

新屯門中心業主立案法團  
第十三屆管理委員會第 12 次常務會議  
會議紀錄

日期：2026 年 8 月 24 日 (星期一)  
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)  
鄭子延先生 (副主席)  
譚鳳琮女士 (秘書)  
倫錦濤先生 (司庫)  
陳錦玲女士 (委員)  
莫世寧先生 (委員)  
林俊德先生 (委員)  
王元金先生 (委員)  
張群雄先生 (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：9D6

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。

#### **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
- 怡保工程有限公司
- 增力有限公司\*
- 合益工程有限公司
- 東洋工程有限公司
- 潔新水喉潔具有限公司
- 信成工程有限公司

#### **議程 1.9 -議決 26/27 及 27/28 年度新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養合約**

- 迅達升降機（香港）有限公司

#### **議程 1.11 -議決 26/27 及 27/28 年度新屯門中心消防系統及設備保養合約**

- 集寶香港有限公司
- 增力有限公司\*

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 - 跟進上次會議議決及跟進項目進度**

服務處李健勤先生匯報，就各座大堂設置拼多多自提櫃一事，有關設備已於 6 月 1 日至正式投入運作。初步觀察自提櫃的使用情況理想。



經管委會討論後，認為增設上述自提櫃除可便利業戶日常網上購物外，亦能為本苑帶來額外收益。管委會指示服務處須定期檢視自提櫃之使用狀況並持續跟進，以確保設施運作正常並符合業戶需求。

## 議程 1.2 - 跟進工程事項報告及跟進

### 項目一：第 10 座天台水泵房外天面重鋪防水層

服務處李健勤先生表示，早前接獲第 10 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 10 座天台水泵房外天面防水層出現老化或損壞所致。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：錢坤工程有限公司

| 位置                  | 項目  | 工作內容/指定規格                                                               | 單價        |
|---------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 第10座天台水泵房外天面重鋪防水層   | 8.2 | 按照3.1至3.7報價內容於14天內維修各座天面水泵房或消防泵房對出天台重鋪防水層，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 |
| Total Amount (HK\$) |     |                                                                         | \$ 39,000 |



各委員議決由「錢坤」承辦第 10 座天台水泵房外天面重鋪防水層工程

| 議決第 10 座天台水泵房外天面重鋪防水層工程 |                                                                          | 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、委員莫世寧先生、委員陳錦玲女士、委員林俊德先生、委員王元金先生及委員張群雄先生 | 9 票 | 通過由「錢坤」承辦第 10 座天台水泵房外天面重鋪防水層。 |
| 反對                      | /                                                                        | 0 票 |                               |
| 棄權                      | /                                                                        | 0 票 |                               |

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」第 10 座天台水泵房外天面重鋪防水層工程，總金額為港幣\$39,000。

採購類別：常規常額採購 (港幣\$10,001 至港幣\$200,000)。

## 項目二：第 1 座 1 號升降機修復損壞的後側車廂壁板

服務處李健勤先生表示，承辦商迅達日常例行檢查時發現，第 1 座 1 號升降機後側車廂壁板受損。承辦商職員即時檢查後因並未發現即時危險，所以沒有暫停該升降機服務。服務處檢查一星期內的 CCTV 記錄後，並未有發現明顯導致事發的原因。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」索取相關工程維修報價。根據報價資料顯示，更換費用為港幣 81,500 元正。



工程內容包括：

1. 更換因後側車廂壁板損壞而損壞的配重網；
2. 修復損壞的後側車廂壁板，使其恢復原狀。

經管委會討論後，指示服務處須要求承辦商「迅達」提交詳細之事件調查報告，並同步排查座頭大堂之訪客及搬運登記紀錄，以繼續追查事故原因。另一方面，鑑於涉事維修工程金額較高，管委會決定暫緩相關處置方案，待收到承辦商之正式報告後，再行議決後續之維修安排。

### 項目三：L2 層管道槽維修地台工程

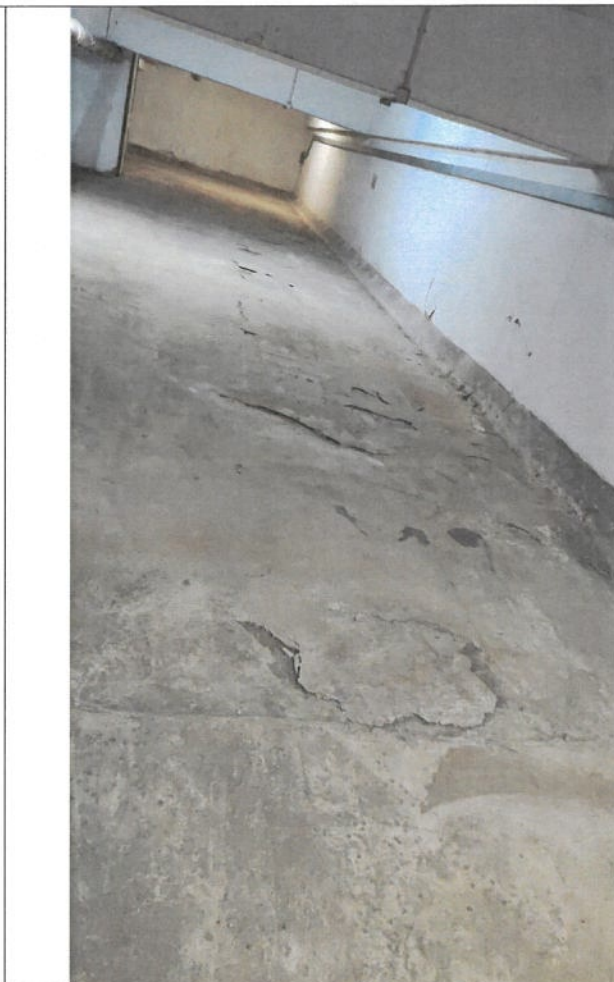
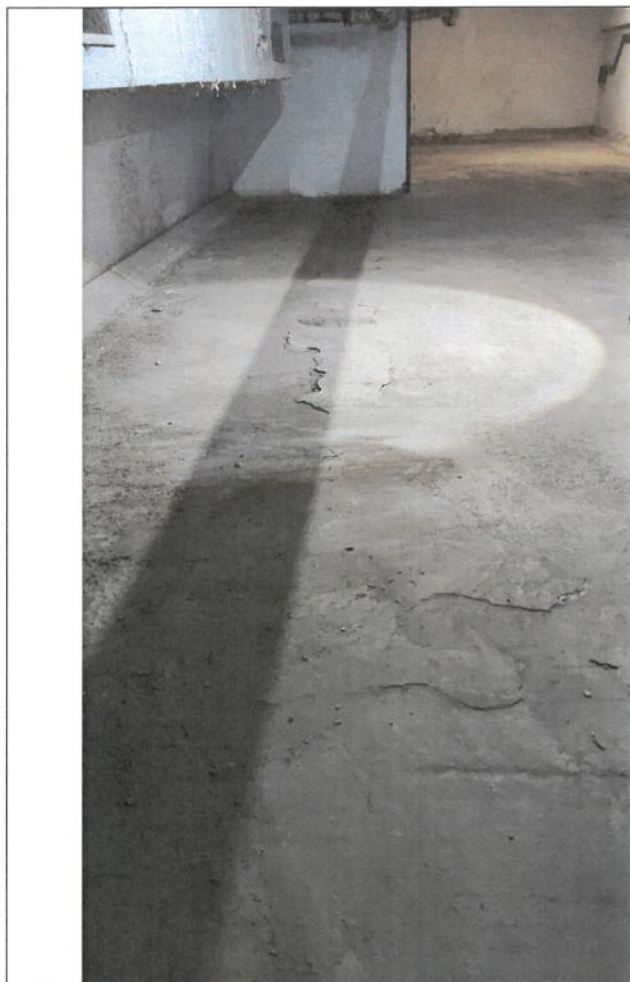
服務處麥偉傑先生表示，就 L2 層管道槽維修地台工程，服務處已向各承辦商索取維修報價，詳情如下：

| 項目     | 工程內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 錢坤       | 怡保       | 增力       | 合益       |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| 1.     | 承判商需提供人手、工具及物料於連工包料於 L2 層管道槽維修地台，打鑿損壞地台原有批盪層至石屎面約 80mm(深)，面積約 14 米(長) x 2.5 米(闊)及約 2.8 米(長) x 1.5 米(闊)，共 39 平方米，承判商於打鑿完成後需提供人手、工具及物料於 L2 層管道槽損壞地台位置使用「富斯樂 HB25」或同等物料防水添加劑、3 分石仔、混 1:3 英泥砂承造批盪保護層。                                                                                                                               | 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.     | 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。 |          |          |          |          |
| 4.     | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |          |          |          |
| 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 24 個月免費保養期，由工程完成及驗收後開始計算。                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |          |          |          |
| 總工程費用: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | \$39,500 | \$41,600 | \$89,700 | \$93,800 |

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」、「恆保」、「國鴻」、「健國」、「信成」、「其昌」、「恆生」、「銘浩營造」及「京王」未能提供報價。

註: 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。

註: 3. L2 層管道槽屬於公共設施 (Pool)，按比例住宅 75% :商場 25% 攤分。



各委員議決由「錢坤」承辦 L2 層管道槽維修地台工程

| 議決 L2 層管道槽維修地台工程 |                                                                          | 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、委員莫世寧先生、委員陳錦玲女士、委員林俊德先生、委員王元金先生及委員張群雄先生 | 9 票 | 通過由「錢坤」承辦 L2 層管道槽維修地台工程。 |
| 反對               | /                                                                        | 0 票 |                          |
| 棄權               | /                                                                        | 0 票 |                          |

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦 L2 層管道槽維修地台工程，總金額為港幣 \$39,500。

採購類別：常規常額採購 (港幣\$10,001 至港幣\$200,000)。

#### 項目四：L3 層停車場近 76 號車位更換 8 座 DE 天井污水總喉工程

服務處麥偉傑先生表示，就 L3 層停車場近 76 號車位更換 8 座 DE 天井污水總喉工程，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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 錢坤       | 怡保       | 合益       | 增力       | 東洋       | 潔新        |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1.     | 承辦商需提供人手、工具及物料搭建金屬棚架一套，所有棚架必須依照勞工處發出的「金屬棚架工作安全守則」、《工廠及工業經營條例》(第 59 章)及《建築地盤(安全)規例》(第 591 章)的規定來設計、搭建、更改、檢查、維修及拆卸，並由合資格人士及/或專業工程師進行檢查及簽發相關檢查/測試報告(即表格五)                                                                                                                                                                           | 已包括      | 已包括      | 已包括      | 已包括      | 已包括      | 已包括       |
| 2.     | 承辦商需提供人手、工具及物料於 L3 層停車場 76 號車位拆除及更換 8 座 DE 天井污水總喉，污水渠直徑約 10 吋及約 3 米(長)連相關配件(包括 10 吋 Y 叉、10 吋 90 度曲及 10 吋轉 4 吋喉)(實際配件數量及喉管長度須現場量度，部份位置參閱附圖)，新造渠用料為 SMU 法國製或 Duker 德國製紅坭或同等級，並須於新換渠洞塗上 2 層油漆(近似白油)，以上工程包括更換渠洞配件、不銹鋼包膠喉碼及其他什項材料，更換污水渠洞完成後需進行試水確保沒有滲漏                                                                                |          |          |          |          |          |           |
| 3.     | 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。                                                                                                                                                                                                                                                    |          |          |          |          |          |           |
| 4.     | 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。 |          |          |          |          |          |           |
| 5.     | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |          |          |          |          |           |
| 6.     | 施工時間由 09:00 至 18:00，預算於 2 天內完成有關工程。                                                                                                                                                                                                                                                                                              |          |          |          |          |          |           |
| 7.     | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |          |          |          |          |           |
| 總工程費用: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | \$42,000 | \$46,800 | \$55,000 | \$73,740 | \$78,000 | \$110,000 |

註: 1. 服務處共邀請 15 間公司認可承辦商提供報價，其中「力霸」、「佳達」、「森華」、「煒基」、「美捷」、「聯合」、「啟華」、「銘浩營造」及「京王」未能提供報價。

註: 2. 有關更換工程「錢坤」為最低標價承辦商，工程費於工程分析表中列明。



各委員議決由「錢坤」承辦 L3 層停車場近 76 號車位更換 8 座 DE 天井污水總喉工程

| 議決承辦 L3 層停車場近 76 號車位更換 8 座 DE 天井污水總喉工程 |                                                                          | 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、委員莫世寧先生、委員陳錦玲女士、委員林俊德先生、委員王元金先生及委員張群雄先生 | 9 票 | 通過由「錢坤」承辦 L3 層停車場近 76 號車位更換 8 座 DE 天井污水總喉工程。 |
| 反對                                     | /                                                                        | 0 票 |                                              |
| 棄權                                     | /                                                                        | 0 票 |                                              |

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦 L3 層停車場近 76 號車位更換 8 座 DE 天井污水總喉工程，總金額為港幣\$42,000。

採購類別：常規常額採購（港幣\$10,001 至港幣\$200,000）。

## 項目五：L4 平台第 7-8 座對出重鋪防水層工程

服務處麥偉傑先生表示，就 L4 平台第 7-8 座對出重鋪防水層工程，服務處已向各承辦商索取維修報價，詳情如下：

工程項目：新屯門中心 - L4 平台第 7-8 座對出重鋪防水層工程

(RFQ-STMC-0193-26)

| 項目                            | 工程內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 錢坤     | 信成        | 怡保        |           |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|-----------|
| 1.                            | 承判商需提供人手、工具及物料於新屯門中心 - L4 平台第 7-8 座對出重鋪防水層，打鑿木槽石及地台重鋪防水層，L4 平台第 7-8 座對出地台尺寸約 5.4 米(闊) X 9.8 米(長) 及約 1 米(闊) X 3.1 米(長)，面積約 56 平方米，先打鑿木槽石及地台，檢查地台有否蜂窩及/或裂痕、螺絲柵孔及石屎內有否雜物等，如發現有裂痕，則要打一條 V 型坑{坑寬 12mm、深 10mm}，在坑內塗滿“Sikadur 41CF Normal”環氧類修補沙漿或同等物料。如發現石屎內有蜂窩、螺絲柵孔或雜物等，需安排打鑿及清除，並用“Sika MonoTop-615 HB”修補沙漿或同等物料，如未有發現有蜂窩及/或裂痕等，可繼續進行餘下工序。用“Sika Latex”防水英泥添加劑或同等物料混和英泥沙於石屎面做一層約 25mm(厚)批盪層，待英泥沙批盪層乾妥後，再塗上兩層“FOSROC”之“Nitoproof 600”或同等物料，聚胺脂防水塗層膜(即黑膠)。而第一層防水塗層膜需按照該產品之指示以提供足夠時間乾妥，再於指定時限內塗上第二層防水塗層膜(即黑膠)。乾妥後再進行不少於 48 小時浸水測試，証明無滲漏之情況後，鋪設於聚胺脂防水塗層膜(即黑膠)上，並用“Sika Latex”防水英泥添加劑或同等物料混和英泥沙做一層不少於 25mm(厚)批盪層。承判商需自行安排做妥合適之斜水。待英泥沙批盪層乾妥後，地台重鋪英泥沙批盪面，完成後按原有樣式使用"奧迪美"TA313 或同級產品黏合劑重鋪木槽石，範圍約 56 平方米(約 5600 塊)(木槽石由服務處提供)，各石材鋪設必需對線及平整。 | 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.                            | 承判商提供第三者意外傷亡保險，直至工程完畢。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |           |           |           |
| 5.                            | 施工時間由 09:00 至 18:00，預算於 5 天內完成有關工程。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |           |           |           |
| 6.                            | 承判商需提供 60 個月免費保養期，由工程完成及驗收後開始計算。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |           |           |           |
| 新屯門中心 - L4 平台第 7-8 座對出重鋪防水層工程 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 總工程費用： | \$143,000 | \$145,000 | \$192,000 |

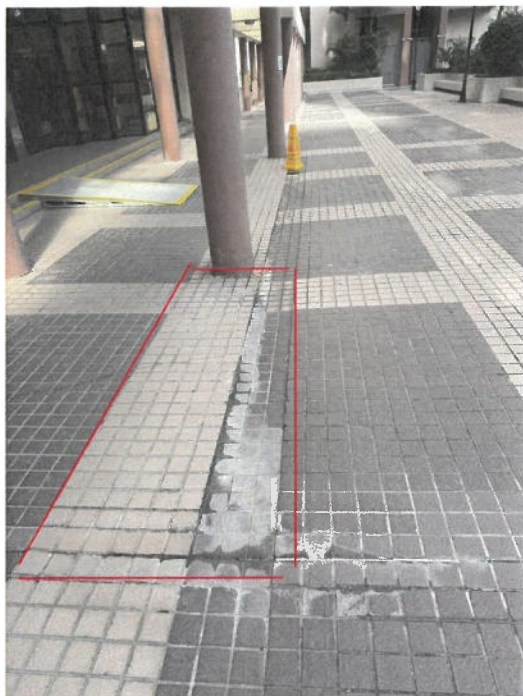
註：1. 服務處共邀請 14 間公司認可承辦商提供報價，其中「佳達」、「其昌」、「合益」、「增力」、「恆保」、「國鴻」、「健國」、「恆生」、「福華」、「銘浩營造」及「京王」未能提供報價。

註：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。

註：3. 收到幼稚園通知 1 號、2 號及 7 號課室天花有外處滲水及漏水情況。

註：4. 根據 RCW-STMC-100358-25 單價合約維修 L4 平台木槽石地台工程費用，(以每 1 平方米計算) \$3,600 x 56 平方米 = \$201,600

註：5. 承辦商需提供 60 個月免費保固期。



各委員議決由「錢坤」承辦 L4 平台第 7-8 座對出重鋪防水層工程

| 議決承辦 L4 平台第 7-8 座對出重鋪防水層工程 |                                                                          | 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、委員莫世寧先生、委員陳錦玲女士、委員林俊德先生、委員王元金先生及委員張群雄先生 | 9 票 | 通過由「錢坤」承辦 L4 平台第 7-8 座對出重鋪防水層工程。 |
| 反對                         | /                                                                        | 0 票 |                                  |
| 棄權                         | /                                                                        | 0 票 |                                  |

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦 L4 平台第 7-8 座對出重鋪防水層工程，總金額為港幣\$143,000。

採購類別：常規常額採購 (港幣\$10,001 至港幣\$200,000)。

### 議程 1.3 - 討論 L4 平台加裝車輛入閘機

服務處代表李健勤先生匯報，服務處早前已就加裝車路入閘機工程索取相關報價。該工程主要涵蓋智能停車場系統及相關基礎建設，具體範疇包括安裝入閘機系統、車牌自動識別系統 (ANPR)、監控攝影機、顯示器、光纖佈線及工作站等設備。服務處李健勤先補充指出，現時 L3 及 L4 停車場之每月收入約為港幣 \$26,000 至 \$32,000 元；未來若正式安裝該系統，須額外增設八達通讀卡器，及支付八達通相關月費；另需要與商場管理方協調將現有閘口由 L2 層遷至 L3 層之可行性。

經管委會討論後，希望透過加裝車路入閘機提升屋苑的管理自主權，為未有月租車位的業主提供更便利的服務。為深入了解工程細節及審慎考慮報價內容，管委會指示服務處安排與承辦商預約時間實地到屋苑車路進行考察，待進一步掌握技術安排及相關細節後，再作下一步討論與決議。服務處表示將持續跟進，並適時向管委會匯報。

### 議程 1.4 - 討論屋苑意見收集及投訴機制紀錄

服務處李健勤先生匯報，目前主要透過法團電郵、意見箱、親身到服務處、服務處電話及電郵，以及「生活樂」手機應用程式等五大管道接收業戶意見。處理機制依事項性質劃分：凡屬緊急事件（如停電、水浸、傷亡、颱風、疫症及社會事件等），服務處將按緊急事故處理程序即時處理；若屬一般事項（如冷氣機滴水、噪音投訴、鄰舍糾紛、清潔事項及設施損壞等），於辦公時間內收到將即時跟進，若於非辦公時間內收到，則於 3 日內作出初步回覆，視乎事件性質按既定程序處理。

經管委會討論後，指示服務處須將所有接收及處理之業戶意見與個案詳細記錄於紀錄簿內，並於每月第一周向管委會提交上月之月度報告。此外，管委會要求服務處在回覆所有電郵查詢及意見時，均須抄送 (CC) 予管委會，以確保資訊透明及方便管委會即時掌握跟進進度。

### 議程 1.5 - 檢討屋苑服務承辦商及屋苑僱用員工之個人操守及形象管理

服務處李健勤先生表示，公司於早年已推出新款式制服，而本苑服務處職員及保安員將於下一次替換舊制服時轉上新款式。另外，亦會為屋苑承工程辦商人員配發反光衣，以進一步提升及改善工作人員之整體形象。有委員於會上提出，若於不同承辦商的反光衣上印上其公司名稱，不僅能促使承辦商人員更加注重個人形象與工作操守，亦能方便業戶識別在屋苑內工作之承辦商人員。





經管委會討論後，指示服務處於日後簽訂或續約相關服務合約時，須將「承辦商人員工作時須穿著印有公司名稱之反光衣」列為標準合約條款，以確保責任清晰，如發生任何事故時能明確權責與跟進追究。

### 議程 1.6 - 檢討緊急及非緊急類別維修工程招標流程

服務處李健勤先生匯報，現行屋苑工程審核與安排機制：針對緊急工程（如外牆喉管維修等），服務處會即時向承辦商索取報價或按單價合約計算工程費用，並於相關工程群組內向管委會匯報，由管委會投票表決選擇承辦商後，指示服務處即時安排施工；至於非緊急工程，服務處則會按單價合約計算費用，逢星期五將新增工程納入「每週工程預報表」，並於工程群組向管委會匯報，待預報表經由主席及副主席一併審批後，服務處方會逐一安排執行已獲批之工程。

經管委會討論後，指示服務處日後收集報價時，緊急工程須保留最少 3 至 4 天的收集期，非緊急工程則為 5 至 7 天。此外，管委會要求未來所有招標及報價文件，承辦商均須提供專責的合約負責人聯絡資料，以方便管委會直接溝通跟進。同時，服務處亦須於 L4 大堂的告示白板上記錄並更新相關招標與工程最新動態，讓業戶能及時知悉屋苑事務。

### 議程 1.7 - 檢討租用匹克球場及網球場收費

服務處李健勤先生匯報，現時網球場收費為星期一至五每小時港幣 12 元，星期六、日及公眾假期為每小時港幣 18 元；匹克球場收費則不分日子統一為每小時港幣 10 元，若於晚上 18:00 至 22:00 時段使用，因需開啟照明系統，每小時額外收取港幣 10 元照明費，整體設施使用率約為 25% 至 30%。就 2026 年 6 月至 8 月期間之統計數據，自匹克球場啟用後，設施使用量顯著上升，帶動整體收入明顯增加；期間羽毛球場累計使用 12 小時（收入港幣 120 元）、網球場累計使用 133 小時（收入港幣 1,920 元），而匹克球場則累計使用高達 304 小時（收入港幣 3,010 元）。李健勤先生補充指出，隨著匹克球場使用率提升，場地之匹克球網已更換數次，加上日益增加之行政管理、電費及場地維護等各項營運開支，營運成本亦隨之增加。

|        | 羽毛球 |        | 網球  |          | 匹克球 |          |
|--------|-----|--------|-----|----------|-----|----------|
|        | 時數  | 收入     | 時數  | 收入       | 時數  | 收入       |
| 6.2026 | 0   | \$ -   | 37  | \$ 502   | 91  | \$ 870   |
| 7.2026 | 9   | \$ 90  | 42  | \$ 630   | 92  | \$ 980   |
| 8.2026 | 3   | \$ 30  | 54  | \$ 788   | 121 | \$ 1,160 |
|        | 12  | \$ 120 | 133 | \$ 1,920 | 304 | \$ 3,010 |

# 室外匹克球場收費

|                                         |                                                                                                     |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 屯門<br>The Pickleball Lab                | 星期一至五 (\$160/\$100/\$240)<br>週末及公眾假期 (\$200/\$150/\$300)                                            |
| 奧海城<br>Waterfall Sports Wellness        | 非高峰時段 (08:00 - 18:00) : \$220 / 小時<br>高峰時段 (18:00 - 22:00) : \$270 / 小時                             |
| 觀塘海濱<br>AquaBeat HK                     | 日間場 (非高峰時段 09:00 - 15:00) : \$100 / 小時 (1小時起)<br>晚上場 (高峰時段 15:00 - 23:00) : \$200 / 小時 (2小時起)       |
| 啟德<br>Kai Tak Sports Park               | 非高峰時段 (Mon-Fri 07:00 - 16:00) : \$250 / 小時<br>高峰時段 (Mon-Fri 16:00 - 23:00   週末及公眾假期全日) : \$300 / 小時 |
| 啟德跑道區<br>These 1331                     | 非高峰時段 (Mon-Fri) : \$120 / 小時<br>高峰時段 (週末及公眾假期) : \$180 / 小時                                         |
| 馬鞍山西沙<br>GO Park (Sai Sha)              | 非高峰時段 (Mon-Fri 08:00 - 18:00) : \$260 / 小時<br>高峰時段 (Mon-Fri 18:00 - 23:00   週末及公眾假期全日) : \$330 / 小時 |
| 馬鞍山白石<br>Riverside Whitehouse Golf Club | Mon-Fri : \$100 / 小時<br>週末及公眾假期 : \$130 / 小時                                                        |
| 愉景灣<br>DBRC (Discovery Bay)             | 非高峰時段 (Mon-Fri 07:00 - 17:00) : \$100 / 小時<br>高峰時段 (Mon-Fri 17:00 - 22:00   週末及公眾假期全日) : \$150 / 小時 |

資料來源 : <https://www.thegrind-app.com/blog/hong-kong-outdoor-pickleball-courts>

更新: July 23, 2026

經管委會討論後，除考慮屋苑康樂設施的維護費用，同時參考了康樂及文化事務署（康文署）及私人營運體育場地之收費水平，管委會一致認為現時本苑球場收費相對偏低，有需要作出適度調整。惟考慮到本苑球場之設施質素及配套與私人機構所提供之標準比賽場地存在一定差異，故收費調整幅度亦應作出相應考慮，以維持收費水平合理及符合本苑實際情況。

收費調整方向以羽毛球場及匹克球場之收費作為基準。由於網球場之場地面積約為羽毛球場及匹克球場的兩倍，故網球場基本租用費將設定為羽毛球場及匹克球場基本租用費之兩倍。

此外，星期六、日及公眾假期（紅日）之收費，將調整為平日收費之 1.5 倍；而晚上 18:00 至 22:00 使用場地夜間照明時，每小時額外收取港幣 10 元照明費之安排則維持不變。

各委員議決匹克球場及網球場收費調整金額。

| 議決匹克球場及羽毛球場收費（星期一至五） |                                          | 票數  | 議決結果                     |
|----------------------|------------------------------------------|-----|--------------------------|
| 匹克球場及羽毛球場: \$25      | 副主席鄭子延先生、秘書譚鳳琼女士、司庫倫錦濤先生、委員莫世寧先生及委員張群雄先生 | 5 票 | 通過匹克球場及羽毛球場調整收費為\$25/小時。 |
| 匹克球場及羽毛球場: \$20      | 主席周俊賢先生、委員陳錦玲女士、委員林俊德先生及委員王元金先生          | 4 票 |                          |
| 棄權                   | /                                        | 0 票 |                          |

經各委員議決後，通過調整匹克球場、羽毛球場及網球場之收費，並訂於 2026 年 9 月 1 日起正式生效。在新收費架構下，平日（星期一至五）網球場收費調整為每小時港幣 50 元，匹克球場及羽毛球場收費調整為每小時港幣 25 元；星期六、日及公眾假期網球場收費調整為每小時港幣 75 元，匹克球場及羽毛球場收費調整為每小時港幣 38 元。晚上 18:00 至 22:00 使用夜間照明時，劃一每小時額外收取港幣 10 元之照明費。管委會指示服務處跟進落實相關收費調整之準備工作，並向業戶發出通告更新安排。

有委員指出，為本苑收費存在調升空間。對比政府康文署及外間私營體育場地之收費標準，本苑現時之球場收費顯著偏低。參考康文署戶外網球場收費為每小時港幣 34 至 57 元，私人機構如南華體育會或啟德體育園等，網球場每小時收費更達港幣 100 至 180 元不等；而外間室外匹克球場（如屯門 The Pickleball Lab 或白石等）之收費一般亦由每小時港幣 100 至 300 元不等。

|  中華人民共和國香港特別行政區政府<br>康樂及文化事務署 |                                                        | 設施及場地 活動、節目及計劃 最新消息 關於我們                                                  |                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 設施                                                                                                             | 一般收費                                                   |                                                                           | 優惠收費@                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                | (a) 星期一至五下午6時或之後<br>(b) 星期六下午1時或之後<br>(c) 星期日及公眾假期任何時段 | (a) 星期一至五下午6時之前(公眾假期除外)<br>(b) 星期六下午1時之前(公眾假期除外)<br>(d) 星期六下午1時之前(公眾假期除外) | (a) 星期一至五下午6時或之後<br>(b) 星期六下午1時或之後<br>(c) 星期日及公眾假期任何時段 | (a) 星期一至五下午6時之前(公眾假期除外)<br>(b) 星期六下午1時之前(公眾假期除外)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>網球場</b>                                                                                                     |                                                        |                                                                           |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 戶外有泛光燈照明                                                                                                       | 每小時57元                                                 | 每小時57元                                                                    | 每小時28.5元                                               | 每小時28.5元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 戶外無泛光燈照明                                                                                                       | 每小時42元                                                 | 每小時34元                                                                    | 每小時21元                                                 | 每小時17元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>網球練習場</b>                                                                                                   |                                                        |                                                                           |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 戶外有泛光燈照明                                                                                                       | 每30分鐘14元                                               | 每30分鐘14元                                                                  | 每30分鐘7元                                                | 每30分鐘7元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 戶外無泛光燈照明                                                                                                       | 每30分鐘10元                                               | 每30分鐘10元                                                                  | 每30分鐘5元                                                | 每30分鐘5元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>羽毛球場</b>                                                                                                    |                                                        |                                                                           |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 室內有空氣調節                                                                                                        | 每小時59元                                                 | 每小時51元                                                                    | 每小時29.5元                                               | 每小時26元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 室內無空氣調節                                                                                                        | 每小時37元                                                 | 每小時34元                                                                    | 每小時18.5元                                               | 每小時17元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 室外網球場收費

|         |                                                                                                                                                                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 南華體育會   | 星期一至日：07:00-23:00<br>日場：(07:00-18:00) \$150 / 球場<br>夜場：(18:00-23:00) \$180 / 球場<br><br>(會員) 青少年 (18歲以下) \$50 / 會員 / 每節<br>(會員) 成人 \$80 / 會員 / 每節                                     |
| 香港中華游樂會 | 星期一至日 07:00-23:00<br><br>(會員 / 家屬) 非繁忙時段：<br>07:00-16:00 : \$24/小時/場<br>16:00-18:00 : \$36/小時/場<br>18:00-23:00 : \$48/小時/場<br><br>來賓<br>07:00-16:00 \$60/位/節<br>18:00-23:00 \$80/位/節 |
| 啟德體育園   | 一般時段 \$100 /小時<br>繁忙時段 \$160 /小時                                                                                                                                                     |

室外匹克球場收費

|                                         |                                                                                                     |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 屯門<br>The Pickleball Lab                | 星期一至五 (\$160/\$100/\$240)<br>週末及公眾假期 (\$200/\$150/\$300)                                            |
| 奧海城<br>Waterfall Sports Wellness        | 非高峰時段 (08:00 - 18:00) : \$220 / 小時<br>高峰時段 (18:00 - 22:00) : \$270 / 小時                             |
| 觀塘海濱<br>AquaBeat HK                     | 日間場 (非高峰時段 09:00 - 15:00) : \$100 / 小時 (1小時起)<br>晚上場 (高峰時段 15:00 - 23:00) : \$200 / 小時 (2小時起)       |
| 啟德<br>Kai Tak Sports Park               | 非高峰時段 (Mon-Fri 07:00 - 16:00) : \$250 / 小時<br>高峰時段 (Mon-Fri 16:00 - 23:00   週末及公眾假期全日) : \$300 / 小時 |
| 啟德跑道區<br>These 1331                     | 非高峰時段 (Mon-Fri) : \$120 / 小時<br>高峰時段 (週末及公眾假期) : \$180 / 小時                                         |
| 馬鞍山西沙<br>GO Park (Sai Sha)              | 非高峰時段 (Mon-Fri 08:00 - 18:00) : \$260 / 小時<br>高峰時段 (Mon-Fri 18:00 - 23:00   週末及公眾假期全日) : \$330 / 小時 |
| 馬鞍山白石<br>Riverside Whitehouse Golf Club | Mon-Fri : \$100 / 小時<br>週末及公眾假期 : \$130 / 小時                                                        |
| 愉景灣<br>DBRC (Discovery Bay)             | 非高峰時段 (Mon-Fri 07:00 - 17:00) : \$100 / 小時<br>高峰時段 (Mon-Fri 17:00 - 22:00   週末及公眾假期全日) : \$150 / 小時 |

資料來源 : <https://www.thegrind-app.com/blog/hong-kong-outdoor-pickleball-courts>  
更新: July 23, 2026

經管委會討論後，徐考慮屋苑康樂設施的維護費用，同時參考了康樂及文化事務署（康文署）及私人營運體育場地之收費水平，管委會一致認為現時本苑球場收費相對偏低，有需要作出適度調整。惟考慮到本苑球場之設施質素及配套與私人機構所提供之標準比賽場地存在一定差異，故收費調整幅度亦應作出相應考慮，以維持收費水平合理及符合本苑實際情況。

收費調整方向以羽毛球場及匹克球場之收費作為基準。由於網球場之場地面積約為羽毛球場及匹克球場的兩倍，故網球場基本租用費將設定為羽毛球場及匹克球場基本租用費之兩倍。

此外，星期六、日及公眾假期（紅日）之收費，將調整為平日收費之 1.5 倍；而晚上 18:00 至 22:00 使用場地夜間照明時，每小時額外收取港幣 10 元照明費之安排則維持不變。

各委員議決匹克球場及網球場收費調整金額。

| 議決匹克球場及羽毛球場收費（星期一至五） |                                          | 票數  | 議決結果                     |
|----------------------|------------------------------------------|-----|--------------------------|
| 匹克球場及羽毛球場: \$25      | 副主席鄭子延先生、秘書譚鳳琮女士、司庫倫錦濤先生、委員莫世寧先生及委員張群雄先生 | 5 票 | 通過匹克球場及羽毛球場調整收費為\$25/小時。 |
| 匹克球場及羽毛球場: \$20      | 主席周俊賢先生、委員陳錦玲女士、委員林俊德先生及委員王元金先生          | 4 票 |                          |
| 棄權                   | /                                        | 0 票 |                          |

經各委員議決後，通過調整匹克球場、羽毛球場及網球場之收費，並訂於 2026 年 9 月 1 日起正式生效。在新收費架構下，平日（星期一至五）網球場收費調整為每小時港幣 50 元，匹克球場及羽毛球場收費調整為每小時港幣 25 元；星期六、日及公眾假期網球場收費調整為每小時港幣 75 元，匹克球場及羽毛球場收費調整為每小時港幣 38 元。晚上 18:00 至 22:00 使用夜間照明時，劃一每小時額外收取港幣 10 元之照明費。管委會指示服務處跟進落實相關收費調整之準備工作，並向業戶發出通告更新安排。

### 議程 1.8 - 檢討升降機保養/維修/更換

服務處李健勤先生匯報，2026年6月至8月期間屋苑各座及穿梭升降機之運作數據，包括困人、故障及例行保養次數。統計資料顯示，6月份共錄得困人7次、故障19次及例行保養45次；7月份錄得困人8次、故障12次及例行保養46次；而8月份困人個案顯著下降至2次，故障及例行保養則分別錄得18次與25次。其中第八座及第二座於期內錄得較多困人記錄，服務處已指示保養承辦商密切跟進及檢查相關機件。

|           | 6/2026 |    |    | 7/2026 |    |    | 8/2026 |    |    |
|-----------|--------|----|----|--------|----|----|--------|----|----|
|           | 困人     | 故障 | 例行 | 困人     | 故障 | 例行 | 困人     | 故障 | 例行 |
| 第一座       |        |    | 4  |        |    | 2  | 1      |    | 1  |
| 第二座       | 1      |    | 3  | 1      |    | 4  | 1      | 1  | 2  |
| 第三座       |        | 4  | 6  |        | 2  | 2  |        | 5  | 3  |
| 第四座       |        | 3  | 6  | 1      | 1  | 4  |        | 1  | 2  |
| 第五座       | 1      | 1  | 5  | 1      | 2  | 3  |        | 1  | 2  |
| 第六座       | 1      | 2  | 2  |        | 1  | 3  |        | 3  | 1  |
| 第七座       |        |    | 2  |        | 1  | 2  |        | 3  | 4  |
| 第八座       | 3      |    | 5  | 5      | 2  | 7  | 1      |    | 1  |
| 第九座       |        | 2  | 2  |        |    | 8  |        | 1  | 2  |
| 第十座       | 1      | 5  | 6  |        | 1  | 3  |        | 1  | 2  |
| 1-8號穿梭升降機 |        | 2  | 8  |        | 2  | 10 |        | 2  | 6  |
|           | 7      | 19 | 45 | 8      | 12 | 46 | 2      | 18 | 25 |

經管委會討論後，知悉上述升降機營運及保養數據，指示服務處繼續嚴格監督承辦商之例行保養工作，針對經常出現故障或困人事件之升降機進行深度檢查，以確保升降機運作安全及穩定。

議程 1.9 - 議決 26/27 及 27/28 年度新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養合約

服務處李健勤先生滙報，屋苑現時的升降機保養服務承辦商為「迅達」，現有合約已於2026年6月30日屆滿，由於早前進行的第一次招標並沒有承辦商回標，因此現時以原有月費與「迅達」延長服務合約。及後，服務處進行了第二次招標程序，兩次招標均各邀請了 9 間承辦商參與投標，最終只接獲 1 間承辦商回標。其後，服務處已向相關承辦商發出議價要求。報價分析詳情如下：

|         | 現有保養商 - 迅達     |              |            |              |           |
|---------|----------------|--------------|------------|--------------|-----------|
| 保養費用    | 現時保養費用         | 每月升降機保養      | 每部升降機保養    | 1至10 座升降機    | 1至8號穿梭升降機 |
| 第一年保養費用 | \$2,394,000    | \$199,500.00 | \$5,250.00 | \$157,500.00 | \$42,000  |
| 第二年保養費用 | \$2,489,760    | \$207,480.00 | \$5,460.00 | \$163,800.00 | \$43,680  |
| 兩年合約總價  | \$4,883,760.00 |              |            |              |           |

|         | 迅達             |              |            |              |           |       |
|---------|----------------|--------------|------------|--------------|-----------|-------|
| 保養費用    | 保養費用           | 每月升降機保養      | 每部升降機保養    | 1至10 座升降機    | 1至8號穿梭升降機 | 合約總增幅 |
| 第一年保養費用 | \$2,565,000    | \$213,750.00 | \$5,625.00 | \$168,750.00 | \$45,000  | 6.63% |
| 第二年保養費用 | \$2,642,520    | \$220,210.00 | \$5,795.00 | \$173,850.00 | \$46,360  |       |
| 兩年合約總價  | \$5,207,520.00 |              |            |              |           |       |

|         | 迅達-議價後         |              |            |              |           |       |
|---------|----------------|--------------|------------|--------------|-----------|-------|
| 保養費用    | 保養費用           | 每月升降機保養      | 每部升降機保養    | 1至10 座升降機    | 1至8號穿梭升降機 | 合約總增幅 |
| 第一年保養費用 | \$2,539,920    | \$211,660.00 | \$5,570.00 | \$167,100.00 | \$44,560  | 5.04% |
| 第二年保養費用 | \$2,590,080    | \$215,840.00 | \$5,680.00 | \$170,400.00 | \$45,440  |       |
| 兩年合約總價  | \$5,130,000.00 |              |            |              |           |       |

備註： 迅達升降機(香港)有限公司 為原有升降機製造商及現有保養承辦商  
現有升降機保養合約為期2年(合約合約期由2024年7月1日至2026年6月30日)

標書內容如下：

- 1 如客運或穿梭升降機發生故障而導致乘客被困，中標商必須在本公司電話通知後在有困人情況下**三十分鐘**內抵達現場，一般故障情況，則會在**一小時內**抵達現場；然而，本公司會同時通知消防處派員協助救援被困乘客，若消防員因進行救援工作而作出任何引致升降機機身有任何損壞行動，一概由中標商免費負責維修或更換，除卻中標商能提交書面報告解釋及得到本公司接納。
- 2 承辦商未能按照規格，於所列明的時間進行處理緊急服務、維修或/及困人拯救服務，管理公司有權扣除每次**罰金港幣\$3,000**，並會於該月的保養費用扣減。
- 3 若升降機故障未能於24小時內恢復運作，而承辦商亦未能修復升降機使回復正常，沒有技術人員持續維修或當值。法團/管理公司有權於月費**扣除每天港幣\$2,000**或另覓其它承辦商修理，所有相關費用均由保養承辦商負責。
- 4 每月提供不少於1次38部升降機清洗冷氣隔塵網一次(5至9月需每隔14天清洗隔塵網一次)，及每年提供2次(5月及9月)徹底清洗38部空調服務，包括清洗空調儲水缸、水泵及前後蒸發器。承辦商須預早向管理公司提供時間表以作審核。另須每年提供3部全新空調機作備用。
- 5 承辦商於每月升降機壞機率超過0.3，或升降機困人率超過0.09，除人為因素或承辦商未能控制之情況下(需由法團/服務處審批)，該月份之保養費須按照下列壞機率扣減，並於該月份的保養費用扣減。有關之罰則如下。

| 壞機率 (R) | 罰則金額                   |
|---------|------------------------|
| R>0.3   | 扣減該月份的保養費用之1%，相當於11次壞機 |
| 困人率 (L) | 罰則金額                   |
| L>0.09  | 扣減該月份的保養費用之1%，相當於4次困人  |

壞機率計算方法

升降機每月壞機率 (R)=屋苑之升降機壞機之次數/屋苑之升降機總數。

困人率計算方法

升降機每月困人率 (L)=屋苑之升降機困人之次數/屋苑之升降機總數。

扣減該月份的保養費用**上限1%**，壞機率 (R)及困人率 (L)不包括因如人為破壞、火災、水浸等而致壞機。

- 6 新合約亦包括承辦商須按法例要求，為舊式升降機進行風險評估，並提交「**風險評估報告**」。

服務處麥偉傑先生表示，新合約包括承辦商須按法例要求，為舊式升降機進行風險評估，並提交「風險評估報告」，此為舊合約未有要求的條款。服務處李健勤先生補充，按照「機電工程署」對升降機承辦商表現評級，「迅達」獲得三星級，屬中等。參考「機電工程署」發布的資料顯示，「迅達」的收費水平仍低於市場平均。

私人住宅樓宇升降機的保養價格數據

保養價格數據的公布日期：2026 年 5 月 26 日

升降機運行樓層於 35 層以上

| 額定速度 ≤ 2.5 米／秒 |            |         | 額定速度 > 2.5 米／秒 |            |         |
|----------------|------------|---------|----------------|------------|---------|
| 平均層站數目         | 平均每月保養費（元） | 較上次調查變幅 | 平均層站數目         | 平均每月保養費（元） | 較上次調查變幅 |
| 34             | 10,806     | 3.3%    | 43             | 11,847     | 2.3%    |

升降機的負責人於選擇註冊升降機承辦商為升降機提供保養服務時，除了價格因素外，應一併參考「負責人天地」專欄內的其他資料，以作出全面的考慮。

資料來源：「機電工程署」網頁

各委員議決是否接受 26/27 及 27/28 年度新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養合約招標不足 5 間承辦商回標

| 接受 26/27 及 27/28 年度新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養合約招標不足 5 間承辦商回標： |                                                                          | 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、委員莫世寧先生、委員陳錦玲女士、委員林俊德先生、委員王元金先生及委員張群雄先生 | 9 票 | 接受 26/27 及 27/28 年度新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養合約招標不足 5 間承辦商回標。 |
| 反對                                                            | /                                                                        | 0 票 |                                                               |
| 棄權                                                            | /                                                                        | 0 票 |                                                               |

經各委員議決後，通過接受 26/27 及 27/28 年度新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養合約招標不足 5 間承辦商回標。

各委員議決 26/27 及 27/28 年度新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養合約

| 議決 26/27 及 27/28 年度新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養合約： |                                                                          | 票數  | 議決結果                                                         |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------|
| 迅達升降機(香港)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、委員莫世寧先生、委員陳錦玲女士、委員林俊德先生、委員王元金先生及委員張群雄先生 | 9 票 | 通過由「迅達」承辦新屯門中心 26/27 及 27/28 年度新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養合約。 |
| 棄權                                               | /                                                                        | 0 票 |                                                              |

經各委員議決後，通過由「迅達」承辦新屯門中心 26/27 及 27/28 年度新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養合約，合約期由 2026 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日，合約總金額為港幣 \$5,130,000。

採購類別: 第 1 類大額採購 (相當可能超過港幣 \$200,000，且不超過對上 3 個已結束的財務年度的平均年度開支款額的 20% (即\$7,466,389.10)；及不屬大型維修工程採購。)

### 議程1.10 - 檢討消防系統及設備

服務處李健勤先生匯報屋苑各座消防裝置失效（緊急）及故障維修（非緊急）之最新進度。在緊急消防裝置方面，各座失效項目（如地下消防上水喉滲漏、天台霧簾故障及控制箱線路損壞等）之維修工程已陸續完成，其中第3座、第4座及第8座之消防裝置已完全恢復運作，相關告示亦已於8月下旬移除。此外，服務處已於各座放置額外消防裝置以保障安全，並定期安排消防保養檢查（FS251）。至於非緊急消防裝置故障（如指示燈箱線路維修、組件更換等），服務處已於7月下旬完成全面檢查，部分項目（如天台防水缸豬膽更換等）已完成維修，其餘項目則處於報價及等待批核階段，將按程序跟進。李健勤先生補充，整項消防裝置維修工程總開支約為港幣30萬至40萬元。

經管委會討論後，指示服務處繼續跟進剩餘非緊急項目的報價與工程，並密切監察已修復裝置之運作，以確保屋苑消防系統符合安全標準。同時，服務處會於所有消防維修工程完工及系統恢復正常後，即時通知消防處進行核實，以盡快撤銷相關消防裝置失效告示。

### 議程1.11 - 議決26/27及27/28年度新屯門中心消防系統及設備保養合約

服務處李健勤先生匯報，屋苑現時的消防系統及設備保養合約承辦商為「集寶」，合約將於2026年8月9日屆滿。服務處就上述合約於2026年7月24日進行公開招標程序，至8月7日截止投標，共有2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：

| 承辦商                 | 合約費<br>(議價前) | 合約費<br>(議價後) | 額外 E-call<br>(辦公時間) | 額外 E-call<br>(非辦公時間) |
|---------------------|--------------|--------------|---------------------|----------------------|
| 1. 集寶香港有限公司 (現時承辦商) | \$200,000    | 維持不變         | \$500/小時            | \$800/小時             |
| 2. 增力有限公司*          | \$316,800    | 維持不變         | \$1,800/小時          | \$2,760/小時           |

\* 新鴻基地產集團附屬公司

備註：

- 服務處於2026年7月24日至8月7日進行公開招標，共有2間承辦商回標。於2026年8月7日至8月21日進行議價，2間承辦商報價維持不變。
- 最低報價承辦商為「集寶」，合約費為\$200,000/2年。
- 2024至2026年度消防年檢合約由「集寶」投得，合約費為\$100,000/2年。比較新合約報價，價錢增加\$100,000/2年(+100%)。
- 因應宏福苑事故，政府於2026年5月提出修例，建議將火警警鐘系統的年度檢查由每年一次增加至每半年一次，預計有關修例將於2026年內完成。
- 為配合相關法例修訂及加強消防設備的定期檢查，**新合約將由原來每年檢查一次改為每年檢查兩次**，檢查頻率增加一倍，故合約費用較往年亦增加一倍。
- 合約內容包括檢查和測試第1-10座到主消防系統及報警電話直線等。
- 完成測試後簽發消防證書(F.S.251)。
- 合約期內包括每月5次E-call，限額以外或惡劣天氣E-call需額外收費（詳參分析）。
- 「集寶」為最低報價承辦商，建議優先選擇。

各委員議決是否接受 26/27 及 27/28 年度新屯門中心消防系統及設備保養合約招標不足 5 間承辦商回標

| 接受 26/27 及 27/28 年度新屯門中心消防系統及設備保養合約招標不足 5 間承辦商回標： |                                                                          | 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、委員莫世寧先生、委員陳錦玲女士、委員林俊德先生、委員王元金先生及委員張群雄先生 | 9 票 | 接受 26/27 及 27/28 年度新屯門中心消防系統及設備保養合約招標不足 5 間承辦商回標。 |
| 反對                                                | /                                                                        | 0 票 |                                                   |
| 棄權                                                | /                                                                        | 0 票 |                                                   |

經各委員議決後，通過接受 26/27 及 27/28 年度新屯門中心消防系統及設備保養合約招標不足 5 間承辦商回標。

各委員議決 26/27 及 27/28 年度新屯門中心消防系統及設備保養合約

| 議決 26/27 及 27/28 年度新屯門中心消防系統及設備保養合約 |                                                                          | 票數  | 議決結果                                             |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------|
| 集寶香港有限公司                            | 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、委員莫世寧先生、委員陳錦玲女士、委員林俊德先生、委員王元金先生及委員張群雄先生 | 9 票 | 通過由「集寶」承辦新屯門中心 26/27 及 27/28 年度新屯門中心消防系統及設備保養合約。 |
| 棄權                                  | /                                                                        | 0 票 |                                                  |

經各委員議決後，通過由「集寶」承辦新屯門中心 26/27 及 27/28 年度消防系統及設備保養合約，合約期由 2026 年 8 月 10 日至 2028 年 8 月 9 日，合約總金額為港幣\$200,000。

採購類別：第 1 類大額採購 (相當可能超過港幣 \$200,000，且不超過對上 3 個已結束的財務年度的平均年度開支款額的 20% (即\$7,466,389.10)；及不屬大型維修工程採購。)

## 議程 1.12 - 討論天橋維修事宜

服務處李健勤先生匯報，根據屋宇署向屋苑發出有關天橋的維修命令，服務處先前於2026年6月3日進行公開招標程序，至6月30日截止投標，共有2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：

| 承辦商      | 第一部份               | 第二部份 (三選一)   |             |             | 第三部份 (二選一)  |              | 合共                           |
|----------|--------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|------------------------------|
|          | 項目 1 至 7<br>(主要項目) | 項目 8         | 項目 9        | 項目 10       | 項目 11       | 項目 12        |                              |
|          |                    | 選擇一<br>紙皮石飾面 | 選擇二<br>油漆飾面 | 選擇三<br>鋁質飾面 | 選擇一<br>換假天花 | 選擇二<br>拆除假天花 |                              |
| 錢坤工程有限公司 | \$1,817,000        | \$840,000    | \$680,000   | \$680,000   | \$360,000   | \$280,000    | \$2,777,000 ~<br>\$3,017,000 |
| 增力有限公司 * | 不報價                |              |             |             |             |              |                              |

\* 新鴻基地產集團附屬公司

備註：

1. 服務處於 2026 年 6 月 3 日至 6 月 30 日進行公開招標，共有 2 間承辦商回標。
2. 於 2026 年 8 月 7 日至 8 月 21 日進行議價，承辦商報價維持不變。
3. 第 1 至 7 項 為主要項目，工程金額合共\$1,817,000
4. 第 8 至 12 項為選擇項目，可選擇任何單項或組合項目作為工程範圍，並據此釐定最終合約金額。
5. 採購類別: 第 1 類大額採購 (相當可能超過港幣 \$200,000，且不超過對上 3 個已結束的財務年度的平均年度開支款額的 20% (即\$7,466,389.10)；及不屬大型維修工程採購，即該工程項目的每個單位的平均採購價值超過或相當可能超過 30,000 元。)

## 錢坤工程有限公司 - 方案組合分析

| 方案  | 第一部份               | 第二部份 (三選一)   |             |             | 第三部份 (二選一)  |              | 合共          |
|-----|--------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
|     | 項目 1 至 7<br>(主要項目) | 項目 8         | 項目 9        | 項目 10       | 項目 11       | 項目 12        |             |
|     |                    | 選擇一<br>紙皮石飾面 | 選擇二<br>油漆飾面 | 選擇三<br>鋁質飾面 | 選擇一<br>換假天花 | 選擇二<br>拆除假天花 |             |
| 方案一 | \$1,817,000        | \$840,000    |             |             | \$360,000   |              | \$3,017,000 |
| 方案二 | \$1,817,000        |              | \$680,000   |             | \$360,000   |              | \$2,857,000 |
| 方案三 | \$1,817,000        |              |             | \$680,000   | \$360,000   |              | \$2,857,000 |
| 方案四 | \$1,817,000        | \$840,000    |             |             |             | \$280,000    | \$2,937,000 |
| 方案五 | \$1,817,000        |              | \$680,000   |             |             | \$280,000    | \$2,777,000 |
| 方案六 | \$1,817,000        |              |             | \$680,000   |             | \$280,000    | \$2,777,000 |

|    | 第一部份                                                                                                                                                                                                                                                   | 錢坤               |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 1. | <b>第三者責任保險費用</b><br><br>承辦商須按標書《Part C – General Specifications》第 4 項要求，為本合約工程安排及維持有效之第三者責任保險，保障所有與工程相關之施工活動。工程展開前，承辦商須向管理處提交經核證之完整保險單副本供審批，以確保符合合約及法定要求。相關費用包括保險投保、續保及行政安排等所有開支。                                                                      | \$50,000         |
| 2. | <b>前期工程及保護措施費用</b><br><br>承辦商須負責所有前期準備工作及保護措施，包括但不限於進場安排、臨時設施、安全圍封、防護措施、施工協調、物料及設備運輸、現場管理、清理及相關行政工作等，所有要求須按照《Appendix A – Preliminaries》執行，以配合整項工程順利開展及完成。                                                                                             | \$30,000         |
| 3. | <b>天橋混凝土結構修補工程，根據（附錄 H）紅外線熱成像檢測報告，共 43 個位置</b><br><br>於指定範圍內進行敲擊測試及檢查，確定所有鬆脫、空鼓、龜裂、剝落及損壞混凝土位置，並於業主確認後拆除受損混凝土、批盪層及相關飾面。工程包括清理修補位置、處理外露鋼筋銹蝕情況、加設補強鋼筋（如需要），以及採用認可黏結劑及聚合物修補砂漿修復混凝土結構。完成修補後，按原有設計恢復馬賽克磚、花崗石磚或外牆油漆飾面，確保外觀與現有環境一致。所有材料及施工方法須獲業主批准並符合相關技術指引要求。 | \$650,000        |
| 4. | <b>天橋混凝土結構及地磚修補工程</b><br><br>根據（附錄 J），進行修葺石屎剝落及更換地磚工作：進行敲擊測試以確定所有鬆脫、空鼓及龜裂批盪範圍，經業主確認後拆除受損批盪層及相關飾面，清理廢料及修補位置。其後塗刷認可黏結劑及聚合物修補砂漿重造批盪層，最後按原有設計恢復馬賽克磚、花崗石磚或外牆油漆飾面，確保與現有飾面一致。所有材料及施工方法須獲業主批准並符合相關技術指引要求。                                                      | \$85,000         |
| 5. | <b>天橋金屬柱維修及防腐保護工程</b><br><br>根據（附錄 K）進行天橋 66 條金屬柱檢查，識別所有銹蝕及損壞情況。對嚴重銹蝕及無法修復的金屬柱進行更換；對結構狀況良好的金屬柱則進行除銹處理，並塗刷認可防銹底漆及兩層面漆作保護。所有更換金屬柱的顏色、外觀及塗裝系統須事先提交業主審批，並按照相關安全規定、技術標準及品質要求完成施工。                                                                           | \$462,000        |
| 6. | <b>更換損壞防風型鋁質假天花工程（共 240 平方米）</b><br><br>根據（附錄 K）指定範圍內檢查現有鋁質假天花狀況，拆除及清理所有損壞、變形或銹蝕之天花板，並以經批准之 600mm × 600mm 防風型鋁質假天花更換。工程包括因施工需要而拆卸及復原現有天花燈具，完成後須確保外觀、尺寸及安裝方式與現有系統相配。承辦商須於開展工程前提交樣板予業主審批後方可施工。                                                           | \$380,000        |
| 7. | <b>更換天橋假天花 LED 筒燈工程（共 236 支）</b><br><br>根據（附錄 K）指定範圍內檢查現有鋁質假天花照明系統，拆除老化或損壞之現有燈具，並更換為「Philips LED Downlights DN027B G3 3000K」或同等經批准產品。工程包括燈具拆卸、安裝、接駁及測試，確保照明系統運作正常及符合相關技術要求。承辦商須於施工前提交燈具樣板及技術資料予業主審批後方可施工。                                              | \$160,000        |
|    | <div> <div> <b>合共:</b> </div> </div>                                                                                                                                                                                                                   | <b>1,817,000</b> |

| 選擇項目 (項目 8 至 10, 三選一) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.                    | <b>更換天橋 L 形預製鋼筋混凝土飾面板工程 (紙皮石飾面) 選擇項目 A</b><br><br>根據 (附錄 K) 指定範圍內搭設臨時防護設施, 拆除現有損壞之 L 形飾面板及其支撐構件, 並清理及運走所有廢料。工程包括檢查現有鍍鋅鋼支架狀況, 更換嚴重銹蝕及無法修復之支架構件, 以及對可保留構件進行除銹及防腐處理。其後安裝新的 25 毫米厚預製鋼筋混凝土 L 形飾面板 (附與現有相同之馬賽克飾面) 及所需副框架, 並固定於現有結構上。完成安裝後, 所有接駁位置須以認可密封膠妥善填封, 確保無縫隙及達致防水效果。承辦商須於施工前提交樣板及物料資料予業主審批後方可展開工程。 | \$840,000 |
| 9.                    | <b>更換天橋 L 形預製鋼筋混凝土飾面板工程 (混凝土板外牆油漆飾面) 選擇項目 B</b><br><br>根據 (附錄 K) 指定範圍內設置臨時防護設施, 拆除現有損壞之 L 形飾面板及其支撐框架, 並清理及運走所有廢料。工程包括檢查現有鍍鋅鋼支架狀況, 更換嚴重銹蝕及無法修復之支架構件, 以及對可保留構件進行除銹及防腐底漆處理。其後安裝新的 25 毫米厚預製鋼筋混凝土 L 形飾面板 (外牆油漆飾面) 及所需副框架, 並固定於現有結構上。完成後須於所有接駁位置施加認可密封膠, 確保接口緊密、無縫隙及具防水性能。承辦商須於施工前提交樣板及物料資料予業主審批後方可展開工程。  | \$680,000 |
| 10.                   | <b>更換天橋 L 形鋁質飾面板工程 (鋁質飾面) 選擇項目 C</b><br><br>根據 (附錄 K) 指定範圍內設置臨時防護設施, 拆除現有損壞之 L 形飾面板及其支撐框架, 並清理及運走所有廢料。工程包括檢查現有鍍鋅鋼支架狀況, 更換嚴重銹蝕及無法修復之支架構件, 以及對可保留構件進行除銹及防腐底漆處理。其後安裝新的 1.5 毫米厚鋁質 L 形飾面板 (附經批准塗層飾面) 及所需副框架, 並固定於現有結構上。完成安裝後, 所有板材與周邊構件之接縫位置須採用認可密封膠妥善封填, 確保接口緊密、無滲漏及無縫隙。承辦商須於施工前提交樣板及物料資料予業主審批後方可展開工程。  | \$680,000 |

| 選擇項目 (項目 11 至 12, 二選一) |                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 11.                    | <b>更換兩個樓梯頂防風型鋁質假天花及承托框架工程 選擇項目 A</b><br><br>根據 (附錄 K) 指定範圍內按標書一般規格有關棚架施工要求進行檢查及更換工程, 拆除現有損壞及銹蝕之鋁質假天花連承托框架, 並清理及運走廢料。其後安裝經批准之 600mm × 600mm 防風型鋁質假天花及配套承托框架, 確保整體結構穩固及符合設計要求。工程包括因施工需要而拆卸及復原現有筒燈及相關配件。承辦商須於施工前提交天花樣板及物料資料予業主審批後方可展開工程。 | \$360,000 |
| 12.                    | <b>拆除兩個樓梯頂防風型鋁質假天花及混凝土天花重漆工程 選擇項目 B</b><br><br>根據 (附錄 K) 指定範圍內按照標書一般規格有關棚架施工要求進行工程, 拆除現有損壞及銹蝕之鋁質假天花連承托框架, 並清理及運走所有廢料。拆除後對外露混凝土天花底進行表面處理, 包括清潔、修補及重新塗裝經批准之外牆油漆系統, 以恢復外觀及提升耐久性。承辦商須於施工前提交油漆樣板及相關物料資料予業主審批後方可展開工程。                       | \$280,000 |

經管委會討論後, 由於現時發出的招標文件中僅有一間公司回標, 為確保招標過程具競爭性及透明度, 管委會指示服務處重新進行招標作業。服務處會於下次招標時主動邀請 8 至 10 間認可承辦商參與投標, 並須於「樓宇通」網站上公開招標, 以吸引更多合資格承辦商競投。此外, 管委會要求服務處修改標書內容, 將各項不同工程項目拆分, 不再以捆綁方式處理, 從而釐清涉及解除屋宇署命令所需的工程項目內容。服務處將繼續跟進相關工作, 並於 9 月底前提交新修訂之標書草案供管委會審閱。

### 議程 1.13 - 討論舉辦中秋晚會

服務處李健勤先生匯報，服務處計劃於 2026 年 9 月 15 日（星期五）或 9 月 24 日（星期四）晚上 8 至 10 時於 L4 平台花園舉辦中秋嘉年華，以促進住戶交流並營造佳節氣氛。是次活動內容包括幸運大抽獎、義工團隊表演、攤位遊戲及派發飲品與小食等等。服務處已初步擬定流程及預算安排，詳情如下：

#### 台上節目流程

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| 20:00         | 開場白                    |
| 20:00 - 20:30 | 唱歌1                    |
|               | 唱歌2                    |
|               | 唱歌3                    |
|               | 唱歌4                    |
|               | 唱歌5                    |
| 20:30 - 20:50 | 謎語大王猜謎環節               |
| 20:50 - 21:00 | 唱歌6                    |
|               | 唱歌7                    |
| 21:00 - 21:15 | 抽獎 (細獎15份)             |
| 21:15 - 21:45 | 唱歌8                    |
|               | 唱歌9                    |
|               | 唱歌10                   |
| 21:45 - 22:00 | 抽獎 (細獎5份) (大獎, 二獎, 三獎) |
| 22:00         | 拍照留念, 活動完結             |

內容:

1. 幸運大抽獎
2. 義工表演 - 猜謎遊戲
3. 歌唱表演
4. 攤位遊戲 (3 個)
5. 爆谷機

服務處李健勤先生表示，服務處已向部份屋苑承辦商取得部份贊助經費，上述活動經費約為 \$5,000-\$6,000，當中大部份經費為購買抽獎禮物及租用攤位設備。

經各委員討論後，一致決定於 2026 年 9 月 24 日（星期四）舉辦上述活動。管委會提議服務處順應近日社會潮流，於活動中增設爆旋陀螺自由對戰區，服務處將繼續跟進相關籌辦工作。

#### **議程 1.14 - 檢討提升屋苑 CCTV 及引進數碼網絡基建**

服務處代表李健勤先生匯報，於 2023 年安裝智能咭系統時，曾要求承辦商就加設網絡基建提交報價作為參考，相關參與公司包括警城、聯衛及新意網。此外，李健勤先生建議於第 1 至 8 號穿梭升降機內增設相關網絡或設備位置，以配合整體系統。

經管委會討論後，委員認為屋苑部分位置（如大堂中央及平台有蓋行人通道等）有需要加設閉路電視（CCTV）系統，以提升整體保安覆蓋。管委會指示服務處繪製現時閉路電視位置及擬增設位置之平面圖，並邀請相關承辦商進行現場實地考察，以便各承辦商能更準確地評估施工流程及提供精確之工程報價。服務處將繼續跟進。

#### **議程 1.15 - 檢討提升管理處控制室之聯絡配套及設備安排**

服務處李健勤先生表示，現時控制室僅設有一條固網電話線。為提升通訊效率及確保緊急聯絡暢順，李先生建議新增一部當值手提電話，由當值主管隨身持有，並於控制室固網電話線路繁忙時自動轉接至該當值手機。

經管委會討論後，同意服務處朝此方向跟進，並建議服務處可一併考慮其他可行替代方案（例如加設網絡電話等），以揀選最合適之電話系統及通訊設備。管委會指示服務處就上述方案進行評估及報價，以優化控制室之對外通訊。

#### **議程 2.1 - 滙報屋苑索賠個案**

##### **停車場 L3 層 66 號車位**

服務處李健勤先生匯報，於 2026 年 5 月 6 日商場 CSA 發現停車場 L3 層 66 號車位天花發生石屎剝落，導致停泊於該處之車輛車尾位置受損及沾有污漬。其後，車主於 5 月 12 日向服務處提出要求索償 HK\$7,455。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。

經管委會討論後，知悉上述停車場天花石屎剝落及車輛受損事件，同意上述和解方案，並持續跟進該位置之天花維修工程，同時加強巡查，以防止同類事故再次發生。

##### **第 8 座高層 E 單位**

服務處李健勤先生匯報，於 2026 年 5 月 21 日接獲第 8 座高層 E 單位業主反映房間天花滴水。服務處職員到場視察後，發現房間天花及電燈位置持續滴水，現場雜物櫃亦有被水浸濕情況；其後於 5 月 26 日向服務處提出索償天花維修費用 HK\$5,000。李健勤先生補充，接獲通知時，頂樓防水工程雖未動工，該項工程早前已獲法團正式批核。

經管委會討論後，同意上述和解方案，指示服務處處理有關款項及後續安排，並持續跟進後續之防水及天花維修工程。

##### **第 2 座中層 G 單位**

服務處李健勤先生匯報，就第 2 座 G 單位中層住戶早前向屋苑提出索償喉管維修費一事，該個案已於上次管委會會議中作出討論。當時與會委員經考慮後認為，現階段未能查證有關喉管損壞之具體成因，亦缺乏充分證據證明有關損壞責任屬於屋苑，故未能接納住戶之索償要求。近日，該住戶再次就同一事項提出反映及要求跟進。

經管委會再次討論及考慮後，鑑於住戶未有提供任何進一步資料或證據，以支持其索償要求，故管委會決定維持原有決定，並指示服務處向住戶作出適當及清晰之解釋，同時繼續跟進有關情況。

## 議程 2.2 – 增加自助售賣機提議

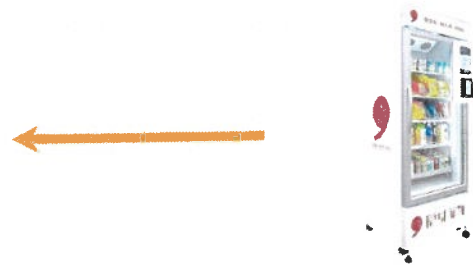
服務處李健勤先生匯報，有關智能售賣機事宜，Fresh Up 於 2026 年 3 月之分成收入為 HK\$207.98（按營業額 10% 計算）。另外，兩間營運商近日分別向服務處提出建議，希望於 L4 平台增設售賣機，分別引進「原味家作智能櫃」及「華御結」健康食品與甜品售賣機，方便居民購買中式湯水、中式飲品、健康食品及甜品等，並為法團帶來更多收入。

### 自動售賣機位置提議

Vending Machine Location Suggestions



位置 Location: L4平台花園正門



- 原味家作智能櫃 x 1
- 更方便居民購買中式湯水、中式飲品等物品
- 為法團帶來更多的收入

經管委會討論後，考慮到 L4 平台現時電力供應不足，若加裝電力線路需外判承辦商處理並涉及約 HK\$10,000 額外開支，投放資源與回報不乎合實際效益。管委會指示服務處改為評估於 L1 電梯大堂增設售賣機的可行性，以便善用現有供電設備並由內部工程人員自行跟進。此外，管委會指示服務處積極招攬及邀請更多營運商合作引進不同零售項目，以增加法團之收益，服務處將繼續密切跟進相關事宜。

## 議程 2.3 – 滙報欠交管理費個案

服務處李健勤先生匯報，有關第 1 座高層某 B 單位拖欠管理費個案之最新法律程序與繳款進度：

- 該住戶自 2016 年 7 月起開始欠交管理費，服務處隨後採取法律行動追討。個案先後於 2018 年 5 月獲小額錢債審裁處判令勝訴、2024 年 6 月獲區域法院發出「絕對押記令」，並於 2025 年入稟區域法院申請「拍賣令」。
- 於 2026 年 4 月 20 日之「拍賣令」聆訊中，被告人親身出席並表示將以分期形式繳付欠款。被告人其後分別於 2026 年 5 月 27 日及 6 月 16 日繳付部分款項。
- 截至 2026 年 8 月 15 日，與「拍賣令」相關之已入稟欠款、利息及律師費用(已入稟欠款 \$29,751.42 + 律師費 \$20,000 共 \$49,751.42) 已全部繳清。現時該單位尚欠 2018 年 1 月至 2026 年 8 月期間之管理費，金額共計 \$74,473 元正。服務處將繼續跟進餘下欠款之追討事宜。

經管委會討論後，知悉上述最新繳款及法律程序進度，指示服務處繼續跟進餘下管理費欠款情況。

#### **議程 2.4 – 1-2 座後格晾曬區**

服務處李健勤先生匯報，有關屋苑晾曬區安排，現時每年安排於 7 月至 8 月期間開放約兩個月供住戶使用。管委會在會議上討論希望增加更多開放空間（例如第 10 座後方近遊樂場位置）及檢討現行安排。

經管委會討論後，知悉現時之開放機制，指示服務處就更合適的設置位置作進一步研究及構思，以便日後會議再作討論，服務處將繼續密切跟進。

#### **議程 2.5 – 派發垃圾袋安排**

服務處李健勤先生匯報，服務處早前收到住戶意見，建議增加每次垃圾袋之派發數量或增加每年派發次數。現時屋苑安排每兩個月向住戶派發 30 個垃圾袋，即每年合共派發約 180 個。

經管委會討論及考慮後，認為現行垃圾袋之派發數量及頻率，已能基本滿足一般住戶之日常需要，故決定維持現行派發安排。

#### **議程 2.6 – 莊栢醫療疫苗接種計劃**

服務處周財宏先生匯報，「莊栢醫療」有意與屋苑合作，為居民提供免費疫苗接種服務，暫定於 2026 年 9 月 27 日或 10 月 11 日於自修室舉行，名額約 350 個。有意參加之住戶可透過宣傳海報所載之二維碼（QR Code）自行報名，費用全免。

經管委會討論及考慮後，鑑於有關機構將為屋苑居民提供免費疫苗接種服務，管委會同意有關合作安排。惟管委會特別提醒服務處，須妥善核實參加者之住戶身份，以確保是次活動之名額優先提供予本屋苑住戶。

服務處將就報名、身份核實及現場安排作適當部署，並繼續跟進有關活動之籌備及執行情況。

會議於 2026 年 8 月 24 日晚上約 11 時 45 分結束。

會議時間共約 4 小時 15 分。



新屯門中心業主立案法團  
第十三區管理委員會  
主席周俊實先生