

新屯門中心業主立案法團  
第 10 屆管理委員會第 11 次常務會議  
會議紀錄

日期：2018 年 5 月 25 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

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(記錄人)  
物業助理：葉盈穎小姐(記錄人)

旁聽：3H20，3H23，10A6，1C3，9A32，8A21，10G41

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) 屋苑法律顧問：「禰氏律師行」(下稱「禰氏」)
- 4) 「迅達升降機(香港)有限公司」(下稱「迅達」)
- 5) 大型維修工程顧問公司：「黃鄭建築師有限公司」(下稱「黃鄭」)
- 6) 大型維修工程承辦商：「德昌(文記)建築工程有限公司」(下稱「德昌」)

#### **大型維修顧問公司「黃鄭」缺席會議事宜**

服務處陳憶輝先生表示，服務處早前經「禰氏」發信要求「黃鄭」出席是次會議，惟接獲「黃鄭」以電郵回覆未能出席。該封電郵的電郵地址並非「黃鄭」過往使用的公司電郵網域，只是一個坊間註冊的電郵地址；另外，該封電郵沒有公司名稱作為下款，只留有一個英文姓名。服務處陳先生憶述，該下款名稱與「黃鄭」一位秘書姓名相同，惟由於不是由「黃鄭」之公司電郵註冊網域發出，故能否視為「黃鄭」之回覆仍有待商榷。

委員朱鉅唐先生表示，下次會議前可再要求「禰氏」發信予「黃鄭」要求出席會議。

**議程 1.1 – 議決新屯門中心住宅及公共地方升降機保養服務合約(合約期：2018年7月1日至2020年6月30日)**

服務處巫就軍先生匯報，本苑 2018 至 2019 年度之住宅及公共地方升降機保養服務合約將於 2018 年 6 月 30 日屆滿，現時合約由「迅達」承辦，住宅(即第 1 至 10 座共 30 部電梯)的每月保養費用為 HK\$117,000.00，而共用地方(即穿梭大堂 8 部電梯)的每月保養費用為 HK\$31,200.00，共用地方之月費按比例與商場業主攤分，住宅佔 75%，而商場則佔 25%。服務處於 2018 年 4 月 14 日在「蘋果日報」刊登廣告以進行公開招標程序，並於 2018 年 4 月 27 日截止回標，共收到 2 份標書並在 3 名委員見證下開標。

新合約期由 2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日，為期兩年，有關合約議價後之分析詳情如下：

		迅達升降機(香港)有限公司			蒂森克虜伯電梯(香港)有限公司		
		註冊升降機及自動梯承辦商			註冊升降機及自動梯承辦商		
認可資格		註冊升降機及自動梯承辦商			註冊升降機及自動梯承辦商		
機電署註冊升降機承辦商 商季度表現評級		3 星級別			沒有評級		
電梯生產商		原廠			非原廠		
第 1 年	1/7/2018 至 30/6/2019 (住宅 30 部電梯)	\$4,095/部	\$122,850/月	\$1,474,200/年	\$6,050/部	\$181,500 /月	\$2,178,000 /年
	1/7/2018 至 30/6/2019 (共用地方 8 部電梯)	\$4,095/部	\$32,760/月	\$393,120/年	\$6,050/部	\$48,400 /月	\$580,800 /年
第 2 年	1/7/2019 至 30/6/2020 (住宅 30 部電梯)	\$4,280/部	\$128,400/月	\$1,540,800/年	\$6,050/部	\$181,500 /月	\$2,178,000 /年
	1/7/2019 至 30/6/2020 (共用地方 8 部電梯)	\$4,280/部	\$34,240/月	\$410,880/年	\$6,050/部	\$48,400 /月	\$580,800 /年
第 1 年	與最低回標價格 相差(%)	0.0%	0.0%	0.0%	47.7%	47.7%	47.7%
		0.0%	0.0%	0.0%	47.7%	47.7%	47.7%
第 2 年	與最低回標價格 相差(%)	0.0%	0.0%	0.0%	41.4%	41.4%	41.4%
		0.0%	0.0%	0.0%	41.4%	41.4%	41.4%
1 年合約總價	住宅			\$1,474,200.00	住宅	\$2,178,000.00	
	共用地方			\$393,120.00	共用地方	\$580,800.00	
2 年合約總價	住宅			\$1,540,800.00	住宅	\$2,178,000.00	
	共用地方			\$410,880.00	共用地方	\$580,800.00	
總合約價				\$3,819,000.00			\$5,517,600.00
相差				0%			44.48%

服務處巫就軍先生補充，服務處於 2018 年 5 月 3 日曾致函兩間承辦商要求議價，並再於 2018 年 5 月 11 日在 4 名委員見證下開標，兩者均表示價格維持不變。由於本苑之升降機已使用超過 25 年，需要原廠支援及提供零件，「迅達」為現時保養商及升降機原廠生產商。而「蒂森」過往並無保養本苑之升降機，而且與「迅達」之回標價格相距甚遠，「迅達」為最低回標價格，兩年合約總價較「蒂森」便宜 HK\$1,698,600.00(約 44.5%)，故建議考慮「迅達」。

「迅達」將於合約期內提供額外兩項增值服務，詳情如下：

- a) 簽署 1 年合約，可享有總值 HK\$30,000.00 之維修基金。
- b) 簽署 2 年合約，可享有每年總值 HK\$80,000.00(合共 HK\$160,000.00)之維修基金，經服務處議價後，「迅達」口頭回覆亦可選擇每年更換 4 部全新之升降機頂冷氣機(合共 8 部全新之升降機頂冷氣機)。

相比現有合約費用，「迅達」第 1 年保養月費上調 HK\$7,410.00(約 5%)，第 2 年保養月費上調 HK\$7,030.00(約 4.5%)。

服務處巫就軍先生補充，各委員亦可參考「機電署」官方網頁資料以作考慮。

(1) 「機電署」註冊升降機承辦商季度表現評級以抽查形式評核級別。

「迅達」為 3 星級別即服務質素表現達 90 至 99 分。

「蒂森」因安全方面曾發現問題，「機電署」已向其發出警告信。有關違規記錄的有效期為期一年至 2019 年 3 月屆滿，故此沒有表現評級。

(2) 「機電署」就全港私人住宅樓宇作抽樣調查，從而得出市面升降機保養費用之平均價格作參考。

	機電署 (市場調查)	迅達		蒂森	
	平均每月 保養費(元)	第一年	第二年	第一年	第二年
升降機平均層站為 46 層(住宅 30 部電梯)	\$8,626/部	\$4,095/部	\$4,280/部	\$6,050/部	\$6,050/部
升降機平均層站為 8 層(共用地方 8 部電梯)	\$3,823/部	\$4,095/部	\$4,280/部	\$6,050/部	\$6,050/部

委員朱鉅唐先生查詢維修基金使用範圍及過往需要更換之零件費用。服務處巫就軍先生回覆，維修基金可更換需收費之零件或機頂冷氣機，而由於合約費用已包括更換基本零件、5 年年檢及升降機檢查證明，而需另外收費之項目，一般為人為損耗之零件及修飾物品，如升降機內雲石地磚。委員朱先生查詢，由於屋苑之升降機已使用多年，是否有足夠之安全裝置以防止嚴重事故。服務處巫先生表示，屋苑第 1 至 10 座之升降機均備有機身制動器、減速器及急停掣，但公用地方第 1 至 8 號升降機均未有相關裝置，故此已向保養承辦商「迅達」索取報價，稍後再作匯報。

委員朱鉅唐先生表示，發現升降機冷氣機經常發生故障遂要求改善有關情況。服務處陳憶輝先生回覆，屋苑升降機初期並沒有冷氣機，大約於 10 年前，屋苑曾更換升降機保養承辦商，並於升降機內加裝冷氣機，而期後之保養合約只包括更換翻新機；服務處陳憶輝先生續表示，由於現時的冷氣機均為翻新機，故製冷效能相對較差，而冷氣機位於升降機槽內亦難以散熱，加上樓層升降機門開關頻繁，對製冷效能亦有影響。

委員朱鉅唐先生表示，發現升降機內有部份樓層按鈕安裝錯誤，令視障人士帶來不便。服務處陳憶輝先生表示會再作跟進。

委員趙可鏗先生查詢過往更換機頂冷氣機次數。服務處巫就軍先生回覆，早前安排更換的均為翻新機，數量約為 7 部，而現時每年均清洗 2 次升降機頂冷氣機，本年度將於 2018 年 6 月份進行清洗工作，並預期於 2018 年 11 月再進行清洗。

委員趙柏鳴先生查詢升降機現時普遍出現之故障問題。服務處巫就軍先生回覆，主要為纜繩長度、升降機運行輪、啤令等損耗品。而就早前有報導指上水某屋苑發生嚴重升降機事故，服務處亦已致函「迅達」要求留意升降機之安全裝備情況。委員趙柏鳴先生表示，發現第 1 座之升降機內有部份樓層按鈕接觸不良，特別為使用率高之按鈕。服務處巫就軍先生表示會再作跟進。

秘書陳林坤先生表示「迅達」曾於早年(上一次合約)報價時提供第 4 年保養費報價(即 2018 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日)，查詢與是次報價金額之比較結果。服務處陳憶輝先生表示，上一次招標時「迅達」自行提供第 4 年保養費報價，若接納有關投標或會對其他投標公司不公，故未有採用，因此本年度仍需作公開招標，而是次「迅達」報價比上一次金額略低。

有旁聽業戶表示非常關注升降機之安全設備，欲進一步了解現時狀況。服務處巫就軍先生再次表示，屋苑第 1 至 10 座之升降機均備有機身制動器、減速器及急停掣，而服務處亦已向保養承辦商「迅達」索取報價更新安全設備(例如: 雙重急停掣)。而商場 1 至 8 號升降機均未有相關裝置，故此已向保養承辦商「迅達」索取報價，稍後再作匯報，費用將按共用地方攤分比例攤分(住宅 75%,商場 25%)。

各委員議決是否接納少於 5 間升降機保養商提交之標書。

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、 岑均弟先生、張德偉先生及趙柏鳴先生。	9 票	接納少於 5 份標書。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過接納少於 5 間升降機保養商提交之標書。

各委員議決是否由投標金額最低的升降機保養「迅達」承辦 2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日住宅及公共地方升降機保養服務合約。

議決「迅達」承辦 2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日住宅及公共地方升降機保養服務合約：		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、朱鉅唐先生、岑均弟先生、張德偉先生及趙柏鳴先生。	9 票	通過由「迅達」承辦 2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日住宅及公共地方升降機保養服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「迅達」承辦新屯門中心住宅及公共地方升降機保養服務合約，合約期由 2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日，總金額為 HK\$3,819,000.00。

後記：服務處於會後要求「迅達」書面確認增值服務事宜，即屋苑簽署 2 年合約，可享有每年總值 HK\$80,000.00 (合共 HK\$160,000.00) 之維修基金或每年更換 4 部全新之升降機頂冷氣機(合共 8 部全新之升降機頂冷氣機)。「迅達」於 2018 年 5 月 29 日書面回覆確認上述事宜及將第二年之保養費下調至每月 HK\$161,880。調整後合約期由 2018 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日，總金額為 HK\$3,809,880.00。

議程 1.2—議決新屯門中心舊衣回收服務合約(合約期：2018年9月1日至2020年8月31日)及  
議程 1.3-議決新屯門中心廢紙、鋁罐及膠樽回收服務合約(2018年12月1日至2020年11月30日)

服務處就上述合約於早前向有關承辦商索取報價，最終共收到四間承辦商回覆，分析詳情如下：

回標回收承辦商	回收合約收費 (屋苑收益)							與現時收取之 服務費 相比%
	每月收費				每公斤收費			
	舊衣	廢紙/鋁罐/ 膠樽	平台費	總額	舊衣	廢紙/鋁罐/ 膠樽		
1 永豐環保科技公司	HK\$6,000	不回收	HK\$500	HK\$6,500.00	不按公斤收費	不回收	+1.56%	
2 環保站(香港)有限公司	只按公斤 收費	只按公斤 收費	不提供	HK\$-	HK\$4.00	廢紙\$0.2/ 鋁罐\$1 *沒有膠樽 回收服務	不適用	
3 天遠發展有限公司	HK\$0	HK\$300	HK\$300	HK\$600.00	不按公斤收費	不按公斤 收費	-60%	
4 隸成發展有限公司	拒絕報價	拒絕報價	拒絕報價	HK\$-	拒絕報價	拒絕報價	不適用	

服務處陳憶輝先生匯報，本苑現時舊衣回收服務合約屆滿日期為 2018 年 8 月 31 日，現有承辦商「永豐」之固定回收費用為\$5,900 及平台費用每月\$500，總額收入為每月\$6,400。若新合約由「永豐」承辦，合約費用將由\$6,400 上升至\$6,500 (+1.56%)。

另外，現時屋苑就廢紙/鋁罐/膠樽回收服務向承辦商「專業回收」收取之固定回收費用為\$1,000 及平台費用每月\$500，總額收入為每月\$1,500，而合約屆滿日期為 2018 年 11 月 30 日。若新合約由「天遠」承辦，合約費用將由\$1,500 下調至\$600(-60%)。

服務處陳憶輝先生續表示，如回收箱已滿，承辦商需於收到服務處通知後下一個工作天內派員跟進。

若選用以公斤收費，並選用「環保站」參考總收入：

過往 6 個月舊衣/廢紙/鋁罐/膠樽回收量(公斤)					若選用「環保站」，以過往 6 個月回收量為基準的總收入			
月份	舊衣	廢紙	鋁罐	膠樽	舊衣	廢紙	鋁罐	總額
2017 年 11 月	909	2570	60	20	\$3,636.00	\$514.00	\$60.00	\$4,210.00
2017 年 12 月	929	2850	55	15	\$3,716.00	\$570.00	\$55.00	\$4,341.00
2018 年 1 月	931	2770	48	23	\$3,724.00	\$554.00	\$48.00	\$4,326.00
2018 年 2 月	728	3110	48	20	\$2,912.00	\$622.00	\$48.00	\$3,582.00
2018 年 3 月	632	4330	52	25	\$2,528.00	\$866.00	\$52.00	\$3,446.00
2018 年 4 月	738	3770	48	23	\$2,952.00	\$754.00	\$48.00	\$3,754.00

服務處陳憶輝先生表示，廢紙/鋁罐/膠樽若選擇以每公斤收費，只有(環保站)提供報價，然而該承辦商並無膠樽回收服務，將須以一般固體廢物棄置，或另外支付費用予專人回收。服務處曾向專門回收塑膠廢物之回收商查詢，因本苑之塑膠廢物數量過少，拒絕提供服務。

總結現時屋苑環保回收服務 L4 大堂設有舊衣回收箱、環保三色桶、玻璃樽回收桶，各座綜合大堂設有環保三色桶及平台 7，8 號升降機大堂旁設有舊衣回收箱。

服務處就過往 6 個月回收量，以「環保站」按每公斤收費的報價估算，平均收入約為每月 3 至 4 千元，收入比「永豐」及「天遠」以定額收費少(HKD\$6,500 加 HKD\$600，合共 HKD\$7,100)，建議優先考慮「永豐」及「天遠」。

委員趙柏鳴先生表示舊衣回收箱經常爆滿，可否加密回收次數，服務處陳憶輝先生表示，現時承辦商每星期回收一次，如回收箱爆滿，承辦商將於服務處通知後約兩天到場處理，新合約可與回收商洽談增加次數。

秘書陳林坤先生表示，玻璃樽回收桶桶身較高，如桶內沒有或只有少量玻璃樽時，住戶擔心擺放時容易使玻璃樽爆裂或引致受傷，可否加設物料以減低風險。服務處陳憶輝先生表示，玻璃樽回收桶由回收商「匡智會」免費提供，並非屋苑所擁有，而於回收時會直接將所有回收桶收走，並放置一批空置的回收桶(即一換一方式)，故難以要求額外加裝保護措施。

各委員議決是否接納少於 5 間回收承辦商報價。

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、岑均弟先生、張德偉先生及趙柏鳴先生。	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 間回收承辦商報價。

各委員議決是否由回收金額最高的回收承辦商「永豐」承辦 2018 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日舊衣回收服務合約。

議決「永豐」承辦 2018 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日舊衣回收服務合約：		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、朱鉅唐先生、岑均弟先生、張德偉先生及趙柏鳴先生。	9 票	通過由「永豐」承辦 2018 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日舊衣回收服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過由「永豐」以每月 HK\$6,500 承辦 2018 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日，承辦屋苑舊衣回收服務合約。

各委員議決是否由回收金額最高的回收承辦商「天遠發展有限公司」承辦 2018 年 12 月 1 日至 2020 年 11 月 30 日廢紙、鋁權及膠樽回收服務合約。

議決「天遠」承辦 2018 年 12 月 1 日至 2020 年 11 月 30 日舊衣回收服務合約：		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、朱鉅唐先生、岑均弟先生、張德偉先生及趙柏鳴先生。	9 票	通過由「天遠」承辦 2018 年 12 月 1 日至 2020 年 11 月 30 日廢紙、鋁權及膠樽回收服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過由「天遠」以每月 HK\$600 承辦 2018 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日，承辦屋苑廢紙、鋁權及膠樽回收服務合約。

#### 議程 1.4 議決新屯門中心消防年檢合約(合約期：2018 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 9 日)

服務處巫就軍先生匯報，2018 年度之消防年檢合約將於 2018 年 8 月 9 日屆滿，現時合約由「泰星工程服務有限公司」承辦；服務處就上述合約於早前向承辦商發出報價邀請，共收到兩間承辦商報價。合約期為 2 年，由 2018 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 9 日。服務範圍包括第 1 至 10 座住宅公眾地方及社區中心等之消防設施每年一次年檢(包括 FS 251 證書)及提供每月 5 次緊急支援(未有包括維修工程費用)，現時費用為每月 HK\$2,250.00。「泰星」新合約報價費用兩年維持不變。「泰星」及「江森」均有本苑工作經驗且記錄良好。「泰星」為最低回標價，故建議優先考慮「泰星」。

經服務處分析後詳情如下：

承辦商	本苑工作經驗	緊急支援	平均月費	合約總價	與最低回標價格相差 %
1.) 泰星工程服務有限公司	2016 - 2018 年	每月 5 次	\$2,250.00 / 月	\$54,000 / 2 年	0%
2.) 江森自控香港有限公司	2015 - 2016 年	每月 5 次	\$2,416.66 / 月	\$58,000 / 2 年	+ 7.4%

秘書陳林坤先生希望服務處提供更多服務合約內容，服務處巫就軍先生表示，按法例要求，每年每座建築物安排最少一次由合資格承辦商檢查消防設施，包括消防系統功能情況，如消防泵、消防警鐘按手掣及消防喉轆等設施。於每年檢查設施後，均會提供證明文件(FS251 證書)，若發現設施出現破損亦會通知服務處作出跟進，而設施執修則需要另行報價維修。

委員趙柏鳴先生查詢，報告會否列出內容範圍及情況。服務處陳憶輝先生表示，報告會提交至「消防處」，報告內容顯示設施是否合格，沒有顯示詳細情況。服務處李健勤先生補充，每年消防年檢報告均會張貼於各座大堂供業戶參閱。

委員趙可鏗先生查詢，合約內容是否包括更換消防滅火筒或滅火粉。服務處巫就軍先生表示，合約只包括檢查消防滅火筒是否有效，並不包括更換滅火筒。

主席溫偉強先生查詢會否檢查樓層消防設施，服務處巫就軍先生表示過往承辦商均會檢查各座樓層的消防喉轆及消防警鐘按手掣。

各委員議決是否接納少於 5 間承辦商報價。

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、岑均弟先生、張德偉先生及趙柏鳴先生。	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 間承辦商報價。

各委員議決是否由投標金額最低的消防年檢承辦商「泰星」承辦 2018 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 9 日消防年檢合約。

議決「泰星」承辦 2018 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 9 日消防年檢合約：		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、朱鉅唐先生、岑均弟先生、張德偉先生及趙柏鳴先生。	9 票	通過「泰星」承辦 2018 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 9 日消防年檢合約。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「泰星」承辦新屯門中心消防年檢合約，合約期由 2018 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 9 日，總金額為 HK\$54,000.00。

## **議程 2.其他事項**

### **2.1-匯報大型維修工程跟進事宜**

服務處陳憶輝先生匯報，就有關聘請獨立顧問評估大型維修工程執修事項，顧問公司「富思建築顧問有限公司」(下稱：「富思」)於早前已提供初步評估報告，提及個別執修事項的主要方向及框架，當中有以下 6 項要點：

1. 根據工程合約的權責及精神，顧問公司「黃鄭」現階段仍作為大維修工程合約的管理人(俗稱「PM」)，「黃鄭」仍有責任履行和演繹合約中的條文及負責驗收工程的質量。因此，法團及服務處現階段並沒有權力亦不適宜直接與「德昌」接觸，以及洽商和演繹工程合約的理解和作出後續處理。簡單而言，「黃鄭」作為專業顧問，就合約及工程層面的解讀擁有較大權力。
2. 「黃鄭」於 2014 年 10 月 30 日發出「完工證明書」以及就當時的工程狀態發出「工程缺陷執漏指示」。根據工程合約，「德昌」需於合理時間內處理「工程缺陷執漏指示」的執修內容，並於執修完成後由「黃鄭」發出「完成工程缺陷證明書」並由僱主、「黃鄭」及「德昌」三方確認，然後僱主則向「德昌」清付所有「保固金」。就目前狀況，部份較大爭議的項目如：冷氣機台並沒有清楚列明於「工程缺陷執漏指示」中，當中亦沒有確實數量，以致執修內容難以釐清。「富思」認為只要其執修項目曾於過往的工程會議中獲得三方確認或無人反對，而會議的召開、以及記錄都是通過正規的渠道進行，其會議記錄內容理應作為「黃鄭」監督工程缺陷的一部份。
3. 就有關油漆塗層的施工質量方面，根據工程合約，於施工前「德昌」需於受委托後七天內向「黃鄭」提交施工方案供「黃鄭」審批(例如：外牆油漆質量及規格)，然而法團及服務處並沒有相關的審批記錄及文件。因此，目前是沒有任何認可的合約文件作為檢驗「德昌」的工程質量是否合乎合約的依據。

因此服務處於早前已向油漆供應商「澳嘉」索取廠方之油漆施工標準並轉交「富思」作為日後檢驗油漆的參考。「富思」重申，由於該廠方標準未經由「黃鄭」確認，而手頭上亦未有任何經由「黃鄭」確認之標準，因此即使進行檢驗工作亦只能作為參考性質，未必能作為指責「德昌」工程質量的有力證明；但一般情況下，廠方標準應被視為最低收貨標準。

4. 就部份冷氣機台未完成油漆工序方面，「德昌」於過往均表示於施工期間曾發出問卷諮詢業戶，而當中只收到小部份業戶反映有關問題，因而演繹為只有該等單位的冷氣機台工作並未完成。「富思」認為「德昌」所述並不合理，因工程監督屬於「黃鄭」責任，而非屬於業戶責任。業戶並沒有任何相稱的資料和專業知識進行判斷，同時上述問卷亦非針對冷氣機台事宜所發出，因此並不能因業戶就問卷回覆與否而視為默許冷氣機台已完成工序，「黃鄭」及「德昌」應提供相關證明以證實冷氣機台已完成油漆工序。

5. 就紅坳加設生口方面，「富思」表示於現行法例上並沒有要求必需加設，而工程合約中列明「生口」位置可按「黃鄺」指示裝設。因此首要的解釋權在「黃鄺」一方，而現階段僱主即無權要求「德昌」處理該等項目。而於過往的工程會議中，「黃鄺」曾指示「德昌」於紅坳最後一個 90 度曲加裝有掩配件，此舉已屬工程合約以外的額外工作。
6. 綜合以上情況，「富思」表示在未有解僱「黃鄺」並另行委任顧問公司前，不建議由「啓勝」直接與「德昌」洽商及約定任何事情，否則將影響「黃鄺」在演繹合同的專業角色，以及三方權責的劃分。

服務處陳憶輝先生續匯報，「富思」現正安排具認受性的合資格化驗所進行油漆抽樣檢驗，將於日後相約到個別業戶單位抽取外牆樣本作檢驗。

服務處陳憶輝先生續匯報，就法律層面上，屋苑法律顧問「禩氏律師行」表示按一般合約精神而言，法團作為合約的僱主，實有責任盡快支付糧款予承辦商「德昌」。雖然「黃鄺」作為合約管理人未有積極處理並釐清合約中的責任問題，甚至於過程中有失職之嫌，但是這並不構成僱主拒絕發放糧款之理據。因此，在合約管理人沒有積極處理的情況下，僱主理應直接與承辦商洽談發放糧款事宜，務求雙方盡快取得共識並得以完滿解決，以避免衍生不必要之法律訴訟。然而「禩氏」亦指出就工程層面上，法團或服務處並沒有任何專業資格評估有關執修工程價值，於工程合約的演繹及評估上應另聘專業工程顧問處理。

秘書陳林坤先生重申，法團一直非常關注大維修執修事宜並積極尋求解決方案，現在亦已聘請獨立顧問就執修項目作評估，法團並無任何拖延之意，遂要求服務處指示「富思」加快工作進度。服務處陳憶輝先生補充，綜合上述因素，服務處於早前已指示「禩氏」發出律師信予「德昌」，並表示屋苑現正就執修項目另作評估，現階段仍有待確實估算。

服務處巫就軍先生表示，就未完成油漆之冷氣機台方面，由於無法掌握確實之數量，因此難以評估其價值，若按市場價格於室內為冷氣機台底進行油漆工序，每個冷氣機台約為 \$2,500 (若需搭棚則另外計算)。

委員朱鉅唐先生表示，於工程合約中有清楚列明拆除冷氣機的工序，當中提及「德昌」需派員往業戶單位內拆除冷氣機，並於拆除前先進行測試並量度其製冷溫度，一切均以書面作即時記錄並由業戶簽署作實，而書面記錄即交由「黃鄺」存檔。「德昌」表示於施工期間曾通知約三十多個業戶要求進入單位內拆除冷氣機進行油漆工序，故此「黃鄺」理應最少存有由上述三十多個業戶簽署作實的相關文件，然而經服務處向「黃鄺」及「德昌」反映多時均一直未有提供相關記錄，可見確實有施工遺漏之嫌。

委員趙柏鳴先生建議服務處再次致函「黃鄺」要求確認拆除冷氣機工序的方法以及提供有關拆除冷氣機的相關證明。服務處李健勤先生表示，服務處於過往的法團會議中已多次向「黃鄺」反映上述事宜，而「黃鄺」代表韋漢棠先生亦曾於會議中確認上述拆除冷氣機的工序 (詳參 2017 年 6 月 16 日第六次常務會議)，然而至今服務處仍未曾接獲任何相關證明文件。服務處陳憶輝先生表示可就上述事宜再次致函「黃鄺」。

主席溫偉強先生作總結，現階段仍有待「富思」提供專業評估報告，遂要求服務處指示「富思」盡快安排化驗油漆塗層。服務處陳憶輝先生表示會跟進。

## **2.2 - L4 層升降機大堂冷氣機事宜**

主席溫偉強先生表示，於早前發現 L4 層大堂近大門的一部冷氣機出現故障，遂查詢其維修進度。服務處巫就軍先生表示，於早前已安排安裝承辦商作檢查，發現主機扇熱風扇失靈，懷疑與電子板有關，故此已轉交原廠保養「大金」跟進，「大金」回覆預算能於下星期派員到場檢查，此外現已於 L4 層大堂加設涼風機作臨時措施。主席溫偉強先生表示 L4 層大堂為居民主要通道，加上天氣炎熱，對居民造成很大影響，必須積極跟進。

委員朱鉅唐先生表示，就坊間資料所得，最近「大金」出產之變頻式冷氣機經常發生類似的電子板故障，建議於下一次選購冷氣機時就品牌方面需再作慎重考慮。

主席溫偉強先生反映於 L4 層大堂門口之風閘效能亦不理想，對室內冷氣製冷亦會造成影響，此外亦會加重冷氣機的負擔及消耗。服務處巫就軍先生回應，L4 層大堂的空間需設有 3 部 5 匹冷氣機才足夠應付，而現時只有 2 部 5 匹冷氣機運行，因此對冷氣機的負擔及消耗會較大，建議按屋苑財政狀況安排更換第 3 部冷氣機。

委員朱鉅唐先生表示，現時 L4 層大堂三道大門有兩道均常開，即使有風閘亦會影響室內製冷效能，建議可嘗試關門以改善室內製冷效能，然而本苑亦有不少長者及行動不便的需要人仕，關門或會造成不便，故仍需作進一步考慮。

主席溫偉強先生建議應盡快於 L4 層大堂安裝第 3 部冷氣機。委員朱鉅唐先生表示同意，然而安裝第 3 部冷氣機後仍需解決因室外熱空氣流入而致引冷氣流失的問題，擔心日後冷氣機仍會很快損耗，而製冷效果亦未必理想。委員趙栢鳴先生建議可考慮於大堂門口位置加設膠簾阻隔外來熱空氣，對長者及有需要人仕的影響有限。服務處巫就軍先生表示，一般大型商場均會設有室內通風系統以調節空氣阻力，使室外熱空氣不容易流入，然而本苑 L4 層大堂並沒有相關設施。

委員趙可鏗先生表示不建議關閉大堂大門或加裝膠簾，因該位置日常人流非常頻繁，而大門開關頻繁亦會使熱空氣流入，故擔心有關措施未必能改善室內製冷效能，卻使居民造成不便。遂建議尋求方法加強風閘效能，或嘗試在大堂內增設風扇或涼風機，加強空氣流通。

服務處巫就軍先生表示，就更換 L4 層大堂第 3 部冷氣機方面，可考慮品牌「格力」，服務處將索取有關報價資料後再作討論。

## **2.3-第 1 座後園承辦商擺放工具事宜**

委員趙栢鳴先生表示第 1 座後園位置擺放了不少園藝及清潔承辦商的用具，對第 1 座居民造成不便，遂要求調整有關位置，建議改為擺放於第 9、10 座後園一帶。服務處陳憶輝先生回應，由於本苑沒有足夠室內空間作為貨倉，而屋苑實有必要提供合理的工作間予各註場承辦商作日常工作(例如清潔及園藝)，因此只能選擇於後園位置作為臨時工具擺放處，服務處已指示各承辦商留意於公眾位置擺放的工具應保持整潔。

委員趙柏鳴先生表示第 9、10 座一帶園藝花槽較多，若更改有關位置亦可能為園藝員工帶來方便，此外亦要求在各臨時擺放區域加以標示。服務處李健勤先生表示，服務處於早前已指示清潔承辦商整理擺放於第 1、2 座後園的工具，情況已有所改善。而現時第 9、10 座一帶只有第 9 座遊樂場往第 10 座遊樂場之間通道有空餘位置可選擇，而其他各座後園均已沒有合適位置。而屋苑過往則選擇第 1 座近水泵房位置一帶作為園藝承辦商的物資擺放處，因該位置人流較少，可減低對居民造成影響。而現時第 1 座後園經過臨時晾曬區後近 AH 單位一帶仍空置，亦可選擇作為承辦商臨時工具擺放處。

委員趙柏鳴先生建議於第 1、2 座後園位置加設坐椅，以增加居民休憩地方。主席溫偉強先生作總結，有關議題仍需要時間作考慮，有待服務處跟進後再作討論。

#### **2.4 維修第 5、6 座綜合大堂天幕工程事宜**

主席溫偉強先生查詢第 5、6 座綜合大堂天幕防漏工程進度。服務處巫就軍先生表示於早前已進行打鑿及修補裂痕，預計下星期會先進行洗刷然後進行多重防漏工作，完成後需進行試水測試。委員朱鉅唐先生查詢，第 5、6 座綜合大堂近後格位置後加之防漏工程費用，服務處巫就軍先生表示約為 HKD \$23,000。

#### **2.5-L4 平台近 4 座太極圈地台防漏工程**

主席溫偉強先生查詢 L4 平台近第 4 座太極圈地台防漏工程進度。服務處巫就軍先生表示承辦商於早前已向「屋宇署」申請小型工程批准，服務處已通知承辦商盡快施工。

#### **2.6-申請資助事宜**

主席溫偉強先生查詢，申請「戴麟趾爵士康樂基金」之進度。服務處李健勤先生表示目前「屯門民政事務處」仍在審批中，2018 年年度申請內容為更換 52 張坐椅及 3 張長枱，將替換社區中心現有已陳舊的設施，費用為 HKD\$9,377，如成功申請，最多可獲 HKD\$6,000 資助。服務處李健勤先生續匯報，早前就 2018 年 2 月舉辦之「新春一天遊」活動向「屯門區議會」申領資助，有關資助金額 HKD\$2,510 已於 2018 年 4 月份存入法團銀行戶口。

#### **2.7-康樂事宜**

服務處李健勤先生匯報，屋苑於 2018 年 2 月舉辦「新春一天遊」及 2018 年 4 月舉辦「參觀益力多廠」已完滿結束，預計將於暑假期內再次舉辦一天旅行團，現正索取報價。及後於中秋節將舉辦「中秋嘉年華」。秘書陳林坤先生查詢下一年度申請「屯門區議會」活動資助的進度。服務處李健勤先生表示，由現時開始向「屯門區議會」申請下一年度活動資助，最快能安排於 2018 年末至 2019 年初舉辦下一次活動。

#### **2.8-於各座綜合大堂加設坐椅**

主席溫偉強先生表示接獲居民反映，建議於綜合大堂保安崗位旁加置坐椅，以便長者住戶稍作歇息。委員葉沛強先生表示亦曾接獲居民反映，可積極考慮有關安排。服務處表示會跟進。

## **2.9-臨時曬被區事宜**

委員趙柏鳴先生建議於第3座臨時晾曬區加設晾曬位置。有旁聽業戶反映有違規業戶經常於曬被區晾曬內衣褲，不但阻礙其他有需要業戶，而且有礙觀瞻。此外亦發現業戶間不時因爭奪晾曬位置或被單被弄污等事宜而產生爭執，影響彼此睦鄰關係。主席溫偉強先生表示亦曾處理因上述相類情況而產生的投訴，法團在此重申臨時曬被區只供晾曬被單等於家中難以處理的較大型物品，並非用作晾曬日常衣物，現時保安員每當發現違規晾曬行為均會收走有關物品並放置於附近讓居民自行認領，然而前線保安員亦因此而被受壓力，甚至更遭受居民指罵。委員葉沛強先生表示不建議加設晾曬位置，避免加重前線保安員負擔。

## **2.10-屋苑滅鼠工作**

委員張德偉先生表示有居民反映屋苑有老鼠出沒，要求改善有關問題。有旁聽業戶反映曾於第4座近太極圈旁發現有業戶在地上灑上食物餵飼野鳥，及後並沒有清理現場便離去，使地上留有食物殘渣，此舉不但令野鳥聚集，而且容易滋生老鼠等害蟲，同時亦加重了清潔工的工作量。委員朱鉅唐先生表示保持屋苑環境衛生實有賴居民通力合作，現階段只能加強滅鼠工作，改善環境衛生。服務處李健勤先生表示早前已安排專業滅鼠公司在第7、8座進行一次性滅鼠工作，服務處會繼續密切跟進。

## **2.11-社區中心設施事宜**

秘書陳林坤先生查詢，早前社區中心有設施損壞之跟進狀況。服務處李健勤先生回覆，現時有已使用多年的跑步機及單車機合共3台的按鍵接觸不良，但仍能維持基本操作。服務處已將有關資料提供原廠代理商索取維修報價，惟代理商初步表示有關型號已非常陳舊，有部份零件已停產，故需要向原廠生產商再作進一步查詢，而檢查費約為每部HKD\$700，若代理商回覆已沒有零件作維修，將不會安排檢查。而於去年有一部同型號年期的跑步機亦發生故障，由於原廠代理商經檢查後回覆已不能維修，因此於去年已作更換。

委員葉沛強先生查詢社區中心設施保養狀況。服務處李健勤先生表示日常由社區中心職員觀察，然而現時大部社區中心健身室設施已使用多年，除了去年更新的跑步機外，其餘設施保養期已屆滿，若發現損壞需另外報價檢查維修，但同時亦需考慮維修成本。而於去年更新的按摩椅由於使用頻繁，亦曾出現顯示屏接觸不良等情況，於早前已由原廠保養作維修。

## **2.12-業主通訊事宜**

秘書陳林坤先生表示應草擬下一期業主通訊。服務處表示會再作跟進。

## **2.13-第8座大堂異味事宜**

秘書陳林坤先生表示第8座大堂仍有異味從電掣房傳出，要求作進一步跟進。服務處陳憶輝先生表示於早前已將電掣房內可拆除之配件進行清洗及定時清掃，及後情況已有所改善。服務處李健勤先生表示，工程部於電掣房上方之1/2管導槽內發現有食水及污水喉分別出現滲漏並發出異味，因此不排除與電掣房發出異味有關。服務處巫就軍先生表示會就上述兩段喉管索取報價資料後再作討論。

## **2.14-更換食水及咸水泵事宜**

服務處巫就軍先生滙報，於 2018 年 5 月已更換第 10 座食水泵及咸水泵。服務處李健勤先生續表示，已聯絡有關受影響第 10 座低層業戶，業戶表示水泵運行時聲浪理想。

服務處巫就軍先生表示本年算預更換共 2 台食水上水泵，於早前先已完成更換第 10 座，現觀察情況理想，故將會按實際狀況購入另一台。委員朱鉅唐先生表示，本年度屋苑目標各座食水及咸水恢復雙泵運行，遂查詢現時更換水泵進度。服務處巫就軍先生回覆，第 8 座需要更換咸水泵。主席溫偉強先生提醒服務處需加緊監督承辦商更換第 4 座咸水泵的工程進度。服務處巫就軍先生表示會跟進。

## **2.15-工程開支事宜**

委員朱鉅唐先生表示，由 2018 年 2 月份調整管理費後，每月增加約 21 萬屋苑收入，惟參考過往數月，新一年各服務合約費用及工程開支均有增長，加上屋苑樓齡日漸增長，維修成本有增無減，有關調整仍不足以應付開支，財政狀況仍屬不理想，故希望服務處可提供開源節流方法。由於本苑面對不少地磚/牆磚等日常維修，建議工程部聘請泥水工人專門負責，減低外判支出。服務處巫就軍先生表示現時聘請的技工會處理各項小型維修，當中亦包括小面積的泥水工作，會比較聘請專門泥水工人為划算。而現時只有大面積地磚/牆磚維修及防水維修由外判商負責。

## **2.16-調整社區中心報章及雜誌事宜**

委員朱鉅唐先生建議將社區中心報章及雜誌數量作出調整。服務處李健勤先生表示，就本處綜合業戶之意見，「東方日報」較為受業戶歡迎，故於 2018 年 5 月中曾應業戶要求稍作調整，將「蘋果日報」減少 1 份並增加 1 份「東方日報」，而每日仍維持合共 20 份報章。如考慮刪減報章購買數量，可考慮「信報」、「明報」及「星島日報」各減少一份（現時每日兩份），而「經濟日報」則較多人借閱，不建議作調整，現時每月報章連雜誌開支每月約 HKD\$5 - 6,000。

秘書陳林坤先生查詢雜誌借閱情況。服務處李健勤先生表示，現時提供約 17 款雜誌，除了「I-MONEY」因較多業戶借閱會購買兩本，其餘每款種類只有購入一本。較少業戶借閱的雜誌為「車買家」、「中藥醫緣」、「紫荊養生」、「溫暖人間」及「讀者文摘」，可考慮作調整。

委員趙可鏗先生建議按季節調整報章及雜誌，例如社區中心於夏季的使用量較高，建議於冬季作調整。主席溫偉強先生建議將使用量低的報章及雜誌作調整。服務處李健勤先生表示會跟進。

後記：由 2018 年 6 月 1 日起，報章數量將由每日合共 20 份調整至 16 份，而雜誌數量將由每月 17 款調整至 12 款。

## **2.17-L3 層酒樓天花防漏工程情況**

委員朱鉅唐先生表示於早前 L3 層「百利酒家」室內裝修期間，屋苑曾為上述商舖跟進天花滲漏維修，花費共約 15 萬，遂查詢其工程內容。服務處李健勤先生表示，於早前上述商舖裝修期間，本處已處理多個滲漏個案，當中大多為喉管滲漏引致。而本苑住宅之總喉管大多途經 L3 層且範圍甚廣，故只能按實際情況作局部維修。另外於第 1、2 座對出行人通道地底電線井位置及第 1、2 座後園位置的防水層亦嚴重老化，而該位置較難展開根本性維修，故現在只能以石屎灌漿（俗稱：打防水針）及加裝臨時接水盆等方法作臨時維修。委員朱鉅唐先生表示，如因屋苑設施滲漏而

引至下層商舖損失，屋苑實有責任負責有關維修，然而服務處應尋求更為耐久的維修方法以及監督工程質量，避免日後因執修而衍生額外支出。

### **2.18-更換沖廁水喉管、排水喉管及外牆維修年度合約 (折扣優惠事宜)**

服務處陳憶輝先生滙報，續上一次會議中通過更換沖廁水喉管、排水喉管及外牆維修年度合約，經服務處與承辦商洽商後，「守宇工程有限公司」及「億源工程(國際)服務有限公司」分別提供折扣優惠，「守宇」回覆於一張工作單內包括最少 3 個搭棚工程以上可額外減免 HKD\$800，「億源」回覆於一張工作單內包括最少 3 個搭棚工程以上可獲 9 折優惠；較早前有單位發生私人鋁窗下墮事故，使數層單位喉管破裂，經服務處跟進後有關業戶願意負責有關維修費用，而服務處亦已此合約單價作為參考價供業戶自行選擇，免生爭議。

### **2.19-屋苑法律顧問服務合約**

服務處陳憶輝先生滙報，續上一次會議中通過下年度屋苑法律顧問服務合約，「禰氏律師行」已書面確認於新合約期內，免費提供一次星期六或星期日出席屋苑業主周年大會。

### **2.20-商場外牆翻新工程**

服務處陳憶輝先生表示，早前接獲商場業主通知預計於 2018 年末展開商場外牆翻新工程，據初步了解只會局部修補外牆，而工程費用則全數由商場業主負責 (包括部份共用外牆)，而部份工序則有機會需借用屋苑 L4 層平台部分公眾地方作搭棚或存放物料之用。

委員葉沛強先生建議就借用 L4 層平台一事向商場業主收取行政費。委員朱鉅唐先生提醒，於工程期間必須注意工業安全，免生意外，此外商場業主亦須就工程購買相關保險。服務處陳憶輝先生表示，現階段仍有待確實工程安排及細節，有關意見可向商場業主反映。

### **2.21-泳池開放事宜**

服務處陳憶輝先生表示，就 2018 年度泳池保養連救生員服務合約方面，早於去年第 6 次常務會議中已通過，合約期為 2 年，由「穎瑾香港有限公司」承辦，本年度泳池開放時間為 2018 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，服務處將於 6 月上旬發出通告通知居民。總結去年 2017 年年度入場人次約為 2 千人。

秘書陳林坤先生查詢泳票有效期。服務處陳憶輝先生表示，經去年第 6 次常務會議商討後決定將泳票有效期設定為只能於該年度泳季使用。委員趙可鏗先生建議取消泳票使用期限。主席溫偉強先生表示有關議題需再作討論。

司庫俞偉華女士表示有業戶反映要求改善泳池邊清潔狀況，有關業戶認為因水平面太低，使沈澱物容易積聚於泳池邊，建議加大水量提升水位以改善有關狀況。服務處陳憶輝先生表示，由於泳池原有設計在泳池邊設有排水口作循環過濾，因此無法調整水位。服務處亦曾接獲第 4 座某業戶反映泳池邊清潔狀況，服務處亦曾與該業戶聯同「食物環境衛生署」代表進行會議，而「食環署」則表示檢驗泳池水質以酸鹼度作為指標，泳池邊沈澱物只能加緊清洗。然而有關池邊污漬需要於休池期間才可以安排救生員清理，因此未必能完全清理所有污漬。

委員趙柏鳴先生查詢泳池營運狀況，若出現虧損應考慮調整收費。委員朱鉅唐先生表示屋苑泳池營運支出甚大，即使調整收費亦難以避免虧損。於去年泳池曾因為受颱風吹襲而無法開放，及後引來部份業戶因未能如期使用泳票而向法團投訴。因此相信假如大幅調整收費會引來居民很大回響，而使用量亦可能因此而下降，故不建議增加收費。

### **2.21-滙報欠交大維修款項事宜**

服務處陳憶輝先生滙報，本苑仍有共 4 個單位之業戶仍未繳付大維修款項，早前服務處已就有關事宜指示「馮霄、馮國基律師行」進行後續的法律程序，而上述 4 個單位於早前已獲地區法院發出「絕對押記令」，服務處將向業戶作最後通知，及後或有機會進行拍賣程序。

委員朱鉅唐先生查詢上述單位業戶是否已知悉有關狀況。服務處陳憶輝先生表示，法庭已向業戶發出「絕對押記令」，而代表律師及服務處亦已就上述情況致函各單位業戶，當中有名 3 業戶均現居於所屬單位，而上述其中兩名涉事業戶只會於本年初聯絡服務處作查詢，及後一直未有接獲任何回覆。另有 1 名業戶則懷疑長時間不在港居住。而上述 4 名業戶服務處均多次嘗試聯絡但仍未能成功。

委員朱鉅唐先生建議先行處理上述 3 個有業戶居住的個案，而懷疑業戶長時間不在港居住的個案，或可能存在爭議。主席溫偉強先生查詢該單位繳付管理費之方式及信箱收信情況。服務處陳憶輝先生表示，該單位管理費以銀行戶口作自動轉帳，服務處曾要求銀行提供協助以聯絡有關業戶，惟被拒絕，而相關單位亦未有任何樓按。服務處陳憶輝先生續表示，早前服務處曾成功接通有關業戶登記電話，惟對方聲稱並非業主本人後就一直未能接通，而該單位信箱長期爆滿。

委員朱鉅唐先生要求服務處向律師查詢，若成功進行拍賣程序，在扣除單位之欠款後，餘下款項由那一方代管。服務處表示會向代表律師查詢。

### **2.22-滙報欠交管理費事宜**

服務處李健勤先生滙報，早前有個別單位業戶欠交管理費超過半年，服務處於早前已將有關個案轉交屋苑法律顧問「禰氏」進行釘契程序，及後亦已將個案入稟「小額錢債審裁處」。有關個案於 2018 年 5 月 9 日已在「小額錢債審裁處」進行提訊並獲法庭判處屋苑勝訴，至 2018 年 5 月 15 日服務處已接獲法庭書面判令。欠款總額為 HK\$17,743.32 (當中包括欠交之管理費、利息、行政費及釘契費用)，扣除業戶於審訊期間及於 5 月上旬曾繳付之部分管理費，現時欠款約為 HK\$9,900。

### **2.23-滙報屋苑設施滲漏索償事宜**

服務處陳憶輝先生滙報，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向屋苑索償，於早前經公證行調查後已向商戶提供回覆，及後暫時未接獲進一步消息。

服務處李健勤先生滙報，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一事。經法團常務會議商討後，服務處已向車主表示屋苑同意支付 HK\$2,200 之洗車費用作為和解，惟一直未接獲車主進一步回覆。

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\$3,500 作為「噴車頭疔」維修費用，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，及後一直未接獲車主進一步回覆。

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，現仍有待保險公司提供書面報告。

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。屋苑保險公司已安排公證行調查，而公證行亦已聯絡有關車主作視察，現仍有待公證行提供書面報告。

#### **2.24-滙報擺放「仁愛堂流動中醫車」事宜**

服務處李健勤先生滙報，現時逢星期四於 L4 層噴水池旁均會擺放「仁愛堂流動中醫車」，由 2018 年 3 月 21 日開始主辦機構已成功申請可使用醫療券，然而使用人數並沒有顯著增長，仍保持平均每次約 30 人使用。由於居民反應未如理想，故此主辦機構於 5 月份將調整為每次服務半日，而 6 月份將嘗試調整至逢星期五服務，希望能增加使用人次。

#### **2.25-滙報擺放「環境保護署流動車」事宜**

服務處李健勤先生滙報，於 2018 年 4 月 28 日「環保署」於 L4 層噴水池旁擺放流動車向居民提供家居環保資訊，有關活動順利完成。

#### **2.26-滙報升降機保護板收費事宜**

服務處李健勤先生滙報，自 2018 年 5 月 1 日起，屋苑已實施就升降機保護板向裝修單位業戶收取 HK\$20 行政費。就上述新措施，有個別業戶查詢屋苑會否因使用升降機搬運後發現保護板破爛而向業戶要求支付額外賠償。服務處已向居民表示新措施旨在以「用者收費」為原則，由各使用者攤分承擔管理成本，而升降機保護板是為消耗性物品，如非證實為蓄意破壞則不會要求業戶支付額外賠償。此外亦有個別業戶建議改用膠板代替現有木板會較為美觀，服務處已向居民解釋由於兩者材料價格相距甚遠，為免加重業戶負擔，故沿用現有木板作保護措施。

#### **2.27-滙報 2018 年度派發家居垃圾膠袋事宜**

服務處李健勤先生滙報，服務處於 2018 年 5 月 2 日開始向居民派發 2018 年上半年度的家居垃圾膠袋，居民反應良好。而垃圾膠袋質素方面，經服務處抽樣檢查後未有發現與早前提供之樣板不乎，其呎吋及質量均符合標書要求。

#### **2.28-垃圾徵費模擬計劃**

服務處陳憶輝先生滙報，為迎接日後政府推行全面垃圾徵費，法團及服務處已籌備參與由「環保署」認可機構舉行之「垃圾徵費模擬計劃」，有關模擬計劃旨在令居民預習垃圾徵費的實際操作，亦使法團及服務處能預先準備新政策實施後所面對之管理事宜。有關主辦機構表示現階段仍有待「環保署」審批，服務處會繼續跟進。

### 2.29-政府擬於湖山公園改建公營房屋事宜

服務處陳憶輝先生滙報，服務處於早前向各相關政府部門查詢，回覆指現正處理於早前由市民提交之申述書，預算最快於本年年末才有最新消息。

### 2.30-第 5、6 座對出行人通道維修工程

服務處陳憶輝先生滙報，有業戶指現時第 5、6 座對出行人通道頂有石屎爆裂，圍封多時仍未進行維修，建議應盡快安排維修，並要求服務處向法團反映。服務處已回覆該位置仍有待大維修承辦商「德昌」執修，而現時仍有多個執修項目未能釐清責任，因此暫時未能安排維修。主席溫偉強先生及委員朱鉅唐先生認為現階段暫不宜維修有關位置。

是次會議於 2018 年 5 月 25 日晚上約 11 時結束。



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