

慧豐園業主立案法團

第三屆管理委員會第十五次會議紀錄

日期：二零二五年二月二十一日(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 委員 何祝勤女士
委員 韋新泰先生

請假未能出席：管理委員會

委員 劉達宏先生

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	鍾兆生先生
助理物業主任	曾漢強先生
物業助理	梁智康先生
物業助理	梁寶麒女士

記錄：高級物業主任 鍾兆生先生

主席黃深妍女士於晚上 8 時 40 分宣佈第三屆管理委員會第十五次會議正式開始。

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十五次會議記錄

秘書梁女士動議，委員何女士和議，各委員一致同意通過。



3) 跟進第三屆管理委員會第十四次會議記錄事宜

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十四次會議紀錄第 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十四次會議紀錄第 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 11 月 13 日、2024 年 12 月 18 日及 2025 年 1 月 22 日將太陽能上網電價分成的款項合共 HK\$32,158.83 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\$)
28/9/2024 至 25/10/2024	\$32,315.00	\$13,507.67(41.8%)
26/10/2024 至 27/11/2024	\$20,660.00	\$8,635.88(41.8%)
28/11/2024 至 27/12/2024	\$23,960.00	\$10,015.28(41.8%)

(3.3) 匯報車場喉管事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第 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，承辦商「怡保工程有限公司」將於 2025 年 3 月 10 日進行更換第 11 組喉管工程，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十四次會議紀錄第 3.4 項，有關政府垃圾徵費及垃圾徵費膠袋事宜，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，管業處於 2025 年 2 月 7 日致電「環保署」跟進發放指定垃圾袋的網上平台戶口的情況，其負責人表示網上平台戶口仍在處理中，約需要 3 個月後才可安排發放，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十四次會議紀錄第 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，管業處於 2025 年 2 月 11 日致電「環境運動委員會」跟進審批情況，其負責人表示 3 月尾前會向管業處發出正式確認信，屆時會安排派送廚餘回收機，管業處會繼續跟進。

(3.6) 匯報屋苑申請政府「EV 屋苑充電易資助計劃」進度事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第 3.6 項，就屋苑申請政府「EV 屋苑充電易資助計劃」進度事宜，管業處於 2024 年 12 月 9 日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。經多次發出參加同意書及多次聯絡各車位業主核實參加意向後，截至 2025 年 2 月 14 日，管業處收到車位業主回覆同意的有 363 個（佔所有車位的 60.3%），車位業主回覆不同意的有 212 個（佔所有車位的 35.2%），未回覆參加意向之車位業主有 27 個。管業處已將上述同意安裝之車位結果遞交予顧問公司，另有關回覆結果亦已張貼於屋苑公共地方供業戶省覽。同時，有關上述最後的回覆結果不能再作任何修改。而顧問公司亦提示管業處，如日後有其他更改便需另行收費，亦會影響進度。管理委員會指示管業處須要把有關參加與否的資料上載至屋苑網頁供業戶參閱。

顧問公司在收到確認參加之車位後會進行充電基礎設施的安裝工程可行性評估、設計及費用估算。管業處於 2025 年 2 月 17 日接獲顧問公司提交的初步設計。管業處將按顧問公司提交的設計，在各個預計安裝充電車電錶箱之牆身及地面劃位作標示供業戶參考。此外，管業處將參照顧問公司提供的充電車電錶箱的尺寸製作實物模型並放置在停車場供業戶作進一步了解。上述之電錶箱劃位及充電車電錶箱模型將會擺放約 2 星期以作諮詢。諮詢期完成後顧問公司會作詳細設計並提交報告予環保署作審批。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十四次會議紀錄第 3.7 項，就屋苑停車場車位雜物事宜，管業處已於 2024 年 11 月 25 日向 28 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 12 月 8 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 2025 年 2 月 18 日進行覆檢時，上述 28 個車位仍然有 8 個車位未清走違規擺放在車位內之雜物。根據管業處於 2025 年 2 月 18 日的檢查結果，地下及 1 樓停車場合共有 51 個車位內仍然有擺放雜物（包括雜物及單車）。

司庫郭女士建議於 2025 年 3 月中向仍有違規擺放雜物的車位業主發出律師信，倘若在兩星期後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，而違規擺放雜物的車位業主並須承擔因法律行動而產生的費用。此外，管業處會發出通告提醒各車位業戶，管業處將不會再就違規擺放雜物的車位業主發出勸喻信件或口頭勸喻，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十四次會議紀錄第 3.8 項，就「屋宇署」來信第 1 座外牆特別檢驗工作事宜，「屋宇署」分別於 2025 年 2 月 11 日及 19 日向管業處口頭表示已完成覆檢及跟進工作，惟「屋宇署」並不會就此而發出確認信件。管理委員會指示管業處向「屋宇署」發出信件陳述該項工程已按照「屋宇署」要求完成維修，避免日後有所爭拗，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十四次會議紀錄第 3.9 項，就更換第 1 座 1 號食水上水泵工程事宜，承辦商已於 2025 年 1 月 13 日完成更換工程，管業處已匯報總公司之工程師跟進，工程師亦已於 2025 年 1 月 16 日向「中電」提交了完工報告。由於是次工程在「中電」發出原則上批准通知信後 9 個月內完工，根據指引顯示，法團應能夠申請最高的資助（即總工程費用為 HK\$238,000.00，其中 HK\$148,500.00 為購買水泵及配件費用，是次資助只可申請水泵及配件的費用的 30%，資助金額約為 HK\$44,550.00）。而「中電」已於 2025 年 2 月 24 日安排人員到屋苑視察裝妥之食水泵，現正待「中電」審核文件，管業處會繼續跟進。

(3.10) 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十四次會議紀錄第 3.11 項，就屋苑申請參加「水安全計劃資助計劃」事宜，「水務署」已於 2024 年 11 月 28 日到本苑覆檢顧問公司提交之報告內容及查核有否其他缺失狀況，稍後「水務署」會提出維修清單，現正待「水務署」回覆，管業處會繼續跟進。

(3.11) 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十四次會議紀錄第 3.12 項，就屋苑消防年檢後執修工程事宜，消防年檢承辦商「保誠工程服務有限公司」已於 2025 年 1 月 4 日提交 F.S. 251 的修正版予消防處，取消其中一項非必要之優化工程。而執修工程承辦商「佳達維修服務有限公司」已於 2025 年 1 月 9 日完成所有執修工程，管業處並於 2025 年 2 月 6 日收到執修後的 F.S. 251 消防證書。

(3.12) 匯報冷氣機集水喉管問卷事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第 3.14 項，就冷氣機集水喉管事宜，管業處已於 2025 年 1 月 10 日將調查問卷派發予各業戶，並於 1 月 24 日截止，合共收回問卷 247 份。

就是否以集資形式安裝集水喉的意見，有效回覆為 241 份，同意集資安裝有 146 份(60.6%)，反對有 95 份(39.4%)。就業戶對舉行座談會的意見，有效回覆為 239 份，同意舉行座談會有 155 份(64.9%)，反對有 84 份(35.1%)。



管業處稍後會將問卷調查分析結果的海報張貼於各座大堂供各業戶參閱。由於問卷調查結果同意集資安裝冷氣機集水喉管的比率超過百份之五十(即 50%)，故管理委員會就此議題安排座談會，並會邀請「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。經各委員商議後，管理委員會一致同意暫定於 2025 年 4 月 27 日舉行座談會。

(3.13) 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十四次會議紀錄第 3.15 項，就管業處接獲第 4 座業戶來信事宜，管業處已於 2025 年 2 月 11 日再次向業主發出便箋派入信箱，現正待業主回覆商討工程安排，管業處會繼續跟進。

(3.14) 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十四次會議紀錄第 3.19 項，就管業處接獲業戶反映停車場車路路面標記事宜，管業處已按管理委員會指示在淘寶以約人民幣 150 元訂購文字模型板，待貨到後會安排工程部將標記油上。管業處會繼續跟進。

(3.15) 匯報2025年度屋苑綜合保險合約事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第 4 項，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 1： \$112,802.69 方案 2： \$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。

管理委員會已於 2024 年 12 月 12 日通過接納「怡安保險顧問有限公司」的方案 2 購買物業全保保額 HK\$504,000,000.00 的報價及以 HK\$124,964.84 元承保本屋苑 2025 年度的綜合保險，承保期由 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）。

(3.16) 匯報2025年度屋苑財政預算草案事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第 5 項，就 2025 年度屋苑財政預算草案事宜，管業處已於 2024 年 11 月 25 日於屋苑各座大堂、會所及閘口的告示板上張貼財政預算草案供業戶參閱，並進行十四天的諮詢期。截至 2024 年 12 月 10 日，管業處收到一名住戶信件，對財政預算草案提出意見，管業處已就業戶的意見作出回覆。

此外，管業處已於 2024 年 12 月 16 日將調升管理費的通告張貼在上述的告示板上，同時亦派發至各業戶信箱，由 2025 年 4 月 1 日起屋苑管理費收費將調升約 3.5%。

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

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第12.4項，就「屯門民政事務處」2025-2026年度「社區參與計劃」撥款申請事宜，管業處預計申請撥款及安排於2025年8月份舉辦屋苑旅行。經各委員商議後，建議揀選參觀「慈山寺」的旅行團，並指示管業處先向旅行社了解參觀「慈山寺」團的行程、費用及其他詳情再向管委會匯報，管業處會繼續跟進。

(3.18) 匯報管業處接獲業戶反映增設電子支付管理費方式事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第12.7項，就管業處接獲業戶反映希望增設電子支付管理費方式事宜，管業處已向「佳定」總公司會計部了解「AlipayHK」支付方式的詳情，交易費用HK\$3,000.00以下每個每次收取HK\$2.00手續費、HK\$3,000.00至HK\$5,000.00收取每個每次HK\$5.00手續費、而交易費用HK\$5,000.00以上每個收取HK\$50.00手續費，除上述收費以外，並沒有其他費用(包括開戶費用、最低消費及按金等)需要收取。至於生效時間，當法團確認申請後，「佳定」總公司會計部約需時3個月便可啟用支付服務。

經各委員商議後，指示管業處先向「AlipayHK」公司查詢，當用戶繳交管理費後，有關金額由「AlipayHK」公司轉回法團銀行戶口需多長時間，並向管理委員會匯報再作商討，管業處會繼續跟進。



(3.19) 匯報停車場A311車位天花滴銹水之保險索償事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第12.9項，就停車場A311車位天花滴銹水之保險索償事宜，按管理委員會指示，管業處已與A311車位業主協商，賠償金額為 HK\$1,500.00，車位業主已於2024年12月27日簽署「解除責任書」，並已於2025年1月9日簽收了賠償支票。

(3.20) 匯報「環保園」綠循環計劃工作坊事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第12.10項，就「環保園」綠循環計劃工作坊事宜，管業處向「環保園」查詢有關舉辦工作坊的安排，經各委員商議後，一致同意申請舉辦工作坊，暫定於2025年3月23或30日舉行，管業處會繼續跟進。

(3.21) 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

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第12.11項，就「太古可口可樂公司」回收Bonaqua加水站改為冷熱咖啡機事宜，「太古可口可樂公司」回覆咖啡機將於2025年2月下旬到貨，屆時會再通知管業處實際送機日期，管業處會繼續跟進。

(3.22) 匯報管業處接獲「民政事務處」查詢法團會議開放列席事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第12.12項，就管業處接獲「民政事務處」查詢法團會議開放列席事宜，管理委員會已於2025年1月2日以書面回覆「民政事務處」議決會議不切開放列席。

此外，業戶可透過多個途徑知悉屋苑管理事務，例如：致電管業處查詢、參閱會議紀錄、法團設置的網站、電郵或可以書面形式反映意見或訴求，並可將相關反映或訴求放入「業主立案法團」設置於會所的信箱。惟管業處於2025年2月11日再次接獲「民政事務處」許小姐來信表示該業戶再次促請法團會議開放旁聽。經各委員再次商議後，因考慮到每次法團會議商討的項目眾多，為免影響會議流程，一致同意回覆「民政事務處」維持不開放會議列席的決定，管業處會繼續跟進。

(3.23) 匯報管業處電話錄音系統事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第12.13項，就管業處電話錄音系統事宜，承辦商「其士(網絡科技)有限公司」已於2024年12月24日完成更換管業處電話錄音系統。

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

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第12.14項，就管業處接獲「香港中華煤氣有限公司」定期安全檢查屋苑公共煤氣喉管損壞維修報價事宜，將於議程7進行匯報及商討。



(3.25) 匯報屋苑飼養狗隻事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第12.15項，就屋苑飼養狗隻事宜，管業處按管理委員會指示，已就多次勸喻無效的違規飼養狗隻的單位通知屋苑常年法律顧問「陳俊華律師事務所」發出律師信，「陳律師」已就個案於2024年12月5日發出律師信予第3座某單位業主，要求於限定時間內把單位內的狗隻遷離屋苑，及後該單位已於一星期內將狗隻遷離屋苑。此外，管理委員會指示，管業處如再接獲業戶反映有單位飼養狗隻造成滋擾，則先由管業處向有關業戶發出信件勸喻，倘若情況未有改善，即可通知「陳律師」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。

(3.26) 匯報因人手不足需退回款項事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第12.16項，就因人手不足需退回款項事宜，根據「佳定物業管理有限公司」2022年至2024年的管理服務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」需退還屋苑款項合共HK\$305,866.00，並已於2024年12月30日將款項存入法團戶口內。

(3.27) 匯報舉辦新春盆菜宴事宜

跟進第三屆管理委員會第十四次會議紀錄第12.17項，就舉辦新春盆菜宴事宜，新春盆菜宴已於2025年2月8日順利舉行。

4) 商討及議決 2025-2026 年度屋苑停車場系統(閘杆、門禁及內線對講機)保養服務合約事宜

管業處朱經理匯報，就屋苑停車場系統(閘杆、門禁及內線對講機)保養服務合約，將於2025年3月31日屆滿，管業處是次合約共邀請5間承辦商報價，共有4間承辦商回標，資料如下：

項目	承辦商名稱	2025 至 2026 年度報價金額 (HK\$)
1	EC InfoTech Ltd.	\$20,400.00
2	創裕電子工程有限公司	\$21,600.00
3	祥興電子電器工程有限公司	\$22,800.00
4	警城保安工程有限公司	\$36,000.00
5	佳達維修服務有限公司	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。

2. 「EC InfoTech Ltd.」為報價金額最低之公司。

3. 「祥興電子電器工程有限公司」為現時合約承辦商，上年度合約總費用為HK\$21,600.00。

4. 新合約期由2025年4月1日至2026年3月31日(包括首尾2日)。



經各委員商議後，基於「祥興電子電器工程有限公司」過往多年負責保養屋苑停車場系統，對屋苑停車場系統熟悉及過往一直提供的服務良好，故司庫郭女士動議由上年度合約承辦商「祥興」承辦2025至2026年度之屋苑停車場系統(閘杆、門禁及內線對講機)保養服務合約，合約日期為2025年4月1日至2026年3月31日止(包括首尾兩日)，並指示管業處與「祥興」議價，委員陳女士和議，各委員一致同意通過。管業處會繼續跟進。

5) 商討及議決 2025-2026 年度屋苑通風系統合約服務事宜

管業處朱經理匯報，就屋苑通風系統合約，將於 2025 年 3 月 31 日屆滿，管業處是次合約共邀請 7 間承辦商報價，共有 2 間承辦商回標，資料如下：

項目	承辦商名稱	2025 至 2026 年度報價金額 (HK\$)
1	銀河工程集團有限公司	\$4,500.00
2	佳達維修服務有限公司	\$8,880.00
3	衛安工程有限公司	回覆不報價
4	威臨施工程有限公司	回覆不報價
5	富林工程營造有限公司	沒有回覆報價
6	栢昇企業有限公司	沒有回覆報價
7	集寶香港有限公司	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。
 2. 「銀河工程集團有限公司」是為報價金額最低之公司。
 3. 「佳達維修服務有限公司」為現時合約承辦商，總費用為 HK\$8,500.00。
 4. 新合約期由 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日(包括首尾 2 日)。

經各委員商議後，委員趙先生動議交由「銀河工程集團有限公司」以HK\$4,500.00承辦本苑通風系統合約，合約日期為2025年4月1日至2026年3月31日止(包括首尾兩日)，司庫郭女士和議，各委員一致同意通過。

6) 商討及議決 2025-2026 年度屋苑消防年檢合約服務事宜

管業處朱經理匯報，就屋苑消防年檢服務合約事宜，合約將於 2025 年 3 月 31 日屆滿，是次合約共邀請 8 間承辦商報價，共有 4 間承辦商回標，資料如下：

項目	承辦商名稱	2025 至 2026 年度報價金額 (HK\$)
1	佳達維修服務有限公司	\$66,500.00
2	歷準工程(香港)有限公司	\$73,500.00
3	福昌工程(香港)有限公司	\$96,000.00
4	輝達消防有限公司	\$200,000.00
5	綽邦工程服務有限公司	沒有回覆報價
6	世陞有限公司	沒有回覆報價
7	堅英工程有限公司	沒有回覆報價
8	泰星工程服務有限公司	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。

2. 新合約期由 2025 年 4 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日(包括首尾 2 日)。

經各委員商議後，司庫郭女士動議向承辦商「佳達維修服務有限公司」議價，如「佳達」同意減價至 HK\$50,000.00 或以下，則通過交由「佳達」承辦本苑消防年檢服務合約，否則要求管業處再次進行報價邀請程序，委員何女士和議，各委員一致同意通過上述安排，管業處會繼續跟進。



7) 商討及議決更換第 3 座及第 4 座合共 3 段公共銹蝕橫身煤氣喉管工程事宜

管業處朱經理匯報，就更換第 3 座及第 4 座合共 3 段公共銹蝕橫身煤氣喉管工程事宜，管業處於 2025 年 1 月 27 日經總公司進行邀標 (編號 MAG/T/001/25)，於 2025 年 2 月 21 日截標，並於 2025 年 2 月 21 日由管業處聯同三位委員見證進行開標，是次工程共邀請 10 間承辦商報價，有 5 間承辦商回標，資料如下：

項目	承辦商名稱	金額(HK\$)
1	煤氣達人有限公司	\$80,740.00
2	明利氣體工程有限公司	\$83,000.00
3	利時氣體工程有限公司	\$92,900.00
4	耀天電機工程有限公司	\$123,000.00
5	香港中華煤氣有限公司	\$155,118.00
6	宏業廚房設備工程有限公司	沒有回覆報價
7	新榮爐具煤氣工程有限公司	沒有回覆報價
8	恒安工程公司	沒有回覆報價
9	聯鑫工程(香港)有限公司	沒有回覆報價
10	鴻記煤氣工程有限公司	沒有回覆報價

經各委員商議後，管理委員會指示管業處先就工程內容作詳細分析，稍後提交管理委員會再作商討。管業處會繼續跟進。



8) 商討及議決公眾低壓固定電力裝置檢查、測試及簽發‘WR2’證書合約事宜

管業處朱經理匯報，就公眾低壓固定電力裝置檢查、測試及簽發‘WR2’證書合約事宜，本屋苑的公眾固定電力裝置定期測試證明書‘WR2’將於2025年4月28日屆滿，管業處於2024年12月19日經總公司進行邀標（編號MAG/T/011/24），於2025年2月7日截標，並於2025年2月21日由管業處聯同三位委員見證進行開標，是次工程共邀請14間承辦商報價，有11間承辦商回標，資料如下：

項目	承辦商名稱	金額(HK\$)
1	得力確工程有限公司	\$123,000.00
2	富藤能源管理有限公司	\$130,000.00
3	東洋工程有限公司	\$134,000.00
4	安樂機電設備工程有限公司	\$138,000.00
5	順通電機工程有限公司	\$138,000.00
6	佳達維修服務有限公司	\$150,000.00
7	屯門合發工程有限公司	\$175,000.00
8	宗源工程(香港)有限公司	\$180,000.00
9	怡保工程有限公司	\$284,700.00
10	永生電器工程有限公司	\$289,000.00
11	銀河工程集團有限公司	\$372,000.00
12	信興機電工程有限公司	回覆不報價
13	俊昇機電工程有限公司	沒有回覆報價
14	豐達機電工程有限公司	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。

經各委員商議後，管理委員會指示管業處先就工程內容作詳細分析，稍後提交管理委員會再作商討。管業處會繼續跟進。

9) 匯報集資的收款情況

管業處朱經理匯報，截至 2025 年 1 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 2025 年 1 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 2025 年 1 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。

10) 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。

11) 匯報屋苑財務狀況

管業處朱經理匯報，截至 2025 年 1 月 31 日，屋苑財務狀況如下：

(1) 滙豐銀行存款		HK\$
儲蓄戶口		\$6,526,829.80
支票戶口		\$134,777.28
定期存款		\$6,710,000.00
(2) 中國銀行儲蓄戶口存款		
儲蓄戶口		\$20,738.12
定期戶口		\$3,300,000.00
法團銀行存款總金額 (截至 2025 年 1 月 31 日)：		\$16,692,345.20
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：		\$14,002,191.20

截至 2025 年 1 月 31 日，屋苑已完成而未支付的工程費用 HK\$578,749.84，另已審批而未完成的工程費用為 HK\$168,300.00，總工程費用為 HK\$747,049.84。

有關集資款項事宜，截至 2025 年 1 月 31 日，集資收到款項為 HK\$12,478,097.00。截至 2025 年 1 月 31 日，管業處以集資款項支付的工程費用為 HK\$6,236,062.00。(未經核實)

12) 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 11 月份至 2025 年 1 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	怡安	屋苑	2025年度屋苑保險	\$124,964.84	合約
2	卡達	車場	購買車場車咭	\$6,800.00	17/1/2025
3	佳達	第四座	T4(1樓平台C單位)更換外牆公共污水喉管工程	\$12,300.00	21/1/2025
4	祥興	車場	於車場攝像機 #4 (DVR-3)位置，加裝視頻訊號濾波器工程	\$600.00	15/11/2024
5	柏力	第五座	T5(1樓大堂)維修天花石矢剝落工程	\$35,500.00	12/11/2024
6	怡保	第二座、第四座	T2 & T4地下泵房入水缸食水喉更換新DI喉管及配件工程	\$52,800.00	21/1/2025
7	佳達	第一座	(後加) T1(32C) 主人房窗台外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,500.00	30/10/2024
8	佳達	第三座	(後加) T3(14B) 主人房外牆紙皮石破裂維修工程	\$2,475.00	31/10/2024
9	佳達	第三座	(後加) T3(22F) 維修客房窗台外牆紙皮石破裂工程	\$4,950.00	30/10/2024
10	佳達	第一座	(後加) T1(12E) 客房上台板外牆紙皮石破裂工程	\$4,500.00	5/11/2024
11	佳達	第五座	緊急更換T5(16E)主廁及客廁公共污水喉管工程	\$22,000.00	6/11/2024
12	佳達	第四座	緊急更換T4(21B至24B)客廁公共污水喉管工程	\$48,500.00	9/12/2024
13	陳慈記	第四座	T4(2C至18C)更換外牆公共雨水喉管及廁所排氣喉管及2C至3C污水喉管喉碼工程	\$78,000.00	31/12/2024
14	嘉信	第四座	購買物料(T4天台加壓缸)	\$4,400.00	27/11/2024
15	中華	會所	會所凍水機A系統加雪種工程	\$8,000.00	3/12/2024
16	天下	第二座	T2(22B)客廁緊急通渠工程	\$2,800.00	16/11/2024
17	佳達	第二座	(後加) T2(9A) 主人房外牆紙皮石破裂維修工程	\$6,600.00	9/11/2024
18	佳達	第三座	(後加) T3(21D) 主人房外牆紙皮石破裂維修工程	\$6,600.00	7/11/2024
19	祥興	車場	於車場攝像機 #7 (DVR-3) 位置更換雲台轉盤工程	\$1,800.00	13/12/2024
20	佳達	第一座	緊急更換T1(4A)公共咸水喉工程	\$8,000.00	4/12/2024
21	綠苑	屋苑	購買2025年年桔	\$7,360.00	17/1/2025
22	佳達	第四座	T4(17C)主人房外牆滲漏維修工程	\$7,900.00	19/12/2024
23	佳達	第一座	T1(4A)廁所外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	6/12/2024
24	佳達	第二座	T2(2B)主廁喉槽房污水喉管維修工程	\$16,000.00	7/12/2024

25	柏力	第一座	T1地下水泵房水缸內外石屎破裂滲漏維修工程	\$61,000.00	正相約承辦商開展工程
26	EC Info	第一座	T1(1樓大門)更換無觸式按掣工程	\$1,300.00	8/1/2025
27	佳達	第一座	T1(18D)主人房冷氣機台外牆紙皮石破裂滲漏維修工程	\$7,900.00	18/12/2024
28	怡保	第三座	T3地下至2樓更換1吋包膠銅喉工程	\$8,900.00	18/12/2024
29	佳達	第一座	(後加) T1 (12F) 主人房冷氣機台外牆紙皮石破裂維修工程	\$8,100.00	13/12/2024
30	佳達	第一座	T1(24F)外牆紙皮石修補工程	\$4,500.00	5/11/2024
31	啟康	會所	會所健身室更換拉背機纜索	\$1,000.00	5/2/2025
32	柏力	第四座	T4(15B)主人睡房、客睡房窗台外牆及主人睡房冷氣機台外牆紙皮石破裂滲漏維修工程	\$44,000.00	正相約承辦商開展工程
33	佳達	第一座	(後加) T1(18D)主人房冷氣機台外牆紙皮石破裂滲漏維修工程	\$9,900.00	19/12/2024
34	佳達	第四座	(後加) T4(17C)主人房外牆滲漏維修工程	\$6,600.00	19/12/2024
35	甲豐	屋苑	避雷系統2024至2025年度檢測	\$2,200.00	正相約承辦商開展工程
36	祥興	屋苑	2025至2026年度屋苑公共天線及保安系統保養服務合約	\$40,800.00	合約
37	佳達	第二座	T2(8F)廁所外牆紙皮石破裂滲水維修工程	\$7,900.00	10/1/2025
38	佳達	第四座	T4(17C)主人房外牆試水工程	\$2,000.00	10/1/2025
39	怡保	第三座	T3(17F至18F)水錶房更換公共食水喉管工程	\$35,100.00	正相約承辦商開展工程
40	怡保	第二座、第三座	T2、T3平台大堂內天花頂及平台外圍更換公共DI咸水喉管及配件工程	\$26,000.00	正相約承辦商開展工程
41	華泰行	屋苑	購買1張安全六級鋁合梯台	\$1,600.00	27/1/2025
2024年11月份至2025年1月份工程總額：				\$747,049.84	



13) 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 11 月份至 2025 年 1 月份屋苑日常維修事宜如下：

2024 年 11 月份	
類別	數量
換燈	100
泥水/油漆	18
電力故障	0
水務	17
客戶服務	8
五金維修	65
維修總數量：	210

2024 年 12 月份	
類別	數量
換燈	130
泥水/油漆	21
電力故障	3
水務	19
客戶服務	8
五金維修	54
維修總數量：	235

2025 年 1 月份	
類別	數量
換燈	95
泥水/油漆	28
電力故障	0
水務	10
客戶服務	5
五金維修	55
維修總數量：	193



14) 其他事宜

(14.1) 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 10 月 31 日	截至 2025 年 1 月 31 日	與過去比較
2016 年或之前應收未收管理費	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	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	--
2017 年 1 月 1 日起應收未收管理費	HK\$550,072.30	HK\$517,881.30	減少 HK\$32,191.00

截至 2025 年 1 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 12 月份及 2025 年 1 月份)	47 個	\$113,232.00
(2) 欠繳 3 個月或以上	12 個	\$108,513.00

管業處朱經理續匯報，截至 2025 年 2 月 20 日欠繳 3 個月以上管理費之單位剩餘 5 個，管業處將進行入稟小額錢債審裁處追討。

另外，管業處早前就某單位拖欠管理費而入稟小額錢債審裁處追討的個案，已於 2025 年 2 月 19 日於小額錢債審裁處進行聆訊，法團勝訴，管業處亦已於 2025 年 2 月 21 日收到小額錢債審裁處發出的判詞，管業處會繼續跟進。



(14.2) 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 11 月至 2025 年 1 月份期間，曾向屋苑的保險承辦商報備 8 單事故，事件內容如下：

項目	事發位置/單位	事件內容
1	第 2 座某單位	單位廁所、走廊天花滲水
2	第 2 座某單位	單位主廁公共喉管滲水
3	第 4 座某單位	單位主人房牆身有水漬
4	第 4 座某單位	單位主人房牆身天花有裂縫
5	A 車場某車位	車輛車胎損壞
6	第 2 座某單位	單位走廊牆腳滲水
7	第 5 座某單位	單位廚房污水倒灌
8	第 5 座某單位	單位廚房污水倒灌

(14.3) 匯報管業處接獲屯門區議員諮詢開放屯門海濱花園為「寵物共享公園」

管業處朱經理匯報，管業處接獲屯門區議員諮詢，管理委員會對開放屯門海濱花園為「寵物共享公園」的意見。「康文署」擬選定本區內的屯門海濱花園為「寵物共享公園」。為達至「寵物共享」的目的，現有公園設施環境將維持不變。「康文署」會於公園內額外提供基本配套設施，方便寵物主人使用，例如狗糞收集箱等，並會加強場地清潔。此外，「康文署」會於公園內張貼「寵物共享公園」使用者守則，提醒寵物主人要妥善管束其寵物。

經各委員商議後，管理委員會一致反對開放屯門海濱花園為「寵物共享公園」，並指示管業處須向區議員表達此項政策所衍生的噪音及環境衛生問題會嚴重影響本屋苑居民的生活，管業處會繼續跟進。

(14.4) 匯報管業處接獲業戶建議維修桑拿房

管業處朱經理匯報，管業處接獲業戶反映希望開放桑拿房予業戶使用。管業處基於現時會所男女桑拿房之桑拿爐已損壞及內部設備均有不同程度的損壞或缺失，故未能開放，倘若開放予業戶使用必須進行更換桑拿爐及翻新桑拿房工作。經各委員商議後，指示管業處就翻新男女桑拿房進行招標報價程序，管業處會繼續跟進。



(14.5) 匯報有關各座地下大堂增設保安崗位

管業處朱經理匯報，就有關建議於各座地下大堂增設保安崗位事宜，管業處已邀請承辦商「祥興電子電器工程有限公司」到屋苑進行實地視察為增設安裝閉路電視系統的可行性及進行報價，管業處會繼續跟進。

(14.6) 匯報接獲「凱聯工程服務有限公司」申請會所展銷場地

管業處朱經理匯報，管業處於 2025 年 2 月 14 日接獲「凱聯工程服務有限公司」申請以每日 HK\$1,000.00 租用會所部份位置作為檢查鋁窗展銷場地，展銷日期為 2025 年 3 月 22 至 23 日。經各委員商議後，一致同意接受「凱聯工程服務有限公司」的申請。管業處會繼續跟進。

(14.7) 匯報管業處文件派遞服務合約事宜

管業處朱經理匯報，就管業處文件派遞服務合約事宜，合約將於 2025 年 2 月 28 日屆滿，合約承辦商「佳居生活有限公司」提出以原有合約價格每月 HK\$600.00 續約 2 年至 2027 年 2 月 28 日(包括首尾兩日)。經各委員商議後，一致同意接納與「佳居生活有限公司」的續約提議。

(14.8) 匯報電訊公司租借場地安裝無線電基站月費合約事宜

管業處朱經理匯報，就電訊公司租借場地安裝無線電基站月費合約事宜，「和記電訊(香港)有限公司」簽訂之合約已於 2025 年 2 月 14 日屆滿，承辦商提出以原合約許可證費用每月 HK\$18,000.00 續約 3 年至 2028 年 2 月 14 日(包括首尾兩日)。經各委員商議後，一致同意接納與「和記電訊(香港)有限公司」的續約提議。管業處會繼續跟進。

15) 下次會議暫定於 2025 年 5 月 2 日晚上 8 時 30 分。

主席黃深妍女士於晚上 10 時 40 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 5 月 2 日