

慧豐園業主立案法團

第三屆管理委員會第十四次會議紀錄

日期：二零二四年十一月二十二日(星期五)

時間：晚上八時三十分

地點：慧豐園會所聚會室

出席：管理委員會

主席 黃深妍女士 秘書 梁慧妍女士
司庫 郭麗芬女士 委員 趙子俊先生
委員 陳冰如女士

請假未能出席：管理委員會

委員 劉達宏先生
委員 何祝勤女士
委員 韋新泰先生

法團幹事

楊潤蓮女士

管業處：佳定物業管理有限公司

經理	朱其華先生
經理	蒙鎧翹女士
工程主任	古慧平先生
高級物業主任	葉美儀女士
物業主任	傅靜華女士
助理物業主任	曾漢強先生
物業助理	梁寶麒女士

記錄：高級物業主任 葉美儀女士

主席黃深妍女士於晚上 9 時 6 分宣佈第三屆管理委員會第十四次會議正式開始。

會議內容

1) 通過是次會議議程

司庫郭女士動議，秘書梁女士和議，各委員一致同意通過。

2) 通過第三屆管理委員會第十三次會議記錄

主席黃女士動議，秘書梁女士和議，各委員一致同意通過。

3) 跟進第三屆管理委員會第十三次會議記錄事宜

由管業處朱經理匯報以下事項：

(3.1) 匯報有關申請禁制令事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 3.1 項，有關申請禁制令（案件編號 HCA997/2018）事宜，早前採用「簡易程序」申請禁制令不成功，就「非簡易程序」方式進行司法程序，管業處已收到由律師行草擬的回覆書，現正就有關內容進行覆核，管業處會繼續跟進。

(3.2) 匯報第一座至第五座天台安裝太陽能板發電系統工程事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 3.2 項，有關第一座至第五座天台安裝太陽能板發電系統工程事宜，承辦商「匯展科技發展有限公司」分別於 2024 年 9 月 26 日及 2024 年 10 月 15 日將太陽能上網電價分成的款項合共 HK\$27,226.43 存入到法團的「匯豐銀行」戶口內。

日期	上網總電價收入 (HK\$)	法團的上網電價分成 收入比例及金額 (HK\$)
27/7/2024 至 27/8/2024	\$32,340.00	\$13,518.12(41.8%)
28/8/2024 至 27/9/2024	\$32,795.00	\$13,708.31(41.8%)

(3.3) 匯報車場喉管事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 3.3 項，就車場喉管更換事宜，管業處按管委會指示按緩急先後更換 11 組破損及滲漏的喉管，第 11 組為地下停車場 A 196 車位頂的公共咸水 4 吋喉管，管業處已於 2024 年 8 月 20 日進行招標，並於 2024 年 9 月 10 日截標，回標資料如下：

	承辦商	金額(HK\$)
1	怡保工程有限公司	\$31,800.00
2	佳達維修服務有限公司	\$37,600.00
3	陳慈記有限公司	\$42,000.00
4	銀河工程集團有限公司	\$66,700.00
5	東洋工程有限公司	沒有回覆報價

備註：1. 「佳達維修服務有限公司」乃佳定集團之附屬公司。

而管理委員會已於 2024 年 10 月 3 日議決通過交由「怡保工程有限公司」承辦上述工



程，費用為\$31,800.00。管業處已通知承辦商更換，承辦商回覆訂購零件需時約4星期，預計會於2024年12月尾完工，管業處會繼續跟進。

(3.4) 匯報政府垃圾徵費及垃圾徵費膠袋事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 3.4 項，就屋苑向「環保署」申請簽訂《減廢回收約章》獲批後，可獲免費提供指定垃圾膠袋事宜，管業處已於 2024 年 9 月 24 日按綠展隊建議於各座添加一個紙包飲品盒回收箱，以符合申請《減廢回收約章》的資格。

「環保署」於 2024 年 10 月 18 日電郵通知管業處，本苑已成功申請參與簽署《減廢回收約章》，並獲發放一個申請免費指定垃圾袋的戶口，本苑可獲分發之數量為(1) 半年內免費領取供住戶使用的 20 公升指定上限垃圾袋 150,000 個/125 箱 及 (2) 半年內免費領取供處所公用垃圾桶使用的 35 公升指定上限垃圾袋 2,700 個/3 箱。現階段待「環保署」通知，在網上平台預訂免費領取指定垃圾袋的詳細安排。而為符合《減廢回收約章》領取指定垃圾袋，現時屋苑增加的回收設施須維持至 2025 年 5 月 2 日。管理委員會提示管業處需考慮領取指定垃圾袋後的存放及派發之安排，管業處會繼續跟進。

(3.5) 匯報屋苑申請「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 3.5 項，就屋苑申請「私人屋苑智能廚餘回收桶試驗計劃」事宜，管業處已按「環境運動委員會」要求於 2024 年 8 月 15 日進一步提交文件，「環境運動委員會」表示審批時間約需 3 個月。管業處於 2024 年 11 月 11 日致電「環境運動委員會」跟進審批情況，該會職員表示由於申請的屋苑眾多，因此本苑的申請仍在處理中，約需時多 2 個月左右。管業處會繼續跟進。

(3.6) 匯報屋苑申請政府「屋苑充電易資助計劃」進度事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 3.6 項，就屋苑申請政府「EV 屋苑充電易資助計劃」進度事宜，工程顧問公司「保能科技工程有限公司」已於 2024 年 10 月 16 日到本苑與法團及管業處進行啟動會議，包括：介紹團隊、介紹計劃的各個步驟及流程，及後工程顧問公司於 2024 年 11 月 6 日再到本苑實地視察初步選取安裝電錶箱的位置。工程顧問初步表示，由於屋苑一樓停車場內的空間有限，預計電錶箱需以室外形式安裝在一樓停車場外的平台空地。而地下停車場的電錶箱主要會安排設置在不阻礙業戶及車輛出入之牆身上。但實際安裝電錶箱的位置，則需視乎參與「EV 屋苑充電易資助計劃」電動車充電基礎設施的車位分佈才可決定。

另外，管業處已於 2024 年 11 月 8 日張貼回覆參加「EV 屋苑充電易資助計劃」電動車充電基礎設施的結果到各座大堂及公共位置的通告版供車位業主查閱。而截止 2024 年 11 月 20 日，管業處收到車位業主回覆同意的有 322 個（佔所有車位的 53.5%），車位業主回覆不同意的有 227 個（佔所有車位的 37.6%），未回覆參加意向之車位業主仍有 53 個。管理委員會指示管業處向尚未回覆參加意向的車位業主以掛號信形式寄出最後通知參加意向書，並將清楚列明所有未於截止日期前回覆之車位業主均被視作為放棄參與是次資助計劃，管業處會繼續跟進。



(3.7) 匯報屋苑停車場車位雜物事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 3.7 項，就屋苑停車場車位雜物事宜，管業處已於 2024 年 10 月 31 日向 36 個車位業主發出第三次違規擺放雜物通知，要求車位業主在 2024 年 11 月 12 日或之前清走違規擺放在停車場車位內的私人雜物（包括雜物及單車）。唯管業處於 2024 年 11 月 20 日進行覆檢時，仍然有 27 個車位未清走違規擺放在車位內之雜物。司庫郭女士建議向仍有違規擺放雜物的車位業主發出律師信，倘若在 2024 年 12 月底的限期前車位業主仍未清理所有違規存放在車位內的私人雜物，便安排進行入稟程序，管業處會繼續跟進。

(3.8) 匯報「屋宇署」來信第1座外牆特別檢驗工作事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 3.8 項，就有關「屋宇署」來信第 1 座外牆特別檢驗工作事宜。管業處於 2024 年 4 月 3 日接獲「屋宇署」來信要求在第 1 座外牆透過航拍機進行特別檢驗工作，並於 2024 年 5 月 9 日接獲「屋宇署」勘察報告，發現有 38 處外牆位置需要維修。管業處聘用的承辦商已於 2024 年 11 月 8 日完成該 38 處外牆位置的維修，並已於 2024 年 11 月 11 日通知「屋宇署」有關的工程已完工，「屋宇署」表示稍後會聯絡管業處安排時間到屋苑覆檢相關的維修位置，管業處會繼續跟進。

(3.9) 匯報就更換第1座1號食水上水泵工程

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 3.14 項，就更換第 1 座 1 號食水上水泵工程事宜，有關屋苑早前申請「中華電力有限公司」的「中電綠適樓宇基金」，管業處已於 2024 年 7 月 12 日接獲「中電」發出的原則上批准通知書，及後，管業處於 2024 年 8 月 30 日以電郵通知「東洋工程有限公司」確認其公司中標，承辦商「東洋」已於 2024 年 11 月 18 日開展更換水泵的前期工序更換相關水喉及配件，預計於 2024 年 12 月尾能夠完成整項更換食水上水泵工程，管業處會繼續跟進。

(3.10) 匯報管業處接獲「資優教育」來信表示有意在會所開設舞蹈相關興趣班事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 3.15 項，就「資優教育」來信申請在屋苑會所開辦舞蹈興趣班事宜，管業處已於 2024 年 9 月 23 日與「資優教育」簽訂合約，舞蹈興趣班亦已於 2024 年 11 月 6 日正式開班。



(3.11) 匯報屋苑申請參加「水安全計劃資助計劃」事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 3.16 項，就屋苑申請參加「水安全計劃資助計劃」事宜，管業處於 2024 年 8 月 23 日進行招標，並於 2024 年 9 月 20 日截標，是次共邀請 6 名合資格人士代表的承辦商報價，其中有 2 間承辦商回覆報價，4 間沒有回覆報價，報價資料如下：

	承辦商	金額(HK\$)
1	Savills Engineering Ltd	\$45,000.00
2	安普測量顧問有限公司	\$48,000.00
3	威豪設計顧問有限公司	沒有回覆報價
4	奧雅納工程顧問	沒有回覆報價
5	領先顧問工程師有限公司	沒有回覆報價
6	潘威林測量師行有限公司	沒有回覆報價

備註：1. 「Savills Engineering Limited」乃佳定集團之附屬公司。

2. 是次最低標是「Savills Engineering Limited」及報價金額為\$45,000.00。

3. 管理委員會已於2024年10月16日議決通過交由「Savills Engineering Limited」承辦上述合約，費用為\$45,000.00。

此外，承辦商「Savills Engineering Limited」已於 2024 年 10 月 29 日到屋苑巡視及進行水安全風險評估，並於 2024 年 11 月 9 日向水務署遞交評估報告。水務署將於 2024 年 11 月 28 日到本苑覆檢顧問公司提交之報告內容，同時，亦會查核有否欠缺狀況，管業處會繼續跟進。



(3.12) 匯報屋苑消防年檢後執修工程事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 6 項，就屋苑消防年檢後執修工程事宜，管業處於 2024 年 7 月 30 日經總公司進行邀標（編號 MAG/T/008/24），並於 2024 年 8 月 23 日截標，並於 2024 年 9 月 13 日由三位委員見證進行開標，是次共邀請 9 間承辦商報價，有 6 間承辦商回覆報價，3 間承辦商沒有回覆。由於當中部份項目屬於非必要之優化工程（管業處已向消防處確認本屋苑屬豁免），管業處於 2024 年 9 月 26 日向該 6 間有回覆報價的承辦商發出電郵，確認扣除非必要之優化工程項目及加上覆檢費及簽發 FS251 之費用報價，報價資料如下：

	承辦商	金額(HK\$)
1	佳達維修服務有限公司	\$102,785.00
2	堅英工程有限公司	\$107,543.00
3	福昌工程(香港)有限公司	\$107,550.00
4	綽邦工程服務有限公司	\$116,000.00
5	保誠工程服務有限公司	\$116,410.00
6	歷準工程(香港)有限公司	\$189,650.00

備註：1. 「佳達維修服務有限公司」乃佳定集團之附屬公司。

2. 管理委員會已於2024年10月19日議決通過交由「佳達維修服務有限公司」承辦上述合約，費用為\$102,785.00。

此外，承辦商「佳達維修服務有限公司」於 2024 年 11 月 18 日開展工程，預計 2024 年 12 月尾會完成執修工程，管業處繼續跟進。

(3.13) 匯報向車位違規擺放雜物的業主進行法律行動，並由屋苑法律顧問「陳俊華律師事務所」向「土地審裁署」提出集體訴訟通知書事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 7 項，就向車位違規擺放雜物的業主進行法律行動，並由屋苑法律顧問「陳俊華律師事務所」向「土地審裁署」提出集體訴訟通知書事宜，於第三屆管理委員會第十二次會議中匯報還有 4 個已發出律師信的車位仍有擺放雜物。管業處於 2024 年 11 月 6 日再作出覆查違規擺放雜物的車位時，所有曾發出律師信的違規擺放雜物的車位已全部移走車位內之雜物。

(3.14) 匯報冷氣機集水喉管問卷事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 8 項，就冷氣機集水喉事宜，管業處已草擬安裝冷氣機集水喉問卷供管委會於是次會議審閱，經各委員會商議後，管理委員會決定先再向業戶發出問卷諮詢加裝冷氣機集水喉管的意見，如問卷調查結果同意加裝冷氣機集水喉管的比率超過百份之五十(即 50%)，管理委員會將就此議題安排座談會，並邀請「佳定物業管理有限公司」的工程師出席座談會，提供



意見及講解工程要注意的內容供業戶了解，若居民反應正面，法團會展開招標安排，而最終有關的工程項目將會召開業主大會議決是否安裝。

經各委員商議後，指示管業處於 2025 年 1 月上旬向各業戶發出安裝冷氣機集水喉管問卷調查，管業處會繼續跟進。

(3.15) 匯報管業處接獲第4座業戶來信事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄第 14.5 項，就管業處接獲第 4 座業戶來信事宜，管業處於 2024 年 9 月 23 日向業主發出有關安排更換公共污水喉管工程事宜的信件，現正待業主回覆商討工程安排，管業處會繼續跟進。

(3.16) 匯報第4座地下及一樓大堂發出異味事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄 14.7 項，就第 4 座地下及一樓大堂發出異味事宜，經管業處安排多次通渠後，及持續觀察，已沒有再發現有異味。

經各委員商議後，管理委員會一致同意暫時擱置第 4 座 10 號升降機槽內(井底至 1 樓)進行重做防水工程。

(3.17) 匯報停車場A377車位天花消防喉管爆裂之保險索償事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄14.8項，就停車場A377車位天花消防喉管爆裂之保險索償事宜，法團已向保險公司支付HK\$5,000.00作墊底費，而車位業主已於2024年10月21日簽署確認賠償同意書及個案已交由保險公司作出跟進。

(3.18) 匯報會所擴大Wi-Fi覆蓋範圍事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄14.9項，就會所擴大Wi-Fi覆蓋範圍事宜，經由管業處購買路由器，並安排工程部於觀景吧及近兒童遊戲室外安裝路由器後，會所現時的Wi-Fi覆蓋範圍已得以擴大，。管業處已在新增路由器的地方貼上告示以知會業戶，管業處會繼續跟進。

(3.19) 匯報管業處接獲業戶反映停車場車路路面標記事宜

跟進第三屆管理委員會第十三次會議紀錄14.11項，就匯報管業處接獲業戶反映停車場車路路面標記事宜，管業處需訂購文字模型板，才能安排工程部上油漆。管業處於2024年10月10日向3間承辦商索取路面標記(包括送貨)之報價，3間承辦商均有回覆，報價資料如下：

	承辦商	物料	金額(HKS)
1	天域廣告制作公司	鐵皮(2件)	\$2,680.00
2	昌慎實業有限公司	木板(6件)	\$2,800.00
3	天龍五金工程有限公司	鐵皮(6件)	\$4,850.00



經各委員商議後，管理委員會指示管業處先行在淘寶尋找同樣的產品以比較價格，稍後再作商討，管業處會繼續跟進。

4) 商討及議決 2025 年度屋苑綜合保險合約事宜

管業處朱經理匯報，就 2025 年度屋苑綜合保險合約事宜，管業處於 2024 年 10 月 28 日經總公司進行邀標 (編號 MAG/T/010/24)，於 2024 年 11 月 12 日截標，並於 2024 年 11 月 22 日由管業處聯同三位委員見證進行開標，是次合約共邀請 5 間承辦商報價，有 1 間承辦商回標，報價資料如下：

	承辦商	金額(HK\$)
1	怡安保險顧問有限公司	方案一:\$112,802.69 方案二:\$124,964.84
2	長佳保險及電腦服務有限公司	回覆不報價
3	招商永隆保險有限公司	沒有回標
4	蘇黎世保險(香港)有限公司	沒有回標
5	中國太平保險(香港)有限公司	沒有回標

備註：1. 「長佳保險及電腦服務有限公司」乃佳定集團之附屬公司。

2. 怡安保險顧問有限公司為現時屋苑綜合保險承辦商。

3. 方案一為購買物業全保保額港幣\$414,000,000.00。

方案二為購買物業全保保額港幣\$504,000,000.00。

經各委員商議後，管理委員會指示管業處先就保險內容作詳細分析，稍後提交管理委員會再作商討。

5) 商討及議決 2025 年度屋苑財政預算草案事宜

管業處朱經理匯報，就有關 2025 年度屋苑財政預算草案事宜，管業處已草擬了 2025 年度財政預算草案於是次會議上供管理委員會審閱。由於屋苑各項公共設施老化及出現不同程度的損壞，而工程物料和人工價格亦大幅上漲，導致屋苑的維修開支持續上升，屋苑現時的日常收支已出現入不敷支的情況，預計現時的管理費收入並不足以應付未來的日常性之管理及維修開支，故管業處建議 2025 年需要增加管理費約百分之三點五(即 3.5%)以至平衡收支。

經各委員商討後，司庫郭女士動議通過 2025 年度的財政預算草案管理費增加約百分之三點五(即 3.5%)，委員趙先生和議，各委員一致同意。管業處稍後會安排於各座大堂、會所及閘口的佈告板上張貼增加管理費約百分之三點五(即 3.5%)的財政預算草案供業戶參閱，以諮詢各業戶意見。



6) 商討及議決法團幹事續約事宜

管業處朱經理匯報，就法團幹事續約事宜，法團幹事之僱傭合約將於 2024 年 12 月 31 日完結。經各委員商討後，秘書梁女士動議，主席黃女士和議，各委員一致通過繼續與法團幹事續約半年，新合約期由 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。

7) 匯報集資的收款情況

管業處朱經理匯報，截至 2024 年 10 月 31 日，集資的收款情況如下：

第一期集資				
座數	已繳交集資單位數目	已繳交集資金額 (HK\$)	未繳交集資單位數目	尚欠金額 (HK\$)
第一座	248	\$1,627,252.00	0	\$0.00
第二座	186	\$1,240,248.00	0	\$0.00
第三座	186	\$1,242,757.00	0	\$0.00
第四座	186	\$1,242,757.00	0	\$0.00
第五座	180	\$1,202,727.00	0	\$0.00
地下停車場	469	\$597,506.00	1	\$1,274.00
一樓停車場	130	\$165,620.00	0	\$0.00
獨立屋	14	\$164,173.00	0	\$0.00
總數	1599	\$7,483,040.00	1	\$1,274.00

備註：第一期集資總金額為 HK\$7,486,862.00，截至 2024 年 10 月 31 日止已收到的款項為 HK\$7,485,588.00 (即約 99.98%)。

第二期集資				
座數	已繳交集資單位數目	已繳交集資金額 (HK\$)	未繳交集資單位數目	尚欠金額 (HK\$)
第一座	248	\$1,084,845.00	0	\$0.00
第二座	186	\$826,894.00	0	\$0.00
第三座	186	\$828,544.00	0	\$0.00
第四座	186	\$828,544.00	0	\$0.00
第五座	180	\$801,857.00	0	\$0.00
地下停車場	469	\$398,181.00	1	\$849.00
一樓停車場	130	\$110,370.00	0	\$0.00
獨立屋	14	\$109,453.00	0	\$0.00
總數	1599	\$4,988,688.00	1	\$849.00



備註：第二期集資總金額為 HK\$4,991,235.00，截至 2024 年 10 月 31 日止已收到的款項為 HK\$4,990,386.00 (即約 99.98%)。

管業處朱經理續表示，管業處已將上述1個欠費個案於2019年12月10日完成押記(即釘契)手續，管業處會繼續跟進。

8) 匯報欠交管理費及向欠繳管理費單位進行法律追討的跟進情況

管業處朱經理匯報，就欠交管理費及向欠繳管理費單位進行法律追討的跟進情況，有關欠繳2016年12月或之前的管理費，根據管業處紀錄，現時涉及前管理公司管理期間的仍有1個單位及3個車位未繳付2014年12月或之前的管理費，涉及金額為HK\$1,865.00。另外，有1個車位涉及業主破產/遺產問題，已進行押記(即釘契)程序，涉及金額為HK\$29,835.00。

9) 匯報屋苑財務狀況

管業處朱經理匯報，截至 2024 年 10 月 31 日，屋苑財務狀況如下：

(1) 滙豐銀行存款	HK\$
儲蓄戶口	\$6,183,751.49
支票戶口	\$141,881.88
定期存款	\$6,722,356.61
(2) 中國銀行儲蓄戶口存款	
儲蓄戶口	\$3,320,124.09
定期戶口	--
法團銀行存款總金額 (截至 2024 年 10 月 31 日)：	\$16,368,114.07
扣除以下按金：	
管理費及公共水電錶按金	(\$2,591,154.00)
電訊公司收發站租賃按金	(\$99,000.00)
屋苑實際可動用的銀行存款金額：	\$13,677,960.07

截至 2024 年 10 月 31 日，屋苑已完成而未支付的工程費用 HK\$355,350.00，另已審批而未完成的工程費用為 HK\$234,885.00，總工程費用為 HK\$590,235.00。

有關集資款項事宜，截至 2024 年 10 月 31 日，集資收到款項為 HK\$12,478,097.00。截至 2024 年 10 月 31 日，管業處以集資款項支付的工程費用為 HK\$6,171,062.00。(未經核實)



10) 匯報及確認已進行的日常外判維修工程及服務事宜

管業處朱經理匯報，屋苑 2024 年 9 月份至 2024 年 10 月份已進行的日常外判維修工程如下：

項目	承辦商	位置	工程項目	金額 (HK\$)	進度
1	佳達	屋苑	消防年檢後執修工程(2024)	\$102,785.00	正相約承辦商開展工程
2	佳達	第三座	緊急更換T3(9C)主廁外牆公共污水喉十字叉工程	\$8,500.00	25/9/2024
3	佳達	第一座	T1(11C)維修客廁窗頂外牆破裂工程	\$7,900.00	21/10/2024
4	佳達	第一座	T1(19E)維修主廁外牆破裂工程	\$7,900.00	22/10/2024
5	佳達	第三座	T3(22F) 維修客房窗台外牆紙皮石破裂工程	\$7,900.00	17/10/2024
6	陳慈記	第五座	緊急更換第5座6至19樓D單位外牆雨水喉管及廁所排氣喉管喉碼工程	\$65,000.00	25/10/2024
7	嘉信	屋苑	訂購吹風機	\$2,400.00	2/10/2024
8	怡保	第四座	T4天台食水加壓缸水喉更換2吋銅喉工程	\$39,700.00	8/11/2024
9	怡保	停車場	車場A196車位頂更換公共咸水4吋DI喉管及配件工程	\$31,800.00	正相約承辦商開展工程
10	怡保	第五座	T5(21F至20F)水錶房更換食水4吋銅喉及配件工程	\$12,500.00	27/9/2024
11	Savills Eng	屋苑	水安全計劃」的資助計劃要求聘請合資格的顧問公司	\$45,000.00	正相約承辦商開展工程
12	銀河	會所	會所大堂高位天花更換3台FCU共6套摩打工程	\$15,410.00	24/9/2024
13	天下	停車場	T4車場(B, C單位)污水井緊急通渠後補單10-9-2024	\$2,800.00	10/9/2024
14	佳達	第三座	緊急更換T3(14B)主廁及客廳公共污水喉管工程	\$22,000.00	14/10/2024
15	佳達	第二座	T2(9A) 主人房冷氣機台外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	9/11/2024
16	佳達	第二座	T2(10B) 主廁及客廳外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	正相約承辦商開展工程
17	佳達	第一座	T1 (32C) 主人房窗台外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	28/10/2024
18	佳達	第一座	T1 (19A) 洗手間外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	28/10/2024
19	佳達	第三座	T3(1樓)近D室 橫樑石屎爆裂工程	\$7,900.00	正相約承辦商開展工程
20	佳達	第三座	緊急更換T3(9A)主廁外牆公共污水喉十字叉	\$8,500.00	15/10/2024
21	佳達	第三座	T3(7C) 廚房外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	正相約承辦商開展工程
22	佳達	第四座	緊急更換T4(6B)客廳公共污水喉管工程	\$14,500.00	4/10/2024
23	佳達	第三座	T3(14B) 主人房外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	31/10/2024



24	佳達	第二座	緊急更換T2(28A)主廁外牆公共污水喉十字叉	\$8,500.00	24/10/2024
25	佳達	第三座	T3 (1樓) 近C室 橫樑石屎爆裂工程	\$7,900.00	正相約承辦商開展工程
26	天下	第三座	T3天台、平台咸水喉(“天下”來打渠)2-10-2024	\$2,800.00	2/10/2024
27	怡保	第三座	緊急更換T3平台公共咸水喉連配件工程	\$11,000.00	2/10/2024
28	怡保	第三座	緊急更換T3天台外牆天井公共咸水落水喉連配件工程	\$14,600.00	4/10/2024
29	怡保	第四座	緊急更換T4天台外牆天井公共咸水落水喉連配件工程	\$16,000.00	24/10/2024
30	祥興	停車場	於閉路電視攝像機#15(DVR-1)位置，提供及更換雲台轉盤	\$2,000.00	1/11/2024
31	中華	會所	會所清洗凍水機冷凝盤管共10塊COIL工程	\$6,000.00	25/10/2024
32	佳達	第四座	緊急更換T4(24B)主廁公共污水喉管工程	\$16,000.00	30/10/2024
33	佳達	第四座	緊急更換T4(21E)客廁公共污水喉管工程	\$13,000.00	25/10/2024
34	佳達	第一座	T1 (12F) 主人房冷氣機台外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	正相約承辦商開展工程
35	佳達	第一座	T1 (30G) 洗手間外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	正相約承辦商開展工程
36	佳達	第三座	T3(8D) 主廁外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	正相約承辦商開展工程
37	Ec Info	屋苑	屋苑八達通拍卡系統保養合約	\$18,840.00	合約
2024年9月份至2024年10月份工程總額：				\$590,235.00	



11) 匯報屋苑的日常事務、維修及運作事宜

管業處朱經理匯報，2024 年 9 月份至 2024 年 10 月份屋苑日常維修事宜如下：

2024 年 9 月份	
類別	數量
換燈	141
泥水/油漆	16
電力故障	0
水務	15
客戶服務	4
五金維修	61
維修總數量：	237

2024 年 10 月份	
類別	數量
換燈	145
泥水/油漆	17
電力故障	5
水務	28
客戶服務	8
五金維修	70
維修總數量：	273



12) 其他事宜

(12.1) 匯報屋苑管理費欠費事宜

管業處朱經理匯報，屋苑管理費欠費資料如下：

項目	截至 2024 年 8 月 31 日	截至 2024 年 10 月 31 日	與過去比較
2016 年或之前應收未收管理費	HK\$32,661.00 (當中有 HK\$29,835.00 涉及業主破產/遺產問題，已進行釘契) *其他：HK\$2,826.00	HK\$31,700.00 (當中有 HK\$29,835.00 涉及業主破產/遺產問題，已進行釘契) *其他：HK\$1,865.00	減少 港幣\$961.00
2017 年 1 月 1 日起應收未收管理費	HK\$600,171.20	HK\$550,072.30	減少 HK\$50,098.90

截至 2024 年 10 月 31 日 欠繳 2 個月或以上管理費單位數量及金額如下：		
項目	單位數量	總金額 (HK\$)
(1) 欠繳 2 個月(2024 年 9 月份及 2024 年 10 月份)	68 個	\$164,636.00
(2) 欠繳 3 個月或以上	17 個	\$135,437.00

管業處朱經理續匯報，截至 2024 年 11 月 21 日欠繳 3 個月以上管理費之單位剩餘 2 個，管業處將進行入稟小額錢債審裁處追討。

另，管業處早前就某單位拖欠管理費之事宜入稟小額錢債審裁處追討，該單位業主已於 2024 年 9 月 26 日繳清欠交之管理費、訟費及利息。另外，截止 2024 年 11 月 21 日欠繳 3 個月以上管理費之單位剩餘 2 個，管業處將於 11 月尾入稟小額錢債審裁處追討。司庫郭女士再次提醒，屢次欠交管理費的單位，如再次欠繳 2 個月，便立刻進行入稟，管業處會繼續跟進。

(12.2) 匯報屋苑向保險承辦商申報保險事故事宜

管業處朱經理匯報，管業處於 2024 年 9 月至 2024 年 10 月份期間，曾向屋苑的保險承辦商報備 1 單事故，事件內容如下：

項目	事發位置/單位	事件內容
1	第 3 座某單位	單位爆咸水喉，導致有水流出走廊



(12.3) 匯報聖誕節燒烤事宜事宜

管業處朱經理匯報，為增添節日氣氛，管業處擬於聖誕節期間舉辦燒烤活動。

經各委員商議後，管理委員會一致同意訂於 2024 年 12 月 25 日舉行聖誕節燒烤活動。

管業處朱經理續匯報，管業處已訂購屋苑聖誕裝飾，並於 2024 年 11 月 18 日開始進行佈置。

(12.4) 匯報「屯門民政事務處」2025-2026 年度「社區參與計劃」撥款申請

管業處朱經理匯報，管業處於 2024 年 10 月 21 日接獲「屯門民政事務處」來信，有關 2025-2026 年度「社區參與計劃」撥款申請。管業處預計會申請撥款，並安排於 2025 年 8 月舉辦屋苑旅行。

經各委員商議後，提議申請撥款舉辦國內旅行團、參觀慈山寺或麥理浩夫人渡假村等活動，管業處會向「屯門民政事務處」查詢詳情及向旅行社索取報價後再作匯報，管業處會繼續跟進。

(12.5) 匯報屋苑增設客戶服務員事宜

管業處朱經理匯報，管理員陳順財先生之僱傭合約將於 2024 年 11 月 30 日屆滿，管理委員會表示陳順財先生工作表現良好，得到業戶認同，故建議增設客戶服務員職位，繼續聘用陳順財先生為本苑服務。

(12.6) 匯報管業處接獲業戶反映增加親子農莊範圍事宜

管業處朱經理匯報，接獲今年度參加親子農莊的業戶建議增加親子農莊範圍。經管業處視察後，屋苑的其他花園都種有樹木並不適合改為親子農莊用途。

經各委員商議後，管理委員會一致認為現時劃分為親子農莊的範圍已足夠，受地理因素限制亦不宜再增加。

(12.7) 匯報管業處接獲業戶反映希望增設電子支付管理費方式事宜

管業處朱經理匯報，接獲有業主反映屋苑現時只接受支票、現金及自動轉帳支付管理費的方式不足，建議法團仿效鄰近屋苑增設其他電子支付方式。管業處就有關建議索取不同電子支付方式的交易費用，並向管理委員會匯報。

經各委員商議後，建議增加 AlipayHK 支付方式，指示管業處先索取更詳盡的交易費用資料後再交予管理委員會參考，管業處會繼續跟進。



(12.8) 匯報管業處接獲業戶反映單位外牆涼晒衣物架的金屬圍欄事宜

管業處朱經理匯報，管業處接獲業戶查詢單位外牆涼晒衣物的金屬圍欄維修責任問題事宜。管業處表示已向屋苑法律顧問查詢，獲回覆根據本苑《大廈公契》，單位外牆涼晒衣物架的金屬圍欄的維修責任屬單位業主負責。管業處已口頭回覆相關業戶。

(12.9) 匯報停車場 A311 車位天花滴銹水之保險索償事宜

管業處朱經理匯報，管業處於 2024 年 8 月 4 日接獲 A311 車位業主表示，其車位上方天花滴銹水，其後接獲車位車主索償。經公證行作出評估後，由於相關個案不超過墊底費，賠償將由屋苑與車位業主協商。

經各委員商議後，指示管業處與車位業主協商賠償金額，管業處會繼續跟進。

(12.10) 匯報「環保園」綠循環計劃工作坊事宜

管業處朱經理匯報，有委員早前建議本苑可參加「環保園」綠循環計劃工作坊。經管業處了解後，工作坊活動包括講座及種植體驗兩個部份，為時約兩小時。活動規限需最少為 10 人、最多為 25 人參與。

經各委員會商議後，管理委員會一致同意於 2025 年 2 月中旬舉行，屆時管業處會張貼海報招募有興趣參加之業戶，管業處會繼續跟進。

(12.11) 匯報「太古可口可樂公司」回收 Bonaqua 加水站改為冷熱咖啡機事宜

管業處朱經理匯報，接獲「太古可口可樂公司」電郵通知，放置於會所的 Bonaqua 加水站將被回收並改為提供冷熱咖啡機。而拆帳形式按舊合約不變，法團收取冷熱咖啡機收入當中的 20% 為分成。管業處已向「太古可口可樂公司」查詢，除冷熱咖啡機外，未能提供其他小食機或飲品機。

經各委員會商議後，管理委員會一致同意接納「太古可口可樂公司」將 Bonaqua 加水站改為冷熱咖啡機，管業處會繼續跟進。

(12.12) 匯報管業處接獲「民政事務處」查詢法團會議開放列席事宜

管業處朱經理匯報，管業處接獲「民政事務處」許小姐來電表示，有本苑業戶向其查詢有關法團會議開放旁聽之事宜，建議管理委員會考慮於會議時開放旁聽。經各委員會商議後，秘書梁女士動議，司庫郭女士和議，一致通過不考慮開放列席旁聽，業戶可以書面形式向管理委員會反映意見，管業處會繼續跟進。



(12.13) 匯報管業處電話錄音系統事宜

管業處朱經理匯報，管業處電話錄音功能已失效，而保養期已過。管業處已索取相關報價，報價資料如下：

	承辦商	儲存錄音 (小時)	金額(HK\$)	保養期
1	其士(網絡科技) 有限公司	1,120	\$8,000.00	一年免費
2	HKT	200	\$1,800.00/月+ \$4,000.00(安裝費)	月費已包括

備註：「其士(網絡科技)有限公司」於保養期後每年收取保養費\$2,200.00

經各委員會商議後，管理委員會一致同意揀選其士(網絡科技)有限公司為管業處更換電話錄音系統，管業處會繼續跟進。

(12.14) 匯報管業處接獲「香港中華煤氣公司」定期安全檢查屋苑公共煤氣喉管損壞維修報價事宜

管業處朱經理匯報，管業處接獲「香港中華煤氣公司」定期安全檢查屋苑公共煤氣喉管損壞維修報價事宜。「香港中華煤氣公司」曾於 2024 年 8 月到本苑進行定期安全檢查，其後，管業處收到「香港中華煤氣公司」的報價，包括更換支承及銹蝕的喉管共 6 項維修項目。

管業處朱經理續匯報，管業處已就上述維修項目安排工程部跟進進行邀標報價，管業處會繼續跟進。

(12.15) 匯報屋苑飼養狗隻事宜

管業處朱經理匯報，就管業處接獲業戶投訴，第 3 座有住戶在單位內飼養狗隻事宜，管業處根據本苑《大廈公契》（第三附表）第 7 項條文規定“不得在該物業任何部份上引來或飼養任何牲畜、禽鳥、狗隻或任何種類之寵物”，管業處已向該業戶作出口頭及發出信件勸喻，但情況仍未有改善。

經各委員商議後，管理委員會一致同意就上述事件，指示管業處通知屋苑常年法律顧問「陳俊華律師事務所」向該單位業主發出律師信要求把單位內的狗隻遷離屋苑，管業處會繼續跟進。

(12.16) 匯報因人手不足需退回款項事宜

管業處朱經理匯報，根據「佳定物業管理有限公司」2022 年至 2024 年的合約，在管理本苑期間，因人手不足需退回款項。截至 2024 年 1 月份至 6 月份期間，「佳定」



需退還屋苑款項共 HK\$305,866.00，管業處將安排於 2024 年 12 月尾退回款項給管委會，管業處會繼續跟進。

(12.17)商討屋苑舉辦新春盆菜宴事宜

管業處朱經理表示，往年法團與管業處合辦的新春盆菜宴得到業戶歡迎，故建議今年繼續舉辦，以增添新春節日氣氛。

經各委員商議後，暫定於 2025 年 2 月 8 日(星期六)舉辦新春盆菜宴，並要求管業處向盆菜宴承辦商索取報價，稍後提交管理委員會議決。同時，邀請承辦商贊助活動及邀請嘉賓出席參與是次盆菜宴，管業處會繼續跟進。

(13) 下次會議暫定於 2025 年 2 月 21 日晚上 8 時 30 分。

主席黃深妍女士於晚上 11 時 42 分宣佈會議結束。



慧豐園業主立案法團

第三屆管理委員會

主席 黃深妍

日期：2025 年 2 月 21 日