

新屯門中心業主立案法團  
第 10 屆管理委員會第 5 次常務會議  
會議紀錄

日期： 2017 年 4 月 21 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)  
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 (約晚上 10 時出席)  
朱鉅唐先生  
岑均弟先生

請假委員： 趙柏鳴先生 (因事請假未能抽空出席)

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： 徐美如小姐(記錄人)

旁聽： 4G6、4H11、5E32、8A21、9B1、10A6

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) 黃蔭建築師有限公司(下稱「黃蔭」)
- 4) 德昌(文記)建築工程有限公司(下稱「德昌」)
- 5) 禰氏律師行(下稱「禰氏」)
- 6) 張記環保有限公司(下稱「張記」)
- 7) 順便智能櫃有限公司(下稱「順便」)

**議程 1.1 – 議決租出 L4 部份公眾地方予「順便」擺放智能櫃**

服務處陳憶輝先生匯報，租用 L4 部份公眾地方予「順便」擺放智能櫃可增加屋苑收入，提升屋苑正面形象；另外，近年流行網上購物，此舉可方便居民收取或寄出物品。服務處早前與「順便」商討合約條文，主要內容撮要如下：

1. 「順便」將會以月費\$3,000 租用本苑公眾地方，智能櫃呎吋為 2.4 米(長) x 0.6 米(闊) x 2.3 米(高)。

2. 合約為期兩年，任何一方可提早三個月通知以中止合約。
3. 「順便」需購買保險應付因使用智能櫃而引起之任何損失，並向服務處提供相關文件副本。
4. 本苑須向「順便」提供 13A 電源 之 24 小時供電，每月電費約為百多元。
5. 「順便」須負責智能櫃的查詢、投訴、爭議或索賠。
6. 若「順便」須於智能櫃上放置廣告，須先由服務處及法團審核；在扣除廣告制作及其他相關開銷後，屋苑有權收取 20% 作為佣金。
7. 智能櫃本身設有獨立閉路電視系統，「順便」須遵守《個人資料 (私隱) 條例》的所有規定，確保以合法方式處理個人數據，並採取必須的安全措施防止資料外洩。
8. 「順便」須負責智能櫃的日常保養及清潔。

服務處陳憶輝先生表示，於草擬合約階段，服務處曾向屋苑法律顧問「禰氏」諮詢合約條款，「禰氏」提醒將公用地方租用擺放智能櫃，或會對住戶構成滋擾而引致投訴；另外，不排除會有非本苑之居民進出本苑公眾地方提取貨品，有機會構成保安問題。服務處陳憶輝先生補充，其他鄰近屋苑如富健花園亦有擺放智能櫃，故其他屋苑住戶未必會選擇到本苑提取貨品。服務處陳憶輝先生表示，早前法團、服務處及「順便」曾於屋苑視察場地，可擺放智能櫃的位置初步有 3 個，詳情如下：

選擇	位置	圖片
1	L4 電梯大堂入口側	
2	L4 電梯大堂玻璃門外側	
3	L4 玻璃回收箱位置	

服務處陳憶輝先生續稱，選擇 1 及選擇 2 均為本苑過往擺放節日佈置的位置，安裝智能櫃會影響日後節日佈置的可用空間，亦是主要出入通道，而選擇 3 為放置玻璃回收箱的位置，若決定租出此位置，則須另覓適當位置安置現有的玻璃回收箱。主席溫偉強先生表示選擇 3 為較不擾民的位置，司庫俞偉華女士表示若將智能櫃放置於選擇 1 及選擇 2 有礙觀瞻。

各委員議決租出 L4 部份公眾地方予「順便」擺放智能櫃。

議決租出 L4 部份公眾地方予「順便」擺放智能櫃：		票數	議決結果
選擇 1	/	0 票	通過租出 L4 玻璃回收箱位置予「順便」擺放智能櫃。
選擇 2	/	0 票	
選擇 3	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、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	7 票	

經各委員議決後，通過以月費\$3,000 租出 L4 玻璃回收箱位置予「順便」擺放智能櫃，合約為期 2 年。(因委員張德偉先生於晚上約 10 時才能列席，故張先生未有參與討論是項議程及表決。)

## 議程 2—其他事項

### 2.1 匯報大維修執修工程跟進事項

服務處陳憶輝先生匯報於 2017 年 3 月 28 日，法團、服務處、「黃鵬」、「德昌」、本區區議員代表及立法會議員代表曾共同到本苑巡視及商討大維修執修安排，其後於 4 月 3 日「德昌」向「黃鵬」提交執修預算表，而「黃鵬」回覆對執修預算表沒有反對意見。惟服務處認為有關執修預算表並不全面，一些服務處、法團及居民持續反映的問題，如冷氣機台、油漆塗層、咸水閘掣等主要問題，「黃鵬」未有作正面回覆。由「德昌」提供的執修預算時間表由 5 月開始執修至 10 月，為期約 6 個月，當中提及部份執修事項如地磚清潔、花槽清潔及第 6 座行人通道裂紋執修，而第 6 座行人通道裂紋執修工作預算於 10 月才進行，即須圍封 6 個月才進行執修，並不合理，故預算執修成效不大。服務處陳憶輝先生表示已去信要求「黃鵬」交代，惟一直未獲正面回覆。服務處陳憶輝先生又表示，由於早前有居民反映喉管路徑不一致的問題，「黃鵬」以電郵提供大維修工程前本苑的喉管路徑照片紀錄予服務處，當中包括浴室氣喉經排污喉喉底及喉面排列的路徑，惟照片未有提日期、時間及地點。主席溫偉強先生表示不接受沒有日期、時間及地點的照片，要求「黃鵬」提供有關資料以作確認，服務處陳憶輝先生表示會向「黃鵬」轉達。

服務處陳憶輝先生表示，「黃鵬」韋漢棠先生曾分別於 3 月 28 日巡視屋苑時及於電郵中回應有關紅筒安裝「生口」的安排，其建議於紅筒末端加裝有掩配件，以改善喉管淤塞的情況，及方便日後維修保養，惟此安排與合約要求(於每個紅筒曲位安裝「生口」)不相符；主席溫偉強先生表示不接受「黃鵬」的建議，要求必須按合約規定安裝紅筒「生口」。委員朱鉅唐先生詢問有關紅筒問題，服務處巫就軍先生表示「黃鵬」就紅筒「生口」提出改為只於末端加裝有掩配件的安排違反合約要求，會再向「黃鵬」轉達法團要求。另外，服務處巫就軍先生表示油漆公司「澳嘉」職員曾到本苑視察外牆，其口頭表示外牆塗層色差問題有可能是油漆稀釋度或塗層厚度不合比例引致，惟至今仍未得到「澳嘉」或「黃鵬」就此問題的書面回覆。

服務處陳憶輝先生表示一直要求「黃鵬」及「德昌」回覆過往尚未釐清的事項，並多次邀請「黃鵬」韋漢棠先生出席是次常務會議，惟獲回覆未能出席。雖然「德昌」表示願意出席會議，但身為工程

承辦商，「德昌」須跟從工程顧問「黃鄭」的指示，由於「黃鄭」代表未能出席，而「德昌」代表亦未必能解答有關合約及工程上的問題，故最終亦未有出席。服務處陳憶輝先生表示會繼續要求「黃鄭」及「德昌」盡快安排其餘執修事項。服務處巫就軍先生匯報有關早前主席溫偉強先生要求翻查本苑水喉路徑圖事宜，由於水喉圖為平面圖，未能反映浴室氣喉屬喉底或喉面的排列路徑。觀察現場環境估計，水喉的不同路徑受空間所限，若排污喉較貼近牆身，氣喉則排列於排污喉面，若排污喉較遠離牆身，尚有足夠空間，氣喉則排列於排污喉底，故出現 2 種不同水喉路徑的情況。

主席溫偉強先生詢問就大維修執修事宜，「黃鄭」一直未有給予正面回覆，法團可如何進一步跟進，服務處吳耀成先生表示可考慮早前屋苑法律顧問「禰氏」所提供的法律意見。服務處巫就軍先生補充，「啓勝」高級工程經理鄧先生會聯絡「黃鄭」董事鄭永強先生要求解釋及提供解決方案，希望得到圓滿答覆，若「黃鄭」繼續拒絕商討執修事宜，便須訴諸法庭，惟此舉費用較高，亦須聘用另一工程顧問評估餘下執修費用，有關風險及花費的金額將難以估計。服務處巫就軍先生表示，餘下的工程保固金仍未發放予承辦商，須由法團及「黃鄭」雙方簽署「工程缺陷修善證明文件」確認執修工程完成才會發放。委員朱鉅唐先生要求「啓勝」安排總公司代表跟進執修工程及聯絡「黃鄭」管理層，並要求服務處提交解決方案予法團考慮。服務處吳耀成先生表示「啓勝」高級工程經理鄧先生正嘗試聯絡「黃鄭」董事商討；服務處陳憶輝先生補充若 2 星期內仍未得到「黃鄭」鄭永強先生的正面回覆，法團可根據早前「禰氏」提供的法律意見，將案件訴諸法庭，另外亦可與「黃鄭」商討執修部份項目及發放部份保固金之可行性，惟此方案須聘用另一工程顧問評估餘下執修費用。

主席溫偉強先生表示收到部份居民反映有意入稟小額錢債審裁處申索向「德昌」追討大維修施工缺陷賠償，惟對有關流程不熟悉及於填寫表格時遇上困難，希望服務處能向有需要的業戶提供協助。服務處陳憶輝先生表示過往曾有居民要求法團協助追討單位索償，惟法團只負責管理公共地方，無權替私人單位業戶提出申索，有關私人單位受損的申索必須由業戶自行入稟，若於過程中或填寫表格時遇有困難，服務處樂意提供協助。服務處李健勤先生補充有部份業戶於保固期後才提出單位受影響或受損設施，故難以向「德昌」作出追討或申索，另服務處亦曾協助一名業戶入稟申索「德昌」。

第 9 座低層 B 單位業戶向法團及服務處反映因大維修工程令排污喉淤塞，導致其單位被污水浸淹，引致其單位設施損壞。業戶指雖然服務處當時有為單位作善後清潔及消毒，但認為公用設施由服務處負責管理，加上服務處於事後未有及時通知業戶，以致單位被污水浸淹達一個月時間，令其損失嚴重，服務處須負上部份責任。服務處陳憶輝先生表示當時服務處曾嘗試聯絡業戶惟不果，事後亦為業戶安排清潔工作，而服務處當時已向屋苑保險公司申報，保險公司亦委派了公証行進行調查，公証行呈交予受影響業戶的調查報告中表示服務處及法團無須為事件負上任何責任。此外，由於業戶認為是次事件乃大維修施工所致，服務處當時已通知工程顧問「黃鄭」及工程承辦商「德昌」，「德昌」亦已轉交其保險公司「亞洲保險有限公司」跟進，服務處得悉「亞洲保險有限公司」已致函業戶回應事件，惟服務處無權知道有關信函的內容。服務處陳憶輝先生表示業戶於 2017 年 3 月 27 日，「黃鄭」及「德昌」到本苑巡視時，曾向「德昌」歐武清先生反映有關事件，歐先生亦已承諾再次委派職員跟進事件，由於服務處是業戶直接交涉的對象，服務處可提供協助與「德昌」溝通。業戶表示當時因無家可歸而住暫酒店的數萬元費用，及家中設施損壞損失數十萬元，至今仍未有任何一方承認責任賠償，表示會考慮訴諸法律。委員朱鉅唐先生詢問公用排污喉淤塞引致私人單位受影響是否應由屋苑負責，服務處陳憶輝先生表示須視乎情況及交由保險公司調查而釐定，若事件涉及屋苑疏忽引致便有機會須要負責，惟有關事件為偶發性事件，而屋苑有履行責任定期進行維修保養，有關意外並非由屋苑疏忽導致，故屋苑保險公司經調查後認為屋苑無須負責。服務處陳憶輝先生補

充，一切有關公用設施引致私人單位受影響的賠償及責任問題最終交由保險公司及公証行調查作準。主席溫偉強先生表示大維修時會有其他單位出現排污喉淤塞回湧情況，認為是「德昌」施工問題所致，要求有關業戶提供「德昌」保險公司「亞洲保險有限公司」回覆的信函予服務處以提供協助。

## 2.2 匯報法團網頁籌備進度

服務處李健勤先生表示，法團網頁已初步完成，網址為「[www.stmcentre.com](http://www.stmcentre.com)」，將公開網頁予住戶查閱屋苑資訊。法團網頁設網頁版面及流動裝置版面，互相對應，屆時會把法團及屋苑的重要資訊上載於網頁，如重要通告、法團會議議程、會議紀錄及屋苑活動等，以便住戶更方便快捷地查閱屋苑資訊，住戶亦可透過網頁向法團反映意見。秘書陳林坤先生表示，由於一些內部文件如財務報告等為重要資料，須登入以確認身份才可查閱，住戶只須透過網頁向法團索取密碼登入。委員岑均弟先生補充，法團網頁網址除了刊登於業主通訊外，亦應張貼於各座大堂法團通訊位置以通知住戶，秘書陳林坤先生要求服務處於法團通訊位置加上法團電郵地址及網頁地址。

## 2.3 屋苑興趣班事宜

秘書陳林坤先生表示，有興趣班導師欲申請開放予非本苑居民報名，但屋苑興趣班為住戶福利，而屋苑只抽取總報名收入的 30%作行政費用，故應只供屋苑住戶參與。委員趙可鏗先生表示現時興趣班為本苑住戶優先報名，於報名日期截止後才將剩餘名額供非屋苑住戶報名參加。委員朱鉅唐先生補充，興趣班是為屋苑居民而舉辦，另外，舉辦興趣班使用屋苑資源，屋苑資源只應供本苑住戶使用，並擔心若允許非本苑住戶參加，有機會變成商業活動。主席溫偉強先生查詢現時興趣班的參與情況，服務處陳憶輝先生表示興趣班目前只有本苑住戶報名參加。

各委員議決屋苑興趣班只供本苑住戶報名參與。

議決屋苑興趣班只供本苑住戶報名參與：		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、委員葉沛強先生、張德偉先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	7 票	通過屋苑興趣班只供本苑住戶報名參與。
反對	/	0 票	
棄權	委員趙可鏗先生	1 票	

經各委員議決後，通過屋苑興趣班只供本苑住戶報名參與。

## 2.4 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，早前主席溫偉強先生已代表法團上庭應訊，及後法庭判令本苑需支付 HK\$1.00 訟費，服務處已按指示處理，有關案件正式完結。

## 2.5 大維修重型工程車輛駛進平台事宜

第4座低層G單位業戶表示早前要求服務處提供於大維修時期重型工程車輛駛進平台的批文及相關文件，惟服務處未能提供有關文件。主席溫偉強先生詢問大維修時期重型工程車輛駛進平台是否獲得當時法團的批准，服務處陳憶輝先生表示暫未能尋獲相關批文或文件，惟未能憑此判斷重型工程車輛未經批准駛進平台，不排除當時的法團曾作出批示准許重型工程車輛駛入。主席溫偉強先生要求服務處再次翻查過往文件及紀錄並於下次會議交代，服務處陳憶輝先生表示會作出跟進。第4座低層G單位業戶要求服務處提交大維修工程完工紙予法團，服務處陳憶輝先生表示由「黃鄺」簽發

的完工紙早前曾張貼於屋苑公眾位置，現應業戶要求再次提交有關文件予法團及業戶，另外亦會一併提交有關工程最後一期付款的文件予法團。

## **2.6 「屋宇署」發放工程貸款事宜**

委員葉沛強先生詢問有關最近收到由「屋宇署」發放的 5 個單位的工程貸款事宜，服務處陳憶輝先生表示最後一期貸款應於 2016 年 11 月已經發放，是次發放的 5 個單位應為「屋宇署」於發放最後一期貸款時有遺漏，故現作補發。

## **2.6 屋苑供水設備改善工程進度**

委員朱鉅唐先生查詢更換水泵進度，服務處巫就軍先生匯報訂購的食水上水泵將於 5 月中送抵香港，而相關配件則於 6 月初抵港，故預計更換第 5 座及第 8 座食水上水泵工程可於 6 月中開展，施工期約 20 天。另外，服務處已訂購 3 台咸水上水泵，訂貨須時 2 個月，屆時將更換第 6 座及第 7 座咸水上水泵，剩餘 1 台作後備。此外，就第 8 座及第 10 座 1/2 管導槽改善工程事宜，承辦商已向水務署提交申請，預計將於 5 月底進行有關工程。

## **2.7 大維修欠款跟進事項**

服務處陳憶輝先生就部份業戶欠繳大型維修費用事宜匯報，「馮霄、馮國基律師行」已就其中一個單位欠款案件入稟區域法院申請臨時押記令，現等待法庭處理有關申請，律師表示同類型案件處理需時約 6 至 8 星期，預計大概 5 月初會有消息，服務處會向法團更新進度。另外，原本有 4 個單位欠款不超過 5 萬元，其中 1 個單位已繳付欠款，另有 2 個單位欠繳大維修費用、管理費及相關利息累積達 5 萬元以上。欠款超過 5 萬元的案件可入稟區域法院處理，惟有關欠款案件早前已入稟小額錢債審裁處，由於案件不能同時入稟小額錢債審裁處及區域法院，若需入稟區域法院，便需先撤銷小額錢債審裁處的申索。委員朱鉅唐先生詢問若將案件入稟區域法院，可否一併申索早前就有關案件入稟小額錢債審裁處的費用，服務處陳憶輝先生表示須向律師查詢。

## **2.8 單位沖廁水箱出現沙石淤塞改善措施**

服務處李健勤先生匯報，早前法團接獲部份業戶反映在暫停沖廁水供應後，單位浴室內的沖廁水箱組件出現砂石淤塞情況，服務處於上次法團會議中提出更換 Y 形隔沙(俗稱「Y 隔」)作改善，服務處已購買 6 個「Y 隔」，並已更換其中 3 座「Y 隔」，服務處會觀察成效。服務處巫就軍先生補充已更換第 2 座、第 3 座及第 5 座的「Y 隔」，服務處會陸續安排更換，惟須注意只有 1 至 26 樓的供水曾經「Y 隔」阻隔，而 27 至 44 樓是直接供水沒有「Y 隔」。

## **2.9 法團致謝**

主席溫偉強先生就法團上任半年來獲多方支持作致謝，感謝在服務處吳耀成先生帶領下為屋苑進行多項維修保養工程及節能措施，使屋苑每月均有盈餘。另外，主席溫偉強先生表達對清潔承辦商「張記」及園藝承辦商「盈春園藝」的謝意，為屋苑的清潔及園藝美化盡力，使屋苑環境得以改善，主席溫偉強先生表示會撮要致函承辦商致謝。

## **2.10 補充事項**

委員朱鉅唐先生查詢早前要求清潔承辦商「張記」提交清潔時間表事宜，服務處陳憶輝先生表示會於下星期提供予法團。服務處李健勤先生補充，法團於早前的法團會議中要求「張記」於新合約開始前為本苑提供一次全面清潔服務，「張記」已於 3 月為本苑進行一次全面清潔，包括清洗 14 方梯、38 台升降機打蠟、升降機槽清潔及滅蟲等，另於 3 月 22 日晚上安排員工清洗平台。

服務處李健勤先生匯報早前訂購的跑步機已於 3 月 23 日投入服務，住戶對新跑步機設施反應良好。

服務處陳憶輝先生匯報，法團於上次會議曾查詢 L2 天橋通渠工程費用分配事宜，經核對後確認有關工程為公用部分保養，故應由公用部分帳戶支付，而非由住宅帳戶支付，有關帳項支出已作修正。秘書陳林坤先生就早前要求服務處整理屋苑固定資產表事宜查詢，服務處陳憶輝先生表示服務處正準備有關文件，並會於完成後提交法團。

司庫俞偉華女士詢問每座後格存放垃圾膠樽事宜，服務處陳憶輝先生表示承辦商會每星期到本苑收集膠樽回收，故清潔員工會把收集的膠樽暫存於各座後格。司庫俞偉華女士認為有關安排影響衛生，服務處陳憶輝先生表示會要求承辦商加密收集膠樽次數，並會安排其他位置存放膠樽。

是次會議於 2017 年 4 月 21 日晚上 10 時 20 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