

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十八次會議記錄

會議日期 二零二五年十月八日(星期三)

會議時間 晚上八時十八分

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、秘書：伍詠詩小姐
委員：、李慕霞小姐、吳德興先生及周志斌先生

請假委員 司庫：蘇佩好小姐
委員：吳瑞冰小姐、趙美華小姐、梁佩芳小姐及莊啟聰先生

列席代表 佳定物業管理有限公司：劉燕雄小姐、劉世偉先生及黎偉瑜小姐
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) 通過二零二五年八月十二日第十一屆管理委員會第十七次會議記錄：
經各出席委員商議後，一致通過二零二五年八月十二日第十一屆管理委員會第十七次會議記錄。
- (3) 通過二零二五年七月十九日第二十一次業主周年大會會議記錄：
經各出席委員商議後，一致通過二零二五年七月十九日第二十一次業主周年大會會議記錄。

- (4) 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.	蚊患及鼠患問題	管理處安排於2025年9月6日及9月27日共兩次特別噴霧滅蟲。另外，清潔部加強在溝渠噴蚊油、放蚊砂，清理積水等；鼠患方面，管理處督促清潔部加強清洗垃圾房、擺放藥餌、老鼠膠板、堵塞鼠洞等工作。
3.	全屋苑暫停食水	於2025年9月18日水務署暫停本屋苑食水以加設過濾器，需要暫停食水供應，管理處趁機同日進行維修第一座地下電話房內食水喉管、第一座馬路地掣及泳池入水喉管，以減低停水次數。全屋苑暫停食水當日安排了供水車給住戶取用。據水務署承辦商告知未來亦會於本屋苑另一入水口加設過濾器。

(5) 主席工作報告：

- 5.1 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，每月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 9 月 6 及 27 日完成。李主席提醒管理處需要保持監察效果。此外，在夏天季節後可加密滅蚊滅鼠的次數，以改善環境衛生。
- 5.2 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，李主席建議管理處發出通告告知業戶有關更換燈罩的安排。
- 5.3 住戶反映近日屋苑單位冷氣機滴水問題增多的情況，管理處對此高度重視，並持續跟進相關工作包括檢查滴水之源頭，必要時轉介予食環署跟進，以便對相關單位採取進一步跟進措施，減低對業戶的影響。
- 5.4 收到住戶投訴反映有個別清潔員工的工作表現及行為欠佳，清潔公司已即時辭退該員，以示警戒。
- 5.5 就懸掛八號風球或以上，屋苑值班人員的人手安排；管理處會按照駐場運作需要情況，安排上一更份值班員等待下一更份值班員到場接更工作；如當時仍懸掛八號風球或以上而公共交通未能恢復的情況下，員工須逗留室內安全地方等待公共交通恢復運作才離開。另外，打風期間，清潔部仍需安排人手保持收集已滿載的垃圾桶。

(6) 商討及議決事項：

6.1 「優化升降機資助計劃」- 更換升降機集資安排事宜

管理處匯報有關「優化升降機資助計劃」- 更換升降機集資安排，是根據 2025 年 7 月 19 日周年業主大會議決通過由 2025 年 10 月開始共分三期進行；並提供了由法團名義發出的付款通知書予委員商討，於 2025 年 9 月 10 日聯合小組會議中，管理處提出法團戶口有恒生銀行、中國銀行及渣打銀行，因中國銀行及渣打銀行戶口較少交易，所以建議兩者選其一，此外；法團戶口的收款方式只有支票或到銀行直接入賬，出席委員同意集資款項存入渣打銀行戶口，但均認為收集款項方式太少實不方便，要求管理處跟進及查詢能否有其他收款方式，於是次管理委員會會議再商討。

跟進 2025 年 9 月 10 日聯合小組會議，管理處匯報有關更換升降機集資安排，由於法團收款方式只有支票或到銀行直接入賬；對業主繳費造成不便，管理處向渣打銀行查詢如以其他銀行轉賬支付，渣打銀行會扣除法團收款之手續費；而管理公司有多項收款方式較為方便業主，因此；管理處提議管理公司代收集資款項，其後再調撥集資專款予法團戶口。李主席提醒在備註欄列出 2025 年 7 月 19 日周年業主大會議決通過共分三期集資工程費用，以

便業主了解工程集資付款期數及安排如期繳付集資費。

另外，管理委員會商討關於整項更換升降機工程計劃完成後「市區重建局」的資助工程費用撥款給屋苑的安排事宜，「市區重建局」將工程費用資助款項給予法團，再安排退款給業主。

本屋苑有 2687 戶，就考慮以上兩項的銀行行政工作安排，李主席因此提議由「佳定物業管理有限公司」發出付款通知書，並將分期集資款項存入「佳定物業管理有限公司-大興花園第二期」，其後以分期撥款方式轉回給法團的銀行戶口。至於在工程完成後，「市區重建局」所批的工程費用資助將會由物業管理公司「佳定物業管理有限公司-大興花園第二期」代理發出支票予相關業主，業主需要到管理處確認簽收以茲證明收取相關工程資助款項。

關於屋苑電梯新及舊保養承辦商交接期間仍需要有升降機保養工作，現時住宅升降機保養承辦商「捷運電梯有限公司」(捷運)之合約期已由 2025 年 9 月 1 日延長合約期至 2025 年 12 月 31 日。捷運(現商場電梯保養商)曾查詢商場的電梯保養服務安排，則有待管理委員會商議。

經各出席委員商議後，由副主席梁先生動議，秘書伍小姐和議，委員一致通過以上事項。

6.2 第 1 座、第 7 座及第 9 座地下牌坊翻新工程事宜

就有關工程，由於 2025 年 7 月 25 日截止回標的招標只有兩間公司回標，各委員認為未能作出合適比較。因此管理處就上述維修工程再次向 15 間承辦商邀請投標；並於 2025 年 9 月 4 日 (星期四)下午 5 時截止回標。

回標分析如下：

投標公司名稱		工程費用 (HK\$)	工作日	過往工作參考
1.	威隆建築工程有限公司	445,687	65天	-油漆翻新工程：牛奶公司購物中心 -外牆工程：德興大廈、禮基大廈
2.	佳達維修服務有限公司	640,000	70天	本苑第8座地下牌坊翻新工程
3.	鴻鈞工程有限公司	623,200 (澄清標書工作範圍後，工程費用調整至683,200元)	50天	沒有提供

4.	新進建築有限公司	650,000	31天	-外牆雲石：君怡酒店 -外牆工程：Parklane Centre、海韻臺、南豐工業城
5.	順景工程有限公司	678,000	124天	-外牆工程：Tung Hei Court、93 Kwai Fuk Road、賞湖居

回覆不回標公司：6. LIXIL Corporation；未有回標公司：7. 廣業聯營有限公司；8. 冠通工程有限公司；9. 益大設計工程有限公司；10. 香柏建築有限公司；11. MR DESIGNFIRM Co. Ltd；12. 信豪（集團）工程有限公司；13. 卓域工程有限公司；14. 立德建築有限公司；15. 宏業建築工程有限公司。

分析結果：

1. 根據上述結果，報價由低至高順序排列，「威隆建築工程有限公司」之報價最低。
2. 聯合小組會議開會前亦未能聯絡「鴻鈞工程有限公司」提供過往工作參考。
3. 「佳達維修服務有限公司」為佳定集團之附屬公司。
4. 9月13日發出信件予投標承辦商，以查詢標書工作範圍後，「鴻鈞工程有限公司」工程費用調整至 HK\$683,200 (增加 HK\$60,000)；其他承辦商維持不變。

於2025年9月10日聯合小組會議中，因最低標「威隆建築工程有限公司」與其他承辦商價格便宜約40%-52%，為免其對工程內容及範圍有誤解，所以管理處於9月13日發出信件予有投標的5間承辦商，澄清標書工作範圍，並在是次會議商議。經各出席委員商議後，因最低標「威隆建築工程有限公司」在是次會議前仍未能回覆按照標書要求提供指定物料問題及詳情，需向相關承辦商查詢後，留待下次聯合小組會議商討。是項工程以屋苑備用基金支付。

6.3 保險索償事宜污水回湧單位: 1)第5座3樓某單位及2)第4座3樓某單位

6.3.1 第5座3樓某單位污水回湧

於2025年4月28日及2025年5月15日出現污水回湧，導致污水浸致全屋。於2025年4月28日有關單位業主向屋苑索償。於2025年8月25日業主電郵本處收到保險公司信件表示不會賠償，要求業主立案法團就其維修及賠償作出回覆。就上述事宜已向屋苑李律師徵詢意見其回覆：相關投訴已交由保險公司跟進，不論法團是否有責任，切勿擅自向相關業主承認責任。另外，管理處應考慮是否就渠道的維修、保養和檢查方面作改善。

6.3.2 第4座3樓某單位污水回湧

於2025年1月10日出現污水回湧，導致污水浸致全屋。於2025年1月10日有關單位業主向屋苑索償。於2025年8月18日業主授權的公證行電郵本處收到保險公司信件表示不會賠償，要求再次審視。

以上兩單事件已交保險部處理，如有進一步消息再向管理委員會匯報。

6.4 調整永隆中學之八達通行政費用事宜

永隆中學老師的車輛出入學校時必須經過屋苑出入車閘，管理處考慮在行政費上多年沒有調整，所以建議每年行政收費由 HK\$60調整至 HK\$120。

於2025年9月10日聯合小組會議中，委員了解事項後建議增加至每年 HK\$200 才合理，並在是次會議商議。(法團委員建議就上述事宜向屋苑李律師徵詢意見)。

在是次會議商議，經各出席委員商議後，由副主席梁先生動議，秘書伍小姐和議，委員一致通過以上事項。

後記：屋苑常年法律顧問李律師查閱屋苑《大廈公契》後，沒有限制，所以管理委員會可決定有關費用調整。

(7) 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(HKD)
1	D-25-002	20/8/2025	消防通風防火閘年檢	集寶	\$8,000
2	E-25-126	15/8/2025	第9座30樓走廊更換橫樑磚及17樓更換地磚工程	銀河	\$28,750
3	E-25-127	15/8/2025	第2座地下大堂更換樂聲3匹分體環保雪種冷氣機工程	獅威	\$20,170
4	E-25-128	15/8/2025	第1座地下對出馬路更換食水及咸水地掣工程	華利	\$68,000
5	E-25-129	16/8/2025	第6座31樓及第7座16樓水錶房更換食水排骨喉工程	大通	\$14,300
6	E-25-130	16/8/2025	T2-3C 主人房窗台外牆維修紙皮石工程	榮基	\$15,290
7	E-25-131	16/8/2025	第2座17樓至18樓水錶房更換食水喉及食水排骨喉工程	怡保	\$16,400
8	E-25-132	25/8/2025	緊急維修商場幼稚園女廁天花4吋污水喉工程	大通	\$7,900

9	E-25-133	28/8/2025	T11-5C & D 外牆維修紙皮石工程	華利	\$21,580
10	E-25-134	28/8/2025	E-25-134 T6-17C 外牆維修紙皮石工程	華利	\$10,430
11	E-25-135	28/8/2025	T3-16D 浴室外牆維修紙皮石工程	華利	\$6,950
12	E-25-136	28/8/2025	T10-6E & 7E 客廳窗台外牆維修紙皮石工程	華利	\$34,430
13	E-25-137	28/8/2025	緊急維修：第 1 座地下電話房內 4 吋食水喉	佳達	\$16,000
14	E-25-138	28/8/2025	緊急維修：第 1 座地下電話房內打鑿工程	佳達	\$10,000
15	E-25-139	1/9/2025	T10-16E 近浴室及客廳睡房、客廳外牆維修紙皮石工程	榮基	\$22,420
16	E-25-140	15/9/2025	維修商場 2 樓更換天花光管工程	佳達	\$16,600
17	E-25-141	19/9/2025	維修商場地庫水泵房更換咸水 3 吋止回閥工程	大通	\$6,900
18	E-25-142	22/9/2025	維修 T1-8F 廁所外牆 4 吋污水喉工程	大通	\$5,900
19	E-25-143	20/9/2025	E-25-143 維修 3 樓多用途活動室天花石矢結構	佳達	\$16,800
20	I-25-013	23/8/2025	更換泳池 2 號循環泵摩打	晶澈	\$10,500
21	K-25-022	11/3/2025	支付保險墊底費(IR132-24 T3 車場某車位天花滴水)	T3 車場某車位	\$7,000
22	K-25-023	15/8/2025	購買垃圾膠袋(2025 年九月份)	雄發	\$8,510
23	K-25-024	15/8/2025	支付保險墊底費(IR040-25 T3 車場車位天花跌灰)	T3 車場某車位	\$4,200
24	K-25-025	15/8/2025	支付保險墊底費(IR036-25 T11 廚房天花滲漏)	T11 某單位	\$5,000
25	K-25-026	15/8/2025	支付保險墊底費(IR012-25 T8 廚房天花滲漏)	T8 某單位	\$5,000
26	K-25-027	19/9/2025	出入閘口票機套件	天耀	\$8,500
27	K-25-028	19/9/2025	租用 20,000 公升水車	嘉環	\$7,800
28	L-25-003	29/9/2025	L-25-003 訂購蚊機 x3 部 (Trade-in 換購)	摩傑圖	\$31,980
				總數	\$435,310

其他追認：

1) 屋苑中秋節晚會事宜：

由於是次活動籌備需時，於 2025 年 9 月 10 日聯合小組會議中，已一致同意由「偉華行」承辦中秋節綜合晚會，費用 HK\$46,590，並在是次會議追認。

因應天氣報告顯示，將有颱風接近本港，為保障各業戶安全，原定於 2025 年 10 月 4 日的【花好月圓迎中秋】綜合晚會活動將延期至 2025 年 10 月 11 日晚上 7 時至 10 時進行；管理處已 2025 年 10 月 3 日張貼延期通告在各座。

2) 屋苑中秋燈飾事宜：

於 2025 年 9 月 10 日聯合小組會議中，已匯報預計中秋燈飾開啟時間由 9 月 29 日(初八)至 10 月 8 日(初十七)，由於颱風影響的關係，有關安排更改為 10 月 2 日 (十一)至 10 月 11 日(二十)，亦可配合舉行中秋節晚會的日子。

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。

(8) 管理處匯報屋苑事務：

(8.1) 屋苑財政狀況

(8.1.1) 每月財務報告：

截至 2025 年 9 月 30 日法團銀行戶口存款之結存：HK\$35,998,665.15，資料詳列如下：-

截至 2025 年 9 月 30 日法團銀行戶口存款之結存						
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	6 個月	2.31%	2026 年 3 月 12 日	HK\$5,018,267.61
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	恒生銀行	#029	6 個月	2.20%	2026 年 3 月 3 日	HK\$880,144.28
7	渣打銀行	4750415	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\$27,379.79
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\$6,449.72
12	渣打銀行		往來戶口			HK\$0.00
13	渣打銀行		儲蓄戶口			HK\$1,801.91
總結存：						HK\$35,998,665.15

*以上資料只供參考

截至 2025 年 9 月 30 日法團銀行戶口之存款結存：HK\$35,998,665.15
截至 2025 年 9 月 30 日管理公司另外持有的屋苑營運金結餘：
HK\$3,845,172.55

匯豐銀行儲蓄戶口：HK\$1,035,079.50

匯豐銀行支票戶口：HK\$2,226,569.90

渣打銀行支票戶口：HK\$583,523.15

合共：HK\$3,845,172.55

*以上結存未扣除未過數支票總額約 HK179,360.00

已記賬應付未付截至 30/9/2025：HK\$ 4,458,990.00

未記賬應付未付：

承辦商	工程/採購內容	工程完成日期	金額 (HK\$)	合計金額 (HK\$)
力霸水泵機械工程有限公司	訂購漂丸	1/5/2025	HK\$1,100	HK\$116,346
	訂購成水止回閥及配件	15/5/2025	HK\$3,946	
	第2座地下水泵房2號及第10座地下水泵房2號更換沖廁水泵工程	18/6/2025	HK\$106,600	
	訂購 avk 4 吋及 3 吋供水閘掣	19/6/2025	HK\$4,700	
榮基(香港)工程有限公司	第4座8樓F單位浴室及隔離睡房窗台面及窗下墜外牆維修紙皮石工程	7/3/2025	HK\$22,730	HK\$65,770
	第8座12樓H單位廚房窗頂外牆維修紙皮石工程	5/4/2025	HK\$6,920	
	第6座12樓F單位廁所外牆維修紙皮石工程	7/4/2025	HK\$3,100	
	第9座29樓H單位客廳窗下墜外牆維修紙皮石工程	8/4/2025	HK\$6,300	
	第10座2樓C單位浴室外牆維修紙皮石工程	14/4/2025	HK\$7,540	
	第1座20樓D單位更換外牆喉碼工程	6/5/2025	HK\$1,000	
	第7座14樓E單位主人房窗下墜外牆維修紙皮石工程	6/6/2025	HK\$7,540	
	第6座1樓F單位浴室窗頂外牆維修紙皮石工程	7/6/2025	HK\$10,640	
華利項目工程有限公司	第2座29樓C單位客廳窗台底外牆維修紙皮石工程	16/4/2025	HK\$6,000	HK\$63,600
	緊急維修第5座F單位廁所外牆污水喉工程	7/5/2025	HK\$27,000	
	緊急維修第5座地下至2樓F單位廁所外牆污水喉工程	21/5/2025	HK\$14,000	
	第5座3樓F單位廁所外牆加裝2吋去水排氣喉工程	28/5/2025	HK\$2,800	
	第5座4樓F單位浴室隔離睡房外牆維修紙皮石工程(後加)	7/6/2025	HK\$13,800	

佳達維修服務有限公司	2023及2024年消防年檢後執修工程	13/2/2025	HK\$325,269	HK\$457,769
	第8座地下拱門翻新工程(後加拱門射燈)	29/4/2025	HK\$8,000	
	緊急維修第9座地下至1樓外牆食水上水喉工程	15/5/2025	HK\$10,000	
	更換第6座天台水泵房1號及2號食水加壓泵工程	16/5/2025	HK\$29,500	
	T4天台更換消防缸入水喉工程	17/5/2025	HK\$3,500	
	第5座地下玻璃門更換地較工程	28/5/2025	HK\$4,800	
	第6座地下玻璃門更換地較工程	28/5/2025	HK\$4,800	
	第9座30樓走廊更換牆身磚工程	10/6/2025	HK\$13,900	
	緊急維修第5座地下後梯3吋污水渠工程	12/6/2025	HK\$4,000	
	緊急維修第5座地下至1樓後梯食水喉工程	12/6/2025	HK\$28,000	
	緊急維修第5座地下水泵房更換食水系統供水閘掣工程	12/6/2025	HK\$12,000	
	第5座更換天台食水缸水銀制工程	25/6/2025	HK\$2,500	
	第10座更換咸水控制箱內零件工程	26/6/2025	HK\$2,500	
	緊急維修第11座升降機房維修電力工程	27/6/2025	HK\$9,000	
百利水電工程	清洗第1座至第11座及商場食水缸工程	25/6/2025	HK\$28,800	HK\$28,800
安興360全方位服務有限公司	訂購文具	18/6/2025	HK\$3,618	HK\$3,618
天耀停車場設備有限公司	季租車場更換八達通讀卡器工程	20/6/2025	HK\$8,500	HK\$8,500
獅威冷氣貿易工程有限公司	第2座大堂冷氣維修工程	16/5/2025	HK\$3,200	HK\$3,200
百花園藝有限公司	斜坡剪草及噴射殺草劑工程	2/7/2025	HK\$22,800	HK\$22,800
清純都市(香港)有限公司	更換濾芯年費	3/5/2025	HK\$1,880	HK\$1,880
敦毅滅蟲服務有限公司	第4座13樓F單位滅蜂巢服務	23/5/2025	HK\$700	HK\$700
羅氏清潔服務有限公司	屋苑公眾位範圍內使用高壓通渠車通渠及吸54個沙井工程	5/6/2025	HK\$30,000	HK\$30,000
創威電子系統有限公司	第10座3號升降機更換訊號線路工程	14/6/2025	HK\$4,990	HK\$14,970
	第6座3號升降機更換訊號線路工程	14/6/2025	HK\$4,990	
	第3座3號升降機更換訊號線路工程	14/6/2025	HK\$4,990	
			總額	HK\$817,953

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 9 月 30 日，收到管理費共有 HK\$3,280,565.56。

截至 2025 年 9 月 30 日止，應收未收管理費共 HK\$587,594.80。

欠管理費單位事宜：

截至 2025 年 7 至 9 月份為止，管理處已於 2025 年 9 月 16 日發出信函予相關業戶，提醒繳清管理費，已有改善。欠繳三個月之單位數量有 22 個，金額共 HK\$62,689.80，欠繳四個月之單位數量有 4 個，金額共 HK\$14,761.00，另有 2 個訴訟延期聆訊的單位金額為(欠 6 個月管理費) HK\$4,796.00 及(欠 14 個月管理費) HK\$12,396.00，總金額合共 HK\$94,642.80。

屋苑 2025 年 7 月份及 8 月份財務報告：

2025 年 7 月份財務報表

盈餘/(赤字)：HK\$261,168.42

基金轉調：(HK\$294,611.70)

累積赤字：(\$16,864,915.39)

2025 年 8 月份財務報表

盈餘/(赤字)：HK\$514,724.38

基金轉調：(HK\$293,566.70)

累積赤字：(\$16,643,757.71)

(8.3) 匯報業戶投訴事項：

序	單位	內容	結果
1.	第 9 座某單位	裝修噪音滋擾及跟進問題	當天為正常的裝修時間，但因黑色暴雨關係，業戶投訴裝修噪音滋擾，亦已向業戶解釋。
2.	第 9 座某單位	地下正門冷滴問題	加設帳篷及加強巡查冷滴與有關政府部門加強聯繫。
3.	第 3 座 16 樓某單位	噪音滋擾	本處已發出通告並溫馨提示有關業戶留意出入鐵閘。

(8.4) 其他跟進事項：

(8.4.1) 有關優化升降機資助計劃進度事宜：

顧問公司 2025 年 9 月初已發出「接納書」予法團簽署，由於管理公司於是次更換升降機工程向「中電」申請綠適樓宇基金作節能改善項目，所以需要等待「中電」發出批准書，法團才能簽署「接納書」，而有關申請「中電」已於 9 月 16 日發出批准。

更換升降機承辦商「好歷」已於 2025 年 10 月初收到顧問公司的「接納書」，現正預備工程合約。

(8.4.2) 屋苑維修項目事宜；

(8.4.2.1) 後梯走火通道門大部份已出現損壞情況，工程部曾作修補，最近有部份在關門時並不理想，管理處建議更換，將安排招標再作商討。

(8.4.2.2) 水泵開掣 - 每逢更換或維修喉管、水泵等，如關上水泵開掣時，大部份舊開掣已出現老化，開關時有爆裂風險，所以管理處亦建議更換。

(8.4.2.3) 承辦商檢查各泵房閘制發現第三座水泵房損壞需更換，其他損壞座數已安排維修(第一座及第七座)，管理處繼續跟進有關需要更換的喉管。

(8.4.3) 事件報告：

序	事項日期	內容	管理處跟進
1.	25/8/2025	救生員跌倒	已通知泳池公司有關事宜及申報保險安排。另外，即場到意外現場並改善現場環境。
2.	10/9/2025	第 11 座某單位被追數淋紅油	有關住戶已報警處理，並協助業戶清理油漆。
3.	29/9/2025	外援保安員扭傷腳踝	已通知外援保安公司有關事宜及申報保險安排。另外，即場到意外現場並改善現場環境。

(8.4.4) 其他項目：

1. 關於屋苑消防系統之維修工程及保養工作，管理處需屋苑法團之授權書向消防署取圖參考之用；小組成員同意以上相關事於 2025 年 9 月 10 日聯合小組會議中，一致同意，並在是次會議商議。

經出席委員商議後，各委員一致同意上述項目。

2. 關於屋苑每座地下大門之門禁系統及閉路電視系統保養服務，現時是分開兩間保養商進行保養工作；為顧及運作順暢的保養及維修安排。於 2025 年 9 月 10 日聯合小組會議中，一致同意把門禁系統及閉路電視系統保養服務合併為一份保養合約以便管理，並在是次會議商議。

經出席委員商議後，各委員一致同意上述項目。

3. 有委員提出商場「惠康超級市場」近日漸增在地下門口落貨停泊多於三十分鐘有阻礙車道交通。管理處已於翌日到「惠康」與負責人溝通並知悉注意，因落貨期間會引起商場行人路及車道交通阻塞問題，基於安全理由管理處已建議對方使用商場卸貨台落貨；以避免阻礙商場行人路及車道運作。
4. 管理處於 2025 年 9 月 15 日收到屋宇署發出通知信，有關勸喻維修多層停車場車位天花事宜，管理處已進行招標，將於 2025 年 10 月 10 日截標。

5. 由於商場 2 樓 AEON 於 2025 年 9 月 30 日結業，所以 2 樓公眾地方沒有空氣調節及通風，引致商場幼稚園家長投訴，「恒隆」同意改善，已安排承辦商視察，並於 2025 年 10 月 6 日提供計劃書予管理處審批。
6. 清潔公司工作匯報：
清潔公司代表鄧先生匯報 2025 年 9 月份工作項目：
- 1) 定期清洗第 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；
 - 3) 定期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。

有委員收到住戶投訴樓層有蟲鼠出沒，並提示清潔部注意樓層垃圾房清潔工作。清潔公司代表鄧先生表示會再到場視察相關情況。

7. 單位滲水問題：
最近幾個月持續颱風襲港，在 2025 年 9 月 23 至 24 日懸掛十號風球影響下，管理處收到住戶通知約共有二十幾個案受颱風影響而導致有滲水入屋的情況，管理處隨即約訪到單位檢查及持續跟進處理有關受颱風影響的大廈外牆維護工程。

下次會議日期：待定。

會議結束時間：晚上九時五十分

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
二零二五年十一月三日

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