

新屯門中心業主立案法團  
第十三屆管理委員會第二次常務會議  
會議紀錄

日期：2025年5月21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)  
趙可鏗先生(司庫)  
鄺子延先生(委員)  
莫世寧先生(委員)  
區鳳笑女士(委員)  
陳錦玲女士(委員)

請假委員：譚鳳琮女士(秘書)  
倫錦濤先生(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：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 16 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甄選承辦商時放棄投票。有關承辦商如下:-

**議程 1.1 議決 2025 年度泳池保養連救生員服務合約**

- 躍動協會(香港)有限公司
- 偉一泳池管理有限公司
- 利華泳池管理及保養有限公司
- 一誠泳池管理有限公司
- 信倡服務有限公司
- 穎璦香港有限公司
- 信日泳池管理有限公司
- 長豐服務有限公司
- 佳駿泳池工程有限公司

**議程 2.12 服務處匯報及檢討設施損壞項目及跟進狀況**

- 增力有限公司\*
- 威臨施工程有限公司
- 錢坤工程有限公司
- 美豐行工程服務有限公司
- 合益工程有限公司
- 永生電器工程有限公司
- 得力信工程公司

\*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 2025 年度泳池保養連救生員服務合約

服務處於 2024 年 3 月 22 日進行公開招標程序，合約期為兩年。經第 12 屆管委會第七次常務會議議決後，議決選用「躍動協會(香港)有限公司」為承辦商，開放期為 2024 年 7 月及 8 月。由於「躍動」於過往沒有合作經驗，故第 12 屆管委會決定先觀察「躍動」第一年的工作表現後才決定會否繼續選用「躍動」及決定 2025 年的開放時間，詳情如下：

開放時段		每月平均	合共
2024 年	開放 4 個月 (共 122 天)	\$65,000/月	\$260,000
	開放 3 個月 (共 92 天)	\$65,600/月	\$196,800
	開放 2 個月 (共 61 天)	\$65,000/月	\$130,000
	開放 1 個月 (共 30 天)	\$78,000/月	\$78,000
2025 年	開放 4 個月 (共 122 天)	\$65,750/月	\$263,000
	開放 3 個月 (共 92 天)	\$66,000/月	\$198,000
	開放 2 個月 (共 61 天)	\$66,400/月	\$132,800
	開放 1 個月 (共 30 天)	\$82,800/月	\$82,800

服務處李健勤先生匯報，「躍動」於 2024 年度表現良好，沒有出現因缺勤而令泳池需要關閉的情況，救生員表現亦良好，建議繼續選用「躍動」。

合約服務內容如下：

設施保養	- 每日清潔池面 - 於開放期間每星期 1 次例行檢查泳池循環水泵等設施
救生員數目	- 於開放期間提供 2 名救生員當值
救生員質素	- 全職救生員具 5 年經驗 - 提供最少一名全職救生員駐場
救生員監管	- 小組編制，以手機群組定時報更 - 主管每星期突擊巡查 - 要求當值救生員於泳池當眼處展示有效證件
人手支援	- 30 分鐘內替補人手
增值服務	- 提供 2 次水上活動 (如:嘉年華、游泳體驗班) - 提供浮具予初學泳客

## 泳池開放時間及收費

(一) 開放時間	第一節	第二節	第三節	第四節
星期一至星期五	關閉	關閉	14:00-17:30	18:30-21:30
星期六、日及公眾假期	08:30-11:00	12:00-14:30	15:00-17:30	18:30-21:30

(二) 入場費 - 繁忙時段	成人	小童/長者
	(每節收費)	(每節收費)
星期一至星期五	HK\$15.00	HK\$7.50
星期六、日及公眾假期	HK\$18.00	HK\$9.00

\*\*\* 小童需為 12 歲或以下人士；長者須為 65 歲或以上人士。

## 泳池收入

年份	售票	收入
2017 年	約 2,234 張	約\$31,681
2018 年	約 1,763 張	約\$24,676
2019 年	約 2,196 張	約\$26,616
2024 年	約 2,819 張	約\$37,324

\*2020 至 2022 年因「2019 冠狀病毒病」疫情關係暫停開放。  
2023 年由於回標價格偏高，按問卷調查結果決定暫停開放。

各委員議決泳池開放日期為 2025 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，開放時段維持不變。

議決泳池開放日期為 2025 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，開放時段維持不變。		票數	議決結果
贊成	主席黃志雄先生、副主席周俊賢先生、司庫趙可鏗先生、委員鄭子延先生、莫世寧先生及陳錦玲女士。	6 票	議決泳池開放日期為 2025 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，開放時段維持不變。
反對	/	0 票	
棄權	委員區鳳笑女士	1 票	

經各委員議決後，通過泳池開放日期為 2025 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，每日開放時段維持不變。

各委員議決由「躍動協會(香港)有限公司」承辦泳池保養連救生員服務合約。

議決由「躍動協會(香港)有限公司」承辦泳池保養連救生員服務合約		票數	議決結果
贊成	主席黃志雄先生、副主席周俊賢先生、司庫趙可鏗先生、委員鄭子延先生、莫世寧先生及陳錦玲女士。	6 票	通過議決由「躍動協會(香港)有限公司」承辦泳池保養連救生員服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	委員區鳳笑女士	1 票	

經法團管委會討論後，認為「躍動」在 2024 年的表現良好，而且是最低報價商，故通過由「躍動」承辦 2025 年度泳池保養連救生員服務合約，合約期為 2025 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，總價 HK\$132,800。

## **議程 2.1 - 跟進業主大會議決項目進度**

服務處李健勤先生表示，就第 24 屆業主周年大會議決通過贊成屋苑向「市區重建局」申請使用「招標妥」電子招標平台。服務處於早前已向「市建局」遞交「招標妥」申請表格，現有待批核。按「市建局」所述，一般申請批核需時一個月，若申請成功將會委派負責主任跟進。如有最新消息服務處將會盡快匯報。

此外，由於「消防安全指示」的期限將於 6 月底到期，服務處已向相關政府部門申請延期，現有待批核。

## **議程 2.2 - 跟進上次會議議決項目進度**

服務處李健勤先生匯報以下項目：

### **1. 跟進法團銀行戶口轉名手續**

服務處已草擬會議記錄等相關申請手續文件，文件擬備後將會聯同負責委員親身到指定銀行分行辦理手續。

### **2. 活動室收費更新事宜**

服務處已調整有關活動室的收費，並張貼通告於各座大堂。

### **3. 防貪講座安排事宜**

服務處已與廉政公署專員聯繫，待對方進一步回覆及洽商詳情。

### **4. 加強宣傳業戶使用智能咭**

服務處已完成「易拉架」宣傳海報設計，現正索取製作海報的報價。本處擬於 6 月中旬更新大堂門鎖密碼後擺放「易拉架」，加強住戶自行開門的意識。

### **5. 第 1、2 座後園設晾曬區**

預計於 6 月上旬開放。

## **議程 2.3 - 討論增加屋苑工程匯報事宜**

有委員指出屋苑現時的工程資訊透明度不足，建議就此方面進行討論。服務處李健勤先生表示，現時服務處主要就兩方面發佈工程資訊，詳列如下：

### **1. 工程通告**

服務處會於各座大堂張貼施工通告，清晰列明工程時間、範圍及可能影響（如棚架設置、噪音、水電中斷等），並於「生活樂」手機程式發放電子通知。

### **2. 業主大會工作報告**

屋苑每次召開業主大會，服務處會統整及匯報年度工程項目，包括工程種類、數量及有關支出等等。

經各委員討論後，指示服務處於每月的第 3 個星期於各座大堂張貼工程資訊通告，內容包括上月的工程項目及支出等，以增加屋苑的工程資訊透明度。

## **議程 2.4 - 討論冷氣機滴水跟進事宜**

服務處李健勤先生匯報，當接獲冷氣機滴水投訴後，會派員到受影響單位了解情況，並追查滴水源頭。若經調查後鎖定滴水源頭，將與涉事業戶聯繫，要求盡快進行維修。如對方對滴水情況有異議，職員亦會親赴該單位進一步檢查與試水，以求徹底釐清責任誰屬。

倘若涉事業戶採取拖延態度，服務處將協助受影響住戶向食環署申報個案。食環署接獲舉報後，會按程序要求懷疑滴水業戶提供時間到單位視察。若經多次勸喻仍未獲配合，食環署不排除會採取進一步執法行動。

經各委員商討後，建議服務處就著如何規管冷氣機滴水問題，向屋苑法律顧問索取意見。此外，研究利用新器材如望遠鏡相機、高流明電筒等協助跟進冷氣機滴水。

## **議程 2.5 - 討論屋苑節省電力開支項目**

服務處李健勤先生表示，為降低屋苑的電費支出，屋苑早於 2016 年已全面更換為 LED 照明系統，並於各樓層走廊安裝感應式燈具，在業戶經過時會增強照明光度。此外，各座大堂及外圍燈的照明時間會依照日照長短調整；使用頻率較低的綜合大堂方形壁燈與花槽燈則暫時關閉；屋苑水泵方面則優先採用馬力較小的型號；冷氣機亦已更換為變頻式冷氣機，節省電力。

服務處建議可在 L4 平台試行太陽能充電燈膽，利用太陽能為公共空間提供夜間照明，進一步節省電力。

經各委員討論後，一致同意若日後 L4 平台的燈膽損壞後，可嘗試更換為太陽能燈膽，屆時將根據其充電效率與使用壽命等運作情況再作討論。

## **議程 2.6 - 討論優化屋苑住戶資訊公佈，制定官方社交平台帳戶**

有委員建議可透過設立 Facebook 專頁或 WhatsApp 單向公告群組，將屋苑日常運作及最新消息對外發布，以提升資訊透明度。

經各委員討論後，指示服務處先行於內部設立及試行 WhatsApp 單向公告群組，待日後再作適時討論。服務處會繼續跟進。

## **議程 2.7 - 討論優化屋苑住戶服務反應建議之資訊收集渠道方式**

服務處李健勤先生匯報，本苑現時蒐集住戶意見的渠道除親臨服務處反映外，更可使用電郵、電話、設於各座大堂的意見收集箱、「生活樂」手機程式以及每年發放的問卷調查。有委員表示，上述渠道雖能接獲多元回饋，但管委會卻難以集中整合及掌握完整資訊。

經各委員討論後，指示服務處將每月接獲的投訴與意見按類別進行統整，並於次月第三週內向管委會提交報告。服務處會繼續跟進。

## **議程 2.8 - 討論如何防止非法勞工於本屋苑工作**

服務處李健勤先生表示，為防止非法勞工於本苑工作，屋苑與所有承辦商簽訂的合約中均明文禁止一切非法行為，違約必定會追究責任。承辦商在簽訂合約後須向服務處提交完整的工人名單，並附上每位工人的身分證明文件或工作簽證副本；每位工人開工前亦須向服務處、控制室或座頭進行登記，方可獲准工作。為確保此程序嚴格落實，服務處職員會定期展開突擊檢查，如發現有任何違規情況會即時通報。

經各委員討論後，認為現行機制持之有效，建議服務處繼續維持上述制度。

## **議程 2.9 - 審視新清潔承辦商交接進度**

服務處李健勤先生匯報，為深入掌握本苑清潔流程與人手配置，「恒信」在 2025 年 5 月 9 日已派遣職員到屋苑了解現時運作；「恒信」已於 5 月 16 日與現任清潔承辦商「張記」管理人員會面，雙方確認除了原有監督及八名外勞計劃員工不會過渡外，其餘員工均會過渡至「恒信」繼續在本苑服務。另外「恒信」亦已備妥專用於運送垃圾的「農夫車」。「恒信」將於 5 月 28 日至 31 日派遣新任監督到場交接工作，並同步運送所需清潔物料至屋苑。

針對本苑鼠患問題，服務處已要求「恒信」提早安排滅鼠團隊「鼠王」到場視察及提出改善措施。有委員表示，屆時將與「鼠王」一同視察，以協助落實防治方案。

## **議程 2.10 - 討論制定管理處對跟進事項之執行期限**

服務處李健勤先生表示，現時服務處以分級機制對應事件跟進，具體分為緊急事故及一般事項。

### **1. 緊急事故**

服務處發現屋苑有緊急事故（如停電、水浸、人員傷亡、颱風襲擊、疫症爆發或其他社會事件等）將即時派員跟進，盡可能減低事故影響；

### **2. 一般事項**

服務處於辦公時間內接獲投訴，將盡可能立即跟進；而非辦公時間收到個案，則會於三日內向投訴人作出初步回覆，並依事件性質展開相應程序。常見個案包括冷氣機滴水、噪音投訴、鄰舍糾紛、清潔服務需求及公共設施維修等。

經各委員討論後，認為現行機制持之有效，建議服務處繼續維持上述制度，確保屋苑管理規範及住戶安全。

## **議程 2.11 - 討論管委會委員職權範圍**

服務處李健勤先生匯報，參考《建築物管理條例》(第 344 章)，管委會各職位的職責簡述如下：

### **1. 主席**

主席需定期主持召開法團常務會議及業主周年大會，確保議程合適，並時代表管委會對外發聲或簽署文件。

### **2. 副主席**

副主席需於主席因事無法出席會議時，代行召集與主持會議之權責，並於必要時代簽文件，確保管委會運作不中斷。

### **3. 秘書**

秘書需負責發出會議通知、跟進會議記錄及辦理法團與土地註冊處的相關登記文件。

### **4. 司庫**

司庫須定期編制法團財務報表，呈報預算及實際收支差異，監督屋苑資金運用，確保財務運作合法透明。

經各委員聽取匯報後，暫無進一步意見，僅予以知悉及指示服務處紀錄存檔。管委會將按既定法例維持有關機制。此外，會議上亦提示各位委員，要清楚了解每當接觸處理屋苑事務之時，是以管委會委員身份，或是一般住戶身份，切勿以權謀私。

## 議程 2.12 – 服務處匯報及檢討設施損壞項目及跟進狀況

服務處麥偉傑先生匯報，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：

### 項目一) 第 4 座 H 單位天台天面重鋪防水層工程

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。



第 4 座 44 樓 H 單位天花滲水

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、司庫趙可鏗先生、委員 鄺子延先生、莫世寧先生及陳錦玲女士	5 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	副主席周俊賢先生、區鳳笑女士	2 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。

服務處麥偉傑先生匯報，就 L3 層停車場 75 號車位對出車路，即住宅近第 8 座對出車路消防街龍頭喉管問題，服務處已向各承辦商索取更換喉管報價，詳情如下：

項目二) L3 層停車場 75 號車位對出車路更換住宅近第 8 座對出車路消防街龍頭喉管工程

承辦商	第 1-4 項	第 1 及 5-8 項	總金額
1 增力有限公司*	\$15,000	\$72,000	\$87,000
2 威臨工程有限公司	\$24,000	\$105,000	\$129,000
3 怡和機器有限公司		不報價	
4 集寶香港有限公司		不報價	
5 江森自控香港有限公司		不報價	
6 盈電機電工程有限公司		不報價	
7 泰星工程服務有限公司		不報價	

\* 新鴻基地產集團成員

備註:

1. 施工時間由 22:00 至 05:00 (夜工) ；
2. 提供流動升降台需能升上 6 米高或以上；
3. 流動升降台車需於使用前先測試及檢驗、合資格檢驗員的報告、由合資格的人定期檢查並依據工廠及工業經營(起重機械及起重裝置)規例提供及簽發有效表格一，四，五；
4. 提供最少：一名技術人員進行維修、一名安全督導員、一名合資格技術人員操控升降台車及一名人員指揮交通；
5. 於工程展開前負責通知消防處暫停消防系統、放水；
6. 拆除及新安裝消防喉管直徑約 8 寸及約 10 米長連相關配件(包括閘制及曲位) ；
7. 放水及工程完成後進行注水、測試系統、恢復系統等，並於 14 個工作天內簽發之消防裝置及設備證書(F.S.251) ；
8. 承辦商需提供 24 個月免費保養期。



各委員議決 L3 層停車場 75 號車位對出車路更換住宅近第 8 座對出車路消防街龍頭喉管工程

議決 L3 層停車場 75 號車位對出車路更換住宅近第 8 座對出車路消防街龍頭喉管工程		票數	議決結果
增力有限公司	司庫趙可鏗先生、委員鄺子延先生、莫世寧先生及陳錦玲女士	4 票	通過由「增力有限公司」承辦 L3 層停車場 75 號車位對出車路更換住宅近第 8 座對出車路消防街龍頭喉管工程。
棄權	主席黃志雄先生、副主席周俊賢先生及區鳳笑女士	3 票	

經各委員議決後，通過由「增力有限公司」承辦 L3 層停車場 75 號車位對出車路更換住宅近第 8 座對出車路消防街龍頭喉管工程，合約總金額為港幣\$72,000。

服務處麥偉傑先生匯報，就第 1 座天台升降機機房自動轉氣掣問題，服務處已向各承辦商索取更換報價，詳情如下：

項目三) 第 1 座天台升降機機房更換自動轉氣掣工程

承辦商	金額
1 永生電器工程有限公司	\$32,000
2 增力有限公司*	\$35,000
3 得力信工程公司	\$38,600
4 力佳工程有限公司	不報價
5 ABB (Hong Kong) Limited	不報價

\* 新鴻基地產集團成員

備註:

1. 於第 1 座升降機機房更換自動轉氣掣，自動轉氣掣型號為 LC1FH24 或同等型號；
2. 完工後進行運作測試及檢查供電線路電流，確保運作正常，並提交認可 WR1/WR1A 證書；
3. 承辦商需提供 12 個月免費保養期。



各委員議決第 1 座天台升降機機房更換自動轉氣掣工程

議決第 1 座天台升降機機房更換自動轉氣掣工程		票數	議決結果
永生電器工程有限公司	主席黃志雄先生、司庫趙可鏗先生、委員鄺子延先生、莫世寧先生及陳錦玲女士	5 票	通過由「永生電器工程有限公司」承辦第1座天台升降機機房更換自動轉氣掣工程。
棄權	副主席周俊賢先生及區鳳笑女士	2 票	

經各委員議決後，通過由「永生電器工程有限公司」承辦第 1 座天台升降機機房更換自動轉氣掣工程，合約總金額為港幣\$32,000。

### **議程 2.13 - L4 平台部份公眾位置擺放智能櫃續約事宜**

服務處李健勤先生匯報，本苑與順便智能櫃有限公司(下稱「順便」) 的租賃合約，將於 2025 年 5 月 31 日屆滿，現有合約每月收益為 HK\$4,000。「順便」要求以現有合約條款的基礎下延長 3 個月合約期，月費維持不變，詳情如下：

承辦商：	順便智能櫃有限公司
合約期：	2026 年 6 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日(3 個月)
月費：	HK\$4,000
總收益：	HK\$4,000 x 3 個月 = HK\$12,000

經各委員討論後，一致同意延長 3 個月的租賃合約，延長的合約期為 2026 年 6 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日，每月收益為 HK\$4,000，總收益 HK\$12,000，服務處會繼續跟進。

### **議程 2.14 – 於 L4 升降機大堂擺放 AED 機**

有委員建議，為提升屋苑於緊急情況下的應變能力及更全面的急救配備，宜增設自動體外心臟去顫器 (AED 機)，建議將其安裝於 L4 升降機大堂，以備不時之需。

經各委員討論後，一致同意由服務處採購一部 AED 機，並安裝於 L4 升降機大堂位置。服務處會繼續跟進。

會議於 2025 年 5 月 22 日零晨 12 時 15 分結束。

會議時間共 4 小時 15 分鐘

新屯門中心業主立案法團  
第十三屆管理委員會  
主席黃志雄先生

