

**新屯門中心業主立案法團
第二十一次業主周年大會
會議紀錄**

日期： 2021年4月11日(星期日)

時間： 下午3時正

地點： 新屯門商場 L3 層社區中心

地址： 新界屯門龍門路 55-65 號

出席委員： 主席 – 溫偉強先生 副主席 – 朱鉅唐先生 司庫 – 俞偉華女士
秘書 – 陳林坤先生 委員 – 張瀚文先生 委員 – 葉沛強先生

請假委員： 委員 – 趙可鏗先生 委員 – 張德偉先生

應邀嘉賓： 夏妙婷女士(屯門民政事務處代表)

法律顧問： 徐俊寧律師(禰氏律師行代表)

啟勝管理服務有限公司
(新屯門中心服務處)： 吳耀成先生(物業及設施經理)

記錄： 陳文祈先生(助理物業主任)

會議司儀： 李健勤先生(物業主任)

下列是大會出席記錄(截至下午3時正)

出席業主：400名業主，4,594業權份數(佔全苑總業主人數11.94%)

主席溫偉強先生宣讀出席是次大會的登記及授權之人數，截至下午3時，共有400名業主親身出席或委任代表出席會議，佔全苑總業主人數11.94%，已符合「建築物管理條例」(第344章)列明出席業主人數不少於全苑業主10%之要求，大會正式開始。司儀向在場業戶介紹是次大會的出席嘉賓，包括有屯門民政事務處代表夏妙婷女士及「禰氏律師行」代表徐俊寧律師。

主席溫偉強先生為大會開首致詞：

主席溫偉強先生首先感謝各位業主的支持及信任。在過去一年，本屆管委會接獲不少業戶的寶貴意見，例如：要求外來訪客探熱、平台有小朋友玩滑板、平台增設晾衫架、月租車位輪候等等，法團對於每個業戶的意見都非常關注，管委會與服務處會儘量在各方面取得平衡。至於大維修方面，現階段還未收到「黃蔴」的最後完工紙，屋苑仍持有保固金，稍後會由服務處作詳細報告。

最後，現時本港疫情尚未完結，現再次呼籲大家保持防疫意識，請勿掉以輕心，法團與服務處定必盡最大努力進行各項防疫工作，大家團結一心，共同抗疫。

議程 1: 法團工作報告及財政報告

司儀代為匯報 2019 及 2020 年度工作報告，內容如下：

屋苑供水系統：

為維持食水供應穩定，於 2019 年及 2020 年度已完成更換第 5、6、9、10 座的食水加壓泵。沖廁水方面，各座舊有設計的 1/2 管導槽位於大廈總電掣房之上，存在一定風險，為避免因意外而發生爆水管事故影響電力設施，屋苑由 2016 年開始分階段為各座進行改善工程，工程會將 1/2 管導槽內沖廁水供水系統改移至 1 樓天井位置，避免因水管爆裂或喉管滲漏問題導致供電設備受影響。於 2019 至 2020 年間，已完成最後階段第 1 至 3 座工程，現時第 1 至 10 座的改善工程已竣工。另外，第 1、2、5、6、7、9 座的咸水泵已完成更換，現時本苑各座維持雙泵運行。

空調設備：

為能夠提供一個舒適的環境，於 2019 及 2020 年已更換第 1、2、6、7、9 座、社區中心及 7、8 號升降機大堂共 11 部冷氣機。新機使用環保雪種，減少廢氣排放，耗電量亦比舊式冷氣機較低。

電力系統：

為確保樓宇電力系統正常運作及符合法定規例，服務處於 2019 年年底已安排進行五年一度的固定電力裝置檢查(WR2)，並於 2021 年 1 月中旬完成有關執修工程。

清潔項目：

屋苑防疫措施方面，屋苑現時已增設及加強各項措施，例如為公眾設施噴塗光觸媒消毒塗層、加強空氣調節系統之清洗、檢查及維修保養、增加酒精搓手液於各座大堂供業戶使用、於各座增設自助測量體溫機、於各座沖廁水缸加入漂丸消毒、各座擺放消毒地毯等。

服務處亦訓示所有員工、清潔員工及承判商員工，必需在當值前量報體溫並於工作時戴上口罩。如任何員工感到身體不適，或曾經外遊、或曾與傳染病患者有密切接觸者，必須即時呈報，服務處將要求有關員工即時停工及離開。此外，服務處員工亦會定時進行病毒檢測。

法團及服務處積極監察清潔承辦商「張記」表現，要求清潔承辦商進行多方面的清潔改善工作，例如加密清洗平台及天井次數及加強公眾地方的清潔及消毒服務次數，以 1:99 漂白水清潔消毒升降機按鈕、玻璃門扶手、圍欄扶手等公共設施等。另外，亦要求「張記」加強滅鼠工作，在屋苑周圍擺放老鼠籠、老鼠板、鼠餌捕鼠，漸見成效。

屋苑活動：

屋苑居民聯誼活動方面，2019 年度屋苑舉辦活動眾多，反應相當熱烈，例如舉辦豬年揮春迎新歲、新春行運一天遊、暑假悠遊一天遊、中秋嘉年華及蝠年揮春迎新歲。至於 2020 年度，受疫情影響所有屋苑原定的聯誼活動無奈地被迫取消，期望疫情盡快完結，屋苑可以恢復舉行康樂活動。

議程 1: 法團工作報告及財政報告

大維修執修跟進:

由於工程承辦商「德昌(文記)建築工程有限公司」(“德昌”)仍未跟進部分公眾位置的執修項目，而工程顧問「黃鄭建築師有限公司」(“黃鄭”)仍未有就個別的執修項目釐清責任及發出書面確認以知會法團支付保固金，故本苑現階段仍持有工程保固金約港幣\$670 多萬。

目前在執修項目中最具爭議之項目為:-

- ① 2018 年下旬委託「佳力高」試驗中心經化驗後，發現外牆油漆厚度未能達油廠標準；經化驗後，發現外牆油漆化檢樣本厚度只界乎 100 至 460 μm ，未達油廠「澳嘉塗料有限公司」(“澳嘉”)標準 3,555 μm ；外牆化驗方法為在每座高中低樓層抽取樣本，共抽取 40 個樣本，結果沒有一個達到油廠標準的一半水平，完全不合格，外牆的壽命亦會因此而縮短。
- ② 大部份冷氣機台底部未進行油漆工序；
- ③ 部份外牆顏色不一致問題；
- ④ 清理平台因施工而引致之污漬；
- ⑤ 天井紅筒喉曲位置更換生口配件；
- ⑥ 其他由「黃鄭」發出的「工程執漏指示」內列明但仍未完成之項目。

就上述各項執修項目，「德昌」表示只願意扣減保固金約\$69 萬。由於法團及服務處多年來與「德昌」多次協商後仍未能取得共識，「德昌」表示會按合約程序將個案交予仲裁處理。法團及服務處會繼續密切跟進有關事宜，如有最新消息將會通知各業戶。

財政報告：

經核數師查核有關屋苑帳目後，2018 年度之財務報告詳情如下(有關資料由「鄒曾會計師事務所有限公司」核實及提供)：

	住宅日常 營運盈餘	儲備金盈餘	大型維修基金賬戶
截至 2018 年 12 月 31 日	HK\$713,408 (已核實)	HK\$713,000 (已核實)	HK\$6,719,464 (已核實)

另外，服務處已整理 2019 年度及 2020 年度財務報告(未經會計師核實)，詳情如下:-

	日常營運累積盈餘	儲備金盈餘
截至 2019 年 12 月 31 日	HK\$1,964,963.25	HK\$752,848.44
截至 2020 年 12 月 31 日	HK\$5,017,580.30	HK\$1,172,848.44

議程 2： 議決聘請 2019 及 2020 年度住宅、公共地方及法團賬目核數服務合約

司儀表示根據法例要求，法團需聘用獨立會計師查核屋苑賬目，並於業主大會中議決聘用會計師事務所進行核數服務。服務處早前已就 2019 及 2020 年度住宅、公共地方及法團賬目核數服務合約進行招標，有 3 間會計師事務所提供報價，詳情如下：

會計師事務所	合約總價
鄒曾會計師事務所有限公司 (本苑 2009、2010、2012 至 2018 年年度會計核數師)	HK\$72,800
力恒會計師事務所有限公司	HK\$75,000
黃龍德會計師事務所有限公司	HK\$84,000

經投票後，點票結果如下：

會計師事務所	所得有效之業權份數	所得百分比%
鄒曾會計師事務所有限公司	4,717	98%
力恒會計師事務所有限公司	58	1%
黃龍德會計師事務所有限公司	30	1%

司儀於會上宣佈，根據投票結果通過聘用「鄒曾會計師事務所有限公司」為 2019 年及 2020 年度住宅、公共地方及法團賬目核數服務合約之會計師事務所。

議程 3： 補選委員一名

司儀表示根據法例要求，參選者必須為新屯門中心業主，若單位業主為公司(法人團體)，該公司代表必須提交有公司蓋章及董事簽名之委派書。參選人需要出席業主周年大會，以向出席業主自我介紹。同時，以下人士不得獲委任或當作獲委任為管理委員會委員：

- ① 在獲委任時未獲解除破產的破產人，或曾於過去 5 年內在沒有向債權人全數償還債務的情況下獲解除破產或與其債權人達成《破產條例》(第 6 章)所指的自願安排的人；
- ② 曾於過去 5 年內在香港或其他地方被裁定犯某罪行，並就該罪行被判處為期超過 3 個月而又不得選擇以罰款代替的監禁(不論是否獲得緩刑)的人。

補選委員名單如下：

候選人編號	名稱
1	江月萍女士

司儀表示截至大會召開下午 3 時正，服務處僅接獲 1 名業戶參與第十一管理委員會委員補選，由於大會並無在場人士有意參選，因此上述候選人自動當選。


議程 3： 補選委員一名

司儀宣佈第 11 屆管理委員會委員名單更新如下：

職位	名稱
主席	溫偉強先生
副主席	朱鉅唐先生
秘書	陳林坤先生
司庫	俞偉華女士
委員	張瀚文先生
委員	葉沛強先生
委員	趙可鏗先生
委員	張德偉先生
委員	江月萍女士

是次會議於 2021 年 4 月 11 日約下午 4 時 30 分結束。




新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會
會議主持人 溫偉強先生

