

屯門大興花園第二期業主立案法團

第十一屆管理委員會第十七次會議記錄

會議日期 二零二五年八月十二日(星期二)
會議時間 晚上八時二十二分
會議地點 大興花園第二期業主立案法團會議室
出席委員 主席：李楸夏小姐、副主席：梁年帶先生、司庫：蘇佩好小姐、秘書：伍詠詩小姐
委員：吳瑞冰小姐、李慕霞小姐、吳德興先生、梁佩芳小姐、周志斌先生及莊啟聰先生
請假委員 趙美華小姐
列席代表 佳定物業管理有限公司：歐珮珊小姐、劉燕雄小姐及黎偉瑜小姐
時運服務有限公司：鄧志洪先生
出席業主 第八座單位業主-廖小姐

會議內容

事項

- (1) 通過是次會議議程：
經各出席委員商議後，一致通過是次會議議程。
- (2) 通過二零二五年七月三日第十一屆管理委員會第十六次會議記錄：
經各出席委員商議後，一致通過二零二五年七月三日第十一屆管理委員會第十六次會議記錄。
- (3) 匯報上次會議之跟進事項：

序	跟進內容	備註
1.	第十六次會議記錄	有關會議記錄已經呈交予法團管委會審議及通過，並已張貼於各座大堂。
2.	有關更換樓層LED燈罩	管理處已於2025年7月4日在各座大堂張貼通告告知各業戶將陸續更換燈罩及相關情況。
3.	有關蚊患問題	因今年夏季雨水天氣頻密，導致蚊患問題加劇。管理處已於2025年9月8日安排了一次特別噴霧滅蟲工作。此外，管理處亦重新審視本屋苑範圍內的滅蚊機設施，相關詳情將於議程5.6項商討及議決。因今年夏季雨水非常頻密，導致蚊患問題加劇。
4.	有關冷氣機滴水問題	管理處已就各座冷氣機滴水問題進行檢查，除個別單位私人問題，部份亦是中央排水喉淤塞所致。

(4) 主席工作報告：

4.1 李主席提及有業戶反映以下情況：

- 4.1.1 屋苑戶外區域因天雨季節頻繁持續有蚊蟲出現，管理處回應，已於六月下旬完成一輪屋苑滅蚊蟲工作，並將與滅蟲承辦商溝通研商加強措施以應對此問題。管理處最近安排全屋苑滅蚊噴霧服務並於2025年8月9日完成。李主席提醒管理處需要監察效果。此外，在夏天季節可加密滅蚊滅鼠的次數，以改善環境衛生。
- 4.1.2 鑒於樓層走廊燈罩老化導致照明不足，管理處為降低維修成本，早前已安排駐場屋苑維修部技工及前線員工逐步更換老化燈罩；為使業戶知悉相關工作，李主席建議向業戶發出通告匯報進度。
- 4.1.3 就有業戶反映(NR749號)村巴停運一事，管理處澄清，該消息實指鄰近其他屋苑之村巴停運。本屋苑之村巴服務仍繼續維持正常運作。
- 4.1.4 針對住戶反映近日屋苑單位冷氣機滴水問題增多的情況，管理處高度重視持續跟進相關工作包括系統性檢查滴水之源頭、必要時轉介食環署跟進，以便對相關單位採取進一步跟進措施。

4.2 李主席表示關於第二十一次業主周年大會事宜：

- 4.2.1 投票工作已順利完成，感謝一百五十多位業主及委員正式授權李主席代為行使表決權。
- 4.2.2 茲就甄選及委聘清潔公司承辦2025年8月1日至2027年7月31日之屋苑清潔服務合約事宜；直至截標日期2025年4月24日止只一間清潔公司投標：時運服務有限公司；結果贊成通過委聘時運服務有限公司承辦有關合約。

- 4.2.3 關於市區重建局講解「優化升降機資助計劃」分析，主要共有 3 間電梯承辦商納入要考慮範圍(包括：投標內容及公司背景等)：
- 1) 「捷運電梯有限公司」(「捷運」)申報提供 電梯設備材料屬於「星瑪電梯(香港)有限公司」註冊、「奧的斯電梯公司」的"Gen2"電梯設備，此未能充份確定「捷運」所提供電梯服務及保養工作能否順利完成整項工程及保養服務；
 - 2) 「日立電梯工程(香港)有限公司」(「日立」)在今次大會前法團據悉「日立」現為另一私人屋苑進行市區重建局之「優化升降機計劃」工程：新及舊電梯公司「星瑪」交接期內新舊配件不足、並在 18 個月工程期至今只進行三份之二工程，至今已逾期三個月仍未完工，並且施工期間電梯公司員工把工程物料隨意放置而引起住戶大反響投訴和不便，此作實務上參考則未符合理想；
 - 3) 「好歷香港升降機有限公司」(「好歷」)屬於曾經為本屋苑保養電梯服務二十幾年的「迅達升降機(香港)有限公司」(「迅達」)之子公司，「好歷」亦曾為本屋苑電梯保養服務達四年，直至第五年則未有投標屋苑電梯保養；以上兩間子母公司均服務表現良好，後來卻因服務成本而未能承接屋苑保養電梯合約。此次「好歷」所提供電梯設備材料屬於「迅達」電梯設備，也符合各方面「優化升降機計劃」的實務要求，相對整項更換電梯工程及保養服務在實務上參考更較為符合理想。
- 法團委員在業主大會前，管理委員會在以上各方面的考慮情況下，以多票數投票的「好歷」，在電梯牌子質素、服務表現及保養費用的因素下比較良好而考評出來。
- 4.2.4 本屋苑車場車位租戶近日向李主席反映，因車場臨時維修問題被安排到商場三樓或四樓臨時泊車造成諸多不便，李主席建議管理處向商場大業主代表「恒隆」反映以上上述情況，以便租戶清晰了解相關安排運作。

(5.1) 更換消防維修工程事宜：

因消防執修後發現另有問題及季檢發現消防系統有設施損壞。管理處就上述維修工程向 11 間承辦商邀請投標，於 2025 年 7 月 25 日 (星期五)下午 5 時截止回標。

回標分析如下：

	投標公司名稱	工程費用	備註
1.	佳達維修服務有限公司	HK\$327,000 *如需要進行 備註欄項目合 共 HK\$329,800	第 2 座跟查及維修上水泵線路，現時天台消防缸 call 泵豬膽未有反應，未能自動啟動消防上水泵。 如檢查證實豬膽損壞，提供及更換豬膽每個 HK\$2,800。
2.	迅誠工程服務有限公司	HK\$335,640	工作參考-南浪海灣、寶怡花園、華都花園及兆軒苑。
3.	怡保工程有限公司	HK\$487,890	-
4.	得力確工程有限公司	回函不報價	
5.	東洋工程有限公司		
6.	文氏兄弟集團有限公司		

7.	中滙機電工程有限公司	未有回標
8.	東源工程服務有限公司	
9.	美利華亞洲有限公司	
10.	威臨施工程有限公司	
11.	冠豐工程(國際)有限公司	

分析結果：

1. 根據上述投標結果，按報價價錢由低至高排序，「佳達維修服務有限公司」為最低標。
2. 「佳達維修服務有限公司」2025 年承辦 2024 年消防年檢後執修工程及商場 4 樓停車場更換消防花灑喉管工程；2024 年承辦商場 4 樓停車場更換消防花灑喉管工程及第 1 座地下大堂消防系統控制箱維修工程。
3. 「迅誠工程服務有限公司」以往未有承辦任何本屋苑工程。
4. 「怡保工程有限公司」2025 年承辦更換第 8 座水泵房循環水泵電控箱及摩打電源線工程、第 8 座地下水泵房更換潛水泵供電箱及電源線工程及更換第 10 座天台水泵房 1 號食水加壓泵工程。
5. 「佳達維修服務有限公司」為佳定集團之附屬公司。

主要工程維修項目如下：

序	2023 及 2024 年度消防系統年檢執修工程	消防維修工程
1	跟查故障線路及維修消防掣手 位置：一座地下大堂、管理處及會議室外	第 1 座更換信號線，須藏 G.I. 燈喉。
2	提供及更換煙霧感應器 (smoke detector) 位置：泳池濾水泵房	重鋪由第 7 座 AFA panel 至泳池過濾機房的消防警報信號。
3	提供及更換消防入水掣開關按鈕	第 7 座更換 F.S. Inlet control box 線路 (G/F)至中途泵 (13/F)之電源線，沿用現有燈喉。
4	跟查故障線路及維修消防掣手	第 11 座跟查及維修消防警鐘線路，現時收到掣手火警信號，但未能啟動消防泵/警鐘。位置：31/F、33/F

於 2025 年 8 月 6 日聯合小組會議中，一致同意由「佳達維修服務有限公司」承辦消防維修工程，並在是次會議商議。經各出席委員商議後，由委員周先生動議，秘書伍小姐和議，委員一致通過由「佳達」承辦上述工程。

(5.2) 第 9 座 30 樓更換走廊磚及 17 樓更換地磚工程事宜：

鑒於上述位置磁磚撲起及有鬆脫危險。因此管理處就上述工程向 5 間承辦商邀請投標，於 2025 年 6 月 27 日(星期五)下午 5 時截止回標。

回標結果如下：

序	投標承辦商	工程費用(HK\$)
1	銀河工程集團有限公司	HK\$28,750
2	榮基(香港)工程有限公司	HK\$34,700

3	怡保工程有限公司	HK\$35,800
4	華利項目工程有限公司	HK\$61,000
5	佳達維修服務有限公司	HK\$61,150

分析結果：

1. 根據上述投標結果，按報價價錢由低至高排序，「銀河工程集團有限公司」之為最低標。
2. 「銀河工程集團有限公司」2025 年承辦第 2 座 6 樓及 28 樓走廊更換牆身磚工程。
3. 「榮基(香港)工程有限公司」2025 年承辦外牆維修(紙皮石／石屎剝落)合約。
4. 「佳達維修服務有限公司」為佳定集團之附屬公司。

於 2025 年 8 月 6 日聯合小組會議中，一致同意由「銀河工程集團有限公司」承辦第 9 座 30 樓更換走廊磚及 17 樓更換地磚工程，並在是次會議商議。經各出席委員商議後，由委員周先生動議，副主席梁先生和議，委員一致通過由「銀河」承辦上述工程。

(5.3)

第 1 座、第 7 座及第 9 座地下牌坊翻新工程事宜

於2025年6月13日管理處職員與工程小組召集人周先生巡查第1、7及9座牌坊，發現情況欠佳。管理處就上述維修工程向7間承辦商邀請投標，於2025年7月25日(星期五)下午5時截止回標。

序	投標公司名稱	工程費用	備註
1.	佳達工程有限公司	HK\$664,650 *包括備註欄 兩項目合共 HK\$702,450	1- 牌坊壘內更換太陽能射燈(兩個)，每座 HK\$7,000； 2- 新牌坊底部黑色石頭漆位置加裝5mm 透明膠板作保護，每座 HK\$5,600
2.	偉保工程有限公司	HK\$2,105,400	-
3.	怡保工程有限公司	回函不報價	
4.	榮基(香港)工程有限公司	未有回標	
5.	大東工程(香港)有限公司	未有回標	
6.	中力發展工程有限公司	未有回標	
7.	冠通工程有限公司	未有回標	

分析結果：

1. 根據上述投票結果，按報價由低至高排序，「佳達工程有限公司」之為最低標。

2. 「佳達工程有限公司」2025年承辦第8座地下牌坊翻新工程。
3. 「佳達工程有限公司」為佳定集團之附屬公司。

於2025年8月6日聯合小組會議中，一致同意由「佳達工程有限公司」承辦第1座、第7座及第9座地下牌坊翻新工程。但委員要求議價及釐清工期並在是次會議商議。 (「佳達」回覆建議行人通道成本價減 HK\$2,650)；經出席委員商議後，因減價太少情況下未能通過，並且需要重新招標。經各出席委員商議後，由委員周先生動議，委員李小姐和議，委員一致通過重新招標。

(5.4)

第2座大堂更換樂聲3匹卡式分體冷氣機工程事宜：

因第2座大堂冷氣冷氣量不足，因此管理處就上述維修工程向5間承辦商邀請投標，是次招標邀請於2025年6月27日（星期五）下午5時正截止回標。

回標分析如下：

投標承辦商		工程費用
1	佳達維修服務有限公司	HK\$20,200
2	獅威冷氣貿易工程有限公司	HK\$20,770
3	百利水電工程	HK\$21,800
4	威駿工程有限公司	HK\$37,980
5	怡保工程有限公司	回函不報價

於2025年8月6日聯合小組會議中，一致同意由「獅威冷氣貿易工程有限公司」承辦第2座大堂更換樂聲3匹卡式分體冷氣機工程。但委員要求議價並在是次會議商議。經與「獅威」議價後，減價至 HK\$20,170。

經各出席委員商議後，由委員周先生動議，委員李小姐和議，委員一致通過由「獅威」承辦上述工程。

(5.5)

第1座地下對出馬路更換食水及咸水地掣工程事宜：

由於更換第1座地下水泵房食水及咸水總入水喉管、開掣工程期間，承辦商「怡保工程有限公司」匯報第1座總開地掣無法止水，因此不能進行相關工程，「怡保」及後提供後加工程報價為 HK\$84,000。管理處就第1座地下對出馬路更換食水及咸水地掣工程向6間承辦商邀請投標。於2025年6月27日(星期五)下午5時截止回標。

回標結果如下：

序	投標承辦商	工程費用(HK\$)
1.	華利項目工程有限公司	HK\$68,000
2.	榮基(香港)工程有限公司	HK\$72,000
3.	建成水泵工程有限公司	HK\$75,000

4.	百利水電工程	HK\$99,800
5.	佳達維修服務有限公司	回函不報價
6.	大通香港工程有限公司	未有回標

分析結果：

1. 根據上述投票結果，按報價由低至高排序，「華利項目工程有限公司」之為最低標。
2. 「華利項目工程有限公司」2025 年承辦更換商場食水缸的來水及入缸前閘掣工程及緊急維修第 4 座 1 樓至 2 樓水錶房內食水喉地下水泵房更換食水系統供水閘掣工程。
3. 「榮基(香港)工程有限公司」2025 年承辦第 3 座地下至 2 樓 A&H 單位外牆雨水渠、污水渠及氣喉更換工程。
4. 「佳達維修服務有限公司」為佳定集團之附屬公司。

於 2025 年 8 月 6 日聯合小組會議中，委員要求向「怡保工程有限公司」議價，「怡保工程有限公司」回覆未能調整價錢，並在是次會議商議。經各出席委員商議後，由委員周先生動議，委員李小姐和議，委員一致同意及通過由「華利項目工程有限公司」承辦上述工程。

(5.6) 3 部戶外滅蚊機消耗品連保養合約事宜

有關合約將於 2025 年 10 月 31 日約滿，管理處向 5 間承辦商邀請投標，於 2025 年 6 月 20 日（星期五）下午 5 時正截止回標。3 部戶外滅蚊機消耗品連保養合約期限：2025 年 11 月 1 日至 2026 年 10 月 31 日。

回標分析如下：

投標承辦商	全年保養費用	備註
1. 摩傑圖滅蚊專家有限公司	HK\$22,080	21 年至 25 年度合約承辦商
2. 香港石油氣捷運有限公司	HK\$25,860	16 年至 17 年度合約承辦商 20 年至 21 年度合約承辦商
3. 泗和棧有限公司	未有回標	18 年至 19 年度合約承辦商
4. 香港滅蚊機專門店有限公司	未有回標	
5. 佳居生活有限公司	未有回標	

分析結果：

1. 2024 年至 2025 年度之屋苑 3 部戶外滅蚊機消耗品連保養合約由摩傑圖滅蚊專家有限公司承辦，全年之保養費用為 HK\$19,920。

2. 根據上述標價，以「摩傑圖滅蚊專家有限公司」之報價最低，全年之保養費用為 HK\$22,080，較上年度增加 HK\$2,160 (+10.84%)。
3. 「佳居生活有限公司」為佳定集團之附屬公司。

於 2025 年 6 月 25 日聯合小組會議對於現時滅蚊機成效有所疑問，要求提供更多資料而作參考。管理處安排現時保養商「摩傑圖」到本屋苑檢查(合共 3 部蚊機)，其後提出建議如下：

1. 蚊兜收獲情況過剩，建議每 2 星期清理蚊兜一次；
2. 擺放蚊機環境情況：環境有濃密的阻礙物（植物）及有水源惹蚊(備註：蚊機附近最少有 1 米空間距離，有助功能發揮。)；
3. 機型功能有折舊老化情況(資料顯示使用已有十五年以上)，剩餘估計整體大約剩 30%功能(包括釋放出 CO2 誘蚊功能由 20,000 平方呎退減至 5,000 平方呎)；建議舊機換新機 (Trade-in)，有關報價如下：

序	蚊機型號	價錢(HK\$)/[合共 3 部蚊機總價]
1	SkeeterVas SV3100H (屋苑現用型號)	HK\$31,980
2	Mosquito Magnet Executive 3300MM	HK\$52,050

- 以上報價包括一年消耗品及保用期；
- 兩部蚊機型號覆蓋範圍同樣為約 40,000 平方呎，分別在於捕蚊技術及 2 號蚊機只會捕捉吸血昆蟲；

是次會議揀選其中一款蚊機。經各出席委員商議後，由委員吳先生動議，委員李小姐和議，委員一致通過由現時保養商「摩傑圖」承辦上述更換蚊機型 SkeeterVas SV3100H 共三部。

(5.7) **2025-2027年度清潔服務合約事宜：**

有關清潔服務合約已於 2025 年 7 月 19 日業主周年大會通過由時運服務有限公司承辦，現商討選擇性之清潔工作，資料如下：

第二部份：選擇性之清潔工作	
項目 1 雜物車將食物環境衛生署不收集之拋棄傢俬及大型雜物運離屋苑至認可之收集區	費用(港幣)
選擇一：每車收集費用	HK\$ 1,000.00 (5.5 公噸)
選擇二：每月收集費用 (全包形式)	HK \$ 8,800.00
項目 2 按照本標書第 5.2.5 項，由承辦商提供 660 公升容量的垃圾桶的每月費用	每月費用(港幣) HK \$ 8,500.00
項目 3 由承辦商處理廚餘及清潔廚餘機的每月費用	視乎實際情況而定

2024 年平均每月雜物車數量為 9 架次，2025 年雜物車數量如下：

月份	數量 (車)
1/2025	10
2/2025	4
3/2025	8
4/2025	6
5/2025	5
6/2025	6
7/2025	5

於 2025 年 8 月 6 日聯合小組會議中，一致同意項目 1- 選擇一，管理處與「時運服務有限公司」商討能否於一年後根據當時需要重新選擇項目 1，項目 2 及 3 暫時不用，並在是次會議商議。「時運服務有限公司」可以於一年後根據當時需要重新選擇項目 1。

經各出席委員商議後，由委員吳先生動議，委員李小姐和議，委員一致通過「選擇一：按每車收集計算費用」實報報銷形式承辦上述項目 1 之工作。

(5.8) 屋苑證件相拍攝活動事宜

法團每年暑期均舉辦證件相拍攝活動，管理處向 4 間承辦商邀請報價，截標時間為 2025 年 7 月 18 日(星期五)下午 5 時。

報價結果如下：

序	公司名稱	彩色數碼證件相		回鄉證	家庭照 (2R)	其他
		12 張 價錢 (HK\$)	24 張 價錢 (HK\$)	6 張 價錢 (HK\$)	6 張 價錢 (HK\$)	價錢 (HK\$)
1	LEO PHOTO SERVICES COMPANY	22	34	43	43	特區護照:43/4 張 電子檔: 15/File
2	AL Photographic Studio	388	488	388	688	-
3	Amazing Media Production Ltd	未有回覆				
4	Impress (Speedy Cat Company)	未有回覆				

分析結果：

- 根據上述投票結果，按報價由低至高排序，「LEO PHOTO SERVICES COMPANY」之為最低標。
- 收取彩色數碼證件相每打 HK\$1 作為行政費用，而家庭照及回鄉照則每半打 HK\$2 作為行政費用及場地費用 HK\$200。

於 2025 年 8 月 6 日聯合小組會議中，一致同意由「LEO PHOTO SERVICES COMPANY」

承辦屋苑證件相拍攝活動及其另外提供之項目將會收取 HK\$2 作為行政費用。管理處於 2025 年 8 月 7 日已出活動海報，將於 2025 年 8 月 16 日舉辦上述活動。

經各出席委員商議後，由秘書伍小姐動議，委員周先生和議，委員一致同意及通過由「LEO PHOTO」承辦上述項目工作。

(5.9) 更改泳池牌照持牌人事宜

現時泳池牌照持牌人為「佳定物業管理有限公司」李文傑先生(前屋苑經理)，由於現時有關泳池牌照的手續都需要他簽署；因此，現申請更改泳池牌照持牌人方便日後處理泳池牌照事宜。

於 2025 年 8 月 6 日聯合小組會議中，管理處建議更改為現時屋苑經理，有委員建議更改委員會委員為持牌人，需於是次會議商討。

李主席認為委員未必能夠安排時間處理，由管理公司為持牌人較洽當。經各出席委員商議後，由秘書伍小姐動議，委員周先生和議，委員一致通過由「現任屋苑經理-劉燕雄小姐」為屋苑泳池牌照持牌人。

(5.10) 申請舉辦社區參與項目(擬舉辦日期：12/2025-3/2026)事宜

由於 2025 年 4 月至 2026 年 3 月社區撥款金額只有為 HK\$19,000，而中秋節嘉年華會已申請 HK\$18,528，本屋苑只剩餘 HK\$472。有關申請將於 2025 年 7 月 8 日截止，是否申請剩餘金額？如申請會用於哪個節日？

於 2025 年 8 月 6 日聯合小組會議中，一致同意申請剩餘金額用於新年醒獅活動當中。有關申請於 2025 年 8 月 7 日截止，管理處亦當日提交有關申請表。經各出席委員商議後，一致通過以上申請剩餘金額用於新年醒獅活動當中。

(5.11) 衛星電視頻道事宜

於 2025 年 7 月 23 日屋苑公共天線保養商通知衛星電視頻道 903「雲南台」衛星頻道現已正式停播。

原有電視台及數碼衛星台							
免費數碼電視				數碼衛星台			
頻道	頻道名稱	頻道	頻道名稱	頻道	頻道名稱	頻道	頻道名稱
31	RTHK 31	83	TVB NEWS	900	鳳凰 Infonews	909	CCTV15
32	RTHK 32	84	PEARL	901	鳳凰衛視(中文)	910	OTV6
33	CCTV-1	85	鳳凰衛視(香港台)	902	鳳凰衛視(香港台)	911	SBN
34	CGTN	96	VIU 6	903		912	JSWS
76	HOY 國際	99	VIU TV	904	東南衛視	913	CCTV7
77	HOY TV			905	湖北衛視	914	HNSTV
78	HOY 資訊			906	CCTV2	915	金鷹卡通
81	JADE			907	CCTV10	916	CCTV4A
82	TVB PLUS			908	CCTV12	917	CGTN

現提供可選以下頻道，(首選 1 及次選 2)：

頻道名稱	語言	節目類型	備註
Muslim TV	印地文, 烏爾都語, 英語, 法語, 德語, 阿拉伯語, 孟加拉語	宗教	二選一
Ahlebait TV	英語	綜合節目	
ABP Network	英語	新聞	
CCTV-13 新聞	普通話	新聞	二選一
CCTV-14 兒童	普通話	兒童節目	
中國教育電視台(CETV-1)	普通話	教育節目, 電視劇	
Toonmax TV	普通話	兒童節目	二選一
Dragon TV	普通話	電視劇、綜藝節目	

經各出席委員商議後，一致通過以上: 首選 1-「Ahlebait TV」及次選 2-「Dragon TV」。

(5.12) **優化升降機資助計劃事宜**

在 2025 年 7 月 19 日舉行的業主周年大會上，已獲通過及批准更換升降機系統及保養服務，並選定「好歷香港升降機有限公司」為承辦商。經過 1 個月冷靜期後，顧問公司會發出接納書予法團簽署及蓋章，其後轉交「好歷」預備合約文件，再安排簽約。

李主席根據周年大會投票結果，提醒管理處提供有關工程安排及集資時間表，以讓委員知悉進度，管理處會盡快跟進。

(6)

追認屋苑各項工程及採購事宜：

序	檔案編號	法批日期	項目	承辦商	價錢(HK\$)
1	E-25-119	30/6/2025	緊急維修第 11 座升降機房維修電力工程	佳達	\$9,000
2	E-25-120	5/7/2025	第 2 座地下垃圾房維修垃圾槽工程	佳達	\$25,100
3	E-25-121	11/7/2025	緊急維修第 10 座 1 樓至 3 樓水錶房內食水喉工程	大通	\$12,900
4	E-25-122	25/7/2025	T10-34C 兩間睡房窗台外牆維修紙皮石工程	榮基	\$14,980
5	E-25-123	25/7/2025	T3-16E 客浴室外牆維修紙皮石工程	榮基	\$6,300
6	E-25-124	25/7/2025	T1-11D 主人房側牆外牆維修紙皮石工程	榮基	\$8,160
7	E-25-125	25/7/2025	商場水泵房更換 2 吋食水供水喉工程	大通	\$6,900
8	I-25-012	5/7/2025	更換第 9 座水泵房咸水泵電控箱及摩打電源線工程	力霸	\$26,000
9	K-25-021	5/7/2025	訂購完全分解環保垃圾膠袋(8 月份)	雄發	\$8,510
10	-	-	影印業主周年大會通告	星圖	\$7,290
11	-	-	大量影印呼籲信及管理委員會報告 2025	星圖	\$3,750
總數(HK\$)					\$128,890

經出席委員商議後，各委員一致同意追認屋苑上述各項工程及採購等費用。

(7)

管理處匯報屋苑事務：

(7.1)

屋苑財政狀況

(7.1.1)

每月財務報告：

截至 2025 年 7 月 31 日法團銀行戶口存款之結存：HK\$35,626,948.44，資料詳列如下：-

序	銀行	存款編號	存款期	年息率	到期日	金額/本金(HK\$)
1	恒生銀行	#002	3 個月	3.20%	2025 年 9 月 12 日	HK\$4,938,600.54
2	恒生銀行	#020	6 個月	1.79%	2026 年 1 月 16 日	HK\$22,508,333.64
3	恒生銀行	#024	3 個月	1.30%	2025 年 12 月 1 日	HK\$585,242.76
4	恒生銀行	#027	3 個月	1.64%	2025 年 12 月 29 日	HK\$1,169,854.93
5	恒生銀行	#028	3 個月	1.48%	2026 年 2 月 2 日	HK\$580,223.79
6	渣打銀行	#4740851	3 個月	2.68%	2025 年 8 月 11 日	HK\$587,061.44

7	渣打銀行	#475 0415	6 個月	2.51%	2025 年 11 月 19 日	HK\$5,215,417.42
8	恒生銀行		往來 戶口	不適用		HK\$28,497.67
9	恒生銀行		儲蓄 戶口			HK\$5,544.30
10	中國銀行		往來 戶口			HK\$5.00
11	中國銀行		儲蓄 戶口			HK\$6,450.43
12	渣打銀行		往來 戶口			HK\$0.00
13	渣打銀行		儲蓄 戶口			HK\$1,716.52
總結存：						HK\$35,626,948.44

***以上資料只供參考**

(7.1.2)

截至 2025 年 7 月 31 日法團銀行戶口之存款結存：HK\$35,628,050.28
截至 2025 年 7 月 31 日管理公司另外持有的屋苑營運金結餘：
HK\$4,938,443.23
匯豐銀行儲蓄戶口：HK\$2,168,362.27
匯豐銀行支票戶口：HK\$2,476,676.35
渣打銀行支票戶口：HK\$293,404.61
合共：HK\$4,938,443.23
*以上結存包括未過數支票總額約 HK\$331,750.00
已記賬應付未付截至 31/7/2025：HK\$4,893,096.00

(7.1.3)

管理費統計數據及繳交狀況：
每月應收管理費總額為 HK\$3,211,461.00
截至 2025 年 7 月 31 日，收到管理費共有 HK\$3,347,325.00。
截至 2025 年 7 月 31 日止，應收未收管理費共 HK\$563,709.90。

(7.1.4)

欠管理費單位事宜：
截至 2025 年 7 月份為止，管理處已於 2025 年 7 月 16 日發出信函予相關業戶，提醒繳清管理費，情況已有改善；欠繳三個月之單位數量有 16 個，金額共 HK\$49,849.80，欠繳四個月之單位數量有 3 個，金額共 HK\$12,748.00，另有 1 個訴訟延期聆訊的單位金額為 HK\$9,209.00，總金額共 HK\$71,806.80。

(7.2)

屋苑 2025 年 6 月份財務報告：
2025 年 6 月份財務報表
盈餘/(赤字)：(HK\$749,318.75)
基金轉調：(HK\$289,031.00)
累積赤字：(\$16,831,472.11)

(7.3)

匯報業戶投訴事項：

單位	內容	結果
T11 某單位	有關食水質素問題	業戶亦向水務署投訴，其後水務署從 T11 天台及地下食水缸和單位內抽食水樣本檢查，結果大廈水缸及單位內的食水中發現有少量瀝青微粒，因此管理處已安排 2025 年 7 月 8 日清洗食水缸。水務署亦提及建議業戶在屋苑供水設備前加 swinger/filter。

(7.4)

其他跟進事項：

(7.4.1)

事件報告：

序	事項日期	內容	管理處跟進
1.	3/7/2025	T10 某單位警方接報到單位個案處理；	警方據報有疑似自殺個案，消防員用工具破門入屋查看後未有發現任何人，其後警員關門鐵閘及加上鎖鍊。由警方跟進。
2.	3/7/2025	T4 平台有住戶因曬太陽與隊員產生爭拗；	已勸喻有關住戶並訓示有關職員。
3.	9/7/2025	中華電力公司供電中斷與電壓驟降(全屋苑)；	升降機及 T2 電力系統出現故障，安排工程部及承辦商維修。
4.	13/7/2025	T10 某單位廚房去水喉在 17 樓水錶房漏水引致電視放大器損壞；	單位已完成維修有關去水喉，公共天線承辦商已更換損毀之放大器。
5.	24/7/2025	T7 某單位浴室煤氣洩漏；	單位已完成維修有關煤氣喉管。

(7.4.2)

保險索償事宜：

於 2024 年 7 月 29 日公共食水上水喉管損壞，食水滲入某單位。於 2025 年 7 月 30 日有關單位業主向屋苑提出索償。於 2025 年 7 月 30 日來信管理處，表示收到保險公司信件表示拒絕賠償，該業主要求管理處及業主立案法團就其損失作出賠償，否則會入稟小額錢債審裁處追討。就上述事宜已向屋苑李律師徵詢意見其回覆：事件已交由保險公司處理，所以根據保險公司的回覆處理。

(7.4.3)

泳池更改節數進行泳池大洗：

有住戶聯署便條予管理處，希望 7 至 8 月份屋苑泳池定期清洗由逢星期一第一節改為第二節，因第二節較少人流使用可減低影響。

於 2025 年 8 月 6 日聯合小組會議中，委員表示因星期六、星期日及公眾假期使用人數較多，因此有需要於逢星期一第一節清洗泳池為保障業戶，認為不必更改，並在是次會議商議。經各出席委員商議後，一致同意及通過維持逢星期一第一節清洗泳池。

(7.4.4)

屋苑外判工程匯報 - 已完工之工程

序	項目	承辦商	完工日期
1	第 4 座 A 單位地下至頂層客廳及隔離睡房安裝冷氣機集水喉工程	大通	3/7/2025
2	緊急維修第 10 座 1 樓至 3 樓水錶房內食水喉工程		8/7/2025
3	第 2 座一樓水錶放來四吋去水喉工程		9/7/2025
4	第 2 座 21 樓水錶房內食水排骨喉		30/7/2025
5	商場水泵房更換 2 吋食水供水喉工程		6/8/2025
6	第 8 座地下 G 單位外牆更換污水喉工程	榮基	23/7/2025
7	第 9 座 10 樓走廊更換牆身磚工程	佳達	25/7/2025
8	清洗第 1 座至第 11 座及商場咸水缸連 Y 隔工程	新基	31/7/2025
9	第 3 座平台天井更換 G 單位沖廁水供水喉工程	華利	4/7/2025
10	第 6 座地下更換 C 單位沖廁水供水喉工程		4/7/2025
11	清洗第 11 座食水缸連 Y 隔工程	百利	7/7/2025

(8) 其他事項：

(8.1) 於 2025 年 7 份收到水務署來信關於有住戶反映地下食水供應質素查詢；水務署進行食水檢測，結果顯示相關食水水質符合水務署安全標準，安全飲用並無毒性。水務署就此提出為確保提供優質及穩定食水供應，會安排為本屋苑附近進行政府供水系統加裝管濾網，按照既定程序開展工程，詳情將會稍後通知屋苑。

(8.2) 清潔公司匯報工作：

清潔公司代表鄧先生匯報 2025 年 7 月份工作項目：

- 1) 清洗第 1 座至 11 座垃圾桶項目；
- 2) 各座樓層定期大做清潔分段式進行完成(包括:第 1 座至 11 座電梯大堂、第 1 座至 8 座水錶房及電掣房；
- 3) 由 6 月尾開始進行各座垃圾槽及地下垃圾房大做清潔以分段式進行完成，預計第 1 座至 11 座持續 2-3 個月大做清潔，以維持衛生及減少蟲鼠出沒。

李主席收到住戶投訴樓層電梯大堂有遺漏清理死蟑螂和零碎垃圾，並提示清潔部注意樓層垃圾房清潔工作 (例如：清理死蟑螂和依時收集垃圾時段，避免過早收垃圾而積累隔夜垃圾至翌日而發臭)。清潔公司代表鄧先生表示會再到場視察相關情況。

下次會議日期：待定。

會議結束時間：晚上十時五分

屯門大興花園第二期業主立案法團
第十一屆管理委員會



主席 李楸夏 謹啟
二零二五年八月二十六日

副本抄送：

業主立案法團各委員
佳定物業管理有限公司
張貼各座大堂告示箱
上載屋苑網頁
屯門民政事務處
大興紡織(發展)有限公司
恒隆地產代理有限公司
李志威律師 - 屋苑事務律師