

新屯門中心業主立案法團  
第 10 屆管理委員會第 3 次常務會議  
會議紀錄

日期：2016 年 12 月 12 日 (星期一)  
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)  
陳林坤先生 (秘書)  
俞偉華女士 (司庫)  
趙可鏗先生  
葉沛強先生  
張德偉先生  
朱鉅唐先生  
岑均弟先生  
趙柏鳴先生

物業及設施經理：吳耀成先生  
物業主任：陳憶輝先生  
高級工程服務主任：巫就軍先生  
助理物業主任：李健勤先生(記錄人)  
助理物業主任：唐耀東先生(記錄人)  
物業助理：麥潤玲小姐(記錄人)  
「張記環保有限公司」：梁家駟先生

旁聽：8A21、10B28、7B21、10A6、4G6、9A34、4C10、4F2、7F2、3D44、9G28

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：「啓勝管理服務有限公司」(下稱「服務處」)
- 3) 黃鄺建築師有限公司(下稱「黃鄺」)
- 4) 德昌(文記)建築工程有限公司(下稱「德昌」)

主席溫偉強先生表示由於「張記環保有限公司」代表梁家駟先生抽空出席是次會議，為免耽誤梁先生的節省時間，建議先討論議程 1.3 「2017 年至 2018 年新屯門中心清潔服務合約」。

**議程 1.3—議決清潔服務合約 (合約期：2017 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日)**

服務處唐耀東先生匯報，本苑 2016 至 2017 年度之清潔服務合約將於 2017 年 3 月 31 日屆滿，現時有關合約由「張記環保有限公司」(下稱「張記」)以總金額 HK\$3,822,000 承辦。服務處就上述合約於 2016 年 11 月 9 日作公開招標，並於 2016 年 11 月 24 日截止回標及即時由秘書陳林坤先生、司庫俞偉華女士及委員岑均弟先生進行開標。其後，服務處於 11

月 30 日向回標的承辦商去信要求議價，再於 12 月 7 日截止回標及再由上述 3 名委員進行開標，最終共收到 5 間清潔承辦商回標。

委員朱鉅唐先生早前曾細閱本苑清潔服務合約，發現「張記」未有按照服務合約之要求進行清潔工作。根據合約內容其中一項，清潔承辦商須每星期清洗平台一次，惟據服務處提供之記錄，「張記」在過去 11 個月平均每月只進行一次清洗平台工作。「張記」區域經理梁家駱先生表示，因以往平台之供水喉曾停用，故難以利用高壓水槍清洗平台。委員朱鉅唐先生表示，服務處於 2016 年初已完成平台供水喉恢復供水工程，故「張記」不能以平台供水喉未能供水作辯護理由。秘書陳林坤先生查詢「張記」未有履行合約期間，服務處有否存檔記錄。服務處唐耀東先生表示，就「張記」工作表現未如理想時，服務處亦曾去信「張記」作出反映。「張記」駐場主管張國雄先生表示，就於 12 月 7 日與法團秘書陳林坤先生、司庫俞偉華女士及委員岑均弟先生在本苑巡察後，已即時安排在 12 月 8 日開始加強清潔，如在平台、往 L4 升降機大堂之樓梯及第 1 至 4 座的後門(近晾曬區位置)以高壓水槍進行清洗，希望迅速作出改善。此外，就當日法團委員之要求，經與服務處磋商後，已制訂一個以平均每 15 天的循環工作模式清洗整個平台所有位置，使屋苑清潔環境有所改善。主席溫偉強先生表示，近期接獲不少業戶反映表示「張記」清潔質素出現每況愈下情況，早前亦發現清潔工人未有處理裝修工程產生之灰塵。

委員朱鉅唐先生表示，由於現時清潔服務合約未能完全反映清潔承辦商之工作，故要求服務處就 2017 至 2018 年之清潔服務合約作出修訂，並交由法團審議後再次重新公開招標。而上述 5 間已回標之清潔承辦商可重新投標而無需繳付行政費。就是次議決清潔服務合約之議題提出擱置，待下次常務會議再作商討。

各委員議決是否擱置議決清潔服務合約。

議決是否擱置議決清潔服務合約：		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、委員趙柏鳴先生、趙可鏗先生、葉沛強先生、張德偉先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	9 票	贊成擱置議決清潔服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過擱置議決清潔服務合約，待下次常務會議再作商討。由於將會再次進行公開招標程序，故是次會議記錄將不列出回標詳情。

### 議程 1.1－議決 2017 年度屋苑財政預算案

服務處陳憶輝先生匯報，早前已草擬 2017 年度屋苑財政預算草案，預計來年屋苑收入約為 \$2,760 萬元，而住宅部分年度支出約為 \$2,860 萬元，故單一年度收支將有約 \$100 萬元赤字；此外，預計 2016 年年尾屋苑盈餘約剩下 \$135 萬元，故預計 2017 年年尾累積盈餘約為 \$27 萬元(未經核數師核實)。另外，預計 2016 年 12 月 31 日的屋苑儲備基金約剩下 \$57 萬元盈餘，而預計來年儲備基金帳戶將有 \$42 萬元收入，故預計儲備基金帳戶將有約 \$99 萬元累積盈餘。由於來年將進行第 8 座及第 10 座管導槽改善工程，而費用將由儲備基金帳戶中支取，初步估計工程費用約 \$76 萬元，故在扣除有關工程費用後，2017 年儲備基金約剩餘 \$21 萬元。綜合而言，經計算屋苑儲備基金及 2017 年年度屋苑收支後，估計 2017 年年尾屋苑累積盈餘約剩下 \$48 萬 5 千元。由於是次預算草案是基於來年度將不會增加管理費之情況下草擬，故有

關預算草案亦較為保守。

委員趙可鏗先生查詢，有關更換 7 及 8 號升降機 L1 大堂內之管導槽防煙門之工程費用。服務處巫就軍先生表示，該不銹鋼防煙門之更換工程費用約為\$2 萬 2 千元。委員趙可鏗先生續稱，該防煙門並無損壞，只是較為殘舊，而門後亦只是一些喉管，為何仍要更換不銹鋼門。服務處巫就軍先生表示，7 及 8 號升降機 L1 大堂天花設有分體式冷氣機，而服務處早前接獲業戶反映該升降機大堂經常出現異味，經檢查後，發現異味來源是由於分體式冷氣機之雪種喉管與房內出現溫度差異，造成大量冷凝水並滲入木門，導致該木門出現霉菌及發出異味，故服務處將該木門更換為不銹鋼門，是次工程除了更換不銹鋼防煙門外，亦額外於分體式冷氣機下方加裝簷縫，以避免冷凝水積聚。

委員趙可鏗先生建議可於木門進行翻新及塗上防銹油漆。因木門及不銹鋼門的價格差異較大，而訂購不銹鋼門需時，故查詢此工程的訂購時間。服務處巫就軍先生回覆該不銹鋼門訂貨期約一個月。由於服務處接獲業戶投訴升降機大堂經常發出異味，而服務處曾在該處放置抽風機及香薰機，惟未有太大改善，故安排更換該管導槽木門，以解決異味問題。主席溫偉強先生表示 7 及 8 號升降機 L1 大堂非日曬雨淋之位置，並不需要使用不銹鋼門，更換原有之木門便可，而現時更換之不銹鋼門較為昂貴，對屋苑開支造成負擔。服務處陳憶輝先生補充，由於該升降機大堂與管導槽內存在溫度差異，以致冷凝水滲入原有之木門內，造成衛生問題，部分居民曾向服務處反映有關問題，故有必要更換為不銹鋼門。

委員張德偉先生查詢，為何該位置之冷氣機會有滴水情況。服務處巫就軍先生表示，由於該冷氣機之雪種喉管在天花及門後位置，該位置並無通風設施，因出現溫差而導致雪種喉管有冷凝水出現，故此有滴水情況。委員張德偉先生建議可於雪種喉管下方安裝接水盆，再接駁喉管將水排走，以避免長期滴水情況。服務處巫就軍先生續稱，因該雪種喉管沿著牆身滲漏，難以安裝接水盆，現時已另外在門上安裝簷篷。委員趙可鏗先生表示，因現時屋苑財政狀況緊拙，故日後若有一些不牽涉即時安全及民生的工程，可先與管委會商討。服務處陳憶輝先生表示，預算草案內的部分工程支出只是初步估算，是否需進行有關工程仍需按實際情況而作出安排，日後會先向管委會匯報。

委員張德偉先生建議日後若有木門出現損耗情況，可先行研究是否可自行在木門上自行加裝金屬蓋頂作臨時保護，延長使用週期以代替更換工程。服務處陳憶輝先生表示同意並會再作安排。

委員趙柏鳴先生查詢現時「啓勝」強積金的供款制度。服務處陳憶輝先生表示，現時「啓勝」的供款制度為僱主及僱員各佔 5%。委員趙柏鳴先生續問，「啓勝」有否設立僱主及僱員的供款上限，例如港幣\$1,500。服務處吳耀成先生表示，現時「啓勝」強積金的供款上限是根據勞工法例的指引，至於是否港幣\$1,500 則需翻查後再作回覆。

委員趙柏鳴先生查詢，有關預算草案內「薪金與津貼」的「津貼」包括什麼項目，日後可否將津貼列為獨立項目。服務處陳憶輝先生表示，津貼包括醫療福利、保安員勤工獎等項目。委員趙柏鳴先生續問，預算草案內的公共地方「同期共同費用分攤」，以商場為例，遊戲車的電費支出會否計算在內。服務處李健勤先生表示，有關商場電力的一切獨立開支由「港鐵」

自行承擔，住宅部分未有分攤有關開支。

委員趙可鏗先生查詢，有關後備發電機之保養費用是否只包括住宅部分。服務處巫就軍先生表示，現時的後備發電機之保養只包括住宅部分。

委員趙可鏗先生查詢，住宅公眾地方照明系統節能工程之合約是否包括照明系統的消耗品。服務處巫就軍先生表示，合約期內如發現有消耗品需進行更換，承辦商有責任免費提供。

委員趙可鏗先生查詢，屋苑在節日前會訂購多少年花作節日佈置。服務處麥潤玲小姐表示，每逢節日佈置，包括農曆新年及聖誕，服務處均需要 120 盆年花作佈置，當中有 50 盆年花由園藝保養商贈送，故服務處須另外訂購 70 盆年花。委員趙可鏗先生建議若來年園藝由現時的保養商「盈春」承辦，可要求「盈春」將部分贈送的羅漢松植物改為由年花代替，以減少屋苑節日開支。服務處麥潤玲小姐表示會再與承辦商商討細節。

委員趙可鏗先生查詢，游泳池內之池水會隔多久進行注水。服務處巫就軍先生表示每年會在開放游泳池前進行一次注水。

服務處李健勤先生匯報，社區中心內其中一部跑步機已損壞，早前已由原廠保養商進行檢查工作，由於有部分零件已無生產，故未能進行維修工作。服務處曾向原廠保養商索取同類型的跑步機報價，獲口頭回覆約港幣\$3 萬至\$4 萬元，現正要求原廠保養商提供報價單，以便日後再作商討。

委員趙可鏗先生表示，市面上應有一些較為便宜的跑步機，其功能會較為簡單，價格約為港幣\$8 千至\$9 千元。服務處李健勤先生表示，會再物色一些較為便宜的跑步機，屆時再供管委會參閱。委員朱鉅唐先生建議可先參考健身室之使用量，屆時再作進一步決定。服務處李健勤先生表示會於稍後提供有關數據。

委員趙可鏗先生建議，現時屋苑公眾地方安裝之香精機數量可減少，因每座大堂之公眾地方經常有居民進去，經常開門以致氣味難以持久，其作用不大。服務處陳憶輝先生表示，有關香精機服務是以合約形式由承辦商承辦，全年合約費用約港幣\$6 千多元，可先向承辦商商討有關細節。

服務處陳憶輝先生補充，2017 年之主要支出為水泵及渠務，由於屋苑財政緊拙，服務處會按照實際情況作出相關安排，例如以購買備用水泵作緊急更換工程，以代替更換所有水泵；而一些非有急切性的工程亦有機會暫緩，視乎屋苑財政狀況再作決定。

各委員議決 2017 年度屋苑財政預算案。

議決 2017 年度屋苑財政預算案		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、張德偉先生、朱鉅唐先生、及趙柏鳴先生及岑均弟先生。	9 票	通過 2017 年度屋苑財政預算案。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，一致通過 2017 年度屋苑財政預算案。

### 議程 1.2—議決園藝服務合約(2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日)

服務處陳憶輝先生匯報，本苑之園藝服務合約將於 2016 年 12 月 31 日屆滿，是次招標合約為期兩年，於 2018 年 12 月 31 日屆滿，服務處就上述合約於 2016 年 11 月 9 日作公開招標，並於 2016 年 11 月 23 日已截止回標，最終共有 3 間園藝承辦商回標，而當中只有兩間園藝承辦商作出報價，最低投標者為「盈春園藝」，即現時園藝合約承辦商。經服務處分析後詳情如下：

回標園藝承辦商	園藝保養服務合約收費							與最低報價相差%	有否實地視察
	每月收費			全期收費					
	住宅公共地方	屋苑公共地方	總額	住宅公共地方	屋苑公共地方	總額			
1 盈春園藝	35,000	\$3,600	\$38,600	\$840,000	\$86,400	\$926,000	0%	現時承辦商	
2 灌樺園藝工程有限公司	\$60,800	\$15,200	\$76,000	\$1,459,200	\$364,800	\$1,824,000	96.89%	有	
3 植美園藝有限公司	未能提供報價								否

### 回標承辦商背景資料分析表

回標園藝承辦商	園藝保養現有物業數目	園藝保養物業	免費增值服務	
			項目	預計市價
1 盈春園藝	28	龍門居(3,800units), 海翠花園(1,400units), 兆禧苑(2,800units), 山景邨(6,300units)等	1.聖誕節提供 50 盆 9"紅色聖誕花 2.農曆新年提供 50 盆 9"黃色菊花 3.提供 10 棵羅漢松種植於合適花槽	1. \$90×50 盆×2 年 = \$9,000 2. \$88×50 盆×2 年 = \$8,800 3. \$1,500 x10 棵 = \$15,000
2 灌樺園藝工程有限公司	2	駿景園(2,504units), 香港中文大學	增加碎葉機	\$9,600
3 植美園藝有限公司		未有提供		未有提供

秘書陳林坤先生查詢何時會與園藝承辦商簽妥新合約。服務處陳憶輝先生表示現有園藝合約將於 2016 年 12 月 31 日屆滿，「法團」需於合約屆滿前與園藝承辦商簽訂合約，待「法團」議決後，服務處將會以書面形式通知有關承辦商。

委員張德偉先生查詢舊合約與新合約之間會否存在空檔期。服務處陳憶輝先生表示現有的園藝合約仍未屆滿，新合約將於現有合約到期前簽妥，故不會存在空檔期。

委員朱鉅唐先生表示現時園藝保養質素未如理想，要求相約現有園藝承辦商會面檢討合約內容。服務處陳憶輝先生表示會再作安排。委員趙柏鳴先生查詢現時的園藝承辦商「盈春園藝」於本苑的服務時間。服務處陳憶輝先生表示「盈春園藝」由 2008 年開始承辦本苑園藝保養，於本苑已有 8 年服務經驗。委員趙柏鳴先生續稱雖然「盈春園藝」於本苑有 8 年服務經驗，惟服務水平每況愈下。服務處陳憶輝先生表示可相約「盈春園藝」之管理層與「法團」會面檢討。委員趙柏鳴先生查詢園藝承辦商的人手安排。服務處陳憶輝先生表示按照合約要求駐苑之園藝員工共有兩名。

委員趙可鏗先生表示於視察園藝花槽時，發現有部分植物未有名稱標示牌，要求園藝承辦商再作跟進，讓居民了解本苑所種植之植物種類及名稱。委員朱鉅唐先生要求先與園藝承辦商商議「法團」對保養之意見，使園藝承辦商了解「法團」之要求，才簽訂園藝服務合約。

各委員議決是否接納少於 5 間園藝承辦商報價。

議決是否接納不足 5 份報價：		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、張德偉先生、趙柏鳴先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	9 票	接納少於 5 份報價。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過接納少於 5 間園藝承辦商報價。

各委員議決 2017 年度新屯門中心園藝服務合約(由 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日)。

議決新屯門中心園藝服務合約由「盈春園藝」承辦： 合約期：2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 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、張德偉先生、朱鉅唐先生及趙柏鳴先生。	8 票	通過由「盈春園藝」承辦 2017 年度新屯門中心園藝服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	岑均弟先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「盈春園藝」承辦新屯門中心園藝服務合約，合約期由 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，總金額為 HK\$926,400。

#### **議程 1.4—議決設立法團網頁事宜**

秘書陳林坤先生匯報於上次常務會議期間，有居民於會議上建議建設更多渠道以便居民查看屋苑資訊，故建議利用各座大堂的電視屏幕播放各類型的屋苑資訊及設立「法團」網頁，以便瀏覽。由於現時屋苑通告只張貼於各座大堂，居民未必有足夠時間了解通告內容，若「法團」設立網頁後，居民可安坐家中查看，惟當中涉及行政問題，如網頁寄存位置及網頁內容等。秘書陳林坤先生建議由其統籌設立「法團」網頁一事，待了解更多設立網頁的資料後，於下次會議時再作討論。

各委員議決由秘書陳林坤先生負責設立「法團」網頁事宜：

議決由秘書陳林坤先生負責設立「法團」網頁事宜：		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、張德偉先生、 趙柏鳴先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	9 票	通過由秘書陳林坤先生負責設立「法團」網頁事宜。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過由秘書陳林坤先生負責設立「法團」網頁事宜。

#### **議程 1.5 - 討論大型維修工程欠款單位跟進事宜**

服務處陳憶輝先生表示現有仍有 7 個單位欠繳大型維修工程費用，當中有 3 個單位之欠款因超出港幣 5 萬元，故服務處早前已入稟「區域法院」並獲判勝訴，而其餘 4 個單位之欠款少於港幣 5 萬元，服務處早前已代表「法團」入稟「小額錢債審裁署」，並已獲得勝訴。上屆「法團」曾於會議上議決通過向法庭申請「押記令」及「拍賣令」以追討有關欠款，並由「馮霄、馮國基律師行」代為處理，惟現時屋苑財政緊絀，而向法庭申請入稟追討欠款之費用昂貴，每宗申請約需港幣 4 萬元，當中並未計算每宗案件之法庭費用及各項雜費，故服務處建議「法團」逐步處理欠款單位。服務處亦已向「馮霄、馮國基律師行」查詢現時入稟案件的跟進情況，而「馮霄、馮國基律師行」將於下星期內回覆。委員趙柏鳴先生查詢服務處是否曾向有關欠款單位了解欠繳原因或與有關業戶溝通。服務處陳憶輝先生表示服務處由於案件已進入法律程序，故不便與有關業戶聯絡，且法庭曾向有關欠款單位發出「法庭判令」，而「馮霄、馮國基律師行」亦曾向有關欠款單位發出催繳信。服務處於大型維修工程初期曾向有關欠款單位發出欠款通知信及張貼通告提示業戶繳交大型維修工程費用，惟有關欠款單位並沒有任何回覆。

委員葉沛強先生查詢有關欠款單位的業主有否曾出庭應訊。服務處陳憶輝先生表示服務處入稟「小額錢債審裁署」及「區域法院」時，有關欠款單位的業戶均沒有出庭應訊。委員葉沛強先生續稱有關業戶會否未有接獲法庭通知以致沒有出庭應訊，服務處陳憶輝先生回覆若法庭未能成功向業戶發出法庭傳票，法庭會派出執達利到有關單位派發，故相信法庭已作出適當通知。主席溫偉強先生查詢所有欠款單位有否曾與服務處聯絡。服務處陳憶輝先生表示欠款單位從未與服務處聯絡，而部分欠款單位仍有繳付管理費，惟仍欠繳大型維修工程費用。

委員朱鉅唐先生建議律師先行處理其中一宗欠款，並張貼相關欠款單位的結果通知各業戶。委員趙柏鳴先生同意先行處理其中一宗欠款，並通知各業戶有關欠款拍賣單位事宜，

使業戶了解「法團」已按照法律程序向欠繳大型維修工程費用單位追討，以清晰各業戶的責任。服務處陳憶輝先生表示會跟進有關事宜，並於稍後張貼通告向業戶匯報現時之跟進情況。根據律師意見及過往經驗，欠款單位於法庭頒判「拍賣令」後，多數會繳付欠款。

### **議程 1.6 討論大型維修工程經理人酬金事宜**

服務處陳憶輝先生表示，根據現時「建築物管理條例」及大型維修工程合約內容，並沒有提及經理人酬金事宜，而根據大廈公契，若公眾地方需進行維修工程，服務處有權收取經理人酬金。而就本苑大型維修工程一事，「啓勝管理服務有限公司」將不會收取經理人酬金。委員葉沛強先生表示有業戶質疑於大型維修工程期間，「啓勝管理服務有限公司」曾就此收取大型維修工程經理人酬金，要求服務處提供有關資料。服務處李健勤先生表示，每年屋苑核數報告當中清楚列明各項支出，而報告中並沒有任何涉及大型維修工程經理人酬金的金額。

司庫俞偉華女士查詢現時屋苑有部分工程是由大型維修工程後而衍生，若屋苑需於公眾地方進行維修工程，「啓勝管理服務有限公司」是否會收取經理人酬金。服務處陳憶輝先生表示，若屋苑的公眾地方進行維修工程並涉及屋苑支出，「啓勝管理服務有限公司」將會按訂收取經理人酬金。司庫俞偉華女士表示，若因大型維修工程後而衍生的維修工程，經理人酬金應由「德昌」負責，不應由計入屋苑支出之內。

第 4 座低層 G 單位業戶表示現時平台的夾隴維修工程「啓勝管理服務有限公司」應負責部分的工程費用，於大型維修工程初期，由於平台結構未能承受過重的重量，部分業戶曾阻止重量工程車駛進平台，服務處亦未有阻止，導致現時平台的夾隴位置出現大量裂縫，並引致平台夾隴出現滲漏情況，而現時平台維修夾隴之工程費用理應由「德昌」負責。

第 7 座低層 F 單位業戶表示，服務處方碧琪小姐曾表示維修平台之伸縮蓬及更換地磚應由工程測量師鑑定，惟現時服務處已維修部分平台伸縮蓬。服務處陳憶輝先生表示，由於部分伸縮蓬位置出現滲漏情況，導致停車場或商場出現滲漏，而滲漏問題或會衍生申索問題，故服務處已分階段進行平台之伸縮蓬維修工程。

第 7 座低層 F 單位業戶表示，服務處曾表示若因大型維修工程期間，重量車輛駛進平台而導致平台伸縮蓬或地磚出現破損，維修費用將由「德昌」負責，而現時維修平台伸縮蓬之工程費用亦不應計入屋苑開支之內。有關業戶續稱，為何繳付最後一期大型維修工程費用予「德昌」。服務處陳憶輝先生表示，繳付最後一期大型維修工程費用予「德昌」是管委會於法團會議中決定。就第 7 座業戶之查問，服務處陳憶輝先生表示會作跟進，整合有關資料。若日後需向「德昌」進行申索維修平台伸縮蓬之費用，可於稍後商議。

主席溫偉強先生表示，平台噴水池側之伸縮蓬工程已進行約三個多月，查詢何時才能完工。服務處巫就軍先生表示，有關工程需時約二十個工作天，由於早前天氣不穩定及於試水後發現仍有滲漏情況，故需再次維修部分位置；現階段仍在檢查滲漏的位置，待確定無再滲漏後，會於稍後鋪設雲石椅，預計 2016 年 12 月 16 日前可完成有關工程。

秘書陳林坤先生表示早前重型工程車輛駛進平台，有機會造成平台夾隴及地磚受損，現時已進行維修工程，法團可否向「德昌」進行申索。服務處陳憶輝先生表示若要向「德昌」

進行申索，先要介定責任的問題，明確地提交實質的理據指出是由「德昌」工程引致。秘書陳林坤先生續稱於大型維修工程期間，「德昌」之重量車輛多次駛入平台，有明確的證據顯示是由「德昌」引致平台夾隴及地磚受損，要求服務處提交有關工程期間之照片以作證明，並於文件內列明如何辦理申索之程序及所需文件。服務處陳憶輝先生表示會翻查有關資料。主席溫偉強先生表示服務處應有相關記錄，要求服務處跟進及提交有關照片供「法團」參考。服務處巫就軍先生表示平台底部為乾濕沙，結構上能承受重量工程車輛的重量，惟平台地磚或伸縮蓬有機會否受影響，有待進一步證明。秘書陳林坤先生查詢平台結構會否有潛在風險。服務處巫就軍先生續稱平台結構能承受一定的重量，惟平台的地磚未必能承受相同的重量，以致地磚受損。秘書陳林坤先生表示平台有一定的可承受重量，惟是次大型維修工程的工程車輛是一般不會於平台上出現，故平台應不能承受工程車輛的重量，導致現時平台出現滲漏情況。

## **議程 2—其他事項**

### **2.1 討論上屆管委利用屋苑資金非因公務晚宴一事 (刻意隱藏支出);**

服務處陳憶輝先生匯報，一名資深服務處職員於早前離任，第 9 屆（上屆）管理委員會委員為表示對該職員表示謝意，故要求服務處安排晚宴以歡送及感謝過往其對本苑的用心服務。

有在場人士指出，上屆管理委員會(即第九屆)，使用業主晚宴名義聚餐，出席者當中，除「啓勝」職員外，還有委員、非委員，及部份委員家屬。此晚宴並沒有發出通告通知所有新屯門中心業主，由上屆管委張偉球電郵批准，「啓勝」將晚宴帳單\$5,600 列入屋苑支出，「啓勝」另外收取 3%經理人酬金費用，而「啓勝」以管理費用記帳。上屆管委張偉球等如此使用屋苑資金，實屬不當，服務處必須作出檢討。主席溫偉強先生表示，就上屆管委挪用屋苑資金舉行非因公務晚宴一事，雖然上述一事乃當屆委員提出，惟「啓勝」有責任提醒有關委員此建議絕非恰當。

秘書陳林坤先生查詢法團委員可否挪用屋苑資金以支付非屋苑事務的晚宴，並要求服務處把上述費用歸納於管理費用支出中的「管理處費用」賬目一欄作解釋。服務處李健勤先生表示，服務處每月須根據屋苑的各項支出合理地投放在「每月管理費用支出」的不同賬目內，惟「每月管理費用支出」中並未有賬目列明歸納應酬費用，故服務處將有關費用歸納於「管理處費用」一欄。

委員朱鉅唐先生查詢當日晚宴上的出席人士資料。服務處陳憶輝先生表示，除了服務處職員外，當屆法團委員、部份委員家屬及數名非委員人士均有出席。就上述事件，委員朱鉅唐先生要求服務處必須記錄於是次會議記錄中。

### **2.2 就業戶佔用公用地方入稟「小額錢債審裁處」事宜**

服務處李健勤先生匯報，就早前第九屆管理委員會因有業戶佔用 L4 公眾地方而入稟「小額錢債審裁處」追討場地費用一事，現屆管委會諮詢「禰氏律師行」法律意見後認為理據不足，已於 2016 年 10 月 20 日法團常務會議中議決中止有關申索，服務處現已處理有關手續，並於 2016 年 11 月 8 日接獲「小額錢債審裁處」發出中止申索命令。其後，於 2016 年 11 月 28 日再次接獲「小額錢債審裁處」通知，指「法團」須於 2017 年 2 月 23 日派出代表到「小額錢債審裁處」與被告人跟進有關訟費事宜，服務處會再作跟進。

### **2.3 法團銀行戶口轉名手續事宜**

服務處李健勤先生匯報，服務處於 2016 年 12 月 7 日，聯同主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、司庫俞偉華女士及委員岑均弟先生到銀行辦理有關手續。在早前被銀行凍結的銀行戶口，銀行須向本苑收取 HK\$1,000 才可消除凍結程序，而整個手續需時約 3 星期，其後，法團便可到銀行翻查過往的銀行戶口賬目記錄，如：月結單。

### **2.4 節能措施事宜**

服務處李健勤先生匯報，就 2016 年 11 月 18 日的常務會議中，委員趙可鏗先生建議取消屋苑內升降機「備用模式」運作以節省能源事宜，服務處已要求升降機保養承辦商「迅達」於 11 月 25 日分別在第 5 座及第 8 座率先試行停用「備用模式」，在測試一個月後，服務處會把有關電力消耗記錄再作對比，待下次常務會議再作匯報。

### **2.5 於 L4 大堂白色通告板內設置「新屯門中心業主聯誼會」通訊渠道事宜**

服務處李健勤先生匯報，就法團於 2016 年 11 月 18 日的常務會議中，通過在 L4 大堂白色通告板內設置「新屯門中心業主聯誼會」通訊渠道一事，服務處已於 11 月 29 日在上述位置設立。

### **2.6 第 8 座及第 10 座 1/2 槽改善工程事宜**

委員朱鉅唐先生查詢第 8 座及第 10 座 1/2 槽改善工程的招標程序。服務處巫就軍先生表示現時已把標書提交予「啓勝」總公司作審批，預計於 1 月上旬便可進行公開招標工作，有關標書可交予「法團」審閱。委員朱鉅唐先生及趙柏鳴先生均表示由於第 8、10 座 1/2 槽內各組件已相當陳舊，時有出現滲漏，對鄰近的電掣房造成潛在威脅，而維修情況相當迫切，故要求服務處須儘快安排進行有關工程。

### **2.7 大型維修工程事宜**

服務處陳憶輝先生匯報，早前「啓勝」、「黃蔴」、「德昌」及法團進行一次特別會議，就大型維修工程後的執修項目作商討，並要求「德昌」於 2016 年 12 月 9 日前提提交有關執修報告，「德昌」已把報告交予「黃蔴」作審批，並建議各方再派代表一同巡視各公眾地方以釐清責任誰屬，惟至今仍未獲「黃蔴」回覆。此外，「禰氏律師行」就法團欲透過法律途徑向「德昌」提出申索事宜已作口頭回覆，「禰氏」表示法團必須考慮有關申索將涉及龐大的訴訟費用，以及由第三方提供判斷工程缺漏的專業行政費用。就上述事宜，服務處會盡快要求「禰氏律師行」提供書面回覆以供法團再作商討。

### **2.8 各座大堂平面電視機作商業用途廣播事宜**

秘書陳林坤先生建議現時擺放於各座大堂的平面電視機，提供商業的資訊播放以增加屋苑收入。服務處陳憶輝先生表示，就秘書陳林坤先生建議，法團可就播放形式設立框架，如先考慮視訊支援制式只能播放 MP4 制式及每日/月的播放時間長短及次數，在制訂框架後再向有關商戶洽談細則。

### **2.9 修訂服務合約條文事宜**

委員朱鉅唐先生表示，就早前向服務處索取本苑各服務合約並審閱後，發現合約條文內對承

辦商的罰則並不足夠，另發現部份條文卻略為嚴苛，擔心接獲標書的承辦商因而不願作出回標，或以頗高的價錢作回標，故要求服務處經理吳耀成先生就有關合約再作修訂，其後交由法團審視後才作公開招標。服務處會繼續跟進有關事宜。

#### **2.10 修訂單位室內裝修工程指引事宜**

清潔承辦商「張記」反映，表示很多單位於裝修工程期間未有妥善作出保護，導致不少塵埃於施工期間佈滿樓層走廊。委員朱鉅唐先生表示，服務處須根據裝修工作指引提示各裝修工程承辦商，以免因工程產生的塵埃使清潔承辦商工作量增加，影響其他日常清潔工作。

#### **2.11 屋苑各項支出明細表**

委員朱鉅唐先生表示，早前已接獲服務處提交近期的屋苑各項支出明細表，現要求服務處盡快提交 2016 年 1 月至 6 月的支出明細表供法團審閱。服務處會繼續跟進有關事宜。

#### **2.12 第 4 座煤氣喉管出現老化情況**

服務處巫就軍先生表示，早前接獲委員朱鉅唐先生通知，於第 4 座 F 及 G 單位的平台夾隴位置發現有煤氣喉管出現老化情況。經與煤氣公司磋商後，將安排煤氣公司於 12 月下旬到有關位置更換煤氣喉管。

#### **2.13 農曆新年期間擺設年花事宜**

服務處陳憶輝先生表示，根據現時園藝服務合約，「盈春」需向本苑提供部份放置於各座大堂的菊花，惟「盈春」提供的數量有限，故服務處需另行訂購。而放置於 L4 大堂的桃花亦需另行訂購，以往年訂購之費用估算，該桃花約所需 HK\$9,000。秘書陳林坤先生表示為增添農曆新年氣氛，認為有關費用不能節省。委員朱鉅唐先生表示，待法團商討後再作決定是否訂購桃花。

#### **2.14 小童於平台使用滑板車、單車及進行球類活動事宜**

司庫俞偉華女士表示，屋苑老人家向她反映，每日黃昏時段均有很多小童於平台使用滑板車、單車及進行球類活動，他們驚被撞倒而害怕，且對途經業戶構成危險。由於平台已張貼有關告示嚴禁上述活動，要求服務處加強監控。服務處會繼續跟進有關事宜。

是次會議於 2016 年 12 月 12 日晚上 10 時 30 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