

新屯門中心業主立案法團
第十三屆管理委員會第 11 次常務會議
會議紀錄

日期 : 2026 年 5 月 4 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)
 鄺子延先生 (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)

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
物業助理 : 鄭諾彥先生 (記錄人)

列席 : 5E30

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 26 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

- 錢坤工程有限公司
- 迅達升降機（香港）有限公司

議程 1.3 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
- 明生專業清潔及管家服務有限公司
- 莊臣有限公司
- 天美高控股有限公司
- 惠康環境服務有限公司
- 淶境清潔服務有限公司
- 三和清潔有限公司
- 利興環境服務有限公司
- 凱聯環保服務有限公司
- 冠星環衛有限公司
- 國泰清潔服務有限公司
- 百佳清潔服務公司
- 碧瑤清潔服務有限公司
- 增力服務有限公司*

議程 1.4 議決新屯門中心法律顧問服務合約

- 禰氏律師行
- 鍾沛林律師行

議程 1.5 議決 2026 至 2028 年度大廈公共衛星天線服務合約

- 麗的衛星服務有限公司
- 警城保安工程有限公司

議程 1.6 議決「拼多多」擺放智能櫃

- 香港胡桃街有限公司（HONGKONG WALNUT STREET LIMITED）（拼多多）

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 - 跟進上次會議議決及跟進項目進度

L4 層 1-6 號升降機大堂對出地台翻新工程

服務處李健勤先生匯報，就 L4 層 1-6 號升降機大堂對出地台翻新事宜，工程部技工近日已完成油漆翻新，具體位置請參考下圖：

上漆前



上漆後



經管委會討論後，認為工程整體質素良好，無須再進行額外修補工作，服務處會繼續監察，未來如有需要可再作翻新。

華御結食品自助售賣機

服務處李健勤先生匯報，就平台 L4 設置「華御結」食品自動售賣機一事，有關設備已正式投入運作。初步觀察售賣機的貨品銷情理想。

經管委會討論後，認為增設上述售賣機除可便利業戶購買日常食品外，亦能為本苑帶來收益。為確保屋苑收益結算準確及加強財務監管，管委會指示服務處須要求承辦商按月提交銷售報告，以便核實相關收益分成。此外，服務處亦會定期檢視售賣機之營運狀況及環境衛生，並持續跟進。



議程 1.2 - 跟進工程事項報告及跟進

屋宇署 - 外牆維修命令

服務處李健勤先生匯報，就屋宇署向本苑發出之外牆維修命令，服務處於 2025 年 12 月已完成外牆全面檢測工作，並根據檢測結果向屋宇署提交檢查報告。報告顯示，本苑共有 39 處外牆位置須進行維修工程。

截至 2026 年 5 月 4 日，上述工程之進度如下：

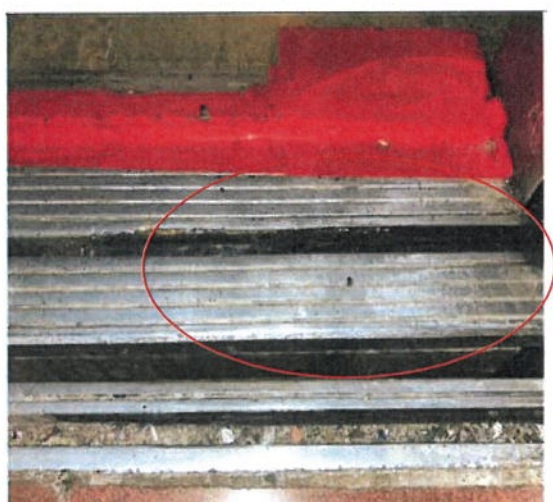
1. **已完成項目**：共有 35 項工程已順利竣工。
2. **施工中項目**：其中 2 項預計可於本星期內完成。
3. **延誤項目**：餘下 2 項工程因涉及個別業戶未能配合借出單位施工，以致進度受阻。

就上述事項，服務處已於 2026 年 5 月 4 日致函予屋宇署提交工程進度報告，交代有關維修工作的跟進情況及進展，現正等待屋宇署回覆。

項目 1：第 4 座 1 號及 3 號升降機更換門軌

服務處麥偉傑先生表示，第 4 座 1 號及 3 號升降機門軌老化變形，時有出現故障。服務處早前已向升降機保養合約承辦商「迅達升降機（香港）有限公司」索取更換門軌工程的相關維修報價。根據報價資料顯示，每部升降機之更換費用為港幣 36,000 元正，兩部總金額合共為港幣 72,000 元正。

第 4 座 1 號升降機



第 4 座 3 號升降機



備註：

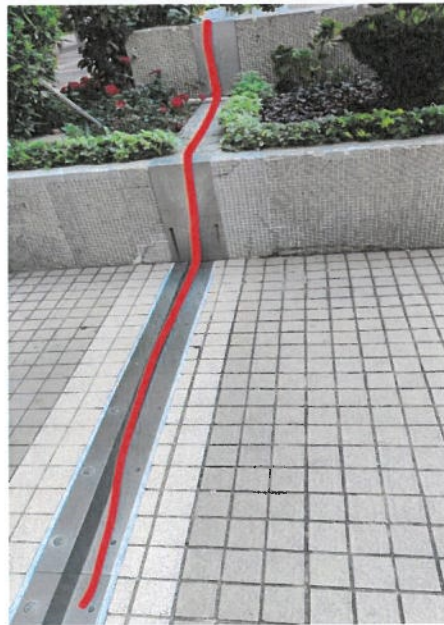
1. 工程於星期一至星期五正常工作時間進行。
2. 不負責任何裝飾材料的後續損壞。
3. 上述價格僅適用於兩部升降機同期施工。
4. 維修價與早前第 7、8 號升降機的同類維修相同。

經管委會討論後，認為有關工程金額較高，為確保工程價格具市場競爭力及符合成本效益原則，管委會指示服務處向其他承辦商索取報價，以作比較參考。待收集更多資料後，再於下次會議作進一步討論及議決。

項目 2：L4 層方梯旁平台夾縫防漏工程

服務處李健勤先生表示，就 L4 層方梯旁平台夾縫防漏工程，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 12 米)	\$72,000



各委員議決由「錢坤」承辦 L4 層方梯旁平台夾縫防漏工程

議決 L4 層方梯旁平台夾縫防漏工程		票數	議決結果
贊成	主席周俊賢先生、副主席鄭子延先生、秘書譚鳳琮女士、司庫倫錦濤先生及委員莫世寧先生	5 票	通過由「錢坤」承辦 L4 層方梯旁平台夾縫防漏工程。
反對	/	0 票	
棄權	委員陳錦玲女士	1 票	

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦 L4 層方梯旁平台夾縫防漏工程，合約總金額為港幣\$72,000。

項目 3：第 8 座天台水泵房外地面重鋪防水層工程

服務處李健勤先生表示，早前接獲第 8 座 44 樓 E 單位業戶反映單位天花出現滲水情況。經服務處及工程部檢查後，懷疑第 8 座 E 單位方向天台位置的防水層出現老化或損壞，以致雨水滲入結構並引致下層單位天花滲水，故有需要安排重鋪相關位置的地面防水層，以徹底解決滲漏問題。服務處已按照屋苑的單價工程合約計算有關工程費用，詳情如下：

承辦商	工作內容/	合共
錢坤工程有限公司	於 14 天內維修第 8 座天台水泵房或消防泵房對出地台重鋪防水層，地台及企身牆身腳線總面積共約 280 平方呎 (即 26 平方米)。	\$39,000

備註：

1. 工程總面積約 280 平方呎，即 26 平方米。
2. 第 8 座 44 樓 E 室受天花滲水影響，暫時未有提出申索。



各委員議決由「錢坤」承辦第 8 座天台水泵房外地面重鋪防水層工程

議決第 8 座天台水泵房外地面重鋪防水層工程		票數	議決結果
贊成	主席周俊賢先生、副主席鄺子延先生、秘書譚鳳琮女士、司庫倫錦濤先生及委員莫世寧先生	5 票	通過由「錢坤」承辦第 8 座天台水泵房外地面重鋪防水層工程。
反對	/	0 票	
棄權	委員陳錦玲女士	1 票	

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦第 8 座天台水泵房外地面重鋪防水層工程，合約總金額為港幣\$39,000。

項目 4：L4 層網球場燈柱更換戶外 LED 泛光燈工程

服務處李健勤先生匯報，就平台 L4 網球場更換戶外 LED 泛光燈事宜，有關工程已於 2026 年 5 月 4 日展開，將於本星期內完成。是次工程主要包括維修受損燈柱及於相關位置加裝 LED 泛光燈，以改善場地照明效果及提升使用安全。服務處將持續監察有關設施之運作情況，並按需要安排後續保養工作。

此外，鑒於本苑匹克球場自啟用以來，業戶使用率持續上升，反映場地需求殷切。經管委會討論後，認為現行收費水平或未能全面反映場地營運、保養及照明等相關成本，故建議因應市場情況及屋苑實際營運需要檢討有關收費安排。管委會指示服務處搜集鄰近屋苑及同類露天球場之收費資料作參考及比較，並於下次會議提交分析結果，以供進一步討論及議決。服務處將繼續跟進。

維修後：



議程 1.3 - 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「恒信」，合約將於2026年5月31日屆滿。服務處就上述合約於2026年3月6日進行公開招標程序，至3月26日截止投標，共有15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2026年6月1日至2027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) (e) - (f)	與最低報價 相差 (%)
	(a) 住宅及 住宅公共地方	(b) 屋苑公共地方	(a)+(b)=(c) 總額	(d) 住宅及 住宅公共地方	(e) 屋苑公共地方	(d)+(e)=(f) 總額			
1 恒信環保服務有限公司	HK\$ 320,000.00	HK\$ 118,000.00	HK\$ 438,000.00	HK\$ 319,000.00	HK\$ 117,000.00	HK\$ 436,000.00	HK\$5,232,000	(\$2,000)	-
2 張記環保有限公司	HK\$ 377,350.00	HK\$ 61,650.00	HK\$ 439,000.00	HK\$ 377,350.00	HK\$ 61,650.00	HK\$ 439,000.00	HK\$5,268,000	\$0	0.69%
3 明生專業清潔及管家服務有限公司	HK\$ 354,995.37	HK\$ 100,000.00	HK\$ 454,995.37	HK\$ 354,995.37	HK\$ 100,000.00	HK\$ 454,995.37	HK\$5,459,944	\$0	4.36%
4 莊臣有限公司	HK\$ 402,249.00	HK\$ 68,306.00	HK\$ 470,555.00	HK\$ 400,539.00	HK\$ 68,016.00	HK\$ 468,555.00	HK\$5,622,660	(\$2,000)	7.47%
5 天美高控股有限公司	HK\$ 425,957.39	HK\$ 70,042.61	HK\$ 496,000.00	HK\$ 424,957.39	HK\$ 69,542.61	HK\$ 494,500.00	HK\$5,934,000	(\$1,500)	13.42%
6 惠康環境服務有限公司	HK\$ 430,000.00	HK\$ 108,000.00	HK\$ 538,000.00	HK\$ 430,000.00	HK\$ 108,000.00	HK\$ 538,000.00	HK\$6,456,000	\$0	23.39%
7 浚境清潔服務有限公司	HK\$ 460,000.00	HK\$ 90,000.00	HK\$ 550,000.00	HK\$ 455,000.00	HK\$ 90,000.00	HK\$ 545,000.00	HK\$6,540,000	(\$5,000)	25.00%
8 三和清潔有限公司	HK\$ 440,000.00	HK\$ 110,000.00	HK\$ 550,000.00	HK\$ 440,000.00	HK\$ 110,000.00	HK\$ 550,000.00	HK\$6,600,000	\$0	26.15%
9 利興環境服務有限公司	HK\$ 479,960.00	HK\$ 75,040.00	HK\$ 555,000.00	HK\$ 479,960.00	HK\$ 75,040.00	HK\$ 555,000.00	HK\$6,660,000	\$0	27.29%
10 凱聯環保服務有限公司	HK\$ 483,525.00	HK\$ 75,555.00	HK\$ 559,080.00	HK\$ 483,525.00	HK\$ 75,555.00	HK\$ 559,080.00	HK\$6,708,960	\$0	28.23%
11 冠星環衛有限公司	HK\$ 495,289.00	HK\$ 75,610.00	HK\$ 570,899.00	HK\$ 495,289.00	HK\$ 75,610.00	HK\$ 570,899.00	HK\$6,850,788	\$0	30.94%
12 國泰清潔服務有限公司	HK\$ 510,000.00	HK\$ 82,000.00	HK\$ 592,000.00	HK\$ 510,000.00	HK\$ 82,000.00	HK\$ 592,000.00	HK\$7,104,000	\$0	35.78%
13 百佳清潔服務公司	HK\$ 477,000.00	HK\$ 119,300.00	HK\$ 596,300.00	HK\$ 472,000.00	HK\$ 117,900.00	HK\$ 589,900.00	HK\$7,078,800	(\$6,400)	35.30%
14 碧瑤清潔服務有限公司	HK\$ 533,997.00	HK\$ 84,103.00	HK\$ 618,100.00	HK\$ 527,949.00	HK\$ 83,151.00	HK\$ 611,100.00	HK\$7,333,200	(\$7,000)	40.16%
15 增力服務有限公司*	HK\$ 527,000.00	HK\$ 93,000.00	HK\$ 620,000.00	HK\$ 527,000.00	HK\$ 93,000.00	HK\$ 620,000.00	HK\$7,440,000	\$0	42.20%
16 愛迪清潔服務有限公司	人手不足，拒絕報價								
17 陽光潔淨有限公司	人手不足，拒絕報價								
18 羅氏清潔服務有限公司	人手不足，拒絕報價								

住宅實際每月需支付：

	住宅及 住宅公共地方 (100%)	屋苑公共地方 (75%)	總額
恒信環保服務有限公司	HK\$ 319,000.00	HK\$ 87,750.00	HK\$ 406,750
張記環保有限公司	HK\$ 377,350.00	HK\$ 46,237.50	HK\$ 423,588
明生專業清潔及管家服務有限公司	HK\$ 354,995.37	HK\$ 75,000.00	HK\$ 429,995
莊臣有限公司	HK\$ 400,539.00	HK\$ 51,012.00	HK\$ 451,551
天美高控股有限公司	HK\$ 424,957.39	HK\$ 52,156.96	HK\$ 477,114

服務處補充，新合約要求之清潔工人總數為 18 人(包括監督 1 人、科文 1 人、大樓清潔員 10 人、外圍及運送垃圾員 6 人)；承辦商必須確保員工薪酬符合法定最低工資要求，並承諾於突發事故發生時提供支援。屋苑公共地方之合約費用 (每月港幣\$117,000) 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\$406,750。服務處已於 2026 年 4 月 16 日安排管委會與報價最低之三間承辦商進行會面，詳情如下：

1. 「恒信」：本苑現任承辦商，於合約期內整體工作表現良好，見標時準備充足。除報價為所有承辦商中最低之外，亦承諾額外提供一次性大型清潔服務及太陽能滅蚊機。
2. 「張記」：第二低報價承辦商，曾服務本苑多年，其經理表示公司經改革後，預期服務質素將有所改善。
3. 「明生」：主要從事酒店房間清潔業務，近期開始拓展住宅物業管理清潔服務市場。

經討論後，各委員均表示，「張記」雖然曾服務屋苑多年，但是過往的整體工作表現平平。其最新報價比較 2024 年並沒有加幅，但報價仍較「恒信」為高。「恒信」於 2025 年的表現稱職，比較「張記」過去的表现是有明顯的分別，例如清潔質素、員工出勤等均比過往「張記」為佳。「恒信」新報價沒有加幅，願意提供額外增值服務，亦是最低報價承辦商，建議優先考慮。

各委員議決清潔服務合約承辦商。(合約期: 2026年6月1日至2027年5月31日)

議決清潔服務合約承辦商。 (合約期: 2026年6月1日至2027年5月31日)		票數	議決結果
恒信環保服務有限公司	主席周俊賢先生、副主席鄺子延先生、 秘書譚鳳琮女士、司庫倫錦濤先生、 委員陳錦玲女士及委員莫世寧先生	6 票	通過由「恒信」 承辦清潔服務合 約。
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「恒信」承辦新屯門中心清潔服務合約，合約期由 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日，合約總金額為港幣\$5,232,000。

議程 1.4 - 議決新屯門中心法律顧問服務合約

服務處李健勤先生滙報，屋苑現時的法律顧問服務合約由「禰氏」承辦，合約於2026年4月30日屆滿。有關新屯門中心法律顧問服務合約，服務處已向各承辦商索取報價，報價分析詳情如下：

	律師行	口頭法律諮詢	律師會面諮詢	書面法律意見	律師信	出席會議	合約金額(HKS)
1	禰氏律師行	無限次	無限次	無限次	無限次	1)出席業主周年大會、特別業主大會及法團管理委員會會議各一次。 2)每次不多於4小時(包括星期六、日及公眾假期)	HKS28,200
2	鍾沛林律師行	無限次	無限次	按個別情況收費	1) 上限8封(只限一般管理費/維修費催繳信) 2) 上限5封(只限一般性違反大廈公契條款的律師信) 3) 其後每封收費按案件而定	1) 出席業主周年大會、特別業主大會(共2次) 2) 每次不多於4小時或午夜12時(逾時設額外收費)	HKS31,950
3	李陳鄭律師行				沒有回覆報價		
4	廖陳林律師事務所				沒有回覆報價		

備注：

- 過去 2018 至 2025 年度法律顧問服務合約均由「禰氏」承辦，其合約期於 2026 年 4 月 30 日到期，費用為\$28,000，新合約報價\$28,200，費用上調約 0.7%。
- 根據 2025 年 5 月至 2026 年 2 月的紀錄，本苑共向「禰氏」要求提供 23 次書面法律意見及 45 封律師信。
- 律師行需提供不限次數之電話法律諮詢服務。
- 律師行需不限次數於辦公時間內預約到律師行與律師會面諮詢法律意見。
- 律師行需於合約期內提供無限次書面法律意見文件，範圍包括大廈公契、建築物管理條例及一切有關大廈管理之香港法例法律意見、審核及草擬一切與新屯門中心有關之租務及商業合約事宜。
- 律師行需提供不限次數之律師信，包括發出追繳管理費信件、處理小額錢債訴訟所涉及之文書工作。
- 律師行需出席業主周年大會、特別業主大會及法團管理委員會會議各一次，每次不多於 4 小時。
- 考慮過往發出律師信數量較多，而只有「禰氏」能提供無限次發出律師信服務，故建議選用「禰氏」。

各委員議決新屯門中心法律顧問服務合約 (合約期: 2026 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日)

議決新屯門中心法律顧問服務合約		票數	議決結果
禰氏律師行	主席周俊賢先生、副主席鄺子延先生、秘書譚鳳琮女士、司庫倫錦濤先生、委員陳錦玲女士及委員莫世寧先生	6 票	通過由「禰氏律師行」承辦新屯門中心法律顧問服務合約。
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「禰氏」律師行承辦新屯門中心法律顧問服務合約，合約期由 2026 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日，合約總金額為港幣\$28,200。

議程 1.5- 議決大廈公共衛星天線服務合約

服務處李健勤先生滙報，屋苑現時的大廈公共衛星天線服務合約由「麗的」承辦，合約已於2026年4月30日屆滿。就有關合約，服務處已向各承辦商索取報價，報價分析詳情如下：

	服務範圍	天線 /衛星牌照	大型屋苑 保養經驗	現時月費	月費	2年合約費用	升幅	
1	麗的衛星服務有限公司 (現時保養商)	衛星/天線系統	有	有	\$ 9,800.00	\$ 10,200.00	\$ 244,800.00	4.08%
2	警城保安工程有限公司	拒絕報價						
3	華天方案有限公司	沒有回覆						
4	集寶香港有限公司	沒有回覆						

備注：

1. 服務處於 26/3/2026 就上述合約邀請承辦商報價，並於 30/3/2026 截標。
2. 標書合約期為 24 個月，由 1/5/2026 至 30/4/2028 止。
3. 現時「麗的」保養月費為 HK\$9,800.00。
4. 保養範圍為大廈公共衛星天線及接收系統，包括 FM、數碼 DTT、本港免費數碼 / 模擬頻道及衛星頻道。
5. 服務範圍包括每星期到場 1 次例行檢查及全年 24 小時緊急支援服務。
6. 新合約費用上調 \$400/月 (+4.08%)。
7. 屋苑現有衛星/天線系統網絡屬「麗的」擁有，新承辦商需與「麗的」交接網絡租用或使用權限。

各委員議決 2026 至 2028 年度大廈公共衛星天線服務合約

(合約期: 2026 年 5 月 1 日至 2028 年 4 月 30 日)

議決 2026 至 2028 年度大廈公共衛星天線服務合約		票數	議決結果
麗的衛星服務有限公司	主席周俊賢先生、副主席鄭子延先生、 秘書譚鳳琮女士、司庫倫錦濤先生、 委員陳錦玲女士及委員莫世寧先生	6 票	通過由「麗的」 承辦 2026 至 2028 年度大廈公共衛 星天線服務合 約。
棄權	/	0 票	

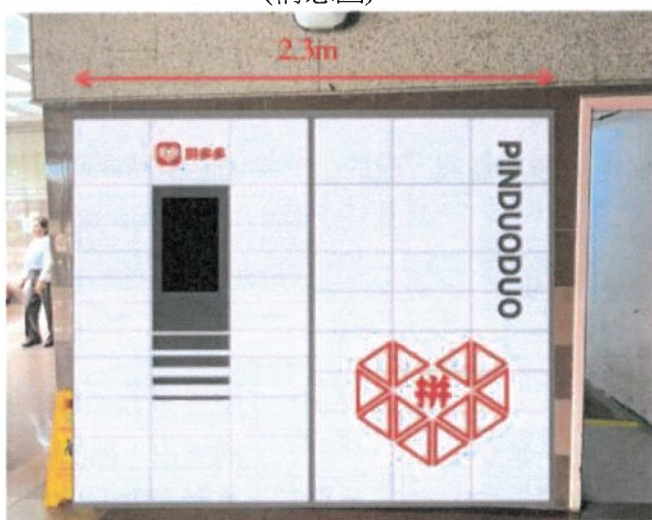
經各委員議決後，通過由「麗的」承辦 2026 至 2028 年度大廈公共衛星天線服務合約，合約期由 2026 年 5 月 1 日至 2028 年 4 月 30 日，合約總金額為港幣\$244,800。

議程 1.6 - 議決「拼多多」擺放智能櫃

服務處李健勤先生匯報，服務處接獲「拼多多」申請擺放智能櫃共 5 組 (5 主櫃 及 5 副櫃)，合約期由 2026 年 6 月 1 日至 2028 年 5 月 31 日，每月收入為港幣 \$6,000。詳情如下：

承辦商：	香港胡桃街有限公司 (拼多多) HONGKONG WALNUT STREET LIMITED
合約期：	2026 年 6 月 1 日至 2028 年 5 月 31 日
月費：	HK\$6,000
總收益：	HK\$6,000 x 24 個月 = HK\$144,000
數量：	5 組 (5 主櫃 及 5 副櫃)
擺放位置：	第 1~10 座綜合大堂 (每個綜合大堂 1 組)
尺寸：	2300mm (L) x 500mm (W) x 2100mm (H)

(構想圖)



備注：

1. 如需提早終止合約，需要 60 天前提早通知。
2. 屋苑需要提供電源及擺放位置。
3. 每 2 座一組主、副櫃

各委員議決「拼多多」擺放智能櫃 (合約期: 2026 年 6 月 1 日至 2028 年 5 月 31 日)

議決「拼多多」擺放智能櫃合約		票數	議決結果
贊成	主席周俊賢先生、副主席鄭子延先生、秘書譚鳳琼女士、司庫倫錦濤先生、委員陳錦玲女士及委員莫世寧先生	6 票	通過「拼多多」於 2026 至 2028 年在新屯門中心擺放智能櫃。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，一致通過由「拼多多」於 2026 年至 2028 年期間在新屯門中心設置智能櫃，合約期由 2026 年 5 月 1 日起至 2028 年 5 月 31 日，合約總收益為港幣 144,000 元。

議程 1.7 - 討論業主周年大會安排

服務處李健勤先生匯報，根據《建築物管理條例》(第 344 章) 附表 2 及附表 3 之規定，本苑須於 2026 年 7 月 13 日或之前召開業主週年大會，並進行補選程序。經管委會討論後，議決相關會議及議程安排如下：

- **會議日期及時間**：2026 年 6 月 28 日（星期日）；下午 2 時辦理登記，下午 3 時正式召開。
- **會議地點**：L3 層社區中心。
- **延會安排**：如大會當日因惡劣天氣、出席人數不足或任何變故以致未能如常進行，將會延期於 2026 年 7 月 19 日舉行。
- **暫定主要議程**：
 - (1) 法團工作及財政報告；
 - (2) 議決聘請 2025 年度會計核數師；
 - (3) 補選 3 名管委會委員；
 - (4) 選舉主席、副主席、司庫各 1 名。
- **點票方式**：人手票點

服務處會持續跟進大會人手及物資安排。

註：按照《建築物管理條例》(第 344 章) 規定，經由法團常務會議補選的委員或任何管委會職位，其任期至下一次業主周年大會為止。

議程 1.8 - 討論平台有蓋行人通道頂防護措施

服務處麥偉傑先生匯報，早前平台有蓋行人通道天幕膠片因外牆石屎剝落而受損，有關維修工程已完成。而就管委會提議加強有蓋行人通道的保護措施，服務處有以下建議。

1. 在高風險位置加裝防護網

按初步報價，一幅約 2 米 x 4 米防護網的工程費用約為港幣 6,000 至 10,000 元，視乎施工位置需否搭建工作台。然而，防護網的耐衝作用有限且需要定時更換，又有礙觀瞻，成本效益不大。

2. 改用較厚的不碎膠物料

可提升抗衝擊能力，但需配合更換現有的天幕支架，涉及較大工程規模及額外開支。

3. 改用金屬物料

影響行人通道的採光效果，涉及改動原有設計，未必能符合屋宇署要求。

經管理委員會討論後，認為需要再作深入探討。為減低石屎剝落風險及加強預防工作，管委會指示服務處加強日常巡查，以監察外牆狀況並及早識別潛在風險。此外，應每年聘請合資格承辦商為外牆作科學性檢測，例如紅外線檢測報告，服務處可先索取報價後再作討論。服務處表示將持續跟進，並適時向管委會匯報。

議程 2 – 其他事項

議程 2.1 – 居民意見

服務處李健勤先生匯報，有第 5 座業戶要求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 HK\$300 的裝修申請行政費。經上一次會議討論後已否決議案，惟第 5 座業戶對上述議決表示不滿，認為相關收費並不合理，要求法團再三考慮修改裝修申請收費。

經管委會討論後，認為不論工程工期之長短，服務處均須執行相同之行政程序，故認為現階段未有調整收費之迫切需要。

議程 2.2 – 滙報屋苑索賠個案

第 4 座低層 G 室住戶

服務處李健勤先生匯報，於 2026 年 1 月 7 日，服務處接獲第 4 座低層 G 室業戶反映洗手間對出天井出現滴水情況。經視察後，確認滲漏源頭來自中層 G 單位的公眾排污喉管。及後，於 2026 年 1 月 8 日，業戶表示單位室內出現滲漏情況，並向屋苑提出港幣 75,220.64 元之索償。現時有關個案已交由屋苑保險公司跟進處理。

第 2 座中層 F 室住戶

服務處李健勤先生匯報，於 2025 年 12 月 29 日，服務處接獲住戶反映指第 2 座 F 室天井位置有滴水。經視察後，確認漏水源頭為中層某 F 單位的排污喉，服務處隨即通知該單位業戶維修，惟該業戶表示不同意承擔有關維修責任，並認為其喉管損壞是由於屋苑曾於 2023 年 2 月安排承辦商到其單位進行外牆冷氣機台維修工程時被該承辦商破壞。

其後，有關業戶已於 2026 年 1 月 26 日自行安排承辦商維修有關喉管，事後向屋苑提出港幣 5,500 元之索償，個案已交由屋苑保險公司跟進，獲覆不接納此個案。經管委會討論後，一致認為由於該損壞的喉管屬單位獨立使用的私人設施，按照法例需由該業戶自行負責維修。此外，業戶並未能提供任何證據以證明其喉管是在 3 年前被承辦商破壞，故否決其中索。

第 2 座中層 G 室住戶

服務處李健勤先生匯報，於 2026 年 3 月 2 日接獲住戶反映指第 2 座 G 單位天井有滴水，經視察後，確認漏水源頭為中層某 G 單位的私人排污喉滲漏，由於喉管屬於單位獨立使用，維修責任需由業戶自行承擔。及後於 2026 年 3 月 18 日，住戶在安排承辦商進行維修時，指稱其排污喉管之損毀痕跡疑似是由外物撞擊所致，並以此向屋苑提出索償。經服務處實地調查及評估後，由於無法查證損毀之具體成因，且缺乏證據支持損毀責任屬於屋苑，故服務處已婉拒其索償要求。此外，服務處亦已將個案交由保險公司跟進，惟保險公司並未有接納此個案。

第 6 座中層 A 室住戶

服務處李健勤先生匯報，於 2025 年 10 月 18 日晚上 7 時，第 5 座外牆發生石屎剝落事故，第 6 座中層某 A 室住戶途經平台時受事故影響而令手部受傷及手機損壞。事故發生後，事主隨後向屋苑提出索償手機維修費及醫療費，服務處已將相關個案即時呈報予屋苑保險公司。保險公司目前正與事主協調賠償細節。

管委會閱悉上述匯報，並指示服務處須持續跟進保險公司之進度，同時針對相關外牆位置加強檢查，防止同類事故再次發生。

第 5 座低層 E 室住戶

服務處李健勤先生匯報，於 2025 年 8 月 14 日接獲第 5 座低層某 E 室住戶反映室內主廁及走廊天花有滲水，懷疑源於上層單位喉管滲漏所致。經服務處與上層業戶跟進後，確認滲水源頭為上層單位室內的食水喉，該滲水單位於 2025 年 8 月 19 日已自行安排承辦商完成維修。及後，下層受影響住戶多次要求上層單位負責修復其單位室內受損的天花部分，而上層單位則對索償表示不認同，該下層業戶遂轉而要求屋苑承擔其室內天花的維修責任。

由於滲漏事故起因源於上層單位室內私人設施損壞，並不屬於屋苑公眾設施管理範圍內，事件性質屬於業戶間的私人糾紛，故服務處已婉拒該住戶要求屋苑維修之訴求，並建議涉事雙方應作出協商以免除爭議。

議程 2.3 – 滙報欠交管理費個案

服務處李健勤先生匯報，第 1 座高層某 B 單位自 2016 年 7 月起拖欠管理費，服務處早於 2017 年採取法律行動追討。個案於 2018 年 5 月獲小額錢債審裁處判決屋苑勝訴、2024 年 6 月由區域法院發出「絕對押記令」。2025 年屋苑入稟區域法院申請「拍賣令」追討，而現時「拍賣令」的相關法律程序仍在進行中。

在 2026 年 4 月 20 日的「拍賣令」聆訊中，被告人親身出席聆訊並表示將會以分期形式繳付欠款，服務處會持續跟進其繳款狀況。假若被告人仍未能交齊所有欠款、利息及律師費，「禰氏律師行」將會繼續執行一切可行的法律程序為屋苑追討，直至被告人交還所有欠款為止，並不會因為被告人繳交部份欠款而中止法律行動。

服務處報告截至 2026 年 3 月之屋苑整體欠款數據：

- **欠款戶數：**共有 43 戶 (約佔全屋苑 1.2%) 欠交管理費。當中 20 戶欠款 3 至 6 個月，18 戶欠款 6 至 12 個月，另有 5 戶欠款超過 1 年 (包括上述單位，其餘 4 戶已送達律師信進行註契)。
- **欠款總額：**涉及金額共計港幣 391,538 元正。

議程 2.4 – 泳池救生員服務及保養合約

就 2026 年度泳池開放事宜，各委員均持不同意見。管委會一方面考慮到需要為居民提供康樂設施，另一方面亦要考慮泳池營運的支出。加上考慮到政府在附近新建的屯門游泳池已開放使用，對屋苑游泳池的需求亦有影響，管委會需要作慎重考慮。經管委會討論後，指示服務處先進行招標，待取得確實報價後在下一次會議中再作討論。

議程 2.5 – 補選司庫空缺事宜

服務處李健勤先生表示，前任司庫趙可鏗先生於 2026 年 2 月 13 日表示由於私人理由辭任司庫及委員職務，因此現需要就司庫空缺進行補選。

服務處李健勤先生補充，根據《建築物管理條例》(第 344 章)附表 2，當主席、副主席、秘書或司庫職位出現空缺時，管委會可於其委員中委任一人填補該空缺。而經由法團常務會議補選的委員或任何管委會職位，其任期至下一次業主周年大會為止。

主席周俊賢先生及副主席鄭子延先生動議由現任委員倫錦濤先生擔任司庫一職。

各委員議決由委員倫錦濤先生擔任司庫一職

議決由委員倫錦濤先生擔任司庫一職		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、司庫倫錦濤先生、委員陳錦玲女士及委員莫世寧先生	6 票	通過由委員倫錦濤先生擔任司庫一職。
反對	\	0 票	
棄權	\	0 票	

經各委員議決後，通過由委員倫錦濤先生擔任司庫一職。

議程 2.6 – 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，鑑於前任司庫趙先生退任，故需重新議決法團銀行戶口之授權簽名人名單。經討論後，法團一致同意加入新任司庫倫錦濤先生為授權簽名人，而更新後的授權簽名人及提款機制如下：

銀行戶口

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

授權簽名人

- 周俊賢先生 (主席)
- 譚鳳琮女士 (秘書)
- 倫錦濤先生 (司庫)

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

議決通過上述銀行戶口授權簽名人的變動

議決法團銀行戶口授權簽名人的變動		票數	議決結果
同意	主席周俊賢先生、副主席鄭子延先生、秘書譚鳳琮女士、司庫倫錦濤先生、委員陳錦玲女士及委員莫世寧先生	6 票	通過上述法團銀行戶口授權簽名人的變動
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由主席、秘書及司庫為銀行戶口的授權簽名人。

會議於 2026 年 5 月 4 日晚上約 10 時 40 分結束。
會議時間共約 3 小時 25 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