

慧豐園業主立案法團

第三屆管理委員會第十七次會議紀錄

日期：二零二五年七月十日(星期四)

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
秘書 梁慧妍女士 委員 陳冰如女士
委員 韋新泰先生 委員 何祝勤女士
委員 趙子俊先生

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 48 分宣佈第三屆管理委員會第十七次會議正式開始。

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十六次會議記錄

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十六次會議記錄事宜

由管業處蒙經理匯報以下事項：

(3.1) 匯報有關申請禁制令事宜

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 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十六次會議紀錄第 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 5 月 19 日及 2025 年 6 月 25 日將太陽能上網電價分成的款項合共 HK\$24,356.86 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\$)
28/03/2025 至 25/04/2025	\$24,820.00	\$10,374.76(41.8%)
26/04/2025 至 27/05/2025	\$33,450.00	\$13,982.10(41.8%)

另外，根據「匯展」與法團簽訂的合約訂明「匯展」會提供保證收入，如法團的年度收益低於年度保證收入，「匯展」需補償差額給屋苑。而根據合約訂明，第二年的保證收入為 HK\$145,608.00，而第二年法團的上網電價分成總收入為 HK\$125,769.93，所以「匯展」需補償給屋苑差額為 HK\$19,838.07。「匯展」已於 2025 年 6 月 25 日將差額存入到法團的「匯豐銀行」戶口內。

(3.3) 匯報車場喉管事宜

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 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，相關的 11 組喉管已全部完成更換。

另外，管業處聯同工程部員工於 2025 年 6 月 27 日再次巡查停車場喉管，發現有 1 組喉管銹蝕比較嚴重（位置是近 A4 車位天花的公共雨水及污水喉），需安排報價更換，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十六次會議紀錄第 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 6 月 24 日電郵「環保署」跟進發放指定垃圾袋的網上平台戶口的情況，其負責人於 2025 年 6 月 30 日回覆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十六次會議紀錄第 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，管業處已於 2025 年 5 月 6 日向「環保署」遞交「原則上批准通知」的「確認書」及回覆已完成安裝回收桶所需電源裝置。「環保署」表示，預計將於本年度的第三季派送兩部廚餘回收機到屋苑。當「環保署」派送廚餘回收機到屋苑後，並會安排時間到屋苑向住戶宣傳廚餘回收計劃及派發廚餘收集桶予參與的業戶，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十六次會議紀錄第 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 2025 年 6 月 2 日接獲顧問公司就「EV 屋苑充電易資助計劃」提交的電動車充電基礎設施「可行性報告」，管業處於 2025 年 6 月 3 日親身將「可行性報告」遞交予「環保署」。

管業處於 2025 年 7 月 8 日接獲「環保署」回覆，「環保署」已完成審核電動車充電基礎設施的「可行性報告」，並就充電基礎設施的設計提出改善建議。顧問公司現正就「環保署」的回覆及建議製作充電基礎設施安裝工程的招標文件，並須於 2025 年 8 月尾或之前完成製作招標文件，然後再遞交招標文件予「環保署」作審核。待「環保署」回覆已完成批核後，法團便安排透過「招標妥」進行招標程序，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十六次會議紀錄第 3.7 項，就屋苑停車場車位擺放雜物事宜，管業處於 2025 年 7 月 7 日作出巡查時，發現有 12 個車位違規擺放私人雜物。管業處於 2025 年 7 月 9 日作出覆檢時，所有車位業主已清理違規擺放的私人雜物。

司庫郭女士指示管業處，倘若發現有車位業主曾因擺放私人雜物於車位內而曾被發律師信後又再次出現車位內擺放私人雜物的行為，便對該等車位業主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十六次會議紀錄第 3.9 項，就更換第 1 座 1 號食水上水泵工程事宜，「佳定」總公司之工程師於 2025 年 6 月 25 日再次致電「中華電力有限公司」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。

(3.9) 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十六次會議紀錄第 3.10 項，就屋苑申請參加「水安全計劃資助計劃」事宜，管業處已就「水務署」提出的本苑 5 座大廈合共 137 項的維修項目已完成草擬標書，現交由「佳定」總公司之工程師協助審閱，稍後將會安排透過「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。

(3.10) 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十六次會議紀錄第 3.12 項，就管業處接獲第 4 座業戶來信事宜，管業處尚未得到有關業主回覆進行工程日期。

另，管理委員會亦接獲業戶反映喉管有滲漏情況，影響公眾環境衛生，並要求通知「食環署」跟進。管業處會繼續跟進。

(3.11) 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十六次會議紀錄第 3.14 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，管業處於 2025 年 6 月 17 日接獲「民政事務處」通知「社區參與計劃」撥款申請已獲通過，管業處將於 2025 年 8 月 10 日透過旅行社「創世紀假期國際有限公司」舉辦「慈山寺一日遊」。旅行社收取團費為每位 \$158.00，在扣減「民政事務處」撥款平均為每位 HK\$37.50 及管理委員會於 2025 年 6 月 24 日議決通過額外津貼每位參加者 HK\$20.50 團費後，團費為每位 HK\$100.00。活動門票 48 張開售當日已全數售罄。管業處會繼續跟進。

(3.12) 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十六次會議紀錄第 3.15 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」公司申請啟用支付服務。管理委員會指示管業處於「AlipayHK」支付服務啟用前須發出通告通知業戶有關事宜及使用教學，管業處會繼續跟進。



(3.13) 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十六次會議紀錄第 3.17 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」於 2025 年 5 月 15 日已派送一部未有加熱功能的售賣機到屋苑，未來可按照需求而加裝加熱功能及更改售賣項目。

管業處續匯報由於新合作的售賣機公司「Fresh Up」擺放的飲品售賣機內已有售賣熱咖啡功能，因此管業處建議先觀察冷熱飲品的銷售情況後再決定是否需要要求「太古可口可樂公司」改裝售賣機功能及售賣項目。管業處會繼續跟進。

(3.14) 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十六次會議紀錄第 3.21 項，就 2025-2026 年度屋苑消防年檢合約事宜，承辦商「佳達維修服務有限公司」於 2025 年 6 月 18 日完成本年度之屋苑消防年檢，並於 2025 年 7 月 8 日發出 “F.S.251” 證書及執修報告。管業處將會就執修報告內的項目進行招標程序，管業處會繼續跟進。

(3.15) 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十六次會議紀錄第3.23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，承辦商「富藤能源管理有限公司」已於2025年5月9日完成公眾低壓固定電力裝置檢查、測試，並於2025年7月9日提交執修報告及報價單。現待「富藤」發出 “WR2” 證書。管業處將安排工程部及「佳定」總公司之工程師詳細研究執修報告的項目並進行招標程序，管業處會繼續跟進。

(3.16) 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十六次會議紀錄第3.25項，就管業處接獲業戶建議維修桑拿房事宜，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HK\$30至35萬。根據過往觀察，每月使用桑拿房的業戶一般不超過10名，而其中恆常使用的業戶只有一至兩名。管理委員會經商討後認為桑拿房的使用量偏低，其收入難以合理分擔其高昂的維修成本，一致同意暫緩桑拿房的維修工程，並建議於屋苑進行整體大維修時再作全面考慮。

(3.17) 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十六次會議紀錄第 3.26 項，就有關各座地下大堂增設保安崗位事宜，管業處已完成量度各座地下大堂擺放保安崗位的位置尺寸，並已安排於「淘寶」訂製保安崗位枱，稍後亦會安排訂購坐椅。管業處會繼續跟進。



(3.18) 匯報2025年度屋苑泳池保養及救生員服務合約事宜

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 4 項，就有關 2025 年度屋苑泳池保養及救生員服務合約事宜，管業處已按管委會指示向「一誠泳池管理有限公司」洽商合約金額下調空間，經議價後「一誠」回覆合約總金額由 HK\$229,100.00 下調至 HK\$226,100.00，共下調 HK\$3,000.00。

另外，本年度泳池開放日期由2025年6月16日至9月15日，開放時間為：

節數	星期一至星期五	星期六、日及公眾假期
第一節	暫停開放	早上9時正至下午1時正
第二節	下午3時30分至晚上9時45分	下午3時正至晚上9時正

(3.19) 匯報更換或維修屋苑外牆紙皮石/石屎工程合約事宜

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 7 項，就有關更換或維修屋苑外牆紙皮石/石屎工程合約事宜，管業處已按管委會指示向 3 間承辦商洽商合約金額下調空間，經議價後「佳達維修服務有限公司」回覆合約單價由 HK\$9,000.00 下調至 HK\$8,900.00，下調 HK\$100.00。「貝登工程有限公司」及「柏力樓宇服務有限公司」的合約單價則維持不變，分別為 HK\$9,500.00 及 HK\$10,000.00。

(3.20) 匯報2025-2026年度法團幹事勞工保險及法團管理責任保險事宜

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 10 項，就有關 2025-2026 年度法團幹事勞工保險及法團管理責任保險事宜，將於是次會議第 4 項匯報。

(3.21) 匯報屋苑公共位置增設單車停泊位事宜

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 16.3 項，就有關屋苑公共位置增設單車停泊位事宜，管業處已於 2025 年 5 月 9 日發出「屋苑增設單車停泊位意向調查」，截至 2025 年 5 月 30 日管業處合共收到 68 個業戶表示有意申請單車停泊位，而有部份業戶表示希望每戶可申請停泊多於 1 部單車、及安裝 CCTV 監察停泊位置等。

管業處於是次會議向管理委員會建議先於第 1 座地下大堂外的位置劃分單車停泊位及安裝單車停泊架以供停泊單車之用，估計大約可停泊 25 輛單車。管業處已從「拼多多」訂購一個單車停泊架，安裝後經測試效果良好。經各委員商議後，一致同意於上述位置增設單車停泊位並要求管業處盡快安排單車停泊位的申請及分配，同時研究地下垃圾房側的位置再增設停泊位置及研究於停泊位置附近安裝閉路電視鏡頭的可行性。管業處會繼續跟進。



(3.22) 匯報中電「節能設備升級計劃」事宜

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 16.4 項，就有關「中華電力有限公司」的「節能設備升級計劃」事宜，管業處與「佳定」總公司之工程師商討後，建議屋苑可以先參與「中電」免費的能源審核服務，由「中電」工程師到本苑巡視並提出節能的建議。及後，再考慮申請「中電」的「節能設備升級計劃」或「綠適基金」以資助屋苑更換 LED 燈。

另外，「佳居生活有限公司」合作的承辦商「賽思頓科技有限公司」向管業處提供「節能光管改裝計劃書」，並在是次會上向各委員作出簡介。

經管理委員會商議後，要求承辦商就委員的意見再提交計劃書。管業處會繼續跟進。

(3.23) 匯報屋苑申請「戴麟趾爵士康樂基金 2025-2026」事宜

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 16.5 項，就有關屋苑申請「2025-2026 年度戴麟趾爵士康樂基金(主要基金)非建設工程計劃撥款(鄰舍計劃)」事宜，管業處於 2025 年 6 月 9 日致電「民政事務處」跟進審核情況，「民政事務處」表示批核程序尚未結束，預計 7 月中旬會有審批結果。管業處會繼續跟進。

(3.24) 匯報水務署於屋苑安裝「智能水錶」事宜

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 16.6 項，就有關水務署安裝「智能水錶」事宜，管業處於 2025 年 7 月 8 日接獲「水務署」承辦商通知，承辦商將於 7 月 29 日到屋苑視察進行安裝「智能水錶」的可行性研究，待「水務署」回覆審批後才會安排施工。管業處會繼續跟進。

(3.25) 匯報「菜鳥供應鏈香港有限公司」設置智能櫃合約事宜

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 16.7 項，就有關「菜鳥供應鏈香港有限公司」設置智能櫃合約事宜，管業處已與「菜鳥供應鏈香港有限公司」以特許權費用每月 HK\$1,300.00 續約 1 年，由 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日(包括首尾兩日)，合約已交法團存檔。



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

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 16.8 項，就有關「Fresh Up Group Limited」設置自動售賣機合約事宜，管業處已與「Fresh Up Group Limited」簽訂合約，於會所擺放 1 部飲品機及 1 部智能售貨櫃，「Fresh Up Group Limited」會向屋苑支付飲品機的 25%及智能售貨櫃的 10%銷售額作分成，合約已交法團存檔。兩部售賣機已於 2025 年 7 月 8 日送抵屋苑，並於翌日開始售賣。

(3.27) 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十六次會議紀錄第 16.9 項，就有關匯報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，「佳定」已於 2025 年 5 月 23 日將款項存入法團戶口。

(3.28) 匯報退回 2024 年度屋苑活動贊助事宜

跟進第三屆管理委員會第十六次會議紀錄第 16.10 項，就有關退回 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 年的合約，每年贊助法團 HK\$13,800.00 作為慧豐園舉辦活動之用，就 2024 年度的贊助費用，「佳定」已於 2025 年 5 月 26 日將款項存入法團戶口。

4) 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

管業處蒙經理匯報，管理委員會已於 2025 年 6 月 9 日進行議決通過交由「翹楚保險代理有限公司」以 HK\$19,660.00 承辦 2025 至 2026 年度法團管理責任保險，及以 HK\$1,109.00 承辦 2025 至 2026 年度法團僱員補償保險，承保日期由 2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日止(包括首尾兩日)。

5) 商討及議決業主周年大會事宜

管業處蒙經理匯報，法團上一次的業主周年大會於 2024 年 7 月 21 日舉行，按《建築物管理條例》(第 344 章)(附表 3)，下一次的業主周年大會應在 12 至 15 個月內召開。經各委員商議後，建議是次的業主周年大會安排一併議決以下項目：(1)揀選「EV 屋苑充電易資助計劃」工程承辦商、(2)揀選「水安全計劃資助計劃」工程承辦商、(3)議決屋苑升降機保養服務合約等，現需待上述事宜進一步確定後，才訂立舉行業主周年大會的日期，以善用屋苑資源。管業處會繼續跟進。



6) 商討及議決屋苑升降機保養服務合約事宜

管業處蒙經理匯報，升降機保養服務合約將於 2025 年 12 月 31 日屆滿，現時的保養服務承辦商「其士(香港)有限公司」提出以現時合約月費 HK\$77,000.00 續約三年(合約期由 2026 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，包括首尾兩日)。三年總合約價較現時合約上調 2.86%。經管業處向「其士」詢問可否於新合約報價條款中維持現有合約的優惠，即三年合約期內豁免 2 次半個月之保養月費，管業處於 2025 年 7 月 4 日接獲「其士」回覆同意於新的三年合約期內只可豁免 1 次半個月保養月費，即較現時合約價格上調 1.43%。經各委員商議後，一致認為「其士」為本苑升降機原廠保養承辦商，多年來表現良好，決定不公開招標，有關續約事宜將呈交本年度業主周年大會進行議決，管業處會繼續跟進。

7) 匯報集資的收款情況

管業處蒙經理匯報，截至 2025 年 6 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 6 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 6 月 30 日止已收到的款項為 HK\$4,990,386.00 (即約 99.98%)。

管業處蒙經理續表示，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

管業處蒙經理匯報，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

管業處蒙經理匯報，截至 2025 年 6 月 30 日，屋苑財務狀況如下：

(1) 滙豐銀行存款		HK\$
儲蓄戶口		\$13,324,339.55
支票戶口		\$145,879.35
定期存款		\$0.00
(2) 中國銀行儲蓄戶口存款		
儲蓄戶口		\$3,380,033.82
定期戶口		\$0.00
法團銀行存款總金額 (截至 2025 年 6 月 30 日)：		\$16,850,252.72
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：		\$14,160,098.72

截至 2025 年 6 月 30 日，屋苑已完成而未支付的工程費用 HK\$247,069.00，另已審批而未完成的工程費用為 HK\$69,300.00，總工程費用為 HK\$316,369.00。

有關集資款項事宜，截至 2025 年 6 月 30 日，集資收到款項為 HK\$12,478,097.00。截至 2025 年 6 月 30 日，管業處以集資款項支付的工程費用為 HK\$6,613,062.00。(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

管業處蒙經理匯報，屋苑 2025 年 5 月份至 2025 年 6 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	第二座	T2(8A)客廁外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	20/5/2025
2	怡保	第一座	T1停車場水泵房外牆維修工程	\$7,800.00	正相約承辦商開展工程
3	祥興	車場	閉路電視攝像機#16(DVR-2)更換工程	\$1,600.00	2/5/2025
4	佳達	第二座	T2(28E)主廁公共污水喉管更換工程	\$13,000.00	2/7/2025
5	祥興	車場	閉路電視數碼錄影機 DVR-2更換內部 8TB 儲存硬盤工程	\$4,900.00	6/6/2025
6	佳達	第四座	更換T4(21E至23E)主廁公共污水喉管滲漏工程	\$47,000.00	2/7/2025
7	祥興	第五座	T5座頭面板位置對講機及警報保安系統之電源控制器更換工程	\$3,000.00	30/5/2025



8	佳達	第一座	T1(20E)客廁外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	26/5/2025
9	佳達	第四座	T4(28B)客廁公共污水喉管滲漏更換工程	\$13,000.00	30/5/2025
10	佳達	第一座	緊急更換T1(30C)客廁外牆公共污水喉管工程	\$8,500.00	正相約承辦商開展工程
11	佳達	第四座	T4(12B至13B)主廁公共污水喉管滲漏更換工程	\$27,500.00	4/7/2025
12	佳達	第五座	緊急更換T5(19E)廚房公共污水喉管上十字叉滲漏工程	\$7,000.00	7/6/2025
13	佳達	第一座	T1(23E)主廁外牆紙皮石破裂滲水維修工程	\$7,900.00	3/6/2025
14	中華	第三座	T3平台升降機大堂更換1台2匹天花分體冷氣機工程	\$28,000.00	2/7/2025
15	佳達	第二座	緊急更換T2天台外牆天井公共咸水落水喉連配件工程	\$16,000.00	19/5/2025
16	怡保	第二座、車場	T2天台、車場A315車位食水喉更換2吋銅喉及配件工程	\$12,800.00	正相約承辦商開展工程
17	怡保	第一座	緊急更換T1平台B單位外牆公共污水喉工程	\$13,400.00	正相約承辦商開展工程
18	佳達	第三座	(後加)維修T3(3C)客廳冷氣機台滲漏工程	\$9,600.00	28/4/2025
19	天下	車場	車場T3、T4(B, C, E單位)主廁通地渠工程	\$2,800.00	27/5/2025
20	祥興	第五座	T5平台大門磁力鎖裝置更換工程	\$2,800.00	6/6/2025
21	祥興	車場	閉路電視攝像機 #12 (DVR-2)更換工程	\$1,600.00	6/6/2025
22	祥興	車場	A380車位閉路電視攝像機 #7 (DVR-2) 位置更換雲台轉盤工程	\$1,800.00	6/6/2025
23	佳達	第五座	T5(20E)客廁公共污水喉管滲漏更換工程	\$15,500.00	2/7/2025
24	翹楚	屋苑	2025-2026年度法團責任保險	\$19,660.00	合約
25	翹楚	屋苑	2025-2026年度法團僱員補償保險	\$1,109.00	合約
26	祥興	第五座	T5地下大門位置對講機面板內之對講音頻放大器更換工程	\$1,500.00	正相約承辦商開展工程
27	祥興	第五座	T5 地下大門位置閉路電視攝像機#5(DVR)更換工程	\$1,600.00	正相約承辦商開展工程
28	佳達	第一座	T1(8F)客廁窗邊及主廁熱水爐位外牆紙皮石破裂維修工程	\$7,900.00	正相約承辦商開展工程
29	佳達	車場	緊急更換車場377車位天花2吋消防喉連配件工程	\$7,500.00	2/7/2025
30	佳達	第一座	T1(2E)主人房外牆石矢剝落維修工程	\$7,900.00	正相約承辦商開展工程
31	佳達	第一座	T1(10A)廁所外牆滲漏維修工程	\$7,900.00	正相約承辦商開展工程
2025 年 5 月份至 2025 年 6 月份工程總額：				\$316,369.00	



15) 匯報屋苑的日常事務、維修及運作事宜

管業處蒙經理匯報，2025 年 5 月份至 2025 年 6 月份屋苑日常維修事宜如下：

2025 年 5 月份	
類別	數量
換燈	116
泥水/油漆	26
電力故障	8
水務	11
客戶服務	7
五金維修	87
維修總數量：	255

2025 年 6 月份	
類別	數量
換燈	78
泥水/油漆	54
電力故障	8
水務	26
客戶服務	8
五金維修	95
維修總數量：	269



12) 其他事宜

(12.1) 匯報屋苑管理費欠費事宜

管業處蒙經理匯報，屋苑管理費欠費資料如下：

項目	截至 2025 年 4 月 30 日	截至 2025 年 6 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\$561,345.20	HK\$607,071.20	增加 HK\$45,726.00

截至 2025 年 6 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 5 月份及 2025 年 6 月份)	63 個	\$190,273.00
(2) 欠繳 3 個月或以上	23 個	\$141,085.00

管業處蒙經理續匯報，截至 2025 年 7 月 10 日欠繳 3 個月以上管理費之單位剩餘 13 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並已裁決的個案，截至 2025 年 7 月 10 日該單位仍未清繳管理費、利息及訟費等，管業處已通知「陳俊華律師事務所」進行押記(即釘契)的手續，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

管業處蒙經理匯報，管業處於 2025 年 5 月至 2025 年 6 月份期間，曾向屋苑的保險承辦商報備 2 單事故，事件內容如下：

項目	事發位置/單位	事件內容
1	第一座某單位	單位內水浸
2	第一座某單位	單位廁所天花石矢剝落

(12.3) 匯報有業戶要求將會所多用途室改變為乒乓球室事宜

管業處蒙經理匯報，管業處於 2025 年 6 月 5 日接獲某業戶要求將會所地下的多用途室（即 3 號壁球室）改變為乒乓球室，管理委員會認為現時多用途室的天花滲漏問題嚴重，建議先解決滲漏問題後再研究能否改變房間的用途。管理委員會要求管業處向承辦商索取維修多用途室滲漏問題的報價以作參考，另外要求管業處嘗試於多用途室的天面先由工程部自行塗上防漏物料並觀察防漏效果後再作決定。管業處會繼續跟進。

(12.4) 匯報「佳居」於屋苑設置「順豐智能櫃」合約事宜

管業處蒙經理匯報，管業處已與「佳居生活有限公司」簽訂合約，於會所擺放 1 部「順豐智能櫃」，智能櫃已於 2025 年 6 月 3 日送抵屋苑並已啟用。根據合約「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)。合約已交法團存檔。

(12.5) 匯報屋苑泳池過濾沙缸事宜

管業處蒙經理匯報，泳池過濾沙缸的主要用途是淨化池水、維持水質清澈與衛生，由於屋苑泳池的過濾沙缸內的沙多年未有更換，會引致沙缸過濾效果下降，故建議安排於下年度開池前更換。經各委員商議後，一致同意上述安排。

另外，各委員認為泳池的清潔情況未如理想，要求管業處加強監督泳池承辦商之泳池清潔工作，及可考慮於「淘寶」網購泳池清潔機械人進行額外的池底清潔工作。管業處會繼續跟進。

(12.6) 匯報接獲業戶申請在屋苑開設網球班事宜

管業處蒙經理匯報，管業處於 2025 年 6 月 24 日接獲業戶來信申請在本苑開辦網球班。申請人表示主要使用室外網球場，如遇天氣不理想時便會提早提出改用壁球室。申請人亦同意法團提出的分成方案，即向屋苑支付網球班收入的 20%作分成。各委員對於使用壁球室進行網球教學有所保留，指示管業處向申請人了解於使用壁球室會進行怎樣的教學訓練項目及會否導致壁球室的設施損壞，亦須向屋苑保險公司了解此等安排是否仍在屋苑的保險的保障範疇內。管業處會繼續跟進。

(12.7) 匯報屯門民政事務署來信諮詢在邁亞美海灣巴士站加設候車上蓋事宜

管業處蒙經理匯報，管業處於 2025 年 6 月 25 日接獲「屯門民政事務」電郵諮詢在湖翠路近邁亞美海灣對出的巴士站加設候車上蓋事宜。經各委員商議後，一致同意在邁亞美海灣巴士站加設候車上蓋，法團稍後會簽署回條回覆「民政事務署」。

(12.8) 匯報 2024 年度核數報告事宜

管業處蒙經理匯報，管業處已於 2025 年 5 月 30 日將 2024 年度的核數報告所需的資料及文件提交於承辦商「葉偉傑會計師行」進行核數工作。管業處會繼續跟進。



13) 下次會議暫定於 2025 年 9 月 19 日晚上 8 時 30 分。

主席黃深妍女士於晚上 11 時 13 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 9 月 19 日