

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

第四次常務會議紀錄

日期：2026 年 5 月 22 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） 劉麗眉（委員）陳潤成（委員）
黃細彬（委員） 梁志堅（委員） 黎振翔（委員-房屋署代表）

缺席：趙戴才（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）
丘麗欣（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）
黃兆宇（維修部監督 / 奧的斯電梯(香港)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）

就出席委員之事，委員趙戴才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。

執行人

(I) 通過上次會議紀錄

- 委員一致通過 2026 年 3 月 22 日第九屆管理委員會第三次常務會議紀錄。

(II) 報告事項

(i) 匯報更換升降機工程進度－奧的斯電梯(香港)有限公司

- 主席表示，收到居民反映電梯公司更換升降機進度滯後，感到不滿。另外，保養組的表現同樣令居民不滿，以廣橡樓為例，曾經同一時間五部升降機都暫停使用；廣松樓 L5 升降機停機超過一個月都未有完成維修，奧的斯答允跟進。
- 奧的斯代表謝先生表示，現階段 1B 期的更新工程中，公司的註冊工程師已完成三部升降機的測試，廣松樓 L1(L31)將安排於 5 月 26 日中午驗機；廣棉樓 L19 正準備 5 月尾前向機電工程署遞交 LE7 表格；廣橡樓 L1(L25)預計 5 月 27 日會安排註冊工程師到場進行執修工程。謝先生解釋，由於升降機的准用證即將到期，年檢程序會比較費時。除此之外，謝先生承認在升降機更新工程 1A 期的過程中有出錯及遇到很多複雜的技術問題，他表示於第 2 期已制定相關措施應對，承諾會按照既定的時間表完成工程。就奧的斯第 1B 期延遲完工事宜，顧問公司暫緩發出完工證明文件以支付 180 萬元的工程款項。
- 奧的斯代表謝先生表示，已制定一份新的工程時間表，當中顯示第 1A 期需時 117 日完工，因組裝問題而影響施工進度；而第 1B 期預計 6 月 13 日可完工，共需時 170 日。第 1B 期較第 1A 期進度緩慢是因為在調試階段花費較多時間，期間發現的問題較多，需要較多時間執修。
- 有關更換升降機工程第 2A 期，現時廣楊樓 L1、廣榕樓 L8 及廣柏樓 L14 正進行包框工程。謝先生表示，完成更換升降機外門工程後，會盡快進行調校及測試工作，期望可按照工程時間表，如期於 7 月 16 日放行第 2A 期的升降機。至於第 2B 期，謝先生預計 6 月 15 日可開展更換工程。

電梯公司

- 有關更換升降機工程人手不足問題，奧的斯曾向管理公司反映希望透過法團名義聘請國內專才到港，協助更換升降機工程。維修經理鍾先生表示，管業經理曾先生已於兩個星期前已將法團登記牌照號碼及大廈公契編號等資料交給奧的斯。
- 有關升降機維修保養事宜，奧的斯代表黃先生表示，已找到專門維修東芝升降機的專家提供協助。之前廣橡樓及廣松樓升降機出現故障，原因都與電子底板問題有關，在更換新電子板後已正常運作。
- 有委員反映，現時舊升降機保養維修未如理想，很多機廂燈光昏暗及樓層按掣無燈都未有處理。黃先生答允，會將換機後拆出的部分零件進行暫時維修及更換，但零件需經過測試才可使用。
- 有委員反映，新升降機閉路電視的畫面與舊升降機不同。謝先生表示，新升降機要求閉路電視畫面必須錄影到樓層顯示器。維修經理鍾先生表示，因為單位內電視機畫面與保安崗位顯示屏顯示的有所不同，有機會無法顯示整個畫面。除此之外，舊升降機以前有新增樓層顯示器，要求更換新升降機亦須有樓層顯示器，謝先生表示正找尋匹配的零件，會持續跟進。
- 委員要求奧的斯需切實改善更換升降機工程及保養維修的表現，否則會約見奧的斯高層反映問題。謝先生答允。

(ii) 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。

- 清潔公司表示，他們清理廣柏樓垃圾站時，發現大量老鼠踪跡，數量達數十隻之多。
- 有居民反映，商場安排打渠的次數減少，加上食肆數量增加，令渠道發出臭味及招惹老鼠，要求管理公司發信通知領展，管理公司答允跟進。
- 有關清潔公司的三合一洗地機，早前因故障未能使用，現已完成維修。
- 清潔公司表示，有六個 660 升垃圾桶已損壞，須安排採購。管理公司表示已索取報價。
- 有委員提醒須加強於屋邨噴灑蚊油及放置蚊砂，清潔公司表示現有定期進行滅蚊工作，亦有於渠道放置勞工棍及蚊砂。

管理公司

管理公司

(iii) 保安承辦商－置佳物業服務有限公司

為加快會議進度，保安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。

- 主席表示，保安公司的事件報告記錄及跟進情況未如理想，發現有數宗事件未有記錄，以及部分記錄內容未夠準確。其中有個案關於住戶在地下大堂信箱內發現針筒並且受傷，主席要求保安公司日後如遇類似事件，須跟查有關事宜。另外，有關廣楊樓 27 樓住戶吵架事宜，據了解當日兩戶並非只因小事口角，而是有發現肢體衝突，保安公司因未有及時安排職員到現場跟進，引致事件報告記錄與事實有所偏差。有委員認為，保安主管須做好人手調配去應對緊急事故，當同一時間發生多宗緊急事故，須確保每宗事件都有保安員在現場跟進處理。
- 有關保安表現未如理想事宜，早前有委員發現，舞台及七人足球場有人跳舞，播放的音樂造成噪音滋擾，惟保安員未有及時勸阻及驅趕。主席指示，如有關人士不聽勸喻，保安須報警處理，保安公司答允跟進。
- 保安公司於 5 月 15 日安排日夜更保安員進行培訓，主要訓練保安員遇到突發事件的處理手法及應變措施。
- 保安公司陳先生表示，日夜更保安主管已達退休年齡，現時正物色適合人選替補。
- 主席表示，保安員經常將信件錯派到單位信箱。管理公司表示，避免同樣事件再次出現，將安排屋邨督察派信件，即時生效。

保安公司

保安公司

(iv) 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。

管理事項

- 3 月 26 日管理處派員到法團，列席由民政處、房屋署及路政署代表召開的「人人暢道通行」會議，路政署代表向委員詳細介紹廣源邨二號停車場及廣林苑行人天橋旁加建升降機工程的內容，法團最終同意以「原則性不反對」回覆路政署。
- 4 月及 5 月，管理處為配合警方取締廣源邨街頭聚賭活動，每日聯同清潔工人及保安員執行清理噴水池聚賭黑點的雜物及在個別樓宇樓層重點打擊阻塞物行動，包括清理噴水池賭檔街頭聚賭位置的

椅子 55 張、牛奶膠箱 67 個、發泡膠箱 34 個、木板 12 張、木枱 16 張。而樓宇內扣押單車 10 部、滑板車 6 部、衫褲 19 件、鞋架 8 個、掃把 45 支、燒衣桶 112 隻、雲石板 44 件、裝修物品 12 件及鞋 21 對。

- 廣棉樓低層某單位在走廊擺放裝修工具，已被扣押及徵收扣押費 400 元。
- 5 月 4 日新聘請的技工首天上班。
- 5 月 7 日警方沙田分區指揮官到屋邨街頭聚賭黑點派發宣傳單張，及在現場懸掛橫額，呼籲居民不要參與街頭聚賭活動。委員表示，晚間經常有人群在水池旁聚集，參與街頭聚賭活動，夜更保安須加強巡邏，如有需要，可報警求助。
- 有關街頭聚賭黑點附近閉路電視事宜，助理管業經理莫小姐表示，已安排承辦商調校鏡頭位置，鏡頭位置調校幅度較少，因為會有遮擋。委員建議可增加閉路電視鏡頭數目，確保控制室可全面監察街頭聚賭黑點的情況。
- 5 月 10 日零晨下車路口臨時封閉，以便渠務署施工，整個過程順利完成。
- 5 月 12 日零晨懷疑有賊人潛入廣楊樓低層單位犯案，幸好住戶及時發覺，未有造成財物損失，事後管理處已在現場加強保安巡邏及設置簽到簿，以及安排於平台喉管位置加裝棘線。
- 5 月 8 日及 5 月 13 日分別與保安公司及清潔公司開會，檢討保安員及清潔工人的工作表現。
- 5 月 21 日與奧的斯開會，檢討更換升降機工程進度。由於工程進度緩慢，要求奧的斯安排高層出席法團常務會議。
- 有委員反映廣松樓 34 樓至 35 樓 C 翼梯間有大量煙蒂，影響環境衛生，管理公司答允跟進。
- 有關廣源參茸藥房店舖前擺放貨物，阻塞行人通道事宜，分區經理朱先生表示，他曾聯絡領展余經理，得悉領展曾發出兩封律師信予有關商戶，如藥房佔用公眾地方的情況未有改善，他建議直接入稟土地審裁處，要求法庭頒令中止有關行為。此外，有委員查詢商場佳寶舖位進行裝修事宜，發現店舖的圍街板佔用屋邨公眾地方，亦未有向管理處申請，主席要求管理公司通知有關商戶拆除圍板，管理公司答允跟進。

管理公司

管理公司

管理公司

工程事項

- 4 月 20 日至 30 日承辦商東源清洗全邨 6 幢樓宇食水缸。
- 4 月 24 日安排楊、榕、柏、棉四幢樓宇暫停沖廁水供應，以便社區會堂更換地底沖廁水閘掣。
- 4 月 27 日承辦商惠景到屋邨進行消防半年執修工程，已完成執修喉管工程，而執修消防系統及測試工程已安排星期六進行。
- 4 月 28 日中電承辦商金城開始在廣楊樓/廣榕樓通道進行掘地鋪設電纜工程。
- 4 月 29 日完成更換廣楊樓 L1 及 L2 升降機 MCB 掣箱。
- 5 月 8 日承辦商佳達更換廣松樓地下大堂門禁系統。
- 5 月 9 日承辦商新成利到廣橡樓某單位維修外牆紙皮石工程。
- 5 月 11 日在舞台搭建高枱架進行檢查及更換射燈工程。
- 5 月 13 日承辦商新成利到廣松樓 2 個單位及廣楊樓 1 個單位搭建棚架維修外牆紙皮石工程。主席提示工程部須加強監督新成利有關棚架的工作，如工程已完工，須盡快拆卸棚架。
- 5 月 19 日承辦商東源更換廣榕樓 C 翼後梯咸水缸入口止回閥工程。 管理公司
- 有關廣棉樓六角亭側斜坡有人擅自開闢山路通往巴士站事宜，管業經理曾先生表示，預算邀請承辦商報價承造，採用鐵柱加網由停車場邊沿圍封至小學校舍，法團認為範圍不大，只需安排技工用鐵絲網圍高該處，阻止途人進入斜坡及張貼警告標示即可。
- 有住戶反映，希望在廣松樓近沙循小學的六角亭安裝扶手，方便居民進出，管理公司答允跟進。 管理公司
- 有委員查詢，管理處為何不使用屋邨已有的高台架而租賃外間的高台架更換舞台燈。維修經理鍾先生回覆，原有的高台架經檢查後發現裝備不齊，而且高台架的滾輪已損壞，無法使用。委員認為是保養不善而導致高台架損耗至無法使用，如不能使用，應申請報銷。主席表示，日後如需租賃高台架，必須事先向法團申請及告知其用途。

(v) 法團工作

主席

- 3 月 21 日出席基督文化週活動擔任開幕嘉賓。
- 3 月 26 日晚上與運輸署、房屋署、民政事務處代表會晤，就「人人暢道通行」計劃聽取意見。
- 5 月 28 日同意接待恒生大學師生探訪屋邨。

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 2026 年 2 月 28 日的收支結算表：

(1) 每月收支結算表

收入	3,611,534.14
支出	3,526,717.87
盈餘/虧損	84,816.27
承上月結餘	15,971,707.36
總累積結餘	<u>16,056,523.63</u>

(2) 維修保養儲備金（1/12/2025 起計）

承上月結餘	8,867,627.29
本月撥備	400,000.00
本月支出	0.00
結餘轉下月	<u>9,267,627.29</u>

截止至 2026 年 2 月 28 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	12,029,344.89
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	13,749,240.49
交通銀行業主按金定期戶口	9,109,725.68
營運基金銀行戶口結餘 (其士富居)	16,043,127.46
升降機集資款項銀行戶口結餘(上商)	23,656,130.00
管理處零用現金結餘 (其士富居)	4,097.10
管理處轉存現金結餘 (其士富居)	42,057.00
銀行戶口總結存的金額是	74,754,010.62

- 上述總結存的金額只是截止至 2026 年 2 月 28 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

- 暫未有屋邨活動安排。

環境衛生小組

- 5 月 13 日出席管理處與清潔承辦商的會議，檢討清潔員工工作上的表現。
- 由於有 6 個 660 升垃圾桶損壞，須訂購更換，費用 9,980 元。

維修小組

- 5 月 21 日出席管業處與奧的斯的會議，檢討及跟進更換升降機工程的進度及工作。

園藝小組

- 5 月 16 日花王使用高台架於舞台附近修剪過盛樹木。
- 2026 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日借出可誠護理安老院正門對出的花床予老人院使用。
- 委員反映廣楊樓正門對出花槽的植物過於茂盛，需要定時修剪，管理公司答允跟進。

管理公司

消防及治安小組

- 5 月 8 日出席管理處與保安公司的會議，檢討保安的工作表現。

網頁小組

- 已上載法團第三次常務會議紀錄到網頁。

***委員黃細彬先生於晚上 10 時 50 分因事提早離開。**

(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。

(i) 匯報優化升降機資助計劃工程進展

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(5)供委員參閱。

- 有關更換升降機工程進度事宜，已於報告事項中討論，詳情可參閱會議紀錄(II)(i)項。

(ii) 匯報強制驗窗計劃進度工程

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(6)供委員參閱。

- 承辦商新成利已將百葉窗送抵屋邨，並提交更換/維修的進度表予管理處。新成利安排 5 月 26 日至 6 月 8 日分別在廣橡樓及廣松樓懸掛吊船進行工程，其餘四座待承辦商完成廣橡樓及廣松樓後再作安排。由於工程會受天氣影響，預計完工日期將會延後。
- 主席提醒須通知保安圍封吊船位置，助理管業經理莫小姐表示已購買閃動提示燈，會添加在圍封吊船的位置。

(iii) 通過 2026 年消防半年檢損壞項目執修工程

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(7)供委員參閱。

- 管理公司每 6 個月會安排消防承辦商到屋邨進行消防檢查，而有關檢查後的缺點項目承辦商已交予管業處。管理公司會安排技工維修部份簡單項目，餘下的承辦商已按保養合約內單額項目金額報價，工程總金額為 63,500 元。
- 各委員就通過 2026 年消防半年檢損壞項目執修工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過 2026 年消防半年檢損壞項目執修工程，由東源工程服務有限公司承造，工程總金額為 63,500 元。

(iv) 通過維修廣棉樓外牆紙皮石及石屎剝落工程

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(8)供委員參閱。

- 管業處是以年標模式定期發出工作指示予承辦商新成利承造樓宇外牆紙皮石及石屎剝落工程。是次承造是廣棉樓外牆紙皮石工程，共 4 個單位，由於外牆須搭建棚架始可維修，工程費用合共 53,500 元。
- 各委員就通過維修廣棉樓外牆紙皮石及石屎剝落工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過維修廣棉樓外牆紙皮石及石屎剝落工程，價錢為 53,500 元。

(v) 通過維修樓宇大堂及走廊紙皮石剝落工程 KYE26Q63

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(9)供委員參閱。

- 管業處是以年標模式定期發出工作指示予承辦商新成利承造樓宇大堂及走廊紙皮石屎剝落工程。是次工程承造包括 16 個位置，20 個點，面積合共 29.88 平方米，工程費用 35,600 元。
- 管業經理曾先生表示，參考文件(9)中所列出的維修項目，有部分已於農曆新年前完工。
- 各委員就通過維修樓宇大堂及走廊紙皮石剝落工程 KYE26Q63 進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過維修樓宇大堂及走廊紙皮石剝落工程 KYE26Q63，價錢為 35,600 元。

(vi) 揀選承辦商承造循道衛理小學籃球場籃球板更換工程

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(10)供委員參閱。

- 管理公司巡查時發現循道衛理小學籃球場籃球板損壞，不能維修，需要更換。管理公司於 3 月 27 日向 3 間承辦商發出邀標，至 4 月 13 日截標時共收回 3 間承辦商回標，開標在委員見證下進行。工程標金由 12,800 元至 20,000 元不等，以恆興玻璃纖維製品廠有限公司的標金為最低。
- 第二低標為星薈集團有限公司，由於該公司於報價內未有將第三保加入總價內，第三保加 2,000 元，加入總價後為 17,000 元，較第 1 標的相差 4,200 元。有關競標承辦商的標金如下：

恆興玻璃	星薈集團	宏博體育工程
12,800 元	17,000 元	20,000 元

- 各委員就揀選承辦商承造循道衛理小學籃球場籃球板更換工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選恆興玻璃工程承造循道衛理小學籃球場籃球板更換工程，標金為 12,800 元。

(vii) 揀選承辦商承造斜坡維修及檢查顧問服務

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(10)供委員參閱。

- 屋邨每 5 年須邀請顧問公司進行斜坡及擋土牆作出檢查及修葺。管理公司在 4 月 13 日向 8 間承辦商發出競標邀請，於 4 月 30 日截止投標時，共收回 2 間承辦商回標，開標由委員在場見證。回標文件中承辦商 Lam Geotechnics Ltd 表示不報價；黃澤恩顧問工程師事務的標書分 2 部份，A. 顧問費為 53,000 元，B. 維修工程的設計、管理及監督服務費為 24,000 元，總金額 77,000 元。對比 2020 年的報價，顧問費為 50,000 元，維修工程的設計、管理及監督服務費為 28,000 元，總金額 78,000 元。
- 各委員就通過揀選承辦商承造斜坡維修及檢查顧問服務進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選黃澤恩顧問工程師事務承造斜坡維修及檢查顧問服務，標金為 77,000 元。

(viii) 揀選承辦商承造廣橡樓正門樓梯明渠重鋪工程

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(12)供委員參閱。

- 廣橡樓正門近泵房附近樓梯的明渠地面凹陷，對居民出入構成潛在風險，需要進行重鋪工程。管理公司於 4 月 21 日向 8 間承辦商作出標書邀請，在 4 月 30 日截標時，共收回 5 份標書，開標由委員在場見證。其中一份標書承辦商「環衛工程」表示無法提供報價，其餘的 4 份標書標金由 27,500 元至 68,000 元不等。有關承辦商的競投的標金如下：

恒昌	琪明	佳達	貝登
27,500 元	35,000 元	45,000 元	68,000 元

- 各委員就通過揀選承辦商承造廣橡樓正門樓梯明渠重鋪工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選恒昌綜合工程有限公司承造廣橡樓正門樓梯明渠重鋪工程，費用為 27,500 元。

(ix) 揀選承辦商承造廣榕樓地下水泵房更換 1 號食水泵工程

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(13)供委員參閱。

- 管業處發現廣榕樓水泵房 1 號食水泵損壞，不能維修，需要更換。管理公司在 4 月 15 日向 7 間承辦商作出標書邀請，在 4 月 24 日截標時，共收回 5 份標書，開標由委員在場見證。承辦商「明輝水電渠務工程」表示無法提供報價，其餘 4 間承辦商的工程標金由 230,500 元至 311,900 元不等。有關承辦商競投標金如下：

怡保	東源	百利	志豐
230,500 元	290,000 元	296,000 元	311,900 元

- 各委員就通過揀選承辦商承造廣榕樓地下水泵房更換 1 號食水泵工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選怡保工程有限公司承造廣榕樓地下水泵房更換 1 號食水泵工程，費用為 230,500 元。

(x) 追認超逾一萬元工程費用

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(14)供委員參閱。

- 管理公司會根據綜合報價向承辦商新成利發出工作指示，在 4 月份共有 3 個單位需要搭棚進行維修外牆紙皮石工程，費用合共 36,300 元。另外 1 個需要在單位喉房內更換 6 吋紅坭大彎邊，費用 21,500 元。上述工程費用總金額合共 57,800 元，工程正在進行中，由於費用超逾一萬元，需要提交常務會議上由委員投票追認。
- 各委員就通過追認超逾一萬元工程費用進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過追認超逾一萬元工程費用，工程費用總金額合共 57,800 元。

(xi) 揀選承辦商承造廣橡樓地下 C 翼樓梯食水入水喉管更換工程

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(15)供委員參閱。

- 管業處在巡查時發現廣橡樓地下 C 翼後梯有直徑 100mm 食水喉管嚴重滲漏，不能維修，需要更換。管業處在 5 月 2 日向 5 間承辦商發出報價邀請，於 5 月 8 日截止時，只有 1 間承辦商東源回標，在委員見證開標，工程標金為 6,800 元。
- 各委員就通過揀選承辦商承造廣橡樓地下 C 翼樓梯食水入水喉管更

換工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選東源承造廣橡樓地下 C 翼樓梯食水入水喉管更換工程，費用為 6,800 元。

(xii) 檢討保安承辦商工作表現

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(16)供委員參閱。

- 2026 年 2 月 1 日起屋邨的保安工作由「置佳物業服務有限公司」承造。管業處檢討保安承辦商由 2 月 1 日至 4 月 30 日期間的工作表現，檢討發現承辦商的人手編制沒有出現缺勤情況，日更聘用的保安員全部為長工，但夜更的保安員有部份為替假員工，但均屬長工，未有影響工作表現。
- 評核期間接獲保安員反映，指其薪金受到無理扣減，事後獲得澄清，並無其事。
- 5 月 1 日起更換夏季制服，全部員工均獲全套制服配給。
- 目前的巡邏棒數目只得五枝可用於巡邏打鐘及有對講機功能，較理想數目為九枝；另外，外圍巡邏點的電子鈕扣未能完全操作，管理公司現時安排進行雙打鐘制度，即用新巡邏棒打鐘之外，亦使用舊有巡邏棒。
- 保安公司置佳於 5 月 15 日安排與日/夜保安員提供培訓，加強與各保安員溝通。
- 管理公司建議改善項目：
 1. 下閘保安員應多作路面交通控制，毋須長時間逗留更亭內。
 2. 下閘保安員開動廣柏樓消防閘門時，必須靠近消防閘，防止兒童被消防閘夾傷。
 3. 座頭保安員未有詳細記錄攜帶狗隻住戶出入樓宇的資料。
 4. 沒有察覺有人在樓宇內派發私煙宣傳單張。
 5. 沒有阻止裝修工人濫用升降機，例如過載泥頭、建築材料或傢俬。
 6. 處理突發事件的應變不足，例如處理懷疑爆竊的個案。

- 管業經理曾先生表示，由於現時與保安承辦商置佳的合約期於 9 月屆滿，續約與否都需要法團考慮，或需召開業主大會決定。法團表示，按照保安承辦商現時的表現，仍未如理想，但若果召開業主大會，未有充足的時間準備，或可考慮先與保安承辦商延長合約期 3 個月至 2026 年 12 月，再觀察其當時的表現，最終方案可於下次法團常務會議再作定斷。

(xiii) 通過維修基金 2022/2023 年度稽核報告

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(17)供委員參閱。

- 趙維漢會計師事務所是屋邨現時的維修基金核數師，負責稽核法團 2022/2023 屋邨的維修基金運作情況，稽核報告證實屋邨的維修基金沒有不恰當地應用，而內部控制有效程度亦滿意。
- 各委員就通過維修基金 2022/2023 年度稽核報告進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過維修基金 2022/2023 年度稽核報告。

(IV) 其他事項

(i) 更換喉管工程綜合報價—增加工程項目報價

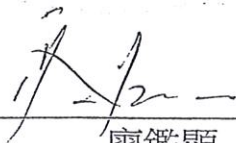
- 維修經理鍾先生表示，原有標書 100mm uPVC 喉管連一個三叉工程價錢為 4,300 元，於新增項目報價中，同等呎吋 uPVC 喉管連一個三叉，更換長度以單位為 3 米計算之喉管，新成利報價為 5,600 元，新舊價相差 1,300 元。另外，以常做的更換紅坭大彎邊工程為例，更換長度以單位 2.5 米計算之喉管，現時標書價錢為 21,500 元；新增項目報價中，更換 80mm-100mm 紅坭喉，更換長度以單位為 3 米計算之喉管，新成利報價為 28,000 元。
- 維修經理鍾先生認為新成利於是次的新增項目報價，有多個項目價錢與原有合約價錢偏高。法團認為須再與新成利了解有關新增項目的報價，如確定價錢無誤，主席表示這些工程屆時再向承辦商招標。

(V) 下次開會日期

下次開會日期定於 2026 年 8 月 7 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。

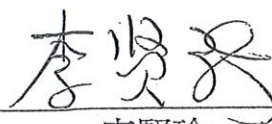
會議於凌晨 12 時 25 分結束。

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