

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 第五次常務會議紀錄

日期：2026 年 8 月 7 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）
趙戴才（委員） 羅鳳儀（委員） 劉麗眉（委員） 陳潤成（委員）
黃細彬（委員） 黎振翔（委員-房屋署代表）

缺席：羅漢坤（委員）梁志堅（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）
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）
陳建南（營運總監 / 置佳物業服務有限公司）
張逸朗（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）
蔡少明（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）
林先生（新界東分區經理 / 奧的斯電梯(香港)有限公司）
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：莫永耀（高級管業主任 / 其士富居物業管理有限公司）

委員羅漢坤先生及梁志堅先生因事未能出席是次會議。由於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，會議正式開始。

執行人

(I) 通過上次會議紀錄

- 委員一致通過 2026 年 5 月 22 日第九屆管理委員會第四次常務會議紀錄。

(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，早前指示管業處就廣橡樓 L4 升降機長期暫停運作，發信通知奧的斯將會在 7 月份的保養費扣除保養費用。 電梯公司
- 奧的斯代表林先生表示，公司已收到有關信件，現正處理中，公司理解及明白廣橡樓 L4 升降機長期暫停引致滋擾，林先生承諾兩星期內回覆管理公司。
- 管理公司鍾先生查詢，6 月 22 日廣棉樓 21 樓的樓層召換掣顯示屏被人破壞，另外 6 月 26 日廣橡樓 8 樓的顯示屏同樣被人破壞，兩部升降機都是新機，已即時通知奧的斯，時間已過了一個多月，仍沒有處理，原因是甚麼？
- 奧的斯代表林先生表示，會盡快提交兩個顯示屏的報價予管理公司。
- 有委員表示，有居民惡意破壞顯示屏，未必需要立刻更換，但奧的斯須提交更換時間表予管理公司或備存零件隨時可更換。
- 奧的斯代表林先生表示，有關顯示屏已有存貨，待下星期提供報價單予管理公司簽署後，可隨時更換。
- 有委員表示，有居民不滿新造升降機機廂內的抽風不足，雖然現時抽風系統已符合機電工程署的要求，但是否仍有更好的改善方案？
- 奧的斯代表林先生表示，由於升降機機廂頂設有逃生窗及中間陣位構件，不能再開出風口，只可從提升風力方向或底部加裝百頁的設計，稍後會提交改善建議予管理公司考慮。
- 奧的斯代表謝先生表示，2A 期廣楊樓 L1 號升降機已放行，由於

2A 期組裝問題影響施工進度，已入紙機電工程署驗機，適逢暑假為繁忙週期，其他大廈都同樣遇到滯後問題，目前機電工程署已驗收廣榕樓 L8 升降機，最快明天收到行機紙，而廣柏樓 L14，則期望可在下星期驗機，因准用證快將期滿，驗機後須更新准用證始可開放予居民使用。

- 奧的斯代表謝先生表示，2B 期同步更換升降機外門工程，預計在九月中至月尾完成，進度比預期快，期望可盡快展開 3A 期，追上整體進度。有關 1A 期及 1B 期的缺陷執修工作在進行中，例如地台板及門腳封口等，完成執修後會通知管理公司交收。
- 有關升降機的廣播系統，現正與工廠協調，由於廣播內容有不同語言版本，會要求更新至廣東話版本。
- 有委員反映，升降機內的鏡頭未能對正樓層顯示，奧的斯代表謝先生答允調校鏡頭的角度。
- 有委員查詢，舊升降機有顯示日期、時間、樓層及上落的訊息，新安裝的升降機會否提供同樣訊息？奧的斯代表謝先生答應會與廠商反映，完善軟件問題。
- 有委員表示，新升降機的對講機聲亮太細，較早前廣棉樓 L19 新升降機困人，保安員無法與升降機內乘客對話，要直接上 9 樓問升降機被困人士有否不適，希望奧的斯盡快跟進對講機音亮問題。此外，委員質疑新升降機發生困人情況？奧的斯代表謝先生表示，會議後會到廣棉樓了解情況及回覆委員。管理處會適時跟進及滙報。
- 有委員表示，2A 期原定在 7 月 16 日完工，但最終須延至 8 月 3 日始完成，希望 2B 期可加快進度，避免逾期交付。
- 有委員表示，現時舊升降機保養維修未如理想，廣橡樓及廣松樓升降機故障頻生，同一樓層兩部升降機同時故障暫停，影響傷健人士無法外出上班或覆診，希望保養維修組加快人手到場搶修，避免阻礙居民出入。另外，大堂及樓層按掣無燈號顯示的問題仍未解決，很多機廂燈光昏暗，升降機代表黃先生答允跟進更換。

(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，街市斜坡被人違規擺放紙皮，由於數量龐太，須安排大量人手始可全部清除。

- 管理公司莫小姐表示，擺放紙皮在斜坡的人士證實是廣橡樓 12 樓某租戶，會發信通知高耀跟進。另外，會安排技工圍封斜坡，避免途人攀爬造成危險。

管理公司

- 有委員反映，廣楊樓單車停泊處地面有大量枯葉堆積。清潔公司答允跟進清理。

清潔公司

- 有委員表示，新升降機牆腳拖抹後要用乾布再抹，避免日後長期造成水痕及暗啞顏色。

- 有委員提醒須加強屋邨噴灑蚊油及放置蚊砂，清潔公司回覆，他們有定期進行滅蚊工作，並於渠道放置勞工棍及蚊砂。

(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。

- 保安公司陳先生表示，日更保安主管方奇川將於 2026 年 8 月 14 日離職，日更保安主管由副保安主管李春華接替。
- 夜更保安主管江偉強於 2026 年 7 月 1 日離職，夜更保安主管由蔡少明接替。
- 行動組助理經理黃展華先生，將於 8 月 1 日離職，將由張逸朗先生接替。
- 有委員查詢，冷氣機滴水個案達 150 宗之多，問題嚴重，管業處如何處理？管理公司曾先生回覆，首先由保安員上門調查滴水源頭，如找到源頭，會致電及發信住戶要求改善；如未能找出源頭，會在投訴單位對上幾層發出信件，勸喻住戶留意及檢查冷氣機是否滴水，如有滴水，需找合資格的冷氣技師維修。委員要求下次會議提供完成調查個案的數目。管理公司答允跟進。
- 有委員表示，日後記錄升降機暫停運作需以每日計算，以便向升降機公司扣減保養費用。保安公司答允跟進。
- 有委員表示，日後大堂保安員遇有麻煩事情發生，可按著對講機，待控制室知悉，以便派員支援。

(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

- 收到路政署信件有關「人人暢道通行」計劃在廣源二號停車場天橋加建升降機封路的安排，工程日期將於 2026 年 9 月至 12 月進行掘地工程，屆時天橋底一段行人路會封閉，隨後在 2027 年 1 月至 2028 年的第一季，會進行安裝升降機工程。屆時 804 小巴站將會向後移至避車處。
- 5 月至 7 月，配合警方取締廣源邨街頭聚賭活動，安排每日 1 次清理噴水池聚賭雜物及在個別樓宇樓層重點打擊阻塞物行動，包括清理噴水池街頭聚賭位置的椅子 72 張、牛奶膠箱 40 個、發泡膠箱 27 個、木板 7 張、木枱 22 張；而樓宇內扣押單車 13 部、衫褲 35 件、鞋架 18 個、掃把及地拖共 18 支、燒衣桶 44 隻、裝修物品 6 件。
- 5 月 26 日在廣榕樓進行清理阻塞物行動，在樓層扣押多個單位衣物、單車及雜物，共有 3 個單位住戶須繳付扣押費 400 元，合共收取行政費 1,200 元。
- 6 月 17 日收取廣棉樓某單位扣押物品行政費 400 元。
- 6 月 24 日收取保安員因不小心行為引致下車路消防通道電動拉閘被撞毀，賠償費用 2,000 元。
- 7 月 13 日收取「拼多多」員工扣押物品行政費 400 元。
- 5 月 28 日恆生大學師生探訪管理處，由管理處介紹屋邨管理工作，並交流香港小區管理與國內管理的分別。
- 7 月 29 日在各座樓宇門外完成安裝 AED 機。
- 5 月尾兩名技工因嚴重違規行為，被公司解僱；同時，6 月初已聘請兩名新技工填補空缺。
- 7 月 8 日技工葉廣文退休，現時有一名技工空缺，現正安排招募中。
- 7 月 8 日管業主任丘麗欣離職，新聘請的管業主任黎錦雄先生將於 7 月 28 日上任。
- 有委員表示，管業處寫字樓室內陳設沿用已久，有需要更新整理。

管理公司

- 7月27日及7月30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。
- 8月4日與奧的斯開會，檢討更換升降機工程進度及保養服務的最新情況。

工程事項

- 5月23日承辦商惠景完成屋邨消防半年檢的執修工程。
- 5月23日至5月29日承辦商新成利在廣楊樓修補走廊紙皮石工程。
- 5月26日承辦商新成利在廣楊樓高層某單位進行搭棚維修外牆紙皮石工程。
- 有委員表示，廣楊樓12樓A翼有雨水渠滲漏要求管理處跟進，管理公司答允跟進。 管理公司
- 5月26日至6月24日承辦商新成利在廣橡樓及廣松樓進行垃圾房外牆修葺及更換百葉工程。
- 5月26日技工更換廣榕樓L9及L10升降機MCB箱。
- 5月27日至6月4日煤氣公司派員到屋邨進行安全檢查。
- 5月27日及28日HKT派員在廣棉樓天台維修電訊發射站。
- 6月1日至3日承辦商新成利在廣柏樓2樓某單位更換污水喉紅坭大彎邊工程。
- 6月3日技工更換廣柏樓L15及L16升降機MCB箱。
- 6月8日至6月12日承辦商恒昌維修廣橡樓近泵房樓梯明渠位置重鋪工程。
- 6月8日至6月10日承辦商東源進行消防執修工程。
- 6月10日技工更換廣棉樓L21及L22升降機MCB箱。另外，承辦商東源派員到邨進行供水系統例行檢查。
- 6月10日承辦商恒興更換沙田循道衛理小學籃球場的籃球板。
- 6月12日至7月24日中國移動派員到廣柏樓天台進行發射站翻新工程。

- 6 月 18 日承辦商新成利分別到廣楊樓 27 樓某單位及廣棉樓 5 樓某單位更換污水下三叉喉管工程。
- 6 月 20 日至 7 月 4 日承辦商東源進行消防半年檢後的缺陷執修工程。
- 6 月 24 日至 7 月 14 日承辦商新成利在廣榕樓及廣柏樓進行維修及更換垃圾房百葉工程。
- 6 月 25 日至 6 月 27 日承辦商新成利在廣棉樓 19 樓 B 翼走廊維修牆身紙皮石工程。
- 6 月 26 日至 6 月 27 日承辦商惠景維修廣橡樓 2 號消防中途泵逼件及更換廣松樓 2 號中途泵。
- 7 月 2 日至 7 月 10 日承辦商怡保更換廣榕樓 1 號食水泵。
- 7 月 4 日承辦商新成利開始在廣楊樓及廣棉樓進行維修及更換垃圾房百葉工程。
- 7 月 13 日至 7 月 14 日水務署派員到屋邨更換舊食水錶。
- 7 月 14 日承辦商東源派員更換廣橡樓 1 號沖廁水泵出水閥及刁士工程。
- 7 月 20 日至 7 月 30 日承辦商東源進行全邨清洗食水缸工程。
- 7 月 25 日中電完成廣楊樓/廣榕樓通道掘地鋪設電纜工程。

(v) 法團工作

主席

- 同意 5 月 28 日接待恒生大學師生探訪屋邨辦事處。
- 不批准「綠在沙田」擬於八月份在廣源邨舉行回收活動的申請。
- 8 月 3 日報名參加歡樂東華 2026 籌款活動。
- 將於 8 月 22 日出席連青網絡-香港神託會青少年綜合服務中心舉行「源」宇宙暑期閉幕禮暨義工嘉許禮。

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 5 月 31 日的收支結算表：

(1) 每月收支結算表

收入	3,468,595.54
支出	3,445,467.91
盈餘/虧損	23,127.63
承上月結餘	15,940,078.24
總累積結餘	15,963,205.87

(2) 維修保養儲備金（1/12/2025 起計）

承上月結餘	9,944,727.29
本月撥備	400,000.00
本月支出	0.00
結餘轉下月	10,344,727.29

截止至 2026 年 5 月 31 日的各項基金及銀行戶口結餘：

基金/銀行帳戶	結餘金額(元)
維修基金	12,078,067.44
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	13,763,200.88
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）	16,392,525.96
升降機集資款項銀行戶口結餘(上商)	23,713,590.00
管理處零用現金結餘（其士富居）	4,861.80
管理處轉存現金結餘（其士富居）	58,029.00
銀行戶口總結存的金額是	75,240,288.76

- 上述總結存的金額只是截止至 2026 年 5 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

- 將於 11 月舉辦「歡樂滿東華 2026 年」屋邨籌款活動。

環境衛生小組

- 出席 7 月 30 日管理處與清潔承辦商的會議，檢討清潔員工工作上的表現。
- L660 垃圾桶輾現時已沒有存貨，管業處已索取報價，有剎掣 20 個及無剎掣的 40 個，合共 4,880 元。
- 有委員建議管理處訂購 4 個大型有頂蓋的化寶桶，連運費的價錢約為 1,300 元，由於臨近盂蘭節，可供居民使用。

維修小組

- 定期跟進優化升降機的進度及工作。
- 有委員表示，廣楊樓對出空地發現奧的斯擺放的雜物零亂，要求管理公司跟進。管理公司答允跟進。

管理公司

園藝小組

- 早前地政署指出屋邨部份樹木存在風險，管業處已安排招標。
- 有委員表示，颱風過後發現下閘口有一棵大樹樹榦懸掛在樹上，非常危險，要求管理公司盡快清除，管理公司回覆，已安排租賃高台車在 8 月 8 日到邨，由花王進行修剪工作。

管理公司

消防及治安小組

- 7 月 27 日出席管理處與保安公司的會議，檢討保安工作的表現。
- 管理公司莫小姐表示，已指示保安公司在極端天氣情況下，須派員協助清潔工人及技工，巡視屋邨地渠及淤塞黑點，進行疏通明渠工作，以防出現水浸。

網頁小組

- 已上載法團第四次常務會議紀錄到網頁。
- 有委員表示，網頁只得現屆委員名單，指示管理公司須上載歷屆委員名單到網頁內，管理公司答允跟進。

管理公司

(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。
- 於 8 月 4 日與奧的斯代表會晤，檢討更換升降機工程進度。
- 第 1 期 1A 及 1B 期已完成，有關升降機的缺陷執修，奧的斯表示會盡快跟進及處理。
- 廣楊樓 L1 升降機已於 7 月 31 日經顧問公司驗收及於 8 月 3 日開放予居民。餘下 2A 期的 2 部升降機分別是廣榕樓 L8 及廣柏樓 L14 的驗收日期安排，奧的斯答允盡快安排驗收。
- 2B 期的更換工程進展理想，現時正在安裝升降機樓層門扇，預計工程可於 10 月上旬完成。另外，管理公司已要求奧的斯每星期提交工作進度，承辦商答允。
- 管理公司曾先生表示，有關集資款項，截止到 6 月 30 日，包括房屋署的集資，已收到 31,102,050 元，尚未收到的款項約 60 多萬元，佔總數的 1.9%。此外，有關升降機的保養費用，奧的斯已提交 4 月至 7 月的保養費發票予管理公司，至今仍未找數。原因是雙方的計算方法不同。現時每部升降機的每月保養費為 13,826 元，而新的升降機收費為 4,350 元。雙方同意以顧問公司驗收日期為計算新舊升降機保養費的截數日期，更換升降機期間奧的斯不會收取保養費。7 月份由於廣橡樓 L4 升降機長期故障，法團要求扣減當月的保養費。此外，奧的斯計算 4 月至 6 月的每月保養費較應繳付的金額為低，法團同意先予繳付，而 7 月份的，須等待奧的斯對扣款要求的回覆始會找數。
- 有委員表示，如日後奧的斯發覺少收金額數目，會提出追討，屆時再作商議。

奧的斯

奧的斯

(ii) 滙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。

- 承辦商新成利已完成屋邨公眾部份的驗窗修葺工作，並已於 2026 年 7 月 24 日提交文件予獨立審查組存案。承辦商亦已遞交表格 WI3 予管理公司，而遞交的 WI3 仍有問題需要跟進，因該張 WI3 表格不是由新成利遞交，是一間環球工程(香港)有限公司遞交的，已要求新成利書面澄清，但至今仍未收到新成利的回覆。上述行為已構成違規合約第 10 條，不得轉讓與其他公司進行工程的條款。
- 受到雨天的影響，更換垃圾房百頁窗的進度出現延遲，目前已完成榕、柏、橡、松四幢樓宇的髹漆及更換百頁窗工程，尚欠廣楊樓、廣棉樓兩幢樓宇仍在執修中。
- 有委員要求管理公司，繼續追討新成利盡快提交書面澄清信件。

管理公司

(iii) 通過支付更換升降機工程款項

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。

工作內容	原因	工程金額
六部升降機機廂組件及安裝配件開始裝箱付運香港，收取 6 部升降機工程總價的 20%，1,056,000 元；三部升降機 L3, L7, L13 實際完工及獲取機電工程署行車紙 LE8，收取三部升降機工程總價的 30%，792,000 元。全數合計 1,848,000 元。	按照合同規定的付款方式付款	1,848,000 元
更換升降機工程繳付 3 部升降機 L1,L8,L14 開始運送時支付機價的 30%，即 792,000 元；另外，部件運抵工地時支付機價 20%，即 528,000 元。全數合計 1,320,000 元。	按照合同規定的付款方式付款，工程顧問已發出付款證明書，編號 C02954/LM/24(W)PC05	1,320,000 元
更換升降機工程完成及獲機電工程署發出 LE8 文件，繳付 3 部升降機 L19,L25,L31 機價 30%，即 792,000 元。	按照合同規定的付款方式付款，工程顧問已發出付款證明書，編號 C02954/LM/24(W)PC06	792,000 元

- 按照更換升降機工程合同的付款機制，升降機組件由出廠須繳付貨款的 30%，到達工地繳付 20%，完成安裝獲機電工程署發出 LE8 文件繳付 30%，因此全數須繳付 3,960,000 元。
- 各委員就通過支付更換升降機工程款項進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
9	0	1

- 通過支付更換升降機工程款項，工程金額為 3,960,000 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。

- 是項工程已在第四次常務會中通過，有關工程承辦商表示會盡快安排施工。

(v) 通過維修樓宇大堂及走廊紙皮石剝落工程 KYE26B077

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。

- 管業處以年標模式定期發出工作指示予承辦商新成利，承造廣楊、廣榕、廣棉及廣橡樓樓層大堂及走廊紙皮石屎剝落工程。是次承造的位置共 10 個位置，面積合共 12 平方米。工程費用 15,800 元。
- 各委員就通過維修樓宇大堂及走廊紙皮石剝落工程 KYE26B077 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 KYE26B077，價錢為 15,800 元。

(vi) 揀選承辦商承造廣棉樓地下水錶房食水入水喉工程

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廣棉樓地下水錶房有水滲出行人路，經檢查後發現 150mm 食水入水喉損壞不能維修，需要更換。管理公司於 6 月 30 日向 4 間承辦商發出邀標，至 7 月 10 日截標時共收回 2 間承辦商回標，開標由委員在場見證。工程標金分別是明輝水電標金 33,600 元及新景象標金 43,000 元，以明輝水電工程標金最低。
- 有委員表示，日後如承辦商獲邀請競投工程而沒有提供報價或不回標的，管理公司須考慮以登報形式公開招標或考慮日後不再給予他們競投資格。
- 管理公司朱先生表示，有關競投的承辦商是在總公司的認可承辦商名冊內，由於部份過往未在屋邨中標，可能不想參與競投，稍後會與總公司反映，如屋邨邀請而不落標者，必要時會將該公司除牌。
- 管理公司鍾先生表示，日後工程招標須至少有 3 間承辦商回標先開標，委員同意。
- 有關競標承辦商的標金如下：

明輝水電	新景象工程	永明工程	文氏兄弟
33,600 元	43,000 元	沒有提供報價	沒有提供報價

- 各委員就揀選承辦商承造廣棉樓地下水錶房食水入水喉工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選明輝水電渠務工程公司承造廣棉樓地下水錶房食水入水喉工程，標金為 33,600 元。

(vii) 揀選承辦商承造廣棉樓行人天橋底花槽更換消防街龍頭閘掣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(11)供委員參閱。

- 收到消防通知，屋邨部份消防街龍頭沒有水供應，管業處即時通知承辦商東源檢查，發現廣棉樓行人天橋底消防龍頭入水閘掣損壞，不能維修，需要更換。是項工程分別發出三次邀標，主要因回標數量不足。管業處共三次向 15 間承辦商發出標書邀請，最後截標屆滿時，共收回 7 份標書，開標由委員在場見證。有 4 間承辦商均表示

無法提供報價，分別是銀河工程、衛安工程、集寶香港有限公司及德耀消防工程。工程標金由 73,000 元至 110,000 元不等。

- 有關競標承辦商的標金如下：

新景象工程	惠景消防工程	佳達維修工程
73,000 元	75,000 元	110,000 元

- 各委員就通過揀選承辦商承造廣棉樓行人天橋底花槽更換消防街龍頭供水閘掣工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選新景象工程有限公司承造廣棉樓行人天橋底花槽更換消防街龍頭供水閘掣工程，標金為 73,000 元。

(viii) 揀選承辦商承造廣棉樓地下水泵房更換 2 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(12)供委員參閱。

- 管業處發現廣棉樓水泵房 2 號食水泵損壞，不能維修，需要更換。管理公司在 7 月 14 日向 5 間承辦商作出標書邀請，在 7 月 22 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 105,800 元至 275,000 元不等。
- 管理公司鍾先生表示，東源提供的牌子不是標書內指明的「高福」泵，他們提供是一個國內生產的水泵，在網上都找不到該牌子的資料，所以不建議採用。

有關承辦商的競投的標金如下：

東源工程	怡保工程	百利水電	志豐水泵
105,800 元	206,400 元	238,000 元	275,000 元

- 各委員就通過揀選承辦商承造廣棉樓地下水泵房更換 2 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棉樓地下水泵房更換 2 號食水泵工程，費用為 206,400 元。

(ix) 通過喉管維修及修復工程

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。

- 維修經理鍾先生表示，有關喉管綜合報價中標書 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 4,650 元。另外，以常做的更換紅坭大彎邊工程為例，更換長度以單位為 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 18,500 元。

- 各委員就通過喉管維修及修復工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過接納新成利工程有限公司提交的喉管報價表以承造喉管維修及修復工程。

(x) 揀選承辦商承造廣橡樓大板樓梯頂明渠重鋪工程 (KYE26Q095)

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。

- 廣橡樓大板樓梯頂的明渠地面凹陷，對出入的居民造成潛在危險，需要進行重鋪工程。管理公司在 7 月 22 日向 5 間承辦商發出邀標，於 7 月 28 日截標時，共有 5 個承辦商回標，在委員見證開標。其中「佳達維修服務有限公司」表示無法提供報價。其餘 4 間承辦商的工程標金由 48,000 元至 130,000 元不等。

有關承辦商的競投的標金如下：

新景象工程	貝登工程	新富興工程	琪明國際
48,000 元	68,000 元	125,000 元	130,000 元

- 各委員就通過廣橡樓大板樓梯頂明渠重鋪工程(KYE26Q095)進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選新景象工程有限公司承造廣橡樓大板樓梯頂明渠重鋪工程(KYE26Q095)，費用為 48,000 元。

(xi) 揀選承辦商承造移除/修剪潛在危險樹木

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。

- 早前收到地政署通知，屋邨部份樹木有潛在危險，需要修剪或移除。管業處擬定標書時，需要移除的樹木有九棵，修剪的有三棵，樹木的分佈位置主要在三個位置，包括廣楊樓側門、廣棉樓六角亭斜坡及廣松樓後山斜坡。管業處在 7 月 20 日向 6 間承辦商發出邀標邀請，於 8 月 6 日截止時，有 3 間承辦商回標，在會議上委員見證開標。
- 有關承辦商的競投的標金如下：

百花園藝	碧瑤	明生園藝
28,000 元	42,000 元	48,000 元

- 各委員就通過揀選承辦商承造移除/修剪潛在危險樹木進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選百花園藝有限公司承造移除/修剪潛在危險樹木，費用為 28,000 元。

(xii) 通過支付電訊發射站物業稅

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。

- 現時屋邨樓宇天台建有 7 個電訊發射基站，每月為法團帶來 79,505 元的牌照費收入，由 2025 年 4 月至 2026 年 3 月的收入為 954,060 元。管業處收到稅務局的通知單，屋邨需要繳付的物業稅為 114,487 元。第一期須於 2026 年 11 月 6 日或之前繳付 69,784 元，第二期須於 2027 年 4 月 8 日或之前繳付 47,703 元。
- 各委員就通過支付電訊發射站物業稅進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過支付電訊發射站物業稅，費用為 114,487 元

(xiii) 揀選會計師提供 2024 及 2025 年度維修基金稽核服務
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(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 年度的維修基金，目前由 2024 年及 2025 年度的維修基金仍未委派核數師進行稽核，因此需要進行委聘。
- 是項服務管理公司在 5 月 22 日向 4 間承辦商發出邀標，於 6 月 15 日截標時，共有 2 個會計師行回標，在委員見證開標。回標有顯晉會計師事務所及趙維漢會計師事務所，標金分別為 16,000 及 19,360 元。兩間會計師事務所均有參與其士富居其他屋苑的稽核工作。

有關承辦商的競投的標金如下：

顯晉會計師事務所	趙維漢會計師事務所
16,000 元	19,360 元

- 各委員就揀選會計師提供 2024 及 2025 年度維修基金稽核服務進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選顯晉會計師事務所提供 2024/2025 及 2025/2026 年度維修基金稽核服務，費用為 16,000 元。

(xiv) 檢討保安承辦商工作表現

- 有委員表示，中電在廣楊樓與廣榕樓之間鋪設地底電纜工程後，發現側邊花槽位置有石躉爆裂，要求管理公司跟進有關損壞，是否由於該公司進行掘地工程時引致。管理公司答允跟進。
- 2026 年 2 月 1 日至 10 月 31 日屋邨的保安工作由「置佳物業服務有限公司」承造。於 5 月 23 日至 7 月 31 日期間管業處檢討保安工作的表現，發現部份保安員表現欠理想，大堂保安員將大門開啟及沒有對陌生人進行登記。
- 另外，目前的巡邏系統仍在整理，保安公司表示希望可於 8 月 1 日可用。
- 現時保安人手按舊有編制，日更 16 人，夜更 15 人。評核期內沒有出現缺勤的情況。日更聘用的保安員全部為長工，夜更聘用的有部份為替假員工，但均屬長期的替假，不影響工作表現。
- 保安公司行動組助理經理黃展華先生，已於 8 月 1 日離職，該職位由張逸朗先生接替。
- 夜更保安主管江偉強於 2026 年 7 月 1 日離職，夜更保安主管由蔡少明接替，表現可接受。
- 日更保安主管方奇川將於 2026 年 8 月 14 日離職，日更保安主管由副保安主管李春華接替。
- 各委員就通過與置佳物業服務有限公司續約半年進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過與置佳物業服務有限公司續約半年由 2026 年 11 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日。

(IV) 其他事項

(i) 通過 2026 年中秋燈飾佈置財政預算

- 屋邨每年都會在中秋節佈置屋邨，以增加節日氣氛。舞台懸掛橫額，補購花床及舞台燈飾，及在各座大堂及舞台懸掛裝飾。是次活動預

算為 18,000 元。

- 各委員就通過 2026 年中秋燈飾佈置財政預算進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過 2026 年中秋燈飾佈置財政預算，費用為 18,000 元。

(ii) 揀選承辦商承造廣橡樓 C 翼地下後梯更換地底食水閘掣工程

- 早前管業處巡查時發現廣橡樓 C 翼後梯地下地面有水滲出，經檢查後發現地底食水閘掣未能關上，需要更換。管理公司在 6 月 29 日向 6 間承辦商發出邀標，於 6 月 22 日截標時，共收到 2 間承辦商回標，在委員見證開標。分別是利豐工程公司，標金 106,000 元，新景象工程有限公司，標金 55,000 元。

有關承辦商的競投的標金如下：

新景象工程	利豐工程
55,000 元	106,000 元

- 各委員就揀選承辦商承造廣橡樓 C 翼地下後梯更換地底食水閘掣工程進行投票，結果如下：

贊成	反對	棄權
8	0	2

- 通過揀選新景象工程有限公司承造廣橡樓 C 翼地下後梯更換地底食水閘掣工程，費用為 55,000 元。
- 管理公司朱先生表示，屋邨管理經理曾連添先生將於 9 月 30 日正式退休，總公司亦有安排一位新管業經理接替曾先生職務，稍後時間會安排介紹予委員認識。
- 總公司將有增值服務在屋邨推行，是為屋邨居民進行身體檢查服務，檢查模式分別為中式及西式，中式採用手掌檢測，透過 AI 電腦分析應診者健康狀況及有中醫師講解健康報告。而西式的檢查會

採用耳筒模式，聽取應診者身體的震動聲頻並有分析報告等，如法團有興趣，可安排在屋邨舉辦。

- 經委員商議後，通過辦事處經理職系員工長短週當值安排，再延長6個月，即由2026年10月1日至2027年3月31日，期滿再行檢討。

下次開會日期定於2026年10月23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。

會議後記：有關下次開會日期將改至2026年10月9日（星期五）舉行。

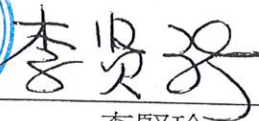
會議於凌晨12時15分結束。

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