

**新屯門中心業主立案法團
第二十次業主周年大會
會議紀錄**

日期： 2018年12月09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 – 張德偉先生 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 – 趙柏鳴先生

應邀嘉賓： 甘文鋒先生 (屯門富新區區議員)
夏妙婷女士 (屯門民政事務處代表)

法律顧問： 王燦鴻律師 (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： 張麗嬋小姐 (物業助理)

會議司儀： 陳憶輝先生 (物業主任)

下列是大會出席記錄 (截至下午3時正)

出席業主：352名業主，4,230業權份數 (佔全苑總業主人數 10.51%)

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時正合共有352名業主獲授權或親身出席會議，佔全苑總業主人數10.51%，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，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，屯門富新區區議員甘文鋒先生及「禰氏律師行」代表王燦鴻律師。

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，本屆管委會自上任後受到眾多業戶的支持和鼓勵，亦有不少熱心業戶盡心為屋苑出謀獻策，各位業主的寶貴意見，管委會都會細心聆聽和考慮。雖然管委會未必能夠滿足每位業戶心目中的要求，但是管委會會儘量取得平衡，謹此再三多謝各位業戶支持!

管委會一直以改善民生為首要原則，於過去兩年致力改善屋苑供水設施，現在基本上食水及沖廁水均已經恢復雙泵運行。另外，亦已於任內完成第5、6、8、10座1/2槽改善工程，減低因為咸水喉

爆裂而對下層電掣房造成威脅。管委會目標於下年度先完成第 3 座改善工程，然後於兩年內完成餘下的第 1、2 座 1/2 槽改善工程。

屋苑於早年進行外牆大維修工程，然而現時每逢風雨過後，仍會收到不少業戶反映外牆、窗台漏水，於過去兩年，服務處已經跟進了總共約一百多個單位的外牆維修個案。就觀察所得，現時已有不少冷氣機台出現石屎爆裂，甚至有剝落的危險，必須立即維修。隨着屋苑年紀老化，日後的維修支出只會有增無減，管委會定當投放相應資源作跟進，以免各業戶受到漏水影響。

另外，大維修工程並沒有包括 L4 地台、花槽及伸縮縫等防漏維修，亦未有維修 L4 層以下的住宅總食水喉、總咸水喉及總污水喉。隨着屋苑老化，漏水情況越來越多。於過去兩年屋苑亦已投放大量資源維修，避免因為平台漏水影響下層商舖及停車場，以免因滲漏問題而令屋苑被申索及蒙受更大損失。

現時屋苑仍有不少設施需要進行維修工程，需要動用大量資金，再加上年年物價上漲，於去年調整 10% 管理費亦是情非得已，亦只能勉強維持收支平衡。現時屋苑只餘約一百萬結餘，屋苑財政狀況並不健康，管委會會繼續努力，務求維持管理費於合理水平。啓勝管理公司會繼續全力協助，將屋苑管理好，多謝各位。

議程 1: 法團工作報告及財政報告

司儀代為匯報 2018 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，本苑各座食水已恢復雙泵運行，於本年度已更換第 10 座食水泵。而沖廁水方面，本年度屋苑第 5 及第 6 座已進行 1/2 管導槽沖廁水系統改善工程；由於各座電掣房設於 1/2 管導槽之下，若 1/2 槽不幸發生水管爆裂則會影響大廈電力設施及公共天線設施。因此需要進行有關工程把 1/2 管導槽內的減壓系統遷移至 1 樓天井位置，避免水管爆裂或喉管滲漏問題導致供電設備受影響。另外，第 2、3、4、10 座已更換咸水泵，恢復雙泵運行，來年目標保持各座雙泵運行，穩定供水。

空調設備：

為能夠提供一個舒適的環境，社區中心內的多用途活動室現已更換全新變頻式分體冷氣機，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。可節省屋苑電費支出外，亦可為環保出一分力。於過去一年，第 1、10 座升降機大堂已各自更換一部全新變頻式分體冷氣機。

電力系統：

屋苑致力推行省電環保，在選購新設備時會以省電環保為原則，希望更換新設備後，除了改善居民生活外，亦可達到節省屋苑電費支出及環保目的。現時新更換的水泵耗電量較舊式水泵為低，同時供水量與舊有水泵相同。而新更換的冷氣機亦為耗電量較低的變頻式分體冷氣機，冷氣機按空間溫度來調節摩打轉數，避免浪費電力及減少廢氣排放，各冷氣機溫度亦設定為環保署建議的 25 度。另外，本苑 30 部升降機已改為省電模式，於非繁忙時間減少電力消耗，為本苑節省電費支出。參閱 2016 年至 2018 年屋苑電費開支，屋苑於 2016 年 3 月 31 日已完成所有 LED 燈更換工程，電費支出對比 2015 年已大為減低。2017 至 2018 年度，屋苑仍努力在其他各方面節電，總括 2017 年對比 2016 年，電費全年總節省 \$407,682。至於 2018 年，中電於 2018 年 1 月 1

日將電費平均加價 1.9%，同時亦取消發放燃油附加費特別回扣，因此 2018 年截至 10 月電費支出稍微回升，但對比 2016 年上半年度電費仍節省\$206,464，可見省電措施持之有效。

清潔項目：

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。同時亦要求「張記」加強清潔員工的工作安全意識，避免發生工業意外。早前「張記」已增設流動升降台用作上落各座天井之用，工作安全得以提升。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，今年度屋苑舉辦活動比往年更多，例如去年曾舉辦三次屋苑旅行，分別在 2017 年 12 月「採摘士多啤梨親子遊」(粉嶺摘士多啤梨)，2018 年 2 月「新春大佛一天遊」(參拜天壇大佛)，及 2018 年 11 月「西貢玩樂一天遊」(西貢放風箏)，反應熱烈。此外，農曆新年亦舉辦寫揮春活動「狗年揮春迎新歲」，活動有賴法團義工相助，免費為業戶即席揮毫。中秋節舉行「中秋聯歡夜」，法團有幸邀得「謎語大王童三軍先生」義演，於當晚主持燈謎大會，一眾居民樂而忘返。

屋苑活動-活動預告：

早前屋苑已成功向屯門區議會申請活動資助，預算將於 2019 年 2 月舉行「新春行運一天遊」，行程包括 1.參觀粉嶺寶生蜂園、2.參觀粉嶺蓬瀛仙館、3.素宴午餐、4.參觀大埔火車博物館、5.遊覽大埔林村許願樹。預計於 2019 年 1 月接受報名。

屋苑活動：

屋苑定期舉辦各類興趣班，例如各類瑜伽班、跳舞班等等，本年屋苑興趣班數目及類型亦有增無減，例如今年新增修身健體舞，剛剛亦嘗試引入新興運動旋風球，日後將會繼續新增不同類型的興趣班給居民參加。

屋苑環保事項：

屋苑參與各項回收計劃，既可減廢，亦可為環保出一分力，例如玻璃樽回收、充電池回收、舊衣回收、三色環保回收、月餅及月餅罐回收等等。

屋苑服務：

於本年 2 月開始引入擺放「仁愛堂流動中醫車」，現時逢星期五在第 2 座對出噴水池側擺放，中醫車接受使用醫療券。法團目標提供更多元化及價錢相宜的服務予業戶。

財政報告：

經核數師查核有關屋苑帳目後，2016 及 2017 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 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)
截至 2017年12月31日	HK\$1,501,229 (已核實)	HK\$293,000 (已核實)	HK\$6,719,464 (已核實)

秘書陳林坤先生匯報屋苑網頁及大維修執修事宜：

屋苑網頁方面，於去年設立屋苑網站(www.stmcentre.com)，設有手機網頁版，業戶可透過網上平台瀏覽屋苑最新消息及活動，亦可隨時就屋苑發表意見。

大維修執修跟進方面，本苑大維修工程於 2014 年 10 月完成主體工程，保固期於 2015 年 10 月屆滿，惟現時尚有執修項目有待承辦商「德昌」跟進，屋苑仍持有保固金約港幣 600 多萬元。管委會曾與區議員及立法會議員會面並尋求意見，亦已聘請第三方工程顧問作評估並由合資格化驗所抽樣檢驗外牆油漆，化驗結果顯示 41 個樣本油漆厚度均低於油廠標準，但是在工程合約中，列明一切收貨準則以「黃鄺」為準，因此上述化驗結果仍需由「黃鄺」確認。惟「黃鄺」至今仍未有任何回覆，亦未有出席任何會議，管委會及服務處將繼續密切跟進。

議程 2： 議決聘請 2018 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 2018 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(本苑 2009、2010、2012 至 2017 年年度會計核數師)	HK\$34,250-
財智會計師有限公司	HK\$98,000-

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	4,638	99.49%
財智會計師有限公司	24	0.51%

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 2018 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： 選舉新屯門中心業主立案法團第 11 屆管理委員會

議程 3.1: 議決管理委員會委員人數

司儀表示按現時法例要求，建築物數目多於 100 個單位，管委會人數必須不少於 9 人，委員會人數未設置上限，故需在業主大會中投票議決。此外，有關議決管委會人數之得票百分比需佔總投票業權份數 50% 或以上，方可獲得通過，若最高投票之業權份數未能佔總投票業權分數 50% 或以上，有關議程將會進行第二輪投票。

點票結果如下：

管委會人數	所得有效之業權份數	所得百分比(%)
9	4,524	95.18
10	68	1.43
11	20	0.42
12	36	0.76
13	39	0.82
14	0	0
15	10	0.21
16	10	0.21
17	0	0
18	0	0
19	0	0
20	20	0.42
21	0	0
22	0	0
23	0	0
24	0	0
25	13	0.27
26	0	0
27	0	0
28	0	0
29	0	0
30	0	0
31	0	0
32	0	0
33	0	0
34	0	0
35	0	0
36	0	0
37	0	0
38	0	0
39	0	0
40	13	0.27

司儀於會上宣佈，通過第 11 屆管理委員會之委員人數為 9 人，由於有關業權份數已超出總投票業權份數 50%，故無需進行第二輪投票。

議程 3.2: 選舉管理委員會委員

司儀表示按法例規定，以下人士不得獲委任或當作獲委任為管理委員會委員：

1. 未獲解除破產的破產人
2. 曾於過去 5 年內在沒有各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
3. 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

第 11 屆管理委員會候選人共有 9 名，詳情如下：

候選人編號	委員名稱
1	葉沛強
2	溫偉強
3	張德偉
4	趙可鏗
5	朱鉅唐
6	俞偉華
7	陳林坤
8	張瀚文
9	岑均弟

鑒於第 11 屆管理委員會之委員人數為 9 人，亦只有 9 名業戶參選，因此上述 9 名候選人自動當選。

第 11 屆管理委員會當選委員名單如下：

候選人編號	委員名稱
1	葉沛強
2	溫偉強
3	張德偉
4	趙可鏗
5	朱鉅唐
6	俞偉華
7	陳林坤
8	張瀚文
9	岑均弟

議程 3.3: 議決是否設立副主席一職

就第 11 屆管理委員會是否設立副主席一職，經投票後，點票結果如下：

選項	所得有效之業權份數	所得百分比 (%)
贊成	4415	93.68
反對	298	6.32

鑒於“贊成”設立副主席一職之有效業權份數已多於總投票業權份數 50%，司儀宣佈是項議程獲大多數選擇“贊成”而獲得通過。

議程 3.4: 選舉主席一名

司儀表示根據法例規定，業主需藉決議從管理委員會中委任一人為管委會主席，現場有業主提名溫偉強先生擔任主席一職，溫偉強先生接受提名。由於有關職位只有一名委員獲提名，故該名委員自動當選而無需再作投票。司儀宣佈由溫偉強先生當選為第 11 屆管理委員會主席。

議程 3.5: 選舉副主席一名

司儀表示根據議程 3.3，業主需藉決議從管理委員會中委任一人為管委會副主席，現場有業主分別提名趙可鏗先生、陳林坤先生及朱鉅唐先生競選副主席一職。由於趙可鏗先生因有要事請假而未能出席，故大會主持人溫偉強先生即場致電聯絡趙可鏗先生通知有關事宜，惟不果，故未能向趙可鏗先生查詢是否接受提名，因此只能視為提名無效。王燦鴻律師表示上述程序符合法例要求。陳林坤先生則不接受提名。故此有關職位只有朱鉅唐先生為有效的提名，故自動當選而無需再作投票。司儀宣佈由朱鉅唐先生當選為第 11 屆管理委員會副主席。

議程 3.6: 選舉秘書一名

司儀表示根據法例規定，業主需藉決議委任一人為管委會秘書。王燦鴻律師補充，根據法例要求，秘書不必一定是獲委任為管理委員會委員的人。現場有業主提名陳林坤先生擔任秘書一職，陳林坤先生接受提名。由於有關職位只有一名委員獲提名，故該名委員會被視作自動當選而無需再作投票。司儀宣佈由陳林坤先生當選為第 11 屆管理委員會秘書。

議程 3.7 選舉司庫一名

司儀表示根據法例規定，業主需藉決議委任一人為管委會司庫。王燦鴻律師補充，根據法例要求，司庫不必一定是獲委任為管理委員會委員的人。現場有業主提名俞偉華女士擔任司庫一職，俞偉華女士接受提名。由於有關職位只有一名委員獲提名，故該名委員會被視作自動當選而無需再作投票。司儀宣佈由俞偉華女士當選為第 11 屆管理委員會司庫。

司儀宣佈第 11 屆管理委員會成員名單：

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	趙可鏗先生
委員	張德偉先生
委員	葉沛強先生
委員	張瀚文先生
委員	岑均弟先生

是次會議於 2018 年 12 月 9 日約下午 4 時 30 分結束



新屯門中心業主立案法團
第十屆管理委員會
會議主持人 溫偉強先生