

慧豐園業主立案法團

第三屆管理委員會第十六次會議紀錄

日期：二零二五年五月二日(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 司庫 郭麗芬女士
委員 趙子俊先生 委員 陳冰如女士
委員 劉達宏先生 委員 韋新泰先生

請假未能出席：管理委員會

秘書 梁慧妍女士
委員 何祝勤女士

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
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 9 時 10 分宣佈第三屆管理委員會第十六次會議正式開始。

會議內容

1) 通過是次會議議程

司庫郭女士動議，主席黃女士和議，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

委員趙先生動議，委員韋先生和議，各委員一致同意通過。



3) 跟進第三屆管理委員會第十五次會議記錄事宜

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十五次會議紀錄第 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十五次會議紀錄第 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 2025 年 2 月 26 日、2025 年 3 月 19 日及 2025 年 4 月 16 日將太陽能上網電價分成的款項合共 HK\$28,883.80 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\$)
28/12/2024 至 27/01/2025	\$23,840.00	\$9,965.12(41.8%)
28/01/2025 至 27/02/2025	\$19,545.00	\$8,169.81(41.8%)
28/02/2025 至 27/03/2025	\$25,715.00	\$10,748.87(41.8%)

(3.3) 匯報車場喉管事宜

跟進第三屆管理委員會第十五次會議紀錄第 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 A196 車位頂的公共咸水 4 吋喉管，承辦商「怡保工程有限公司」已於 2025 年 3 月 10 日完成更換第 11 組喉管工程。

另管理委員會提示管業處繼續巡視其他喉管有否破損及滲漏，需要時安排修葺。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十五次會議紀錄第 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，管業處已於 2025 年 4 月 24 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，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十五次會議紀錄第 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 4 月 11 日收到「環保署」電郵提供的「原則上批准通知」，而其負責人表示如於第二季內收妥法團簽署的「確認書」附件及確認管業處已完成安裝所需電源裝置後，預計將會於本年度的第三季派送兩部廚餘回收機到屋苑，管業處會繼續跟進。

此外，管理委員會提示管業處，於廚餘機到達屋苑前要張貼通告通知業戶，管業處表示會作出跟進。

(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十五次會議紀錄第 3.6 項，就屋苑申請政府「EV 屋苑充電易資助計劃」進度事宜，管業處已於 2025 年 3 月 3 日發出諮詢通告，管業處已按照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，管業處並參照顧問公司提供的充電車電錶箱尺寸製作實物模型放置於地下停車場供業戶作進一步了解，而諮詢期已於 2025 年 3 月 16 日完結。管業處於 2025 年 3 月 31 日就諮詢結果通知顧問公司，顧問公司現正作詳細設計，完成後將提交報告予「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十五次會議紀錄第 3.7 項，就屋苑停車場車位擺放雜物事宜，管業處已於 2025 年 4 月 3 日委託「陳俊華律師事務所」發出合共 11 封律師信予 11 個經多次勸籲仍未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）的車位業主，惟管業處於 2025 年 4 月 30 日進行覆檢時，上述 11 個車位仍然有 2 個車位未清走車位內的私人雜物。此外，有 3 個車位曾因擺放私人雜物被發律師信後已將其車位內的私人雜物清走，但於是次覆檢時再次發現該 3 個車位出現違規擺放私人雜物行為。

司庫郭女士建議於 2025 年 5 月份內再次覆檢上述 5 個車位，倘若仍未清理所有違規擺放在車位內的私人雜物，便安排進行入稟程序而不作另行通知，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十五次會議紀錄第 3.8 項，就「屋宇署」來信第 1 座外牆特別檢驗工作事宜，管業處已於 2025 年 3 月 7 日向「屋宇署」發出信件陳述該項工程已按照「屋宇署」的要求完成維修。



(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十五次會議紀錄第 3.9 項，就更換第 1 座 1 號食水上水泵工程事宜，「中華電力有限公司」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」審核文件及批核資助。而「佳定」總公司之工程師亦已於 2025 年 4 月 16 日致電「中電」跟進審批情況，「中電」表示審批程序仍在進行中，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十五次會議紀錄第 3.10 項，就屋苑申請參加「水安全計劃資助計劃」事宜，管業處已於 2025 年 4 月 7 日收到「水務署」提出的維修項目清單。本苑 5 座大廈合共有 137 項維修項目，其中有 64 項是必須完成項目，而每座大廈的資助金額上限為 HK\$250,000.00。

管理委員會提醒管業處除了上述必要項目外，其他非必要項目將按資助金額的上限作出適當的維修安排。

管業處已就水務提出的維修項目草擬標書，並會安排透過「市區重建局」的「電子招標平台」進行招標程序，管業處會繼續跟進。

(3.11) 匯報冷氣機集水喉管問卷事宜

跟進第三屆管理委員會第十五次會議紀錄第 3.12 項，就冷氣機集水喉管事宜，管理委員會及管業處已於 2025 年 4 月 27 日舉行座談會，是日約有 80 名業戶出席，而「佳定物業管理有限公司」也安排了兩名工程師出席是次座談會，講解慧豐園安裝冷氣機集水喉的可行性設計及就鄰近屋苑已安裝冷氣機中央排水喉管的設計作為參考，並就業戶的查詢、建議及訴求作出回應。

基於當日出席會議的眾多業戶表示此工程並非法例強制要求，因此希望留待屋苑大維修時才進行冷氣機集水喉工程，另外，業戶對集水喉管工程仍未有明確意向。

管理委員會考慮到多數的出席業戶意向，故此，指示管業處就此議題再作詳細研究及持續關注業戶的取態，以便日後再作商討及跟進。管業處會繼續跟進。

(3.12) 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十五次會議紀錄第 3.13 項，就管業處接獲第 4 座業戶來信事宜，管業處於 2025 年 4 月 28 日與業主會面，惟尚未得到業主回覆進行工程日期，管業處會繼續跟進。



(3.13) 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十五次會議紀錄第 3.14 項，就管業處接獲業戶反映停車場車路路面標記事宜，管業處在淘寶訂購的文字模型板已於 2025 年 2 月 24 日到貨，工程部已安排員工於 2025 年 3 月 18 日完成路面標記油漆工程。

(3.14) 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十五次會議紀錄第 3.17 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，管業處已於 2025 年 3 月 14 日向「屯門民政事務處」提交撥款申請。管業處按管委會建議取得參觀慈山寺的旅行團報價，其中最低報價的「創世紀假期國際有限公司」提供的團費為每人 HK\$158.00。經各委員商議後，一致同意向「創世紀假期國際有限公司」報團參觀慈山寺，暫定於 2025 年 8 月 10 日舉行，管業處會繼續跟進。

(3.15) 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十五次會議紀錄第 3.18 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「AlipayHK」公司查詢，有關「AlipayHK」公司收到業戶繳交管理費後需要多長時間才能轉回法團戶口，「AlipayHK」回覆需時為管理費轉帳日後兩個工作天。經各委員商議後，一致同意增設「AlipayHK」支付服務方式繳交管理費。

另當「佳定」總公司收到法團通知後，約需時 3 個月的時間便可啟用「AlipayHK」支付服務，管業處會繼續跟進。

(3.16) 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十五次會議紀錄第3.20項，就「環保園」綠循環計劃工作坊事宜，管業處於2025年3月18日接獲「環保園」負責人通知表示「環保署」未有批核相關活動的資助，故「環保園」未能在屋苑免費舉辦工作坊。如仍須舉辦工作坊則須支付HK\$5,000.00予「環保園」作籌辦活動費用。管理委員會已於2025年3月25日議決取消申請舉辦是項活動。

(3.17) 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十五次會議紀錄第3.21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，管業處於2025年4月30日收到「太古可口可樂公司」回覆，咖啡機將於2025年5月12日派送到屋苑，管業處會繼續跟進。



(3.18) 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十五次會議紀錄第3.22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3月4日再次以書面回覆「民政事務處」議決維持不開放會議列席的決定。

(3.19) 匯報屋苑飼養狗隻事宜

跟進第三屆管理委員會第十五次會議紀錄第3.25項，就屋苑飼養狗隻事宜，管業處於2025年4月3日委託「陳俊華律師事務所」發出律師信予第3座兩個單位業主，要求把違反公契在單位內飼養的狗隻遷離屋苑。管業處暫時沒有再接獲業戶反映上述兩個單位飼養狗隻造成滋擾的投訴。

(3.20) 匯報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

跟進第三屆管理委員會第十五次會議紀錄第4項，就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，管業處已按管委會指示向「祥興電子電器工程有限公司」洽商合約金額下調空間，經議價後「祥興」回覆合約總金額由HK\$22,800.00下調至HK\$21,600.00，共下調 HK\$1,200.00。

(3.21) 匯報2025-2026年度屋苑消防年檢合約服務事宜

跟進第三屆管理委員會第十五次會議紀錄第6項，就2025-2026年度屋苑消防年檢合約事宜，管業處已按管委會指示向「佳達維修服務有限公司」洽商合約金額下調空間，經議價後「佳達」回覆合約總金額由HK\$66,500.00下調至HK\$50,000.00，共下調 HK\$16,500.00，故此2025-2026年度屋苑消防年檢合約交由「佳達」承辦。

(3.22) 匯報更換第3座及第4座合共3段公共銹蝕橫身煤氣喉管工程事宜

跟進第三屆管理委員會第十五次會議紀錄第7項，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，管理委員會已於2025年3月14日議決通過交由「煤氣達人有限公司」以HK\$80,740.00元承辦工程。承辦商已於2025年4月1日完成更換工程。

(3.23) 匯報公眾低壓固定電力裝置檢查、測試及簽發‘WR2’證書合約事宜

跟進第三屆管理委員會第十五次會議紀錄第8項，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，管理委員會已於2025年3月6日通過交由「富藤能源管理有限公司」以HK\$130,000.00元承辦合約。承辦商已通知管業處安排於2025年5月7日及5月9日進行停電檢查工程，管業處並已於2025年4月17日張貼通告通知各業戶有關上述的停電安排及通告亦已派入洋房及各單位的信箱內，管業處會繼續跟進。

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

跟進第三屆管理委員會第十五次會議紀錄第14.3項，就管業處接獲區議員諮詢開放屯門海濱花園為「寵物共享公園」事宜，管業處已於2025年2月26日電郵回覆「民政事務處」表示本屋苑管理委員會反對開放屯門海濱花園為「寵物共享公園」。

(3.25) 匯報管業處接獲業戶建議維修桑拿房事宜

跟進第三屆管理委員會第十五次會議紀錄第14.4項，就管業處接獲業戶建議維修桑拿房事宜，管業處已於2025年4月27日邀請總公司的工程師到場視察，視察後管業處初步向承辦商了解所需的維修工程報價，預計需要約30至35萬。管理委員會指示管業處統計過往開放桑拿房時的使用率及收入，研究成本效益後再作決定，管業處會繼續跟進。

(3.26) 匯報有關各座地下大堂增設保安崗位事宜

跟進第三屆管理委員會第十五次會議紀錄第14.5項，就有關各座地下大堂增設保安崗位事宜，管業處於2025年2月25日聯同管理委員會秘書到各座地下大堂視察增設保安崗位位置的可行性，經初步視察後各座地下大堂尚有合適位置增添保安崗位，管理委員會建議於本年10月份時才安排試行，管業處會繼續跟進。

(3.27) 匯報管業處接獲「凱聯工程服務有限公司」申請會所展銷場地事宜

跟進第三屆管理委員會第十五次會議紀錄第14.6項，就管業處接獲「凱聯工程服務有限公司」申請會所展銷場地事宜，「凱聯工程服務有限公司」已於2025年3月22至23日順利於會所進行展銷。管業處亦已收妥租借場地的行政費用合共HK\$2,000.00。



4) 商討及議決 2025 年度屋苑泳池保養及救生員服務合約事宜

管業處朱經理匯報，就 2025 年度屋苑泳池保養及救生員服務合約，管業處於 2025 年 3 月 19 日經總公司進行邀標(編號：MAG/T/003/25)於 2025 年 4 月 15 日截標，並於 2025 年 4 月 22 日由三名委員見證下進行開標，是次共邀請 7 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	寶豐泳池管理公司	選項 1：\$227,000.00 選項 2：\$265,000.00
2	一誠泳池管理有限公司	選項 1：\$229,100.00 選項 2：\$265,500.00
3	利文泳池服務有限公司	選項 1：\$264,000.00 選項 2：\$306,000.00
4	駿源泳池管理有限公司	選項 1：\$278,000.00 選項 2：\$313,000.00
5	佳駿泳池工程有限公司	選項 1：\$295,700.00 選項 2：\$333,600.00
6	智德泳池噴泉工程有限公司	回覆不回標
7	捷升泳池管理有限公司	回覆不回標

備註：1. 「寶豐泳池管理公司」為報價金額最低之公司。

2. 「一誠泳池管理有限公司」為 2024 年度服務承辦商 (27/5/2024 至 31/8/2024)，費用為 \$251,000.00。是次報價金額下調 HK\$21,900.00 (下調幅度為 8.7%)。

3. 選項 1：2025 年 5 月 27 日至 2025 年 8 月 31 日

4. 選項 2：2025 年 5 月 27 日至 2025 年 9 月 15 日

經各委員商議後，考慮到成本效益關係，司庫郭女士動議揀選選項1，並與承辦商商討以原標價的原則修改合約期，由2025年5月27日至2025年8月31日更改為由2025年6月11日至2025年9月15日，委員陳女士和議，各委員一致同意通過。

司庫郭女士動議以HK\$229,100.00交由「一誠泳池管理有限公司」承辦本苑2025年度泳池保養及救生員服務合約，並表示「一誠」過往合作多年及表現良好，然而與最低標的承辦商回標金額只相差HK\$2,100.00，故考慮過往的合作及其表現，主席黃女士和議，各委員一致同意通過，並指示管業處與「一誠」就合約進行議價，管業處會繼續跟進。

5) 商討及議決 2025-2026 年度屋苑冷氣系統保養服務合約事宜

管業處朱經理匯報，就屋苑冷氣系統保養服務合約，將於 2025 年 4 月 30 日屆滿，管業處於 2025 年 3 月 7 日經總公司進行邀標(編號：MAG/T/002/25)於 2025 年 3 月 28 日截標，並已於 2025 年 4 月 22 日由三名委員見證下進行開標，是次共邀請 11 間承辦商報價，有 7 間承辦商回標，資料如下：

項目	承辦商名稱	報價金額 (HK\$)
1	新駿(機電)工程有限公司	選項 1：\$66,000.00 選項 2：\$220,500.00
2	佳達維修服務有限公司	選項 1：\$120,000.00 選項 2：\$223,000.00
3	中華冷氣貿易有限公司	選項 1：\$129,600.00 選項 2：\$242,900.00
4	永益冷氣有限公司	選項 1：\$168,000.00 選項 2：\$297,600.00
5	信興機電工程有限公司	選項 1：\$174,000.00 選項 2：\$266,700.00
6	增力有限公司	選項 1：\$218,400.00 選項 2：\$326,550.00
7	嘉豐冷氣(香港)有限公司	選項 1：\$264,000.00 選項 2：\$418,500.00
8	萬事達冷氣工程有限公司	回覆不報價
9	遠東工程服務有限公司	沒有回覆報價
10	精藝冷氣工程有限公司	沒有回覆報價
11	順昌水電冷氣工程有限公司	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。

2. 「新駿(機電)工程有限公司」是為報價金額最低之公司。

3. 「中華冷氣貿易有限公司」為本苑 2024 至 2025 年度合約之承辦商，上年度合約總費用為 HK\$129,600.00 (合約項目與本年度選項 1 相同)。

4. 選項 2 為選項 1 外加每年以專用化學劑清洗潔淨 FCU 盤管翅片共 103 部。

5. 新合約期由 2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日(包括首尾 2 日)。

由於合約於2025年4月30日屆滿，管理委員會已於2025年4月27日進行商討及議決通過交由「佳達維修服務有限公司」以選項2的金額HK\$223,000.00承辦2025至2026年度屋苑冷氣系統保養服務合約，合約日期為2025年5月1日至2026年4月30日止(包括首尾兩日)，並指示管業處與「佳達」就合約進行議價。經議價後「佳達」回覆合約總金額由HK\$223,000.00下調至HK\$218,160.00，共下調 HK\$4,840.00。

6) 商討及議決 2025-2026 年度屋苑空氣清新機服務合約事宜

管業處朱經理匯報，就空氣清新機服務合約事宜，將於 2025 年 5 月 31 日屆滿。管業處於 2025 年 3 月 21 日進行報價，是次共邀請 5 間承辦商報價，有 3 間承辦商回覆報價，資料如下：

項目	承辦商名稱	報價金額 (HK\$)
1	香港能多潔榮業有限公司	\$8,586.00
2	精乙潔衛有限公司	\$8,748.00
3	健能環衛服務有限公司	\$14,580.00
4	奧維斯(香港)有限公司	回覆不報價
5	活仕環保(香港)有限公司	沒有回覆報價

備註: 1. 「香港能多潔榮業有限公司」為本苑 2024 至 2025 年度合約之承辦商，上年度合約總費用為 HK\$7,824.60，是次報價金額上調 HK\$761.40 (9.7%)。

2. 新合約期由 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日(包括首尾 2 日)。

經各委員商議後，司庫郭女士動議交由「香港能多潔榮業有限公司」以 HK\$8,586.00 承辦屋苑 2025-2026 年度空氣清新機服務合約，合約日期為 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日止(包括首尾兩日)，委員謝女士和議，各委員一致同意通過。

7) 商討及議決更換或維修屋苑外牆紙皮石/石屎工程合約事宜

管業處朱經理匯報，就更換或維修屋苑外牆紙皮石／石屎工程合約，合約將於 2025 年 7 月 14 日屆滿，管業處於 2025 年 4 月 11 日經總公司進行邀標(編號:MAG/T/004/25)，於 2025 年 5 月 2 日截標，並於 2025 年 5 月 2 日由三名委員見證下進行開標，是次工程共邀請 6 間承辦商報價，有 3 間承辦商回標，資料如下：

項目	承辦商名稱	報價金額 (HK\$)
1	佳達維修服務有限公司	\$9,000.00
2	貝登工程有限公司	\$9,500.00
3	柏力樓宇服務有限公司	\$10,000.00
4	銀河工程集團有限公司	回覆不報價
5	陳慈記有限公司	回覆不報價
6	怡保工程有限公司	沒有回覆報價

備註: 1. 「佳達維修服務有限公司」乃「佳定集團」附屬公司。

2. 以上標準工程報價收費：搭建 1 個 8 呎(長) x 8 呎(高)的吊棚架及 10 平方呎外牆紙

皮石/石屎。

3. 如維修範圍超出標準工程範圍，則會按標書內所訂名之金額收取附加工程費用。
4. 新合約期由 2025 年 7 月 15 日至 2026 年 7 月 14 日(包括首尾 2 日)。

經各委員商議後，主席黃女士動議同時選取上述回標報價相近的三間承辦商「佳達維修服務有限公司」、「貝登工程有限公司」及「柏力樓宇服務有限公司」以 HK\$9,000.00、HK\$9,500.00 及 HK\$10,000.00 為屋苑 2025 至 2026 年度的更換或維修屋苑外牆紙皮石/石屎工程合約承辦商，司庫郭女士和議，各委員一致同意通過。

8) 商討及議決屋苑管業處及會所寬頻上網服務合約事宜

管業處朱經理匯報，就屋苑管業處及會所寬頻上網服務合約事宜，合約將於 2025 年 7 月 13 日屆滿，是次共邀請 3 間承辦商報價，有 2 間承辦商回覆報價，資料如下：

項目	承辦商名稱	金額(HK\$)
1	香港寬頻網絡有限公司 (HKBN)	\$21,600.00
2	香港電訊有限公司 (HKT)	\$25,984.00
3	中國移動香港有限公司 (CMHK)	沒有回覆報價

備註: 1. 「香港寬頻網絡有限公司」為本苑 2023 至 2025 年度合約之承辦商，上兩年度合約總費用為 HK\$20,160.00，是次報價金額上調 HK\$1,440.00 (7%)

2. 合約服務內容為提供 2 條 1000M 分別位於管業處及會所的商業寬頻上網線。
3. 新合約期由 2025 年 7 月 14 日至 2027 年 7 月 13 日(包括首尾 2 日)。

經各委員商議後，委員趙先生動議交由「香港寬頻網絡有限公司」以 HK\$21,600.00 承辦屋苑管業處及會所寬頻上網服務合約，合約日期為 2025 年 7 月 14 日至 2027 年 7 月 13 日止(包括首尾兩日)，委員韋先生和議，各委員一致同意通過。

9) 商討及議決法團幹事續約事宜

管業處朱經理匯報，法團幹事之僱傭合約將於 2025 年 6 月 30 日完結，經各委員商議後，委員趙先生動議，司庫郭女士和議，各委員一致同意通過繼續與法團幹事續約半年，新合約期由 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。



10) 商討及議決 2025-2026 年度法團幹事勞工保險及法團管理責任保險事宜

管業處朱經理匯報，有關 2025 至 2026 年度法團幹事勞工保險及法團管理責任保險事宜，相關保險將於 2025 年 7 月 31 日到期。管業處已於 2025 年 4 月 8 日向現時的保險代理商「翹楚保險代理有限公司」索取續保保費報價，現階段需待「翹楚」提供續保報價後，方可進行議決，管業處繼續跟進。

11) 匯報集資的收款情況

管業處朱經理匯報，截至 2025 年 4 月 30 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 4 月 30 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 4 月 30 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。

12) 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。

13) 匯報屋苑財務狀況

管業處朱經理匯報，截至 2025 年 3 月 31 日，屋苑財務狀況如下：

(1) 滙豐銀行存款		HK\$
儲蓄戶口		\$6,508,981.05
支票戶口		\$148,559.49
定期存款		\$6,760,000.00
(2) 中國銀行儲蓄戶口存款		
儲蓄戶口		\$20,744.51
定期戶口		\$3,300,000.00
法團銀行存款總金額 (截至 2025 年 3 月 31 日)：		\$16,738,285.05
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：		\$14,048,131.05

截至 2025 年 4 月 30 日，屋苑已完成而未支付的工程費用 HK\$535,420.00，另已審批而未完成的工程費用為 HK\$378,150.00，總工程費用為 HK\$913,570.00。

有關集資款項事宜，截至 2025 年 4 月 30 日，集資收到款項為 HK\$12,478,097.00。截至 2025 年 4 月 30 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)

14) 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 2025 年 2 月份至 2025 年 4 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	富藤	屋苑	公眾低壓固定電力裝置檢查、測試及簽發‘WR2’證書合約	\$130,000.00	將於7/5/2025開展工程
2	煤氣達人	第三座、第四座	T3及T4合共3段銹蝕橫身煤氣喉管更換工程	\$80,740.00	1/4/2025
3	4A Colour	一樓平台	1樓平台遊樂場更換一隻搖搖設施(汽車)工程	\$6,000.00	1/4/2025
4	祥興	屋苑	車場(閘杆、門禁及內線對講機)系統保養合約1-4-2025至31-3-2026年度	\$21,600.00	合約
5	佳達	屋苑	消防系統年檢及保養合約1-4-2025至31-3-2026年度	\$50,000.00	合約
6	佳達	第二座	緊急更換 T2(8B至10B)客廳公共污水喉管及9B至10B客廳公共咸水喉管工程	\$48,400.00	15/3/2025
7	佳達	二樓平台	2樓平台2號網球場內外牆破裂維修工程	\$19,000.00	於19/3/2025開展工程
8	佳達	第一座	T1(16C)客廳冷氣機台外牆破裂維修工程	\$7,900.00	4/4/2025
9	佳達	第二座	緊急更換T2(13B)客廳公共污水喉管工程	\$13,000.00	24/2/2025
10	天下	第五座	T5(4A)及T5(4F)廚房地台公共去水喉管緊急通渠工程	\$2,800.00	5/2/2025
11	祥興	屋苑	閉路電視攝像機 #13 (DVR-3)更換工程	\$1,600.00	21/2/2025
12	建豐	第一座	T1(5D)廚房外牆公共污水喉管更換工程	\$6,800.00	23/4/2025
13	陳慈記	車場	A308車位天花泳池地渠排水喉管更換工程	\$13,000.00	20/3/2025
14	貝登	第一座	T1(10A)主人房冷氣機台滲漏維修工程	\$18,000.00	9/4/2025
15	EC Info	第五座	T5地下大門無觸式按掣零件更換工程	\$1,300.00	20/3/2025
16	佳達	第五座	緊急更換T5(26E)主廁公共污水喉管工程	\$13,000.00	正相約住戶開展工程
17	怡保	第一座	T1(17F至20F)水錶房公共食水喉管更換工程	\$26,000.00	將於6/5/2025開展工程
18	建豐	第一座	緊急更換T1(25C至26C)客廳外牆公共污水喉管工程	\$8,800.00	於17/4/2025開展工程
19	Premium	屋苑	購買三級圍欄纖維平台梯	\$3,500.00	預算2025年5月到貨
20	祥興	車場	A30車位位置閉路電視攝像機 #4 (DVR-3) 更換工程	\$1,600.00	14/3/2025
21	德萊	屋苑	後備發電機保養合約01-05-2025至30-04-2026年度	\$6,420.00	合約
22	祥興	第四座	T4 升降機 Lift-12超廣角閉路電視攝像機 #3 更換工程	\$1,800.00	21/3/2025
23	佳達	第五座	T5(32E)客廳窗台外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	17/3/2025

24	東洋	第五座	T5平台(不銹鋼 SS316)防煙門連門框更換工程	\$37,500.00	正相約承辦商開展工程
25	怡保	第五座	T5(A室及F室)廚房公共污水喉(由3樓平台至會所2樓天花)更換工程	\$14,500.00	正相約承辦商開展工程
26	建豐	第一座	T1(22B)廚房外牆公共污水喉管更換工程	\$6,000.00	於18/3/2025開展工程
27	佳達	第五座	T5(28B)主廁公共污水喉管滲漏更換工程	\$16,000.00	正相約承辦商開展工程
28	佳達	第二座	T2(10C)廁所外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	於11/4/2025開展工程
29	佳達	第三座	T3(3C)客廳冷氣機台滲漏維修工程	\$7,900.00	於24/4/2025開展工程
30	銀河	第一座、第四座	T1及T4地下咸水入水缸50mm 316不銹鋼喉管連配件更換工程	\$37,950.00	正相約承辦商開展工程
31	佳達	第一座	T1(7C)客廳外牆紙皮石破裂及T1(8C)主廁及客廳之間外牆紙皮石破裂維修工程	\$17,100.00	於28/4/2025開展工程
32	大通	第一座	T1(21B)廚房外牆公共污水喉管更換工程	\$13,000.00	22/4/2025
33	祥興	第二座	T2座頭位置住戶閉路電視可編程數碼處理器更換工程	\$5,000.00	正相約承辦商開展工程
34	祥興	第三座	T3 2樓電話槽位置住戶閉路電視可編程數碼處理器更換工程	\$5,000.00	正相約承辦商開展工程
35	梁照記	屋苑	購買消防喉鞭射咀箱錘仔200個	\$2,900.00	8/4/2025
36	佳達	第一座	(後加)T1(16C)客廳冷氣機台外牆破裂維修工程	\$1,500.00	4/4/2025
37	陳慈記	車場	緊急維修停車場C井污水泵路軌配件工程	\$9,000.00	15/4/2025
38	梁照記	車場	購買“Grundfos”高福污水潛水泵1臺	\$23,000.00	預算2025年5月到貨
39	大通	第一座	(後加)T1(18-19B)廚房外牆公共污水喉管5個喉碼安裝工程	\$2,000.00	22/4/2025
40	佳達	屋苑	中央冷氣系統保養合約01.05.2025至30.04.2026年度	\$218,160.00	合約
2025年2月份至2025年4月份工程總額：				\$913,570.00	

15) 匯報屋苑的日常事務、維修及運作事宜

管業處朱經理匯報，2025 年 2 月份至 2025 年 4 月份屋苑日常維修事宜如下：

2025 年 2 月份	
類別	數量
換燈	106
泥水/油漆	19
電力故障	3
水務	20
客戶服務	5
五金維修	70
維修總數量：	223

2025 年 3 月份	
類別	數量
換燈	93
泥水/油漆	59
電力故障	2
水務	13
客戶服務	3
五金維修	83
維修總數量：	253

2025 年 4 月份	
類別	數量
換燈	86
泥水/油漆	42
電力故障	0
水務	12
客戶服務	8
五金維修	84
維修總數量：	232

16) 其他事宜

(16.1) 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 2025 年 1 月 31 日	截至 2025 年 4 月 30 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\$517,881.30	HK\$561,345.20	增加 HK\$43,463.90

截至 2025 年 4 月 30 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(2025 年 3 月份及 2025 年 4 月份)	44 個	\$108,399.00
(2) 欠繳 3 個月或以上	20 個	\$126,998.00

管業處朱經理續匯報，截至 2025 年 4 月 30 日欠繳 3 個月以上管理費之單位剩餘 20 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入稟追討已裁決的個案，截至 2025 年 4 月 14 日該單位仍未清繳管理費、利息及訟費等，同日管業處電郵通知「陳俊華律師事務所」進行押記(即釘契)，費用為 HK\$3,500.00 及會由業戶承擔，管業處會繼續跟進。

(16.2) 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 2025 年 2 月至 2025 年 4 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	A 車場	車輛撞倒行人

(16.3) 匯報屋苑公共位置增設單車停泊位事宜

管業處朱經理匯報，管業處於 2025 年 3 月 13 日電郵「地政署」查詢於屋苑公共位置增設單車停泊位事宜，「地政署」於 2025 年 3 月 24 日電郵回覆，根據屋苑的地契條款，並無限制承批人在地段範圍內設置單車停泊位。經各委員商議後，管理委員會指示管業處先向業戶進行增設單車停泊位的意向調查後再作商討，管業處會繼續跟進。

(16.4) 匯報中電「節能設備升級計劃」事宜

管業處朱經理匯報，屋苑可申請「中電」的「節能設備升級計劃」資助購買 LED 燈，但資助金額不包括安裝費用。當屋苑完成安裝所有 LED 燈後，「中電」會派員到場視察後，才會安排批核資助程序，而已購買但又未安裝的 LED 燈則不獲計算資助內。管業處會繼續跟進。

(16.5) 匯報屋苑申請「戴麟趾爵士康樂基金 2025-2026」事宜

管業處朱經理匯報，管業處已於 2025 年 3 月 18 日向「民政事務處」遞交申請表申請「2025-2026 年度戴麟趾爵士康樂基金(主要基金)非建设工程計劃撥款(鄰舍計劃)」，申請資助購買 10 對啞鈴及啞鈴架以作更換現有的殘舊啞鈴，有關資助金額上限為 HK6,000.00。現階段待「民政事務處」通知申請結果，管業處繼續跟進。

(16.6) 匯報水務署於屋苑安裝「智能水錶」事宜

管業處朱經理匯報，管業處於 2025 年 3 月 31 日收到「水務署」聘請的工程顧問公司電郵通知，「水務署」將於屋苑食水總入水喉位置安裝 1 個「智能水錶」以便監測及改善供水網絡的穩定性。現正等待該顧問公司安排到屋苑視察及進行可行性評估，管業處會繼續跟進。

(16.7) 匯報「4PX 遞四方速遞有限公司」於屋苑設置智能櫃合約事宜

管業處朱經理匯報，管業處接獲「4PX 遞四方速遞有限公司」通知，其公司已於 2025 年 1 月 13 日更改公司名稱為「菜鳥供應鏈香港有限公司」。現時「菜鳥」向屋苑支付每月 HK\$2,300.00 特許權費用，合約期將於 2025 年 5 月 31 日屆滿。「菜鳥」於 2025 年 4 月 9 日電郵向管業處提出續約提議，以特許權費用每月 HK\$1,300.00 續約 1 年至 2026 年 5 月 31 日(包括首尾兩日)。經各委員商議後，一致同意接納與「菜鳥」的續約提議。

另外，管業處朱經理續匯報，接獲「佳居生活有限公司」電郵提交申請於屋苑會所擺放「順豐智能櫃」。而「佳居」會向屋苑支付每月 HK\$1,300.00 特許權費用。合約期由 2025 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日(包括首尾兩日)。經各委員商議後，各委員一致同意接納「佳居」擺放「順豐智能櫃」的申請，管業處會繼續跟進。



(16.8) 匯報「Fresh Up Group Limited」於屋苑設置自動售賣機合約事宜

管業處朱經理匯報，管業處於 2025 年 3 月 28 日接獲「Fresh Up Group Limited」電郵提交申請於屋苑會所擺放 1 部飲品機(1 米闊 x 0.7 米深 x 1.9 米高)及 1 部零食飲品組合機(0.7 米闊 x 0.8 米深 x 2 米高)，而「Fresh Up Group Limited」會向屋苑支付飲品機的 25%及零食飲品組合機的 10%銷售額。經各委員商議後，各委員一致同意接納「Fresh Up Group Limited」擺放售賣機，管業處會繼續跟進。

(16.9) 匯報因人手不足需退回款項事宜

管業處朱經理匯報，有關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 年的合約，在管理本苑期間，因人手不足需退回款項。截至 2024 年 7 月份至 12 月份期間，「佳定」需退還屋苑款項共 HK\$302,044.00，管業處將安排於 2025 年 6 月尾退回款項給管委會，管業處會繼續跟進。

(16.10) 匯報退回 2024 年度屋苑活動贊助事宜

管業處朱經理匯報，有關退回 2024 年度屋苑活動贊助事宜，根據「佳定物業管理有限公司」2022 年至 2024 年的管理服務合約，在管理本苑期間每年須贊助 HK\$13,800.00 予法團舉辦活動。由於 2024 年度法團沒有舉辦任何活動，因此「佳定」需退還屋苑款項為 HK\$13,800.00。管業處將安排於 2025 年 6 月尾退回款項給管委會，管業處會繼續跟進。

17) 下次會議暫定於 2025 年 7 月 10 日晚上 8 時 30 分。

主席黃深妍女士於晚上 11 時 22 分宣佈會議結束。



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'THE INCORPORATED OWNERS OF MARINA GARDEN' around the perimeter and '慧豐園 業主立案法團' in the center, with a small star symbol at the bottom.

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 7 月 10 日