

屯門大興花園第二期業主立案法團 第二十一次業主周年大會會議記錄

會議日期	二零二五年七月十九日(星期六)
會議時間	下午二時三十分至七時五分
會議地點	屯門大興花園第二期商場三樓多用途活動室/遊戲室
會議主持人	第十一屆管理委會主席：李楸夏女士
出席委員	主席：李楸夏女士、副主席：梁年帶先生、司庫：蘇佩好女士、秘書：伍詠詩女士、委員：周志斌先生、李慕霞女士、吳德興先生、莊啟聰先生、吳瑞冰女士及梁佩芳女士 功能小組：(非委員)陳家俊先生
出席嘉賓	屯門民政事務署：幹事-黃雋汶女士、警民關係組：鄭文德警長、王吉顯律師行：事務律師-李志威先生、市局重建局代表：樓宇復修助理經理-關文信先生、香港品質保證局：顧問公司代表-陳靜儀女士及張志堅先生
列席代表	佳定物業管理有限公司：歐珮珊女士、Mr. Albert Sin、劉燕雄女士、黎偉瑜女士、黎晞汶女士及王淑翹女士
總出席業主數目：	316 名 屋苑業主總數為 2,658，總屋苑業權份數 168,000，出席大會業主數目為 316 名，佔全屋苑業主總數 11.89%，出席業權份數 33,227。 截至下午三時三十六分出席大會業主為 316 名，佔全屋苑總業主總數 11.89%，符合「建築物管理條例」有關業主大會出席率的要求，主席李楸夏女士宣佈大會正式開始。

會議內容

事項

(1)

議程一、通過是次會議議程；

經席上業主一致同意及通過是次大會各項議程。

(2)

議程二、第十一屆管理委員會工作報告；

李主席代表第十一屆管理委員會向在場各業主及嘉賓致謝，感謝各業主多年來的支持，使法團管理委員會得以順利運作。

李主席匯報本屆管理委員會（簡稱管委會）已進入第二年。在過去一年中，管委會繼續秉持負責和審慎理財的原則，致力維持良好的屋苑管理、保障公共設施的正常運作及改善業戶生活環境。現將主要工作簡報如下：

1 過去一年工作回顧

1.1 「優化升降機資助計劃」

1.1.1 計劃背景：屋苑獲市區重建局（簡稱市建局）批准參加「優化升降機資助計劃」。

1.1.2 工作進展：

- 自 2024 年 1 月 23 日收到「原則上批准通知書」後，管委會與市建局及其顧問公司（香港品質保證局）緊密合作，完成了升降機井道、井底及升降機房的全面狀況評估，結果均屬良好。

- 市建局及顧問公司多次出席管委會會議，解釋招標文件、分析回標資料，並提供專業建議。
- 為讓業主了解計劃詳情，管委會分別於 2024 年 9 月 14 日及 2025 年 5 月 3 日舉行兩次「優化升降機資助計劃」座談會，共有 29 名及 100 名業主參加，會上由市建局及顧問公司代表詳細解答了業主的疑問。

1.1.3 問卷調查：

為進一步了解業主意見，管委會於 2025 年 5 月 24 日發出了 2,687 份調查問卷，6 月 6 日截止，共收到 296 份回覆；調查結果已於 2025 年 7 月 4 日張貼於各座大堂及上載屋苑網頁。

2 設施維修與維護

- 2.1 水管維修：屋苑已入伙 31 年，公共設施逐漸老化，近期多次發生爆水管事件。管委會已指示管理處全面檢查各座樓層的喉管狀況，優先處理老化嚴重或有隱患的設施，減少突發情況對住戶生活的影響。
- 2.2 污水管問題：部分業主未妥善處理污水，將難以分解的垃圾倒入下水管道，導致污水倒灌低層單位。管委會已完成三宗地底排污喉管大型工程，並安排對地底喉管進行清理、拍照及錄影檢查，按實際需要進行維修及更換。
- 2.3 升降機問題：針對升降機持續故障頻發的情況，管委會將持續跟進「優化升降機資助計劃」，確保安全性能達標。
- 2.4 每樓層公共走廊的 LED 燈罩開始老化，管理處正已安排逐步更換中。
- 2.5 每月屋苑重要維修工程可參閱屋苑管委會的會議記錄。

3 財務管理

- 3.1 資產狀況：截至 2025 年 5 月 31 日，屋苑資產淨值為 HK\$34,976,861.04（未經核帳），管委會將繼續秉持審慎理財原則，合理控制收支。
- 3.2 管員會嚴謹審核屋苑的每項支出，2024 年上調管理費後，2025 年根據年度預算（平衡預算）凍結了調整管理費。
- 3.3 財務報告可參閱屋苑網頁每月管委會會議記錄。
- 3.4 根據管理合約，過去一年，管委會每月核對管理公司出勤人數，因不可控制因素崗位缺勤，2024 年度管理公司退回約 HK\$1,200,000 元缺勤工資予屋苑。
- 3.5 詳細請參閱財務工作報告。

4 康樂活動

- 4.1 康樂活動已逐步恢復，管委會於 2024 年及 2025 年成功舉辦新春醒獅活動，營造濃厚節日氣氛。
- 4.2 活動資金：相關費用由管理公司按合約每年贊助的 HK\$20,000、承辦商贊助及環保回收收入的特別基金支出。

4.3 推動環保：於 2024 年度管理處分別舉行三次環保活動，包括回收及講座，讓業戶了解及履行社會責任。

5 環境管理

5.1 蚊患及鼠患：過去一年，屋苑與區內其他屋苑一樣面對嚴重的蚊患、鼠患問題，並影響至中高樓層住戶。

5.1.1 要求清潔承辦商加強屋苑的清潔工作；

5.1.2 增加滅蟲承辦商的滅鼠、滅蟲次數；

5.1.3 管理處多次出通告提醒各住戶自律，保持家居清潔及共同維持公共環境衛生。

5.1.4 管理處聯絡民政事務署，要求食環署加強河旺街的環境衛生工作。

5.2 樹木管理：定期修剪過高樹木，避免樹木接近住戶窗戶；修剪工作由管委會委員及小組成員到場監督，確保操作符合安全及環保要求。

5.3 商場增加垃圾桶，改善因住戶收取快遞後在花園垃圾桶附近拆除包裝，導至垃圾滿瀉，嚴重影響屋苑的觀感和公共衛生。

6 管委會組織與透明度

6.1 組織架構：設有財務、工程、保安、環境及康樂五個工作小組，由委員及非委員業主共同參與，每月商討屋苑管理相關事宜。

6.2 透明公開：所有委員均為義務工作，除執行香港法例 344 章和屋苑公契賦予的權力外，須嚴格遵守《管理委員會工作指引》和《財務守則》。法團和委員會的會議記錄、財務報告除張貼於大堂報告箱外，亦全部上載屋苑網頁，供業主隨時查閱。

管委會將繼續以依法守規、不偏不倚的原則履行職責，致力於改善屋苑管理和居住環境，並提升屋苑整體價值。管委會深信，只有在全體業主的支持與配合下，才能共同創建更安全、舒適、和諧的居住環境。最後，感謝各位業主對管委會工作的信任與支持，期待未來與您攜手共建美好的生活環境。

(3) 議程三、第十一屆管理委員會財務報告；

司庫蘇小姐匯報最新的屋苑財務狀況，截至 2025 年 5 月份未經核數的屋苑財務狀況法團流動資產，包括應收管理費、水電按金、定期存款及銀行結存共：

HK\$41,049,753.00

流動負債 : HK\$6,072,892.00

管理費按金 : HK\$4,642,638.00

資產淨值 : HK\$34,976,861.00

儲備變動表顯示截至 2025 年 5 月 31 日止：

累積(赤字)結存為 : (HK\$15,793,122.00)

儲備基金結存為：HK\$39,595,080.00

上述兩項總結存為：HK\$23,801,958.00

(4) **議程四、省覽 2023 年度屋苑核數報告：**

於 2023 年業主周年大會議決委任「張梁許李會計師事務所」，並按照《建築物管理條例》為屋苑帳目進行核數；司庫蘇小姐匯報 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日屋苑帳目之年度核數報告如下：

根據核數報告的資產負債表中，2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止，法團流動資產，包括應收管理費、水電按金、定期存款及銀行結存共：

HK\$37,184,547.00

流動負債：HK\$7,609,620.00

管理費按金：HK\$4,642,638.00

資產淨值：HK\$24,932,289.00

相比 2022 年度(減少)百分之十七點七 (-17.7%)

備註：2022 年度之資產淨值為：HK\$ 30,288,235.00

屋苑收支方面：

年度收入為：HK\$34,330,946.00

年度支出為：HK\$39,686,892.00

年度虧損為：HK(\$5,355,946.00)

儲備變動表顯示截至 2023 年 12 月 31 日止：

累積赤字結存為：HK(\$15,276,568.00)

儲備基金結存為：HK\$39,870,809.00

上述兩項總結存為：HK\$24,594,241.00

2023 年度核數報告列出本法團並無需要支付利息的大額借貸及任何財務風險，故有關市場上利率波動對法團財務運作不會構成不利影響，詳細報告已張貼在佈告板上。

(5) **議程五、議決通過揀選及委任清潔公司承辦 2025 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日之屋苑清潔服務合約事宜：**

有關屋苑清潔服務合約將於 2025 年 7 月 31 日屆滿，本法團於 2025 年 3 月 28 日刊登星島日報進行招標，並於 2025 年 4 月 24 日下午 5 時正截止回標，惟只有一間清潔公司回標，管理處較早前向管理委員會查詢是否同意開標；管理委員會要求向屋苑事務律師徵詢意見，經向李律師查詢並回覆：「上述情況，應交由管理委員會表決是否需要重新招標。」李主席建議如常開標，如在業主大會不獲過半數通過則重新招標。有關報價資料如下：

公司名稱：時運服務有限公司

樓宇或範圍		清潔崗位 數目
1.	11 幢住宅 工作時間：早上七時至中午十二時；晚上八時直至家居垃圾收集工作完成。 (包括提供樓層垃圾房膠袋)	11
2.	商場	1
3.	停車場	1
4.	健康設施 (游泳池、網球場、多用途遊戲室)	2
5.	管業處、露天地方及公園	3
6.	副主管	1
7.	主管	1
合約總崗位		20

每月費用(包括有關人工、物料、器材、制服、保險、監管等費用)：HK\$354,000.00
兩年服務由 2025 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日費用合共 HK\$8,496,000.00。

投票結果：

選項	所得業權份數	百分比
贊成	15,909	95.56%
反對	740	4.44%
廢票	0 (張)	

投票結果以 95.56%(所得業權份數 15,909)過半數通過贊成由「時運服務有限公司」承辦 2025 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日之屋苑清潔服務合約。

(6) 議程六、市區重建局代表講解「優化升降機資助計劃」進度；

「市區重建局」(市建局)代表關先生表示就是次業主大會議決「優化升降機資助計劃」招標事宜後，屋苑與中標的承辦商合約有一個月冷靜期。隨後，市區重建局將安排雙方代表簽訂合約，管理處會盡快進行集資工作。關於年滿六十歲並擁有香港身份證及自住物業的長者之優化升降機資助計劃「長者自住業主資助計劃」，申請者可申請資助上限 HK\$50,000 (不包括非自住業主長者)。市區重建局待收到屋苑集資通告後會派發相關資助計劃通告供本屋苑參用。

(7) 議程七、升降機顧問公司代表講解「優化升降機資助計劃」標書評估報告；

「香港品質保證局」(顧問公司)代表張先生講解「優化升降機資助計劃」簡要，是次招標項目由 2024 年 11 月 4 日開始至 2024 年 12 月 17 日截止。本屋苑第 1 至 11 座合共有 33 部升降機，預計工程期分 9 個階段。計劃分 A. 優化升降機；B. 更換全新升降機項目，已投標之電梯承建商均符合「市建局」之申請「優化升降機資助計劃」資格。

在升降機保養方面，因工程完工後需要進行保養，所以是次招標亦有包括後續保養費用，

但「市建局」的資助計劃是不包括在內需由屋苑承擔。全面保養電梯包括：1.工程後第一年保固期保養與自然損耗的保養項目及 2.定期例檢維修等。

標書有兩個選項，選擇 A. 優化升降機；選擇 B. 更換全新升降機，如通過選擇 B.業主需要選擇地台物料如下(款式將在日後工程會議商討以作決定)：

B.01 是不銹鋼人字板地台：清潔方便、大眾化、多用於工業大廈以方便運輸；

B.02 花崗石磚/雲石地板：石料花紋美觀；

B.03 過底磚/橡膠地板：防火、可選擇仿木紋、拼花或其他款式，但物料可能因承重而損耗大。

另外有一選擇項目：B.04 自動拯救裝置：機電署沒有規定要安裝；萬一電力故障而影響升降機運作，此感應裝置可供電令到升降機安全到達最近的樓層停下；所以建議安裝，此感應器日後亦需要進行保養，長遠是需要保養費用。

關於大廈電梯內之井道與大廈結構執漏將安排相關檢查工作，再在日後工程會議另行商議。

其他參考資料：全港有 7 萬多部升降機，各承辦商保養數目及員工人數，可參照下列：

承辦商	升降機保養數目	員工人數
1. 捷運電梯有限公司 (現有保養承辦商)	3000	215
2. 日立電梯工程(香港)有限公司	5500	300
3. 好歷香港升降機有限公司	3000	210
4. 東哲電梯工程有限公司	400	42
5. 臺日電梯(香港)有限公司	1000	185
6. 聯興工程服務有限公司	50	22
7. 通力電梯(香港)有限公司	8000	280
8. 德國愛登堡電梯(香港)有限公司	230	51
9. 新輝機械有限公司	200	42
優化升降機：AEL (聯誼)	265	13

顧問表示捷運是全港最大間奧的斯的子公司，好歷是全港第二迅速的子公司；並提醒業主如果升降機保養數目多而員工人手少，一旦發生事故，有機會較遲到達，員工人數不多或影響到達時間，亦是考慮因素之一。

(8) **議程八、商討及議決通過「優化升降機資助計劃」的項目；**

經過「市建局」及「顧問公司」講解，首先進行投票選擇：A. 優化升降機或 B. 更換全新升降機；

投票結果：

項目	所得業權份數	百分比
A. 優化升降機	348	2.11%
B. 更換全新升降機	16,184	97.89%
廢票	0 (張)	

投票結果以 97.89% (所得業權份數 16,184) 過半數通過「優化升降機資助計劃」的項目為 B. 更換全新升降機。

(9) 議程九、商討及議決揀選升降機工程承辦商；

於議程八通過「B. 更換全新升降機」，共有九間承辦商報價，工程費用分析如下：

承辦商	更換升降機工程
	價錢 (以 33 部計算)
1. 捷運電梯有限公司 (現有保養承辦商)	HK\$25,410,000
2. 日立電梯工程(香港)有限公司	HK\$25,674,000
3. 好歷香港升降機有限公司	HK\$28,980,006
4. 東哲電梯工程有限公司	HK\$30,030,000
5. 壹日電梯(香港)有限公司	HK\$30,690,000
6. 聯興工程服務有限公司	HK\$33,594,000
7. 通力電梯(香港)有限公司	HK\$35,970,000
8. 德國愛登堡電梯(香港)有限公司	HK\$37,620,000
9. 新輝機械有限公司	HK\$42,900,000

投票結果：

公司名稱	所得業權份數	百分比
1. 捷運電梯有限公司	2,592	15.63%
2. 日立電梯工程(香港)有限公司	2,333	14.07%
3. 好歷香港升降機有限公司	10,763	64.90%
4. 東哲電梯工程有限公司	0	0%
5. 壹日電梯(香港)有限公司	132	0.80%
6. 聯興工程服務有限公司	0	0%
7. 通力電梯(香港)有限公司	657	3.96%
8. 德國愛登堡電梯(香港)有限公司	106	0.64%
9. 新輝機械有限公司	0	0%
廢票	0 (張)	

投票結果以 64.90%(所得業權份數 10,763)過半數通過「好歷香港升降機有限公司」為更換升降機工程承辦商。

(10) 議程十、商討及議決新升降機物料(包括機廂及地台/地板)；

有關「好歷香港升降機有限公司」報價如下：

新升降機物料(包括機廂及地台/地板)	價錢 (以 33 部計算)
B.01 不銹鋼人字地台	HK\$3,300,000
B.02 不銹鋼機廂及雲石地板	HK\$3,300,000
B.03 過底磚/橡膠地板	HK\$3,300,000

投票結果：

升降機物料	所得業權份數	百分比
B.01 不銹鋼機廂及不銹鋼人字板地台	1,239	7.55%
B.02 不銹鋼機廂及花崗石磚/雲石地板	13,898	84.66%
B.03 不銹鋼機廂及過底磚/橡膠地板	1,279	7.79%
廢票	0 (張)	

投票結果以 84.66%(所得業權份數 13,898)過半數通過新升降機物料為 B.02 不銹鋼機廂及花崗石磚/雲石地板。

(11) 議程十一、商討及議決是否同意安裝自動拯救裝置；

有關「好歷香港升降機有限公司」提供安裝自動拯救裝置報價(以 33 部計算)合共 HK\$825,000。

投票結果：出席業主同意安裝自動拯救裝置，沒有出席業主反對，因此議決一致通過同意安裝自動拯救裝置。

(12) 議程十二、商討及議決升降機工程之前及期間的升降機保養服務；

在議程九已通過更換升降機工程承辦商 為「好歷香港升降機有限公司」，所以升降機工程之前及期間的升降機保養服務建議由「好歷香港升降機有限公司」承辦。

投票結果：出席業主同意工程之前及期間的升降機保養服務由「好歷香港升降機有限公司」承辦，沒有出席業主反對，因此議決通過同意工程之前及期間的升降機保養服務由「好歷香港升降機有限公司」承辦。

(13) 議程十三、商討及議決升降機工程後的例行保養年期(3 年/4 年/5 年)；

有關「好歷香港升降機有限公司」保養報價：

承辦商	進行升降機工程前的保養費用(以每部升降機每月計)	首 3 年保養費用 (以每部升降機每月計)	首 4 年保養費用 (以每部升降機每月計)	首 5 年保養費用 (以每部升降機每月計)
好歷香港升降機有限公司	HK\$3,800.00	HK\$4,020.00	HK\$4,100.40	HK\$4,180.80

投票結果：

年期	所得業權份數	百分比
3 年	1,333	8.50%
4 年	376	2.40%
5 年	13,972	89.10%
廢票	1 (張)	

投票結果以 89.10%(所得業權份數 13,972)過半數通過升降機工程後的例行保養年期為 5 年。

(14) 議程十四、商討及議決授權管理委員會代表簽署升降機工程合約；

於 2025 年 7 月 3 日管理委員會會議通過授權管理委員會主席及秘書代表簽署升降機工程合約。

投票結果：出席業主同意管理委員會主席及秘書代表簽署升降機工程合約，沒有出席業主反對，因此議決一致通過同意授權管理委員會主席李楸夏女士及秘書伍詠詩女士代表簽署升降機工程合約。

(15) 議程十五、商討及議決升降機工程的集資事宜；

出席業主經商討後有業主動議 1.-分 3 期 1 個月供款 1 次；2.-分 3 期 2 個月供款 1 次。

投票結果：

選項	所得業權份數	百分比
1. 分 3 期 1 個月供款 1 次	13,119	91.52%
2. 分 3 期 2 個月供款 1 次	1,216	8.48%
廢票	0 (張)	

投票結果以 91.52% (所得業權份數 13,119) 過半數通過升降機的集資共分 3 期 1 個月供款 1 次。將於 2025 年 10 月份開始進行第一期集資，詳情有待公佈。

(16) 其他事項:

李主席表示近期有多宗污水喉管倒灌，影響低層單位，管理處在跟進喉管疏通時發現有非溶性紙巾、毛巾等物品，並呼籲各業主提醒家傭及家人留意，共建美好生活環境。

會議結束時間：晚上七時五分。

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
二零二五年七月二十五日

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