

**新屯門中心業主立案法團
第十九次業主周年大會
會議紀錄**

日期： 2017年11月5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 秘書 – 陳林坤先生 司庫 – 俞偉華女士
委員 – 朱鉅唐先生 委員 – 趙柏鳴先生 委員 – 葉沛強先生
委員 – 岑均弟先生

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)

甘文鋒先生 (屯門富新區區議員)

法律顧問： 梁凱婷律師 (禰氏律師行代表)

啓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： 徐美如小姐 (助理物業主任)

會議司儀： 麥潤玲小姐 (物業助理)

下列是大會出席記錄 (截至開會時)

出席業主： 344 名業主，3,970 業權份數 (佔全苑總業主人數 10.09%)

(截至約下午 3 時)

法團主席溫偉強先生宣讀現場出席是次大會的登記及授權之人數 (截至約下午 3 時) 合共 344 名，佔全苑總業主人數 10.09%，故已符合「建築物管理條例」(第 344 章)，出席業主人數達全苑業主不少於 10%之要求，宣佈新屯門中心業主立案法團第十九次業主周年大會正式開始。司儀邀請在場人士留意張貼於會場各個地方之大會規則，並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、屯門富新區區議員甘文鋒先生及屋苑法律顧問梁凱婷律師。

議程 1: 法團工作報告及財政報告

主席溫偉強先生為大會開首致詞:

首先感謝業主們支持及信任，新一屆管委會每項工作均由集體決定，屋苑各個項目以每兩位委員分小組負責，每位委員均盡心為屋苑服務。電力方面，以安全、環保、節能為先。水務方面，本年度已完成第 8、10 座 1/2 管導槽改善工程，減低水管爆裂的風險；食水泵亦已全面恢復雙泵運行；沖廁水泵方面於本年度已購買 3 台，計劃於明年陸續恢復雙泵運行。清潔方面，每座樓層及平台均會定期清洗。園藝方面繼續完善。服務處每項工作均會定時向管委會匯報。

管委會明年將繼續秉承應使則使、量入為出的原則進行多項改善工作。例如分階段於各座進行 1/2 管導槽改善工程；另外，將會進一步跟進 L4 層天幕及各座綜合大堂天幕滲漏、L4 層平台伸縮縫滲漏等問題；大維修執修事宜，現嘗試透過多種方法解決，若有進一步消息將會盡快向各業主匯報。希望啟勝管理公司繼續全力協助，建設美好和諧屋苑。

大會司儀代為匯報 2016 年度法團工作報告，內容如下：

屋苑改善項目：本苑進行不少改善項目，包括電力系統改善工程、供水系統改善工程、清潔改善及康樂設施改善計劃等，以提升屋苑居住質素。

1. 供水系統改善工程

今年度本苑第 5 及第 8 座已更換食水泵，現時本苑全部座數已恢復雙泵運行，以穩定食水供應。另外，第 6 及第 9 座已更換咸水泵，恢復雙泵運行，並已額外訂購 3 台咸水泵，將會按各座實際水泵狀況而陸續更換，希望可以達致全苑恢復雙泵運行，以穩定咸水供應。此外，已購買一台咸水泵備用，以便於緊急情況時即時更換。除此，第 8 及第 10 座已進行 1/2 管導槽沖廁水供水系統改善工程，1/2 管導槽原設於大廈電錶房之上，為避免因 1/2 槽水管爆裂而影響大廈電力設施及公共天線設施，已將 1/2 管導槽內沖廁水供水系統移至 1 樓天井位置。

2. 電力系統改善工程

選用耗電量較低的新型號水泵及變頻式分體空調，更換新設備後，除改善居民生活外，亦可節省屋苑電費支出及達致環保目的。另外，全苑 30 部升降機均已改設慳電模式，於非繁忙時間減少電力消耗，每年可為屋苑節省開支約 18 萬。於實施各項省電措施後，對比 2015 年及 2016 年，屋苑全年度電費開支總共節省\$615,918；對比 2016 年及 2017 年上年度，屋苑共節省電費支出\$281,116，成效顯著。

3. 清潔改善計劃

管委會要求清潔承辦商「張記」進行了多方面清潔改善工作，如每日清洗平台、清理平台有蓋通道頂、全苑升降機地磚打蠟、清理升降機底垃圾、全苑滅蟲等，並加強監控，現時屋苑衛生情況已有所改善。

4. 康樂設施改善計劃

康樂設施方面，今年度本苑社區中心更換了新按摩椅及跑步機，按摩椅於 2017 年 7 月已投入服務，使用率持續上升，居民反應熱烈。

5. 屋苑活動

本年度屋苑舉辦了多項活動，以加強居民之間的互動與聯繫，例如新年舉辦的「雞年揮春迎新歲」，中秋節舉辦了「中秋嘉年華」，還有參觀益力多廠和滅火輪。另外，本苑 12 月將會舉辦「採摘士多啤梨親子遊」，獲居民踴躍支持。除此，屋苑亦定期舉辦各類型興趣班，如太極班、苗圃種植班及新增的「Keep Fit 減肥班」，未來將會繼續增加不同類型既興趣班，供居民參與。屋苑亦參加了不少社區公益活動，例如「仁濟醫院」、「仁愛堂」及「保良局」籌款活動，與「賽馬會」合作於平台設「高錕腦伴同行流動車」提供健康資訊。此外，本苑亦有同「鄰舍輔導會」合作，不定期為居民提供簡單健康檢查。

6. 環保事項

本苑一直致力推動環保，參與多項回收計劃，包括玻璃樽、充電池、月餅及月餅罐回收等。另於今年初，本苑聯同「綠領行動」舉辦乾淨回收嘉年華，提高居民對乾淨回收的環保訊息。

7. 增值服務

於 6 月上旬，本苑 L4 近升降機大堂附近增設智能櫃，一方面可方便居民領取郵件，另一方面亦可為屋苑增加收入。

秘書陳林坤先生滙報大維修執修進度及屋苑網頁事宜：

大維修執修進度滙報：大型維修工程之保固期於 2015 年屆滿後，至今仍有未完成之執修項目，管委會已多次要求「黃鄺」及「德昌」交代跟進方案。惟一些較具爭議的項目如油漆塗層不均、咸水閘掣難以開關、冷氣機台未完成油漆塗層、紅筒加裝生口等，「黃鄺」及「德昌」仍未能提供可接受的解決方案。由於現時尚有未完成的執修項目，故屋苑仍保留六百多萬元之工程保固金於大型

維修基金帳戶內。管委會已指示服務處繼續跟進有關情況，並按時於會議上再作匯報。服務處曾邀請「黃鄭」及「德昌」派代表出席本苑 2017 年 8 月 16 日及 10 月 19 日之法團會議，「黃鄭」均無暇出席。此外，就部份個別單位仍未繳交大維修工程集資款項事宜，本苑已交由律師跟進追討。

屋苑網頁：為加強管委會、服務處及業主的互動溝通，管委會已於本年初重新建立屋苑網頁<www.stmcentre.com>，設有網頁版及手機版，內容包括屋苑重要通告、法團會議記錄、屋苑財政報告、興趣班資料及與法團聯絡方法等。

委員朱鉅唐先生滙報屋苑財政報告：

財政報告：管委會上任後一直審慎管理屋苑財政，並進行多項措施為屋苑開源節流，如將升降機改設備用模式，一年節省電費支出約 18 萬元。惟因屋苑樓齡已高，不少設備須維修或更換，包括更換 L4 大堂冷氣機、更換損壞之咸水泵及食水泵、雨季後滲水維修等。此外，為穩定屋苑供水穩定，購入食水泵以恢復全苑雙泵運行，及後將會陸續更換損壞之咸水泵。康樂方面，泳池開放 7 至 8 月兩個月共需花費約十萬元。總括上述，本苑 2017 年 1 月至 5 月共錄得約六十萬盈餘，而截至 2017 年 9 月，上半年度屋苑財政狀況達收支平衡，年度盈餘連儲備基金有約三十萬盈餘。現時整個屋苑累積盈餘有約二百多萬，隨着市場通漲，屋苑營運成本亦不斷上升，如服務合約及員工薪酬均會上升，令屋苑財政緊拙。管委會將繼續秉承應使則使、量入為出的原則，在不影響民生設施及服務的情況下，盡力節省屋苑開支。

經核數師查核有關屋苑帳目後，2015 及 2016 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)：

	住宅賬戶管理費滾存盈餘	儲備金盈餘	大型維修基金賬戶
截至 2015 年 12 月 31 日	HK\$2,005,475 (已核實)	HK\$564,400 (已核實)	HK\$6,777,119 (已核實)
截至 2016 年 12 月 31 日	HK\$1,786,294 (已核實)	HK\$498,000 (已核實)	HK\$6,719,464 (已核實)

議程 2： 議決聘請 2017 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，法團管委會須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 2017 年度住宅、公共地方及法團賬目核數服務合約進行公開招標，並於管委會委員見證下開標。最終有 2 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	HK\$20,600-
財智會計師有限公司	HK\$36,000-

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	4,354	99.8%
財智會計師有限公司	10	0.2%

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 2017 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。

點票期間及投票結束後，有業戶提出查詢，詳情如下：

1) 升降機運作事宜

有業戶查詢現時 L1 穿梭升降機深夜運作模式，管委會朱委員表示凌晨 12 時至清晨 6 時會有 2 部升降機暫停運作以節能，其餘 4 部升降機繼續開放予業戶使用。有業戶建議深夜時份應只開放 3 部升降機以節能，管委會朱委員表示會考慮業戶意見及與服務處商討。另外，管委會朱委員表示近來收到業戶就各座升降機改設省電模式的意見，其回應指出管委會一直以所有業戶的利益為依歸，有關升降機省電模式可為屋苑節約能源，每年可節省電費開支約 18 萬元。管委會朱委員續表示，管委會經商討後決定發出問卷諮詢所有業戶的意見，並按業戶主流意見再作考慮。

2) 咸水供應事宜

有業戶就近來咸水供應問題查詢，服務處表示一直緊密跟進事件，由於有關位置涉及政府公眾地方，地底亦藏有電纜及煤氣喉，服務處須向政府部門申請批文方可進行維修工程。服務處表示正積極與「水務署」及其他相關政府部門聯絡及申請工作批文，希望能盡快進行有關工程，服務處每日均有張貼更新通告向居民交代進展。管委會朱委員表示法團與服務處均對事件關注，法團已向「民政處」及富新區區議員甘文鋒先生求助，服務處亦積極跟進事件進展。甘議員表示由於有關工程須獲得「路政署」批文，故已催促「水務署」及「路政署」加快審批，並於 11 月 3 日去信「路政署」要求發出「緊

急掘路許可證」。服務處表示已要求承辦商到場視察及商討一些臨時應變方案，以盡快恢復咸水供應。(後記：有關喉管已於 2017 年 11 月 7 日進行臨時修補工作，並於同日恢復供水。)

是次會議於 2017 年 11 月 5 日約下午 4 時 10 分結束。



新屯門中心業主立案法團
第十屆管理委員會
主席 溫偉強先生