

新屯門中心業主立案法團
第十三屆管理委員會第一次常務會議
會議紀錄

日期：2025年4月30日(星期三)
會議開始時間：晚上8時
會議地點：新屯門中心 L3 自修室
出席委員：黃志雄先生(主席)
周俊賢先生(副主席)
譚鳳琮女士(秘書)
趙可鏗先生(司庫)
鄺子延先生(委員)
莫世寧先生(委員)
倫錦濤先生(委員)
區鳳笑女士(委員)
陳錦玲女士(委員)

物業及設施經理：吳耀成先生
高級物業主任：李健勤先生
高級工程主任：麥偉傑先生
助理物業主任：葉盈穎女士
助理物業主任：周財宏先生(記錄人)

註釋：

- 1) 新屯門中心業主立案法團：(下稱「法團」)
- 2) 新屯門中心管理處：「啟勝管理服務有限公司」(下稱「服務處」)

服務處李健勤先生表示，由於是次會議共有 12 項議程並涉及 17 間承辦商，故向現場各委員查詢是否需申報利益，如有需要可即時填寫利益申報表格並於稍後甄選承辦商時放棄投票。有關承辦商如下:-

議程 1.1 議決新屯門中心清潔服務合約

- 恆信環保服務有限公司
- 張記環保有限公司
- 皓泰服務有限公司
- 萬成清潔服務有限公司
- 利興環境服務有限公司
- 三和清潔有限公司
- 凱聯環保服務有限公司
- 碧瑤清潔服務有限公司
- 增力服務有限公司(*新鴻基地產集團成員)
- 恆信環保服務有限公司

議程 1.3 議決第 9 座天台發射站續約事宜

- Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited

議程 2.8 服務處匯報及檢討設施損壞項目及跟進狀況

- 錢坤工程有限公司
- 美豐行工程服務有限公司
- 富林工程營造有限公司
- 合益工程有限公司
- 健國有限公司
- 增力有限公司(*新鴻基地產集團成員)

由於席上並無委員表示需就上述回標之承辦商申報利益關係，故進入議程 1.1。

議程 1.1 - 議決新屯門中心清潔服務合約

服務處李健勤先生匯報，屋苑現時的清潔服務承辦商為「張記」，合約將於 2025 年 5 月 31 日屆滿。服務處就上述合約於 2025 年 2 月 28 日進行公開招標程序，至 3 月 20 日截止投標，共有 10 間承辦商回標，其後服務處亦向各承辦商發出議價要求，報價分析詳情如下：

(合約期為 1 年，由 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日)

回標清潔承辦商	每月收費			每月收費 (議價後)			合約總額 (住宅+公眾地方) (f) x 12	議價後 減幅(每月) (c)-(f)	與最低報價 相差 (%)
	(a)	(b)	(a)+(b)=(c)	(d)	(e)	(d)+(e)=(f)			
	住宅及 住宅公共地方	屋苑公共地方	總額	住宅及 住宅公共地方	屋苑公共地方	總額			
1 恆信環保服務有限公司	HK\$ 381,151	HK\$ 60,849	HK\$ 442,000	HK\$ 375,651	HK\$ 60,349	HK\$ 436,000	HK\$5,232,000	(\$6,000)	-
2 張記環保有限公司	HK\$ 386,805	HK\$ 63,195	HK\$ 450,000	HK\$ 377,350	HK\$ 61,650	HK\$ 439,000	HK\$5,268,000	(\$9,455)	0.69%
3 皓泰服務有限公司	HK\$ 386,461	HK\$ 61,539	HK\$ 448,000	HK\$ 380,461	HK\$ 59,539	HK\$ 440,000	HK\$5,280,000	(\$6,000)	0.92%
4 萬成清潔服務有限公司	HK\$ 408,650	HK\$ 66,350	HK\$ 475,000	HK\$ 408,650	HK\$ 66,350	HK\$ 475,000	HK\$5,700,000	維持不變	8.94%
5 利興環境服務有限公司	HK\$ 467,280	HK\$ 72,720	HK\$ 540,000	HK\$ 467,280	HK\$ 72,720	HK\$ 540,000	HK\$6,480,000	維持不變	23.85%
6 三和清潔有限公司	HK\$ 469,804	HK\$ 71,000	HK\$ 540,804	HK\$ 469,804	HK\$ 71,000	HK\$ 540,804	HK\$6,489,648	維持不變	24.04%
7 凱聯環保服務有限公司	HK\$ 496,176	HK\$ 76,145	HK\$ 572,321	HK\$ 492,976	HK\$ 74,345	HK\$ 567,321	HK\$6,807,852	(\$3,200)	30.12%
8 碧瑤清潔服務有限公司	HK\$ 509,984	HK\$ 83,316	HK\$ 593,300	HK\$ 509,984	HK\$ 83,316	HK\$ 593,300	HK\$7,119,600	維持不變	35.15%
9 增力服務有限公司*	HK\$ 527,000	HK\$ 93,000	HK\$ 620,000	HK\$ 527,000	HK\$ 93,000	HK\$ 620,000	HK\$7,440,000	維持不變	40.91%
10 愛迪清潔服務有限公司	人手不足，拒絕報價								

(*新鴻基地產集團成員)

比較各承辦商之回標價，最低報價為「恆信」，收費為每月港幣\$436,000。合約要求清潔工人總數為 18 人，包括監督 1 人、科文 1 人，大樓清潔員 10 人，外圍及運送垃圾 6 人；承辦商需要為員工提供符合法定最低工資要求的薪金；若屋苑發生事故需要 45 分鐘內提供支援。屋苑公共地方之合約費用 (每月港幣\$60,349) 會與商場業主攤分 (住宅佔 75%及商場 25%)，因此住宅每月需支付之實際支出為每月港幣\$420,913。服務處於 2025 年 4 月 5 日安排管委會與最低報價的 3 間承辦商會面，「恆信」於見標會議中表示會安排額外 20 人進行全苑大清潔，並提供高壓洗地盤和 20 支滅蚊燈。「張記」則表示會聘請鼠王及提供更多老鼠機加強滅鼠。

經討論後，各委員均表示「張記」雖然已服務屋苑多年，但是過往工作表現一般，新報價雖然對比去年並沒有加幅，但並不是最低報價。而「恆信」於見標會議時則準備充足，公司具有管理大型屋苑經驗，能提供額外增值服務，且為最低報價承辦商。在見標會面後，管委會要求兩間承辦商，進一步提供行動及改善計劃。「張記」提供的清潔服務改善方案，方案內容只集中日常清潔工作匯報及執行事項，而「恆信」則有著重管委會於見標會面所提及之重點問題，特別在鼠患 (蟲害管理) 範疇，提供針對式解決方案計劃。

各委員議決清潔服務合約承辦商。(合約期: 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日)

議決清潔服務合約承辦商。 (合約期: 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日)		票數	議決結果
恆信環保服務有限公司	主席黃志雄先生、秘書譚鳳琮女士、司庫趙可鏗先生、委員鄺子延先生、莫世寧先生、倫錦濤先生、區鳳笑女士及陳錦玲女士	8 票	通過由「恆信」承辦清潔服務合約。
棄權	副主席周俊賢先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「恆信」承辦新屯門中心清潔服務合約，合約期由 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日，合約總金額為港幣\$5,268,000。

議程 1.2 - 議決法團銀行戶口簽名人數及負責委員

服務處李健勤先生表示，由於第 12 屆管委會已經卸任，現屆管委會有不少成員變動，故此需要更新法團銀行戶口的授權簽名人。

銀行戶口

- 滙豐：561-808122-838 (綜合戶口)
- 滙豐：587-219064-001 (往來戶口)

原有銀行戶口授權簽名人

- 溫偉強先生 (第 12 屆秘書)
- 俞偉華女士 (第 12 屆司庫)

原有提款機制

- 提取\$20,001 或以上，三位授權人簽署
- 提取\$20,000 或以下，兩位授權人簽署

經討論後，法團一致同意通過由主席、副主席、秘書及司庫為銀行戶口的授權簽名人，而提款機制亦有改動，詳情如下：

更新後銀行戶口授權簽名人

- 黃志雄先生 (現屆主席)
- 周俊賢先生 (現屆副主席)
- 譚鳳琮女士 (現屆秘書)
- 趙可鏗先生 (現屆司庫)

更新後提款機制

- 提取\$20,001 或以上，三位授權人簽署
- 提取\$20,000 或以下，兩位授權人簽署

議決通過上述銀行戶口授權簽名人及提款機制的變動		票數	議決結果
贊成	主席黃志雄先生、副主席周俊賢先生、秘書譚鳳琮女士、司庫趙可鏗先生、委員鄭子延先生、莫世寧先生、倫錦濤先生、區鳳笑女士及陳錦玲女士	9	通過上述銀行戶口授權簽名人及提款機制的變動
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經議決後，通過上述銀行戶口授權簽名人及提款機制的變動。

議程 1.3 - 議決第 9 座天台發射站續約事宜

服務處李健勤先生表示，本苑與電訊商「Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited」(下稱「HKT」) 的租賃合約，於 2025 年 5 月 8 日屆滿，現有合約金額為港幣\$14,130/月，合約總收益\$339,120-。惟「HKT」表示因經營困難，要求下調租金並提供以下方案。

方案一：

合約期：	2025 年 5 月 9 日至 2027 年 5 月 8 日 (24 個月)
月費：	HK\$9,891-
總收益：	HK\$9,891- x 24 個月 = HK\$237,384-
與舊合約比較：	總收入減少：\$101,736 (-30%)

方案二：

合約期：	2025 年 5 月 9 日至 2027 年 5 月 8 日 (24 個月)
免租期：	三個月
月費：	HK\$14,130-
總收益：	HK\$14,130- x 21 個月 = HK\$296,730-
與舊合約比較：	總收入減少：\$42,390 (-12.5%)

經各委員討論後，一致同意方案二的收益較高，且能維持現有租金水平，同意以方案二續約兩年。

議決第 9 座天台發射站續約事宜 (方案二)

議決第 9 座天台發射站續約事宜		票數	議決結果
贊成	主席黃志雄先生、副主席周俊賢先生、秘書譚鳳琮女士、司庫趙可鏗先生、委員鄭子延先生、莫世寧先生、倫錦濤先生、區鳳笑女士及陳錦玲女士	9	通過由「HKT」續約租賃第 9 座天台作訊號發射站。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經議決後，通過由「HKT」續約租賃第 9 座天台作訊號發射站，合約期由 2025 年 5 月 9 日至 2027 年 5 月 8 日，總收入為 HK\$296,730-。

議程 1.4 - 討論第 9、10 座遊樂場維修事宜

服務處李健勤先生表示，由於第 9、10 座遊樂場均有損壞，故已將損壞的設施圍封。當中第 9 座遊樂場的鐵鍊橋損壞，有使用安全風險，服務處將於 2025 年 5 月安排承辦商進行拆除鐵鍊橋工程，並於兩側安裝圍欄，此後會重新開放。而第 10 座遊樂場的攀爬設施已完全毀壞，建議拆除及更換康樂設施。

第 9 座遊樂場損毀設施：



第 10 座遊樂場損毀設施：



經法團討論後，一致同意先拆除第 10 座遊樂場的攀爬設施，使該位置能重新開放，而翻新遊樂場方案則仍需作深入討論。服務處表示會繼續跟進。

議程 2-其他事項

議程 2.1 - 檢討現時活動室收費

法團管委會表示，因現時屋苑各項康樂設施的收費多年未有任何改動，為確保資源分配合理及提升使用率，建議考慮調整現行收費水平，以達致更有效的管理效益。

經管委會討論後，同意通過調整壁球 A 室、B 室、網球場及按摩椅的日期、時間及收費，詳列如下：

場地/設施	原有日期及時間		原有收費	調整後日期及時間		調整後收費
壁球 A 室	星期一至五	09:00-24:00	\$40/小時	星期一至五	09:00-22:00	\$60/小時
	星期六、日及公眾假期	09:00-24:00	\$68/小時	星期六、日及公眾假期	09:00-22:00	\$100/小時
壁球 B 室	星期一至六	08:00-22:00	\$10/小時	星期一至五	08:00-22:00	\$15/小時
	星期日及公眾假期	08:00-22:00	\$15/小時	星期六、日及公眾假期	08:00-22:00	\$20/小時
網球	星期一至六	09:00-18:00	\$12/小時	星期一至五	09:00-18:00	\$12/小時
		18:00-22:00	\$22/小時		18:00-22:00	\$22/小時
	星期日及公眾假期	09:00-18:00	\$18/小時	星期六、日及公眾假期	09:00-18:00	\$18/小時
		18:00-22:00	\$28/小時		18:00-22:00	\$28/小時
按摩椅	每日	10:30-19:00	\$5 / 20 分鐘	每日	10:30-19:00	\$10 / 30 分鐘

註：「壁球 B 室」、「網球」星期六時段的收費類別更改為假日類別。

議程 2.2 - 提升現屆管理委員會透明度

法團管委會表示，隨着業戶對屋苑管理質素及資訊公開程度的關注日益增加，提升管理委員會的運作透明度已成為現屆委員會的重要目標之一。透過更有效的信息公開及溝通機制，不但可加強業主對法團工作的認受性及信任感，亦有助促進整體社區參與和凝聚力。

經討論後，重點如下：

1. 建議設立屋苑法團的官方 Facebook 專頁定期張貼法團消息、會議摘要及公告，讓習慣使用社交媒體的業主亦可方便接收資訊，提升互動性及透明度。
2. 考慮設立 WhatsApp 公告群組，由管理處統一發放屋苑通告及重要通知，群組不設回覆功能，以確保訊息傳遞簡潔有序，並保障個人私隱。此措施將有助即時通知業主日常營運安排及突發消息。

上述事宜仍需時作深入討論，留待下一次會議續議。

議程 2.3 - 討論通往屋苑平台增加門禁系統可行性

李健勤先生匯報，為加強屋苑保安及規範出入管理，早前有委員建議於多個主要出入口增設門禁系統。服務處建議於 L4 大堂及 L3 商場入口加裝拍咭鎖或入閘機、於 L4 層升降機大堂及通往停車場樓梯處加裝智能咭鐵閘、以及於 L4 車路增設收費閘巴。相關措施將配合保安人手進行訪客登記及加裝閉路電視以加強監控。部分位置如商場出入口，須先獲商場業主同意；而車場閘巴則涉及八達通系統費用及閘位調整，需與商場協調配合。

經法團討論後，認為門禁措施有效提升屋苑保安水平。但個別位置之門禁設施，有機會涉及屋苑地積比率問題，需要與工程部再作了解。同時個別位置之門禁設施，亦會構成保安人員崗位之增加。基於上述原因，需時蒐集更多業戶意見並作深入討論，故暫不考慮於各大出入口增設門禁系統。

議程 2.4 - 提升管委會成員防貪意識

法團管委會表示，為提升現屆管理委員會成員在日常管理中的廉潔操守及誠信意識，有需要加強對防貪法規及良好管治原則的了解，進一步保障法團運作公正、透明。

經法團成員討論後，一致認為加強防貪教育屬正面舉措，並指示服務處聯絡廉政公署（ICAC），安排舉辦一次防貪講座。

議程 2.5 - 檢討現時保安管理策略方針

法團管委會表示，現時部分業戶進入大廈時過份依賴保安員的傳統人手辨認及手動開門方式，惟此安排存在風險，構成保安漏洞。為降低風險，管委會建議服務處就保安現時之程序進行檢討，改善出入控制方式，逐步建立更良好的保安機制。

經法團討論後，管委會指示服務處設計一個行動計劃，分階段推廣住戶使用智能卡、密碼或「生活樂」藍牙功能自行開門，藉此加強出入管制紀律及保安責任劃分。服務處會繼續跟進。

議程 2.6 - 檢討現時服務處對屋苑之風險管理評估

服務處李健勤先生匯報，目前屋苑面臨多項潛在風險，詳情如下：

1. 第 7、8 號升降機地下大堂渠井回湧事件

於 2025 年 4 月 27 日，有關第 7、8 號升降機井底被浸濕事故，當時經服務處調查後，發現事件由大堂地下渠井回湧所致。服務處將安排承辦商進行渠管內窺檢查，以釐清實際成因，並提出後續維修建議，以防類似情況再次發生。

2. 第 1 座 23 至 44 樓停電事件

於 2024 年，有關第 1 座 23 至 44 樓停電事故，當時經查證後確認為 41 樓位置的「電巴」故障所致，最後經維修後恢復供電，但是「電巴」設計存在維修困難。「電巴」無法於原位置單獨更換，須由天台位置起始，挖通至故障樓層方可更換整段設備。此外，現時所採用之「電巴」型號亦已停產，如有故障發生時需要拆除回廠翻新，令維修時間增加。如其他座數未來出現同類故障，或將面臨相同的維修困難。

3. L1 地下咸水總入水喉管爆裂事件

於 2017 年，本苑 L1 正門附近（即紅綠燈附近）發生咸水總入水喉管爆裂事故，導致全苑暫停咸水供應。經水務署協助及服務處調查後，發現相關喉管屬本苑管理範圍，且該段管道藏於地底，需要向路政署申請掘路，且喉管附近有煤氣喉管，工程有相當困難。鑒於情況緊急，當時以駁喉方式處理。倘若日後上述喉管再次爆裂，將面臨同樣困難。

經管委會討論後，一致同意將上述事項列入風險監察清單，日後再作適時檢討。

議程 2.7 - 如何提升現時管理員的形象

管委會指出，現時屋苑保安員分為長工及外判兼職人員，部分外判員工對出入管理流程不熟悉，經常未經確認身份便為訪客開門，影響保安質素。建議服務處應加強對所有保安員的培訓，包括明確指引何時可為訪客開門、何時必須進行登記。此外，亦應加強向住戶宣傳，提醒住戶不應倚賴保安員開門，應主動使用密碼鎖、智能卡及「生活樂」手機藍牙功能自行開門，以共同維護出入口保安。長遠而言，有助提升保安員的專業形象與住戶信任。

議程 2.8 - 服務處匯報及檢討設施損壞項目及跟進狀況

服務處李健勤先生表示，就第 7、8 號升降機機房天花滲水問題，服務處已向各承辦商索取維修報價，詳情如下：

項目一) 第 7、8 號升降機機房天面防水工程

承辦商	總金額	住宅	商場
1 錢坤工程有限公司	\$98,000	\$73,500	\$24,000
2 美豐行工程服務有限公司	\$335,000	\$251,250	\$83,750
3 富林工程營造有限公司	\$580,000	\$435,000	\$145,000
4 合益工程有限公司	\$720,000	\$540,000	\$180,000
5 健國有限公司	\$980,000	\$735,000	\$245,000

備註：

1. 打鑿企身牆磅水及通道地台重鋪防水層，面積約 1600 平方呎。
2. 使用 Sika 107 重鋪第一層防水層。
3. 使用聚胺脂防水塗層膜(即黑膠)重鋪兩層防水層。
4. 乾妥後再進行不少於 48 小時浸水測試。
5. 重鋪英泥沙批盪面，地台面需鬆上灰色地台漆。
6. 承辦商需提供 24 個月免費保養期。





各委員議決第 7、8 號升降機機房天面防水工程

議決第 7、8 號升降機機房天面防水工程		票數	議決結果
錢坤工程有限公司	主席黃志雄先生、副主席周俊賢先生、秘書譚鳳琮女士、司庫趙可鏗先生、委員鄺子延先生、莫世寧先生、倫錦濤先生、區鳳笑女士及陳錦玲女士	9 票	通過由「錢坤」承辦第 7、8 號升降機機房天面防水工程。
棄權	\	0 票	

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦第 7、8 號升降機機房天面防水工程，合約總金額為港幣\$98,000。

項目二) 第 4 座 H 單位天台天面重鋪防水層工程

服務處李健勤先生表示，就第 4 座 H 單位天台防水層問題，服務處已向各承辦商索取維修報價，詳情如下：

承辦商		金額
1	錢坤工程有限公司	\$98,000
2	美豐行工程服務有限公司	\$246,600
3	合益工程有限公司	\$325,000
4	增力有限公司*	\$384,230

* 新鴻基地產集團成員

備註:

1. 打鑿企身牆磅水及通道地台重鋪防水層，面積約 648 平方呎。
2. 使用 Sika 107 重鋪第一層防水層。
3. 使用聚胺脂防水塗層膜(即黑膠)重鋪兩層防水層。
4. 乾妥後再進行不少於 48 小時浸水測試。
5. 重鋪英泥沙批盪面，地台面需重新鋪上與原有樣式相近之全新隔熱地磚及斜水明渠。
6. 承辦商需提供 24 個月免費保養期。

各委員議決第 4 座 H 單位天台天面重鋪防水層工程

議決第 4 座 H 單位天台天面重鋪防水層工程		票數	議決結果
錢坤工程有限公司	主席黃志雄先生、副主席周俊賢先生、秘書譚鳳琮女士、司庫趙可鏗先生、委員鄭子延先生、莫世寧先生、倫錦濤先生、區鳳笑女士及陳錦玲女士	9 票	通過由「錢坤」承辦第 4 座 H 單位天台天面重鋪防水層工程。
棄權	\	0 票	

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦第 4 座 H 單位天台天面重鋪防水層工程，合約總金額為港幣\$98,000。

會議於 2025 年 4 月 30 日晚上約 11 時 20 分結束。



新屯門中心業主立案法團
第十三屆管理委員會
副主席周俊賢先生