

新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會第十一次常務會議
會議紀錄

日期：2021年2月26日(星期五)
會議開始時間：晚上8時30分
會議地點：新屯門中心 L3 自修室
出席委員：溫偉強先生(主席)
朱鉅唐先生(副主席)
陳林坤先生(秘書)
俞偉華女士(司庫)
趙可鏗先生
葉沛強先生
張瀚文先生

請假委員：張德偉先生

物業及設施：吳耀成先生
物業主任：李健勤先生
高級工程服務主任：巫就軍先生
助理物業主任：葉盈穎小姐(記錄人)

旁聽：4D9 業戶

註釋：

- 1) 新屯門中心業主立案法團：(下稱「法團」)
- 2) 新屯門中心管理處：「啟勝管理服務有限公司」(下稱「服務處」)
- 3) 大型維修工程顧問公司：「黃鄺建築師有限公司」(下稱「黃鄺」)
- 4) 大型維修工程承辦商：「德昌(文記)建築工程有限公司」(下稱「德昌」)
- 5) 新屯門中心法律顧問：「禰氏律師行」(下稱「禰氏」)

服務處李健勤先生表示，是次會議中有 1 項議程涉及 9 間承辦商，故向現場各委員查詢是否需申報利益，如有需要可即時填寫利益申報表格交予管委會並於稍後甄選標書時放棄投票。有關議程之承辦商如下:-

- 張記環保有限公司
- 丞美服務有限公司
- 誠信清潔服務公司
- 碧瑤清潔服務有限公司
- 利興環境服務有限公司
- 增力服務有限公司 (新鴻基集團附屬公司)
- 百佳清潔服務有限公司
- 愛迪清潔服務有限公司
- 惠康環境服務有限公司

服務處李健勤先生續稱，由於席上並無委員表示需就上述回標之承辦商申報利益關係，故進入議程 1.1。

議程 1.1 - 議決清潔服務合約 (2021 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日)

服務處李健勤先生表示，合約期為 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，為期一年。服務處於 2021 年 2 月 11 日進行公開招標程序，為提高報價的競爭力，服務處亦額外邀請了 13 間清潔公司報標。截標日為 2021 年 2 月 22 日，當日有 3 位委員出席開標，合共收到 9 間承辦商回標，當中有 1 間承辦商表示因為人手不足故婉拒報價。服務處於 2021 年 2 月 23 日致函 8 間回標之承辦商要求議價，經議價後，有關報價分析如下:-

回標清潔承辦商	每月收費			每月收費 (議價後)			總額		
	(a)	(b)	(a)+(b) =(c)	(d)	(e)	(d)+(e)= (f)	合約總額 (住宅+公眾地方) (f) x 12	議價後 減幅(每月) (c)-(f)	與最低 報價 相差%
	住宅及 住宅公共地方	屋苑公共地方	總額	住宅及 住宅公共地方	屋苑公共地方	總額			
1 張記環保有限公司	HK\$ 335,300	HK\$ 54,700	HK\$ 390,000	HK\$ 335,300	HK\$ 54,700	HK\$ 390,000	HK\$4,680,000	不變	0.00%
2 丞美服務有限公司	HK\$ 362,800	HK\$ 60,200	HK\$ 423,000	HK\$ 359,800	HK\$ 60,200	HK\$ 420,000	HK\$5,040,000	\$3,000	7.69%
3 誠信清潔服務公司	HK\$ 400,000	HK\$ 60,000	HK\$ 460,000	HK\$ 380,000	HK\$ 60,000	HK\$ 440,000	HK\$5,280,000	\$20,000	12.82%
4 碧瑤清潔服務有限公司	HK\$ 423,600	HK\$ 59,200	HK\$ 482,800	HK\$ 415,600	HK\$ 59,200	HK\$ 474,800	HK\$5,697,600	\$8,000	21.74%
5 利興環境服務有限公司	HK\$ 429,550	HK\$ 68,450	HK\$ 498,000	HK\$ 423,550	HK\$ 68,450	HK\$ 492,000	HK\$5,904,000	\$6,000	26.15%
6 增力服務有限公司*	HK\$ 491,901	HK\$ 42,774	HK\$ 534,675	HK\$ 491,901	HK\$ 42,774	HK\$ 534,675	HK\$6,416,100	不變	37.10%
7 百佳清潔服務有限公司	HK\$ 436,000	HK\$ 109,000	HK\$ 545,000	HK\$ 434,000	HK\$ 109,000	HK\$ 543,000	HK\$6,516,000	\$2,000	39.23%
8 愛迪清潔服務有限公司	HK\$ 413,250	HK\$ 156,750	HK\$ 570,000	HK\$ 413,250	HK\$ 156,750	HK\$ 570,000	HK\$6,840,000	不變	46.15%
9 惠康環境服務有限公司	人手不足，拒絕報價								

*註: 增力服務有限公司 (新鴻基集團附屬公司)

服務處李健勤先生表示，標書要求承辦商需提供日更 18 名清潔員工於屋苑服務，包括監督及科文各 1 人、1 至 10 座大樓及住宅外圍的清潔工人人數為 14 人、屋苑公共地方的清潔工人人數為 2 人，而夜更則需提供 13 名清潔員工於屋苑服務；清潔月費已要求承辦商必須符合法例最低工資的要求。現有合約承辦商為「張記環保有限公司」(下稱「張記」)，月費合共為港幣\$390,000 (住宅\$335,718 元及公共地方\$54,282 元)。

服務處邀請了三間回標價較低之清潔服務承辦商於 2021 年 2 月 25 日進行見標，包括「張記」、「丞美服務有限公司」(下稱「丞美」)及「誠信清潔服務公司」(下稱「誠信」)。各清潔公司提供場地改善建議及增值服務，詳情如下：

承辦商	場地改善建議	緊急支援 到場時間	增值服務	預計所需 交接時間
張記環保有限公司	平台清潔會使用全自動洗地車	約 45 分鐘	1.)4 至 11 月額外提供多一次滅鼠服務 (現時每月兩次滅蟲服務) 2.)免費去除網球場不銹鋼圍欄及紙皮石銹漬 3.)4 至 10 月額外提供 1 名職員負責日常消毒工作 4.) 全自動洗地車(駐場)	不適用
丞美服務有限公司	沒有	約 1 至 2 小時	提供住宅升降機內籠一次抗菌塗層(有效 365 天)	14 天
誠信清潔服務公司	平台清潔建議使用硅砂刷配合洗地機	約 1 至 2 小時	沒有提供	14 天

比較各承辦商之回標價，最低報價為「張記」，合約總金額為每月\$390,000，由於屋苑公共地方之合約費用(每月\$54,700)會與商場業主攤分 (住宅佔 75%及商場 25%)，因此住宅每月需支付之實際支出為每月港幣\$376,325。

「張記」為現時屋苑清潔承辦商，在本苑已服務多年，而第二低標「丞美」為現時食物環境衛生署的清潔承辦商、承辦多個政府部門清潔合約，「丞美」亦有公司車隊包括夾車及農夫車，配套比較完善。比較兩者回標價錢後，服務處建議優先考慮「張記」為 2021 至 2022 年度之清潔服務合約承辦商。

副主席朱鉅唐先生查詢「丞美」於其他「啟勝」管理物業之工作表現。服務處吳耀成先生表示表現良好；朱先生同時查詢「丞美」提供之增值服務詳情。服務處李健勤先生表示，「丞美」當日承諾為合約所覆蓋之升降機，即 1 至 10 座(30 部升降機)及 1 至 8 號升降機合共 38 升降機，提供一次有效 365 天的消毒塗噴塗服務。

主席溫偉強先生查詢農夫車用途。服務處葉盈穎小姐表示，由於大垃圾站位於車場 L3 層，由 L4 平台運送往大垃圾房時會途經車路，為保障安全，清潔承辦商會使用農夫車運載 660 垃圾桶往大垃圾房。

副主席朱鉅唐先生查詢近月「張記」是否有人手調動。服務處李健勤先生表示，「張記」新監督於 2021 年 1 月到職，部份外圍清潔員亦有所調動；秘書陳林坤先生查詢新監督工作表現，服務處李健勤先生表示，新監督過往亦曾於本苑擔任科文，對屋苑有認知及表現良好；主席溫偉強先生查詢，「張記」新監督到職後，服務處接獲反映清潔問題次數有否上升，服務處李健勤先生表示，清潔問題反映數字沒有明顯變化。

副主席朱鉅唐先生及秘書陳林坤先生查詢有關木檜石改善建議。服務處葉盈穎小姐表示，「誠信」建議使用硅砂擦配合洗地機清除污槽，見標時未有建議常規清潔次數，而「張記」則建議使用人手操作之全自動洗地機，洗地機將會於合約期內長駐屋苑。

秘書陳林坤先生表示「丞美」之公司架構比其他公司完善，建議可考慮使用「丞美」。副主席朱鉅唐先生表示「張記」人手處理不理想，安排欠妥善；委員張瀚文先生表示如清潔狀況沒有嚴重失誤，可繼續使用「張記」。

服務處李健勤先生表示，服務處會將承辦商於見標時所承諾的增值服務內容附加於合約確認書中，一切將成為合約內的條款。

副主席朱鉅唐先生反映早上樓層清理垃圾時間過早並產生噪音，服務處吳耀成先生表示會作跟進。

秘書陳林坤先生查詢，現時屋苑是否仍存在白鴿滋擾問題，服務處葉盈穎表示，現時間歇性會收到業戶反映天井位置受白鴿糞影響。

各委員議決由最低報價之承辦商「張記環保有限公司」承辦清潔服務合約。(合約期: 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日)

議決「張記環保有限公司」承辦清潔服務合約。 (合約期: 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日)		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、 司庫俞偉華女士、委員趙可鏗先生、 葉沛強先生、張瀚文先生	6 票	通過由最低報價承辦商 「張記」承辦新一期之 清潔服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	副主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「張記」承辦新一期之「清潔服務合約」，合約期由 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，合約總金額為 HK\$4,680,000。

議程 1.2 -討論舉行業主周年大會及補選委員事宜

服務處李健勤先生匯報，第 21 次業主周年大會曾於 2020 年 3 月 1 日召開，惟當日因法定出席人數不足而未能順利召開，其後亦一直受到「2019 冠狀病毒病」疫情影響而順延。鑑於近日本地疫情趨向穩定，服務處建議可考慮於 2021 年 3 月尾或 4 月中再次召開大會。預算會有兩項主要議程：1) 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、2) 補選 1 名委員。服務處李健勤先生表示，按現時政府實施之防疫措施規定，周年業主大會是按法例要求而需要召開之會議，列為有條件限制的豁免限聚群組，例如需要分隔每 20 人為一組，每組分隔適當的距離，以及在場內不能提供飲食。服務處李健勤先生續表示，場地選擇方面可考慮屋苑網球場或社區中心。室外網球場的空氣較為流通，空間亦較大，從防疫角度考慮較為理想，但需要留意當日天氣，而社區中心空間較細但比較舒適。

副主席朱鉅唐先生表示，預計親身出席之業戶未必太多，社區中心的場地空間應足夠應付，再加上考慮天氣因素，認為在社區中心舉行較為理想。假如社區中心不足夠容納現場出席人士，建議可嘗試向鄰近的「新一代幼稚園」商借場地，在需要時使用。此外，建議服務處可加強業主大會之宣傳工作。

主席溫偉強先生建議，服務處可於復活節假期內加強業主大會之宣傳工作，呼籲未能出席之業戶填寫授權書授權其他人士代為出席，並向業戶解釋此舉可使業主大會順利召開，以免浪費屋苑行政成本。

服務處李健勤先生表示，服務處可於大堂電視機內播放宣傳聲帶，以呼籲業戶參予或授權他人出席，備用場地方面可向新一代幼稚園查詢。

各委員議決第 21 次業主周年大會日期及地點

議決第 21 次業主周年大會日期		票數	議決結果
2021 年 3 月 28 日	/	0 票	通過於 2021 年 4 月 11 日舉行第 21 次業主周年大會。
2021 年 4 月 11 日	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、司庫俞偉華女士、委員趙可鏗先生、葉沛強先生、張瀚文先生	6 票	
棄權	副主席朱鉅唐先生	1 票	

議決第 21 次業主周年大會地點		票數	議決結果
網球場	/	0 票	通過於社區中心舉行第 21 次業主周年大會。
社區中心	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、司庫俞偉華女士、委員趙可鏗先生、葉沛強先生、張瀚文先生	6 票	
棄權	副主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過 2021 年 4 月 11 日於社區中心舉行第 21 次業主周年大會。然而疫情反覆，仍需依據實際情況而決定。

議程 2 – 其他事項

議程 2.1 – 第 4 座個別單位洗手間天花出現滲漏事宜

服務處李健勤先生匯報，服務處於 2020 年 11 月份接獲個別單位陳姓業戶（下稱：“陳氏”）反映其單位洗手間天花出現滲水，並有石矢剝落及鋼筋銹蝕情況出現，初步懷疑為上層單位（下稱：“上層”）滲漏引致。服務處一直聯絡有關上層業戶，要求盡快檢查維修，惟上層業戶至今仍未有積極跟進。據知上層單位大部份時間閒置，業主很少返回單位，現時上層業戶已關閉單位食水及咸水掣。由於上述個案對陳氏持續造成影響，故陳氏特此出席是次會議向法團尋求協助。

服務處李健勤先生續匯報，上述個案於 2021 年 1 月先後由屋宇署、水務署及食環署跟進。屋宇署經觀察後指浴室天花位置結構並無即時危險，而追查滲水源頭會轉交食環署跟進。水務署則指滲漏情況未達浪費食水標準，亦表示會把個案轉交食環署調查滲水源頭。食環署於 2021 年 1 月下旬曾到訪上層單位進行色水測試，當日發現陳氏單位天花出現水珠，濕度超標（約為 73.5 度至 93.6 度之間），於 2021 年 2 月下旬到陳氏單位覆檢濕度仍為超標，惟上層漏水的確實源頭仍有待驗證。

服務處李健勤先生續匯報，由於上述個案涉及樓層鋼筋受損，屬屋苑公用部份，故此服務處曾向屋苑法律顧問「禰氏」索取法律意見。「禰氏」指按《建築物管理條例》（第 344 章）第 34H 條，業主／佔用人是有責任為其具有獨有管有權的物業設施作修葺，而《大廈公契附表 3 第 5 段》指出任何業主...不得作出或促使、准許、容許他人作出任何行為或事情，以致可能對發展項目...的其他業主及佔用人造成滋擾、煩擾或損害。因此，陳氏及法團均有權就滲漏事宜而引致之損失（如：天花、鋼筋損壞）向上層業戶索償。此外，按《建築物管理條例》（第 344 章）第 40 條，法團是有權在給予單位業主合理通知後，在任何合理時間內進入單位，藉以視察、修理、保養或翻新屋苑公用部份或其單位內的任何其他財物而其狀況已對公用部份或其他業主造成不利影響。因此，建議法團及服務處現階段可要求上層單位配合滲漏測試工作，如上層業戶仍未有合作，則考慮從法律途徑跟進。

業戶陳氏表示，於 2020 年 11 月份發現廁所天花出現石矢剝落，原本打算自行維修天花，惟裝修工人於施工時發現天花持續滴水，因此無法處理。現時雖然已轉介政府部門跟進，但是對方仍不合作，曾 3 次失約供食環署進入檢查，同時亦拒絕服務處到單位視察。考慮到現時鋼筋已有銹蝕及懷疑鋼筋有斷裂情況，希望法團能提供協助要求上層單位業戶妥善維修單位設施。

服務處李健勤先生表示，服務處在 2021 年 2 月上旬已向上層單位發出警告信，於日前亦已由「禰氏」向上層發出律師警告信，現有待上層單位回覆。

委員張瀚文先生查詢服務處曾否進入上層單位視察。服務處李健勤先生表示，曾經有一次大堂當值的保安員留意到上層業戶返回單位，服務處職員即時造訪，當日目測沒有嚴重水浸跡象。及後該上層業戶表示已關閉單位食水及沖廁水掣，拒絕服務處進入單位跟進，經電話聯絡亦只是偶爾接聽。

副主席朱鉅唐先生建議，業戶可循多個渠道要求上層單位業主盡快維修，如天花結構涉及危險則可聯絡服務處先安排維修，一切維修費用法團將保留向上層單位追討的權利，會繼續諮詢「禰氏」意見再作跟進。

議程 2.2 – 滙報大型維修執修事宜

服務處李健勤先生滙報，就「德昌」要求就大維修執修爭議展開仲裁一事，本苑法律顧問「禰氏」於 2021 年 2 月初曾向「香港國際仲裁中心」查詢，「香港國際仲裁中心」亦就此致函予「德昌」，並要求「德昌」需於 2021 年 2 月 11 日前回覆，副本同時抄送予服務處，信函內容主要是要求「德昌」提供「仲裁申請文件」及就選擇仲裁員的資歷要求提供意見。截至是次會議前，服務處仍未接獲「德昌」有關回覆。而「禰氏」已通知「香港國際仲裁中心」，屋苑一方就仲裁員的資歷方面要求必需具備測量師的經驗及資格。

議程 2.3 – 滙報大維修集資欠款事宜

服務處李健勤先生滙報，現時屋苑只剩餘第 8 座某低層單位仍未支付大維修集資款項，有關個案的「凍結銀行戶口」聆訊早前因受疫情影響，故延期至 2021 年 4 月 13 日召開聆訊。

議程 2.4 – 其他屋苑事務

委員葉沛強先生建議於每座大堂張貼商場停車場月租車位最新之輪候編號。服務處李健勤先生表示會跟進。

委員葉沛強先生表示過往 L4 平台植物會有簡介牌，但現時發現已遺失。服務處李健勤先生表示因在轉換時花後需要更換簡介牌，會安排重新整理。

副主席朱鉅唐先生查詢第 2、3 座天井冷氣機台及第 7、8 座天幕防水維修進度。服務處巫就軍先生表示將於 3 月份施工，預算 4 月上旬完成。

會議於 2021 年 2 月 26 日晚上約 10 時 05 分結束。



新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會
主席溫偉強先生

