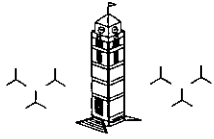


廣源邨業主立案法團

The Incorporated Owners of Kwong Yuen Estate



電話：2637 7733

圖文傳真：(852) 2636 4433

新界沙田廣源邨廣棉樓地下 G11 室 廣源邨業主立案法團

網址：<http://www.kwongyuenestate.com>

The Incorporated Owners of Kwong Yuen Estate, Unit G11 Ground Floor, Kapok House, Kwong Yuen Estate, Shatin, N.T.

廣源邨業主立案法團 第九屆管理委員會 第一次常務會議紀錄

日期：2025 年 11 月 14 日 (星期五)

時間：晚上 8 時正

地點：廣源邨廣松樓地下A翼物業服務辦事處會議室

出席：李賢珍 (主席) 廖鑑顯 (秘書) 張志雄 (司庫) 張貴恒 (委員)
羅漢坤 (委員) 羅鳳儀 (委員) 趙戴才 (委員) 陳潤成 (委員)
黃細彬 (委員) 梁志堅 (委員) 盧納維 (委員-房屋署代表)

缺席：劉麗眉 (委員)

列席：朱錦成 (分區經理 / 其士富居物業管理有限公司)
曾連添 (管業經理 / 其士富居物業管理有限公司)
莫桂芳 (助理管業經理 / 其士富居物業管理有限公司)
鄭偉基 (助理管業經理(維修) / 其士富居物業管理有限公司)
丘麗欣 (管業主任 / 其士富居物業管理有限公司)
鄭康亮 (巡查經理 / 香港工商清潔服務有限公司)
安玲 (分區經理 / 香港工商清潔服務有限公司)
文玉華 (駐邨科文 / 香港工商清潔服務有限公司)
鄭耀光 (行動組經理 / 香港海外華僑服務有限公司)
方奇川 (駐邨日更保安主管 / 香港海外華僑服務有限公司)
江偉強 (駐邨夜更保安主管 / 香港海外華僑服務有限公司)

記錄：丘麗欣 (管業主任 / 其士富居物業管理有限公司)

主席介紹新委員梁志堅先生與舊任委員互相認識。另外，房署代表周影芬經理已經調職，其代表身份由盧納維經理接替；此外，委員劉麗眉小姐因事未能出席是次會議。出席的委員已超過半數，主席感謝各委員抽空出席會議，並且宣佈會議已達法定的人數，可以正式開會。

(I) 通過上次會議紀錄

- 委員一致通過 2025 年 7 月 25 日第八屆管理委員會第二十三次常務會議紀錄及 9 月 7 日的第十六次業主周年大會會議紀錄。

(II) 報告事項

(i) 清潔承辦商－香港工商清潔服務有限公司

為加快會議進度，清潔承辦商已書面報告其工作，並夾附於會議議程參考文件(1)供委員參閱。

- 安小姐表示，於 11 月 3 日起已增派外圍隊到廣源邨各座進行深層次的清潔工作，主要針對各座地下大堂天花灰塵及樓層牆身、欄杆及天花的污漬。 清潔公司
- 有委員表示，她收到居民反映廣棉樓地下大堂及法團辦事處門外有臭味，管理公司早前已安排高壓水車在附近的渠口打渠，但臭味問題仍然存在，委員要求於渠口放置勞工棍，清潔公司答允跟進。 清潔公司
- 有委員表示，近日發現蚊患情況較以往嚴重，清潔公司回覆，他們每星期都在屋邨明渠位置投放蚊沙及噴灑蚊油，答允會積極跟進。 清潔公司

(ii) 保安承辦商－香港海外華僑服務有限公司

為加快會議進度，清潔承辦商已書面報告其工作，並夾附於會議議程參考文件(2)供委員參閱。

- 有關上車路閘巴安裝事宜，保安公司表示仍未安裝新的閘巴，管理公司維修經理鄭先生表示，新閘巴已安排承辦商訂貨，大約需時一個星期，到貨後會盡快安排安裝。 管理公司
- 就下車路曾發生車輛無法出閘需支付按金事宜，有委員表示，於閘口位置須明文規定處理的程序及所需繳付的費用，以免與駕駛者發生衝突。委員要求管理公司於閘口當眼位置張貼有關處理拍卡問題的通告，管理公司答允跟進。 管理公司
- 有委員表示，早前發現下車路同時出現多部貨車，阻塞道路交通。保安公司回覆，拍卡系統有限定貨車入閘的數量，但有些獲豁免的

車輛則未有計算在內，例如垃圾車、老人院專用車輛等。委員建議保安公司如遇到這些情況，須派員到現場維持秩序。

(iii) 管理公司—其士富居物業管理有限公司

為加快會議的進度，管理公司已以書面報告其工作，並夾附於會議議程參考文件(3)供委員參閱。

- 9月11日就一宗外牆搭建物訴訟個案到土地審裁處應訊，應法官要求，與訟雙方安排調解，但最終於9月30日因雙方未能達成協議而需重啟訴訟行動。
- 法團要求管理公司提供以往轉介至獨立審查組(ICU)的違規單位信件，並擬向申訴專員投訴。
- 9月22日奧的斯開始更換升降機更換工程，在廣楊樓L3、廣榕樓L7及廣柏樓L13升降機開啟第1A期的工作，但其後人手調配出現困難，延後至11月1日起開始。
- 奧的斯原定先做廣楊樓L4升降機，但因線路問題，現改為先做L3升降機。管理公司已去信通知市建局有關奧的斯押後升降機更換工程的完工日期，法團要求如再有改變情況，亦須通知顧問公司。
- 有委員表示，有住戶反映電梯公司仍未開始更換升降機工程，現階段奧的斯正在天台機房清拆零件，法團要求管理公司定期張貼通告交代奧的斯更換升降機的最新情況及進度，管理公司答允跟進。
- 9月24日颱風襲港期間，廣楊樓及廣棉樓19樓至26樓C翼單位停電，需要鋪設臨時緊急電纜以恢復電力供應。最終，廣棉樓在9月25日中午恢復供電，而廣楊樓則在9月26日零晨恢復供電。為防止類似的雨水滲入電巴槽引致電力故障問題，辦事處已安排人員在樓宇三翼的供電掣柜鬆上防水物料。
- 有關廣楊樓可誠護理安老院早前翻新工程在院舍內加建升降機之事，法團指未有收到相關通知及懷疑有關工程改變大廈結構，要求管理公司跟進調查。管理公司其後向院方查詢，院方回覆，稱他們已向房署申請及將新建的升降機入則；管理公司亦有就此事諮詢律師意見，律師表示需查閱大廈公契條文，房署亦需解釋是根據甚麼條文批准此工程。房署代表盧先生表示，會將此事向有關部門反映。

(iv) 法團工作

主席

- 8月22日與陳敏娟議員、姚嘉俊議員與警民關係組警長會晤，商討屋邨街頭聚賭問題，警長建議採取措施斷絕賭徒聚集的方便程度，密集移走黑點的枱、椅雜物，辦事處已按建議執行。
- 10月17日與委員羅鳳儀、張貴恒與奧的斯工程經理及管理公司代表會晤，商議奧的斯要求延長首階段的完工日期，因為他們遇到技術困難，未能如期按照既定進度完成工程。情況雖然並不理想，委員只可接受。
- 於11月8日收到民政處沙田區處理違例停泊單車工作小組秘書的信件，表示會進行跨部門的聯合清理單車行動，已指示管理公司張貼通告，提醒住戶不可在公眾地方違例停泊單車。
- 11月13日與委員張貴恒及辦事處助理維修經理、奧的斯工程經理巡視廣柏樓的更換升降機工程進度。現場已要求奧的斯須按工程進度表施工，避免影響整體工程進度。
- 答允出席沙田循道衛理小學2025年11月27日（星期四）舉行的畢業禮及「天父的花園」開幕禮。其後因11月26日發生大埔宏福苑火災，徹夜難眠，故未有心情出席，並通知管理處轉告校長。
- 是次會議是第九屆管理委員會的第一次常務會議，部份上屆委員退休或退出委員會，須補充新的成員。現時的工作小組召集人及成員或需重組，經過商議後，委員同意重新組成工作小組及選任召集人，最新的工作小組召集人及組員名單如下：

財務小組：召集人張志雄，組員李賢珍、廖鑑顯、羅鳳儀

康樂及公共事務小組：召集人羅鳳儀，組員李賢珍、張志雄、張貴恒、黃細彬、陳潤成、羅漢坤

環境衛生小組：召集人梁志堅，組員李賢珍、張貴恒、羅鳳儀、黃細彬、趙戴才

維修小組：召集人張貴恒，組員李賢珍、張志雄、廖鑑顯、劉麗眉、黃細彬、羅鳳儀

園藝小組：召集人趙戴才，組員李賢珍、劉麗眉、黃細彬、陳潤成、梁志堅

消防及治安小組：召集人羅漢坤，組員李賢珍、趙戴才、張貴恒、黃細彬、陳潤成、梁志堅

網頁小組：召集人懸空(由管理公司湯德成及莊潤強代行)，組員李賢珍、張貴恒、羅鳳儀、黃細彬

財務小組

截止至 2025 年 8 月 31 日的收支結算表：

(1) 每月收支結算表

收入	3,613,334.85
支出	3,627,268.87
盈餘/虧損	(13,934.02)
承上月結餘	<u>16,094,450.20</u>
總累積結餘	<u><u>16,080,516.18</u></u>

(2) 維修保養儲備金 (1/12/2024 起計)

承上月結餘	9,273,062.29
本月撥備	400,000.00
本月支出	<u>271,000.00</u>
結餘轉下月	<u><u>9,402,062.29</u></u>

截止至 2025 年 8 月 31 日的法團銀行戶口結餘：

基金/銀行帳戶	結餘金額(元)
維修基金	11,883,814.18
法團往來戶口	1,000.00
法團零用現金	20,000.00
交通銀行儲蓄戶口	99,278.00
交通銀行兩個定期戶口	13,625,322.29
交通銀行業主按金定期戶口	9,015,669.75
營運基金銀行戶口結餘 (其士富居)	21,523,822.88
升降機集資款項銀行戶口結餘(上商)	19,469,680.00
管理處零用現金結餘 (其士富居)	7,091.50
管理處轉存現金結餘 (其士富居)	55,670.00
銀行戶口總結存的金額是	75,701,348.60

- 上述總結存的金額只是截止至 2025 年 8 月 31 日法團的財政狀況，並不表示是法團的淨資產，要得悉法團的確實資產負債情況，須參考由核數師審核的每年資產負債表。

康樂及公共事務小組

- 小組召集人由羅鳳儀委員擔任。
- 11月7日及9日屋邨舉行歡樂滿東華 155 周年籌款活動。

環境衛生小組

- 小組召集人由梁志堅委員擔任。

維修小組

- 小組召集人繼續由張貴恒委員擔任。

園藝小組

- 小組召集人由趙戴才委員擔任。

消防及治安小組

- 小組召集人繼續由羅漢坤委員擔任。
- 警方多次派員到廣棉樓水池附近位置進行街頭掃賭行動，但未有拘捕任何人士。

網頁小組

- 小組召集人由管理公司湯德成先生暫時擔任。
- 法團網頁暫時並無任何修改。

(III) 討論及議決事項

進行討論事項之前，由管理公司曾連添先生宣讀聲明：

2022年9月16日的常務會議已通過出席委員自動當選為標書的評審小組成員，而是次會議涉及工程承辦商的揀選，出席委員如與競投的投標商有任何利益關係，需要在有關議案討論時申報利益。如有，有關委員須在進行決議時，放棄投票。此外，管理公司聲明，參與競投是次會議所審批的工程或保養合約的承辦商，均為其士富居管理有限公司的認可承辦商，但管理公司的經理職系人員與他們均沒有任何利益牽涉。

(i) 匯報優化升降機資助計劃工程進展

由管理公司曾連添先生簡報工程的最新進展。

- 截止至 2025 年 8 月 31 日管業處共收到升降機集資款項 30,067,520 元。尚 1,637,160 元未收取，尚未繳交集資金額約佔全部應收金額的 5.16%。管業處將於 11 月 21 日向未繳交的業主發出催繳通知書。
- 9 月 22 日承辦商奧的斯已接管廣橡樓及廣松樓 12 部升降機的保養服務。廣橡樓內部升降機的編號為 L25 至 L30，廣松樓的為 L31 至 L36。
- 承辦商奧的斯的第 1A 期升降機的安裝工程，原定安排在 9 月 20 日

在三幢樓宇展開，分別是廣楊樓 L4、廣榕樓 L7 及廣柏樓 L13 升降機；其後工程因為遇到技術問題，廣楊樓 L4 升降機改為 L3 升降機。此外，奧的斯亦要求延後開始工作，日期延後至由 11 月 1 日計算，比原定預算完工日期延後約 40 天。因此，管業處已書面向市建局申請延期至 2026 年 2 月 28 日。

- 於 11 月份仍在進行井道勘察工程，廣松樓仍有 4 個升降機井道未完成勘察，法團要求管業處督促承辦商盡快完工。

(ii) 滙報強制驗窗計劃進度及揀選承辦商承造修葺工程
由管理公司鄭偉基先生簡報工程的最新進展。

- 屋邨個別單位強制驗窗已在 8 月 31 日屆滿，業主須在限期前委聘合資格人士進行驗窗，若逾期未有完成驗窗而沒有合理辯解，可能會被檢控及罰款。
- 按照屋宇署的規定，屋邨公眾地方的窗戶安全檢驗須在接獲信件的 9 個月內完成。即 2025 年 11 月 30 日前。
- 早前管業處已安排承辦商於 7 月 25 日完成公眾地方的窗戶安全檢驗，並於 8 月 27 日將有關報告遞交屋宇署。按照承辦商的報告內容，主要需要更換的樓層垃圾房百葉窗有 28 套，其他的為窗框及鋁窗組件的損壞共 179 個位置。
- 管理處在 10 月 21 日發出招標公告，在 10 月 31 日截標，共收回 2 份標書，並在委員見證下開標。標金為 575,123 元及 804,850 元。以新成利的標金為最低，但新成利在標書內的項目 1. 未有填寫金額，與總標金金額相差 150,000 元，詳見參考文件(6A)。此外，就事件已與新成利負責人洽商，對方承諾以總標金價錢為準，即工程總價為 575,123 元，承辦商已以書面回覆確認。
- 各委員就通過揀選承辦商承造屋邨公眾地方強制驗窗的修葺工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
9	0	2

- 通過揀選新成利建築工程有限公司承造屋邨公眾地方強制驗窗的修葺工程，費用為 575,123 元。

(iii) 通過 2025/2026 年度全年度工作計劃

由管理公司曾連添先生簡報工作計劃的內容。

- 是年度的工作計劃，主要以優化升降機資助計劃工程及公眾窗戶安全修葺工程的進度為體幹。另外，保安公司已向法團遞交請辭信，服務至 2026 年 1 月 31 日。管業處已安排進行保安服務招標及交接工作等。屆時或會加重屋邨的日常管理工作量。
- 各委員就通過 2025/2026 年度全年度工作計劃進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
9	0	2

- 通過 2025/2026 年度全年度工作計劃。

(iv) 通過 2025/2026 年度財政預算

由管理公司曾連添先生簡報工作計劃的內容。

- 是年度的財政預算案是一個有小量盈餘預算，主要在開展更換升降機工程後，施工期間可豁免保養費，現時每部升降機每月的保養費為 13,826 元，完成更換每部升降機的保養費為 4,450 元。因此，維修保養及工程費用均可節省。另外，保險費維持不變，在多項因素影響之下，財政預算雖然可望有盈餘，但仍未計算各項設施屆滿後的保養費用。維修工程支出須盡量透過維修儲備金支付。
- 經主席及委員討論後，認為財政預算可能過份樂觀高估優化升降機工程所帶來的支出減省，同時，經濟環境顯示利息收入將會下調，隨著屋邨樓齡趨高，維修支出亦會增加，2025/2026 年度財政預算須修訂後再作決定。

會議後記：法團最終同意 2025/2026 年度的財政為赤字預算，估計每月赤字 18,712 元，有關財政預算草案已於 11 月 27 日張貼，邀請業戶在 12 月 14 日前反映意見。

(v) 通過 2021/2022 及 2022/2023 核數師報告

由管理公司曾連添先生簡報核數師報告的內容。

- 核數師的報告主要包括三個帳目，包括普通基金(營運基金)，維修儲備基金(維修儲備金)及維修基金(維修基金)，三個基金在該年度的收入與支出情況，基本而言，營運基金在 2022 年及 2023 年均有 3、4 百萬元的盈餘；維修儲備金則在 2022 年及 2023 年均有 200 萬元

及 150 萬元的支出；維修基金沒有動用，支出是基本的託管費及稽核費用，分別是每年的 3.5 萬及 2.9 萬，利息收入則有 13 萬及 43 萬元。

- 會計師在稽核報告中肯定屋邨的財政收支帳目，真確誠實的反映屋邨在該稽核年度的財政狀況。
- 各委員就通過 2021/2022 及 2022/2023 核數師報告進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
9	0	2

- 通過 2021/2022 及 2022/2023 核數師報告。

(vi) 通過屋邨維修基金 2021/2022 核數師報告

由管理公司曾連添先生簡報核數師報告的內容。

- 趙維漢會計師事務所是上述年度屋邨維修基金核數師，負責稽核法團 2021/2022 年度的租者置其屋維修基金，稽核報告指出，2021/2022 年度的審核過程中，沒有發現不恰當地使用維修基金的情況。
- 各委員就通過屋邨維修基金 2021/2022 核數師報告進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
9	0	2

- 通過屋邨維修基金 2021/2022 核數師報告。

(vii) 通過反對「人人暢道通行」計劃安裝升降機

由管理公司曾連添先生簡報「人人暢道通行」計劃的背景資料。

- 管理公司於 2025 年 7 月初收到路政署顧問公司電郵，就位於廣源邨上車路入口前方天橋底位置興建升降機工程事宜，經徵詢法團意見後，顧問公司表示該升降機位置屬於商場範圍，管理及保養均由領展負責，但因該位置屬廣源邨地界範圍內，故需法團同意有關興建升降機工程及填寫同意聲明回條。管理公司表示已回覆，法團對有關計劃並沒有意見，但顧問公司要求法團須在管理委員會上通過相關的決定。

- 經過討論後，委員普遍持反對意見。各委員就通過反對「人人暢道通行」計劃安裝升降機進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
9	0	2

- 通過反對「人人暢道通行」計劃安裝升降機。法團將書面回覆顧問公司有關投票結果。

(viii) 通過委聘常年法律顧問

由管理公司曾連添先生簡報委聘常年法律顧問的背景資料。

- 法團與鍾沛林律師行的常年法律顧問合約將於 2025 年 11 月 21 日屆滿。管理公司於 10 月 16 日向 4 間律師行發出報價邀請，11 月 3 日截標時，只有鍾沛林律師行回標，標金為 30,250 元。
- 新合約委任期為一年，由 2025 年 11 月 21 日至 2026 年 11 月 20 日。按照過往的揀選的服務組合為 D2，服務內容包括不限次數的口頭法律諮詢，發出 8 封一般性「違反公契條款」的律師信，出席不超過 4 小時的業主大會，新合約收費 30,250 元，較過往的 23,950 元增加 6,300 元，增幅 26.3%。與此同時，鍾沛林律師行向法團發出續約邀請信，提供相同的服務，而收費是 24,650 元，較往年的收費微增 700 元，增幅 3%。
- 各委員就通過委聘常年法律顧問進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
9	0	2

- 通過接納鍾沛林律師行的續約邀請，委聘為常年法律顧問，費用為 24,650 元。

(ix) 揀選 2025/2026 年度屋邨保險承保商

由管理公司曾連添先生簡報 2025/2026 年度屋邨保險承保商的背景資料。

- 屋邨各項保險將於 2025 年 11 月 30 日屆滿，包括公眾產業保險(火險)、公眾責任保險(第三保)、金錢託運保險、誠信保險及建築物第三者風險保險。是次公眾產業保險的投保額是 11.25 億元。

- 管理公司直接向本港五間銀行的保險公司邀請報價，分別是安盛保險(現時的承保商)、中國交銀保險、中國集團保險，蘇黎世保險及昆士蘭保險有限公司，但到截止日期屆滿時，只有安盛保險回標，標金與往年維持不變。
- 各委員就通過揀選 2025/2026 年度屋邨保險承保商進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
9	0	2

- 通過安盛保險為 2025/2026 年度屋邨保險的承保商，費用為 547,647.1 元。
- 會議後記：主席詢問是否須要增加公眾產業保險的保額?是由於早前廣棉樓升降機損壞，保險公司表示屋邨購買的保額未達樓宇實際重置成本，引致賠償額不足。管理公司建議因時間緊迫，可以先行與保險公司續約，稍後再作評估。

(x) 通過屋邨保安服務招標

由管理公司曾連添先生簡報屋邨保安服務招標的內容。

- 保安公司在 2025 年 10 月中旬書面通知法團，表示公司因行政問題，提出在 2026 年 1 月 31 日終止服務合約。管理公司在 2025 年 10 月 28 日刊登招標公告。並在 11 月 13 日截標。
- 目前有置佳物業服務有限公司，南太警衛有限公司，威智護衛有限公司三間公司索取標書及遞交標書。根據競投資格分析，三間回標公司中，只有置佳物業服務有限公司符合所有競投資格。
- 管理公司提醒，根據建築管理修訂條例，大額採購若超過過去三年法團平均年度開支 20%，須召開業主大會去揀選承辦商。經計算後，若中標公司的合約金額超過 8,000,000 元 (10 個月)，會超過權限。法團考慮與中標公司商討更改服務合約期。以置佳的競標價計算，法團須將服務合約縮短至 9 個月，以符合法例要求。
- 各委員就通過屋邨保安服務進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
9	0	2

- 通過由置佳物業管理有限公司承造 2026 年 2 月 1 日至 2026 年 10 月 31 日的屋邨保安服務。
- 會議後記：法團 6 名委員與房屋署代表，合共 7 人小組、管理公司及保安承辦商在 12 月 2 日進行見標，商討更改服務合約期改為 9 個月及駐邨後的工作安排。

***委員黃細彬先生於凌晨 12 時 00 分因事提早離開。**

(xi) 通過門禁系統保養服務合約

由管理公司鄭偉基先生簡報門禁系統保養服務合約的內容。

- 現時屋邨門禁系統保養合約於 2025 年 11 月 30 日屆滿，管理處在 10 月 20 日向 8 間承辦商作出報價邀請，截標限期屆滿時，共有 4 間承辦商回標，其中 1 間承辦商先達管理處並沒有作邀請。
- 法團認為先達是現時屋邨門禁系統保養承辦商，即使沒有邀請報價，但其承辦商邀請續約，亦應納入回標公司名單之中。
- 所有回標公司中，先達為最低標，標金為 26,400 元，但以往服務表現欠佳，法團不打算與其續約；其次第二標為 EC，標金為 42,000 元，非辦公時間的緊急服務召喚每次收費 1,800 元。EC 過往在本邨的公共天線、衛星電視及保安系統保養服務表現尚可。
- 各委員就通過門禁系統保安服務合約進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過委聘 EC 為屋邨 2025/2027 年度門禁系統保養服務承辦商，合約期兩年，標金為 42,000 元，平均每月 1,750 元。

(xii) 通過保安及閉路電視系統保養服務合約

- 現時屋邨的天線系統、衛星電視、保安系統保養合約於 2025 年 11 月 30 日屆滿。管理公司早前向 8 間承辦商發出報價邀請，截標日期為 11 月 14 日，開標由委員在場見證。由於會議當日未有報價分析，主席表示之後再安排追認。

(xiii) 通過消防系統保養服務合約

由管理公司鄭偉基先生簡報消防系統保養服務合約的內容。

- 現時的消防系統保養合約將於 2025 年 11 月 30 日屆滿。管理公司早前向 8 間承辦商發出報價邀請，11 月 13 日截標，共有 2 間承辦商回標，標金分別是 123,800 元及 194,200 元。
- 是次招標項目兩年合約價以東源工程最低，標價為 123,800 元，相比本邨 2023-2025 年度的保養合約價低 39%，東源表示以優惠價提供本邨消防系統保養服務。東源工程現為本邨水泵系統保養商，服務表現尚好。
- 各委員就通過消防系統保養服務合約進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過委聘東源工程服務有限公司為屋邨 2025/2027 年度消防系統保養服務的承辦商，標金為 123,800 元，合約期為兩年，提供每半年的消防檢查服務。

(xiv) 通過水泵系統保養服務合約

由管理公司鄭偉基先生簡報水泵系統保養服務合約的內容。

- 由於現有的水泵保養合約於 2025 年 11 月 30 日屆滿。管理公司早前向 8 間承辦商發出報價邀請，截標日期為 11 月 13 日，共有 4 間承辦商回標，標金分別由 296,400 元至 1,368,000 元不等。
- 是次招標項目兩年合約以東源標價 296,400 元最低，相比 2023-2025 年度的保養合約價 262,320 元調升 11.4%。東源現為本邨水泵系統保養商，服務表現尚好。
- 其次第二標為佳達維修工程，標價為 573,600 元，比最低標多 93.5%；第三標為志豐水泵，標價為 974,400 元，比最低標多 229%；第四標百利水電標價為 1,368,000 元，比最低標相差 361.5%。
- 各委員就通過水泵系統保養服務合約進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過委聘東源工程服務有限公司為屋邨 2025/2027 年度水泵系統保養服務的承辦商，標金為 296,400 元，合約期為兩年。

(xv) 通過電力故障緊急維修工程 – 廣楊樓及廣棉樓

由管理公司鄭偉基先生簡報電力故障緊急維修工程的內容。

- 9 月 24 日颱風樺加沙吹襲期間，廣楊樓及廣棉樓 19 樓至 26 樓 C 翼上升總線掣櫃受到雨水沾濕，引致短路，電巴損壞，影響 128 個住宅單位的供電。當天獲總公司支援，經與法團商議後，決定安排承辦商緊急接駁臨時電源，盡快恢復電力供應予受影響住戶。
- 由於事態緊急，且工程進行期間仍是懸掛 8 號颱風訊號，難於聯絡承辦商，祇有滙達裝備工程(貿易)有限公司願意承造，因此未有進行承辦商承造接駁臨時電源招標程序。有關上述工程費用，廣楊樓為 162,000 元及廣棉樓 162,000 元，合共總費用為 324,000 元。
- 各委員就通過電力故障緊急維修工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過廣楊樓及廣棉樓電力故障緊急維修工程，費用為 324,000 元。

(xvi) 通過揀選承辦商承造上升總線電力修葺工程

由管理公司鄭偉基先生簡報上升總線電力修葺工程合約的內容。

- 於 9 月 23 日颱風樺加沙吹襲期間，廣楊樓及廣棉樓因 19 樓至 26 樓 C 翼上升總線出現水漬，引致短路及電巴損壞，承辦商滙達當時安裝的電纜為臨時性裝置，基於安全原因，需要將安裝裝甲電纜替換現時的電巴，恢復正常供電。
- 管業處於 10 月 15 日刊登招標公告，截止至 10 月 30 日，共有 3 間承辦商回標，在委員見證下開標，標金由 616,000 元至 1,808,000 元不等。最低標為佳達，標價為 616,000 元；第二標為利達建築工程，標價為 826,000 元，較最低標多 34%；第三標宏駿機電工程標價為 1,808,000 元，較最低標多 193%。最低標佳達維修服務有限公司過往在屋邨工作記錄良好，為註冊電力承辦商。
- 各委員就揀選承辦商承造上升總線電力修葺工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過由佳達維修服務有限公司承造上升總線電力修葺工程，費用為 616,000 元。

(xvii) 通過揀選承辦商修葺牆身紙皮石及天花石屎剝落年標
由管理公司鄭偉基先生簡報修葺牆身紙皮石及天花石屎剝落年標的合約內容。

- 是次的維修大堂及走廊牆身紙皮石及石屎剝落修葺綜合報價由 2025 年 10 月 1 日至 2027 年 9 月 30 日。管理公司較早前向 10 間承辦商發出報價邀請，但在截標日期屆滿時，只有 7 間承辦商回標。經分析後，走廊紙皮石承造工程以新成利的報價為最低，以平均每 2 平方米計算工程費用為 4,800 元。而石屎剝落修葺工程以新成利為最低，以平均每 1 平方米算工程費用為 3,800 元。

- 各委員就通過揀選承辦商修葺牆身紙皮石及天花石屎剝落年標進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過由新成利建築工程有限公司承修葺牆身紙皮石及天花石屎剝落年標工程。

(xviii) 通過揀選承辦商更換樓宇防煙門工程
由管理公司鄭偉基先生簡報更換樓宇防煙門工程的合約內容。

- 廣棉樓 23 樓 A 翼及廣松樓 12 樓 C 翼的防煙門嚴重損壞，不能維修，因此需要更換。管業處在 10 月 28 日向 5 間承辦商發出投標邀請。在 11 月 13 日截標日期屆滿時，只有 2 間承辦商回標。
- 最低標為新成利建築工程有限公司，工程價為 21,000 元；第二標惠景消防工程公司工程價為 28,400 元，與最低標相差 35%。
- 各委員就通過揀選承辦商更換樓宇防煙門工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過由新成利承造更換樓宇防煙門工程，價錢為 21,000 元，包括更換兩對防煙門。

此外，主席要求管理公司巡查樓宇防煙門的狀況，輕微損壞的，由技工修葺，嚴重損壞的，統計數字，呈交法團委員考慮委聘工程顧問，動用維修基金進行更換工程。

(IV) 下次開會日期

下次開會日期定於 2026 年 1 月 16 日（星期五）晚上 8 時在廣源邨廣松樓地下 A 翼物業服務辦事處會議室舉行。

會議於凌晨 12 時 45 分結束。

廣源邨業主立案法團
管理委員會秘書

廣源邨業主立案法團
管理委員會主席


 廖鑑顯



 李賢珍

副本送：廣源邨業主立案法團各委員