

新屯門中心業主立案法團  
第 10 屆管理委員會第 12 次常務會議  
會議紀錄

日期：2018 年 8 月 22 日 (星期三)

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)

助理物業主任：唐耀東先生(記錄人)

旁聽：1H7

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) 「富思建築顧問有限公司」(下稱「富思」)
- 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，服務處早前經電郵要求「黃鄭」出席是次會議，惟接獲回覆未能出席。

## 議程 1 – 屋苑事項

### 議程 1.1 – 屋苑設施滲漏索償事宜

#### (2017 年 5 月 24 日 L3 層停車場 12 號車位天花滴水事件)

服務處陳憶輝先生匯報，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，車主陳先生於事後向屋苑索償港幣\$2,200- 洗車費用及港幣\$2,000- 維修車頭電鍍零件的費用。經早前之法團常務會議 (2017 年 12 月 7 日 - 第 9 次常務會議) 商討後，由於該電鍍零件費用港幣\$2,000- 只有口頭報價，而洗車公司亦未有任何記錄與車頭電鍍零件之損壞相關，因此現階段屋苑只能同意負責有關洗車費用港幣\$2,200-，而維修車頭電鍍零件港幣\$2,000- 仍有待商榷。至 2018 年 7 月 24 日接獲車主來函反映不認同上述賠償安排，就此服務處已按法團指示邀請涉事車主陳先生出席是次會議，而車主陳先生亦已應邀出席共商賠償事宜。

委員朱鉅唐先生要求服務處詳述其事件經過。服務處李健勤先生匯報，於 2017 年 5 月 24 日服務處接獲車主陳先生反映其停泊於 L3 層 12 號車位的車輛車頭位置沾有水鏽漬，經工程部檢查後懷疑事故原因是由於車位對上第 5 座污水喉滲漏引致。至 2017 年 5 月 27 日車主陳先生將洗車單據港幣\$2,200- 交回服務處跟進，並表示車頭電鍍位置的鏽漬未能清理，將會考慮到車行作進一步維修。至 2017 年 9 月服務處接獲車主陳先生提供書面申索信，信中提及「車頭電鍍位置」口頭報價為港幣\$2,000-，然而並未有提供正式維修報價單。及後服務處已將個案轉交屋苑保險公司跟進，而保險公司亦已回覆由於索償金額低於「墊底費」故未能受理。至 2017 年 12 月 7 日之法團第 9 次常務會議，經法團商討後，認同屋苑需負責有關洗車費用港幣\$2,200-，惟電鍍零件費用港幣\$2,000- 仍有待商榷；首先，該電鍍零件費用港幣\$2,000- 只有口頭報價，難以作進一步討論。其次，車頭電鍍部位的損壞責任未能清晰界定，由於單據中車輛檢查前後之結果未有記錄，遂要求聯絡有關車主向洗車公司索取補充資料。而服務處亦已就上述事宜致函通知車主陳先生。

車主陳先生反映停車場不時發生漏水事故，除了上述發生於 2017 年 5 月之事件外，於 2018 年 1 月於 L2 層停車場亦曾發生同類事件令其車輛受損，認為停車場管理仍有改善空間。就發生於 2017 年 5 月之事故，車主陳先生表示事隔半年後 (2017 年 12 月) 接獲服務處通知需由車行提供進一步補充資料，認為事隔多時洗車公司實難以提供。此外，車主陳先生認為事故發生於 L3 層停車場，理應由停車場業主負責，不清楚如何區分責任。

委員朱鉅唐先生回應，L3 層停車場雖然由商場業主所擁有及管理，但是途經 L3 層天花之喉管 (如：食水喉、咸水喉、排污喉等) 大多為第 1 至 10 座住宅之總喉管，因此管理及維修均屬於屋苑所負責。此外，L4 層平台 (如：地台、花槽、伸縮縫等) 亦曾出現滲漏並使 L3 層停車場天花出現漏水及石屎剝落等情況，相關之保養維修亦屬於屋苑所負責。因此，上述發生於 L3 層 12 號車位之事故因涉及住宅喉管滲漏，應交由法團跟進；而另一宗發生於 L2 層之事故因未有涉及住宅設施，故交由停車場負責人跟進。

車主陳先生反映現時 L3 層停車場近第 5 座樓梯對出位置持續出現天花漏水情況，建議須即時圍封有關位置。

主席溫偉強先生表示，現時 L3 層停車場面臨多項漏水問題，然而維修程序需時，因此現正由服務處與停車場負責人洽商臨時防水措施事宜；例如建議本苑停車場參考紅磡區某私人屋苑停車場臨時防水措施，以帆布或馬路膠布覆蓋天花作臨時保護，以免影響停泊之車輛。委員朱鉅唐先生補充，由於 L3 層停車場並非法團管理範圍，因此上述建議仍有待停車場負責人接納。委員趙可

鏗先生表示，管委會於早前亦曾全面視察車場天花漏水狀況，並已建議於部份喉管底部加設臨時接水槽。

車主陳先生反映有關個案之申索過程已有一段時間，認為管理公司應更積極跟進。

委員朱鉅唐先生續回應，由於屋苑申索事宜涉及屋苑公帑，故法團及服務處必須按程序將個案交由保險公司負責，而申索調查過程往往需時半年以上；而法團及服務處跟進任何申索事項，必須就事故作深入了解，並掌握相關憑證 (如: 相片記錄、保險公司報告、公證行報告、維修單據、維修報價單等)，避免產生爭議。而上述個案之維修電鍍零件費用港幣\$2,000- 只有口頭報價，至今仍未有任何正式書面報價或收據，法團實難以草率決定賠償。主席溫偉強先生表示同意有關安排。

服務處李健勤先生回應，車主陳先生反映上述之滲漏位置為第 5 座水泵房對出一段 L4 層平台伸縮縫，由於 L3 層停車場天花位置設有電線槽，因此未能於天花頂部加裝接水盆；若於電線槽底部加設臨時接水盆則會降低天花高度，令車身較高之車輛無法駛過；由於滲漏位置為行車路部份，若圍封則需要封閉整個路段，所有車輛均需要改道行駛，有關建議可代為向停車場負責人反映。服務處陳憶輝先生補充，有關 L3 層停車場天花滲水事宜，服務處一直與停車場負責人緊密跟進，而下星期亦會進行會議商討有關臨時防水措拖事宜，服務處將會代為反映上述各項意見。

服務處巫就軍先生表示，上述第 5 座水泵房對出一段 L4 層平台伸縮縫正進行工程維修報價程序，初步預算涉及屋苑數萬元支出，將於索取正式報價後再次向法團匯報。委員朱鉅唐先生表示必須盡快跟進。主席溫偉強先生表示同意有關安排。

車主陳先生於晚上約 8 時 50 分離開。

**總結：法團議決屋苑以港幣\$2,200- (洗車起漬費) 與涉事車主和解。車主陳先生表示同意有關安排。**

### **議程 1.2 – 屋苑設施滲漏索償事宜**

#### **(2018 年 7 月 8 日 L3 層停車場 34 號車位發生天花喉管滲漏事件)**

服務處李健勤先生匯報，一輛月租車於 2018 年 7 月 8 日晚上約 9 時 33 分在新屯門中心 L3 層停車場 34 號車位停泊期間左邊車身沾有銹水，有關車主指懷疑天花喉管滲漏引致。經工程部檢查後，懷疑事故原因是由於途經 L3 層 34 號車位天花的第 5 座排水喉滲漏引致。服務處已即時安排抹車公司於商場職員陪同下清抹車輛，惟車主表示經清抹後仍有污漬，將會把車輛送往「豐田」原廠維修。及後車主正式向屋苑申索，並提供「皇冠汽車有限公司」維修報價「特麗汽車護理服務」共港幣\$3,390-。服務處已將有關事件轉交保險代理人「招商海達」跟進，並獲回覆因索償金額未有超過墊底費，故將不會作進一步跟進，但建議本苑可自行賠償以避免日後所有因而衍生的行政及法律費用。

委員葉沛強先生表示上述申索洗車費用較一般市價為高，建議服務處與車主議價。服務處李健勤先生表示，服務處於早前已曾向有關車主表示一般車行洗車服務價格約為港幣\$2,000-，而車主表

示「豐田」原廠服務質素較有保證，同時「豐田」亦表示有關污漬未必能完全清理，不排除需進一步維修，故不會考慮其他車行。委員朱鉅唐先生表示，一般選用原廠汽車維修能提供較佳服務質素，但價格會較市價為高，為免日後產生爭議，建議接受有關和解方案（特麗汽車護理服務 港幣\$3,390-）。委員朱鉅唐先生亦提醒服務處必須於車主完成維修後提供正式發票作證明，並簽署和解協議書作實才可以發放有關和解金；若車主表示完成上述維修服務後仍未能完全清理污漬，甚至要求進一步申索，法團將需要進一步商討有關個案。

**總結：法團議決屋苑以港幣\$3,390- (皇冠汽車 - 特麗汽車護理服務) 與涉事車主和解。**

### **議程 1.3 – 滙報屋苑設施滲漏索償事宜**

#### **(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)**

服務處李健勤先生滙報，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，一名月租車車主指車輛因事故受損，並向屋苑申索港幣\$48,000 維修費用。經本苑保險公司委託之公證行調查後，表示保險公司需就事件賠償港幣\$14,000-，而屋苑則需支付保險墊底費港幣\$5,000-予保險公司。據公證行職員表示，有關調查報告結果均經由專業評測員作現場視察及實地檢查車輛後所得出，而有關賠償金額則按市場價格評估；有關車主已口頭接受上述賠償金額，現尚待車主完成相關汽車維修並提供相關證明後，公證行便會向其發放有關賠償金並簽署和解協議作實。

### **議程 1.4 – 屋苑事項 (加設升降機安全裝置事宜)**

服務處巫就軍先生滙報，鑒於近期本港發生多宗升降機事故，「機電工程署」遂建議本港各樓宇提昇升降機的安全裝置以減低事故風險。本苑升降機保養商「迅達」參考「機電工程署」的建議後已提供參考報價，詳情如下：

	項目	安裝費(每部) (a)	1 至 8 號升降機 (a) x 8	住宅 30 部升降機 (a) x 30
1	安裝雙重制停系統	\$150,000	\$1,200,000	\$4,500,000
2	安裝限速器	\$170,000	\$1,360,000	已安裝
3	安裝機身穩定器	\$190,000	\$1,520,000	\$5,700,000
	總金額	/	\$4,080,000 (註 1)	\$10,200,000

註: 1)由於「港鐵」佔公共地方的 25%支出，故 1 至 8 號升降機的上述開支法團只需支付 75%，即\$3,060,000。

服務處巫就軍先生補充，本苑升降機乃舊式升降機，只有一組制動系統，若制動系統發生故障，升降機機廂制停功能或會失效。限速器的作用是防止升降機機廂在超速時，能自動探測這種異常情況，會立即制停升降機機廂。穩定器的作用是防止當升降機內/外門打開時，升降機機廂與樓層地面出現高低不平情況。服務處陳憶輝先生補充，如法團依從「機電工程署」所建議進行安裝工程，費用高達 HK\$13,260,000。鑒於現時升降機運作尚算安全正常，而上述「機電工程署」的建議安裝工程亦非必要，故建議可暫緩上述工程。如法團欲提昇升降機設施質素，亦可考慮更換整台升降機而非部分零件，可能更符合成本效益。秘書陳林坤先生查詢現時升降機保養商「迅達」的保養狀況。服務處巫就軍先生表示，現時「迅達」派駐職員每天均在屋苑內進行保養工作，而每兩星期亦會安排為各升降機抹油。

由於上述工程涉及龐大開支，亦未有安裝的迫切性，故法團表示暫緩有關工程。

### 議程 1.5 – 屋苑事項(籌辦第 20 次業主周年大會費用事宜)

服務處陳憶輝先生匯報，新屯門中心第 20 次業主周年大會須於 2018 年 11 月 6 日起的 3 個月內舉行，服務處就有關事宜初步評估支出預算，詳情如下：

項目	內容	預算開支
1	影印費(通告、參選表格、議程、授權書、登記表等)	\$4,000
2	選票印刷及點票費用	\$19,000
3	大會司儀	\$5,800
4	支裝水	\$500
5	外判保安	\$2,000
6	律師費用	免費(只限 3 小時)
7	查冊 (每戶\$10)	\$35,000
	總支出	\$66,300

委員俞偉華女士建議由「啓勝」職員擔任大會司儀，以減省\$5,800 開支。服務處陳憶輝先生補充，曾有委員查詢如法團沒有於業主大會前進行全面查冊會否觸犯法例，按現時法例並無要求法團必須於業主周年大會前為每一戶進行查冊，惟查冊確是最有效及準確更新業主資料的方法。如欲減省有關支出，亦可選擇只就過去兩年曾進行買賣成交的單位作個別查冊。委員趙可鏗先生表示亦可於業主周年大會進行期間，就個別資料不符的單位進行即時網上查冊，便可減省開支。

委員朱鉅唐先生就委任代表文書(即：授權書)之業主資料的核實程序作查詢。服務處李健勤先生表示，服務處將按現行法例於業主周年大會進行前的 48 小時停止收取委任代表文書，然後服務處便會根據查冊記錄核對授權書的業主是否資料吻合，若發現授權書上的業主資料有任何疑問(如：字體不清、遺漏日期等)，服務處亦會於業主大會開始前要求有關業戶在授權書上加簽作進一步核實，否則有關授權書將可能被視為作廢。服務處在完成核對後，會經由法團秘書核實並發出收據，服務處將會把收據回條投進授權業主單位的信箱內。服務處亦會按法例要求把相關授權資料於業主周年大會會場內的當眼處張貼，以供業戶參閱。

服務處陳憶輝先生表示，若有單位之業主沒有授權他人出席業主周年大會，但收到上述所指的收據回條，屆時只能靠業主自行向服務處反映及取消授權。因此，查冊只能提高業主資料的準確性，卻未必能完全杜絕上述情況。

委員朱鉅唐先生強調必須為過去兩年曾進行買賣成交的單位，以及填寫了委任代表文書的單位作查冊。此外，亦要求服務處去信「產業署」查詢有否於過去兩年把持有的單位進行樓宇買賣。部份委員於討論期間表示，鑒於是次業主周年大會涉及選舉委員，為免引起不必要的爭議，應全面為所有單位進行一次性查冊。另一方面，委員趙可鏗先生要求就查冊事宜向「禰氏」尋求法律意見，以免屋苑因而承擔法律責任。

## 議程 2. 其他事項

### 議程 2.1 – 滙報大型維修工程跟進事宜

服務處陳憶輝先生滙報，就早前聘用的第三方獨立工程顧問公司「富思」進行評估大維修執修事項，「富思」於早前已提供初步評估報告，並已轉交至法團參閱。「富思」於初步評估報告中提出下列要點：

1. 鑒於現時法團仍未解僱「黃鄭」，「黃鄭」仍然是本苑之大型維修工程顧問公司，故法團、「啓勝」及「富思」均沒有權力亦不適宜就工程執修事宜直接與「德昌」接觸。
2. 即使有項目並未列入「工程缺陷執漏指示」中，若僱主、「黃鄭」及「德昌」三方曾就有關項目於召開的公開會議中，曾表示同意或不反對並已記錄於會議記錄中，「富思」均認為該等會議記錄為有效。而會議記錄內的缺失內容，也應作為顧問公司監督工程公司完成缺失事項的範圍內。
3. 「富思」表示，根據工程合約內列明，「德昌」須於受委託後七天內提供相關的施工方法(即:method statement)予「黃鄭」審批，惟在查閱服務處所提供的相關文件(例如：大型維修工程合約、會議記錄等文件)中，並未見相關資料。  
(服務處亦未曾接獲有關資料。因此，服務處未能確定「德昌」有否把施工方法(即:method statement)呈予「黃鄭」審批。)
4. 於單位冷氣機台並未進行油漆工序一項，一般居民並沒有相關專業知識以判斷單位冷氣機台的油漆工序是否合乎工程合約要求，而且工程監督及判斷乃「黃鄭」責任，故即使居民未有回覆，「黃鄭」亦不能視為有關單位之冷氣機台油漆工程已完成。
5. 根據工程合約內列明，紅坳是否需加裝「生口」的決定權是按「黃鄭」而定，惟「黃鄭」曾於法團召開的工程會議中表示，「德昌」需於天井最後一個 90 度曲加裝有掩配件。因此，「德昌」亦須進行有關執修工作。
6. 「富思」表示，法團只能根據「黃鄭」提供的「工程缺陷執漏指示」作跟進藍本。
7. 就日後跟進有關大型維修工程之基本方向，可概括如下：

#### 1)解僱現有顧問公司「黃鄭」

情況 1	情況 2	情況 3	情況 4
解僱現有顧問公司「黃鄭」			
另聘新的顧問公司		不聘用新的顧問公司	
新顧問公司評估執修項目及費用		法團與「德昌」洽商 扣除部份工程費用**	法團直接指示「德昌」 跟進執修項目**
由新顧問公司指示「德昌」跟進執修項目		支付部份保固金	
「德昌」進行執修工作 並完成	「德昌」不同意執修工作 或無能力跟進	「德昌」進行執修工作 並完成，然後支付保固金 或 不同意執修工作或 無能力跟進， 最終，「德昌」可能向法 團追討工程費用，須經 仲裁或法律途徑解決	
支付保固金	另聘承辦商跟進餘下的 執修工作		
	「德昌」向法團 追討工程費用		
	經仲裁或法律途徑解決		

註：\*\*須量化執修項目及計算執修費用（經由合資格工程顧問評估及計算較為洽當）

## 2)不解僱現有顧問公司「黃鄭」

情況 5	情況 6	情況 7	情況 8
不解僱現有顧問公司「黃鄭」			
「黃鄭」不作回覆，仍未能就執修項目取得共識			
法團同意先支付保固金或扣減部份保固金**	法團拒絕支付保固金		
法團經仲裁或法律途徑向「黃鄭」及「德昌」追討	「德昌」向法團追討工程費用**	法團與「德昌」洽商扣除部份工程費用 (由第三方協助)**	
	經仲裁或法律途徑解決	支付部份保固金	洽商未能得到共識 經仲裁或法律途徑解決

註：\*\*須量化執修項目及計算執修費用 (經由合資格工程顧問評估及計算較為恰當)

服務處陳憶輝先生補充，現時屋苑欲解僱「黃鄭」與否，均須於業主周年大會中通過方較為恰當。而「富思」建議可依從 (情況 1、2) 的方向進行，在解僱「黃鄭」後再另聘新的顧問公司與工程承辦商「德昌」洽商並進行執修項目；如在未有解僱「黃鄭」的情況下 (情況 5 至 8)，任何人士均無權就「黃鄭」提供的「工程缺陷執漏指示」作任何補充或演譯，因此法團未必持有充分理據與「德昌」談判。若日後事情發展至仲裁或法律途徑的階段，屋苑亦未必能站於有利位置，屋苑更可能需承擔法律訴訟費用。而有委員會建議在不解僱「黃鄭」的情況下，向區議員尋求協助，安排與承辦商洽商 (情況 7)。惟現階段無法量化執修項目及計算執修成本，故相信成效不大。而「富思」表示在重新整理有關報告後會再讓法團參閱。

根據工程合約中列明，「德昌」須於施工前向「黃鄭」呈交施工方案，經「黃鄭」審批後方可施工。秘書陳林坤先生查詢服務處有否保存有關施工方案。服務處巫就軍先生表示，由於合約無要求「黃鄭」必須把有關資料轉交「啓勝」及法團，故不能確定「德昌」有否把施工方案呈交「黃鄭」。「啓勝」曾就上述情況向「黃鄭」作查詢惟未獲任何回覆。

委員朱鉅唐先生表示根據「富思」提供之意見，「富思」指出工程合約中存在部份不清晰的條文，使現屆法團難以作出跟進。例如合約中並未有列明外牆油漆的厚度要求，亦無要求「黃鄭」必須提供相關數據以供法團參考；因此「黃鄭」擁有合約條文的解釋權及一切收貨準則，當「黃鄭」未能履行其職責時，現屆法團實無法判斷「德昌」的油漆施工厚度是否達標，同時亦難以與「黃鄭」談判，而有關工程合約內容是由「黃鄭」草擬並經由當時「第 8 屆管理委員會」確認及「啓勝」代簽。此外，「工程缺陷執漏指示」中並無詳細列明有關執修細則，使現屆法團更難以作出跟進。另外於工程施工期間「黃鄭」亦有監管問題，例如在工程合約中列明「德昌」須依據相關程序於各單位冷氣機台施工，惟「德昌」在未有妥善施工及提供充分憑證的情況下，第 8 屆及第 9 屆法團仍不反對「黃鄭」發放糧款，事後現屆法團實難以作出跟進。

服務處陳憶輝先生表示，「富思」曾分別於 2018 年 7 月 5 日及 7 月 6 日，安排「佳力高」試驗中心檢測屋苑共 41 個公共位置的外牆油漆厚度，發現其中最厚的油漆厚度為 460 微米，最薄的厚度只為 100 微米，而綜合 41 個試驗點的平均油漆厚度為 160 微米。然而由於合約中並未有列明外牆油漆的厚度要求，而「黃鄭」亦未曾提供有關資料，因此上述化驗結果只能作為參考。

## **議程 2.2 – 租用航拍機服務事宜 (拍攝外牆)**

服務處陳憶輝先生匯報，早前有委員建議本苑租用或購買航拍機拍攝屋苑大廈的外牆及設施狀況。服務處就上述事宜向 3 間承辦商索取報價，由承辦商拍攝及提供相片報告，詳情如下：

	承辦商	費用	註明
1	香港無人機專門店	HK\$7,500 / 6 小時	承辦商需屋苑先支付 50%費用
2	香港空拍	HK\$12,000 / 8 小時	承辦商需屋苑先支付 50%費用
3	Allua Tech	HK\$8,000 / 每天	/

服務處陳憶輝先生補充，若使用航拍機進行拍攝外牆及設施狀況，必須考慮以下情況：

- 1) 貼近民居將影響業戶私隱;
- 2) 航拍機未必能清晰拍攝冷氣機台油漆質量;
- 3) 電力有限，未必能一次性拍攝 1 至 44 樓外牆情況，即拍攝全苑之費用仍為未知之數。

若直接由屋苑購買航拍機及自行操控，費用約為 HK\$8,500 至 HK\$10,000 不等。

此外，根據「民航處」指引，航拍機系統的一般操作規範如下：

- 1) 重量限制為 7KG(不包括電池);
- 2) 飛行高度不能超過地面以上 300 呎(約 90 米高);
- 3) 須獲得「民航處」批核後方可能進行拍攝影;
- 4) 不得在機場 5 公里範圍內操作

(註:詳情可參閱「民航處」網頁)

秘書陳林坤先生表示，法團欲使用航拍機服務的主因是檢查各單位冷氣機台的油漆工程質量是否理想，惟擔心是次安排的檢查結果有否認受性。服務處陳憶輝先生表示，於早前「佳力高」試驗中心於 7 月上旬到本苑進行抽樣檢驗油漆塗層工作，是在「富思」安排及認可下進行，同時「佳力高」亦是政府認可之合資格化驗所。若法團或服務處自行安排航拍機拍攝檢查外牆，其結果「富思」或其他工程顧問公司未必會認可。而早前「富思」亦曾表示如需詳細檢查各單位冷氣機台的油漆工程並確實點算其工程缺陷數目，應交由工程顧問安排合資格人員到訪每個單位作檢驗較為恰當。

主席溫偉強先生認為是項支出未必能達到預期成果，故法團暫不考慮。

## **議程 2.3 – 於壁球 A 室加設流動式鏡架事宜**

服務處陳憶輝先生表示，有瑜珈興趣班導師表示為使學員更能掌握學習技巧，建議於壁球 A 室內加設多塊流動式鏡架。服務處早前向有關承辦商索取報價，每塊約為 HK\$3,000 至 HK\$4,000，興趣班導師希望法團可慎重考慮有關建議。服務處李健勤先生補充，現時 L3 社區中心內的多用途活動室已設有牆身鏡，惟多用途活動室面積較壁球 A 室細小，只能容納約 10 人，故部份參加人數較多之興趣班會使用壁球 A 室舉辦活動。經討論後，鑒於上述設施乃屬興趣班器材，故將不會額外提供。

#### **議程 2.4 – 處理業戶電子郵件意見反映事宜**

秘書陳林坤先生表示近日法團電郵接獲業戶反映意見，遂查詢其跟進進度。服務處李健勤先生表示，服務處已致電聯絡有關業戶了解該業戶之求助個案，將再以電郵方式回覆跟進情況。

#### **議程 2.5 – 屋苑天台電訊服務裝置事宜**

服務處唐耀東先生表示，近日接獲一名第 1 座高層業戶反映，表示發現有通訊承辦商於第 1 座天台進行維修發射站工程，業戶查詢法團是否得悉通訊承辦商於本苑裝置了通訊設施。就上述事宜，服務處表示每個通訊承辦商欲要求於大廈天台加設通訊設施，必須於常務會議上獲得通過。此外，通訊商就安裝通訊設施事宜，每月均須向本苑繳付相關費用。

服務處陳憶輝先生補充，「通訊事務管理局」過往曾到本苑進行有關頻率及微波測試，上述所有通訊服務裝置的安全水平均符合法例要求。

服務處唐耀東先生表示，該業戶建議法團日後在通過相關事項時，亦能夠以居民健康為考慮因素。

#### **議程 2.6 – 滅蟲事宜**

委員葉沛強先生表示，近日於本苑游泳池泵房附近花叢曾發現有疑似紅火蟻的害蟲，要求服務處針對性處理。服務處唐耀東先生表示會就上述情況通知清潔承辦商「張記」安排滅蟲部到場處理。

#### **議程 2.7 – 承辦商工作期間損壞地磚事宜**

委員朱鉅唐先生查詢，清潔承辦商「張記」於 2018 年 8 月 8 日在使用高台車進行清理天井工作期間，懷疑因車身重量引致第 8 座對出多塊平台地磚碎裂的跟進情況。服務處陳憶輝先生表示，早前服務處已就有關情況致函「張記」表示將保留追究權利，現服務處已尋求維修工程的報價，將會要求「張記」負責有關費用。「張記」亦已就事件作回覆，表示已把個案交由其保險公司跟進。

#### **議程 2.8 – 工程維修期延誤事宜**

委員朱鉅唐先生就現時工程承辦商因工程延誤所產生的罰則提出意見，要求日後服務處在安排工程後，需通知法團工程的維修期限，亦建議服務處可於維修期期限前提示承辦商，除非受天雨影響或有其他合理解釋，否則逾期完工將會被扣減合約費用。至於罰款方面，要求由現時逾期每天 HK\$500- 上調至 HK\$1,000-。

#### **議程 2.9 – L4 平台近 4 座太極圍地台防漏工程事宜**

服務處巫就軍先生匯報，維修工程承辦商「盛龍」已打鑿及重鋪有關位置之防水層，惟「盛龍」提供之地磚樣板未能符合本苑要求。「盛龍」近日致函本處，表示須就訂購地磚額外收取約 HK\$10,000- 費用。服務處已回覆因投標前已邀請承辦商視察現場環境，承辦商是了解合約條款要求而提供報價，而服務處亦未有提出合約條款外的額外要求，故服務處已拒絕承辦商額外收取費用之要求。委員朱鉅唐先生建議服務處提示承辦商須於合約期限前完工，否則將會因工程延誤而每天扣減合約費。若承辦商未能完成工程，本苑將安排另一承辦商處理後期工程，而「盛龍」須承擔相關費用。

### **議程 2.10 – 康樂事宜**

服務處李健勤先生匯報，原定於 2018 年 8 月 26 日舉行的「暑假開心一天遊」由於參加人數未如理想，有關活動已取消。是次活動包括每名參加者可享用一頓日式放題午膳，並以包場形式進行，故此若參加人數不足屋苑將需要額外補貼較大的差額。服務處擬定於 2018 年 11 月將再舉辦於赤柱區的另一戶外旅遊活動。委員朱鉅唐先生建議服務處日後可舉辦費用較相宜的活動讓居民參與。

此外，服務處現正向區議會申請資助，如獲成功審批，服務處在 2019 年 2 月將舉辦新春旅行，資助費用將受惠予每位參加者。

### **議程 2.11 – 申請資助事宜**

服務處李健勤先生匯報，早前向「屯門民政事務處」申請的「戴倫趾爵士康樂基金」以購買社區中心內椅桌，該處表示因申請團體眾多，在抽選後未能接受本苑申請。鑒於有業戶表示社區中心內有部份椅桌已陳舊，建議服務處安排更換，服務處將就有關支出列入 2019 年的財政預算內。

### **議程 2.12 – 社區中心報刊數量調整事宜**

服務處李健勤先生匯報，就早前法團建議調整社區中心報章數量事宜，近日接獲業戶要求服務處增加訂購「信報」之數量。鑒於現時服務處已每天訂購一份「信報」，就觀察所得亦未見有關需求有顯著上升，為節省屋苑支出，暫不考慮再作調整，服務處將按時檢討有關安排。

### **議程 2.13 – 屋苑管理事宜**

委員朱鉅唐先生得悉本苑駐屋苑經理吳耀成先生因身體抱恙暫時未能上班，就「啓勝」的安排作查詢。服務處陳憶輝先生表示吳先生乃根據勞工法例請假，但會向總公司反映法團之訴求。

### **議程 2.14 – 其他屋苑到訪本苑參觀事宜**

服務處陳憶輝先生表示，近日接獲同屬本公司「啓勝」管理的「置富花園」代表通知，因該屋苑現正籌備大型外牆維修工程，亦得悉本苑亦曾進行大型維修工程，故其業主委員會成員欲到本苑實地視察吸收經驗，並參詳本苑法團委員之意見。法團各委員同意與「置富花園」代表會面，並暫定於 2018 年 8 月 29 日會面。

是次會議於 2018 年 8 月 22 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