

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 第三次常務會議紀錄

日期：2026年3月20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) 趙戴才 (委員)
梁志堅 (委員) 黎振翔 (委員-房署代表)

缺席：黃細彬 (委員) 羅漢坤 (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)
鍾信和 (維修經理 / 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)
湯德成 (助理管業主任 / 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)
陳建南 (營運總監 / 置佳物業服務有限公司)
黃展華 (助理行動組經理 / 置佳物業服務有限公司)
方奇川 (駐邨日更保安主管 / 置佳物業服務有限公司)
江偉強 (駐邨夜更保安主管 / 置佳物業服務有限公司)
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)
謝兆鴻 (新安裝及整改部工程副經理 / 奧的斯電梯(香港)有限公司)
李振豪 (客戶營業經理 / 奧的斯電梯(香港)有限公司)
黃兆宇 (維修部監督 / 奧的斯電梯(香港)有限公司)

記錄：湯德成 (助理管業主任 / 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，委員黃細彬先生及委員羅漢坤先生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 2026 年 1 月 16 日第九屆管理委員會第二次常務會議紀錄。

(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

- 奧的斯表示，已經交付 1A 期 3 部升降機，包括廣楊樓 L3，廣榕樓 L7 及廣柏樓 L13。
- 奧的斯表示，預計四月中旬會交付 1B 期 3 部升降機，包括廣棉樓 L19，廣橡樓 L1 及廣松樓 L1。
- 奧的斯表示，2A 期升降機更換工程將於 3 月 25 日正式啟動，施工期間將於樓宇大堂地面鋪設防護木板，涉及廣楊樓 L1，廣榕樓 L8 及廣柏樓 L14 升降機。
- 有關 1A 期的缺陷修葺事宜，奧的斯表示，已經更換廣榕樓 L7 新門板，其餘缺陷問題將陸續跟進落實整改。
- 奧的斯公司已遞交升降機樓層出口處的地面瓷磚樣本供委員揀選。此外，委員要求 2A 期升降機(廣楊樓 L1，廣榕樓 L8 及廣柏樓 L14)完成竣工交付時，須同步完成樓層升降機出口地面瓷磚的鋪設。
- 奧的斯公司表示，目前大堂升降機旁設置的消防員專用操作開關為臨時裝置，因該組升降機為聯動並列梯組，稍後時間完成同組另一部升降機的更新工程時，會將消防專用開關掣嵌入牆身作隱藏式安裝。另外，管理公司表示於 3 月 2 日與承辦商驗收廣楊樓 L3 及廣榕樓 L7 升降機後發現的問題：
 1. 消防升降機掣箱突出牆身及位置過低，容易撞傷升降機乘客；
 2. 升降機出口/樓層地台未有鋪上磚塊，如鋪磚須有足夠的防滑系數；
 3. 升降機出口/樓層門框頂未有印上升降機編號；

4. 升降機樓層按掣容易刮花，要求更換為不銹鋼面的式樣；
 5. 升降機樓層按掣板的「緊急」位置在開、關掣之間，容易誤按，要求變更位置；如未能調換位置，須在「緊急」掣上加上保護罩；
 6. 升降機的閉路電視系統未有包括樓層顯示器，若只看閉路電視畫面，難於知道升降機到達的樓層；
 7. 現時升降機閉路電視顯示的日期、時間信息、須移往屏幕的右下方；
 8. 升降機機廂內地面「人字紋」板與企身不銹鋼板的接駁位置須填上玻璃膠；
 9. 廣楊樓 L3 升降機的樓層板整扇不銹鋼板未有鎖緊；
 10. 升降機安裝的地砵為合金材料，要求轉用 316 不銹鋼材料；
 11. 升降機的樓層召喚按掣板的邊沿披鋒刮手，容易傷人，要求加以打磨修滑；
 12. 升降機的樓層召喚按掣板安裝不穩，容易鬆脫，有罅隙，要盡量修貼牆身；
 13. 保安崗位的升降機對講機電話須選用廣榕樓的型號，不要廣楊樓的型號；
 14. 升降機 L7 內門門扇出現刮痕，要更換；
 15. 升降機機廂門與樓層面出現高低級，需要重新微調。
- 有關缺陷項目清單已交予工程顧問跟進處理。

- 有委員要求奧的斯須在指定區域擺放工料或拆卸物、妥善圍封，並須縮短存放的時間。
- 管理公司表示，可將舊升降機拆卸下來的樓層按鈕作為現有升降機的零件備用。
- 奧的斯表示，廣橡樓 L5 升降機運行時出現超載保護異常問題，已嘗試通過更換電路板排查故障，惟目前仍未解決有關問題，會持續跟進整改。
- 有委員表示，須加快推進各項升降機故障的排查整修。另外，廣橡樓及廣松樓的升降機因經常出現故障，承辦商必需加強全力保障設備穩定運行，減少停機時間。
- 奧的斯表示，廣松樓 L6 升降機因摩打運行時產生聲響，而聲響傳至井道，對鄰近住戶造成滋擾。奧的斯答允將安排更換摩打、調校減震裝置為手段，務求降低升降機運行時產生的聲響。
- 有委員表示，部分升降機按鈕存在指示燈不亮的問題。奧的斯回覆，根據現行保養合約規定，他們會負責按鈕燈泡損壞的維修更

換，但不包含按鈕燈泡亮度不足的問題。

- 奧的斯表示，廣楊樓 L1 的傳動鏈條過長，須完成調校後方可投入正常運行。
- 奧的斯表示，目前升降機更換工程整體進度可控，暫時無需安排加班趕工。有委員表示，1A 期及 1B 期更換工程進度一再延期，居民對此已嚴重不滿，要求奧的斯改善工程進度。

(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，會定期於屋邨排水管道放置蚊沙、蚊油，開展蚊蟲防控工作。
- 有委員表示廣楊樓 9 樓 C 翼後梯渠口出現淤塞問題，管理公司答允跟進。 管理公司
- 有委員表示，廣柏樓及廣棉樓的樓層電錶房內發現鼠踪，要求持續進行滅鼠工作，清潔公司答允跟進。 清潔公司

(iii) 保安承辦商－置佳物業服務有限公司

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

- 有關送貨員運送速遞包裹事宜，有委員表示，所有送貨員須如實登記對應派件的全部單位信息，方可進入樓宇開展派件工作；一經核查發現登記單位與實際派件單位不符時，可將相關送貨人員列入黑名單，禁止其進入樓宇。保安公司答允跟進。 保安公司
- 有關巡樓打鐘事宜，保安公司表示目前該項工作尚有部分巡邏點及執行細節需優化完善，將盡快完成整改工作。 保安公司
- 有關廣源藥房貨品佔用公眾地方事宜，違規情況未有全面糾正。有委員表示，保安公司與管理公司須做好溝通對接，知悉個案的緣由背景，並盡快採取行動取締違規事項，保安公司及管理公司答允跟進。 保安公司/管理公司
- 保安公司表示，現時人手穩定及制服齊全。主席指出，保安公司提 保安公司/

交的書面報告，內容混淆不清，必須改善。管理公司答允跟進。

管理公司

(iv) 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。

管理事項

- 2026年1月及3月份，配合警方取締廣源邨街頭聚賭活動，現時每日派員清理噴水池聚賭黑點雜物一次，期間清理雜物包括椅子 43張、發泡膠箱 43個、木板 6張、木枱 5張。
- 辦事處並在個別樓宇樓層重點打擊阻塞物行動，包括扣押單車 7部，衫褲 26件、鞋架 29個、地拖掃把 33支、燒衣桶 163隻、雲石板 36件、裝修木條 26件。此外，在2月6日有泥頭車撞倒下開口八達通系統外罩及對講按鈕掣，合計賠償 11,350元，有關損壞的組件已完成更換。
- 2月1日凌晨置佳物業服務有限公司接管屋邨的保安服務，所有保安員均獲分配制服。日更的人手編配符合規定，夜更則有三數崗位需要聘請外判保安員填補空缺。
- 2月7日截止的衛星電視頻道問卷調查共收回 1,259份，大部份回覆者不贊同保留現時的衛星電視廣播系統。
- 就一宗外牆搭建物的訴訟個案，在2026年2月5日上午進行聆訊，經法官調解下，雙方達成協議，答辯方同意在2026年6月30日或之前自費將外牆搭建物拆卸，法庭將以命令模式頒令有關協議，如答辯方未有按照協議限期內拆卸搭建物，法團可僱用承辦商拆卸有關搭建物，費用由答辯方支付。
- 就購買委員的集體意外保險將保障年歲擴展至 75歲之事，初步獲保險公司回覆，不提供類似的保障。有委員表示，可就此嘗試找 AIG 保險公司諮詢，是否有提供類似的保險產品。管理公司答允跟進。

- 2月10日書面向房屋署反映一宗有關租客無故傷人的案件，要求採取適切行動，防止類似事件再次發生。
- 2月12日電郵回覆屋宇署，表示有關「改善樓宇安全綜合貸款計劃」涉及的廣源邨優化升降機資助計劃的資料將會稍後提供。
- 2月24日書面向沙田警區指揮官反映一宗高空扔擲糞便的個案，要求警方嚴正執法，遏止犯事者的猖獗行為。
- 3月12日接獲安盛保險就增加火險保障額的保險費資料，以現時保障額11.25億元須繳交376,125.75元計算，若增加至12億元，保費為388,800元；15億元，保費為475,500元；18億元，保費為541,800元。
- 有委員表示，管理公司存在工作指令的下達要求與實際執行情況不符的問題，管理公司承諾正式工作指令均須通過留言簿進行完整書面記錄留存。
- 有委員表示，現時元寶桶的擺放位置鄰近燈柱，存在安全隱患，要求變更元寶桶的擺放位置，確保其與易燃物品保持足夠的安全距離。管理公司答允跟進。
- 有委員表示，廣源蔘茸藥房存在長期違規佔用公眾地方的行為，相關問題多次向領展反映但仍未得到解決，建議通過法律途徑控告領展，藉此解決相關的阻塞問題。管理公司答允跟進。
- 主席指出，保安公司提交的突發事件報告存在大量錯漏，要求管理公司向保安公司傳達整改意見，確保後續提交的同類報告完成優化改進。管理公司答允將相關整改要求轉達保安公司。
- 有委員表示，廣橡樓單車停泊區域已多次發生車輛意外駛入的情況，存在明顯的安全隱患，建議在該區域增設警示標識或防撞柱，防範意外事件再次發生。管理公司答允跟進。
- 有委員表示，廣橡樓側樓梯地面出現下陷問題，造成地面與渠蓋高低不平，途人行經時容易發生摔倒受傷的情況，存在明顯安全隱患。管理公司答允跟進。
- 有關消防處推出的心臟除顫器（AED）配置計劃，該計劃可免費為屋苑提供6部AED設備，同時配套4年免費保養服務。有委員建

議，該批設備應優先擺放於保安崗位或其他當眼處。

- 有委員表示，廣棉樓 34 樓大堂位置出現石屎剝落情況。管理公司答允跟進。
- 有關承辦商「新成利建築工程有限公司」完成工程後不上單事宜，管理公司表示該承辦商未按時上單的行為已對屋邨財務狀況造成負面影響，導致整體財務表現不理想；就該問題，管理公司早前已向該承辦商發出書面通知，督促其盡快完成上單及對賬結算工作。
- 有委員表示，廣棉樓六角亭後斜坡發現有人私自開闢通道往巴士站，該路徑存在明顯安全隱患。管理公司答允跟進。

工程事項

- 由 1 月 19 日至 3 月 7 日承辦商新城利於上述期間在屋邨進行更換上下三叉的工程。包括下三叉工程：廣楊樓 1 個單位、廣柏樓 2 個單位、廣橡樓 3 個單位及廣松樓 1 個；上三叉下程分別是廣橡樓 2 個單位及廣廣松樓 1 個單位。
- 1 月 12 日至 22 日承辦商東源清洗全邨 6 幢樓宇食水缸。
- 1 月 19 日至 30 日承辦商新成利派員到廣楊、廣榕、廣柏及廣棉樓進行走廊牆身紙皮石修葺工程。
- 1 月 20 日承辦商東源更換廣橡樓咸水地缸入缸前喉曲工程。
- 1 月 21 日至 31 日承辦商新成利在屋邨進行搭棚維修外牆紙皮石及石屎剝落工程，分別是廣楊樓 1 個單位、廣榕樓 1 個單位、廣柏樓 2 個單位、廣棉樓 1 個單位及廣橡樓 1 個單位。
- 1 月 23 日承辦商新景象更換廣楊樓平台底紅坭工程。
- 1 月 26 日技工已完成更換廣榕樓 L7 及 L8 升降 MCB 掣。
- 1 月 27 日至 28 日承辦商新成利維修廣柏樓某室外牆牆身紙皮石工程。
- 1 月 28 日技工已完成更換廣柏樓 L13 及 L14 升降機 MCB 掣。

- 1月30日全邨更換大門密碼。
- 2月2日至8日圍封沙田循道衛理小學籃球場進行更換射燈工程。
- 2月3日技工已完成更換廣棉樓 L19 及 L20 升降機 MCB 掣。
- 2月2日至6日承辦商新成利搭棚維修廣橡樓 2 個單位及廣松樓 1 個單位的冷氣機鰭板石屎剝落及紙皮石等工程。
- 2月4日承辦商新成利更換廣柏樓平台 6 吋紅坭工程。
- 2月11日及12日承辦商新景象維修廣楊樓地底喉管工程。

(iv) 法團工作

(i) 主席

- 2月21日實地視察承辦商更換廣楊樓地底食水喉工程。另外，亦到廣榕樓了解 L07 升降機更換後的運作。
- 3月2日與委員張貴恒、顧問公司及管理處驗收廣楊樓 L03 及廣榕樓 L07 升降機。
- 3月5日與委員張貴恒、羅漢坤及管理處職員出席沙田民政事處舉辦的大廈管理中央平台講座。
- 3月18日與邨巴營運公司莊先生及陳先生會晤，基於營運成本上升，法團同意邨巴車費由 22 元調整至 24 元。同時，法團已書面通知運輸處有關事宜，由 4 月 1 日起將邨巴車費調升至 24 元。
- 3月19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。主席認為奧的斯提交的工程進度表存在問題，要求修改。

(ii) 財務小組

組長：張志雄

組員包括：李賢珍、廖鑑顯、羅鳳儀

截止至 2025 年 12 月 31 日的收支結算表：

每月收支結算表

(1)

收入	3,486,426.77
支出	3,529,713.52
盈餘/虧損	(43,286.75)
承上月結餘	16,071,727.18
總累積結餘	<u>16,028,440.43</u>

(2) 維修保養儲備金(1/12/2025 起計)

承上月結餘	9,440,757.29
本月撥備	400,000.00
本月支出	294,100.00
結餘轉下月	<u>9,546,657.29</u>

截止至 2025 年 12 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	11,982,446.21
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	13,672,588.01
交通銀行業主按金定期戶口	9,047,483.95
營運基金銀行戶口結餘(其士富居)	15,761,889.83
升降機集資銀行戶口結餘(上商)	24,985,330.00
管理處零用現金結餘(其士富居)	9,949.90
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	75,579,975.90

上述總結存的金額只是截止至 2025 年 12 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。

- 房屋署代表表示，根據《建築物管理條例》規定，屋邨經理人須每年聘請會計師稽核屋邨帳目，取得稽核報告後，法團須盡快在大廈的顯眼處，展示該財務報表的副本及會計師報告的副本，至少連續 7 日，同步將上述報告副本以電郵方式送呈房屋署；屋邨每月的收支結算表，亦須按上述規定張貼公示。

(iii) 康樂小組

- 暫時沒有屋邨活動。
- 主席建議可考慮舉行一天的旅遊活動，召集人歡迎委員提出意見，她會詳細考慮。

(iii)環境衛生小組

- 農曆新年期間，清潔公司表示收集垃圾包頭及雜物一切順利。

(iv)維修小組

- 3月11日委員張貴恒出席顧問公司驗收廣柏樓L13升降機，驗收過程嚴謹，大約2小時始完成。
- 3月19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。由於1A及1B期出現延誤，影響後續的排期工程。承辦商表示會在3月22日法團常務會議上提交新的排期工程進度表。

(v)園藝小組

- 3月17日百花園藝到屋邨移除廣柏樓及廣松樓斜坡上的枯樹。
- 房屋署收到地政署轉介屋邨潛在風險樹木的報告，已去信管理公司。管理公司表示會跟進。

(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，在2月11日的行動中，拘捕3名男子涉嫌聚賭。

(vii)網頁小組

- 已上載優化升降機計劃工程進度、第九屆第一次及第二次常務會議紀錄到法團網頁。

(viii)房屋事務

- 房屋署代表分享屋宇署發出的「進行樓宇大維修須採取的消防安全預防措施」通告函件。
- 房屋署代表提出有關「人人暢道通行」計劃安裝升降機事宜，就位於

廣源邨上車路入口前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。法團對有關計劃表示反對。

會議後記：路政署其後在 3 月 26 日晚上，聯同房署、民政處職員親身向各委員講解整個計劃的內容細節，包括施工前可能引致的交通問題等等，委員經考慮後，決定「原則上不反對」該計劃。

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。

討論事項

(III) (i) 滙報優化升降機資助計劃工程進展

- 截止至 2026 年 2 月 28 日管業處共收到升降機集資款項 31,020,850 元。尚有 683,830 元未收取，佔全部應收額的 2.16%。管業處會於 2026 年 3 月 21 日向未繳交的業主發出催繳通知書。
- 奧的斯 1A 階段升降機安裝工程在廣楊樓 L03、廣榕樓 L07 及廣柏樓 L13 已完成更換及開放予居民使用。此外，顧問公司亦於 3 月 2 日及 3 月 11 日派員實地驗收有關升降機。另外，1B 期廣棉樓 L19、廣橡樓 L01(L25)及廣松樓 L01(L31)預計於 4 月中可以開放。
- 各委員就通過奧的斯提交的更換升降機進度表進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過奧的斯提交的 5A 版更換升降機進度表。

(ii) 滙報強制驗窗計劃進度工程

- 承辦商已向管理處提交百頁窗的樣本，並通知承辦商訂購，待訂購完成，會安排承辦商進行更換工程。
- 3 月 17 日收到承辦商通知百葉窗還未到貨，因此未能提交開展工

程的時間表。管理公司會跟進有關進度及向法團匯報。

(iii) 通過衛星視廣播系統問卷調查結果

- 是次問卷調查於 1 月 29 日投入住戶信箱，於 2 月 7 日截止時，共收回 1,259 份。根據交回的結果，表示贊成保留的有 318 份，佔全體的問卷總數 25.26%，反對保留的有 927 份，佔全體的問卷調查總數 73.63%，而表示沒有意見的有 14 份，佔全部的 1.11%。
- 根據以上的分析結果顯示，大部份住戶普遍揀選不再保留衛星視廣播系統。
- 各委員就通過不保留衛星視廣播系統，讓系統自然損耗，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過不再投放資源維修保養現時衛星視廣播系統，讓其自然損耗。

(iv) 通過增加「電子方式」繳付管理費

- 電子付款服務現時在香港已非常普遍，而繳費靈已實施多年，系統可靠及十分方便。住戶使用繳費靈繳交管理費，可以隨時隨地透過電話或互聯網繳付。繳費靈公司會收取每宗交易行政費 3.5 元，毋論繳付金額多少，行政費不變。
- 各委員就通過增加「電子方式」繳付管理費進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過增加繳費靈「電子方式」繳付管理費。

(v) 揀選承辦商承造 2025 年消防年檢缺陷執修項目

- 2025 年消防年檢已完成，而有關消防缺陷項目，管理公司於 1 月 21 日向 10 間承辦商發出競標邀請，至 2 月 5 日截止時，共有 4 間承辦商回標，在委員見證下開標，標金由 175,500 元至 235,000 元不等。

惠景消防工程	佳達維修	衛安工程	東源工程
175,500 元	201,530 元	230,460 元	235,000 元

- 各委員就揀選承辦商承造 2025 年消防年檢缺陷執修項目進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選承辦商「惠景消防工程公司」承造 2025 年消防年檢缺陷執修項目，價錢為 175,500 元。*其中執修項目包括廣松樓 18 樓消防加壓泵因損壞，需要更換，費用為 28,000 元。

(vi) 追認承辦商承造全邨高壓通渠

- 管理公司每 6 個月安排全邨進行高壓水車疏浚污水井及排水渠道工作。管理公司於 1 月 16 日向 5 間承辦商發出邀標，至 1 月 22 日截標時共收回 2 間承辦商回標，在委員見證下開標。分別是獲利工程標金 29,600 元，高暉建築工程標金 33,000 元。
- 管理公司已安排打渠工作在 3 月 16 日至 21 日進行。
- 各委員就追認承辦商「獲利工程有限公司」承造全邨高壓水車打渠工作進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過追認承辦商「獲利工程有限公司」承造全邨高壓通渠，價錢為 29,600 元。

(vii) 揀選承辦商承造廣柏樓走廊末端不銹鋼𠵼更換

- 廣柏樓 B 翼平台不銹鋼板因受早前颱風吹襲影響，引致不銹鋼蓋板變形鬆脫，需要拆卸更換。管理公司在 2 月 7 日向 7 間承辦商發出競標邀請，於 2 月 12 日截止投標時，共收回 3 間承辦商回標，開標由委員見證下進行。標金由 22,500 元至 35,000 元不等。以佳達所報的標金為最低。

佳達維修	永明工程	新富興工程
22,500 元	30,000 元	35,000 元

- 委員就通過揀選承辦商承造廣柏樓走廊末端不銹鋼門更換進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選承辦商「佳達維修服務有限公司」承造廣柏樓走廊末端不銹鋼門更換，價錢為 22,500 元。

(viii) 追認更換廣楊樓地底食水喉管後加工程

- 於第二次常務會議中已揀選承辦商新景象更換廣楊樓水泵房對出地底咸水喉。承辦商在施工期間，發現位於咸水喉側的食水喉嚴重滲水，需要更換。維修費用為 41,000 元。由於工程緊急及在農曆新年假期施工，工程在施工前已獲法團口頭同意。因此需要在是次的常務會議上追認。

- 委員追認更換廣楊樓地底食水喉管後加工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過追認更換廣楊樓地底食水喉管後加工程，價錢為 41,000 元。

(ix) 通過修葺樓宇走廊/樓梯天花石屎剝落工程 KYE25Q194。

- 管業處以年標模式定期發出工作指示予承辦商新成利，承造樓宇走廊/樓梯天花石屎剝落工程。是次承造的位置共 27 個位置，48 個點，面積合共 23.99 平米，另加 2 個位於樓層大堂的位置，需要搭棚維修。工程費用合共 77,800 元。
- 委員就通過修葺樓宇走廊/樓梯天花石屎剝落工程 KYE25Q194，進行投票，結果如下

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過修葺樓宇走廊/樓梯天花石屎剝落工程 KYE25Q194，價錢為 77,800 元。

(x) 通過修葺樓宇走廊牆身紙皮石剝落工程 KYE24Q028，KYE26Q028。

- KYE24Q028 的工程項目是維修廣楊樓、廣榕樓、廣柏樓及廣棉樓 4 幢樓宇公眾地方紙皮石剝落工程，是以年標模式發出，由新成利承造，合共 62.16 平方米，工程費用 69,750 元，工程已完成，需要在常務會議上追認。
- 委員就追認修葺樓宇走廊牆身紙皮石剝落工程 KYE24Q028 進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過追認修葺樓宇走廊牆身紙皮石剝落工程 KYE24Q028，價錢為 69,750 元。
- KYE26Q028 的工程項目是維修廣楊樓走廊牆身紙皮石剝落工程，管理處以年標模式發出，由新成利承造，是次的維修範圍包括 8 個位置，面積合共 30.07 平方米，工程費用 36,700 元。
- 委員就通過修葺樓宇走廊牆身紙皮石剝落工程 KYE26Q028 進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過修葺樓宇走廊牆身紙皮石剝落工程 KYE26Q028，價錢 36,700 元。

(xi) 揀選承辦商承造屋邨全年更換喉管綜合報價(1/3/2026~28/2/2028)

- 屋邨現時的污水去水膠喉上三叉及下三叉，紅坳大彎邊工程承辦商是新成利建築工程有限公司，有關合約已經屆滿，管業處較早前向 10 間承辦商發出招標邀請，於 1 月 22 日截止時，共有 6 間承辦商回標，在委員見證下開標，然後由管理公司完成標書分析報告，再呈交管理委員會審批。從交回的標書中，有三間的承辦商在不同的工程項目中的價錢為最低，但以新成利所報的整體價目較便宜，而且其工程質量較有保證。其中以更換紅坳大彎邊為例的費用如下：

佳達維修	新成利	明輝工程
28,000 元	21,500 元	48,600 元

- 委員就通過揀選承辦商承造屋邨全年更換喉管進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選承辦商「新成利建築工程有限公司」承造屋邨 2026 年至 2028 年更換喉管。

(xii) 通過接納保險公司就颱風吹襲屋邨設施受損索償建議

- 2025 年 9 月 24 日颱風吹襲期間，屋邨多項公眾設施受損。管業處已向保險公司作出申報索賠，索賠金額為 1,077,300 元。經公證行評估後，認為安裝臨時電源的支出不包括在保險單的保障範圍之內，而電巴的損壞亦非由颱風直接引致，加上火險的保障額偏低，他們計算出賠償金額應為 73,406.84 元，扣除墊底費 50,000 元後，最終賠償額為 23,406.84 元。考慮到索償紀錄可能影響屋邨日後購買火險的費用，而決定不再維修現時的衛星電視碟型天線亦會進一步減少可索賠的金額，令最終可獲的賠償額減少。

- 委員就通過不向保險公司就颱風吹襲屋邨設施受損索償進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過不向保險公司就颱風吹襲屋邨設施受損索償。

(xiii) 通過中電在廣楊樓/廣榕樓通道掘地鋪設電纜工程

- 管業處收到中電通知，需要在廣楊樓/廣榕樓之間的通道進行掘地鋪設電纜工程，施工期為六個月，施工期間通道或需要全面封閉。廣楊及廣榕樓的居民或需要使用側門才可通往廣善街巴士站。
- 考慮到工程完成後可優化兩幢樓宇的供電系統，委員普遍贊同是項工程，惟施工期須盡量縮短及減少對居民造成的不便。

- 委員就通過中電在廣楊樓/廣榕樓通道掘地鋪設電纜工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過中電在廣楊樓/廣榕樓通道掘地鋪設電纜工程。

會議後記：中電承辦商承諾工程可在兩個月內完成，而施工範圍亦會分階段進行，晚間將盡可能鋪設膠板於坑道之上，方便居民出入。

(xiv) 通過維修基金託管人服務

- 東亞銀行信託有限公司為法團的維修基金託管人，有關服務已在3月12日屆滿，管理公司於3月3日向3間銀行發出標書邀請，3月12日截標時，收到東亞銀行及交通銀行2份標書，開標由委員在場作證。合約期為2年。

東亞銀行	交通銀行
34,400 元	40,000 元

- 委員就通過法團的維修基金託管人進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過委聘「東亞銀行信託有限公司」為法團的維修基金託管人，價錢為每年34,400元，合約為期2年，由2026年3月13日至2028年3月12日。

(xv) 通過中國移動在廣柏樓天台更換電訊發射站工程

- 中國移動在廣柏樓天台設置發射站，為改善及更新服務，申請將舊有電訊發射天線更換，工程期間需要搭棚或會發出音響。主席表示，如工程期間需要搭建棚架，承辦商必需提交保險文件予管理處。
- 委員就通過中國移動在廣柏樓天台更換電訊發射站工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過中國移動在廣柏樓天台更換電訊發射站工程。

(IV) 其他事項

(i) 討論增加現時屋邨火險保障額

- 現時屋邨火險保障額為 11.25 億，保費 37.5 萬元，若增加至 12 億、15 億、18 億元，保費將增加至 38.88 萬元、47.55 萬及 54.18 萬元。
- 委員就通過增加現時屋邨火險保障額至 18 億元進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過增加現時屋邨火險保障額至 18 億元，保費為 54.18 萬元。

會議後記：安盛保險同意屋邨火險保障額由現時的 11.25 億增加至 18 億元，由 2026 年 4 月 1 日生效。保費扣除較早前已繳付的 37.5 萬元，須額外支付 111,114.30 元。

(ii) 通過更換廣松樓電話式門禁對講機工程

- 由於現時廣松樓的電話式門禁對講機電子板損壞，不能維修，需要更換。管理公司於 3 月 10 日邀請 5 間承辦商競投，並於 3 月 20 日截標。由於未能在會議上提供報價分析，主席表示基於保安原因，工程不可延誤，指示管理公司在開標後將分析報告上呈主席，主席會將有關分析報告在委員群組內發放及揀選承辦商承造。有關工程可於下次常務會議上追認。
- 管理公司表示會盡快安排。

(iii) 通過經理職級長短週輪班

- 因應物業管理行業從業員的聘用待遇持續優化的趨勢，管理公司就廣源邨物業服務辦事處的員工聘用待遇作出檢討，屋邨經理職系的員工將安排長短週輪班制，以達到提高員工士氣及保留優質員工的

目標，從而提升整體的服務質素。

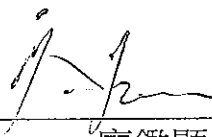
- 主席就上述事項要求管理處退席與各委員商議。
- 經各委員商議後通過經理職級員工長短週輪班，試行 6 個月，即由 4 月 1 日至 9 月 31 日，再行檢討。

(iv) 下次開會日期

下次開會日期定於 2026 年 5 月 22 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 12 時 30 分結束。

廣源邨業主立案法團
管理委員會秘書



廖鑑顯

廣源邨業主立案法團
管理委員會主席



李賢珍



副本送：廣源邨業主立案法團各委員