

新屯門中心業主立案法團
第 10 屆管理委員會第 6 次常務會議
會議紀錄

日 期： 2017 年 6 月 16 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

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 : 唐耀東先生(記錄人)

物業助理 : 陳文祈先生

「啓勝」代表 : 李先生(約於晚上 10 時 10 分離開)

「黃鄭」代表 : 韋漢棠先生(約於晚上 10 時 05 分離開)

「德昌」代表 : 曾先生、吳先生、黃先生(約於晚上 10 時 05 分離開)

旁聽： 4C15、4F2、7D22、6G26、6E9、7F2、3A27、8F5、2B24、4E6

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」)

由於「黃鄭」及「德昌」代表出席是次會議，故此於會議開首先討論議程 1.3 「討論大型維修工程執修事宜」。

議程 1.1—議決 2017 至 2018 年度泳池保養連救生員服務合約

服務處唐耀東先生匯報，就本苑 2017 至 2018 年度之泳池保養連救生員服務合約，服務處於 2017 年 5 月 11 日進行公開招標，並於 5 月 24 日截標及在 3 名委員見證下即日進行開標。

其後，服務處於 2017 年 5 月 25 日向已遞交標書的承辦商以書面形式提出議價要求，並於 6 月 6 日截標及由 3 名委員見證下再次進行開標。在服務處向承辦商提出議價要求期間，於早前遞交標書的「永利公司」表示，因所提交之標書金額出現錯誤，故有關標書之報價無效。此外，「永利公司」亦表示就上述合約拒絕再次提交報價。秘書陳林坤先生補充，因「永利公司」誤將標書要求承辦商提交的每季收費作為每月收費，故最終決定放棄是次投標。經過服務處去信各承辦商要求議價後，分析詳列如下：

年份	泳池保養商	穎基香港有限公司	利文泳池服務有限公司	永利公司
		議價後 (每月)		
2017 年	7 月 1 日至 8 月 31 日 (共 62 天)	\$50,250 (每月)	\$73,500 (每月)	拒絕報價
	8 月 1 日至 9 月 30 日 (共 61 天)	\$50,500 (每月)	\$73,500 (每月)	
	7 月 1 日至 9 月 30 日 (共 92 天)	\$50,267 (每月)	\$73,500 (每月)	
2018 年	7 月 1 日至 8 月 31 日 (共 62 天)	\$50,750 (每月)	\$73,500 (每月)	拒絕報價
	8 月 1 日至 9 月 30 日 (共 61 天)	\$51,250 (每月)	\$73,500 (每月)	
	7 月 1 日至 9 月 30 日 (共 92 天)	\$51,083 (每月)	\$73,500 (每月)	
合約總額		議價後 (2017 與 2018 年總費用)		
2017 及 2018 年	7 月 1 日至 8 月 31 日	\$202,000	\$294,000	拒絕報價
	8 月 1 日至 9 月 30 日	\$203,500	\$294,000	
	7 月 1 日至 9 月 30 日	\$304,050	\$441,000	

各委員議決 2017 及 2018 年度本苑泳池開放日期。

議決 2017 年及 2018 年度，本苑泳池開放日期為 7 月 1 日至 8 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、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	8 票	通過 2017 年及 2018 年度，泳池開放日期為 7 月 1 日至 8 月 31 日。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過，本苑於 2017 年及 2018 年泳池開放日期為 7 月 1 日至 8 月 31 日。

各委員議決 2017 及 2018 年度本苑泳池保養連救生員服務合約承辦商。

議決 2017 年及 2018 年度，本苑泳池保養連救生員服務 承辦商：		票數	議決結果
「穎基」	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、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	8 票	通過「穎基」承辦 2017 年及 2018 年度，泳池 保養連救生員 服務合約。
	/		
	/		

經各委員議決後通過由「穎基」承辦 2017 及 2018 年度泳池保養連救生員服務合約，兩年服務費用總金額為港幣 \$202,000。

委員朱鉅唐先生就早前服務處提交之 2016 年泳池使用量記錄，發現泳池使用量較 2015 年多，惟泳池門券收入較往年少而要求服務處作解釋。服務處唐耀東先生表示，根據資料，上屆管理委員會會議決於星期六、日及公眾假期泳池開放時段的第一節及第二節(即：上午 8:30 分至上午 11 時及中午 12 時至下午 2 時 30 分)作優惠時段，優惠時段門票每位成人 HK\$9 及小童/長者 HK\$5。故上述時段的泳池使用人次有所增加，可是降低收費卻使屋苑收入減少。服務處李健勤先生補充，根據 2015 年泳池使用量記錄，星期六、日及公眾假期的泳池開放時段第一節及第二節之使用量，每節平均約只有 10 名住戶使用，而第三節及第四節的平均使用量約有三十多名住戶使用。委員朱鉅唐先生表示，為減低泳池方面之虧蝕情況，故於收費方面須作出調整。委員趙可鏗先生建議保留星期六、日及公眾假期的泳池開放時段第一節作優惠時段，而於優惠時段上調收費為每位成人 HK\$10，使泳池使用量不致下降。

各委員議決泳池應否保持優惠時段。

議決應否保持泳池優惠時段：		票數	議決結果
贊成	趙可鏗先生	1 票	
反對	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	通過取消泳池優惠時段。
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過取消泳池優惠時段。

此外，委員朱鉅唐先生得悉過往售出之泳池門券並沒有使用期限，為改善泳池的虧蝕情況，要求服務處於 2017 年所出售的泳池門券使用期限為 2017 年 8 月 31 日，並須就上述新設安排張貼通告，以免對各業戶造成不便。

- 總結：1)各委員議決通過 2017 年及 2018 年度，泳池開放日期為 7 月 1 日至 8 月 31 日。
 2)各委員議決通過「穎璗」承辦 2017 年及 2018 年度，泳池保養連救生員服務合約。
 3)各委員議決通過取消泳池優惠時段。

議程 1.2—議決 2017 至 2020 年度煤氣喉管保養服務合約(2017 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日)

服務處陳憶輝先生匯報，現時屋苑煤氣喉管之保養合約將於 2017 年 6 月 30 日屆滿，服務處就上述服務合約進行報價邀請。「煤氣公司」於 2017 年 6 月 5 日提供報價，並委派代表於 2017 年 6 月 9 日到本苑與屋苑經理及部分法團委員會面，商討有關續約事宜。有關詳情如下：

	現時合約費用(HK\$)	新合約費用(HK\$)	百分比%
「煤氣公司」	\$57,000 / 每月	\$64,000 / 每月	+12%
	\$684,000 / 每年	\$768,000 / 每年	

有關保養合約內容包括所有屋苑公眾地方之煤氣主喉管，及單位內煤氣錶前之分支喉管；惟煤氣錶後之分支喉管則由單位業戶自行負責。「煤氣公司」代表於會面當日表示，預計未來三年之物料及人工價格將有顯著上漲情況，故調高新合約費用至每月 HK\$64,000，升幅約 12%。為減少日後在維修主煤氣喉管時對居民的影響，「煤氣公司」承諾將逐步加設獨立的

煤氣主喉管分掣。而「煤氣公司」的保養範圍包括負責所有搭棚、搭建鋁架或其他工作平台之費用。若因現有屋苑之排水喉管阻礙維修工作，屋苑須負責進行臨時喉管改位及還原工作，而有關費用須由屋苑承擔。於 2016 年，「煤氣公司」曾於第 7 座 B, C 單位的天井內進行更換煤氣主喉管工程，鑑於 B, C 單位的煤氣主喉管部份喉身設置於排水喉管底部，故須移除該段部份排水喉管以便進行工程，而屋苑就上述工程需承擔約 HK\$25,800。服務處早前要求「煤氣公司」就 2014 至 2017 年度合約期內之喉管維修工程提供數量及支出費用，惟「煤氣公司」暫未能提供。「煤氣公司」職員於 6 月 9 日會議當日表示，粗略估算過往的維修成本費用超過一百萬元。此外，服務處亦曾就有關新合約之保養費用要求「煤氣公司」作出調整以減低屋苑支出，「煤氣公司」雖未作出回應惟表示可考慮以新合約期由 3 年延長至 4 年。另一方面，過往「煤氣公司」為單位進行的煤氣喉管例檢期為每 18 個月一個週期，而「煤氣公司」於是次合約保養中，承諾可為本苑提供每 12 個月進行一次例檢(需到訪單位)。根據過往經驗，本苑能成功進入單位內作檢查的成功率約只為 36%，約 1211 個單位，成功率較低。為提高各業戶明白定期檢查煤氣喉管之重要性，「煤氣公司」承諾可免費提供「易拉架」設置於屋苑公眾地方以加強宣傳有關重要性。(該「易拉架」不存在任何商業推廣訊息)。最後，「煤氣公司」表示可於 2017 年 6 月下旬至 7 月上旬便可安排職員到本苑進行煤氣喉管例檢工作。

秘書陳林坤先生就每個業戶單位之煤氣錶前之喉管如需進行搭棚維修的維修費用作查詢。服務處陳憶輝先生表示，早前「煤氣公司」曾向服務處表示，平均每個單位的維修煤氣錶前之分支喉管(連搭棚架)約為 HK\$5,500(視乎棚架大小釐定)，以根據秘書陳林坤先生的假設，整個屋苑的維修費用約為 \$5,500 x 3500 單位，即 HK\$19,250,000。

各委員議決是否贊成「煤氣公司」提供 2017 至 2020 年度煤氣喉管保養服務合約條款。

議決是否贊成「煤氣公司」提供 2017 至 2020 年度煤氣喉管保養服務合約條款：		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、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	8 票	通過「煤氣公司」承辦 2017 年至 2020 年度，煤氣喉管保養服務合約。
反對	/	0 票	

經各委員議決後通過由「煤氣公司」承辦 2017 至 2020 年度煤氣喉管保養服務合約，三年服務費用總金額為港幣 \$2,052,000。

此外，委員朱鉅唐先生要求服務處向「煤氣公司」爭取以同等服務費用把三年的服務合約延長至四年，即(2017 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日)。服務處會繼續跟進。

總結：1)各委員議決通過「煤氣公司」以總金額 HK\$2,052,000 承辦本苑 2017 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日的煤氣喉管保養合約。

後記：服務處於會後再次與「煤氣公司」洽商有關上述合約安排，「煤氣公司」仍未回應減價事宜，但承諾可以現有合約合額(HK\$57,000/月)延長至 9 月 30 日，以及將 3 年

新合約期改為 4 年。服務處已另行向法團匯報最新狀況，法團同意有關安排，並將於下次擬於 8 月召開之常務會議議決。

議程 1.3—討論大型維修工程執修事宜

服務處陳憶輝先生匯報於 2017 年 3 月 28 日，法團、服務處、「黃鄭」、「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「黃鄭」提交執修預算表，而「黃鄭」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，其中一些由服務處、法團及居民持續反映的執修問題並無包括在內，預算表內只包括如天台裂紋執修、天台隔熱磚清潔、平台地磚清潔、花圃清潔及行人通道裂紋執修。另外，「黃鄭」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，其建議於紅筒最後一個 90 度曲加裝有掩配件，此舉將可取代原有設計，而有掩配件亦可以改善喉管淤塞的情況，及方便日後維修保養。服務處陳憶輝先生又表示，本處已向「黃鄭」查詢有關氣喉排列路徑事宜，因早前有居民反映喉管路徑不一致的問題，當中包括浴室氣喉經排污喉喉底及喉面排列的路徑，而「黃鄭」早前已透過電郵作出回覆，並提供大維修工程前本苑的喉管路徑照片紀錄予服務處，惟照片未有提及日期、時間及地點。服務處陳憶輝先生又表示，本處已於 5 月及 6 月份期間多次致函「黃鄭」，以查詢有關執修預算表中無包涵之執漏問題，如油漆塗層、咸水閘掣、冷氣機台及私人單位執修，故籍此會議要求「黃鄭」及「德昌」回應。

「黃鄭」韋漢棠先生表示，認為「德昌」有關執修預算表之預計執修時間過長，因當中涉及兩期分段工作，故建議應縮短工程執修時間。「德昌」曾先生表示，於較早前已獲悉服務處有關各項執修事宜之信函，而「德昌」亦就有關事宜作出回覆。另又指出更換氣喉工程是跟從本苑原有排列路徑位置所施工，並於較早前已提供大維修前本苑之喉管路徑照片紀錄予服務處，而照片中均可清楚顯示大維修前的實際情況。秘書陳林坤先生查詢，就有關喉管路徑之照片並無提及日期、時間及地點，故質疑相片之可信性。「黃鄭」韋漢棠先生向各委員建議，若懷疑「德昌」所提供之各項有關大維修的文件涉嫌做假，可尋求商業罪案調查科協助。

「德昌」曾先生表示，稍後將提交各項原有照片及文件之紀錄，籍此釋除各委員之疑慮。而有關紅筒「生口」事宜，其表示於施工前後均與前管委會委員及「啓勝」代表一同於現場取得共識。

委員朱鉅唐先生查詢紅筒「生口」合約條文；「黃鄭」韋漢棠先生表示就紅筒「生口」位置是於施工期間與前任「啓勝」經理及工程部職員一同跟據現場環境及可行性進行磋商，並且得到同意下才施工。又表示於 2017 年 3 月 28 日與各方巡視屋苑時，已建議於紅筒末端加裝有掩配件，以改善喉管淤塞的情況，以方便日後維修保養。

「德昌」曾先生表示，經早前兩次與各方巡視屋苑後，「德昌」已確認並將承諾安排於每個末端位置加裝有掩配件。服務處巫就軍先生補充，「黃鄭」就紅筒「生口」提出改為只於末端加裝有掩配件的安排涉嫌違反合約要求，根據合約要求需於每個紅筒曲位安裝「生口」，又補充若合約內容有所更改，需於工程會議進行商討，否則其更改將無任何的約束力。

委員朱鉅唐先生就紅筒「生口」事宜表示，要求服務處吳耀成先生翻查過往工程會議記錄求

證，從而釐定紅筒「生口」施工位置。此外，亦要求「黃廊」韋漢棠先生跟據合約情況下，重新整理及審視所有大維修執漏文件紀錄，如冷氣機台問卷、紅筒「生口」施工位置等。委員朱鉅唐先生查詢有關執修預算表事宜，「黃廊」韋漢棠先生回覆，於3月及4月巡視屋苑期間，已連同法團、「德昌」及工程部代表一同巡視本苑，就大維修部分執修安排達成初步共識，表示會就問題跟進處理。

委員朱鉅唐先生查詢「黃廊」提出之執修事項是否與服務處一致，服務處吳耀成先生表示，「黃廊」至今仍未就油漆塗層、咸水閘掣、冷氣機台及私人單位執修作出回覆及跟進。服務處陳憶輝先生補充，由於上述各項執修事項涉及於本苑範圍頗大，故均作為一個方向性問題提出，服務處難以就每一個相同性質的執修事項個別提供位置及記錄。此外，亦同意當中「黃廊」韋漢棠先生所提出已承諾執修位置，如行人通道裂紋執修、花鋪清潔及平台地磚清潔。惟油漆塗層、咸水閘掣、冷氣機台及私人單位執修仍未有解決方案，故要求「黃廊」能夠在此提出各項施工方案。「黃廊」韋漢棠先生回覆，就油漆塗層問題較早前經已由法團、服務處、「黃廊」、「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，因油漆塗層涉及保證書問題，故已要求「AKA」提供面油施工進度紀錄及有關證明文件。另外，於4月巡視期間已作出磋商，若有單位就咸水閘掣出現因英泥及油漆等工程物料沾污影響，並證實影響其功能，「德昌」將會負責處理，另要求「啓勝」提供實際單位數量。韋漢棠先生建議可以一個報告型式交予「德昌」，以便「德昌」進行視察及跟進。此外，「德昌」就冷氣機台事宜，根據合約要求下曾致函部分業戶要求進入單位內進行工序；並於2015年曾致函服務處要求代為向居民作出諮詢，以記錄尚有多少單位仍未進行油漆塗層。其後，諮詢期完結後，服務處向「德昌」提供一份「冷氣機台執修清單」，約有57個單位向服務處反映有關情況。最後，若有任何私人單位執修問題引致業戶損失，建議各業戶可入稟「小額錢債審裁處」向「德昌」追討有關費用，又指出以往亦曾有個別業戶於入稟「小額錢債審裁處」後已得到賠償。

委員朱鉅唐先生詢問「黃廊」韋漢棠先生能否提供「冷氣機台執修清單」，「黃廊」韋漢棠先生表示曾向各業戶就問題作出諮詢，並由「啓勝」以電郵方式提供有關清單。服務處陳憶輝先生補充，表示「德昌」曾向業戶就冷氣機台事宜作出諮詢，服務處亦就諮詢事宜張貼有關通告以通知各業戶，惟其責任不能因而轉向業戶身上，當中不排除有部分業戶出現漏報情況，故懷疑「德昌」會否因此而視為完成執修之單位。「黃廊」韋漢棠先生回覆，指其清單應視為解決問題之基礎，亦是各方達成共識後之解決方案，並建議使用抽查型式，以便跟進剩下執修單位。

委員朱鉅唐先生詢問有關諮詢流程，服務處陳憶輝先生表示「德昌」就有關諮詢事宜曾致函服務處，並由服務處張貼有關諮詢通告通知各業戶，而業戶須自行向服務處匯報有關情況，並於諮詢期過後由服務處向「德昌」提供資料。委員朱鉅唐先生查詢業戶應如何自行確認冷氣機台執修問題，「黃廊」韋漢棠先生表示，就有關問題已於較早前工程會議商討，並重申冷氣機台執修必須進入單位內清拆冷氣機，並指出有關工序必須各業戶提供相對配合下方可完成；又表示若部分冷氣機台如情況許可，可使用「細油掃」及「細油轆」於可修補範圍內進行執修。委員朱鉅唐先生指出，「黃廊」及「德昌」對於工程問題相當熟悉，不應將其責任轉向不熟悉工程之業戶身上。「黃廊」韋漢棠先生表示於大維修工程開初，由於就決定外牆油漆顏色及塗層出現爭議，故經業主大會進行議決，才能有最終定案。主席溫偉強先生表

示約於 2011 年 11 月期間，「黃鄭」曾就有關大維修事宜作推廣，指除使用「細油掃」及「細油轆」外，更可使用噴漆方式以完成冷氣機台油漆工序。另又指出於執修期間，若「德昌」發現有部份單位冷氣機阻礙工序，「德昌」應有責任作事前通知。

「黃鄭」韋漢棠先生表示，「德昌」將翻查過往通告記錄求證，以便日後商討。「德昌」曾先生表示，曾兩次致函通知各業戶須於保固期前作出配合，「德昌」則會負責其執修項目。主席溫偉強先生詢問「德昌」如何通知各業戶，「德昌」曾先生表示先會就問題致函「啓勝」，再經由「啓勝」張貼通告通知各業戶。服務處陳憶輝先生補充，「德昌」曾於約 2013 年就冷氣機台向部份業戶發出書信，重申只包括部份(約三十個)單位業戶接獲通知，因當中亦出現無接獲通知而須要執修之單位，故懷疑「德昌」紀錄並不齊全。又指出法團及「啓勝」並不是施工一方，故不能質疑「德昌」所提供之執修單位數量。服務處巫就軍先生補充，「德昌」及「黃鄭」應有完善紀錄系統，服務處才能作出相對配合及跟進。委員朱鉅唐先生要求「德昌」提供有關冷氣機台執修紀錄，「德昌」曾先生表示由於施工工序過於細緻，故未能提供詳盡報告，又表示於拆卸吊船前，會向各業戶發出問卷調查。委員朱鉅唐先生詢問「德昌」會否根據「啓勝」所提供之單位進行執修，「黃鄭」韋漢棠先生表示各方可先翻查過往相關紀錄，並根據過往紀錄再作商議。「德昌」曾先生表示根據公司立場而言，若於大維修期間證實有任何工程遺漏，定必負責其執漏問題，惟部分業戶因不配合清拆冷氣機，故不能進行其單位冷氣機台執修。主席溫偉強先生指出「黃鄭」曾表示只要冷氣機與冷氣機台有一寸距離便可施工，然而服務處曾到訪其單位作出檢查，發現冷氣機與冷氣機台相隔約有一吋半距離，理應有足夠空間施工，但「德昌」至今仍未有為冷氣機台作油漆塗層，另外於施工其間亦未曾接獲「德昌」書面通知要求進入單位拆除冷氣機，懷疑「德昌」工程遺漏。「德昌」曾先生表示即使能施工，惟部分業戶反映弄污其窗邊膠，因而衍生追討賠償問題。主席溫偉強先生補充，「德昌」有責任為工程作適當保護及解決施工技術問題，不應以此作為施工遺漏的理由。

委員朱鉅唐先生就依據合約內容，要求「啓勝」、「黃鄭」及「德昌」翻查有關紅筒「生口」資料及清拆冷氣機台之信件紀錄。此外，亦要求「啓勝」向「黃鄭」及「德昌」提供過往工程會議紀錄。

服務處陳憶輝先生詢問清拆舊有喉碼事宜，「黃鄭」韋漢棠先生回覆指若證實有執漏問題，將會負責處理。

主席溫偉強先生就咸水閘掣問題表示，「德昌」應於施工期間為該閘掣進行妥善的保護措施，以確保其清潔、外觀及功能一切正常。另外，又表示已詢問接近三百多個業戶同樣出現其咸水閘掣懷疑存有功能問題。

第 3 座單位住戶表示，就咸水閘掣及冷氣機台窗邊出現因英泥及油漆等工程物料沾污影響之問題，除涉嫌違反合約外，更有機會涉嫌侵權。又指出其問題牽涉 3500 戶業戶，望各業戶可正視其問題。「黃鄭」韋漢棠先生回覆，若涉及侵權問題應自行向律師查詢。「德昌」吳先生補充，部分屋苑之咸水閘掣須進行保護以保留原有閘掣顏色，亦有部分屋苑之咸水閘掣依據外牆色樣進行油漆工序，而現時之安排乃根據合約內容施工。「德昌」曾先生就咸水閘掣出現沾污而不能正常運作問題表示，建議以抽查方式以進行初步了解，再作下一步跟進。「黃

「黃鄺」韋漢棠先生補充，若證實施工後引致閘掣出現功能問題，將不排除會安排專員於本苑進行檢查。

服務處巫就軍先生向「黃鄺」韋漢棠先生查詢，就合約內容咸水閘掣是否須要進行油漆及咸水閘掣出現因英泥及油漆等工程物料沾污影響之間題應如何解決。「黃鄺」韋漢棠先生表示，根據合約內容咸水閘掣須依據外牆色樣進行油漆，另咸水閘掣若證實失去其功能，「德昌」則須負責進行執修。

第 7 座單位住戶要求「啓勝」提供 T3 (負責常規安全監督工作的適任技術人員) 之監測紀錄，服務處巫就軍先生表示將翻查有關文件紀錄，又指於大維修期間經由 T3 作為監工，以監測物料質量及有否根據合約內容所施工。又表示就咸水閘掣問題，指出其咸水閘掣為台灣製，而當中涉及清潔、外觀及功能上問題，若有單位就咸水閘掣出現因英泥及油漆等工程物料沾污影響，則令咸水閘掣容易出現損毀情況。服務處巫就軍先生續稱若大維修工程完成，必須經在場監工及「黃鄺」進行驗收，「啓勝」會在法團會議上獲得指示後才會進行付款。

第 6 座單位住戶反映其單位飯廳冷氣機被拆去去水喉管，表示透過「啓勝」多次向「德昌」作出反映，惟「德昌」至今仍未有書面回覆。「德昌」吳先生表示施工後必定協助業戶重新安裝去水喉管。服務處陳憶輝先生補充，「啓勝」就業戶追討賠償問題會積極提供協助，重申法團及「啓勝」並不會就私人單位執修問題作任何評論，又根據「黃鄺」韋漢棠先生所建議，有關業戶可入稟「小額錢債審裁處」向「德昌」追討有關費用。

第 8 座單位住戶查詢個別單位冷氣機水盤執修跟進情況，服務處陳憶輝先生表示稍後將翻查有關紀錄，並於稍後再作個別通知。

服務處陳憶輝先生就大維修執修工程跟進事項作出總結，表示就油漆塗層問題將有待「AKA」提供面油施工進度紀錄及相關證明文件。另外，「啓勝」、「黃鄺」及「德昌」將須重新審視過往就清拆舊有喉碼事宜之文件紀錄，從而釐清責任問題。而就冷氣機台執修問題，「啓勝」將翻查由「德昌」發出之所有信件，以證明是否有未曾進行冷氣機台油漆工序之單位未獲「德昌」書面通知。此外，「德昌」就咸水閘掣事宜要求「啓勝」提供約 20 個單位，並須進入該單位內進行檢查，從而了解咸水閘掣現時狀況，而「黃鄺」韋漢棠先生亦表示若證實為施工後所引致問題，將不排除安排專員於本苑進行檢查。服務處陳憶輝先生又表示「黃鄺」韋漢棠先生就紅筒「生口」問題，建議於紅筒末端加裝有掩配件。另外，「啓勝」須翻查過往工程會議紀錄，以證實有否前「啓勝」經理或職員曾承諾或同意「德昌」可進行現時安裝紅筒方法，從而釐清其責任所在。就有關氣喉排列路徑事宜，「德昌」承諾將於稍後提供詳細文件紀錄，包括列明其照片拍攝日期、時間及地點。最後，「黃鄺」韋漢棠先生就有關私人單位設施執修問題，建議業戶可入稟「小額錢債審裁處」向「德昌」追討有關費用。

議程 2－其他事項

2.1 L4 平台有蓋金字塔頂防水工程

服務處巫就軍先生表示，由於在第 2 至 3 座之間的 L4 平台有蓋金字塔頂於雨季時經常出現漏水情況，對往返 L4 升降機大堂及平台的居民構成不便及危險，故服務處早前向有關工程承辦商索取報價，工程費用約為 HK\$23,000。工程內容主要包括於有蓋金字塔頂，利用「羊眼螺栓」搭建棚架，檢查及修補附近牆身石屎，並於空隙位置填補「791 填縫膠」以防止入水，並利用英泥提升角落位置高度以防止積水，施工完成後會進行測試以確保工程無誤。由於近日天氣不穩，承辦商表示待天氣情況理想便可進行施工。

2.2 第 5、6 座綜合大堂天花滲水事宜

服務處巫就軍先生表示，就第 5、6 座綜合大堂出現的滲漏情況，早前工程部已安排於上述位置的假天花上裝置接水盆以把雨水引進附近花叢，惟近日天雨頻密的情況下發現改善情況仍未如理想。由於把整個第 5、6 座綜合大堂的天花重新打鑿及重新鋪設防水層的工程支出龐大，故服務處將安排工程部於綜合大堂天花再次檢查石屎有否出現裂紋及透明金字塔膠蓋的膠邊是否出現老化，檢查過後作出局部修補。若情況仍未有顯著改善，工程部將再於假天花內增設接水盆以減低第 5、6 座綜合大堂天花滴水情況。

2.3 L4 升降機大堂更換分體冷氣機事宜

服務處陳憶輝先生表示，早前發現 L4 升降機大堂的 3 台 5 匹分體冷氣機於過去 5 年已陸續出現老化情況，而最後一台能運作的冷氣機於 2017 年亦因老化而停止運作，經有關承辦商檢查後亦表示無法維修而需進行更換。服務處早前向有關工程承辦商索取報價，如訂購 1 台 5 匹變頻式分體冷氣機，購買連安裝的總費用約為 HK\$50,000 至 HK\$60,000，如法團欲訂購非變頻式分體冷氣機，費用約可節省 HK\$10,000。工程內容包括重新更換一條約 40 米長的雪種喉，並更換現時位於第 3 座後格的室外機及於 L4 大堂的室內機。

委員趙可鏗先生對於服務處現時提供的報價較市面訂購同等冷氣機的費用昂貴而要求服務處再作解釋。服務處巫就軍先生表示，因上述報價要求承辦商購買最高賠償額不少於 HK\$20,000,000 的第三者責任及勞工保險，另工程內容包括重新更換一條約 40 米長的雪種喉，故費用較市面只提供訂購及安裝的費用為貴。主席溫偉強先生查詢現有雪種喉有否出現損壞情況，能否只更換冷氣機以節省屋苑成本。服務處巫就軍先生表示，因現時 L4 大堂分體冷氣機的雪種為 R22，而建議訂購的冷氣機雪種為 R410，由於 R22 雪種的分體冷氣機於 2010 年已被禁止入口本港，另 R410 雪種的壓力比 R22 雪種的壓力大，故訂購的新冷氣機不能套用舊有的冷氣機雪種喉。此外，法團亦可考慮購買市面上的二手機件作更換現有 L4 大堂的冷氣機損壞部份。委員葉沛強先生擔心以二手機配件取代損壞部份並不能持久運作，而更換費用亦不化算。主席溫偉強先生表示為節省屋苑支出，要求於本年度分階段訂購 2 台 5 匹變頻式分體冷氣機並進行安裝，並要求服務處盡快向承辦商索取報價以供法團審閱。此外，亦要求工程部儘快於 L4 大堂的玻璃幕牆加設隔熱膠紙以降低室內溫度。

最後，委員朱鉅唐先生要求服務處儘快提供承辦商報價以供法團審閱，以免對業戶造成影響。

2.4 「順便」於 L4 大堂租用公眾地方擺放智能柜事宜

服務處陳憶輝先生表示，經法團於 2017 年 4 月 21 日的第 5 次常務會議中議決通過「順便」可於 L4 大堂(近玻璃窗回收桶)設置的智能柜事宜後，有關智能柜於早前已正式投入運作。

2.5 第 9 座私人單位水浸事宜

服務處陳憶輝先生表示，一名第 9 座業戶表示於大型維修期間，懷疑「德昌」於施工時引致大廈排水系統受影響，使單位出現回湧及水浸情況而要求向「德昌」提出索償。「德昌」於早前已就上述事宜來函，透過服務處轉交該業戶。

2.6 大型維修工程欠款事項

服務處陳憶輝先生表示，服務處現就 3 個仍未繳付大型維修費用的單位入稟小額錢債審裁處處理，另外，亦有 3 個欠款超過 5 萬元的案件已入稟區域法院處理，「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，並於早前已收到區域法院的臨時押記令，「馮霄、馮國基律師行」表示區域法院將於 2017 年 6 月 20 日審理有關案件。有關居民在收到區域法院通知後已即時聯絡服務處，表示願盡快繳付欠款，惟業戶希望服務處能豁免相關利息，服務處已回覆業戶，由此追收款項程序是根據本苑之大廈公契執行，故未能為業戶作出豁免。服務處陳憶輝先生補充，該業戶現時需繳付約港幣九萬元欠款。

2.7 回收膠樽暫存安排

服務處陳憶輝先生表示，就早前司庫俞偉華女士表示「張記」清潔員工把收集的膠樽暫存於各座後格乃對本苑衛生構成影響一事，經與法團商議後，服務處將安排於第 9 座垃圾房旁的位置供「張記」清潔員工暫存回收膠樽。

2.8 大廈後格活化事宜

服務處陳憶輝先生表示，早前接獲委員岑均弟先生表示，現時各座後格大多用作擺放工程物料，建議把部份後格位置加以活化，例如：增加業戶休憩空間或用作民生用途，服務處就上述建議已聯絡園藝承辦商「盈春」，「盈春」負責人將於 6 月下旬到本苑視察並提供建議予服務處，留待法團於下次常務會議中商討。

2.9 本苑食水供應受影響事宜

服務處陳憶輝先生表示，於 2017 年 5 月 26 日晚上，「水務署」向服務處表示因龍門路附近有食水供水喉進行緊急維修導致整個屋苑食水供應暫停。在食水恢復供應後，服務處接獲接近 200 名業戶反映食水供應出現雜質、供水速度變慢或熱水爐等設施受影響等情況。服務處接報後已即時安排承辦商進行清洗食水缸工作及到受影響單位協助處理等。現時各單位受影響的情況已大致恢復正常，惟過程中因需緊急安排承辦商進行清洗水缸工作而衍生額外費用，服務處已就上述事宜向本苑保險承辦商提交報告，並會就事件向「水務署」以書面形式提出索償。「水務署」亦於早前就上述事件回覆，表示會就事件交由新界西區總工程司陳文健先生協助跟進。服務處李健勤先生補充，就食水供應受影響事件，服務處於事發後已要求「水務署」即時安排多個臨時食水水箱設置於 L4 平台車路旁及平台噴水池旁以供業戶使用。而食水供應現已大致恢復正常，「水務署」亦已把設置於 L4 平台車路旁的食水水箱陸續移走。

委員葉沛強先生表示曾接獲業戶反映於食水供應暫停後數天仍發現食水含有雜質情況，服務處巫就軍先生表示，因水中含有的雜質重量較輕，故即使服務處安排承辦商清洗食水缸後，浮起物質仍會短時間殘存於食水管內。

2.10 訂購按摩椅供業戶使用事宜

服務處陳憶輝先生表示，就早前有委員建議於 L3 社區中心內設置新的按摩椅供業戶使用，經各委員同意後，服務處已向承辦商「OGAWA」作訂購，「OGAWA」亦表示有關按摩椅及贈品將於 6 月下旬送抵本苑。此外，由於早前設置於 L3 社區中心內的舊按摩椅收費為 HK\$5/每半小時，曾有業戶表示因使用時間頗長令輪候時間增加，建議服務處縮短每次業戶使用時間至 20 分鐘。委員朱鉅唐先生要求服務處就上述安排提交分析及建議，讓各委員於下次常務會議再作商討。

2.11 屋苑網頁啓用事宜

秘書陳林坤先生要求服務處就屋苑網頁正式啓用加強宣傳。服務處李健勤先生表示，服務處會就上述事宜張貼通告加強宣傳。

2.12 2017 年 1-5 月份電力比較分析

服務處李健勤先生就 2015 年 4 月及 2016 年 3 月分別完成的 LED 節能改善計劃再作匯報，詳情如下：

	2015 年	2016 年	2017 年	2017 年與 2016 年比較	
月份	HK\$	HK\$	HK\$	HK\$	百分比
1	\$419,685	\$266,259	\$164,179	節省\$102,079	少 38.34%
2	\$426,965	\$265,856	\$225,020	節省\$40,838	少 15.36%
3	\$396,079	\$254,773	\$210,658	節省\$44,114	少 17.32%
4	\$369,636	\$278,647	\$236,748	節省\$41,898	少 15.04%
5	\$316,662	\$264,394	\$245,026	節省\$19,368	少 7.33%

服務處李健勤先生補充，因「中電」於 2017 年 1 月回贈部份燃油附加費，故節省的百分比接近 38%，而當 2016 年 3 月完成 LED 節能改善計劃後，往後在對比 2016 的同期所節省的電力百分比將陸續下降。

2.13 汇報屋苑維修工程項目

服務處李健勤先生就本苑現時的維修工程作簡報，詳情如下：

	工程項目	跟進情況
1	第 8、10 座 1/2 管導槽 沖廁水減壓掣改善工程	承辦商「全達」已把物料送抵，第 8 座之前期工序於 5 月下旬已施工，現時於第 10 座進行前期工序。
2	第 5、8 座更換食水泵工程	承辦商「漢永」表示可分別於 6 月 21 日在第 5 座，及於 6 月 23 日在 8 座進行工程。
3	更換 3 台沖廁水上水泵	承辦商於 5 月 26 日已把 3 台水泵送抵，有 1 台將作備用，另有 2 台泵已安排於 6 月 14 至 16 日分別在第 6 及 9 座進行更換。
4	更換不銹鋼沖廁水 Y 隔	工程部於 4 月 21 日至 27 日分別於第 3、4、9 及 10 座進行。而「水務署」曾於 5 月 22 日因維修工程令整個屋苑暫停沖廁水，惟事後亦未有收到任何投訴，沖廁水質素有所改善。
5	平台漏水情況	<ul style="list-style-type: none"> -第 9 座旁的平台伸縮縫滲水導致 L3 幼稚園對出樓梯走廊天花滲水。此外，同一條伸縮縫但另一端亦出現滲水情況，以致幼稚園內其中一個課室天花滴水，須報價外判跟進。 -第 5、6 座對出花叢滲水導致 L3 洗衣店天花滲水。就部份 L3 位置天花出現滴水情況，主席溫偉強先生建議於冷氣機風機盤管旁加設接水盆作臨時措施。 -第 4 座地台套筒位置滲水導致百佳超級市場天花滲水，工程部已於套筒位置修補。 -第 1 座後格花叢積水導致百利酒家的其中一個宴會廳天花滲水。工程部已於花叢作疏水工作，暫時未發現再有滲水。 第 4 座大極圈地台及花圃滲水導致 L3 發展潛能補習社天花多處出現滴水情況，須報價外判跟進。

服務處巫就軍先生補充，服務處每當接獲投訴後，均會到疑似漏水位置視察，當證實有滴水情況後，工程部將先行安排臨時維修以減低外判工程所產生的屋苑支出。

2.14 沖廁水上水泵交替使用時間

委員趙可鏗先生建議，鑑於現時本苑各座已陸續恢復雙泵運行，新訂購的上水泵(食水泵及沖廁水泵)較現有上水泵節省用電，而「中電」於非高峰用電時間(即：每日下午九時至翌晨九時、星期日及公眾假期)的用電收費率較便宜。故要求工程部安排在日常星期一至五使用耗電量較低的上水泵，星期六下午至星期一早上才安排使用另一台上水泵作交替；如該座兩台上水泵的耗電量相約，則以較早安裝的一台作為主泵，沖廁水泵每星期轉一次，食水泵即可以兩星期轉一次。服務處會繼續跟進。

是次會議於 2017 年 6 月 16 日晚上 11 時 55 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