

新屯門中心業主立案法團  
第十三屆管理委員會第 10 次常務會議  
會議紀錄

日期 : 2026 年 3 月 10 日 (星期二)  
會議開始時間 : 晚上 7 時 45 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)  
                  陳錦玲女士 (委員)  
                  莫世寧先生 (委員)  
                  倫錦濤先生 (委員)

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  
物業助理 : 鄭諾彥先生 (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 20 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。

### **議程 1.2 跟進工程事項報告及跟進**

- 開利工程有限公司
- 得力信工程有限公司
- 聯成工程有限公司
- 永通工程有限公司
- 漢永工程有限公司
- 力霸工程有限公司\*
- 東洋工程有限公司
- 煒基工程有限公司
- 信昌工程有限公司
- 合益工程有限公司
- 恆生工程有限公司
- 美豐行工程有限公司
- 錢坤工程有限公司
- 其昌工程有限公司
- 怡保工程有限公司
- 增力工程有限公司\*

### **議程 2.3 討論屋苑自助售賣機**

- Fresh Up Group Limited (下稱「Fresh up」)
- 百農社國際有限公司 (下稱「華御結」)

### **議程 2. 其他事項**

- 京王工程有限公司
- 京王機電工程有限公司

備注：\* 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 - 跟進上次會議項目進度

### 匹克球啟動禮安排

服務處李健勤先生匯報，工程部技工已於近日在網球場劃上匹克球場地線，服務處亦已購入 2 個匹克球網、10 塊球拍及 12 個匹克球，待場地正式啟用後供居民借用。而球場開幕禮「匹克球啟動禮」，將於 3 月 28 日（星期六）下午 2 時在匹克球場舉行，服務處亦已成功邀請屯門民政事務處及屯門牛體育會作為嘉賓出席。活動內容包括開幕儀式、匹克球教學等。

經管委會討論後，指示服務處加強宣傳安排，例如張貼活動海報推廣，以促進住戶之間的互動及提升康樂活動參與度。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：L1 層 L7 及 L8 升降機大堂更換 2 匹半分體機工程

服務處麥偉傑先生表示，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(HK\$): # _____ (#由報價者填報)。	機價\$12,000 + 安裝 \$10,500 = \$22,500	機價\$11,660 + 安裝 \$25,200 = \$36,860	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(HK\$): # _____ (#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(HK\$): # _____ (#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(HK\$): # _____ (#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(HK\$): # _____ (#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「建築物廢料堆填區」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，並提交原廠保養保養証。	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「開利工程」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。



工程處麥偉傑先生補充，「大金」及「珍寶」冷氣供應商經電話回覆表示，經承辦商安裝的分體式冷氣機一般只提供「1 年+ 1 年」保養，即首年如出現問題可更換整部機組，第二年則僅提供機頭保養；至於窗口式冷氣機，則可提供「3 年+ 5 年」保養服務。

各委員議決由「開利」承辦 L1 層 L7 及 L8 升降機大堂更換 2 匹半分體機工程

議決 L1 層 L7 及 L8 升降機大堂更換 2 匹半分體機工程		票數	議決結果
贊成	主席周俊賢先生、副主席鄭子延先生、秘書譚鳳琮女士、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「開利工程」承辦 L1 層 L7 及 L8 升降機大堂更換 2 匹半分體機工程。
反對	\	0 票	

經各委員議決後，通過由「開利工程有限公司」承辦 L1 層 L7 及 L8 升降機大堂更換 2 匹半分體機工程，安裝費為港幣\$10,500。

各委員議決冷氣機的品牌

議決冷氣機的品牌		票數	議決結果
珍寶	副主席鄭子延先生、秘書譚鳳琮女士、委員莫世寧先生、委員倫錦濤先生 及 委員陳錦玲女士	5 票	通過選擇「珍寶」品牌的分體式冷氣機
三菱	\	0 票	
大金	主席周俊賢先生	1 票	

經各委員議決後，通過選擇「珍寶」品牌的分體式冷氣機，機價金額為港幣\$11,000。

總括而言，經各委員議決過後，通過由「開利」承辦 L1 層 L7 及 L8 升降機大堂安裝「珍寶」分體式冷氣機工程，工程總價為 \$21,500。

## 項目 2：第 1 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程

服務處麥偉傑先生表示，有關第 1 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程，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	漢永	力霸	東洋	燊基
1.	承判商需提供人手、工具及物料於第 1 座更換天台水泵房內更換 1 號食水加壓泵連止回閥、雙鼓伸縮避震喉、80mm 出水喉約 1.5 米及壓力制長連相關配件(所供應水泵須為全新原廠貨)。				
2.	承判商需提供人手、工具及物料於地下泵房拆除及更換現有 1 號直立式 15KW，牌子：“GRUNDFOS A96500577P11537 摩打型號: MG160MD2-42FF300-H3)或同等級，咸水上水泵 1 台，包括有關的人水閘掣 1 個(牌子為 AVK 或同等級)、止回閥 1 個(牌子為 AVK 或同等級)、避震喉 1 個(牌子為 TOZEN 或同等級)、100mm 磅錶 1 個、水喉配件及電源。承判商需供應及安裝直立式咸水上水泵泵連摩打需與現有咸水上水泵同等級(註：投標承判商可自行建議及填寫同等級的水泵、摩打及水喉配件；如 )報價時請附上相關水泵、摩打及水喉配件的 Catalogue)。				
3.	承判商連工包料更換全新各接駁配件(須符合 BS4772D BSEN545, BS4504 PN16 之標準)並接回原有食水加壓泵系統連所需配件(包括避震坑膠、100mm 磅錶、放氣掣連配件、鉛水燈喉、電線、電位接駁等、所有螺絲及支架需用 304 級不銹鋼料)。				
4.	承辦商提供之水泵牌子：	Superpower SPLV15-12/F 316	Superpower SPLV15-12/F 316	GRUNDFOS A96500577P11 537	GRUNDFOS A96500577P11 537
5.	供應工人及材料更換全新直徑 80mm “AVK” 不銹鋼芯閘掣、直徑 80mm “AVK” 止回閥、直徑 80mm “Tozen” 雙鼓伸縮避震喉連不銹鋼螺絲和膠皮，安裝工作完成後檢查及測試新裝的供水泵、控制、供電、喉管及接駁位是否運作正常(T&C)及提交水泵運行測試報告。				
6.	承判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。				
7.	清理及搬走施工現場垃圾雜物直至完工，有關建築費料需運往「建築物廢料堆填區」棄置。				
8.	為保障業主及承判商的利益，本公司已為於保單內列明的物業的工程(「工程額為二十萬或以下」及「工程的性質符合保險公司發出之保單的條款」)購買第三者責任保險(詳情請向有關物業的服務處查詢)，行政費用為工程總額的 0.55% (或其他不時由僱主/管理公司/業主及其代表決定的比率)，並將於合約金額裡扣除，但當遇到工程意外時，有關承判商仍需負責相關保險賠償之墊底費。如工程的總額超過二十萬或工程在受保範圍以外，承判商則需自行負責是項工程之第三者責任保險(受保人士包括僱主/管理公司/業主及其代表，並以單一意外事件計算但不受次數限制，其最高賠償額為不少於港幣二仟萬元，直至工程完畢(包括免費保養期))，及於開工前出示有關保險予服務處核實，才可進行工程。				
9.	施工時間由 09:00 至 18:00，預算於 2 天內完成有關工程。				
10.	承判商需提供 12 個月免費保養期包括機身及摩打，(不包括人為損壞)，由工程完成及驗收後開始計算。				
工程費用：		\$40,000	\$41,300	\$82,000	\$89,000
議價後工程費用：		\$39,500	\$41,300	\$82,000	沒有回覆

### 備註：

1. 服務處共邀請 15 間公司認可承辦商提供報價，其中「佳達」、「怡和」、「美捷」、「天美高」、「增力」、「東昇」、「啟華」、「聯合」、「美加」、「錢坤」、「怡保」及「建豐」未能提供報價。
2. 有關更換工程「漢永」為最低標價承判商，工程費於工程分析表中列明。



管委會查詢水泵品牌的差異。服務處麥偉傑先生表示，現時報價的承辦商提供兩款品牌「力霸牌」(\*新鴻基地產集團附屬)及「高福牌」，兩者提供的產品規格例如流量、揚程等均同等。「高福牌」為丹麥品牌，在世界上知名度及市場佔有率較高。「力霸牌」為本地品牌，為新鴻基地產集團附屬公司「力霸」出品。現時屋苑的水泵有三種品牌「SPP」、「力霸牌」及「高福牌」，「SPP」的價錢較便宜，但品質較差，按過往經驗只有約2至3年壽命。「高福牌」品質較好，最長壽命可達10年，但價錢昂貴。「力霸牌」價格中等，品質亦不俗，平均可使用約5年，屬性價比較佳之選。而「漢永工程」曾於2017年為本苑進行水泵更換工程，亦曾承辦水泵保養合約，表現良好。

#### 各委員議決第1座更換地下泵房1號咸水上水泵工程

議決第1座更換地下泵房1號咸水上水泵工程		票數	議決結果
漢永	主席周俊賢先生、副主席鄺子延先生、秘書譚鳳琮女士、委員倫錦濤先生及委員陳錦玲女士	5 票	通過由「漢永」承辦第1座更換地下泵房1號咸水上水泵工程。
力霸	委員莫世寧先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「漢永工程有限公司」承辦第1座更換地下泵房1號咸水上水泵工程，合約總金額為港幣\$39,500

### 項目 3：第 2 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程

服務處李健勤先生表示，第 2 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程，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	漢永	力霸	東洋	燁基
1.	承判商需提供人手、工具及物料於第 2 座更換天台水泵房內更換 1 號食水加壓泵連止回閥、雙鼓伸縮避震喉、80mm 出水喉約 1.5 米及壓力制長連相關配件(所供應水泵須為全新原廠貨)。				
2.	承判商需提供人手、工具及物料於地下泵房房拆除及更換現有 1 號直立式 15KW，牌子：“GRUNDFOS A96500577P11537 摩打型號: MG160MD2-42FF300-H3)或同等級，咸水上水泵 1 台，包括有關的入水閘製 1 個(牌子為 AVK 或同等級)、止回閥 1 個(牌子為 AVK 或同等級)、避震喉 1 個(牌子為 TOZEN 或同等級)、100mm 磅錶 1 個、水喉配件及電源。承判商需供應及安裝直立式咸水上水泵連摩打需與現有咸水上水泵同等級(註：投標承判商可自行建議及填寫同等級的水泵、摩打及水喉配件：如 ) 報價時請附上相關水泵、摩打及水喉配件的 Catalogue)。				
3.	承判商連工包料更換全新各接駁配件(須符合 BS4772D BSEN545, BS4504 PN16 之標準)並接回原有食水加壓泵系統連所需配件(包括避震坑膠、100mm 磅錶、放氣製連配件、鉛水燈喉、電線、電位接駁等、所有螺絲及支架需用 304 級不銹鋼料)。				
4.	承辦商提供之水泵牌子：	Superpower SPLV15-12/F 316	Superpower SPLV15-12/F 316	GRUNDFOS A96500577P11 537	GRUNDFOS A96500577P11 537
5.	供應工人及材料更換全新直徑 80mm “AVK” 不銹鋼芯開製、直徑 80mm “AVK” 止回閥、直徑 80mm “Tozen” 雙鼓伸縮避震喉連不銹鋼螺絲和膠皮，安裝工作完成後檢查及測試新裝的供水泵、控制、供電、喉管及接駁位是否運作正常(T&C)及提交水泵運行測試報告。				
6.	承判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。				
7.	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「建築物廢料堆填區」棄置。				
8.	為保障業主及承判商的利益，本公司已為於保單內列明的物業的工程（「工程額為二十萬或以下」及「工程的性質符合保險公司發出之保單的條款」）購買第三者責任保險（詳情請向有關物業的服務處查詢），行政費用為工程總額的 0.55%（或其他不時由僱主 / 管理公司 / 業主及其代表決定的比率），並將於合約金額裡扣除，但當遇到工程意外時，有關承判商仍需負責相關保險賠償之墊底費。如工程的總額超過二十萬或工程在受保範圍以外，承判商則需自行負責是項工程之第三者責任保險（受保人士包括僱主 / 管理公司 / 業主及其代表，並以單一意外事件計算但不受次數限制，其最高賠償額為不少於港幣二仟萬元，直至工程完畢（包括免費保養期）），及於開工前出示有關保險予服務處核實，才可進行工程。				
9.	施工時間由 09:00 至 18:00，預算於 2 天內完成有關工程。				
10.	承判商需提供 12 個月免費保養期包括機身及摩打，(不包括人為損壞)，由工程完成及驗收後開始計算。				
	工程費用：	\$40,000	\$41,300	\$82,000	\$89,000
	議價後工程費用：	\$39,500	\$41,300	\$82,000	沒有回覆

#### 備註：

1. 服務處共邀請 15 間公司認可承辦商提供報價，其中「佳達」、「怡和」、「美捷」、「天美高」、「增力」、「東昇」、「啟華」、「聯合」、「美加」、「錢坤」、「怡保」及「建豐」未能提供報價。
2. 有關更換工程「漢永」為最低標價承判商，工程費於工程分析表中列明。



各委員議決第 2 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程

議決第 2 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程		票數	議決結果
漢永	主席周俊賢先生、副主席鄺子延先生、秘書譚鳳琮女士、委員倫錦濤先生及委員陳錦玲女士	5 票	通過由「漢永」承辦第 2 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程。
力霸	委員莫世寧先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「漢永工程有限公司」承辦第 2 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程，合約總金額為港幣\$39,500。

#### 項目 4：第 3 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程

服務處李健勤先生表示，第 3 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程，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	漢永	力霸	東洋
1.	承辦商需提供人手、工具及物料於第 3 座更換天台水泵房內更換 1 號食水加壓泵連止回閥、雙鼓伸縮避震喉、80mm 出水喉約 1.5 米及壓力制長連相關配件(所供應水泵須為全新原廠貨)。			
2.	承辦商需提供人手、工具及物料於地下泵房房拆除及更換現有 1 號直立式 15KW，牌子：“GRUNDFOS A96500577P11537 摩打型號: MG160MD2-42FF300-H3)或同等級，咸水上水泵 1 台，包括有關的入水閘掣 1 個(牌子為 AVK 或同等級)、止回閥 1 個(牌子為 AVK 或同等級)、避震喉 1 個(牌子為 TOZEN 或同等級)、100mm 磅錶 1 個、水喉配件及電源。承辦商需供應及安裝直立式咸水上水泵泵連摩打與現有咸水上水泵同等級(註：投標承辦商可自行建議及填寫同等級的水泵、摩打及水喉配件：如 _____)(報價時請附上相關水泵、摩打及水喉配件的 Catalogue)。			
3.	承辦商連工包料更換全新各接駁配件(須符合 BS4772D BSEN545, BS4504 PN16 之標準)並接回原有食水加壓泵系統連所需配件(包括避震坑膠、100mm 磅錶、放氣掣連配件、鉛水燈喉、電線、電位接駁等、所有螺絲及支架需用 304 級不銹鋼料)。			
4.	承辦商提供之水泵牌子：	Superpower SPLV15-12/F	Superpower SPLV15-12/F	GRUNDFOS A96500577P11
5.	供應工人及材料更換全新直徑 80mm “AVK” 不銹鋼心閘掣、直徑 80mm “AVK” 止回閥、直徑 80mm “Tozen” 雙鼓伸縮避震喉連不銹鋼螺絲和膠皮，安裝工作完成後檢查及測試新裝的供水泵、控制、供電、喉管及接駁位是否運作正常(T&C)及提交水泵運行測試報告。	316 11KW	316 11KW	537
6.	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。			
7.	清理及搬走施工現場垃圾雜物直至完工，有關建築廢料運往「建築物廢料堆填區」棄置。			
8.	為保障業主及承辦商的利益，本公司已為於保單內列明的物業的工程（「工程額為二十萬或以下」及「工程的性質符合保險公司發出之保單的條款」）購買第三者責任保險（詳情請向有關物業的服務處查詢），行政費用為工程總額的 0.55%（或其他不時由僱主/管理公司/業主及其代表決定的比率），並將於合約金額裡扣除，但當遇到工程意外時，有關承辦商仍需負責相關保險賠償之墊底費。如工程的總額超過二十萬或工程在受保範圍以外，承辦商則需自行負責是項工程之第三者責任保險（受保人士包括僱主/管理公司/業主及其代表，並以單一意外事件計算但不受次數限制，其最高賠償額為不少於港幣二仟萬元，直至工程完畢（包括免費保養期）），及於開工前出示有關保險予服務處核實，才可進行工程。			
9.	施工時間由 09:00 至 18:00，預算於 2 天內完成有關工程。			
10.	承辦商需提供 12 個月免費保養期包括機身及摩打，(不包括人為損壞)，由工程完成及驗收後開始計算。			
	工程費用：	\$40,000	\$42,000	\$95,000
	議價後工程費用：	\$39,500	\$41,300	沒有回覆

#### 備註：

- 服務處共邀請 15 間公司認可承辦商提供報價，其中「佳達」、「怡和」、「美捷」、「天美高」、「增力」、「東昇」、「啟華」、「聯合」、「美加」、「錢坤」、「怡保」及「建豐」未能提供報價。
- 有關更換工程「漢永」為最低標價承辦商，工程費於工程分析表中列明。



各委員議決第 3 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程

議決第 3 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程		票數	議決結果
漢永	主席周俊賢先生、副主席鄺子延先生、秘書譚鳳琮女士、委員倫錦濤先生及委員陳錦玲女士	5 票	通過由「漢永」承辦第 3 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程。
力霸	委員莫世寧先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「漢永工程有限公司」承辦第 3 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程，合約總金額為港幣\$39,500。

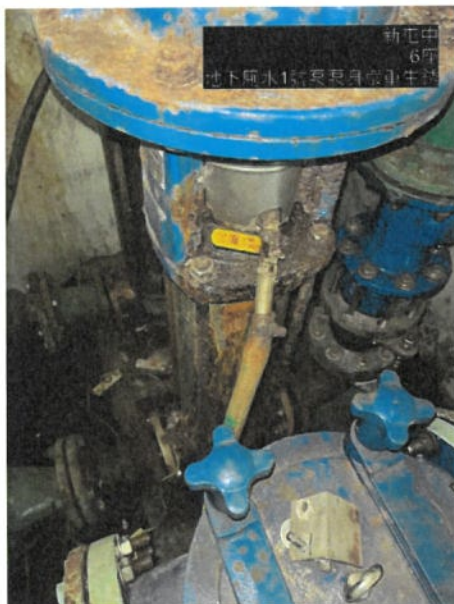
## 項目 5：第 6 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程

服務處李健勤先生表示，第 6 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程，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	漢永	力霸	東洋
1.	承判商需提供人手、工具及物料於 6 第座更換天台水泵房內更換 1 號食水加壓泵連止回閥、雙鼓伸縮避震喉、80mm 出水喉約 1.5 米及壓力制長連相關配件(所供應水泵須為全新原廠貨)。			
2.	承判商需提供人手、工具及物料於地下泵房房拆除及更換現有 1 號直立式 15KW，牌子：“GRUNDFOS A96500577P11537 摩打型號: MG160MD2-42FF300-H3)或同等級，咸水上水泵 1 台，包括有關的入水閘掣 1 個(牌子為 AVK 或同等級)、止回閥 1 個(牌子為 AVK 或同等級)、避震喉 1 個(牌子為 TOZEN 或同等級)、100mm 磅錶 1 個、水喉配件及電源。承判商需供應及安裝直立式咸水上水泵泵連摩打需與現有咸水上水泵同等級(註：投標承判商可自行建議及填寫同等級的水泵、摩打及水喉配件：如 ) (報價時請附上相關水泵、摩打及水喉配件的 Catalogue)。			
3.	承判商連工包料更換全新各接駁配件(須符合 BS4772D BSEN545, BS4504 PN16 之標準)並接回原有食水加壓泵系統連所需配件(包括避震坑膠、100mm 磅錶、放氣掣連配件、鉛水燈喉、電線、電位接駁等、所有螺絲及支架需用 304 級不銹鋼料)。			
4.	承辦商提供之水牌牌子:	Superpower SPLV15-12/F	Superpower SPLV15-12/F	GRUNDFOS A96500577P11
5.	供應工人及材料更換全新直徑 80mm “AVK” 不銹鋼芯閘掣、直徑 80mm “AVK” 止回閥、直徑 80mm “Tozen” 雙鼓伸縮避震喉連不銹鋼螺絲和膠皮，安裝工作完成後檢查及測試新裝的供水泵、控制、供電、喉管及接駁位是否運作正常(T&C)及提交水泵運行測試報告。	316 11KW	316 11KW	537
6.	承判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。			
7.	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「建築物廢料堆填區」棄置。			
8.	為保障業主及承判商的利益，本公司已為於保單內列明的物業的工程（「工程額為二十萬或以下」及「工程的性質符合保險公司發出之保單的條款」）購買第三者責任保險（詳情請向有關物業的服務處查詢），行政費用為工程總額的 0.55%（或其他不時由僱主/管理公司/業主及其代表決定的比率），並將於合約金額裡扣除，但當遇到工程意外時，有關承判商仍須負責相關保險賠償之墊底費。如工程的總額超過二十萬或工程在受保範圍以外，承判商則需自行負責是項工程之第三者責任保險（受保人士包括僱主/管理公司/業主及其代表，並以單一意外事件計算但不受次數限制，其最高賠償額為不少於港幣二仟萬元，直至工程完畢（包括免費保養期）），及於開工前出示有關保險予服務處核實，才可進行工程。			
9.	施工時間由 09:00 至 18:00，預算於 2 天內完成有關工程。			
10.	承判商需提供 12 個月免費保養期包括機身及摩打，(不包括人為損壞)，由工程完成及驗收後開始計算。			
	工程費用：	\$40,000	\$42,000	\$95,000
	議價後工程費用：	\$39,500	\$41,300	沒有回覆

### 備註:

- 服務處共邀請 15 間公司認可承辦商提供報價，其中「佳達」、「怡和」、「美捷」、「天美高」、「增力」、「東昇」、「啟華」、「聯合」、「美加」、「錢坤」、「怡保」及「建豐」未能提供報價。
- 有關更換工程「漢永」為最低標價承判商，工程費於工程分析表中列明。



各委員議決第 6 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程

議決第 6 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程		票數	議決結果
漢永	主席周俊賢先生、副主席鄺子延先生、秘書譚鳳琮女士、委員倫錦濤先生及委員陳錦玲女士	5 票	通過由「漢永」承辦第 6 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程。
力霸	委員莫世寧先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「漢永工程有限公司」承辦第 6 座更換地下泵房 1 號咸水上水泵工程，合約總金額為港幣\$39,500。

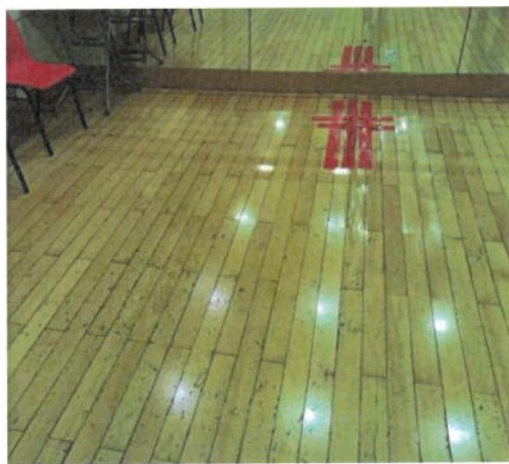
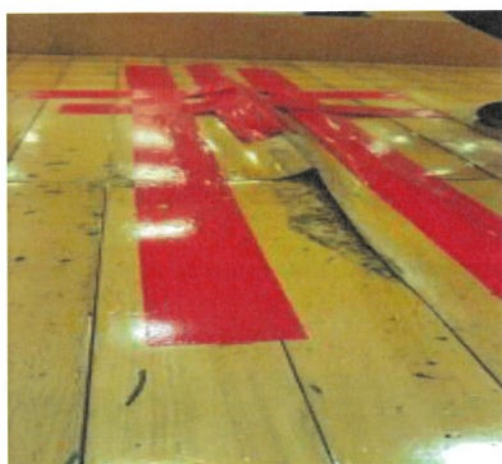
## 項目 6：L3 社區會堂多用途室更換木地板工程

服務處李健勤先生表示，L3 社區會堂多用途室的木地板破損，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	信昌	合益	恆生	美豐行
1.	承判商需提供人手、工具及物料拆除及更換 L3 社區會堂多用途室全部木地板，更換木地板範圍約 28 平方米(每塊木地板尺寸約 80mm x 900mm)(木地板由承判商提供)，承判商拆除舊有木地板後如發現地台損壞，需先修補地台再裝上全新木地板，承判商提供之新木地板需與舊有木地板近似(木地板由承判商提供，承判商需提交木地板色板予本處，待確認後才能施工)。	已 包 括	已 包 括	已 包 括	已 包 括
2.	承判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。				
3.	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「建築物廢料堆填區」棄置。				
4.	為保障業主及承判商的利益，本公司已為於保單內列明的物業的工程(「工程額為二十萬或以下」及「工程的性質符合保險公司發出之保單的條款」)購買第三者責任保險(詳情請向有關物業的服務處查詢)，行政費用為工程總額的 0.55%(或其他不時由僱主/管理公司/業主及其代表決定的比率)，並將於合約金額裡扣除，但當遇到工程意外時，有關承判商仍需負責相關保險賠償之墊底費。如工程的總額超過二十萬或工程在受保範圍以外，承判商則需自行負責是項工程之第三者責任保險(受保人士包括僱主/管理公司/業主及其代表，並以單一意外事件計算但不受次數限制，其最高賠償額為不少於港幣二仟萬元，直至工程完畢(包括免費保養期))，及於開工前出示有關保險予服務處核實，才可進行工程。				
5.	施工時間由 09:00 至 18:00，預算於 2 天內完成有關工程。				
6.	承判商需提供 12 個月免費保養期，由工程完成及驗收後開始計算。並提交原廠保養保養證。				
新屯門中心 - L3 社區會堂多用途室更換木地板工程 總工程費用：		\$61,500	\$65,000	\$67,500	\$72,000

備註：

- 服務處共邀請 15 間公司認可承辦商提供報價，其中「佳達」、「生輝」、「景新」、「國鴻」、「增力」、「健國」、「怡保」、「信成」、「其昌」、「錢坤」及「建豐」未能提供報價。
- 有關更換工程「信昌」為最低標價承判商，工程費於工程分析表中列明。



經各委員商議後，認為更換柚木地板的費用較為高昂，建議服務處研究其他可行方案。服務處麥偉傑先生補充，可考慮改為鋪設無縫地板並重新索取報價。此外，鑑於地板損壞位置並不涉及結構問題，建議先由工程部技工進行應急處理，包括移除凸起部分及進行打磨，以減低潛在危險並提升成本效益。管委會指示服務處可先作應急處理，並於下次會議提交報價分析再作決定。

## 項目 7：L4 層 1-6 升降機大堂對出維修地台工程

服務處李健勤先生表示，早前服務處收到有個別住戶反映，指 L4 層 1-6 升降機大堂對出地面出現裂痕，影響美觀及安全性。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	錢坤	美豐行	其昌	怡保	增力	恆生
1.	承判商需提供人手、工具及物料於連工包料於 L4 層 1-6 升降機大堂對出打鑿損壞地台原有批盪層至石原面不少於 80mm(深)，面積約 6.3 米(長) x 1.3 米(闊)，共 8.2 平方米，承判商於打鑿完成後需提供人手、工具及物料於 L4 層 1-6 升降機大堂對出打鑿損壞地台位置使用「永聯結 Unicell25」或同等級物料、防水添加劑、3 分石仔、混 1:3 英泥砂承造批盪保護層。承判商需於完成批盪保護層後，需按照原有油漆畫線於地台使用「Sika」環氧樹脂 (EPOXY) 底漆髹底漆一層，待乾透後，使用「Sika」環氧樹脂 (EPOXY) 灰色面漆髹面漆兩層及使用環氧樹脂 (EPOXY) 黃色面漆髹回邊框。環氧樹脂 (EPOXY) 漆須選用「富斯樂 Trafficguard-UR150」、「SKK」、「Sika」或同等級。						
2.	承判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。						
3.	為保障業主及承判商的利益，本公司已為於保單內列明的物業的工程（「工程額為二十萬或以下」及「工程的性質符合保險公司發出之保單的條款」）購買第三者責任保險（詳情請向有關物業的服務處查詢），行政費用為工程總額的 0.55%（或其他不時由僱主/管理公司/業主及其代表決定的比率），並將於合約金額裡扣除，但當遇到工程意外時，有關承判商仍負責相關保險賠償之墊底費。如工程的總額超過二十萬或工程在受保範圍以外，承判商則需自行負責是項工程之第三者責任保險（受保人士包括僱主/管理公司/業主及其代表，並以單一意外事件計算但不受次數限制，其最高賠償額為不少於港幣二仟萬元，直至工程完畢（包括免費保養期）），及於開工前出示有關保險予服務處核實，才可進行工程。	已包括	已包括	已包括	已包括	已包括	已包括
4.	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「建築物廢料堆填區」棄置。						
5.	施工時間由 09:00 至 18:00，預算於 2 天內完成有關工程。						
總工程費用:		\$29,800	\$32,500	\$38,000	\$38,480	\$39,360	\$39,700

### 備註:

1. 服務處共邀請 15 間公司認可承辦商提供報價，其中「信昌」、「合益」、「佳達」、「國鴻」、「生輝」、「信成」、「建豐」、「福華」及「健國」未能提供報價。
2. 有關更換工程「錢坤」為最低標價承判商，工程費於工程分析表中列明。



經各委員商議後，一致認為上述並不涉及結構性問題，但鑑於影響觀瞻，故指示服務處安排工程部進行油漆翻新。

各委員議決由工程部翻新 L4 層 1-6 升降機大堂對出維修地台油漆

議決由工程部翻新 L4 層 1-6 升降機大堂對出維修地台油漆		票數	議決結果
贊成	主席周俊賢先生、副主席鄺子延先生、 委員莫世寧先生、委員倫錦濤先生及 委員陳錦玲女士	5 票	通過由工程部翻新 L4 層 1-6 升降機大堂 對出維修地台油漆。
棄權	秘書譚鳳琮女士	1 票	

經各委員議決後，通過由工程部翻新 L4 層 1-6 升降機大堂對出維修地台油漆。

### 議程 1.3 - 議決 2026 年度屋苑財政預算案

服務處李健勤先生表示，2026年度財政預算案草案已於2026年1月29日的法團常務會議中商討及議決，草案建議由2026年4月1日起上調住宅單位管理費 9%。服務處已按照建築物管理條例（第344章）第7附表的规定，將上述預算案於2026年2月24日起張貼在各座地下大堂並連續展示14天。

在諮詢期間，共接獲5名具名住戶對2026年財政預算案提出意見。

單位	住戶	意見
1座低層	郭先生	建議管理費以齊整尾數調整，方便繳費找續。(未能乎合公契要求)
2座中層	孫先生	不支持加管理費。
10座中層	黃先生	表示為退休人士，難以負擔，不支持加管理費。 認為游泳池沒有用，建議取消開放。
8座中層	歐陽女士	建議取消游泳池，因用量不大，並需要維修。 建議改做其他用途，例如餐廳以增加收入。(不乎合公契及地契規範)
9座低層	鄭先生	不支持加管理費。

經委員們討論後，表示於諮詢期內只有三位具名住戶持反對意見，普遍居民均持不反對意見。

根據本苑大廈公契，管理費按「管理份數」攤分，調整詳情如下：

新屯門中心管理費			
單位呎數 (建築面積 / 實用面積)	管理份數	調整前 管理費	調整 9% 管理費
547 呎 / 455 呎	13	\$799	\$871
555 呎 / 462 呎			
620 呎 / 501 呎			
750 呎 / 603 呎	17	\$1,045	\$1,139
892 呎 / 735 呎	20	\$1,230	\$1,340
平均呎價:		約\$1.39 / \$1.70 呎	約\$1.51 / \$1.85 呎

### 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

經比較屯門區私人屋苑管理費，經調整後的管理費仍屬偏低。

各委員議決 2026 年度財政預算案。

<u>議決 2026 年度財政預算草案，管理費於 2026 年 4 月 1 日 實施調整增加 9%：</u>		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、委員莫世寧先生、 委員倫錦濤先生及委員陳錦玲女士	6 票	<u>2026 年度財政預算草 案，管理費於 2026 年 4 月 1 日實施調整增加 9%。</u>
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 日實施調整增加 9%。

## **議程 2 – 其他事項**

### **議程 2.1 – 討論平台 L4 車路加裝入閘機**

服務處李健勤先生匯報，屋苑 L3 層月租停車場與 L4 層平台上落客區共用同一個位於 L2 層的入閘機，有個別月租車主會貪圖方便佔用 L4 層平台位置停泊車輛。服務處現時會向違泊車主作勸喻，若警告無效則會執行鎖車以作阻嚇。

有委員建議可於 L4 層平台近網球場對出車路加裝獨立入閘機，停車場業主則配合將 L2 層的入閘機遷移到 L3 層停車場近垃圾站對出處。此後，法團將會有更大自主權管理車路，例如可以將 L4 層平台與 L3 層停車場設立不同的收費，亦可以向在 L4 層平台違泊的月租車輛收費。

服務處李健勤先生表示，有關建議於過往亦曾與停車場業主商討，其曾經表示不反對上述建議，惟法團需考慮管理車閘的成本效益。經各委員討論後，指示服務處向車場管理方索取車流量數據及相關閘機安裝報價，待收集資料後於下次會議再作進一步討論。

### **議程 2.2 – 討論加固/更換平台行人走廊上蓋物料之可行性**

服務處李健勤先生匯報，鑑於近日第 9 及第 10 座對出行人通道，曾發生石屎剝落擊中行人通道天幕，導致上蓋受損，故提出檢討加強上蓋物料的可行性，以減低途人受傷的風險。工程部麥偉傑先生表示，有個別屋苑會在天井/通天加裝保護網以作緩衝，惟由於屋苑行人通道屬戶外設計，有關方法並不適用。物料方面，若改用厚度更高的不碎膠，可以增加緩衝強度，但是天幕頂的支架需要更換才能配合安裝，考慮到行人通道上蓋面積甚廣，工程費用相信不低。若使用金屬或其他不透明的物料，則會影響行人通道的透光度，未必符合「屋宇署」要求。

經管委會討論後，表示如全面更換行人通道上蓋物料，所涉費用高昂，而只更換部分位置亦會影響整體外觀，加上改動或許未能符合「屋宇署」要求。因此議題需要再作深入討論，並指示工程部加強巡查外牆石屎狀況，以減低潛在風險。服務處將繼續跟進相關事宜。

### 議程 2.3 – 討論屋苑增設自助售賣機

服務處李健勤先生匯報，續上次會議提出「Fresh Up」增設健身食品自助售賣機一事，「Fresh Up」職員已進行實地視察，並建議將自助售賣機設置於 L4 平台升降機大堂外，預計每月可帶來約港幣 100 至 200 元收入。服務處李健勤先生補充，就早前建議擺放在方梯旁、「7-11」對出位置的方案，因該位置太狹窄且需要在 6、7 座位置拉線接駁電力、成本效益不佳，位置並不合適。

另外，服務處亦已收到「華御結」增設自助售賣機的草擬合約，並已交由屋苑法律顧問審閱，合約建議的分成安排為每月港幣 400 元或總營收的 3%，以較高者為準。「華御結」表示，由於鮮制食品需要向「食環署」申領相關牌照，故整體安排預計需時數月方可正式投入服務。

### 自動售賣機位置提議

#### Vending Machine Location Suggestions

位置 Location: 正門



Proposed location:



各委員議決「Fresh up」在 L4 平台增設一部健身食品自助售賣機

議決由「Fresh up」在 L4 平台增設一部健身食品自助售賣機		票數	議決結果
贊成	主席周俊賢先生、委員莫世寧先生、委員倫錦濤先生 及 委員陳錦玲女士	4 票	通過由「Fresh up」在 L4 平台增設一部健身食品自助售賣機。
反對	秘書譚鳳琮女士	1 票	
棄權	副主席鄭子延先生	1 票	

各委員議決「華御結」在 L4 平台增設一部食品自助售賣機

議決由華御結在 L4 平台增設一部食品自助售賣機		票數	議決結果
贊成	主席周俊賢先生、秘書譚鳳琮女士、委員莫世寧先生、委員倫錦濤先生 及委員陳錦玲女士	5 票	通過由「華御結」在 L4 平台增設一部食品自助售賣機。
反對	\	0 票	
棄權	副主席鄭子延先生	1 票	

經各委員議決後，通過同意「Fresh Up」及「華御結」於 L4 平台各增設一部食品自助售賣機，以善用屋苑空間資源、增加額外收入來源，並為居民及附近使用人士提供更便捷的購物選擇。服務處會繼續跟進。

## **議程 2.4 – 其他居民意見**

服務處李健勤先生匯報，上次會議中，有一名第 5 座業戶建議檢討現行裝修申請行政費的收費安排，例如可按工程工期長短分級收費，工期較短者收費較低，工期較長者提高收費，並要求向其退還\$300 的裝修申請行政費。由於上次會議時間所限，議題未能完成討論，現續議有關議題。

相關收費調整記錄：

- 2018 年 5 月 1 日前：沒有收費
- 2018 年 5 月 1 日起：\$20
- 2020 年 1 月 1 日起：\$200
- 2022 年 5 月 1 日起：\$300

相關收入：

- 2024 年 \$57,300 (191 單)
- 2025 年 \$51,600 (172 單)

經各委員討論後，認為不論維修工期長與否，均需要同樣的行政工作，例如棚架規管審批，外牆、公眾地方驗收等，收取劃一的收費較為公平。現行收費能平衡屋苑所需行政費用，亦不會成為居民過大負擔，未有調整的需要。此外，若因單一住戶投訴而退還費用，反而對其他業戶造成不公。因此，與會否決調整費及否決退還費用，屋苑措施維持不變。

## 議程 2.5 -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」，以擴闊承辦商選擇，提升工程報價競爭性，並優化整體工程質素及成本控制。

各委員議決邀請「京王工程有限公司」屋苑工程承辦商名單

議決邀請「京王工程有限公司」屋苑工程承辦商名單		票數	議決結果
贊成	主席周俊賢先生、秘書譚鳳琮女士、 委員莫世寧先生、委員倫錦濤先生 及委員陳錦玲女士	5 票	通過邀請「京王工程 有限公司」屋苑工程 承辦商名單。
反對	\	0 票	
棄權	副主席鄭子延先生	1 票	

各委員議決邀請「京王機電工程有限公司」屋苑工程承辦商名單

議決邀請「京王機電工程有限公司」屋苑工程承辦商名單		票數	議決結果
贊成	主席周俊賢先生、秘書譚鳳琮女士、 委員莫世寧先生、委員倫錦濤先生 及委員陳錦玲女士	5 票	通過邀請「京王機電 工程有限公司」屋苑 工程承辦商名單。
反對	\	0 票	
棄權	副主席鄭子延先生	1 票	

經各委員議決後，通過邀請「京王機電工程有限公司」和「京王工程有限公司」加入屋苑工程承辦商名單，以備日後工程項目作報價及合作之用。服務處將按既定程序處理相關行政安排。

會議於 2026 年 3 月 10 日晚上約 9 時 25 分結束。

會議時間共約 1 小時 40 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