

新屯門中心業主立案法團
第 10 屆管理委員會第 4 次常務會議
會議紀錄

日 期： 2017 年 2 月 23 日 (星期四)

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

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)

旁聽： 4G6、4H11、6A24

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) 黃鄭建築師有限公司(下稱「黃鄭」)
- 4) 德昌(文記)建築工程有限公司(下稱「德昌」)

議程 1.1—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。服務處就法團於 2016 年 12 月 12 日的第 3 次常務會議中，要求修訂服務合約內容後，於 2017 年 1 月 17 日再次進行公開招標，並於 2 月 8 日截標及在 3 名委員見證下即日進行開標。服務處陳憶輝先生補充，法團建議把現時服務合約要求的清潔工總人人數由 19 人下調至 18 人(扣減工人數字來自住宅及住宅公共地方)，而部份清洗公共地方的次數亦作調整，以符合實際所需及降低合約的支出。此外，「張記」於 2 月 21 日的見標會議中已表示，是次回標之總額已把政府於 2017 年 5 月 1 日最低工資水平調升至每小時 \$34.5- 的成本計算在內，

故有關合約已符合法例要求。經過服務處去信各承辦商要求議價後，分析詳情如下：

| 回標清潔承辦商 | 每月收費(議價後) | | | 合約總額 | 議價後減幅(每月) | 與最低報價相差% |
|-------------|-------------------|------------|-----------|-------------|-----------|----------|
| | 住宅及 住宅公共地方 | 屋苑 公共地方 | 總額 | | | |
| 張記環保有限公司 | \$271,259 | \$47,576 | \$318,835 | \$3,826,020 | \$0 | 0% |
| 栢麗服務有限公司 | \$301,620 | \$53,380 | \$355,000 | \$4,260,000 | 減\$3,000 | +11.34% |
| 誠信清潔服務公司 | \$343,325 | \$50,675 | \$394,000 | \$4,728,000 | 減\$3,951 | +23.57% |
| 利興環境服務有限公司 | \$342,000 | \$54,000 | \$396,000 | \$4,752,000 | \$0 | +24.20% |
| 百佳清潔服務有限公司 | \$347,800 | \$62,200 | \$410,000 | \$4,920,000 | 減\$4,000 | +28.59% |
| 碧瑤清潔服務有限公司 | \$329,600 | \$82,400 | \$412,000 | \$4,944,000 | \$0 | +29.22% |
| 丞美服務有限公司 | \$423,550 | \$54,950 | \$478,500 | \$5,742,000 | 未有回覆 | +50.78% |
| 雅潔清潔工程有限公司 | 未有提供報價 (來函表示未能報價) | | | | / | / |
| 天美高清潔服務有限公司 | 未有提供報價 | | | | / | / |

主席溫偉強先生查詢「張記」近期的清潔改善情況及整個屋苑的大規模清洗程序安排。服務處唐耀東先生表示，就早前有委員表示「張記」未有履行合約要求，出現清洗公共地方次數不足情況，尤其是平台地面需加強清潔，服務處於早前與「張記」管理層會面，並制訂把平台劃分成 10 個區域，在服務處職員的監督下，「張記」於每逢星期一至五(公眾假期除外)會於平台進行清洗，兩星期便可完成清洗整個平台，而一個月便可清洗兩次以達至服務合約要求。此外，「張記」已表示當收到服務處的 2017 年度承辦清潔服務合約確認信後，會安排於 3 月下旬前進行大規模清洗。委員朱鉅唐先生要求服務處於確認信內文加設條款，要求「張記」承辦 2017 年度清潔服務合約前，必須履行整個屋苑的大規模清洗工作，否則新合約便不能生效，以免「張記」未有遵照於 2 月 21 日的見標會議中的口頭承諾。服務處吳耀成先生表示，服務處於確認信內文中，除了可加設「張記」如未有遵照有關承諾便須承擔服務處另聘承辦商處理的費用外，亦可列明於限期內未能完成承諾便可終止服務合約條款。

另一方面，委員朱鉅唐先生在部份清潔工人的上班記錄中，發現有個別清潔工人在合約要求的下班時間後的數小時才下班，懷疑有清潔工人於工作時間範圍內離開屋苑，到數小時後才返回本苑『打卡』。主席溫偉強先生表示如有清潔工人離開屋苑範圍內工作，必須先向服務處匯報。委員朱鉅唐先生亦建議如有清潔工人在未有事先通知服務處及合理解釋的情況下，超出指定時間仍未『打卡』，服務處可收起有關工人的工卡，並視為缺勤情況處理。有委員明白清潔承辦商在清潔工作進行期間，難以即時停止工作到保安室下班『打卡』，故經與各委員商議下，現訂寬限時間為 30 分鐘，並再作觀察。

各委員議決是否由投標金額最低的清潔承辦商「張記」承辦 2017 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日清潔服務合約。

| 議決「張記」承辦 2017 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日清潔服務合約： | | | 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「張記」承辦 2017 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日清潔服務合約。 |
| 反對 | / | | 0 票 | |
| 棄權 | / | | 0 票 | |

經各委員議決後，通過由「張記」承辦新屯門中心清潔服務合約，合約期由 2017 年 4 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日，總金額為 HK\$3,826,020。

議程 1.2—議決水泵保養服務合約(合約期：2017 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日)

服務處巫就軍先生匯報，本苑之水泵保養服務合約將於 2017 年 3 月 31 日屆滿，現時有關合約由「泰星工程服務有限公司」(下稱「泰星」)以每月 HK\$18,900 承辦。服務處就上述合約於 2017 年 1 月 17 日作公開招標，並於 2017 年 2 月 8 日已截止回標，最終共有 3 間水泵保養商回標。經服務處分析後詳情如下：

| | | | |
|----------------------------|-------------|------------|--------------|
| 承辦商 | 漢永工程 | 泰星工程服務有限公司 | 明耀工程(香港)有限公司 |
| 承辦商牌照 | 電力承辦商 | 消防、電力承辦商 | 電力承辦商 |
| 同類型保養經驗 | 不適用 | 新屯門中心 | 不適用 |
| 緊急電召服務(每次) | 辦公時間 | \$1,200 | \$1,300 |
| | 非辦公時間 | \$1,500 | \$1,600 |
| | 公眾假期 | \$2,000 | \$1,800 |
| 提供免費電召服務次數 (非辦公時間及公眾假期) | 每月 5 次 | 每月 3 次 | 每月 5 次 |
| 議價前 | 月費 | \$21,000 | \$30,000 |
| | 合約總額(24 個月) | \$504,000 | \$720,000 |
| 議價後 | 月費 | \$20,833 | \$30,000 |
| | 合約總額(24 個月) | \$500,000 | \$720,000 |
| | 與最低報價相差% | +0.2% | +44.2% |

服務處巫就軍先生補充，有關保養服務合約之工作內容，包括：

- 1) 每三個月清洗第 1 至 10 座所有食水缸(包括每座 19 及 32 樓食水中途缸)；
- 2) 每六個月清洗第 1 至 10 座所有沖廁水缸；
- 3) 每月提供兩次例行檢查服務 (包括：檢查各座食水上水泵、沖廁水上水泵、天台食水加壓泵、控制水缸內水量的『豬膽』、電子顯示屏及、食水中途缸、食水與沖廁水減壓掣及無限次於辦公時間內提供電召到場服務)，並於事後提供報告記錄。

在合約費用方面，原於第一次回標的結果，「漢永工程」較「泰星」低，惟經過服務處於早前向各承辦商提出議價要求後，「泰星」之總合約費用反較「漢永工程」低 HK\$800。鑑於「泰星」為現時水泵保養商，而保養效果亦為尚可，故建議「泰星」繼續承辦上述為期兩年的服務合約。

委員朱鉅唐先生查詢服務處監察水泵保養承辦商的工作狀況，及早前第2座沖廁水系統出現故障之原因。服務處巫就軍先生表示，承辦商無論是到本苑進行例行檢查或進行維修工程，服務處均會安排工程部職員到場監察，此外，如在檢查過程中發現供水系統出現異常情況，監察職員均會要求承辦商即時拍照存檔，並儘快把相關記錄交予工程部以作跟進。至於早前於第2座出現故障的咸水供應系統，原因是停止供水後，重新啓動時有污物引進供水系統以致不能正常運作，而並非保養商於檢查出現不足所致。委員趙柏鳴先生查詢承辦商會否定時為較易出現銹蝕的水泵面層進行油漆翻新工程。服務處巫就軍先生表示，根據合約內容，承辦商須每年一次為可接觸的喉管進行油漆翻新，惟水泵摩打、塑膠配件及避震鼓等設施會因油漆翻新而加速老化故不會進行油漆翻新工作。委員葉沛強先生反映很多業戶在停止沖廁水供應後，單位浴室內的沖廁水水箱組件均有出現砂石淤塞情況，查詢上述情況能否避免。服務處巫就軍先生表示，由水務署提供沖廁水予本苑的沖廁水供水系統，會先經過兩台『Y隔』才把沖廁水透過水泵引進天台沖廁水缸，而從天台沖廁水缸送往各單位的沖廁水亦需再經過另一台『Y隔』過濾，故如有業戶反映沖廁水中存在不少砂石，服務處只能安排訂購新的『Y隔』配件以作過濾。此外，現時服務合約要求承辦商須每六個月清洗第1至10座所有沖廁水缸及『Y隔』，而服務處得悉有業戶之沖廁水供應經常受砂石影響，工部部職員已不定時額外自行清洗『Y隔』，因此，每年每台『Y隔』平均清洗次數約有三次。

委員朱鉅唐先生查詢「漢永工程」的保養經驗及「泰星」的公司背景。服務處巫就軍先生表示，「漢永工程」現時承辦多個屋苑的水泵保養服務，惟未有為本苑提供有關服務。另外，「泰星」由2013年4月1日開始，於本苑提供水泵保養服務，而「泰星」亦非「新鴻基」旗下之水泵保養承辦商。

主席溫偉強先生對於現時水泵保養商「泰星」未能安排人手於農曆新年前為第2座更換沖廁水上水泵，以及在較早前錯誤提供報價表示不滿。

各委員議決是否接納少於5間水泵保養承辦商報價。

| 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間水泵保養承辦商報價。

各委員議決新屯門中心水泵保養服務合約(由2017年4月1日至2019年3月31日)。

| 議決新屯門中心水泵保養服務合約由 「漢永工程」承辦： 合約期：2017年4月1日至2019年3月31日 | | 票數 | 議決結果 |
|---|--|----|---------------------------------|
| 贊成 | 主席溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員趙可鏗先生、葉沛強先生、張德偉先生及岑均弟先生。 | 6票 | 通過由「漢永工程」承辦2017年度新屯門中心水泵保養服務合約。 |

經各委員議決後，通過由「漢永工程」承辦新屯門中心水泵保養服務合約，合約期由2017年4月1日至2019年3月31日，共24個月，總金額為HK\$500,000。

議程 1.3—議決住宅後備發電機保養合約 (合約期：2017 年 4 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日)

服務處巫就軍先生匯報，本苑之住宅後備發電機保養合約將於 2017 年 3 月 31 日屆滿，現時有關合約由「好景能源有限公司」以每月 HK\$2,250 承辦。服務處就上述合約於 2016 年 10 月 24 日作招標，並於 2016 年 10 月 28 日已截止回標，最終共有 4 間後備發電機保養商回標。經服務處分析後詳情如下：

| 承辦商 | 百利水電工程 | 安樂機電設備工程有限公司 | 好景能源有限公司 | 保高電機工程有限公司 |
|-----------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| 同類型保養經驗 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 第 1 年保養費用 | \$18,000 | \$28,080 | \$28,800 | \$30,000 |
| 第 2 年保養費用 | \$18,000 | \$28,080 | \$30,600 | \$30,000 |
| 提供消防證書 | 每年免費一次 | 每年免費一次 | 每年免費一次 | 每年免費一次 |
| 議價前 | 平均月費 合約總額(24 個月) | \$1,500 \$36,000 | \$2,340 \$56,160 | \$2,475 \$59,400 |
| 議價後 | 平均月費 合約總額(24 個月) 與最低報價相差% | \$1,450 \$34,800 0% | 因報價未有投進 標箱而無效 +61.38% | \$2,475 \$59,400 +70.69% |
| | | | | +72.41% |

服務處巫就軍先生補充，有關保養服務合約之工作內容，包括：

- 1) 每月提供 3 台發電機灌注發電機電池水一次；
- 2) 每月進行 3 台發電機運作測試；
- 3) 每月提供 3 台發電機檢查報告，並記錄發電機頻率、電壓、柴油量、水溫、油壓及轉速等數據。

委員趙柏鳴先生查詢有否曾經出現發電機電池損壞記錄。服務處巫就軍先生表示，平均每 3 年便需更換一次電池。

各委員議決是否接納少於 5 間後備發電機保養承辦商報價。

| 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 間後備發電機保養承辦商報價。

各委員議決新屯門中心後備發電機保養服務合約(由 2017 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日)。

| 議決新屯門中心後備發電機保養服務合約由 「百利水電工程」承辦： 合約期：2017 年 4 月 1 日至 2019 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「百利水電工程」承辦 2017 年度 新屯門中心 後備發電機 保養服務合約。 |
| 反對 | / | 0 票 | |
| 棄權 | | 0 票 | |

經各委員議決後，通過由「百利水電工程」承辦新屯門中心後備發電機保養服務合約，合約期由 2017 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日，共 24 個月，總金額為 HK\$34,800。

議程 1.4—議決第 8、10 座管導槽沖廁水系統改善工程

服務處巫就軍先生匯報，本苑現時各座之管道槽沖廁水減壓掣系統已出現老化情況，而第 8 座及第 10 座之 1/2 槽沖廁水減壓掣系統之老化情況比較嚴重，故須儘快安排改善工程。服務處就上述工程於 2017 年 1 月 17 日作公開招標，並於 2017 年 2 月 8 日已截止回標，最終共有 4 間工程承辦商回標。經服務處分析後詳情如下：

| | | | | | |
|---------|----------|----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| 承辦商 | | 泰星工程 服務有限公司 | 全達建築 有限公司 | 永利工程(國際) 有限公司 | 億源工程(國際) 服務有限公司 |
| 承辦商牌照 | | 消防/ 電力承辦商 | 一般建築承辦商 / 電業承辦商 | 小型工程 / 電業承辦商 | 不適用 |
| 同類型工程經驗 | | 不適用 | 有 | 有 | 有 |
| 工期 | | 50 天 | 50 天 | 50 天 | 50 天 |
| 減壓方式 | | 按標書要求 為比例式 | 按標書要求 為比例式 | 按標書要求 為比例式 | 按標書要求 為比例式 |
| 議價前 | 總額 | \$313,800 | \$656,000 | \$668,000 | \$795,000 |
| 議價後 | 總額 | \$657,000 | \$625,000 | 未有回覆 | 未有回覆 |
| | 與最低報價相差% | +5.1% | 0% | +6.9% | +27% |

服務處巫就軍先生補充，有關工程之工作內容，包括：

- 1) 更換第 8 座 1/2 槽沖廁水減壓掣系統(1-26 樓)；
- 2) 更換第 10 座 1/2 槽沖廁水減壓掣系統(1-26 樓)；
- 3) 向水務處申請更換第 8 座及 10 座減壓掣位置入則費用

由於現時各座 1 至 26 樓的沖廁水減壓掣系統設置於 1/2 槽，除了難以檢查維修，若出現故障而導致沖廁水湧出亦對大廈設施(如鄰近的大廈電掣房)構成危機，因此，服務處在是項工程中，建議把有關減壓掣地點由 1/2 槽改至該座天井。另一方面，「泰星」於首次回標時提交錯誤報價，故在議價後向服務處表示須大幅上調有關工程費用。

各委員議決是否接納少於 5 間工程承辦商報價。

| 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 間工程承辦商報價。

各委員議決第 8、10 座管導槽沖廁水系統改善工程。

| 議決第 8、10 座管道槽沖廁水系統改善工程由「全達建築有限公司」承辦： | | | 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「全達建築」承辦第 8、10 座管導槽沖廁水系統改善工程。 | |
| 反對 | / | 0 票 | | |
| 棄權 | / | 0 票 | | |

經各委員議決後，通過由「全達建築」承辦 8、10 座管導槽沖廁水系統改善工程，總金額為 HK\$625,000。

議程 1.5 – 議決第 5、8 座食水上水泵工程

服務處巫就軍先生匯報，現時第 5 座及第 8 座的食水供應系統均以 1 台水泵運作，為免上述水泵出現故障而令業戶無法使用食水，服務處建議安排為第 5、8 座的已損壞食水泵進行更換，減低業主戶無法用水之風險。服務處就上述工程於 2017 年 1 月 17 日作公開招標，並於 2017 年 2 月 8 日已截止回標，最終共有 5 間水泵保養商回標。經服務處分析後詳情如下：

| 承辦商 | 漢永工程 | 明耀工程 | 全達建築有限公司 | 永利工程 | 力士泵廠有限公司 |
|---------------|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|
| 承辦商牌照 | 電業承辦商 | 電業承辦商 | GBC / 電業承辦商 | 小型工程 / 電業承辦商 | 電業承辦商 |
| 工程經驗 | 有 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 施工期 | 25 天 | 25 天 | 25 天 | 25 天 | 25 天 |
| 水泵類型 | EMC Bombas VXM45-7 / FR | 「高福牌」 CR45-7 | 「高福牌」 CR45-7 | 「高福牌」 CR45-7 | Franklin Electric 45VR07 |
| 產地 | 西班牙 | 丹麥 | 丹麥 | 丹麥 | 意大利 |
| 保固期 | 3 年 | 1 年 | 1 年 | 1 年 | 1 年 |
| 總額(議價前) | \$200,000 | \$336,000 | \$360,000 | \$460,000 | \$507,200 |
| 總額(議價後) | \$198,000 | \$326,000 | \$349,200 | \$460,000 | \$507,200 |
| 與最低報價相差 別% | 0% | +64.6% | +76.4% | +132% | +156% |

服務處巫就軍先生補充，有關工程內容詳細如下：

- 1) 更換第 5 座及第 8 座食水上水泵及配件 (如:鋼芯生鐵食水閘掣、PN25 雙鼓膠避震喉及食水止回閥)，有關配件須符合「水務署」要求。

惟法團必須注意的，最低報價的「漢永工程」與第二低報價的「明耀工程」所提供的水泵類型有所差異。「明耀工程」所提供的水泵與本苑標書內容所要求的水泵為同一型號，惟「漢永工程」所提供的水泵或未能視為同級產品。有關水泵的分析比較如下：

| 承辦商 | 明耀工程 | 漢永工程 |
|-------|--------------|-----------------------|
| 牌子及型號 | 高福牌 CR45-7 | EMC Bombas VXM45-7/FR |
| 品牌產地 | 丹麥 | 西班牙 |
| 揚程 | 144m | 144m |
| 流量 | 45 立方米 / 每小時 | 45 立方米 / 每小時 |
| 內壓 | 30 bar | 25 bar |
| 索水量 | 2.3 米(高) | 承辦商未有提供數據 |
| 摩打 | IE3 級 - 西門子 | 承辦商未有提供資料 |
| 泵身 | 304 不銹鋼物料 | 304 不銹鋼物料 |

就上表分析，由於「漢永工程」所提供的水泵之內壓與標書的要求出現差異，委員朱鉅唐先生認為並不恰當，故查詢「漢永工程」所提交的標書是否應視為無效。服務處巫就軍先生表示，在水泵規格說明上比較，「漢永工程」所提供之水泵或未能視為同級。而本苑現時未有使用「EMC Bombas VXM45-7/FR」食水上水泵，根據「漢永工程」所提供的水泵規格說明，「EMC Bombas VXM45-7/FR」之內壓雖與標書要求不符，但仍符合本苑的基本要求。服務處李健勤先生補充，服務處於早前就上述事宜向「禡氏律師行」尋求法律意見，「禡氏」書面回覆表示在公平原則下，只要各承辦商是接獲相同條件的標書便可，而承辦商於標書內提供的產品報價是承辦商的商業決定，「法團」無法控制；至於是否接納有關標書，則可由法團自行決定。此外，就「漢永工程」所提供的水泵，據承辦商提供資料顯示，現時嘉峰臺及星河明居等屋苑均使用同類型水泵，而星河明居的樓宇雖高度比本苑高，亦可正常運作。

主席溫偉強先生及委員朱鉅唐先生均表示，由於法團仍需就是項議程之回標資料再作研究，經各委員議決後通過暫時擱置議決第 5、8 座的食水泵工程。

此外，秘書陳林坤先生建議日後服務處於進行招標時，標書內容無需要求指定品牌以增加承辦商投標的靈活性。

議程 1.6 汇報法團網頁跟進事宜

秘書陳林坤先生匯報，綜合各網頁公司之報價，其中一間網頁公司製作網頁之報價約需港幣 10 萬元。由於該網頁公司會為每名客戶度身訂造所需之網頁，故其製作費用較為昂貴。服務處李健勤先生表示另一間網頁製作公司之報價約需港幣 5 至 6 萬元，而報價之內容與秘書陳林坤先生之要求相若。秘書陳林坤先生補充，由於度身訂造網頁之費用較為昂貴，故改為由已有網頁標準樣式之網頁公司製作法團網頁；有關網頁公司為「Well Develop International Limited」，網頁編寫報價為港幣 \$10,980 元，網頁寄存則由「ICDSOFT」公司負責，是香港註冊公司之一，具有一定的規模，每月月費為港幣 \$156 元每年費用為港幣

\$1,872 元；另外網址登記為「stmcentre.com」，需繳付註冊費用每年港幣 \$80 元。由於將網址登記為「stmcentre.com.hk」需出示商業登記證，惟「法團」沒有商業登記證，故網址登記為「stmcentre.com」；計算各項費用後，製作網頁的費用為港幣 \$12,932 元，而有關網頁公司需收取費用後，才可為「法團」製作網頁，故「法團」指示「啓勝」先代為繳付有關費用。服務處李健勤先生表示，若由「啓勝」先行代付有關費用需要約兩至三星期的安排支票，而服務處於今早接獲銀行通知，有關「法團」戶口之轉名手續已於昨日完成，而銀行之確認文件亦已寄出，故「法團」可直接使用有關戶口繳付費用。委員朱鉅唐先生查詢銀行是否已確認手續辦妥。服務處李健勤先生表示，今早已致電銀行再次查詢有關戶口事宜，銀行已於電話中確認手續完成。葉沛強先生查詢有關「法團」另一銀行戶口之跟進情況。服務處李健勤先生表示，「法團」兩個銀行戶口的轉名手續是一同申請的，故另一個銀行戶口手續同樣已辦妥，現尚欠銀行之確認信函。

秘書陳林坤先生表示，網頁製作公司早前已提供免費教學課程予「法團」及服務處職員，早前與服務處李健勤先生已一同出席有關課程。經了解後，有關網頁之使用方法尚算簡易，故日常運作將交由服務處打理。秘書陳林坤先生補充，法團網頁寄存於網頁寄存公司之儲存容量為 100GB，估計已足夠「法團」存放文件副本，而網頁流量為 1,000GB，網頁流量指使用者進入網頁並下載文件的數據流量，估計亦足夠應付，若網頁流量接近上限時，網頁管理人亦會接獲警告提示。另外，網頁公司亦會提供電郵服務，而電郵登記數量並無上限，可供「法團」各委員及網頁管理人員開設電郵，而電郵服務已包括病毒過濾及垃圾郵件過濾等功能，建議「法團」可先登記「info@stmcentre.com」作為基本電郵。

秘書陳林坤先生續稱，網頁亦附有用戶登記系統，可供本苑 3,500 戶登記；另外亦可設立登入權限，只供本苑業戶瀏覽有關本苑的資料。初步網頁版面構思已有雛型，包括首頁、最新消息，於最新消息內可擺放類似網誌形式及屋苑最新資料等；而法團資訊則可擺放歷屆法團資料、會議記錄及財務報告等；另外亦設有屋苑資料、活動花絮、興趣班資料、招標資料及聯絡方式，亦可擺放有關屋苑之相片於網頁之首頁中。

委員朱鉅唐先生建議可向各業戶收集有關屋苑之相片，有關相片經篩選後可放置於法團網頁上。秘書陳林坤先生表示屋苑設施如壁球室及網球場等，部分業戶亦不清楚有關收費或實際位置，建議可於網頁中作簡介，列明各項設施之收費等。另外，亦可擺放村巴時間表、屋苑交通資訊、途經本苑之巴士線時間及資料、過往屋苑曾舉辦之活動、屋苑舉辦之興趣班資料等，希望服務處能協助收集上述資料。服務處陳憶輝先生表示會跟進。秘書陳林坤先生補充法團網頁上可放置有關屋苑招標通告，讓更多業戶了解屋苑情況，而「聯絡我們」一項中，「法團」可留下網上聯絡方法，供各業戶聯絡法團委員。

委員趙柏鳴先生同意於網頁上留下「法團」之聯絡方法，讓業戶反映意見，以便「法團」改善屋苑。秘書陳林坤先生建議法團網頁於三月底前完成，查詢服務處能否配合。服務處李健勤先生表示會盡快收集所需資料，交由網頁製作公司處理。秘書陳林坤先生表示網頁製作公司可協助處理六個版面配置，建議將較複雜之項目交由網頁製作公司處理，而較簡易的版面則由「法團」及服務處負責。

議程 2—其他事項

2.1「屋宇署」最後一期工程貸款

委員葉沛強先生查詢「法團」銀行戶口中的港幣百多萬元之結餘，屬「屋宇署」之大型維修工程撥款，是否用作繳付大型維修工程費用，而當中之費用是否由「啓勝」先墊付予「德昌」。服務處陳憶輝先生表示，「屋宇署」已批出最後一期業戶之貸款，並已存入「法團」之銀行戶口；現時各貸款業戶已開始還款，惟「啓勝」之電腦系統中仍顯示有關業戶尚欠維修費餘額，而有關欠款需由「法團」將「屋宇署」貸款轉入「啓勝」之銀行戶口後，服務處才可更新有關記錄。另外，「啓勝」仍未向「德昌」支付工程保固金，必須得到工程顧問指示，並在「法團」確認後，才會向「德昌」支付有關費用。

委員葉沛強先生查詢，由業戶向「屋宇署」申請之貸款是否工程保固金。服務處陳憶輝先生重申，「法團」銀行戶口中包含「屋宇署」最後一期之部分業戶貸款，約港幣百多萬元，有關款項可視為工程保固金的其中一部分，因「屋宇署」之貸款分多期撥出，早期撥出之貸款已全數存入「啓勝」之銀行戶口內。

委員葉沛強先生查詢早前是否已扣起支付予「德昌」之保固金。主席溫偉強先生表示，一般坊間繳付工程費用之方式是由工程開始後，分批向承辦商支付；如承辦商已完成工程的十分之一，便會向承辦商支付該十分一之工程費用，如此類推，直至工程完成後，百分之五的工程費用會扣起，用作工程保固金。現時屋苑已向「德昌」支付百分之九十五之工程費用，並扣起餘下的百分之五之工程保固金。委員趙柏鳴先生查詢「啓勝」是否已向「德昌」支付百分之九十五之工程費用，尚餘百分之五的工程保固金仍未支付，並要求「啓勝」將付款記錄整合後以通告形式向居民交代，列明由第一期至最後一期繳付之金額及日期。服務處陳憶輝先生表示會再作跟進。

2.2 購買跑步機事宜

委員朱鉅唐先生查詢購買跑步機的跟進情況。服務處李健勤先生表示已向承辦商訂購跑步機，約六至七星期內會送貨，有關費用為 HK\$20,800，而承辦商提供「新換舊」之折扣優惠，若承辦商回收舊機可減免 HK\$3,000。委員朱鉅唐先生查詢，早前安排檢查之跑步機是否現時故障之跑步機。服務處李健勤先生回覆，早前屋苑開支中的 HK\$700 是用作由原廠承辦商檢查跑步機能否進行維修，惟原廠承辦商在 2016 年 10 月檢查後，表示故障部分已沒有零件，故未能作出維修。服務處李健勤先生續稱，「法團」可申請區議會之「戴麟趾爵士康樂基金」，以資助屋苑購買跑步機之部分費用，故服務處將會代為申請有關資助，最高可申請 HK\$6,000 元。根據過往經驗，服務處曾成功申請有關資助用作購買康樂設施。

2.3 「啓勝」強積金供款制度

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」強積金供款上限與法例要求相同，為 HK\$3,000。委員趙柏鳴先生續問，每月屋苑總支出是否由「法團」支付。服務處李健勤先生表示，員工強積金已包含於薪金項目內。

2.4 屋苑財政狀況

委員朱鉅唐先生表示，根據由服務處提供的資料，截至 2016 年 12 月 31 日，營運資金結餘約為港幣 170 多萬，而屋苑的儲備基金結餘約為港幣 40 多萬，屋苑實際可動用的資金約為港幣 230 多萬。由第十屆業主立案法團接手管理屋苑後，每月約有港幣 20 萬元的盈餘，對比上年度屋苑財政狀況已有明顯改善。

2.5 大維修欠款跟進項目

委員朱鉅唐先生查詢於上一次常務會議後「馮霄、馮國基律師行」跟進業戶欠繳大型維修費用之進度。服務處陳憶輝先生表示，「馮霄、馮國基律師行」已就有關事宜向區域法院申請臨時押記令，現等待法庭處理有關申請。在法庭通知有關業戶後，若業戶未能提供合理解釋，「馮霄、馮國基律師行」便會向區域法庭申請拍賣程序。委員朱鉅唐先生補充，業戶敗訴後，業戶須繳付大維修費用、相關利息及有關案件之訟費。

2.6 法團資產事宜

委員朱鉅唐先生查詢屋苑曾於 2016 年 2 月份購買兩個暖爐之用途。服務處陳憶輝先生表示需翻查有關資料後，稍後回覆「法團」。委員朱鉅唐先生續稱若購買暖爐是供居民使用便可。

委員朱鉅唐先生查詢屋苑於 2016 年進行之電力五年檢(WR2)期間，需停用多少部穿梭升降機。服務處巫就軍先生表示停用穿梭升降機需按照供電網絡而定，而電力五年檢(WR2)當晚需停用 8 部穿梭升降機。委員朱鉅唐先生續稱，「啓勝」曾安排於停電當晚設立的士接載服務，方便業戶往返平台。於第一個晚上，服務處便花費 HK\$6,000 租用四輛的士，而每輛的士每小時的租用費用約為港幣 250 元。雖租用的士接載業戶往返平台能為業戶帶來方便，惟電力五年檢 (WR2) 中租用的士費用較為昂貴。服務處唐耀東先生表示服務處曾與工程部商討，電力五年檢 (WR2) 工程需暫停兩晚使用穿梭升降機，故服務處安排兩晚的士接載服務。委員朱鉅唐先生續稱，雖電力五年檢 (WR2) 工程需停用兩晚穿梭升降機，惟可參考第一晚的經驗適度安排接載的士的數量，以減少屋苑支出。

委員朱鉅唐先生查詢，業主大會中服務處購買紅色枱布之用途。服務處陳憶輝先生回覆，有關紅色枱布是供業主大會之用，而該枱布是鋪設在大會主持之位置。另外，該枱布用料為絨布，可於日後舉辦屋苑活動及業主大會中使用。服務處李健勤先生補充該枱布是按照社區中心的桌子尺寸而訂造。委員朱鉅唐先生表示該枱布雖仍在使用，惟屬「法團」資產，購買後應向「法團」秘書匯報。

委員朱鉅唐先生查詢 2016 年度舉辦的「盤菜宴及靚聲王比賽」的開支是否經由「法團」審批。服務處李健勤先生表示有關活動為屋苑所舉辦之活動，而該活動曾張貼通告供居民報名參加。

2.7 樓層裝修清潔問題

委員朱鉅唐先生表示，上次會議中提及的清潔問題，裝修單位有否於樓層及搬運泥頭之升降機內鋪設保護設施，即俗稱的「保護紙」。服務處陳憶輝先生回覆，服務處於業戶申請裝修前清楚指示業戶需於樓層鋪設保護設施，如第3座8樓的裝修單位，於樓層及升降機內均有鋪設保護紙，而服務處亦有巡視有關樓層。委員朱鉅唐先生查詢裝修單位是否將保護紙鋪設至升降機出入口。服務處陳憶輝先生表示，服務處於執行上有一定的困難，部分裝修單位不按照服務處之要求而鋪設保護紙，一經發現將有機會扣除單位之裝修按金。

委員趙柏鳴先生查詢有關安排實施後，服務處有否曾扣除單位之裝修按金。服務處陳憶輝先生表示仍未有裝修單位被扣除按金，而服務處亦會修改裝修申請表中的條款，列明上述要求。主席溫偉強先生表示，第7座26樓之裝修單位有於樓層鋪設保護紙。委員葉沛強先生表示裝修單位運送泥頭時，經常污弄大堂，要求裝修單位需於大堂鋪設保護紙，以改善大堂清潔問題。委員朱鉅唐先生表示有關問題會與服務處商討，惟於大堂鋪設保護紙會影響業戶出入，更有機會令業戶跌倒受傷，故不建議裝修單位於大堂鋪設保護紙。委員葉沛強先生續稱，若因上述問題而不要求裝修單位於大堂鋪設保護紙，反而只於樓層鋪設保護紙亦會對同層業戶出入造成影響，而運送泥頭出入大堂導致大堂的清潔問題非常嚴重。

委員朱鉅唐先生表示，於樓層鋪設保護紙，對業戶造成的影響較少，而於大堂鋪設保護紙則影響整幢大廈的業戶，故不建議於大堂鋪設保護紙。委員趙柏鳴先生表示第1座的3號升降機長期鋪設保護紙，查詢是否長期有裝修單位；另外發現在部分裝修工人並非使用服務處指定之升降機運送物料，故要求服務處提示保安員加強監督裝修工人。若裝修工人使用其他升降機運送物料而導致升降機受損，責任亦難以追究。服務處陳憶輝先生表示會跟進，並會指示保安員有關指示必須嚴格執行。

2.8 後備咸水泵安裝費用

委員朱鉅唐先生表示，上屆「法團」曾購買兩台後備咸水泵，查詢有關安裝咸水泵之費用。服務處巫就軍先生表示，屋苑原有的咸水泵設計為「底入頂出」，而新購買的咸水泵設計為「底入底出」，安裝咸水泵費用包括更改喉管、水喉配件、兩個咸水喉管閘掣、避震鼓、止回閥、喉碼、裝工費用及電力設施配置費用等。委員朱鉅唐先生查詢一般安裝咸水泵的費用。服務處巫就軍先生表示一般咸水泵安裝費用約需港幣2萬多元。委員朱鉅唐先生向主席溫偉強先生查詢安裝咸水泵約需港幣2萬多元是否合理。主席溫偉強先生表示難以判斷。服務處巫就軍先生表示承辦商之安裝收費需視乎現場環境而釐訂，如咸水泵的大小、安裝的複雜程度、涉及更換之水喉配件數量及是否需要改變原有位置等。委員朱鉅唐先生重申希望了解現時市面上安裝咸水泵之價格以作比較，若有關工程費用與市價相若便可。主席溫偉強先生表示難以作出比較，因有關工程涉及不同款式及設計的咸水泵，亦需按照現場環境而釐定價格。服務處巫就軍先生補充，有關安裝工程是向承辦商索取報價，以價低者得之形式而選擇承辦商，而安裝咸水泵工程涉及搬運、清除舊有咸水泵、安裝費用及更改喉管費用等；若只是拆除舊有咸水泵再換上新水泵，而並不涉及其他更改，費用約需港幣1萬元。

2.9 L2 天橋通渠費用

委員朱鉅唐先生查詢L2天橋通渠工程是屬住宅範圍或是公用範圍。服務處陳憶輝先生表示，L2天橋屬公用部分。委員朱鉅唐先生續稱為何L2天橋高壓通渠費用是由屋苑支付。服

務處李健勤先生表示雖然 L2 天橋屬公用部分，惟有關工程需按照喉管的使用者而釐定有關費用是由住宅或公用部分支付，若該通渠位置之喉管若是由住宅獨立使用，有關工程費用是由住宅支付。

2.10 屋苑外牆維修事宜

委員朱鉅唐先生查詢服務處於上星期到某業戶單位進行外牆維修工程，而有關工程相片中，反映業戶窗邊仍有大量紙皮石，懷疑「德昌」未有按照合約規定於屋苑外牆塗上 7 層塗層；此外，亦有其他單位因窗邊位置未有塗上塗層而出現倒斜情況。服務處巫就軍先生表示，由於業戶需有一定的角度才能正常開啓窗戶，若於窗邊塗上塗層，有機會導致窗戶難以開啓，故部分單位窗邊未有塗上塗層。委員朱鉅唐先生查詢，若業戶因窗台塗層不均引致倒斜，並出現入水情況，此責任誰屬。服務處巫就軍先生表示，需按照合約條款而釐定有關責任，如合約上清楚列明在塗上塗層後會影響業戶開啓窗戶，而沒有按照合約規定，只可指出「德昌」未有按照合約要求進行工程或仍有執修手尾。屋苑大型維修工程非全面更換紙皮石工程，是根據顧問公司及承辦商檢查後，發現外牆有結構空離才進行局部維修。若於檢查外牆時未有發現結構空離，而在工程完成後出現滲水，「法團」未必可根據合約指責「德昌」。

委員朱鉅唐先生表示，若現時仍在部分單位外牆上發現原有大廈外牆紙皮石，能否指責「德昌」未有根據合約要求完成外牆維修工程。服務處巫就軍先生表示，根據工程合約要求，於外牆不能塗上少於 6 層塗層。主席溫偉強先生表示，若「德昌」稱為免影響業戶開啓窗戶而未有於窗邊塗上塗層，此解釋有商榷之處。有部分窗台約 3 吋距離之位置已未有塗上塗層，因此不涉及是否影響業戶開啓窗戶。若因「德昌」遺留的工程事項而導致窗邊滲水問題，有關損失應由「德昌」負責。

2.11 屋苑滅蟲服務

委員朱鉅唐先生查詢現時之清潔服務合約是否已包括每月屋苑滅蟲服務。服務處陳憶輝先生表示，現時之清潔合約包括每月 4 次的公眾位置滅蟲服務，並不會額外收費。委員朱鉅唐先生續查詢有否其他滅蟲服務需額外收費。服務處唐耀東先生表示，若滅白蟻等服務需額外聘請承辦商處理，現時清潔服務合約中所包含之滅蟲服務只限於污水渠及後樓梯等位置。委員趙可鏗先生查詢有關垃圾槽滅蟲之日期。服務處唐耀東先生回覆垃圾槽之滅蟲服務包括在上述之滅蟲服務之內，而有關位置需特別處理，約每個月清理一次。

2.12 L3 層停車場索賠處理

委員朱鉅唐先生表示，若 L3 停車場天花出現滲漏而導致業戶的車輛受損，有關賠償金額需由屋苑支付，而當中牽涉之賠償問題是否由服務處住宅職員負責。服務處李健勤先生表示，需按照停車場滲漏位置而釐定有關的賠償是否屬住宅的責任。若滲漏之喉管是屬於住宅部分，有關賠償問題則由屋苑支付，而在一般情況下，本處接獲業戶反映因停車場滲漏而引致車輛受損，則先由停車場同事到場跟進，並由停車場工程部同事作初步了解，若發現有關滲漏喉管是屬於住宅部分，有關事宜將交由住宅同事再作跟進，若涉及申索事宜，本處將交由屋苑之保險公司跟進。

委員朱鉅唐先生表示，早前曾有車主自行清洗車輛後，將有關單據交回服務處，並要求賠償，逐要求服務處改善現時跟進車輛申索之程序，建議受影響車主應在服務處同意後，才清洗車

輛。服務處李健勤先生表示，服務處及停車場同事於處理有關投訴時，並不會即時承諾車主的任何要求，若事主要求任何索賠，均一律交由屋苑保險公司處理。朱委員要求若滲漏事宜於辦公時間內發生，服務處需派員到現場跟進，而非由停車場同事自行處理。服務處陳憶輝先生表示同意。委員朱鉅唐先生重申，若發生於非辦公時間內，亦需由當值的保安主管前往現場跟進，並拍照記錄。經同事檢查後，如車輛上之污垢能用清水清理，可派清潔同事先行處理，以免車輛駛離案發現場後，再取回收據要求屋苑賠償，屋苑亦有權不作出賠償，讓車主了解並非任何滲漏事故引致之清洗汽車費用都能獲得賠償。若只是輕微污垢，可嘗試使用清水清洗。

委員趙柏鳴先生查詢，現時是否有指引要求車主到指定之車輛清洗公司處理有關問題，或是在得到服務處之書面同意後，才到車輛清洗公司清洗汽車，建議日後服務處能作出書面同意，列明事故發生日及清洗汽車費用之上限，車主才處理有關問題。服務處陳憶輝先生表示，服務處並不會主動要求車主到車輛清洗公司清洗汽車，一般情況下會先提出由停車場抹車服務員先行處理，若事主要求任何索賠，均一律交由屋苑保險公司處理，本處將會再檢討現時之處理程序。

2.13 第 5 及 6 座綜合大堂天花滲漏事宜

主席溫偉強先生查詢，服務處早前安排第 5 及 6 座綜合大堂天花維修工程是否已完成。服務處巫就軍先生回覆，有關工程仍未完成，早前曾於滲漏位置進行天花防漏工程，而保養期為兩年，承辦商需再次執修，故已安排承辦商於下星期再次於有關位置執漏。主席溫偉強先生表示，有關位置滲漏情況嚴重影響業戶出入，促請服務處盡快處理有關滲漏問題。服務處巫就軍先生表示，有關位置已要求承辦商再次跟進，而第 2 及 3 座之間的天幕位置仍未處理，早前已清理渠口附近之垃圾，而防漏工程亦會於稍後安排。委員朱鉅唐先生表示，第 5 及 6 座綜合大堂天花滲漏問題已持續多時，促請服務處務必盡快跟進。

2.14 第 4 座 2 號升降機損壞事宜

委員葉沛強先生表示早前第 4 座 2 號升降機被業戶不慎破壞，查詢現時的跟進情況。委員朱鉅唐先生表示有關升降機已完成維修，現時已交由保險公司跟進，保險墊底費用為港幣\$3 千元，由屋苑繳付。

2.15 屋苑固定資產記錄

秘書陳林坤先生表示，現時屋苑未有設立完善的資產管理系統，以記錄購買屋苑固定資產的開支，建議設立明確的購買固定資產的會計記錄，雖然有關記錄並非法例要求，惟服務處應有完善的購買資產記錄。服務處陳憶輝先生表示同意秘書陳林坤先生之建議，將會改善處理固定資產記錄，以便日後同事翻查資料；而日後工程部購買物料亦會作出記錄，並將於本年度內實行。服務處巫就軍先生表示，購買冷氣機及水泵等大型資產時，已作出適當之記錄。

2.16 員工薪酬調整

委員朱鉅唐先生查詢有關「啓勝」員工之薪酬調整幅度。服務處吳耀成先生表示，員工薪酬調整是由「啓勝」總公司決定，亦會按照屋苑財政狀況而釐定員工之薪酬加幅。委員朱鉅唐先生續稱，對比 2015 年與 2016 年之屋苑員工的薪酬差額超過百分之十三，而十二月份之薪酬支出約港幣\$90 多萬元，六月份之薪酬支出為港幣\$60 多萬元，為何十二月份薪酬支出比

往時較多。服務處陳憶輝先生表示，「啓勝」設有「雙糧」制度，服務處及部分保安同事享有有關福利。委員朱鉅唐先生表示，2015年6月份與2016年7月份作比較，2015年6月份員工整體薪酬支出為港幣\$80多萬元，而2016年7月份的薪酬支出為港幣\$90多萬元，約有百分之十三的差額。服務處吳耀成先生表示，有關差額有機會涉及員工數目不同，若屋苑出現人手短缺情況，會導致總薪酬支出下降。委員朱鉅唐先生續稱，「啓勝」每月向屋苑收取經理人酬金外，還會收取其他會計費用等，總計約港幣九萬多元，「法團」希望了解現時屋苑員工的薪酬加幅，以計劃屋苑未來能否進行水泵改善工程，避免因水泵損壞而導致業戶受到影響。委員趙柏鳴先生查詢本年度員工薪酬加幅之幅度。服務處吳耀成先生表示本年度員工的薪酬加幅應不會超出百分之五，而最後加幅亦由「啓勝」總公司釐定。

2.17 「順豐」智能櫃合約事宜

服務處李健勤先生匯報，早前服務處接獲「順豐」申請於屋苑內放置智能櫃，「順豐」已草擬有關合約。服務處於合約內容上亦作出調整，以保障屋苑，如送貨路線、送貨員工登記程序及送貨時間等，現時初步「順豐」已接受服務處所修改之條款。同時，服務處亦向「禡氏律師行」尋求法律意見，「禡氏」於合約賠償的條款中作出大幅度之修改，有關合約細則現時仍商討中。

2.18 屋苑外牆滲水事宜

第6座中層A單位業戶查詢現時部分業戶單位外牆出現滲漏情況，有關滲漏問題應由屋苑承擔，或是由「德昌」負責。委員朱鉅唐先生表示，「德昌」於展開工程前，曾於屋苑的外牆進行紅外線外牆檢查，有關檢查報告亦已轉交服務處，業戶現時發現外牆出現滲漏情況，可翻查有關報告，檢視當時的外牆情況，若報告中列明該位置出現結構空離，而「德昌」未有處理，有關問題將由「德昌」承擔。此外，屋苑已有二十多年樓齡，外牆有機會因老化問題而引致滲漏，若現時業戶反映之滲漏問題，未有於報告上顯示，有關外牆問題則由屋苑承擔。

第6座中層A單位業戶查詢，「德昌」未有於大維修時安裝獨立水錶及電錶，有關開支由屋苑承擔，應向「德昌」追討有關費用。委員朱鉅唐先生表示，於屋苑工程合約中，清楚列明屋苑需向工程承辦商供水及供電，故有關費用是由屋苑支付，而「德昌」是無需獨立註冊電錶及水錶。

第6座中層A單位業戶續稱，於上屆及現屆「法團」交接期間，服務處安排十多宗外牆維修工程，有關工程是否由「法團」審批。委員朱鉅唐先生回覆，因有關工程費用約每個單位港幣一萬元，服務處可自行安排，「法團」亦已向有關單位查詢是否已進行工程，各單位亦已作回覆。

第6座中層A單位業戶查詢，第5及6座後園之工程垃圾清理時間。服務處巫就軍先生表示，有關位置之工程垃圾是本處更換樓層地磚後的工程廢料，將會盡快作出跟進。委員朱鉅唐先生表示，第5及6座後園有部分的工程物品是屋苑物料，例如外牆油漆是用作裝修單位搭棚後修補外牆的，並非全是工程垃圾。

第6座中層A單位業戶續稱，「德昌」何時進行有關的工程缺陷執修。服務處陳憶輝先生表示，現正相約「黃鄭」及「德昌」於三月份到本苑視察，惟對方仍未回覆確實的會面日期。

2.19 屋苑升降機備用模式節能事宜

服務處李健勤先生匯報，主席溫偉強先生及委員趙可鏗先生早前曾指示本處實施多項節能措施，特此於本會議中匯報節能效果。現時屋苑各座升降機已關掉備用模式，以節省電力。另外，服務處於十一月份關掉各座大堂近信箱附近之冷氣機，並調節照明系統之光暗度。於服務處實施各項節能措施後，並以 2016 年 11 月份與 12 月份作比較，共節省約百分之十二的電力，而 2017 年 1 月份與 2016 年 11 月份作比較後，亦節省了約百分之十一的電力。

第 6 座中層 A 單位業戶表示，部分業戶於升降機關掉備用模式後，反映所有升降機均停留在 44 樓，而非停留在上、中、下各樓層。若中層業戶發生突發事宜需使用升降機，等待升降機時間相對較長，會對業戶帶來不便。委員趙可鏗先生回覆，若業戶發生突發事宜，如身體不適需電召救護服務，保安員可於崗位之操控版面控制升降機，並等候救護員到場。另外，升降機由 44 樓到達中層的時間則少於 1 分鐘，故關掉升降機備用模式後的影響不大。服務處李健勤先生補充，參考第 5 至 7 座緊急電源使用量，可得出關掉升降機備用模式後，各座均能節省約 1,000 度電力。

委員朱鉅唐先生查詢，服務處有否接獲業戶對升降機關掉備用模式後的意見。服務處陳億輝先生表示，部分業戶曾向服務處反映於繁忙時間輪候升降機之時間相對較長。委員朱鉅唐先生要求服務處若接獲業戶反映有關升降機之間題，務必向「法團」反映，以便「法團」再作檢討。

是次會議於 2017 年 2 月 23 日晚上 11 時 15 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