

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

日期：2018 年 2 月 27 日 (星期二)

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
朱鉅唐先生
岑均弟先生

請假委員：張德偉先生
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：李麗珍小姐(記錄人)

旁聽： /

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」)

議程 1.1—議決清潔服務合約 (合約期：2018 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日)

服務處唐耀東先生匯報，本苑 2017 至 2018 年度之清潔服務合約將於 2018 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\$3,826,020 承辦。服務處於 2018 年 1 月 19 日在「蘋果日報」刊登廣告以進行公開招標，並於 2 月 1 日截止回標及在 3 名委員見證下於 2 月 2 日開標，共收到 8 份標書。服務處唐耀東先生補充，根據「啓勝管理服務有限公司」(下稱「啓勝」)的最新指引，建議有關服務合約內容須為承辦商員工的用膳時間提供薪酬，因此，服務處於有關標書內列明，承辦商須就包括用膳時間薪酬及非包括用膳時間薪酬，分別向本苑提供投標報價。服務處於 2018 年 2 月 5 日就上述合約致函該 8 個已回標的承辦商要求議價，並於 2 月 9 日截標及由 3 名委員見證下開標。有關合約議價後之分析詳情如下：

表 1：(包括用膳薪酬)

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	\$311,500	\$55,800	\$367,300	\$4,407,600	\$0	0%
宏潔服務有限公司	\$332,400	\$45,600	\$378,000	\$4,536,000	減 \$1,400	+ 2.91%
栢麗服務有限公司	\$330,330	\$59,670	\$390,000	\$4,680,000	減 \$7,800	+ 6.18%
誠信清潔服務公司	\$353,000	\$52,000	\$405,000	\$4,860,000	減 \$5,000	+ 10.26%
丞美服務有限公司	\$388,000	\$38,000	\$426,000	\$5,112,000	減 \$2,000	+ 15.98%
利興環境服務有限公司	\$279,000	\$170,000	\$449,000	\$5,388,000	減 \$3,000	+ 22.24%
增力服務有限公司	\$350,160	\$116,720	\$466,880	\$5,602,560	\$0	+ 27.11%
百佳清潔服務有限公司	\$424,500	\$75,500	\$500,000	\$6,000,000	減 \$2,500	+ 36.13%

表 2：(非包括用膳薪酬)

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	\$297,400	\$55,800	\$353,200	\$4,238,400	減 \$14,100	0%
宏潔服務有限公司	\$332,400	\$45,600	\$378,000	\$4,536,000	\$0	+ 7.02%
栢麗服務有限公司	\$338,130	\$59,670	\$387,800	\$4,653,600	減 \$2,200	+ 9.80%
誠信清潔服務公司	\$345,000	\$52,000	\$397,000	\$4,764,000	減 \$8,000	+ 12.40%
丞美服務有限公司	\$388,000	\$38,000	\$426,000	\$5,112,000	\$0	+ 20.61%
利興環境服務有限公司	\$279,000	\$170,000	\$449,000	\$5,388,000	\$0	+ 27.12%
增力服務有限公司	\$333,280	\$116,720	\$450,000	\$5,400,000	減 \$16,880	+ 27.41%
百佳清潔服務有限公司	\$424,500	\$75,500	\$500,000	\$6,000,000	\$0	+ 41.56%

秘書陳林坤先生查詢其他屋苑有否為承辦商員工提供用膳時間薪酬。服務處唐耀東先生表示，早前就上述事宜向「啓勝」其他物業主管查詢，得悉將軍澳區及深井區有物業均有提供用膳時間薪酬予承辦商員工，惟服務處重申，過往本苑未有為僱員提供用膳時間薪酬，而現時《最低工資條例》亦未有要求僱主須為僱員提供用膳時間薪酬，故即使法團不向承辦商員工提供用膳時間薪酬亦不屬違法。

委員朱鉅唐先生向各委員重申，除了是否向承辦商員工提供用膳時間薪酬外，亦需考慮「張記」於過往的清潔工作表現是否理想。此外，由於是次回標結果顯示，最低回標的兩間承辦商 - 「張記」及「宏潔」的回標總額相距不大，故各委員亦可多作考慮。秘書陳林坤先生就早前服務處提交的分析以查詢「宏潔」於兆禧苑及山景邨的工作表現。服務處唐耀東先生表示，服務處於 2 月 23 日分別與「張記」及「宏潔」進行見標會面，「宏潔」表示於現時在屯門區只承辦九巴車廠的清潔服務合約，而上述兩個屋苑的服務合約於 2018 年起已終止。委員岑均弟先生認為「張記」近期的清潔工作表現已有明顯改善，而「張記」亦有依從法團指示進行工作；此外，若由「宏潔」承辦清潔服務合約，亦需重新適應及配合，效果是否理想仍存在未知數。各委員認為，既然現時清潔服務合約沒有為承辦商員工提供用膳時間薪

酬，為節省屋苑開支，2018 至 2019 年度之清潔服務合約亦無需額外提供。

各委員議決是否由投標金額最低的清潔承辦商「張記」承辦 2018 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日清潔服務合約。

議決「張記」承辦 2018 年 4 月 1 日至 2019 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、委員趙可鏗先生、 葉沛強先生 及 岑均弟先生。	6 票	通過由「張記」承辦 2018 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日清潔 服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	委員朱鉅唐先生	1 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 2018 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日，總金額為 HK\$4,238,400。合約無需提供用膳時間薪酬。

司庫俞偉華女士表示，接獲業戶反映有 B、C 單位及 F、G 單位的夾隴衛生情況欠佳，要求服務處加強上述位置的清潔工作。服務處唐先生表示稍後與清潔承辦商制定上述位置的清潔時間表，並會張貼在各座大堂顯眼處。

服務處陳憶輝先生補充，就近期有屋苑清潔承辦商迫使清潔員工簽訂自願離職信的勞資糾紛事宜，服務處及個別委員於 2018 年 1 月 15 日就上述事宜與清潔承辦商「張記」進行內部會議，「張記」於會議中已澄清不會以上述手段迫使清潔員工離職。

議程 1.2—議決屋苑法律顧問服務合約(合約期：2018 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日)

服務處陳憶輝先生匯報，本苑之法律顧問服務合約將於 2018 年 4 月 30 日屆滿，現時有關合約由「禰氏律師行」(下稱「禰氏」)以每年 HK\$26,500 承辦。服務處就上述合約於早前向有關承辦商索取報價，最終共收到三間律師行回覆，分析詳情如下：

編號	1	2	3
承辦律師行	尹禮儀律師行	鍾沛林律師行	禰氏律師行
口頭法律諮詢次數	無限次	無限次	無限次
律師會面諮詢次數	每週兩小時	無限次	無限次
書面法律意見次數	不包括	按照每單案件收費	無限次
回覆律師信次數	20 封 (只限一般性違反大廈公契條款及催繳信)，其後每封收費按照每單案件釐訂	8 封 (只限一般催繳信)，5 封 (只限一般性違反大廈公契條款的律師信)，其後每封收費按照每單案件釐訂	無限次
出席會議次數	免費出席業主周年大會一次，其餘會議每次 HK\$2,500	免費出席業主周年大會或管理委員會會議 (共 2 次)，每次不多於 4 小時	免費出席業主周年大會、特別業主大會及管理委員會會議各一次(共 3 次)，只限星期一至星期五晚上 10 時前出席，上限 4 小時；星期六、日及公眾假期每次 HK\$2,500。
合約金額(HK\$) / 年	HK\$9,800	HK\$22,900	HK\$26,500
與最低價百分比相差%	最低報價	+8.3%	+ 170%

服務處陳憶輝先生補充，由 2017 年 2 月至 2018 年 2 月，新屯門中心曾要求「禰氏」提供共 253 次書面法律意見及代發律師信回覆(每月平均約 21 次)。根據標書要求，律師行須不限次數透過電話提供法律諮詢意見，及可於辦公時間內提供預約律師會面諮詢法律意見服務；此外，律師行亦須不限次數提供涉及大廈公契、建築物管理條例及一切有關大廈管理之香港法律意見文件，以及審核與草擬一切與新屯門中心有關之租務及商業合約事宜。律師行須提供不限次數之律師信，包括發出追繳管理費信件、處理小額錢債訴訟所涉及之文書工作。律師行亦須安排律師出席本苑業主周年大會、特別業主大會及管理委員會會議各一次，而每次不多於 4 小時。鑒於本苑每年均會要求律師樓提供多次書面法律意見及代發律師信，故建議由「禰氏」承辦 2018 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日之法律顧問服務合約。

委員朱鉅唐先生查詢「禰氏」出席 2016 年 10 月 20 日第十屆管理委員會常務會議的收費原因。服務處陳憶輝先生表示，鑒於「禰氏」於同年的 7 月 15 日曾出席由第九屆管理委員會召開的工程會議，該次會議並無收費，故 10 月份之會議「禰氏」才作出收費。主席溫偉強先生表示「禰氏」承辦本苑法律顧問服務合約多年，較為掌握本苑所面對之法律問題。

各委員議決是否接納少於 5 間律師行報價。

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、 委員趙可鏗先生、葉沛強先生、 朱鉅唐先生及岑均弟先生。	6 票	接納少於 5 份報價。
反對	/	0 票	
棄權	司庫俞偉華女士	1 票	

經各委員議決後通過接納少於 5 間律師行報價。

各委員議決由「禰氏」承辦本苑 2018 年至 2019 年度屋苑法律顧問服務合約。

議決 2018 年至 2019 年度屋苑法律顧問合約： (2018 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日)		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、 委員趙可鏗先生、葉沛強先生、 朱鉅唐先生及岑均弟先生。	6 票	通過由「禰氏律師行」 承辦 2018 年至 2019 年度 屋苑法律顧問服務合約。
反對	/	0 票	(2018 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日)
棄權	司庫俞偉華女士	1 票	

經各委員議決後通過由「禰氏律師行」承辦 2018 年至 2019 年度屋苑法律顧問服務合約，合約總金額為 HK\$26,500。

委員朱鉅唐先生要求服務處向「禰氏」爭取免除一次於星期六、日舉行會議的出席費用。服務處陳憶輝先生表示可再與「禰氏」洽商有關要求，稍後再向法團報告。

議程 1.3—議決第 5、6 座管導槽沖廁水系統改善工程

服務處巫就軍先生匯報，本苑第 8、10 座的管導槽沖廁水系統改善工程已於 2017 年竣工，而第 4、7 及 9 座的管導槽沖廁水系統改善工程更早於 2015 及 2016 年完成。由於第 5 座及第 6 座之 1/2 管導槽沖廁水減壓掣系統之老化情況日益嚴重，故建議於 2018 年先行安排在第 5、6 座之管道槽進行沖廁水減壓掣系統改善工程，日後再分階段於第 1、2 及 3 座進行有關工程。服務處可於 2018 年中期再就上述工程進行招標，以減低日後物價上漲使成本增加的風險。服務處就上述工程於 2018 年 1 月 19 日作公開招標，並於 2018 年 2 月 1 日截標，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	源豐行工程 有限公司	億源工程(國際) 服務有限公司	永利工程(國際) 有限公司	守宇工程 有限公司
承辦商牌照	小型工程承辦商	小型工程承辦商	小型工程承辦商	小型工程承辦商
同類型工程經驗	不適用	具有	具有	具有
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
總額	\$768,000	\$774,000	\$786,000	\$900,000
與最低報價相差%	0 %	+ 0.8 %	+ 2.3 %	+ 17.2 %

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 5 座 1/2 槽沖廁水減壓掣系統(1-26 樓)；
- 2) 更換第 6 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 5 座及 6 座減壓掣位置入則費用

工程金額方面，是次回標結果中最低回標金額為「源豐行」的\$768,000，較於 2017 年竣工的第 8、10 座的管導槽沖廁水系統改善工程多\$143,000(升幅約為 22.9%)。

委員趙可鏗查詢承辦第 8、10 座的管導槽沖廁水系統改善工程「全達建築有限公司」未有於是次工程回標之原因。服務處陳憶輝先生表示，早前曾就上述工程要求「全達」以提交回標，惟「全達」截至 2 月 1 日仍沒有回標。鑒於各座的原有管導槽沖廁水系統設置於各座電掣房上方，而過往本苑亦曾多次於管導槽房內發生喉管爆裂事件，而現時第 5 座電掣房的天花已出現鋼筋外露及石屎剝落情況，故須儘快安排有關改善工程。

委員朱鉅唐先生查詢服務處有否就是次工程向回標的 4 間承辦商提出議價。服務處李健勤先生表示曾就是次工程向該 4 間承辦商提出議價，惟他們均沒有回覆。

各委員議決是否接納少於 5 間工程承辦商報價。

議決是否接納少於 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、朱鉅唐先生 及岑均弟先生。	7 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 5、6 座管導槽沖廁水系統改善工程。

議決第 5、6 座管道槽沖廁水系統改善工程由 「源豐行工程有限公司」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、朱鉅唐先生 及岑均弟先生。	7 票	通過由「源豐行」 承辦第 5、6 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「源豐行」承辦第 5、6 座管導槽沖廁水系統改善工程，總金額為 HK\$768,000。

議程 1.4—議決第 5、6 座綜合大堂頂防漏工程

服務處巫就軍先生匯報，現時第 5、6 座綜合大堂天花於雨季時出現嚴重滲漏情況，經工程部檢查後發現第 5、6 座綜合大堂天花的天面防水層及石屎已出現嚴重老化情況。服務處就上述工程於 2017 年 12 月 11 日作公開招標，並於 2017 年 12 月 22 日截止回標，最終共有 7 間工程承辦商回標。為減低日後因物價上漲而令工程成本上調之風險，服務處就其他座數的綜合大堂頂防漏工程以選擇性項目形式一併招標。經服務處分析後詳情如下：

表 1：(第 5、6 座綜合大堂頂防漏工程價目)

承辦商	承辦商牌照	相關工作經驗	施工期	總金額	與最低報價相差%
守宇工程有限公司	小型工程承辦商	有	50 天	\$130,000	0 %
錢坤工程有限公司	小型工程承辦商	有	50 天	\$145,000	+11.5 %
瑞安建築工程有限公司	一般建築承辦商	有	50 天	\$148,800	+14.5 %
富利安防水維修有限公司	小型工程承辦商	有	50 天	\$152,000	+16.9 %
恆豐營造工程有限公司	小型工程承辦商	有	50 天	\$180,000	+38.5 %
盛龍工程有限公司	一般建築承辦商	有	50 天	\$182,000	+40.0 %
億源工程(國際)服務有限公司	小型工程承辦商	有	50 天	\$480,000	+269.2 %

表 2：(其他綜合大堂頂防漏工程)

承辦商	選擇性項目			
	第 1、2 座天幕	第 3、4 座天幕	第 7、8 座天幕	第 9、10 座天幕
守宇工程有限公司	\$130,000	\$130,000	\$130,000	\$100,000
錢坤工程有限公司	\$145,000	\$145,000	\$145,000	\$145,000
瑞安建築工程有限公司	\$138,800	\$138,800	\$138,800	\$118,800
富利安防水維修有限公司	\$152,000	\$152,000	\$152,000	\$91,500
恆豐營造工程有限公司	\$180,000	\$180,000	\$180,000	\$180,000
盛龍工程有限公司	\$182,000	\$182,000	\$182,000	\$115,000
億源工程(國際)服務有限公司	\$480,000	\$480,000	\$480,000	\$300,000

服務處巫就軍先生補充，有關工程之維修面積約 1,600 平方尺。承辦商須按標書要求使用指定防漏物料進行有關工程，承辦商須局部修補底層損壞石矢面，並於表面鋪設纖維布及掃上防曬戶外防漏膜，而完成工程後亦須進行不少於 48 小時的漏水測試。

委員朱鉅唐先生表示上年度雨季時，第 5、6 座綜合大堂後方近行車路的玻璃門位置出現大量雨水傾瀉情況，若是項防漏工程未有包括該位置，擔心雨季再臨時又出現雨水傾瀉情況，故希望是項工程可徹底處理第 5、6 座綜合大堂天花頂滲漏情況。服務處巫就軍先生表示，由於標書不包括該位置，故需再向承辦商索取報價。法團表示當承辦商回覆報價後，須儘快安排文件以供法團審批。

各委員議決第 5、6 座綜合大堂頂防漏工程。

議決第 5、6 座綜合大堂頂防漏工程由「守宇工程有限公司」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、朱鉅唐先生 及岑均弟先生。	7 票	通過由「守宇」承辦第 5、6 座綜合大堂頂防漏工程。
反對	/	0 票	
棄權		0 票	

經各委員議決後，通過由「守宇」承辦第 5、6 座綜合大堂頂防漏工程，總金額為 HK\$130,000。

議程 1.5 – 議決 L4 平台近 4 座太極圈地台防漏工程

服務處巫就軍先生匯報，早前 L3 商場店舖「發展潛能教育中心」天花出現滲漏情況，經工程部檢查後發現位於第 4 座旁的太極圈地台出現老化情況以致滲漏。工程部雖曾安排於「發展潛能教育中心」天花裝置接水盆惟情況未有明顯改善；為免上述情況惡化，服務處於 2017 年 12 月 11 日作公開招標，並於 2017 年 12 月 22 日截止回標，最終共有 7 間工程承辦商回標。經服務處分析後詳情如下：

表 1：(L4 平台近太極圈地台防漏工程價目)

承辦商	承辦商牌照	相關工程經驗	施工期	總金額	與最低報價相差%
盛龍工程有限公司	一般建築承辦商	未有提供	50 天	\$80,000	0 %
富利安防水維修有限公司	小型工程承辦商	未有提供	50 天	\$110,000	+37.5 %
守宇工程有限公司	小型工程承辦商	有	50 天	\$190,000	+137.5 %
錢坤工程有限公司	小型工程承辦商	有	50 天	\$198,800	+147.5 %
瑞禾建築工程有限公司	一般建築承辦商	未有提供	50 天	\$198,800	+148.5 %
恆豐營造工程有限公司	小型工程承辦商	有	50 天	\$200,000	+150.0 %
億源工程(國際)服務有限公司	小型工程承辦商	未有提供	50 天	\$240,000	+200 %

表 2：(L4 平台近太極圈地台附近伸縮縫及花叢防漏工程)

承辦商	選擇性項目	
	維修伸縮縫 / 每米	維修花叢 / 每平方米
盛龍工程有限公司	\$500	\$1,000
富利安防水維修有限公司	\$2,900	\$3,200
守宇工程有限公司	\$6,000	\$5,500
錢坤工程有限公司	\$7,500	\$10,000
瑞禾建築工程有限公司	\$5,000	\$6,000
恆豐營造工程有限公司	\$8,000	\$7,000
億源工程(國際)服務有限公司	\$45,000	\$60,000

服務處巫就軍先生補充，有關工程之維修面積約 700 平方尺(不包括花叢及伸縮縫)。承辦商須按照標書要求修補底層損壞石矢面，並使用指定防漏物料進行工程，工程後期須於地台重新鋪設木檜石但不會保留太極圈原貌，而完成工程後亦須進行不少於 48 小時的漏水測試。是次最低回標金額的承辦商為「盛龍工程」的 HK\$80,000，早前承辦商亦曾實地視察。此外，服務處李健勤先生表示，L2 及 L3 商場外牆位置出現裂痕，懷疑是 L4 平台太極圈附近的花叢(花叢面積約 20 平方米)出現滲漏所引致，故服務處亦建議同時進行維修花叢以杜絕滲漏問題。委員朱鉅唐先生提醒服務處須監察承辦商是否依據合約要求完成工程才安排付款。

各委員議決 L4 平台近 4 座太極圈地台防漏工程。

議決 L4 平台近 4 座太極圈地台防漏工程由「盛龍工程有限公司」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、朱鉅唐先生 及岑均弟先生。	7 票	通過由「盛龍工程」承辦 L4 平台近第 4 座太極圈地台防漏工程。
反對	/	0 票	
棄權		0 票	

經各委員議決後，通過由「盛龍工程」承辦 L4 平台近 4 座太極圈地台防漏工程，總金額為 HK\$80,000。此外，「盛龍工程」於太極圈附近的花叢位置，需安排維修約 5 平方米的花叢防漏，而實際範圍須移走花泥才能視察，此選擇性工程項目總價約為 HK\$5,000，管委會同意有關安排。

議程 1.6 議決更換沖廁水喉管、排水喉管及外牆維修年度合約

(2018 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日)

服務處巫就軍先生匯報，由於現時有不少單位外的公眾沖廁水喉管、排水喉管及外牆牆身會因高空墮物或老化情況導致損壞，為減低屋苑維修支出成本，服務處於 2017 年 12 月 11 日以「單位價格」(Unit Rate)形式作公開招標，並於 2017 年 12 月 22 日截止回標，最終共有 4 間工程保養商回標。鑒於其中一間承辦商「恆豐營造工程有限公司」(下稱「恆豐」)未有於「屋宇署」的小型工程名單內註冊，故服務處認為「恆豐」不符合標書要求而被視為無效。經服務處分析後，其他 3 間承辦商的報價分析詳情如下：

	承辦商名稱	守宇工程有限公司		億源工程(國際)服務有限公司		灼見工程有限公司	
		第一年報價	第二年報價	第一年報價	第二年報價	第一年報價	第二年報價
	第一年及第二年報價	第一年報價	第二年報價	第一年報價	第二年報價	第一年報價	第二年報價
	承辦商牌照	小型工程	小型工程	小型工程	小型工程	小型工程	小型工程
	於本苑同類型工程經驗	有	有	有	有	沒有	沒有
	一級水喉匠	持有	持有	持有	持有	持有	持有
1	更換污水渠喉管 (2 吋或以下)	\$3,000	\$3,000	\$4,000	\$4,400	\$6,000	\$7,500
2	更換沖廁水日本灰喉管(2 吋或以下)	\$3,000	\$3,000	\$4,000	\$4,400	\$6,000	\$7,500
3	更換污水渠喉管 (2 吋以上至 4 吋)	\$4,000	\$4,000	\$6,000	\$6,600	\$9,000	\$10,000
4	更換沖廁水日本灰喉管(2 吋以上至 4 吋)	\$6,000	\$6,000	\$6,000	\$6,600	\$9,000	\$10,000
5	更換#316 -18/8 不銹鋼包膠喉碼(2 吋或以下)	\$1,500	\$1,500	\$1,000	\$1,100	\$6,000	\$7,500
6	更換#316 -18/8 不銹鋼包膠喉碼(2 吋以上至 4 吋)	\$1,500	\$1,500	\$1,400	\$1,500	\$9,000	\$10,000
7	移除外牆棚釘及油漆工程	\$1,500	\$1,500	\$3,500	\$4,000	\$4,000	\$5,000
8	更換#316 -18/8 不銹鋼包膠喉碼掌碼(2 吋或以下)	\$1,500	\$1,500	\$1,200	\$1,300	\$900	\$950
9	更換#316 -18/8 不銹鋼包膠喉碼掌碼(2 吋以上至 4 吋)	\$1,500	\$1,500	\$1,500	\$1,700	\$1,000	\$1,200
10	搭建及拆卸外牆棚架(8 尺維修棚)	\$3,500	\$3,500	\$3,000	\$3,500	\$4,500	\$5,200
11	外牆維修(富思樂 HB25 修葺外牆)及油漆工程 (每 1 平方米)	\$6,000	\$6,000	\$4,000	\$4,400	\$5,000	\$7,500
12	加建一層棚架，長度不多 8 直呎	\$3,500	\$3,500	\$2,500	\$2,800	\$2,000	\$2,500
13	更換 DECO 牌紅筒及各接駁配件”包隔氣” (2 吋以上至 4 吋)	\$6,000	\$6,000	\$8,000	\$8,800	\$9,000	\$10,000
14	更換 K12 級球墨鑄鐵喉及各接駁配件 (3 吋以上至 4 吋)	\$6,000	\$6,000	\$9,000	\$9,900	\$11,000	\$13,000
15	更換 K12 級球墨鑄鐵喉及各接駁配件 (6 吋以上至 8 吋)	\$8,000	\$8,000	\$12,000	\$14,000	\$15,000	\$18,000
16	L4 平台維修每 1 立方米石矢路(修補物料 1:3:2 英泥沙石混合 E-MIX HY) (基面防水層為富思樂 Nitoproof 600 黑膠或同級物料) *石矢厚度約 1 尺及此項目保固期為 2 年	\$4,000	\$4,000	\$6,000	\$6,600	\$8,000	\$10,000

服務處巫就軍先生補充，根據上表顯示，「守宇」及「億源」在上述 16 項工程項目中，兩者的「單位價格」均能夠於個別工程項目提供最低報價。服務處李健勤先生補充，根據 2017 年記錄，搭棚連更換外牆主喉管約有 35 單，平均每單 \$10,262 (需視乎工程內容而定)；搭棚連維修外牆滲漏約有 54 單，平均每單 \$11,050 (需視乎工程內容而定)。當服務處發現高空墮物是因業戶單位鋁窗或物件墮下引致外牆喉管損毀時，若服務處尋獲有關單位，則會向其作出索償；惟部份外牆喉管損毀事件因未能尋獲有關單位則需屋苑支付有關費用。此外，服務處於 2017 年發現有部分是 A、D、E 及 H 單位的廚房修飾牆遮蔽的排水喉管出現滲漏，而該批排水喉管並非包括在大型維修工程的維修項目內。另外，就一些有迫切性進行維修的工程，若最低報價者未能提供工期，則會由第二低報價的承辦商補上。

主席溫偉強先生及委員朱鉅唐先生要求服務處與承辦商洽商，若能編排於同一天內同時於數個單位進行搭建棚架施工，會否額外扣減工程費用。服務處唐耀東先生表示，若施工源自單位外牆滲漏，服務處能編排於同一天內在數個單位施工，惟若搭建棚架原因是排水喉管滲

漏，便難以編排於同一天內進行多個單位維修因喉管維修的急切性較大(例如污水喉)，在發現有喉管爆裂或滲漏情況後一般均會在兩至三天內安排維修。服務處會就法團有關建議向承辦商爭取。

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、朱鉅唐先生 及岑均弟先生。	7 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。

各委員議決更換沖廁水喉管、排水喉管及外牆維修年度合約。

議決更換沖廁水喉管、排水喉管及外牆維修年度合約，分別由「守宇工程有限公司」及「億源工程(國際)服務有限公司」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、朱鉅唐先生 及岑均弟先生。	7 票	通過由「守宇工程 有限公司」及「億 源工程(國際)服務 有限公司」分別承 辦更換沖廁水喉 管、排水喉管及外 牆維修年度合約。
反對	/	0 票	
棄權		0 票	

經各委員議決後，通過由「守宇」及「億源」承辦更換沖廁水喉管、排水喉管及外牆維修年度合約。「守宇」承辦第 1、2、3、4、7、9、13、14、15 及 16 項工程；而「億源」承辦第 5、6、8、10、11 及 12 項工程，屆時將由服務處按實際情況選擇合適的工程項目並向承辦商發出工作單。

議程 2. 其他事項

2.1 - 滙報大型維修工程跟進事宜

服務處陳憶輝先生匯報，有關聘請獨立顧問評估大型維修工程執修事項的前期工作已辦妥，本處亦已將相關文件(例如：大型維修工程合約、會議記錄等文件)交予顧問公司「富思建築顧問有限公司」(下稱：「富思」)查閱。而於較早前已獲「富思」初步回覆將會安排於 2018 年 3 月下旬到本苑與法團會面，現仍有待「富思」提供確實會議日期及時間。

主席溫偉強先生查詢，「富思」預算於何時展開實地視察及抽樣化驗之工作。服務處巫就軍先生表示，現階段「富思」仍需要時間查閱相關文件，預計將會在 3 月下旬到本苑與「法團」、「服務處」會面及實地視察，及後會抽取樣板化驗及提供報告。

2.2 - 滙報部份業戶欠交大型維修工程款項事宜

服務處陳憶輝先生匯報，續早前匯報有 5 名業戶欠交大型維修款項的個案，其中一名第 3 座低層單位業戶已全數繳清，現尚餘 4 個單位仍需跟進。代表律師「馮霄、馮國基律師行」表示已將上述 4 個有關個案入稟區域法院處理，現正等候排期審訊。除了循法律途徑跟進外，服務處早前曾多次(包括：致電、信函等方式)嘗試聯絡該 4 名業戶，當中 1 名業戶一直聯絡不果，而其餘 3 名業戶經多次聯絡，至今仍未曾回覆。

2.3 - 滙報屋苑設施滲漏索償事宜

服務處李健勤先生匯報，現時仍有 4 宗月租車主之申索個案仍在跟進中，現逐一簡報。

- 1) 於 2017 年 5 月 24 日在 L3 層停車場 12 號車位發生的天花滴水事件，車主早前向屋苑索償 HK\$2,200 洗車費用及 HK\$2,000 維修車頭電鍍零件的費用。經上一次法團常務會議商討後，服務處已再次聯絡該名車主，表示屋苑同意支付 HK\$2,200 之洗車費用作為和解，並要求車主提供相關電鍍零件損壞的補充資料(例如：洗車前及後之相片記錄、車房之書面報告及正式報價單等)，惟該名車主至今仍未提供相關資料；而服務處亦已就有關事宜於 2018 年 2 月中旬致函車主，並建議車主出席是次會議。及後，本處於 2018 年 2 月 15 日接獲該名車主來函表示不同意只賠償清潔費用，並要求本處再作進一步跟進。本處已於 2018 年 2 月 24 日致函回覆該名車主，並重申要求車主提供有關電鍍零件之相關資料作進一步跟進，惟至今仍未獲車主回覆。此外，該名車主亦曾向甘文鋒區議員反映上述事件，本處亦已另作回覆。
- 2) 於 2017 年 9 月 19 日在 L2 層 58 號車位發生天花滴水事件，車主事後向屋苑索償 HK\$4,800 作維修費用，內容包括車頭噴油及清洗車輛，經商討後車主將索償報價調整至 HK\$3,500。經上一次法團常務會議商討後，認為維修內容「噴車頭」仍有商榷。因受損部份屬於污漬問題，故應以洗車方式處理較為洽當。服務處曾向車主轉述有關意見，車主回覆指有關處理方法全權交予車房跟進，是車房提供的專業意見。由於申索內容仍有待商榷，故服務處已於 2 月中旬致函車主表示，現階段屋苑未能負責有關維修費用並建議其出席是次會議，及後未有接獲車主回覆。

3) 於 2018 年 1 月 15 日 L3 層停車場 58 號車位發生天花批盪剝落事件，車主向屋苑申索 HK\$48,000 維修費用。於事發當日約早上 8 時，停車場保安員巡邏時發現停泊於上述車位的月租車左邊車頭及車位附近有大量灰塵，懷疑受天花批盪剝落引致。服務處隨即派員到場跟進並安排清潔員工到場清理灰塵，同時已致電聯絡有關車主要求即時到場了解並要求車主駛離有關車位，惟當時車主表示未有空到場處理，會於晚上返回屋苑跟進。

至晚上約 10 時 40 分，由於仍未接獲車主聯絡而相關車輛亦未有駛離有關車位，故服務處再次聯絡有關車主。車主表示於較早前已返回屋苑檢查車輛，表示發現車頭及車身有多處輕微 凹陷，將考慮把車輛送往車房檢查及維修，並表示會保留追究權利。有關車輛隨後已駛離車位，服務處已即時安排圍封。

於 2018 年 1 月 20 日，車主再次聯絡服務處要求記錄其車輛損壞情況。車主指出車身有多處花痕，當中包括車門、車頂、車頭玻璃等，認為是由於上述事故引致，並要求屋苑作出賠償。

於 2018 年 1 月 25 日，服務處接獲有關車主書面申索，表示向屋苑申索維修費合共 HK\$48,000，維修項目包括更換原廠車頭玻璃及全車焗油翻新。服務處已將有關個案轉交屋苑保險公司跟進。

於 2018 年 2 月 12 日，屋苑保險公司已委派公證行到本苑視察，現在有待有關調查報告，服務處將繼續密切跟進，並按時於會議中匯報。

委員葉沛強先生表示，服務處於處理同類型個案時必需小心處理清潔過程，避免於清潔過程中括花車身。服務處李健勤先生表示，於一般情況下均會要求車主在場處理，並在車主同意下協助以「雞毛掃」掃走灰塵並用水喉清水作簡單沖洗，避免污漬長時間殘留在車身引致無法清洗。管委會表示同意有關安排。

4) 於 2017 年 10 月 4 日 L3 層 130 號車位發生天花石屎剝落並擊中一輛月租車頂，該個案已獲保險公司受理，屋苑已支付 HK\$5,000 墊底費予保險公司並獲保險公司回覆現正等候車主提供資料並正式簽署接受和解方案。

服務處陳憶輝先生補充，就早前 2017 年 11 月下旬第 3 座曾發生咸水主喉喉管爆裂事件，有個別 L3 層食肆之商戶受到影響(該喉管之爆裂位置途經舖內之管導槽”俗稱 Pipe duct”)。本處已將個案轉交予屋苑保險公司作進一步跟進。此外，本處已就屋苑保險公司之提問提供相關文件，現有待該商戶回覆公證行之提問後作進一步調查。

2.4 - 屋苑財務報表事宜

秘書陳林坤先生查詢最近屋苑之財政狀況。委員朱鉅唐先生表示現時之財政狀況或有機會出現虧蝕。委員朱鉅唐先生表示，於早前已接獲服務處提交之 2018 年 1 月份財務報表草擬本，惟「啓勝」總公司所發出之財務報表則暫未收到。服務處李健勤先生表示，「啓勝」總公司發出之財務報告一般均會於結算日後一個月內完成，相信 2018 年 1 月份之財務報告將會於近日完成，本處將會盡快張貼於大堂以供各業戶查閱。

2.5 - 調節 L4 層平台燈具啓動時間事宜

主席溫偉強先生表示，由於夏天將至，日照時間轉長，故建議工程部將 L4 層平台燈光之啓動時間掣稍作調整，以便節省能源。服務處巫就軍先生表示會再作跟進。

2.6 - 第 1 座個別單位欠交管理費事宜

服務處陳憶輝先生表示，早前有個別單位業戶欠交管理費超過半年，服務處已將個案轉交屋苑法律顧問「禩氏」進行釘契程序；欠款總額為港幣 HK\$17,743.32 (當中包括欠交之管理費、利息、行政費及釘契費用)，本處已將個案入稟「小額錢債審裁處」。有關個案已於 2018 年 2 月 26 日於小額錢債審裁處進行初步提訊，惟業戶沒有出席，現已排期至 2018 年 4 月 11 日再作提訊。

2.7 - L4 層平台防漏工程事宜

服務處李健勤先生表示，續較早前服務處聯同主席溫偉強先生到商場 L3 層「百利酒家」利安廳視察滲水情況後，服務處於 2018 年 2 月上旬在該位置對上的 L4 層第 1 座後格花槽滲漏位置已完成防漏工程，並在店內天花加裝接水盤，經試水後暫未發現有滲漏情況。此外，「百利酒家」廚房天花位置亦曾受第 2 座排污喉滲漏影響，本處已於 2018 年 2 月中旬完成有關喉管的更換工程。另外，本處於 2018 年 2 月中旬與「百利酒家」負責人巡視鋪內天花的漏水情況，發現仍有約 8 處天花位置受滲漏影響。經檢查後，發現大部份滲漏均是由 L4 層住宅設施引致，包括：第 1、2 座伸縮篷、第 1、2 座排污喉管等，服務處在稍後將整合相關資料再向法團匯報。

2.8 - 康樂事宜

服務處李健勤先生匯報，法團於 2018 年 2 月 10 日舉辦的「新春大佛一天遊」已圓滿結束。有關活動反應非常踴躍，當日共有 59 位居民參與。是次活動獲屯門區議會撥款資助港幣 \$2,510，並已全數用作補貼活動的開支。服務處會於稍後繼續跟進相關的批款程序。

此外，法團於 2018 年 2 月 11 日舉辦的「狗年揮春迎新歲」亦已順利完成，當日活動反應非常踴躍，在此再次感謝屋苑義工們的幫助。

2.9 - 第 10 座天台發射站事宜

服務處李健勤先生匯報，「九龍巴士(一九三三)有限公司」(下稱「九巴」)租用第 10 座部份天台公眾位置設置發射站之租賃合約將於 2018 年 5 月 31 日屆滿，新合約將由 2018 年 6 月 1 日起生效至 2020 年 5 月 31 日。經本處職員與「九巴」洽談續約事宜後，新的租賃合約租金將由每月 HK\$4,455.80 上調至每月 HK\$4,590，其他合約內容不變，管委會表示同意有關安排。

2.10 - 更換第 10 座食水泵事宜

服務處李健勤先生匯報，早前曾有第 10 座低層業戶分別向本處及法團反映，指受地下食水上水泵運作期間之聲浪滋擾。續上一次法團常務會議商討後，本處已進行相關的報價程序，經分析後連工包料更換有關食水上水泵之最低回標價為 HK\$87,000，預計將於 2018 年 3 月內完成更換工程，管委會表示同意有關安排。

2.11 - 更換咸水上水泵事宜

服務處李健勤先生匯報，於 2018 年 1 月中旬已更換第 1 及 5 座之咸水上水泵，而第 1 座則選用馬力較細之款式。經過一個多月測試後，第 1 座新咸水上水泵運作理想，故會安排採購多 4 套同款式之咸水上水泵予第 2、3、4 及 10 座使用。

2.12 - 升降機內加設保護板事宜

服務處李健勤先生匯報，服務處現已於第 1 至 10 座的 1 號或 3 號升降機內加設保護板，以減低裝修公司或搬運公司在使用升降機期間所造成的損害。就上述事宜，本處近日接獲個別業戶反映，建議改用膠板代替現有木板會較為美觀。經了解後，由於膠板與木板之價格成本相差甚遠，故建議沿用現有木板作保護措施。

(註：現時每部升降機採用木板作保護措施的成本價約為 HK\$300，而使用膠板則約為 HK\$3,000。)

委員朱鉅唐先生查詢，服務處有否就上述升降機內保護板向裝修單位收取行政費用。服務處陳憶輝先生表示，由於每座於同一時間有多個裝修單位，故難以按「用者收費」原則逐一收取費用。委員朱鉅唐先生表示，由於加設升降機保護板措施是因裝修單位所衍生，故建議需向每個裝修單位收取行政費用。服務處陳憶輝先生表示會先查詢法律意見再作跟進。

2.13 - 2018 年度垃圾膠袋事宜

服務處李健勤先生匯報，於日前服務處已收到 2018 年度垃圾膠袋供應商「高溢實業有限公司」提供之膠袋樣板，其呎吋及質量都符合標書要求。經各委員現場驗收樣板後，委員朱鉅唐先生表示同意以此樣板作為收貨標準。服務處李健勤先生建議安排與供應商會面。管委會表示暫不需要安排會面，並指示服務處要求供應商書面確認貨品必須與現時提供之樣板相符。

2.14 - 有關管理費計算方式事宜

服務處陳憶輝先生表示，早前曾有個別業戶就調整管理費之計算方法向法團委員反映意見，並建議以劃一呎價計算管理費以取代現時以大廈公契註明的單位管理份數攤分的方式計算。就此，本處已向屋苑法律顧問「禰氏」徵詢法律意見，其回覆指若攤分管理費的方式並非按大廈公契以單位的管理份數計算，新的管理費計算方式或有機會無法律約束力。如欲更改管理費的計算方法，必須先獲得 100%業權之業主同意修改大廈公契；否則，新管理費的計算方法並沒有任何法律約束力，若有業戶拒交有關款項，法團亦無權追討。

註：根據大廈公契內容，業權份數一概用作於業主周年大會議決議案計算之用；而管理份數則用作計算攤分管理成本之用。兩者計算有所差異(詳細內容可參閱大廈公契)。

2.15 - 第 4 座排污主喉管滲漏事宜

服務處李健勤先生表示，就早前本處發現第 4 座主排污喉管出現滲漏，影響 L3 層「百佳超級市場」內休息室出現天花漏水，有關個案於早前曾聯同個別委員到現場視察。經了解後，由於工程需要預先安排於 L4 層平台位置引走污水才可展開有關更換喉管工程，故有關工程費用會較一般更換喉管昂貴，而有關工程將安排於 2018 年 3 月 6 日開始進行。管委會表示同意上述安排。

2.16 - 各座清潔天井時間表事宜

司庫俞偉華女士表示，早前法團接獲業戶查詢每座清潔天井之時間表事宜。服務處唐耀東先生表示，現時各座天井均會循環進行清潔，大約每隔 3 至 4 星期進行一次。為配合業戶要求，主席溫偉強先生建議於每座張貼有關通告，以便各業戶查閱。服務處唐耀東先生表示會再作跟進。

是次會議於 2018 年 2 月 27 日晚上約 10 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