

新屯門中心業主立案法團
第十三屆管理委員會第 9 次常務會議
會議紀錄

日期 : 2026 年 1 月 29 日 (星期四)
會議開始時間 : 晚上 7 時 30 分
會議地點 : 新屯門中心 L3 自修室
出席委員 : 周俊賢先生 (主席)
 鄺子延先生 (副主席)
 趙可鏗先生 (司庫)
 陳錦玲女士 (委員)
 莫世寧先生 (委員)
 倫錦濤先生 (委員)

請假委員 : 譚鳳琮女士 (秘書)

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
物業助理 : 朱建芬小姐
物業助理 : 鄭諾彥先生 (記錄人)

列席: 5E30
10C5

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，是次會議的議程涉及 9 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 跟進上次會議項目進度

- 易提櫃（香港）有限公司（下稱「拼多多」）
- 順便智能櫃有限公司（下稱「順豐」）

議程 1.2 跟進工程事項報告及跟進

- 錢坤工程有限公司
- 耀佳工程有限公司
- 信昌工程有限公司
- 榮業工程有限公司
- 峰騰工程有限公司

議程 1.4 議決煤氣保養服務合約

- 香港中華煤氣有限公司

議程 2. 其他事項

- 百農社國際有限公司（下稱「華御結」）

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 - 跟進上次會議項目進度

大堂臨時貨件暫存安排

管委會考慮到網上購物日益普及，貨件數量持續增加，屋苑應該與時並進提供服務，並妥善規管貨件的擺放。經上一次會議討論後，與會同意在大堂設區域擺放貨件，現續議有關議題。

服務處建議擺放位置如下：

選項一：



選項二：



管委會向服務處查詢業戶之意見。服務處李健勤先生表示有兩名業戶持續要求屋苑禁止在大堂擺放任何貨件，認為有礙觀瞻，浪費屋苑資源。同時亦有業戶表示支持措施，認為可方便居民。會議上有委員表示，就觀察所得，屋苑平均每日收到約 200 至 300 件網購郵包，保守估計每月處理逾 8,000 件，屋苑不應就僅僅的兩名業戶之意見反映，而忽視居民的龐大需求。

管委會就其他屋苑處理網購貨件之安排向服務處查詢。服務處李健勤先生回應指，各屋苑之處理方式不盡相同，主要視乎管理政策及實際運作情況而定。例如，部分屋苑設有代收服務，由保安員代為收取及保管貨件，並透過便條或訊息通知住戶領取；亦有屋苑劃定指定區域供居民暫存貨件，惟相關遺失或損壞風險由住戶自行承擔；另有個別屋苑則基於管理或保安考慮，禁止所有速遞公司進入屋苑範圍派遞。

經管委會討論後，認為選項一較為合適，因該位置設有閉路電視監察，可減低盜竊風險，區域範圍大小約長 200cm x 闊 70cm。管委會指示服務處在大堂先劃黃格規範，再試行擺放三層式貨架 (約 145cm 高)，以便整齊擺放包裹。同時，服務處亦需張貼相關使用守則，列明住戶須自行承擔暫放包裹之風險。

智能櫃服務合約

服務處李健勤先生匯報，現時「順豐」以每月港幣 4,000 元租用 L4 層平台位置設置智能櫃。服務處早前已接獲「順豐」書面通知，指因經營困難及商業考慮，將於 3 月 22 日正式終止有關租用合約。

另一方面，「拼多多」表示有意於屋苑試行擺放一部自提櫃，並按收入作 30% 分成。經管委會商議後，認為有關提議具可行性，建議進一步了解收益計算方式及相關條款，待進一步資料落實後再作討論，服務處將繼續跟進。

議程 1.2 - 跟進工程事項報告及跟進

項目 1：新屯門中心第 3 及 4 座綜合大堂後門平台夾縫防漏工程

服務處李健勤先生表示，就第 3 及 4 座綜合大堂後門平台夾縫滲漏問題，服務處已按照屋苑單價工程合約計算所需的工程金額，詳情如下：

| 承辦商 | 工作內容/ | 合共 |
|----------|--|----------|
| 錢坤工程有限公司 | 維修 L4 平台夾縫防漏工程費用 (單價: \$12,000 / 2 米) (共 16 米) | \$96,000 |

備註:

1. 以每 2 米作為計算單位，共 16 米長。
2. 要求 1 呎寬的止水帶。
3. 工程內容會包括花槽位置及挖掘花泥的工序。
4. L3 層商場商舖「百佳超級市場」、「荷蘭冰室」受天花滴水影響，暫時未有提出申索。



約 14M 長



約 2M 長

管委會經商討後，表示為避免 L3 層商舖持續受滴水影響而向屋苑申索，應盡快進行維修工程。

各委員議決由「錢坤」第 3 及 4 座綜合大堂後門平台夾縫防漏工程

| 議決第 3 及 4 座綜合大堂後門平台夾縫防漏工程 | | 票數 | 議決結果 |
|---------------------------|--|-----|-----------------------------------|
| 贊成 | 主席周俊賢先生、副主席鄭子延先生、司庫趙可鏗先生、委員莫世寧先生、委員倫錦濤先生及委員陳錦玲女士 | 6 票 | 通過由「錢坤」承辦第 3 及 4 座綜合大堂後門平台夾縫防漏工程。 |
| 反對 | \ | 0 票 | |

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦第 3 及 4 座綜合大堂後門平台夾縫防漏工程，合約總金額為港幣\$96,000。

項目 2：新屯門中心第 6 座 D 單位天台重鋪防水層工程

服務處李健勤先生表示，就第 6 座 D 單位天台滲漏問題，服務處已按照屋苑單價工程合約計算所需的工程金額，詳情如下：

| 承辦商 | 工作內容/ | 合共 |
|----------|---|----------|
| 錢坤工程有限公司 | 各座天面 A、D、E、H 單位地台重鋪防水層，地台及企身牆身腳線總面積共約 650 平方呎 (即 60 平方米)。 | \$93,000 |

備註：

1. 工程總面積約 650 平方呎，即 60 平方米。
2. 第 6 座 44 樓 D 室受天花滲水影響，暫時未有提出申索。
3. 工程預計於 26 年內完成。



管委會經商討後，表示為避免業戶持續受滴水影響而向屋苑申索，應盡快進行維修工程。

各委員議決第 6 座 D 單位天台重鋪防水層工程

| 議決第 6 座 D 單位天台重鋪防水層工程 | | 票數 | 議決結果 |
|-----------------------|--|-----|-------------------------------|
| 贊成 | 主席周俊賢先生、副主席鄺子延先生、司庫趙可鏗先生、委員莫世寧先生、委員倫錦濤先生及委員陳錦玲女士 | 6 票 | 通過由「錢坤」承辦第 6 座 D 單位天台重鋪防水層工程。 |
| 反對 | \ | 0 票 | |

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦第 3 及 4 座綜合大堂後門平台夾縫防漏工程，合約總金額為港幣\$93,000。

項目 3：新屯門中心-L1 層 L7 及 L8 升降機大堂更換 2 匹半分體機工程

服務處李健勤先生表示，就 L1 層 L7 及 L8 升降機大堂更換 2 匹半分體機工程，服務處已向各承辦商索取維修報價，詳情如下：

| 項目 | 工程內容 | 開利 | 得力信 | 聯成 | 永通 |
|--|--|--|--|--|--|
| 1. | 承辦商需提供連運送 2.5 匹分體冷氣機 1 套及各相關設備到新屯門中心，2.5 匹分體冷氣機需包括 1 年原廠保養。 | 已包括 | 已包括 | 已包括 | 已包括 |
| 2. | 日立變頻淨冷掛牆式分體冷氣機連無線遙控(型號: RAK-CJ24CAK 或同等級，機價(HKS)：# _____ (#由報價者填報)。 | 機價\$12,000 + 安裝 \$10,500 = \$22,500 | 機價\$11,660 + 安裝 \$25,200 = \$36,800 | 機價\$10,300 + 安裝 \$30,000 = \$29,070 | 機價\$13,000 + 安裝 \$50,000 = \$63,000 |
| 3. | 樂聲變頻淨冷掛牆式分體冷氣機連無線遙控(型號: CSYU24BKA 或同等級，機價(HKS)：# _____ (#由報價者填報)。 | 機價\$16,500 + 安裝 \$10,500 = \$27,000 | 機價\$15,850 + 安裝 \$25,200 = \$41,050 | 機價\$13,800 + 安裝 \$30,000 = \$43,800 | 機價\$17,500 + 安裝 \$50,000 = \$67,500 |
| 4. | 三菱變頻淨冷掛牆式分體冷氣機連無線遙控 (型號: SRK63ZTLH-WF 或同等級，機價(HKS)：# _____ (#由報價者填報)。 | 機價\$14,000 + 安裝 \$10,500 = \$24,500 | 機價\$13,060 + 安裝 \$25,200 = \$38,260 | 機價\$11,650 + 安裝 \$30,000 = \$41,650 | 機價\$13,000 + 安裝 \$50,000 = \$63,000 |
| 5. | 珍寶變頻淨冷掛牆式分體冷氣機連無線遙控 (型號: ASWG24CPTA 或同等級，機價(HKS)：# _____ (#由報價者填報)。 | 機價\$11,000 + 安裝 \$10,500 = \$21,500 | 機價\$13,300 + 安裝 \$25,200 = \$38,500 | 機價\$11,000 + 安裝 \$30,000 = \$41,000 | 機價\$14,600 + 安裝 \$50,000 = \$64,600 |
| 6. | 大金變頻淨冷掛牆式分體冷氣機連無線遙控 (型號: FTKP60MV1H 或同等級，機價(HKS)：# _____ (#由報價者填報)。 | 機價\$16,650 + 安裝 \$10,500 = 27,150 | 機價\$15,830 + 安裝 \$25,200 = \$41,030 | 機價\$13,400 + 安裝 \$30,000 = \$43,400 | 機價\$17,600 + 安裝 \$50,000 = \$67,600 |
| 8. | 承辦商需提供人手、工具及物料於上述位置拆除原有分體機冷氣機，按原有樣式安裝 L1 層 L7 及 L8 升降機大堂 2.5 匹分體冷氣機 1 套及各相關設備(分體機由服務處提供)，重新更換 R32 級雪種銅喉(雪種喉路徑必須以最短距離設計安裝)、保溫、急停掣、去水及室內機至室外機電源線等。再按原有樣式重新安裝分體機連澳洲 R32 級厚身銅喉(約 15 米長)。報價需包括各電器供電設施、接駁線路、保溫安裝及調校等。接駁完成雪種喉後必須進行試磅、抽真空、填充雪種、量度高低雪種量、記錄回風出風溫度、記錄電流量並制作完工測試報告(T&C report)給予服務處。承辦商需拆除大堂部份假天花進行工程，完工後需清理現場及還原所有設施。承辦商需拆除大堂部份假天花進行工程，完工後需清理現場及還原所有設施。工程費用 (HK\$)：# _____ (#由報價者填報)。 | \$10,500 | \$25,200 | \$30,000 | \$50,000 |
| 9. | 承辦商需於工程進行期間，自行提供相機就有關工程於每一個工序進行拍照(包括工程前、工程中、工程後)，並於完工後提交足夠及清晰的彩色數碼相片紀錄予服務處存檔。 | 已包括 | 已包括 | 已包括 | 已包括 |
| 10. | 清理及搬走施工現場垃圾雜物直至完工，有關建築廢料需運往「建築物料堆填區」棄置。 | 已包括 | 已包括 | 已包括 | 已包括 |
| 11. | 承辦商提供第三者意外傷亡保險，直至工程完畢。 | 已包括 | 已包括 | 已包括 | 已包括 |
| 12. | 施工時間由 09:00 至 18:00，預算於 2 天內完成有關工程。 | 已包括 | 已包括 | 已包括 | 已包括 |
| 13. | 承辦商需提供 12 個月免費保養期，由工程完成及驗收後開始計算。並提交原廠保養保證。 | 已包括 | 已包括 | 已包括 | 已包括 |
| 新屯門中心-L1 層 L7 及 L8 升降機大堂更換 2 匹半分體機工程 總工程費用： | | | | | |

備註：

1. 服務處共邀請 15 間公司認可承辦商提供報價，其中「德寶」、「力佳」、「盈電」、「特靈」、「增力」、「約克」、「怡和」、「佳達」、「德保」、「聯合」及「錢坤」未能提供報價。
2. 有關更換工程「開利」為機價 + 安裝最低標價承辦商，工程費於工程分析表中列明。
3. 2.5 匹分體機，牌子：大金由 2020 年 12 月 10 日以前沿用至今。
4. 「珍寶」冷氣已包含 1 年網上保養。



經各委員商討後，一致認為應進一步向承辦商了解住宅用途與商業用途報價之差異，以爭取更合理及優惠的報價方案。服務處表示將持續跟進有關事宜，並順延至下次會議再作議決。

議程 1.3 - 跟進屋宇署維修令及消防安全指示之進度

屋宇署維修命令

服務處李健勤先生匯報，根據屋宇署發出的維修命令，屋苑須於 2026 年 2 月 8 日至 5 月 9 日期間完成相關維修工作。服務處已於 1 月 2 日向屋宇署提交維修報告，當中包括 39 個維修項目；屋宇署亦於 1 月 21 日確認已收到有關報告，並回覆對內容沒有意見。

消防安全指示

有委員早前提出，發現市建局即將推出「招標妥」2.0，指示服務處查證有關資訊。服務處已向市建局發出電郵諮詢有關事項，獲市建局回覆指目前未有具體更新「招標妥」2.0 及進行招標日期，服務處會持續跟進，如有最新消息會盡快通知法團。

議程 1.4 議決煤氣保養服務合約

服務處已邀請煤氣公司職員參與是次會議，為煤氣保養服務合約的內容進行講解。煤氣保養服務合約期為期 3 年，由 2026 年 2 月至 2029 年 1 月，總費用為港幣\$2,327,904。服務處已向煤氣公司進行議價，經議價後，煤氣公司為合約提供九折優惠，詳情如下：

| | 議價前 (HK\$) | 議價後 (HK\$) | 合約年期 | 總合約價 | 議價 百分比 |
|------------|---------------|---------------|------|-------------|-----------|
| 香港中華煤氣有限公司 | \$71,849/每月 | \$64,664/每月 | 3 年 | \$2,327,904 | -10% |
| | \$862,188/每年 | \$775,968/每年 | | | |

備註

1. 屋苑於 2017 至 2021 年度與「煤氣公司」簽定全包制合約處理屋苑一切煤氣喉維修，合約費用為每月 HK\$64,000，\$768,000/年，合約期已於 2021 年 10 月 30 日屆滿。
2. 2021 年，「煤氣公司」提出新合約費用由每月 HK\$64,000 增加至 HK\$70,000/月 (+9.38%)，經第 11 屆業主立案法團於 2021 年 10 月 18 日召開第 14 次常務會議商議後，否決與「煤氣公司」續約，煤氣喉維修改為以實報實銷處理。
3. 2026 年保養合約報價為 \$64,644/月，比較 2017 年合約月費增加 \$644/月 (+1%)。
4. 煤氣保養合約包括新屯門中心第 1 至 10 座樓宇地面至各單位的煤氣錶前為止，即包括單位內煤氣錶前之分支喉管；煤氣錶後之分支喉管則由單位住戶自行負責。
5. 「煤氣公司」負責所有搭棚、搭建鋁架或其他工作平台之費用，若因現有屋苑之排水喉管阻礙維修工作，屋苑須負責進行臨時喉管改位及還原工作，而有關費用由屋苑承擔。
6. 所有維修煤氣立管工程皆會在辦公時間，即星期一至六（09:00- 17:00）內進行。如屋苑要求在非辦公時間進行工程，屋苑須支付額外費用，但處理緊急煤氣事故除外。
7. 所有新更換的煤氣立管之保修期為五年。

煤氣公司職員表示，月費計劃猶如將維修成本以月供形式攤分，為屋苑居民提供更大保障。保養範圍涵蓋整個屋苑第 1 至第 10 座，由地下至各住宅單位煤氣錶前之喉管（包括單位內煤氣錶前之分支喉管），即住戶私人單位維修時的搭棚及部份分支喉的維修費用會包括在合約內，住戶個人的維修開支會減少，有助吸引居民盡快作預防性維修，提升整體安全。

此外，如屋苑公眾喉管供氣出現緊急停氣事故時，會提供二十四小時緊急支援服務。保養合約的合作形式可以減省工程的行政程序，免卻了獨立維修工程的報價及審批時間，從而加快工程進度，縮短停氣時間以減少對住戶的影響。

經各委員商議後，一致要求在新的合約條款中加入一次全面性檢查，煤氣公司職員表示需要再作評估後再制定新的煤氣服務合約內容。服務處李健勤先生補充，由於有關合約金額預計超過港幣 200,000 元，按法例的既定程序須要進行招標，服務處將繼續跟進相關安排。

議程 1.5 討論 2026 年度屋苑財政預算案

服務處李健勤先生就2025年度之財政狀況作匯報，截至2025年12月份屋苑財政概況如下：
(詳細每月財政報告已張貼於各座大堂)

| 屋苑財政狀況(2025年度,截至12月) | | | |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------------|
| 管理費收入 | | | 36,888,900.00 |
| 其他收入 | | | 1,646,567.18 |
| 總收入 | | | 38,535,467.18 |
| | 佔總支出 (%) | | |
| 服務處、保安部、工程部職員薪金 | 33.4% | | 13,158,216.06 |
| 維修保養 (共佔 26.2%) | | | |
| 水泵保養及渠務 | 5.2% | 2,065,779.00 | |
| 大廈結構及設備 | 12.4% | 4,895,760.00 | |
| 升降機保養 | 5.1% | 1,999,000.00 | |
| 電力設備 | 0.6% | 218,183.00 | |
| 公共設施 (煤氣) | 0.1% | 39,372.70 | |
| 保安系統/大廈公共天線/閉路電視 | 1.0% | 411,209.60 | |
| 冷氣設備 | 0.5% | 190,018.00 | |
| 消防設備 | 0.8% | 299,076.00 | |
| 五金及工具 | 0.5% | 193,252.40 | 10,311,650.70 |
| 電費 | 9.8% | | 3,849,555.74 |
| 清潔 | 11.9% | | 4,683,266.30 |
| 園藝 | 0.9% | | 344,050.00 |
| 保險 | 1.1% | | 449,772.96 |
| 泳池 | 0.4% | | 172,804.70 |
| 管理公司酬金 | 2.9% | | 1,152,450.69 |
| 其他雜項支出 | 1.6% | | 615,448.32 |
| 共同分擔費用 | 11.8% | | 4,631,260.25 |
| 總支出 | | | 39,368,475.72 |
| 儲備基金撥備前虧損 | | | (833,008.54) |
| 轉至儲備基金 | | | (420,000.00) |
| 2025年12月年度虧損 | | | (1,253,008.54) |
| 2024年累積盈餘 | | | 13,717,857.15 |
| 2025年12月累積盈餘 | | | 12,464,848.61 |
| 註: 2025年度財政預算案 - 預計年度虧損為 -2,287,735。 | | | |
| 儲備基金 | | | |
| 2024年累積盈餘 | | | 2,292,048.44 |
| 加: 轉自營運基金 | | | 420,000.00 |
| 減: 年度支出 - WR2 定期檢查及測試工程 | | | (199,000.00) |
| 2025年12月累積盈餘 | | | 2,513,048.44 |

服務處李健勤先生匯報，根據預算，若來年管理費維持不變，屋苑帳目預計將錄得約港幣 240 萬元赤字；如於 2026 年上調管理費 9%，則可大致達致收支平衡。有關預算案之收支分析及詳情如下：

| | | <u>管理費 維持不變*</u> | <u>管理費 增加9%**</u> | <u>管理費 增加15%**</u> |
|---------------------------------|-------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| 管理費收入 | | 37,499,040 | 40,031,280 | 41,723,460 |
| 其他收入 | | 1,627,760 | 1,627,760 | 1,627,760 |
| 總收入 | (a) | 39,126,800 | 41,659,040 | 43,351,220 |
| 總支出 | (b) | 41,584,486 | 41,584,486 | 41,584,486 |
| 2026年年度盈餘 / (赤字) : | (a-b) | (2,457,686) | 74,554 | 1,766,734 |
| 接上年度累積盈餘 / (赤字) : (至31.12.2025) | | 12,464,848 | 12,464,848 | 12,464,848 |
| 預算2026年累積盈餘 / (赤字) : | | 10,007,162 | 12,539,402 | 14,231,582 |

| <u>單位呎數 (建築面積 / 實用面積)</u> | <u>現有管理費</u> | <u>管理費 增加9%</u> | <u>管理費 增加15%</u> |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 547呎 / 455呎 | HK\$ 799 | HK\$ 871 | HK\$ 919 |
| 555呎 / 462呎 | | | |
| 620呎 / 501呎 | | | |
| 750呎 / 603呎 | HK\$ 1,045 | HK\$ 1,139 | HK\$ 1,202 |
| 892呎 / 735呎 | HK\$ 1,230 | HK\$ 1,340 | HK\$ 1,414 |
| 平均呎價 | \$1.39 / \$1.70呎 | \$1.51 / \$1.85呎 | \$1.60 / \$1.95呎 |

副主席鄭子延先生表示，各委員應先了解上一屆管委會已通過之 2025 年度財政預算案屬赤字預算，預算虧損為港幣 2,287,735 元。倘若 2026 年度之預算支出與 2025 年度相若，而管理費維持不變，即會同樣出現約港幣 200 萬元之赤字。再者，按目前情況推算，2026 年度屋苑各項經常性開支只會增加而不會減少，調整管理費似乎難以避免。

雖然屋苑現時仍有約港幣 1,500 萬元之盈餘，惟長期出現結構性赤字並不利於屋苑的長遠穩健發展，日後或會衍生更大的管理問題及爭議。管委會有責任時刻維持屋苑收支平衡，以確保財務穩健。因此，鄭先生動議先就 2026 年度財政預算案是否接受出現財政赤字進行表決，以期取得共識後再作進一步討論。

| <u>接受 2026 年財政預算案中出現財政赤字：</u> | | 票數 | 議決結果 |
|-------------------------------|--|-----|-------------------------------|
| 贊成 | / | 0 票 | 否決 2026 年財政預算案中出現財政赤字。 |
| 反對 | 主席周俊賢先生、副主席鄭子延先生、 司庫趙可鏗先生、委員莫世寧先生、 委員倫錦濤先生及委員陳錦玲女士 | 6 票 | |
| 棄權 | / | 0 票 | |

經各委員議決後，否決 2026 年財政預算案中出現財政赤字。

服務處李健勤先生匯報，就 2026 年的各類維修保養，預計來年日常維修數目與 2025 年相若。詳細如下：

| 住宅部份 | | |
|------------------------|---|---------------------|
| E8. 維修及保養-水泵及渠務 | | |
| - | 現時的水泵及供水系統保養合約服務。 | 275,940.00 |
| - | 更換/維修損壞供水系統設施預算每月約為 \$70,000。(按2025年實際支出估算) | 840,000.00 |
| - | 更換住宅總食水入水喉、總咸水入水喉、總污水喉，預算每月約為 \$70,000。(按2025年實際支出估算) | 840,000.00 |
| - | 預計高壓通渠清理住宅各座廚房去水總喉費用，每月約為 \$5,000。 | 60,000.00 |
| - | 更換/維修食水上水泵。(視乎實際需要) | 400,000.00 |
| - | 更換/維修咸水上水泵。(視乎實際需要) | 100,000.00 |
| | | 2,515,940.00 |

| | | |
|---------------------------|--|---------------------|
| E13. 維修及保養-大廈結構及設備 | | |
| - | 預算維修屋苑平台伸縮縫、平台地面、平台花槽等滲漏，每月約\$110,000。(按2025年實際支出估算) | 1,320,000.00 |
| - | 預算維修公用地方外牆/天面支出，每月約\$250,000。(按2025年實際支出估算) | 3,000,000.00 |
| - | 預算檢測大廈外牆費用 | 150,000.00 |
| - | 預計維修/更換各大廈夾籠及設施房門等費用，每月約為\$10,000。 | 120,000.00 |
| - | 預算避雷針之保養檢查費用約為\$2,500。 | 2,500.00 |
| - | 預算維修/重鋪第各座綜合大堂牆身瓦片瓷磚、樓層牆身磚、地磚及平台木僧石工程，每月工程費用為\$10,000。 | 120,000.00 |
| - | 工程部購置日常維修物料，用料支出每月約\$7,000。 | 84,000.00 |
| - | 維修天幕/天面防水工程，預計每1,000平方呎費用約為\$100,000。(視乎實際狀況) | 200,000.00 |
| | | 4,996,500.00 |

| | | |
|------------------------|---|-------------------|
| E11. 維修及保養-消防系統 | | |
| - | 消防系統保養合約-服務期由10/8/2025至9/8/2026 為每年\$50,000。 | 50,000.00 |
| - | 預計消防年檢後，須執修之損壞項目費用約為\$100,000。 | 100,000.00 |
| - | 基於大廈樓齡日漸增加，預計更換/維修損壞消防供水系統設施費用為每月\$5,000。 | 60,000.00 |
| - | 委聘認可人士/專業顧問/註冊檢驗人員統籌「消防安全指示」的維修工程。(需經公開招標及由業主大會議決後為準) | 150,000.00 |
| | | 360,000.00 |

| | | |
|------------------------|---|-------------------|
| E14. 維修及保養-公共設施 | | |
| - | 大廈外牆煤氣喉管維修保養合約為期三年，由1/1/2026至31/12/2029，每月費用為\$64,664。 01/01/2026至31/12/2026 \$64,664 x 12 = \$775,968 | 775,968.00 |
| | | 775,968.00 |

| | | |
|--------------------------|---------------------------|---------------------|
| 2026年度儲備基金帳戶 - 支出 | | |
| - | 固定電力測試 (WR2) 執修及更換損壞的部件工程 | 370,068.00 |
| - | 預計行人天橋勘察後相關維修(有待進行公開招標) | 1,500,000.00 |
| - | 管理公司酬金(支出之3%) | 56,102.00 |
| | | 1,926,170.00 |

鄰近屋苑管理費水平

| 屋苑 | 類型 | 實用面積 | 管理費(HK\$) | 呎價(實用面積) | 下年管理費升幅 |
|-------|----|------|-----------|----------|---------|
| 邁亞美海灣 | 私人 | 473呎 | 約\$1,663 | 3.52 | 未定 |
| 慧豐園 | 私人 | 474呎 | 約\$1,490 | 3.14 | 未定 |
| 啟豐園 | 私人 | 414呎 | 約\$1,065 | 2.57 | 未定 |
| 雅都花園 | 私人 | 566呎 | 約\$1,245 | 2.20 | 不變 |
| 美樂花園 | 居屋 | 589呎 | 約\$1,145 | 1.94 | 未定 |
| 海翠花園 | 私人 | 609呎 | 約\$1,164 | 1.91 | 未定 |
| 悅湖山莊 | 居屋 | 584呎 | 約\$913 | 1.56 | 未定 |
| 富健花園 | 居屋 | 592呎 | 約\$917 | 1.55 | 8% |
| 龍門居 | 居屋 | 592呎 | 約\$957 | 1.62 | 未定 |

註: 資料更新至 11.2025

管委會經詳細討論後認為，屋苑之經常性開支（包括員工薪金、清潔服務合約及各類保養合約等）均屬必要及固定支出，實際上已難有下調空間。至於維修項目，亦屬必要性工程，例如外牆、行人天橋及消防系統等，相關範疇均已接獲政府部門發出的維修命令。預計上述必要性開支於來年將較往年有所上升，削減空間十分有限。

在此前已否決 2026 年度財政預算案出現赤字的前提下，管委會認為調整管理費實屬無可避免，並以調整 9%作為 2026 年度之最低門檻。調整後之平均管理費約為每平方呎港幣 1.85 元（以實用面積計算）。經與同區私人屋苑比較，本屋苑之收費水平仍屬相對偏低。

各委員議決 2026 年度財政預算案。

| 議決 2026 年度財政預算草案，管理費於 2026 年 4 月 1 日起調升 9%。 | | 票數 | 議決結果 |
|---|--|-----|---|
| 贊成 | 主席周俊賢先生、副主席鄭子延先生、司庫趙可鏗先生、委員莫世寧先生、委員倫錦濤先生及委員陳錦玲女士 | 6 票 | 通過 2026 年度財政預算草案，管理費於 2026 年 4 月 1 日起調升 9%。 |
| 反對 | / | 0 票 | |
| 棄權 | / | 0 票 | |

經各委員議決後，通過 2026 年度財政預算案，管理費於 2026 年 4 月 1 日起調升 9%。

服務處李健勤先生表示，服務處將按照建築物管理條例（第 344 章）第 7 附表的規定，將上述預算案張貼在各座地下大堂並連續展示 14 天作諮詢。

議程 1.6 討論屋苑保安工作事宜

服務處李健勤先生匯報，現時屋苑保安每更基本所需人數為 14 人，現存人手共 33 人，分別包括：主管 2 名、副主管 1 名、高級保安員 3 名、(12 碼)保安員 23 名及 (9 碼)保安員 4 名。李先生補充，自上次會議至今，招聘情況有所改善，近期已有 5 名新職員入職，以紓緩人手壓力。

經管委會討論後，建議可就具備特別技能或精通其他語言之保安員作出讚賞安排，例如發出表揚信或於名牌上作識別標示，以突顯保安團隊質素，並有助加快處理突發事件的效率。服務處將繼續跟進，並於下次會議提交具體建議方案。

議程 1.7 討論屋苑工程帳單審批及保存程序

服務處李健勤先生匯報，現行機制為工程完成後，由服務處負責驗收，再將承辦商提交之發票、合約及相關所需文件一併呈交總公司會計部處理。文件正本由會計部負責保存，並按法例規定至少保存 6 年。

經各委員討論後，一致同意由法團每月隨機抽查部分工程帳單，並保存相關紀錄，以確保工作程序順暢及減少出錯機會。此安排將由 12 月份帳單開始試行，服務處會持續跟進並提交有關文件。

議程 1.8 討論大堂展銷攤位審批程序

服務處李健勤先生匯報，現時屋苑展銷攤位多由客戶主動到服務處辦理。現行收費標準如下：

- L4 升降機大堂每日租用費為港幣 1,500 元；
- 派發宣傳單張至各住戶信箱（共 3,500 戶）每次收費為港幣 1,800 元。

申請人須提交商業登記副本及展銷內容資料，並於活動前 5 個工作天向服務處遞交申請表，由職員審核內容是否合適及展示方式是否恰當。

經各委員商議後，一致同意日後所有申請先交由法團批核，以審視申請人質素。委員會亦認為現行收費合理，暫不作調整。

議程 1.9 討論 L4 升降機大堂屋苑通訊板之更新

服務處李健勤先生匯報，由於 L4 升降機大堂對出的屋苑通訊板老化，服務處已安排更換通訊板，以改善外觀及提升資訊展示效果。

經各委員討論後，建議通訊板將加入更多社區資訊，例如重大工程進度（如天橋維修、消防系統更新）、環保資訊及樂齡資訊等。透過定期更新相關日期及進度，讓居民更清晰掌握屋苑工程及維修安排，服務處會持續跟進。

議程 1.10 跟進引進匹克球設施及其他康樂設施保養進度

服務處李健勤先生匯報，上次會議後已就引入匹克球設施的可行性進行研究。服務處建議匹克球場地收費可參照羽毛球場的標準。稍後將安排工程部技工於網球場增設匹克球場地線。現時羽毛球場收費如下：

- 平日每小時港幣 12 元
- 週末及假期每小時港幣 18 元

匹克球網市場價錢如下：



Decathlon Hong Kong Company Limited
 MTEN 便攜式匹克球網
 (官方 USAPA 尺寸)
 HK\$899

淘寶
 CNY\$200~600

經管委會討論後，一致同意透過淘寶網採購兩個匹克球網供住戶使用；場地收費方面，將沿用與羽毛球場相同的收費標準。

此外，管委會指示服務處嘗試聯絡中國香港匹克球總會，以尋求合作機會或相關支援，藉此推廣匹克球活動及提升場地使用率。服務處將繼續跟進。

議程 1.11 討論管委會建立具可追溯性的屋苑住戶投訴機制

服務處李健勤先生建議，相關的投訴機制可參考物業管理業監管局對管理公司的指引。例如，當投訴人已提供聯絡資料時，管理處會按其提供的資料與投訴人聯絡，並提供投訴個案編號，以方便投訴人日後查核及跟進事件。副主席鄭子延先生表示認同此建議，並指出需防範外來人士假冒本屋苑住戶提出投訴，從而為屋苑帶來不必要的負面影響。

經管委會商議後，一致同意管就未有記名、無法確認住戶身份的投訴，均視為意見作紀錄。而每宗實名並獨立處理的投訴個案均會提供個案編號作記錄，以有效管理及提升服務質素。另一方面，如管委會合理地相信有關人士就某事宜只是作出查詢、提供意見或資料，而並非正式提出投訴，則毋須按投訴處理守則辦理。

議程 1.12 討論屋苑居民吸煙事宜

服務處李健勤先生匯報，早前已就屋苑內吸煙及亂拋垃圾的管制與執法可行性，向屋苑法律顧問諮詢相關法律規範。法律顧問回覆指出，根據《吸煙(公眾衛生)條例》，室內公眾地方屬於法定禁煙區；至於屋苑的室外公用地方，則不屬於該條例所規管的禁煙範圍。條例雖容許禁煙區的管理人要求吸煙者停止吸煙，但並未授權管理人施加罰款或其他處罰。此外，公契中亦未有就非禁煙區的吸煙行為作出限制，因此業主立案法團缺乏法律依據訂立罰則，即使經業主大會通過決議，亦無權向有關業主收取罰款。

經各委員討論後，一致認為現階段難以透過執法方式即時制止吸煙行為，管理處將繼續加強清潔及巡查工作，並需依賴住戶主動投訴及提供資料，以便跟進個別情況。同時，屋苑將優化禁煙標示，改用「保持空氣清新」等較具勸導性的字句，以加強宣傳及提醒作用。另一方面，亦會考慮在工程合約中加入承辦商員工禁煙條款，以減低火警風險。

議程 1.13 討論改善樓層垃圾房設施

有住戶反映，樓層垃圾房經常未有關門，衛生狀況欠理想；另外，部份住戶在拆開快遞後，未有妥善處理包裝垃圾，經常隨意棄置於垃圾房門外，影響環境整潔。

經管委會討論後，建議考慮改用腳踏式垃圾桶，以增加容量及提升使用便利性，從而改善上述情況。同時，建議服務處加強教育及宣傳，提醒住戶妥善處理垃圾；並要求清潔公司就改善現有狀況提供進一步建議，包括加強日常監督及定期與清潔公司會面檢討等。服務處將持續跟進。

議程 1.14 討論向商場提議停車場泊車優惠

鑒於現時月租車位長期供不應求，管委會早前曾去信商場管理公司，建議將部分時租車位改為月租車位，惟未能達成共識。

經管委會商議後，同意向商場建議商場提供泊車優惠，以減輕居民的泊車負擔。管委會將再擬備具體方案及相關信件，向商場管理公司提出建議，為居民爭取其他泊車優惠方案。



議程 2 – 其他事項

議程 2.1 – 討論招募管委會成員

服務處李健勤先生匯報，目前仍有兩個委員空缺。服務處早前已於各座大堂張貼補選委員通告，以招募住戶加入管委會，惟截至目前尚未有住戶提出申請，服務處將持續加強宣傳。

有委員建議可考慮增加委員福利，以吸引更多住戶參與。同時，亦有委員提出增加委員福利可能影響管委會形象。服務處李健勤先生指出，為避免產生利益衝突，建議先諮詢律師的專業意見。經管委會商議後，認為可透過增加法團活動及專屬時段以吸引住戶參與，例如舉辦茶聚等交流活動。服務處將繼續跟進。

議程 2.2 – 新春寫揮春活動

服務處李健勤先生匯報，為增加屋苑的農曆新年氣氛及加強住戶互動，擬於 2 月 8 日（星期日）舉辦新春派送揮春活動，供住戶領取。

經各委員討論後，一致認為此舉對屋苑有正面回饋，指示服務處應製作海報及加強宣傳，服務處會繼續跟進。

議程 2.3 – 自助售賣機

服務處李健勤先生匯報，服務處接獲自助售賣機承辦商「Fresh Up」來訊，表示建議增設一部食品自助售賣機，以迎合附近健身室顧客的需要。經管委會討論後，一致同意增加自助售賣機，並建議安放於 L3 方梯旁位置，服務處將繼續跟進。

另外，服務處亦已聯絡「華御結」查詢加設日式飯團自助售賣機，其亦表示有意於 L4 位置增設自助售賣機，相關分成計劃為每月港幣 400 元或總營收的 3%，以較高者為準。經管委會討論後，各委員一致認同增設該售賣機可為居民提供更便利的服務，服務處將與「華御結」洽商正式提案後，再提交法團投票議決。

議程 2.4 – 新增承辦商名單

主席周俊賢先生提議，邀請兩間工程公司加入屋苑工程承辦商名單，分別為京王工程有限公司及京王機電工程有限公司，由於列席委員人數不足，未能進行投票，相關提案將順延至下次會議再作議決。

議程 2.5 – 其他居民意見

有第 5 座業戶建議法團檢討現行裝修申請的行政費收費，例如調整為按照工程的工期長短分等級收費，工期較短的收取較低費用，工期較長者即提高收費。

主席周俊賢先生表示會作詳細考慮，然而礙於會議時間所限，議題留待下一次會議續議。

會議於 2026 年 1 月 29 日晚上約 11 時 20 分結束。

會議時間共約 3 小時 50 分。



新屯門中心業主立案法團
第十三屆管理委員會
主席周俊賢先生