

# 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

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 第二次常務會議紀錄

日期：2026年1月16日 (星期五)

時間：晚上8時正

地點：廣源邨廣松樓地下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) 張貴恆 (委員)  
劉麗眉 (委員) 羅鳳儀 (委員) 陳潤成 (委員) 黃細彬 (委員)  
羅漢坤 (委員) 趙戴才 (委員) 梁志堅 (委員)  
黎振翔 (委員-房署代表)

缺席：沒有

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)  
鍾信和 (管業經理(維修) / 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)  
莫永耀 (高級管業主任 / 其士富居物業管理有限公司)  
陳大任 (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)  
陸志斌 (副房屋事務經理 / 房屋署大埔北區及沙田租約事務管理處(+))  
何先生 (新安裝及整改部董事 / 奧的斯電梯(香港)有限公司)  
李先生 (新安裝及整改部工程經理 / 奧的斯電梯(香港)有限公司)  
謝先生 (新安裝及整改部工程副經理 / 奧的斯電梯(香港)有限公司)  
田先生 (新安裝及整改部高級工程師 / 奧的斯電梯(香港)有限公司)

余先生 (維修部工程經理 /奧的斯電梯(香港)有限公司)

李先生 (客戶營業經理 /奧的斯電梯(香港)有限公司)

黃先生 (維修部監督 /奧的斯電梯(香港)有限公司)

記錄： 莫永耀 (高級管業主任 / 其士富居物業管理有限公司)

主席感謝各委員抽空出席會議。主席表示，因房屋署代表—盧納維經理已調職，現由房屋事務經理—黎振翔先生接替委員一職。此外，副房屋事務經理—陸志斌先生列席會議。主席宣佈會議已達法定人數，可以正式開會。

執行人

## (I) 通過上次會議紀錄

- 委員一致通過 2025 年 11 月 14 日第九屆管理委員會第一次常務會議紀錄。

## (II) 報告事項

### (i) 滙報更換升降機工程進度—奧的斯電梯(香港)服務有限公司

- 有委員表示，最近各座升降機的故障頻繁，每座都有一部至兩部升降機故障暫停使用，尤其更換升降機同一樓層的升降機出現故障暫停時，對居民上落造成極大不便，尤其對輪椅人士及長者出入。
- 奧的斯維修組回答，因升降機機門及士力陀系統故障較多，尤以廣橡樓及廣松樓因機種不同，如果故障是同樓層的升降機，會即時安排人手搶修，務求盡快恢復一部升降機的運作。
- 主席表示，如廣橡樓及廣松樓的升降機零件問題，可向管理公司反映，他們會協助找其士升降機公司提供材料，管理公司答允。
- 奧的斯維修組回答，早前廣橡樓及廣松樓都有同層升降機故障停機，公司亦有派出兩名頂級專家到場支援搶修工作，約兩三天已修復故障問題並恢復正常運作。
- 有委員表示，希望奧的斯盡快追上預期進度，避免居民對奧的斯失去信心。
- 奧的斯維修組回答，由於臨近年尾，人手安排較緊絀，稍後安裝組的工程項目經理及工程師會向各委員交代人手安排。

管理公司

- 奧的斯安裝組表示，就有關現時進度，第 1A 期已開始在各樓層安裝外門，預期在農曆新年前可以放行，在 1 月 23 日至 2 月 5 日會進行調試。另外，已安排工程師及機電工程署進行檢測工作，預計在 2 月 7 日會入紙申請行機，預計於 2 月 14 日機電工程署可發出行車紙。
- 奧的斯安裝組表示，第 1B 期的完成日期會按時間表的進度繼續，預期可望在 2 月尾交付。
- 有委員表示，第 1A 期是否可以在 2 月 14 日安裝完成並可行機？
- 奧的斯安裝組回答，他們會有追趕進度的措施，工人會加班至晚上 9 時。
- 管理公司鍾先生質疑，工作趕不上進度是顯而易見的，為何現在先來加班趕工？其實上年應該要申請延期，不是現在來申請延期，最初的計劃是 1 月 29 日完工，至今先發現未能預期完工，然後加人或加工時趕工，對比相差了一個月的工期，是否不恰當？
- 奧的斯安裝組回答，他們的人手因編配去了 1B 期工作較多，所以忽略 1A 期的工程進度，後來在中段時間作出微調，實行趕回 1A 期的時間，所以工程安排已集中回 1A 期，務求在農曆新年前完成 1A 期工程。此外，奧的斯承認他們的工作時間分配有改善空間。
- 有委員查詢，市建局規定第一組升降機完成更換日期是何時？
- 管理公司回答，首部升降機應於簽訂合約日期後的九個月內完成，但一直延後至 2026 年 1 月尾始完成。
- 管理公司鍾先生表示，今日保安部收到居民投訴，指安裝升降機門的工人，在晚上 6 點後仍然施工及發出過量聲響。
- 有委員表示，如奧的斯需要加班趕工，可與管理處溝通，事先張貼通告讓居民知悉，以便趕及過年前完成新的升降機工程。
- 奧的斯安裝組表示，將於 1 月 28 日上午 11 時舉行開工拜神儀式，希望各委員抽空出席。
- 奧的斯安裝組表示，他們不會鬆懈，就著 1A 期及 1B 期工程所汲取的經驗，在 2A 期及 2B 期開始會緊接進度，務求按進度完成工作。
- 有委員查詢可否在 2027 年 12 月完成更換全部 36 部升降機？

- 奧的斯安裝組回答，其實在 1A 期及 1B 期完成後，工人對屋邨環境及部件安裝已趨於成熟，因此會越做越快，他們有信心如期完工。
- 管理公司鍾先生表示，早前預計的完工日期為 2027 年 5 月，但現在修改後的完工日期是 2027 年 12 月，延長多了 6 個月，1A 期及 1B 期都只是延長 1 個月，為何整體工程需要延長至 6 個月呢？鍾先生要求奧的斯須重新審視工程計劃，工期是否有縮短空間？
- 奧的斯安裝組回答，由於 1A 期及 1B 期的安裝工作出現延誤，但往後的 2A、2B 期將會有較多時間磨合、測試運行方面、與保養組同事調整系統模式等等工作，他們接納管理公司的意見，從新審視工期是否有改進空間。
- 主席查詢升降機 MCB 掣箱是否有訂購？
- 管理公司鍾先生回答，已訂購並會在 1 月中旬送到屋邨，首先會在 1A 期及 1B 期的升降機安裝，隨後安排在其他升降機安裝。
- 有委員反映，廣棉樓 L20 升降機到站時，機廂與樓層地面出現高低不平；同時，運行速度比較慢，由於同層的 L19 升降機仍在進行更換工程，要求奧的斯盡快跟進，奧的斯李先生答允跟進。

(ii) 清潔承辦商－香港工商清潔服務有限公司

為加快會議的進度，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。

- 清潔公司表示，各座地下排污喉不銹鋼缸及後梯不銹鋼門已清潔及打光油。 清潔公司
- 有委員表示，有關樓層欄杆的清潔，清潔公司回答，最近已安排外圍組同事加強清抹。 清潔公司
- 有委員查詢較早前安裝的老鼠檔板成效如何？。
- 管理公司回答，訂購的老鼠檔板，已安裝在廣棉樓 B 翼平台的冷氣機接水喉管及煤氣喉管上，效果理想。會繼續訂購以加裝在其他位置上。 管理公司
- 有委員要求滅鼠工作需持續進行，清潔公司答允跟進。 清潔公司
- 清潔公司表示，廣柏樓經常有住戶將大量廁紙拋落二樓簷篷，有委員指示管理公司，須在該處加裝攝錄鏡頭，追查高空擲物的單位。 管理公司

- 有委員表示，農曆新年將至，須加派人手清理家居垃圾包頭，避免影響環境衛生，清潔公司答允跟進。 清潔公司
- 清潔公司表示，農曆新年前會安排清潔工人在各座大堂打磨清潔地面及升降機內櫥。 清潔公司
- 有委員反映，近社區會堂的有蓋行人通道，柱身有很多青苔污漬，清潔公司答允跟進清理。 清潔公司
- 有委員反映，廣楊樓斜坡有棵大樹在颱風期間倒塌，至今仍未清理？管理公司回答，部份樹幹的枯枝已清走，惟樹頭體積龐大笨重，需安排吊車運走，管理公司答允跟進處理。 管理公司
- 清潔公司表示，由於 2 月中旬是農曆新年，2 月份的清洗樓層時間表將會修改。2 月初會安排清洗廣楊樓及廣棉樓兩幢樓宇，而 4 幢 Y4 樓宇的樓層改為拖抹地面，3 月份恢復正常洗樓工作。 清潔公司

(iii) 保安承辦商－香港海外華僑服務有限公司

為加快會議的進度，保安公司已書面報告其工作，並夾附於會議議程參考文件(2)供委員參閱

- 有委員查詢有關新保安公司交接問題，管理公司回答，已相約新保安公司於 1 月 20 號會晤，了解他們人手的安排，巡邏打鐘的路線，常用表格樣本及制服式樣等事宜。

(vi) 管業公司 - 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。

- 11 月 19 日書面予鍾沛林律師行確認委聘該律師行為法團的常年法律顧問，合約為期一年，由 2025 年 11 月 21 日開始，年費 24,650 元。
- 11 月 28 日透過電郵及信件通知安盛保險有限公司表示同意續保 2025/2026 年度屋邨的各項保險，各項保險的總保費為 531,883 元，保費與往年的相同。保單有效期為一年，由 2025 年 12 月 1 日起生效。
- 12 月份屋邨管理處及警方採取多次行動取締廣源邨街頭聚賭行為，包括管理處每日派員清理街頭聚賭位置的雜物，減少賭徒聚集的機率。清理的雜物總計有椅子 85 張、牛奶膠箱 63 個、發泡膠箱 35 個、木

板 12 張、木枱 24 張。

- 管理處並在個別樓層重點打擊阻塞物行動，包括扣押單車 22 部，移走鞋架 3 個、衫褲衣物 35 件、地拖掃把 14 支、燒衣桶 43 隻、雲石板 62 件、裝修木條 19 件、電動車 4 架。此外，期間收取扣押費 400 元，扣押電單車及超時停泊費用 560 元及因撞閘損壞欄杆的賠償費 1800 元。
- 12 月 2 日法團主席及委員與競投保安服務承辦商會晤，於 12 月 3 日書面通知承辦商競投結果，由於合約期由原定的十個月改為九個月，現需等候對方書面回覆確認及提交相關的保證金及保險文件。
- 12 月 15 日新聘請的工程經理鍾信和先生履新，另外，管理公司聘請一名額外技工，專責負責屋邨公眾地方鐵器的鬆漆工程。
- 12 月 17 日就一宗外牆搭建物訴訟進行調解的個案，因雙方經調解後未能達成協議，派員到土地審裁處遞交調解結果，其後獲法庭安排在 2026 年 2 月 5 日上午 10 時 30 分進行聆訊。
- 有委員建議，管理公司應向法院列出理據，例如在窗戶違規加裝欄柵，如有火警發生，容易阻礙消防人員救援工作。此外，亦違反大廈公契等等。另外，會相約「房屋署獨立審查組」人員召開會議，討論屋邨違規僭建物的處理問題，執法定義，甚麼是「沒有即時危險」？不會優先處理等問題。
- 12 月 19 日簽署文件，確認購買委員的集體意外保險。由於該保單只承保年齡不超過 70 歲的委員，目前只有 4 名委員符合投保資格，每年的總保費為 1,527.53。
- 管理公司建議，向保險公司查詢提高集體意外保險投保年齡上限至 75 歲及保費價錢。
- 12 月 22 日書面回覆屋宇署表示不會提供有關改善樓宇安全綜合貸款計劃涉及廣源邨優化升降機資助計劃的資料。
- 12 月 24 日以通告及「每戶一信」模式通知全邨住戶，禁止在樓宇走廊、樓梯公眾地方燃燒冥鏹。
- 由 11 月 4 日開始，新成利派員到廣松樓進行升降機井道勘察工程，但因升降機慢速掣故障，未能進行勘察。目前仍有 L4, L5, L6 未有完成勘察，辦事處會在稍後時間安排補做。

- 由 12 月 1 日起，屋邨公共天線系統、衛星電視系統、保安系統的保養服務由 EC InfoTech 公司承造，合約為期兩年，每月保養費為 2,880 元；另外，EC InfoTech 公司亦承造屋邨智能卡門禁系統的保養服務，每月收費 1,750 元，合約為期兩年。
- 由 12 月 1 日起，東源工程服務有限公司承造屋邨水泵系統保養，每月保養費為 5,500 元；清洗水缸服務，平均每月 6,850 元，消防系統的保養服務平均每月為 5,158 元，全部合約均為期兩年。
- 12 月 22 日佳達開展廣楊樓、廣棉樓 19 樓至 26 樓 C 翼單位的電纜更換工程，預計 2026 年 1 月 15 日完成。
- 12 月中旬由技工負責更換六幢樓宇地下大堂筒燈及變更線路以加強大堂的照明。
- 12 月 29 日與奧的斯駐場科文就更換升降機工程的供電掣箱工程事宜會晤。另外，相約奧的斯工程師及顧問於 2026 年 1 月 9 日下午會晤。
- 12 月 29 日東源派員完成更換廣柏樓 28 樓 100mm 消防喉管。
- 12 月 30 日新成利提交有關六幢樓宇垃圾房百頁窗狀況的報告予管理公司，有關報告內容現時正進行分析。
- 1 月 9 日安排與奧的斯代表會晤，商討有關更換升降機工程進度及升降機經常出現故障的問題。
- 有委員表示，EC InfoTech 公司已報維修了廣楊樓的升降機閉路電視，但至今畫面仍然是間歇性出現故障。管理公司答允跟進。
- 有委員表示，更換新的升降機後，升降機內的閉路電視鏡頭，是否可接駁到大廈的公共天線系統？
- 管理公司鍾先生表示，升降機內的閉路電視鏡頭一般會接駁至升降機房及地下大堂，但要視乎訊號是採用什麼模式。現時屋邨採用的是模擬制式，如採用新款式，行 IP 制式要更換機種配合。現時屋邨採用的是頻道轉換器接駁入公共天線系統，當更換升降機工程完工一半時，委員須要考慮放棄舊的制式或選擇使用新的頻道，因不能同時收看新舊兩套不同的閉路電視系統。
- 有委員表示，廣榕樓衛星電視接收不到鳳凰衛視台。管理公司表示，有關頻道的解碼器損壞，需要更換。此外，管理公司稍後會進行衛星電視廣播系統的問卷調查，蒐集居民對衛星電視的意見。

#### (iv) 法團工作

##### (i) 主席

- 12月2日與委員張貴恒出席管理公司與新成利建築工程有限公司的會議，商討有關強制驗窗的修葺工作。
- 12月19日指示管理公司就屋宇署的樓宇安全貸款計劃不會提供有關升降機優化計劃的資料，因本邨並沒有向屋宇署申請貸款計劃。
- 12月20日指示管理公司就房屋署信件呼籲法團加強租置屋邨消防安全管理事宜作出回覆。管理公司申明屋邨委聘消防承辦商每年做兩次檢查，比法例規定的仍要多，此外，屋邨公眾地方每天均有保安員及屋邨督察巡邏，遇有消防通道受到阻塞會即時勸喻或將阻塞物移走。
- 12月24日指示管理公司以「每戶一信」模式通知住戶禁止在樓層公眾地方燃燒冥鏹，即時生效。此外，管理公司在地面設置化寶桶，供住戶燃燒冥鏹之用。
- 1月9日與委員張貴恒出席管理公司與奧的斯的會議，商討有關升降機優化計劃工程進度。

##### (ii) 工作小組

###### 財務小組

截止至 2025 年 10 月 31 日的財政狀況：

###### (1) 每月收支結算表

收入	3,475,875.62
支出	3,404,640.45
盈餘\虧損	71,235.17
承上月結餘	<u>15,895,865.70</u>
總累積結餘	<u>15,967,100.87</u>

###### (2) 維修保養儲備金(1/12/2024 起計)

承上月結餘	8,935,237.29
本月撥備	400,000.00
本月支出	<u>83,000.00</u>
結餘轉下日	<u>9,252,237.29</u>

截止至 2025 年 10 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	11,926,638.79
法團往來戶口	1,010.00
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	13,631,945.71
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)	16,800,064.35
升降機集資銀行戶口結餘(上商)	24,799,830.00
管理處零用現金結餘(其士富居)	2,615.00
管理處轉存現金結餘(其士富居)	0.00
銀行戶口總結存的金額是	76,297,051.60

上述總結存的金額只是截止至 2025 年 10 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。

### (iii)康樂小組

- 暫時沒有屋邨活動。
- 主席建議可考慮舉行一日旅行活動，召集人歡迎委員提出意見，她會詳細考慮。

### (iii)環境衛生小組

- 農曆新年將至，管理公司已安排訂購 L660 垃圾桶 7 個，已安排於 2 月初送抵屋邨。 管理公司

### (iv)維修小組

- 1 月 9 日與管業處職員及承辦商奧的斯開會，商討有關承辦商在屋邨更換升降機工程上問題。 管理公司

### (v)園藝小組

- 農曆新年將至，管理公司會安排訂購年花及時花，訂購數量與往年的相約。 管理公司

### (vi)消防及治安小組

- 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。

管理公司

#### (vii) 網頁小組

- 12月份已上載優化升降機計劃工程進度及歡樂滿東華活動的照片到法團網頁。

管理公司

#### (viii) 房屋事務

- 暫未有資訊需要傳達。

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及保險承保商的揀選，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。管理公司主要職員亦須申報利益。

### (III) 討論事項

#### (i) 滙報優化升降機資助計劃工程進展

- 截止至2025年12月31日管業處共收到升降機集資款項30,884,630元。尚有820,050元未收取，尚未繳交集資金額約佔全部應收額的2.59%。管業處將於2026年1月21日向未繳交的業主發出催繳通知書。
- 截止至2025年12月17日，新成利已派員完成屋邨33部升降機的井道勘察，但廣松樓的L4、L5、L6升降機因慢速制故障，未能完成勘察，有關解決方案，將與奧的斯代表商討。
- 12月17日管理處要求奧的斯移走大堂地面的中通紙，如需搬運重型物料，需在地面鋪設防護木板。
- 有關對講機系統的安裝位置，是座頭保安崗位的背後，而閉路電視的螢幕是座頭保安崗位的前面，有委員詢問可否安裝多一部電視在大堂供住戶觀看升降機內情況？管理公司回答，可以安裝在升降機大堂牆身上。
- 12月29日與奧的斯駐場科文就更換升降機工程的供電掣箱工程事宜會晤。

- 1月9日辦事處與奧的斯工程經理會晤，商討有關更換升降機工程進度、對講機系統的安裝、井道勘察的問題等等。
- 奧的斯代表答允列席法團在2026年1月16日舉行的常務會議，滙報最新的升降機更換工程進展。
- 奧的斯首階段升降機安裝工程已在六幢樓宇展開，包括廣楊樓 L03，廣榕樓 L07，廣柏樓 L13，廣棉樓 L19，廣橡樓 L01(L25)，廣松樓 L01(L31)，按照工程進度表，預計 1A 期的更換升降機工程於 2026 年 1 月尾完成。但在 1 月 9 日會議上，承辦商表示進度將會延遲至 3 月。管業處會書面通知市建局反映情況。
- 奧的斯已運抵六部升降機的物料到屋邨，總價是百份之 30%，1,584,000 元，會議當天收到南德顧問公司的信件，表示同意支付這筆費用。此外，亦收到奧的斯完成 4 部升降機的井道勘察工程費用，每部 6 小時，每小時 450 元，合共 10,800 元。
- 各委員就通過支付奧的斯物料費用 1,584,000 元及井道勘察工程費用 10,800 元進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
10	0	2

- 通過支付奧的斯物料費用 1,584,000 元及井道勘察工程費用 10,800 元。

#### (ii) 滙報強制驗窗計劃進度工程

- 法團於 2025 年 11 月 14 日舉行的常務會議通過由新成利建築工程有限公司承造屋邨公眾部份的修葺工程。
- 2025 年 12 月 2 日管理公司與新成利代表會晤，反映他們只會負責更換的 28 隻百頁窗及其他鋁窗配件更換的入紙工作，但其他只進行油漆的百頁窗，他們無法入紙房屋署獨立審查組。上述情況已與新成利澄清，鼎豐較早前進行的檢測及遞交 WI2 表格，而新成利只需按其修葺的工作入表 WI3 表格。
- 12 月 10 日新成利遞交鋁窗配件供管理處檢核，其後於 12 月 16 日通知新成利有關配件已獲得通過。

- 12月19日與新成利代表會晤，就強制驗窗計劃遞交完工文件之事，雙方同意鼎峰工程遞交的文件是表格 WI2，純粹是檢測報告，因此，新成利只需按其報告內容進行修葺或更換，再按其完成的工作，遞交表格 WI3，即完成其維修責任。
- 12月30日新成利遞交六幢樓宇垃圾房百頁窗在外牆拍攝的照片，現正由管理處工程經理檢視。
- 按照鼎峰工程的勘察報告，主要需要更換的垃圾房百頁窗有 28 套，其他的為窗框及鋁窗組件的損壞共 179 個位置。更換垃圾房百頁窗的工程將以搭建吊船模式進行。鼎峰在勘察報告中提到的 28 套百頁窗，狀況並非必須更換，管理處將按新成利在 12 月 30 日提供的資料，另行列出 28 套窗的位置交新成利更換，上述安排將與新成利會晤商討。
- 由於預計強制驗窗的修葺工程需時 60 工作天，因此，已書面向房屋署獨立審查組申請完工日期延至 2026 年 2 月 28 日。
- 除 28 套窗交新成利更換外，在執修百頁窗時，發現廣棉樓 11 樓、17 樓及 24 樓的百頁窗都需要更換，因當時用木板遮蓋未有發現，所以管理公司建議，與其他 28 套窗更換，每套跟標書價格為 8,650 元，3 套百頁窗合共 25,950 元
- 各委員就通過更換垃圾房 3 套百頁窗進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
10	0	2

- 通過額外更換垃圾房 3 套百頁窗，價錢為 25,950 元。

### (iii) 通過廣楊樓、廣棉樓更換上升總線工程進展

- 廣楊樓及廣棉樓 19 樓至 26 樓 C 翼在 2025 年 9 月被颱風吹襲時，供電系統出現短路情況，引致單位沒有電力供應。為盡快恢復電力供應予受影響單位，法團同意委聘承辦商接駁臨時電源線。
- 由於供電系統的電巴已受到損壞，需要更換。管理公司安排工程招標。法團於 2025 年 11 月 14 日舉行的常務會議，揀選佳達工程服務有限公司承造上升總線工程，工程費用 616,000 元。

- 12月22日及23日佳達安排將廣楊樓、廣棉樓現時接駁到電巴線路截斷，然後進行電巴的拆卸工作。
- 2026年1月2日至13日期間在廣楊樓、廣棉樓19樓至26樓C翼預先安裝電力掣箱及裝甲電纜。
- 於1月15日在廣楊樓、廣棉樓進行電纜電力接駁，施工期間暫停電力供應。
- 拆除的臨時電源線須交還滙達工程有限公司。

(iv) 通過 2026 年度新春裝飾財政預算

- 是年度的農曆新年佈置財政預算，包括燈飾選購 45,000 元，年花選購 12,000 元，全數合計 57,000 元。主要是補購花床燈飾，其餘與去年大致相同。佈置以素淡為主，在舞台、各座大堂懸掛賀年飾物及在花床佈置米仔燈等等。
- 各委員就通過農曆新年佈置財政預算進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
10	0	2

- 通過農曆新年佈置財政預算 57,000 元

(v) 通過下車路八達通收費系統 2026 年度的保養服務

- 通過追認八達通收費系統 2026 年度的保養服務「天耀停車場設備有限公司」承辦，總金額 21,600 元。
- 下閘車路八達通系統的保養已於 2025 年 12 月 23 日屆滿，承辦商天耀同意延期至 2026 年 1 月 13 日止。有關新合約由 2026 年 1 月 14 日至 2027 年 1 月 13 日。每月費用為 1,800 元，一年合約的總金額為 21,600 元。由於合約期於 1 月 13 日屆滿，而天耀為八達通收費系統的承造商。
- 各委員就通過追認下車路八達通收費系統 2026 年度的保養服務進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
10	0	2

- 通過追認下車路八達通收費系統 2026 年度的保養服務由天耀停車場設備有限公司承辦，合約為期 12 個月，每月保養費 1,800 元，全年合計 21,600 元。

**(vi) 通過更換廣松樓天台碟型天線**

- 2025 年 9 月 24 日颱風吹襲期間，廣松樓天台衛星碟型天綫受損，經檢查後需要更換。管理公司於 2025 年 11 月 11 日向 7 間承辦商發出邀標，至截標時共有 3 間承辦商回標，標金由 46,000 至 117,600 元不等。以 EC INFOTECH LTD 標金為最低，標金為 46,000 元。法團在第一次常務會議上指示管業處中標承辦商將標金調整。管理公司在 2026 年 1 月 2 日獲承辦商回覆，將標金下調至 45,000 元。
- 各委員就更換廣松樓天台碟型天線暫時擱置，並視乎業戶問卷調查結果，再決定是否保留衛星電視廣播系統。

**(vii) 通過更換廣楊樓水泵房地底咸水喉管工程**

- 管業處在早前發現廣楊樓水泵房對出咸水喉管出現滲漏情況及水泵房內出現銹蝕，需要更換。管理公司在 1 月 26 日向 6 間承辦商發出報價邀標，截標限期屆滿時，共有 4 間承辦商回標，並在委員見證下開標。更換廣楊樓水泵房地底咸水喉管的回標金額由 22,000 元至 110,000 元不等，以新景象工程有限公司的報價為最低。

新景象工程	佳達維修	東源工程	永明工程
22,000 元	39,000 元	67,000 元	110,000 元

- 委員就通過更換廣楊樓水泵房地底咸水喉管工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
10	0	2

- 通過揀選承辦商「新景象工程有限公司」更換廣楊樓水泵房地底咸水喉管工程，價錢為 22,000 元。

(viii) 通過修葺樓宇走廊/樓梯牆身紙皮石工程

- 樓宇走廊牆身紙皮石因受天氣的影響，容易脫落。管業處以年標模式，定期發出工作指示予承辦商新成利承造。是次承造的位置有 17 個位置，由於廣楊樓 10 樓位於大堂升降機門上方紙皮石脫落，離地高度超逾 2 米，需要搭建通架施工。因此，紙皮石的總面積為 24.64 平方米，費用 30,100 元另加通架一個 6,800 元，合共 36,900 元。
- 委員就通過修葺樓宇走廊/樓梯牆身紙皮石工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
10	0	2

- 通過修葺樓宇走廊/樓梯牆身紙皮石工程，共 17 個位置，價錢為 36,900 元。

(ix) 通過廣棉樓 8 樓至 10 樓外牆塗防漏膜及清洗牆身污漬

- 管業處發現廣棉樓 8 樓至 10 樓 28 單位的外牆冷氣機去水喉損壞引致住戶牆身滲水及外牆有青苔滋生。管理公司在 1 月 5 日向 6 間承辦商發出報價邀標，截標限期屆滿時，共有 4 間承辦商回標，並在委員見證下開標。廣棉樓 8 至 10 樓外牆塗防漏膜及清洗牆身污漬的回標金額由 18,000 元至 36,000 元不等，以新富興工程有限公司的報價為最低。

新富興工程	新成利建築	貝登工程	新景象工程
18,000 元	21,600 元	35,000 元	36,000 元

- 委員就通過廣棉樓 8 至 10 樓外牆塗防漏膜及清洗牆身污漬進行投票，結果如下

贊成	反對	棄權
10	0	2

- 通過揀選承辦商「新富興工程公司」承造廣棉樓 8 至 10 樓外牆塗防漏膜及清洗牆身污漬，價錢為 18,000 元。

**(x) 追認更換廣柏樓 28 樓外牆消防喉管**

- 廣柏樓 28 樓發現 100mm 消防喉管霉爛及滲漏，需要更換。承辦商東源報價，連工包料費用為 25,000 元。由於工程緊急及東源為屋邨消防系統保養商，已獲法團同意。
- 委員就追認更換廣柏樓 28 樓外牆消防喉管工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
10	0	2

- 通過追認更換廣柏樓 28 樓外牆消防喉管工程，價錢為 25,000 元。

**(xi) 通過法團常務會議會議紀錄上載法團網頁**

- 法團常務會議的會議紀錄於會議結束後，一般會在 28 天內張貼在各座樓宇地下大堂供住戶參閱。為加強法團工作的透明度，主席建議由第九屆開始將常務會議的會議紀錄上載到法團網頁。
- 委員就通過法團常務會議的會議紀錄，上載法團網頁進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
10	0	2

- 通過將法團常務會議的會議紀錄，上載到法團網頁。

**(V) 其他事項**

- 管理公司朱先生表示，總公司將推出一個增值服務，在屋邨各座樓宇大堂及管理處當眼處，安裝電子優惠板，供住戶使用手機，掃瞄供應商的優惠碼，可獲購物折扣，暫時只有百佳超市一間供應商，公司仍與其他供應商尋求合作意向，如時機成熟，日後會再向法團取得同意後安裝。

**(VI) 下次開會日期**

下次開會日期定於 2026 年 3 月 20 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。

會議於晚上 11 時 15 分結束。

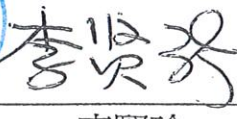
廣源邨業主立案法團  
管理委員會秘書

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