擔心機齡太舊的潛在風險，因此重啟第1至6座更換新機將會是今年的重點工作之一，稍後管理處會安排講解會，向街坊解釋換機的各项事宜。

又第26座大堂1號升降機曾發出問卷，獲半數以上該座業主同意，稍後進行招標更換：由於「優化升降機資助計劃」需待市建局批出顧問合約才可啟動，現時知悉最早排期要到2023年6月，市建局才會處理本苑的個案。法團稍後會與業主開會商討：是否放棄資助。

另外，我們亦打算為A車場更換升降機，在車場儲備充裕情況下沒有集資需要。

5. 移除A車場天台花泥 根治滲漏問題

過往A車場天台防水層長期有滲漏，持續令下層天花剝落，今年我們決定將天台花槽的植物和泥土全部移走，並全面復修防水層。不過，將超過400噸花泥由搬離天台確實是一項挑戰，經過與管理處反覆研究後敲定工程方案，工程於去年底完成，而部份花泥會保留供填補屋苑水土流失的位置及用於新開展的居民種植區內。

6 “樂悠天地”— 居民種植活動重啟

因A車場天台防水層滲漏，需要封場復修，令很受居民歡迎的「綠悠計劃」在2018年被逼停辦。因原址不再適宜種植，經勘察後，我們選定將前高爾夫球練習場重新打造成為新的種植活動場地，活動亦改名「樂悠天地」，活動已於6月啟動，帶給熱愛種植的街坊新的體驗。

順帶一提，因我們花王團隊雖然有一名員工因工傷需長期休假，在只有4人的情



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

況下，憑他們的勤奮努力，屋苑的園藝仍有進步，值得表揚。

7. 成立屋苑專屬童軍旅團

為向本苑小朋友提供有益身心課外活動，去年夏天我們在香港童軍總會的支持下，籌組了屋苑的專屬童軍旅團，招募宣傳推出後反應熱烈，更有家長自願擔任領袖義工。童軍旅於上月正式取得批准認證，編號為新界第 1821 旅，稍後大家就可以見到豪景小/幼童軍隊在屋苑活躍的身影。而這班小朋友日後將會代表屋苑參與社區服務，有助提升屋苑形象。

8. 實施 KPI 關鍵績效指標 提升工作效率

去年底起我們保安、維修及水電等部都開始實施 KPI 關鍵績效指標，所得的報告數據有助掌握及監察各工種如工作量，性質、物料進出及庫存等資料，管理處從而可製訂更有效率的工作框架及流程。

9. 秉承審慎理財 維持充足儲備

法團一直堅守審慎理財，應使則使原則，外牆棚石和地底水管維修、清洗水缸和冷氣等工程均沿用實量實度的定價模式；物料採購方面部份項目改為在淘寶購買，事實證明確為屋苑節省不少資源。

至於屋苑的儲備，截至今年 4 月 30 日，法團分別存於 3 間銀行共 8 個定期戶口的款項共約 4,400 萬（為各座業主權益總和），整體財政狀況穩健（詳情請參閱下表）。惟個別 4 幢大廈財政狀況欠佳，需緊密監控。

附件：豪景花園業主立案法團定期戶口存款安排
截至2021年4月30日

項目	起息日期	到期日期	本金 (HK\$)	存款期	到期總額 (本金及利息)	利率	存款銀行	存款編號	備註
1	9/3/2021	9/9/2021	\$5,138,160.99	184日	\$5,154,997.27	0.65%	中銀香港	012-580-5-045162-7	資金來源：24/12/2019到期·本息合共 \$5,087,088.99·之後以0.01%每日續存至8/3/2021 (因未完成更改簽名授權手續)
2	22/4/2021	22/7/2021	\$10,626,873.06	91日	\$10,637,470.82	0.40%	交通銀行	0134581001388028 C000005	C000001 到期後本息再續
3	22/4/2021	22/7/2021	\$5,294,297.07	91日	\$5,299,576.86	0.40%	交通銀行	0134581001388028 C000008	C000004 到期後本息再續
4	22/4/2021	22/7/2021	\$5,294,297.07	91日	\$5,299,576.86	0.40%	交通銀行	0134581001388028 C000006	C000002 到期後本息再續
5	22/4/2021	22/7/2021	\$5,239,075.92	91日	\$5,244,300.64	0.40%	交通銀行	0134581001388028 C000007	C000003 到期後本息再續
6	30/3/2021	30/6/2021	\$2,081,289.11	92日	\$2,081,708.79	0.08%	DBS	000083418600002	
7	30/3/2021	30/6/2021	\$5,182,628.27	92日	\$5,183,673.32	0.08%	DBS	000083418600003	
8	30/3/2021	30/6/2021	\$5,182,628.27	92日	\$5,183,673.32	0.08%	DBS	000083418600004	
			\$44,039,249.76						



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

10 引入更多生活配套 便利街坊	
a.	去年冬天我們引入兩台有多種口味的咖啡售賣機，大受街坊歡迎。
b.	繼順便智能櫃後，去年底又引入菜鳥智能櫃，為居民提供另一個物流選擇。
c.	過往冬日流感針只安排一家診所提供一日注射服務，今年我們引進另外兩家診所提供不同藥廠的疫苗，而注射日亦分開3天進行，讓居民接種更具彈性。

11. 未來面對的重大挑戰	
a.	新冠疫情持續一年半至今仍未有消退的勢頭，因此我們的防疫工作仍需繼續，不能有所鬆懈。
b.	屋苑設施日漸老舊，因此保養維護方面的開支將成為一項沉重負擔，並對來年的管理費水平構成壓力，而我們面對最重大的挑戰共有3項（簡稱豪景三寶）： 1. 大廈外牆／喉渠 的維修及更換；個別大廈（如第1座）情況較為嚴重，可能要與業戶商討處理方法； 2. 地底喉管維修 ：去年至今已發生多次地底喉管損壞，包括年初第7、8座及B車場對開路面，及本月進行的第5座地底消防喉系統，每次維修都需要鑿開地面，工程浩大費用高昂； 3. 斜坡維修 ：本苑三面環山，全苑斜坡多達22處，雖然我們一直有做基本監察，但如一旦有維修需要，將動輒涉及龐大開支，或需要集資進行。
c.	今年因應本港的經濟前景，我們仍盡量平衡開支，除了財政狀況較差的4座大廈已溫和地調升管理費外，其餘各座均予凍結；然而，即使盡量節省，但設施老化，各項營運成本不斷增加，為避免座別出現結構性赤字及因儲備不足而無法應付突發性開支的情況，我們自4月開始，已陸續為財政狀況緊拙的大廈召開講解會，向業戶解釋情況：做到透明、公開，與業戶有商有量的情況進行財務管理。

最後，祝願豪景花園未來一年事事順利，各位業主繼續支持法團及管理處的工作，再次多謝大家！

第9屆業主立案法團
管理委員會主席

曾兆華 謹啟

2021年6月