

新屯門中心業主立案法團
第十三屆管理委員會第 8 次常務會議
會議紀錄

日期：2025 年 11 月 24 日 (星期一)
會議開始時間：晚上 7 時 15 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)
鄭子延先生 (副主席)
譚鳳琮女士 (秘書)
趙可鏗先生 (司庫)
陳錦玲女士 (委員)
莫世寧先生 (委員)
區鳳笑女士 (委員)
倫錦濤先生 (委員)

請假委員：

物業及設施經理：吳耀成先生
高級物業主任：李健勤先生
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，是次會議的議程涉及 1 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 1.3 – 議決 2026 年度屋苑保險服務合約

- 新鴻基地產保險有限公司 (*新鴻基地產集團附屬公司)

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 - 跟進上次會議議決項目進度

遊樂場增設戶外貯物櫃

有委員提出，為便利使用遊樂場設施的住戶及減少隨身物品隨意擺放的情況，建議於第 9 座前面的遊樂場增設儲物設施。經各委員討論後，指示服務處採購一個置物架設於上述位置，服務處會繼續跟進。

大堂網購郵件處理

服務處李健勤先生匯報，近日持續接獲住戶反映大堂擺放網購包裹造成雜亂及影響大堂整體美觀。經各委員商議後，建議服務處於大堂合適位置擺放置物架，以集中及有序放置包裹，改善現時包裹散落各處的情況。服務處會跟進。

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，鑑於前任主席黃先生退任，故需相應更新法團銀行戶口之授權簽名人名單；現時授權簽名人由原有 4 名減至 3 名，請管委會議決是否同意只需三名授權簽名人負責辦理法團銀行戶口之提款授權。

提款機制

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

現有戶口

- 滙豐：561-808122-838 (綜合戶口) 結餘 \$233,618.28
- 滙豐：587-219064-001 (住來戶口) 結餘 \$38,534.40

授權簽名人

- 黃志雄先生 (已退任)
- 周俊賢先生 (主席)
- 譚鳳琮女士 (秘書)
- 趙可鏗先生 (司庫)

各委員議決只需三名授權簽名人負責辦理法團銀行戶口之提款授權

議決只需三名授權簽名人負責辦理法團銀行戶口之提款授權		票數	議決結果
同意	主席周俊賢先生、副主席鄺子延先生、秘書譚鳳琮女士、司庫趙可鏗先生、倫錦濤先生、莫世寧先生。	6 票	通過只需三名授權簽名人負責辦理法團銀行戶口之提款授權。
棄權	陳錦玲女士及區鳳笑女士	2 票	

經各委員議決後，通過只需三名授權簽名人負責辦理法團銀行戶口之提款授權。有關銀行戶口資料更新手續，須提交一份載有決議新授權簽名人的會議紀錄、土地註冊處法團登記文件之核證副本 (Certified True Copy)，以及授權簽名人的個人身份證明文件副本 (如身份證副本)；授權簽名人須親身前往滙豐中小企業中心辦理相關手續，整個流程約需八個工作天完成，並須繳付港幣二百五十元之手續費。

議程 1.3 - 議決 2026 年度屋苑保險服務合約

服務處李健勤先生滙報，屋苑的保險服務合約將於 2025 年 12 月 31 日屆滿。服務處就上述合約於 2025 年 11 月 6 日進行公開招標，並於 11 月 20 日截止投標，有 1 間供應商回標；

報價分析詳情如下：

項目	新鴻基地產保險有限公司 (2026年費)			新鴻基地產保險有限公司* (2025年費)			兩年回標價 相差(HKS)	兩年回標價 相差百分比	
	(a)	(b)	(a+b)=(c)	(d)	(e)	(d+e)=(f)	(c-f)		
	住宅	公共地方	總額(HK\$)	住宅	公共地方	總額(HK\$)	相差	百分比	
1	屋苑公眾設施保險	281,007.22	93,669.08	374,676.30	303,757.96	101,252.65	405,010.61	-30,334.31	-7.49%
2	第三者責任保險 (1至10座公共地方)(註7)	88,088.00	不適用	88,088.00	88,088.00	不適用	88,088.00	0	0
3	第三者責任保險 (屋苑公共地方)(註7)	24,774.75	8,258.25	33,033.00	24,774.75	8,258.25	33,033.00	0	0
4	第三者責任保險 (法團委員)(註7)	6,381.37	2,127.13	8,508.50	6,381.37	2,127.13	8,508.50	0	0
5	屋苑地下供水設施保險	900.9	300.3	1,201.20	900.9	300.3	1,201.20	0	0
6	現金運輸保險	3,603.60	1,201.20	4,804.80	3,603.60	1,201.20	4,804.80	0	0
7	法團委員團體人身意外保險	3,378.38	1,126.12	4,504.50	3,378.38	1,126.12	4,504.50	0	0
	總額:	408,134.22	106,682.08	514,816.30	430,884.96	114,265.65	545,150.61	-30,334.31	-5.56%

*新鴻基地產集團附屬公司

服務處李健勤先生滙報，服務處除了在「樓宇通」網站刊登廣告外，亦向另外 9 間保險公司邀請投標，分別有「中國太平保險(香港)有限公司」、「招商永隆保險有限公司」、「招商海達保險顧問有限公司」、「昆士蘭按揭保險(亞洲)有限公司」、「東京海上火災保險(香港)有限公司」、「保誠財產有限公司」、「豐隆保險(亞洲)有限公司」、「安盛保險有限公司」及「亞洲保險有限公司」，均沒有回標。屋苑 2009 至 2013 年度及 2015 至 2023 年度之保險服務合約由「招商海達保險顧問有限公司」承辦，2014、2024 及 2025 年度屋苑保險服務合約則由「新鴻基地產保險有限公司」承辦；與 2025 年相比，2026 年之合約費用下調約 5.56%；截至 2025 年 10 月，本苑共向「新鴻基地產保險有限公司」申報 85 宗申索案件備案。

服務處李健勤先生補充，「招商海達」過去曾承辦屋苑保險合約多年，在 2023 年屋苑第 6 座曾發生一宗升降機水浸事故獲保險索賠約 200 多萬，此後「招商海達」在 2024 及 2025 年的報價均比以往為高，2026 年度的合約招標則沒有提供報價。

各委員議決是否接納不足 5 間承辦商報價。

議決是否接納不足 5 間承辦商報價：		票數	議決結果
贊成	主席周俊賢先生、副主席鄺子延先生、秘書譚鳳琮女士、司庫趙可鏗先生、委員倫錦濤先生、陳錦玲女士、莫世寧先生、區鳳笑女士	8 票	通過接納不足 5 間承辦商報價。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決由新鴻基地產保險有限公司承辦 2026 年度新屯門中心屋苑保險服務合約。
合約期: 由 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

議決由新鴻基地產保險有限公司承辦 2026 年度新屯門中心屋苑保險服務合約：		票數	議決結果
贊成	主席周俊賢先生、副主席鄭子延先生、秘書譚鳳琮女士、委員倫錦濤先生、陳錦玲女士、莫世寧先生、區鳳笑女士	7 票	通過由「新鴻基地產保險有限公司」承辦 2026 年度新屯門中心屋苑保險服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	司庫趙可鏗先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「新鴻基地產保險有限公司」承辦新屯門中心屋苑保險服務合約，合約期由 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

議程 1.4 - 討論屋苑保安工作事宜

服務處李健勤先生匯報，現時屋苑保安系統仍存在若干不足，為提升整體保安效能及配合未來發展，建議研究引入新科技措施，包括增設平台閘門、巡邏機械人、人臉識別系統及以 QR Code 方式開門等，以加強出入管控及巡查效率。

經管委會討論後，認為以現有屋苑之保安基建而言，暫不足以直接升級至上述較高階的保安措施，並指出應先就現有閉路電視系統進行網絡化升級，作為後續保安系統提升的基礎，再按實際情況考慮推展其他保安措施。管委會指示服務處應向承辦商索取閉路電視系統增設網絡化的報價，服務處會繼續跟進。

議程 1.5 - 討論屋苑保安招募困難問題

服務處李健勤先生匯報，現時屋苑仍需安排 6 更外判保安員支援，以填補人手缺口。此外，因應新法例，兼職員工工時設有每月上限 68 小時限制，服務處預計日後將逐步取消兼職保安員安排，並以聘用全職員工為主，惟在招聘方面面臨困難，服務處會繼續跟進。

議程 1.6 - 討論 2026 年度屋苑財政預算案

服務處李健勤先生匯報，截至本年 8 月份，屋苑帳目錄得累積盈餘共港幣 13,365,822.94 元；同時指出，預計 2026 年度屋苑在各項營運及維修開支方面均將有所上升，為應付未來支出需要，屋苑可考慮透過調整管理費以彌補支出，詳情如下：

屋苑財政狀況(2025年度,截至8月)

管理費收入	24,389,220.00
其他收入	845,731.19
總收入	<u>25,234,951.19</u>

	佔總支出 (%)	
服務處、保安部、工程部職員薪金	33.1%	8,387,451.81
維修保養 (共佔 25.4%)		
水泵保養及渠務	4.9%	1,245,284.00
大廈結構及設備	11.4%	2,891,260.00
升降機保養	5.3%	1,343,800.00
電力設備	0.6%	148,090.00
公共設施 (煤氣)	0.2%	38,397.70
保安系統/大廈公共天線/閉路電視	1.3%	332,036.40
冷氣設備	0.3%	82,200.00
消防設備	0.7%	178,741.00
五金及工具	0.7%	172,118.40
電費	10.1%	2,563,241.66
清潔	12.3%	3,104,705.80
園藝	0.9%	232,050.00
保險	1.7%	430,884.96
泳池	0.1%	37,802.70
管理公司酬金	3.1%	785,600.00
其他雜項支出	1.6%	417,198.28
共同分擔費用	11.5%	2,916,122.69
總支出		<u>25,306,985.40</u>

儲備基金撥備前虧損	(72,034.21)
轉至儲備基金	(280,000.00)
2025年8月年度虧損	<u>(352,034.21)</u>

2024年累積盈餘	13,717,857.15
2025年8月累積盈餘	<u>13,365,822.94</u>

註：2025年度財政預算案 - 預計年度虧損為 -2,287,735。

2026年財政預算草案 (重點項目節錄)

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 \$100,000。(按2025年實際支出估算)	1,200,000.00
- 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 \$100,000。(按2025年實際支出估算)	1,200,000.00
- 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
	<hr/>
	3,235,940.00

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\$100,000。(按2025年實際支出估算)	1,200,000.00
- 預算維修公用地方外牆/天面支出，每月約\$200,000。(按2025年實際支出估算)	2,400,000.00
- 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、地磚及平台木骨石工程，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
	<hr/>
	4,276,500.00

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
	<hr/>
	360,000.00

2026年度儲備基金帳戶 - 支出

- 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%)	45,000.00
	<hr/>
	1,545,000.00

其他選項 (沒有包括在財政預算)

遊樂場維修

- 翻新第9、10座遊樂場	800,000.00
---------------	------------

煤氣保養合約

- 包月制保養合約(\$71,849/月 x 12月)	862,188.00
-----------------------------	------------

2026 年財政預算概要

	管理費 維持不變*	管理費 增加7%**	管理費 增加10%**	管理費 增加15%**
管理費收入	37,499,040	39,467,160	40,307,400	41,723,460
其他收入	1,627,760	1,627,760	1,627,760	1,627,760
總收入	(a) 39,126,800	41,094,920	41,935,160	43,351,220
職員薪金、津貼及強積金	13,358,360	13,358,360	13,358,360	13,358,360
年終雙薪	380,000	380,000	380,000	380,000
職員福利	48,000	48,000	48,000	48,000
制服	91,000	91,000	91,000	91,000
電費	3,888,000	3,888,000	3,888,000	3,888,000
清潔	4,738,403	4,738,403	4,738,403	4,738,403
升降機	2,033,256	2,033,256	2,033,256	2,033,256
水泵及渠務	3,235,940	3,235,940	3,235,940	3,235,940
電力設施	192,960	192,960	192,960	192,960
冷氣系統	175,000	175,000	175,000	175,000
消防系統	360,000	360,000	360,000	360,000
保安系統/大廈公共天線/閉路電視	214,242	214,242	214,242	214,242
大廈結構及設備	4,276,500	4,276,500	4,276,500	4,276,500
公共設施 (煤氣)	300,000	300,000	300,000	300,000
水費	70,000	70,000	70,000	70,000
電話費	5,160	5,160	5,160	5,160
游泳池	222,156	222,156	222,156	222,156
康樂設施	134,000	134,000	134,000	134,000
園藝	363,000	363,000	363,000	363,000
五金及工具	144,000	144,000	144,000	144,000
節日費用	30,000	30,000	30,000	30,000
管理處支出	86,000	86,000	86,000	86,000
保險	600,000	600,000	600,000	600,000
專業/銀行費用	196,000	196,000	196,000	196,000
核數費	24,000	24,000	24,000	24,000
廣告費	12,000	12,000	12,000	12,000
寫字樓儀器及維修	29,600	29,600	29,600	29,600
文具及影印	18,000	18,000	18,000	18,000
共同分擔費用	4,263,975	4,263,975	4,263,975	4,263,975
支出	39,489,552	39,489,552	39,489,552	39,489,552
管理公司酬金 (支出之3%)	1,184,687	1,184,687	1,184,687	1,184,687
轉至儲備基金	420,000	420,000	420,000	420,000
總支出	(b) 41,094,239	41,094,239	41,094,239	41,094,239
2026年年度盈餘 / (赤字) :	(a-b) (1,967,439)	681	840,921	2,256,981
接上年度累積盈餘 / (赤字) : (至31.8.2025)	13,365,823	13,365,823	13,365,823	13,365,823
預算2026年累積盈餘 / (赤字) :	11,398,384	13,366,504	14,206,744	15,622,804

服務處李健勤先生補充，服務處接獲煤氣公司報價，提供為期三年的屋苑全包煤氣維修合約，每月費用為港幣 71,849 元。經各委員討論後，認為服務處應先向煤氣公司議價，並將報價納入 2026 年度財政預算中，相關事項待下次會議再作進一步討論。

議程 1.7 -討論屋苑舉辦聖誕節日活動

有委員提出，為增添屋苑節日氣氛及促進住戶互動，建議邀請港島敬拜會到屋苑進行表演及設置攤位遊戲。經各委員討論後，一致同意舉辦上述安排，服務處將協助籌備活動。

議程 1.8 -討論屋苑舉辦麻雀比賽

服務處李健勤先生匯報，早前已向屋苑法律顧問諮詢有關於屋苑舉辦麻雀比賽的法律規範，法律顧問回覆指出，如活動僅限屋苑業戶參與，且舉辦者未收取費用或從中抽佣，則不屬違法賭博活動。

經討論後，有委員表示將協助向香港麻雀協會索取舉辦麻雀比賽的報價，相關事項將於以後的會議再作討論。

議程 1.9 -匯報第 5 座石矢剝落意外之跟進

服務處李健勤先生匯報，2025 年 10 月 18 日約晚上 7 時，第 5 座對出發生石矢剝落意外，造成一名居民手部受傷。其後於 2025 年 10 月 30 日，法團委員聯同服務處職員前往屯門警署協助警方調查，警方指有可能就事件向本苑發出告票。於 2025 年 11 月 10 日，屋宇署職員到本苑張貼檢查及維修命令，要求屋苑於 2026 年 2 月 8 日至 5 月 9 日期間，清除第 1 至 10 座外牆所有具風險的石矢以確保公共安全，服務處將持續跟進。

議程 2 – 其他事項

議程 2.1 – 立法會選舉事宜

服務處李健勤先生匯報，政府將於 2025 年 12 月 7 日借用本苑社區中心設立立法會選舉投票站，服務處將協助場地移交及相關安排。

此外，會上指出曾有立法會選舉候選人團隊於其他屋苑進行拉票活動，包括張貼海報及到訪各單位進行宣傳等。經各委員討論後，一致同意禁止所有立法會選舉候選人團隊於本苑進行任何形式的拉票活動，以維持屋苑政治中立。

議程 2.2 – 管委會補選事宜

服務處李健勤先生匯報，管委會現時空缺委員一名。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，但截至目前尚未有住戶提出申請。服務處將持續宣傳。

會議於 2025 年 11 月 24 日晚上約 9 時 20 分結束。

會議時間共約 2 小時 05 分。