

新屯門中心業主立案法團
第 11 屆管理委員會第 1 次常務會議
會議紀錄

日期： 2018 年 12 月 17 日 (星期一)
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)
朱鉅唐先生 (副主席)
陳林坤先生 (秘書)
俞偉華女士 (司庫)
趙可鏗先生
張德偉先生
葉沛強先生
岑均弟先生
張瀚文先生

物業及設施： 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： 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」)
- 3) 大型維修工程顧問公司：「黃鄺建築師有限公司」(下稱「黃鄺」)
- 4) 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」)
- 5) 垃圾徵費模擬計劃顧問：「新機有限公司」(下稱「新機」)

議程 1 – 屋苑事項

1.1 - 討論及議決 2019 年度財政預算草案

服務處陳憶輝先生匯報，續上一次會議，服務處已就 2019 年度之財政預算草案作修訂，經修訂後預算管理費在維持不變的情況下將錄得約 \$50 萬元赤字，若選擇於 2019 年 4 月 1 日調整 5%管理費收入，將能錄得約 \$50 萬元盈餘；而調整 10%管理費收入，將能錄得約 \$160 萬盈餘。下年度的儲備基金將會儲蓄 \$420,000 (\$35,000/月 x 12 個月)，同時「第 3 座 1/2 管導槽改善工程 \$410,000」亦會動用儲備基金支付，因此下年度儲備基金只會維持收支平衡。服務處李健勤先生補充，上述 1/2 管導槽改善工程已於早前進行公開招標，HK\$410,000 之工程費用為最低回標價，仍有待日後於會議中議決。

服務處李健勤先生補充，就上一次會議草擬之財政預算草案，工程項目支出並未有預留額外資金以應付突發緊急情況（例如：食水泵、咸水泵損壞等），更未有包括任何屋苑之改善工程。雖然現時屋苑大部份水泵均已更換，但若突然故障則未必有足夠儲備應付突發開支，因此是次修訂將「水泵及渠務」支出項目再作調整。

副主席朱鉅唐先生表示，上述財政預算草案預計在 2019 年 4 月 1 日調整 5%管理費收入後亦只得約 \$50 萬盈餘，屋苑財政狀況並未算理想。而且尚餘「第 1、2 座 1/2 管導槽改善工程 (\$820,000)」並未有包括於財政預算草案中，以上工程亦有一定的迫切性，調整 5%管理費相信未必足夠應付，建議各委員應作較長遠的考慮。

管委會經詳細討論後，一致同意「第 2 座 1/2 管導槽改善工程」有進行的迫切性，理應及早進行有關工程，避免第 2 座 1/2 管導槽發生喉管爆裂，令屋苑蒙受更大損失。此外，就現時觀察所得，有為數不少的冷氣機台已出現爆裂情況，甚至有石屎掉落危險，必須立即維修；而隨着屋苑樓齡增加相信來年的相關支出亦會有增無減，就此上述工程支出項目預算亦須作出調整。

調整後，工程項目內容如下：

2019 年財政預算草案 (工程項目節錄)	
維修及保養-水泵及渠務	HKS
- 現時的水泵及供水系統保養合約服務期由 01/04/2017 至 31/03/2019，月費為\$20,833。預算 2019 年新合約費用相約。	249,996.00
- 更換/維修損壞供水系統設施預算每月約為 \$50,000。	600,000.00
- 更換住宅總食水入水喉、總咸水入水喉、總污水喉，預算每月約為 \$50,000。	600,000.00
- 預計高壓通渠清理住宅各座廚房去水總喉費用為\$18,000，並於 2/19 及 12/19 進行。	18,000.00
- 第 2 座 1/2 槽改善工程 (每座\$410,000)	410,000.00
- 更換 2 台食水上水泵，每台 (物料連安裝) 約\$110,000，合共\$220,000。(按實際狀況)	220,000.00
- 更換 4 台咸水上水泵，每台 (物料連安裝) 約\$45,000，合共\$180,000。(按實際狀況)	180,000.00
	2,517,996.00
維修及保養-大廈結構及設備	
- 預算維修屋苑平台伸縮縫、平台地面、平台花槽等滲漏，每月約\$70,000。	840,000.00
- 預算維修公用地方外牆/天面支出，每月約\$60,000。	720,000.00
- 預計維修 / 更換各大廈夾籠及設施房門等費用，每月約為\$5,000。	60,000.00
- 預算避雷針之保養檢查費用約為\$2,500，並於 7/19 支付。	2,500.00
- 預算維修/重鋪第各座綜合大堂牆身瓦片瓷磚、樓層牆身磚、地磚及平台木僧石工程，每月工程費用為 \$10,000。	120,000.00
- 工程部購置日常維修物料，用料支出每月約\$7,000。	84,000.00
- 維修天幕/天面防水工程，預計每 1,000 平方呎費用約為\$100,000。(按實際狀況)	200,000.00
	2,026,500.00
2019 年度儲備基金帳戶	
維修及保養-水泵及渠務	
- 第 3 座 1/2 槽改善工程，每座\$410,000。	410,000.00

服務處陳憶輝先生表示，經調整後預算管理費在維持不變的情況下將錄得約 \$110 萬元赤字，若選擇於 2019 年 4 月 1 日調整 10%管理費收入，將能錄得約 \$90 萬元盈餘；而「第 3 座 1/2 管導槽改善工程 \$410,000」將維持於儲備基金中支付，下年度儲備基金維持收支平衡。服務處建議可考慮調整 10%管理費收入，屋苑財政狀況會較為理想。

概要分析如下：

2019 年財政預算概要		
	管理費 維持不變	管理費 增加 10%
管理費收入	28,857,840	(*) 31,019,460
其他收入	1,380,880	1,380,880
總收入	(a) 30,238,720	(a) 32,400,340
職員薪金、津貼及強積金	9,905,050	9,905,050
年終雙薪	384,191	384,191
職員福利	43,200	43,200
制服	67,800	67,800
電費	3,302,144	3,302,144
清潔	3,858,230	3,858,230
升降機	1,551,900	1,551,900
水泵及渠務	2,517,996	2,517,996
電力設施	191,400	191,400
冷氣系統	175,000	175,000
消防系統	147,000	147,000
保安系統/大廈公共天線/閉路電視	218,604	218,604
大廈結構及設備	2,026,500	2,026,500
公共設施	768,000	768,000
水費	48,000	48,000
電話費	5,160	5,160
游泳池	193,275	193,275
康樂設施	94,000	94,000
園藝	439,800	439,800
五金及工具	144,000	144,000
節日費用	30,000	30,000
管理處支出	86,000	86,000
保險	307,495	307,495
專業/銀行費用	195,825	195,825
核數費	26,250	26,250
廣告費	10,800	10,800
寫字樓儀器及維修	29,600	29,600
文具及影印	18,000	18,000
共同分擔費用	3,297,276	3,297,276
總支出 (未計算管理公司酬金)	30,082,496	30,082,496
管理公司酬金 (支出之 3%)	902,475	902,475
轉至儲備基金	420,000	420,000
總支出	(b) 31,404,971	(b) 31,404,971
2019 年年度盈餘/(赤字) :	(a-b) (1,166,250)	(a-b) 995,369
接上年度累積盈餘/(赤字) :	744,523	744,523
預算 2019 年累積盈餘/(赤字) :	(421,728)	1,739,892
2019 年儲備基金		
接上年度儲備基金盈餘 :	713,000	
2019 年度儲備基金	(2,300)	
預算 2019 年儲備基金盈餘 :	710,700	

* 以 2019 年 4 月 1 日實施調整管理費計算

副主席朱鉅唐先生表示，按早前服務處提供之 2018 年 11 月支出預算資料，相信 2018 年 11 月將會錄得赤字。而 2018 年 12 月份將發放員工年終雙薪，另外亦有尚在跟進中之工程支出未有在賬目中反映，相信未來數月屋苑亦會錄得赤字。管委會明白調整管理費必然會使居民加重負擔，然而物價上漲使得營運成本不斷上升，調整管理費亦是情非得已，為了讓業主們有較充足時間作準備，建議於 2019 年 4 月 1 日才開始調整 10% 管理費。秘書陳林坤先生表示，雖然調整管理費的百分比為雙位數字，但實際的調整金額只是約為每戶港幣 60 至 90 多元；按現時屋苑的財政狀況來看，調整管理費亦是情非得已，明白會對居民有實際影響，但希望各位街坊體諒。

服務處李健勤先生表示，根據本苑大廈公契管理費按「管理份數」攤分，調整詳情如下：

新屯門中心管理費			
單位呎數 (建築面積)	管理份數	調整前 管理費	調整 10% 管理費
547 呎	13	\$615	\$676
555 呎			
620 呎			
750 呎	17	\$804	\$885
892 呎	20	\$946	\$1,041

各委員議決 2019 年度財政預算案。

議決 2019 年度財政預算草案，管理費於 2019 年 4 月 1 日實施調整：		票數	議決結果
維持不變	/	0 票	2019 年度財政預算草案，管理費於 2019 年 4 月 1 日實施調整增加 10%。
增加 10%	主席溫偉強先生、副主席朱鉅唐先生、秘書陳林坤先生、司庫俞偉華女士、委員葉沛強先生、張瀚文先生、岑均弟先生、張德偉先生。	8 票	
棄權	委員趙可鏗先生	1 票	

經各委員議決後通過 2019 年度財政預算案，管理費於 2019 年 4 月 1 日實施調整增加 10%。

議程 2 - 其他事項

2.1 - 討論大型維修工程執修事宜

服務處陳憶輝先生匯報，服務處早前已指示「禩氏」發律師信邀請「黃鄭」出席是次會議，惟接獲「黃鄭」電郵回覆未能出席，另「黃鄭」亦於電郵中表示「德昌」已向「黃鄭」申請發放「保固金」，現正跟進相關事宜。服務處隨即已要求「黃鄭」提供相關文件供管委會及服務處參閱，惟截至是次會議開始前仍未有回覆，服務處將繼續密切跟進。主席溫偉強先生要求服務處繼續指示「禩氏」發律師信邀請「黃鄭」出席會議，以釐清執修項目。

副主席朱鉅唐先生表示，就過往法團與「黃鄭」及「德昌」就執修事項的會議中，「黃鄭」及「德昌」均表示會繼續進行執修工程，然而「黃鄭」卻一直未能提供具體詳細的施工方法及確實的執修數目，「黃鄭」交代執修細節含糊不清，法團實難以批准「德昌」展開執修。服務處李健勤先生補充，回顧上一次「黃鄭」及「德昌」委派代表出席 2017 年中旬的常務會議 (2017 年 6 月 16 日 第十屆管委會第六次常務會議)，「黃鄭」曾表示「德昌」需要就冷氣機台底未曾進行油漆工序之外牆位置進行執修，然而「黃鄭」認為只有約 50 多個單位的冷氣機台屬工程缺陷，由於執修數目上雙方未能取得共識，故此法團亦未有批准「德昌」展開執修，及後「黃鄭」亦未有再作回應。主席溫偉強先生建議服務處可抽樣檢查冷氣機台，蒐集冷氣機台底未曾進行油漆工序的資料作參考。服務處巫就軍先生表示會跟進。服務處李健勤先生補充，由於現階段「黃鄭」仍是本工程之工程顧問，冷氣機台之執修數目仍需由「黃鄭」確認。

副主席朱鉅唐先生表示，現階段法團與「黃鄭」就有關議題仍處於膠著狀態，法團必須顧及「黃鄭」及「德昌」亦有可能採取主動要求本苑發放「保固金」，甚至展開法律行動追討屋苑，屆時屋苑未必能處於有利位置。若法團不認同「黃鄭」所提供之執修方法，法團可考慮主動解僱「黃鄭」並另聘工程顧問指示「德昌」繼續進行執修工程。

服務處陳憶輝先生表示，由於執修事項一直未能與「黃鄭」及「德昌」達成共識，因此服務處建議法團可嘗試從調解方向考慮。服務處已索取調解服務資料作參考，詳細如下。

機構	收費
聯合調解專線辦事處	約 HK\$10,000 調解費、HK\$4,000 每小時之會議費用、行政費等。 (費用由雙方攤分)
香港博信法律專業調解中心	約 HK\$8,000 調解費、HK\$3,000 兩小時之會議費用、行政費等。 (費用由雙方攤分)
調解立坊	自行與調解員商議。(個別義務調解員免費提供服務)

服務處陳憶輝先生表示，「聯合調解專線辦事處」及「香港博信法律專業調解中心」調解服務均按會議時數收費，由調解雙方攤分費用，而「調解立坊」提供了多位不同行業範疇之調解員，費用按個別調解員的個人專業資歷而有所差異，當中亦有義務調解員提供免費服務，服務處建議可從免費服務作嘗試。

服務處陳憶輝先生表示，服務處已透過「調解立坊」與一位從事物業管理工作的義務調解員岑先生取得聯絡，岑先生具有 30 年物業管理工作經驗，曾任職管理公司區域物業經理，亦持有多年

項物業管理及調解組織的相關專業資格。岑先生指近年與朋友組成「義務團隊」，在社區推廣物業管理調解，並任教保安及物業管理調解技巧課程，亦成立了非牟利民間團體「香港物業管理調解協會」及「物業管理調解之友」，旨在為物業管理界別推廣調解服務。岑先生指可以相約法團會面了解目前大維修狀況並免費提供初步意見。

委員張瀚文先生查詢是否必須聘請調解員進行調解。服務處陳憶輝先生表示，調解過程旨在透過談判排解糾紛，避免訴諸法律途徑解決，調解不必一定要透過調解員處理。然而調解員於處理糾紛的經驗及技巧會較為豐富，亦會比較持平中立，較容易達成和解共識，一般調解員的選擇均經由雙方當事人同意。而「德昌」亦必須作出配合才可以進行調解，若「德昌」拒絕談判則無法避免訴諸法庭。

服務處陳憶輝先生表示，參考同為本公司管理的「美景花園」為例，該屋苑亦曾因大維修合約糾紛由法團及服務處自行相約承辦商調解，結果雙方未能達成共識，現正循仲裁方式跟進。據悉該屋苑已聘請律師以全包宴合約形式與承辦商進行仲裁，有關費用約 90 多萬元。而仲裁員會另外按聆訊時數收取費用，若需要安排專家證人出席聆訊亦需另外收費，總金額難以估計。

秘書陳林坤先生查詢仲裁有否法律地位。服務處陳憶輝先生表示，仲裁是法庭訴訟以外的另一種排解糾紛的方法，並由《仲裁條例》(香港法例第 341 章) 所規管。進行仲裁之前，雙方會簽署載有仲裁條款的合同，並同意將他們之間的爭議交給一位或數位獨立人士(即仲裁員)來審理，而不是交給法院審理。仲裁是一種法律程序，其結果是由一位或數位仲裁員作出裁決書。仲裁裁決書是終局並對所有當事人均有約束力，仲裁裁決只在極例外的情況下方可提出反對。

服務處陳憶輝先生作總結，服務處將繼續邀請「黃鄭」出席會議以釐清執修項目，另一方面將相約義務調解員會面作進一步了解。

2.2 - 建議屋苑加建單車停泊處事宜

主席溫偉強先生表示，接獲個別住戶建議於屋苑範圍內加建單車停泊處，遂向服務處查詢其可行性。服務處陳憶輝先生表示於屋苑範圍內加建單車停泊處有可能涉及改變土地用途，有關建議需向「地政總署」作進一步查詢。服務處巫就軍先生表示加裝有關單車停泊設施亦可能需要向「屋宇署」申請入則，需再作詳細研究。

委員張德偉先生表示於本苑 L1 層大堂對出亦有公眾單車停泊處可使用。主席溫偉強先生表示有個別住戶認為公眾單車停泊處缺乏管理且供不應求，故此提出相關建議。副主席朱鉅唐先生表示有關議題亦需要考慮單車的保安管理以及停泊位置的分配管理。服務處李健勤先生表示，若設置單車停泊處亦必須審慎考慮單車位的分配方法(例如：輪候、抽籤或投標形式)。副主席朱鉅唐先生表示有關議題涉及屋苑公用地方之用途，故此亦需要顧及非單車使用者之意見，必須審慎處理。

服務處陳憶輝先生表示，服務處可就有關建議先向相關政府部門查詢，然後再作進一步討論。

2.3 - 建議屋苑後園範圍加設儲物室事宜

主席溫偉強先生表示，接獲個別住戶建議於後園位置設置儲物室，善用屋苑空間。服務處巫就軍先生表示本苑於多年前亦曾於後園位置以木板間隔臨時物料存放區，最後接獲「屋宇署」命令清

拆。而跟據過往經驗，若有關改動涉及固定裝置或影響室內樓宇面積，「屋宇署」一般不會批准。

2.4 - 討論擺放自助售賣機事宜

服務處李健勤先生匯報，為增加屋苑收入及提供更多元化服務，服務處早前曾聯絡自助售賣機代理公司「IVM Technology」查詢有關於本苑 L4 平台位置擺放智能自助售賣機事宜，早前「IVM」亦曾派員到訪本苑視察。「IVM」智能自助售賣機提供零食及飲品等銷售服務，貨品價格與一般零售價相約。而屋苑利潤分成方面，每部自助售賣機最少能獲得 HK\$400 電費補貼或以銷售總額之 10% 作為本苑收入 (以較高者為準)。擺放地點方面，「IVM」表示 L4 穿梭升降機對出大堂及現時 L4 大堂對出環保回收箱附近均為合適擺放位置，建議可擺放三部自助售賣機。此外，新式自助售賣機內置「SIM 咭」連接互聯網，能提供網絡管理服務。主席溫偉強先生建議服務處與「IVM」洽商將屋苑利潤分成改為每部每月定額 HK\$1,000 收入。服務處李健勤先生表示會跟進，將索取進一步資料再作討論。

2.5 - 有關清洗食水缸事宜

委員葉沛強先生表示，有住戶反映於清洗食水缸時仍有食水供應，欲了解其原因，就此於早前已由服務處巫就軍先生陪同實地觀察洗水缸過程。服務處巫就軍先生表示本苑食水系統每座共有 4 個食水缸，由地面水缸供水至天台水缸及兩個中途缸，進行清洗前承辦商會先將天台水缸儲滿水，然後承辦商由地面水缸開始將食水缸逐一放水清洗，故此清洗食水缸時只會分階段暫停供水。

2.6 - 都市固體廢物收費 (垃圾膠袋徵費試行計劃)

服務處陳憶輝先生表示，早前曾邀請「新機」派代表出席是次會議，以簡介垃圾膠袋徵費試行計劃之詳情。由於「新機」之代表尚表未到達，現先由服務處作簡略匯報。服務處於 2018 年年初曾與部分法團委員與「新機」之代表會面，「新機」會代表屋苑向「環保署」申請在屋苑內實施試行計劃。由於預計香港政府於 2020 年或之後會實施垃圾膠袋徵費之相關法例，屆時香港市民便需購買指定已徵費的膠袋使用，想必屋苑在實行及協調上會有一定程度的困難，故欲透過有關的試行計劃及早了解更多實際執行上的細節，以避免日後在立例後才適應會過於混亂。

有關的試行計劃為期一年，預計由 2019 年 1 月至 12 月，主要分為 3 個階段。第一階段為期 3 個月，用作推廣計劃及相關法例的宣傳階段。相信有為數不少的居民未必會了解垃圾膠袋徵費之相關法例詳情，故「新機」會在平台公眾地方擺放站台、派發宣傳單張，以向居民宣傳有關法例及試行計劃。第二階段為期 6 個月，會於屋苑實際推行試行計劃。而第三階段則為期 3 個月，用作整合第二階段所得的數據及檢討成效。有關的試行計劃只會在本苑的其中兩座進行，由於屆時「新機」將會在地下垃圾房附近擺放電子磅及物料，而有部分的座數會因行人通道的位置所限，故按較理想的地理位置考慮，建議可於第 7、8 座進行試行計劃。但不排除有其他座數的住戶亦會想參加試行計劃，若考慮到公平原則，將有機會需要抽籤決定進行試行計劃的座數。此外，屋苑不需就有關的計劃投放實際支出，「新機」會向屋苑提供指定的垃圾膠袋，而每個膠袋亦會有記認以茲識別。

此外，「新基」職員指出在試行期間會有一定程度的困難，例如:-

- 1) 住戶會否使用指定的垃圾膠袋亦成疑問。
- 2) 在立法後若不使用指定的垃圾膠袋棄置垃圾將會觸犯法例，雖然「食環署」會有專責小組負責監察及檢控，但實際執行上亦難以追查違規的住戶，因此在舉證方面亦有困難。

3) 因「食環署」的垃圾車不會收走非指定的垃圾膠袋，若有住戶使用普通膠袋棄置垃圾，屋苑便有機會衍生額外支出。

「新機」代表到場簡述計劃之詳情。「新基」會於屯門區的其中兩個屋苑進行試行計劃，預計政府會於 2020 年底或以後正式實施垃圾膠袋徵費之相關法例，屆時市民必須使用指定的垃圾膠袋棄置垃圾，而垃圾袋的大小會由最小的 3 公升至最大的 100 公升不等。首先於 2019 年 1 月至 2 月會在屋苑內進行推廣；其後於 3 月評估一般垃圾膠袋的棄置量，以便日後用作比較；再於 4 至 9 月實行有關試行計劃，而在計劃進行期間亦會持續宣傳及推廣；在 10 至 11 月便會進行數據分析，並在 12 月舉辦分享會審視成效，亦會再向「環保署」匯報結果。指定的垃圾膠袋共有 9 款，但於試行計劃進行期間，為免因太多的膠袋大小款式引致混亂，故「新基」不會提供 9 款膠袋供居民選擇。開首的 3 個月（即 4 至 6 月）會劃一派發 10 公升的膠袋，而在 7 至 8 月則會提供 3 款膠袋供居民選擇，居民可回顧過往 3 個月的垃圾棄置量，因應自己的需要重新選擇，膠袋大小款式分別是 5 公升、10 公升及 15 公升。計劃的目的同時是希望能夠鼓勵市民將垃圾分類、減少日常生活的廚餘、在日常購物時選擇非過度包裝的貨品，從而減少家居垃圾及垃圾膠袋的開支。

秘書陳林坤先生查詢，推行試行計劃的公司是否由「環保署」選擇。「新機」李先生表示，「環保署」會選擇一些非牟利社企，以顧問的型式在坊間執行計劃，再將數據分析後交回「環保署」。以「新機」為例，我們並非私人公司，而是非牟利社企。

秘書陳林坤先生查詢計劃進行期間的宣傳方式。「新機」李先生表示，是項計劃的重點是「減廢」及「分類回收」，因此宣傳方向亦會遁著這兩方面進行。由於在立例後需要付款購買指定的垃圾膠袋，故會遁付費方面入手，令市民知道減廢及分類回收便能減少垃圾，從而減少購買膠袋的開支，最終得益的會是市民自己。將來會在該兩座的座頭附近擺放宣傳站，向住戶派發宣傳單張及以專人回應住戶的查詢。

委員趙可鏗先生查詢，若只在該兩座座頭宣傳，其餘 8 座的居民便無法了解垃圾膠袋徵費的詳情。「新基」李先生表示，除了於該兩座重點宣傳以外，每月亦會安排一天在平台的公開位置擺放宣傳站，讓其他居民亦能了解詳情。

副主席朱鉅唐先生表示，屋苑有為數不少的住戶為長者，他們未必會看宣傳單張，建議可安排一些更為生動的宣傳法式，令他們更易理解，例如製作宣傳短片在大堂播放，住戶可自行在大堂觀看影片了解詳情，相信成效會較大。「新機」李先生表示，因資源所限，未必能夠投放資源於影片宣傳上，但會擬備一些小卡片及四格漫畫，嘗試用不同的方式向住戶傳遞環保訊息。朱鉅唐先生續稱，使用宣傳小卡片及四格漫畫的成效不大，屆時「新機」應在派發宣傳物品後點算有多少宣傳物品已被即時棄置在信箱大堂附近的垃圾桶，以評估宣傳方式是否湊效。

委員張瀚文先生查詢，到最後會否只有該兩座的居民明白垃圾膠袋徵費的詳情，而其餘座數的居民則對計劃沒有概念。「新機」李先生表示，其實這計劃正是想透過宣傳及教育，從而比較出有進行試行計劃與否的分別。因為政府想透過試行計劃測試宣傳及教育的成效，以及收集市民對此之意見，以便日後立例時作出相應安排。李先生續稱，日後市民在立法後若不使用指定的垃圾膠袋棄置垃圾將會觸犯法例，而且不排除有市民會為了減省購買膠袋的支出，因而將垃圾棄置在屋苑的公眾地方，間接會令屋苑衍生處理非指定垃圾膠袋的開支。法團及服務處亦可透過試行計劃的

數據作初步評估，預算日後是否需要額外為屋苑購買指定的垃圾膠袋，用作處理違規住戶所棄置的垃圾；同時亦可透過計劃讓居民、服務處及清潔公司及早適應，以及與「環保署」有更好的協調。服務處陳先生補充，現時每層均有垃圾桶供居民棄置家居垃圾，若有居民違規將非指定的垃圾膠袋棄置在樓層的垃圾桶內，或是將家居垃圾棄置於平台的公眾垃圾桶，服務處亦難以追查。

秘書陳林坤先生查詢每戶每天的家居廢物大約是多少。「新機」職員表示，以 4 人家庭為例，每天大約需用 1 個 10 公升的膠袋，而 10 公升的膠袋為 HK\$1.1，因此每月大約需要 HK\$33 的支出。「新機」職員建議市民可將垃圾同時分為乾、濕兩類，由於食物殘渣通常會即日棄置，故可使用細容量的指定垃圾膠袋；而乾的垃圾可放數天才棄置，因此將數天的垃圾儲起後一併棄置，減少膠袋用量。

秘書陳林坤先生查詢，三色回收的垃圾是否可不被視為家居垃圾。「新機」職員表示，只要投入合資格的三色回收箱內，便不算違法。李先生補充，立法的另一個目的是希望能夠改變市民的購物模式。現時的購物模式過於浪費，有部分的垃圾未能被回收再造，例如紙包飲品的包裝盒、由不同物料組成的複合物；因此希望立例而令市民減少購買此等物品，從而減少浪費。

委員張瀚文先生查詢有關指定垃圾膠袋的製造物料。「新機」職員表示，據「環保署」所述，有關的垃圾膠袋有 50%是由回收再造的物料混合。

「新機」李先生表示，相信在推行新政策時會有一定的困難，但只要渡過過渡期，市民便會慢慢接受環保的普遍趨勢。一些塑膠製品或複合物的完成品亦會因此被淘汰，相關的既得利益者亦必定會被影響，屆時生產商亦需要漸漸轉型以迎合市場需求。

副主席朱鉅唐先生表示，考慮到公平原則，將有機會以抽籤決定進行試行計劃的座數。「新機」李先生表示，會以顧問的角度建議法團及服務處於那兩座進行試行計劃，並會於稍後回覆服務處。

服務處陳先生查詢在進行試行計劃期間有否特別之處需要管理公司或清潔公司配合。「新基」李先生表示，最重要是「新機」職員需在清潔工清倒垃圾前點算已棄置的垃圾膠袋數量，並將該兩座垃圾的磅重。服務處陳先生總結，即點算的工作由「新機」負責，磅重所用的電子磅由「新機」提供，屋苑基本上無實際支出。

服務處陳先生查詢在進行試行計劃時有否困難之處需要法團或管理公司留意。「新機」職員表示，是項試行計劃不包括大型垃圾，例如傢俬，因此此部分未能評估，只能評估一般的家居垃圾。此外，由於試行計劃所提供給住戶的膠袋為免費，在未有實際支出及罰則的情況下，住戶未必會按指示使用指定的垃圾膠袋。另一方面，由於屋苑現時使用垃圾槽清倒垃圾，若垃圾槽已日久失修，加上數十層樓高所丟下的衝擊力，被丟下的垃圾膠袋可能會有破損情況，而「食環署」或有機會不收走已破損的垃圾膠袋，因此日後屋苑可能要預計垃圾槽的維修費用，或考慮使用升降機運送垃圾。

副主席朱鉅唐先生要求「新機」在計劃推行期間提供數據分析及報告，以供法團及居民參考。「新基」李先生表示會於 4 至 9 月期間每月提供數據，並會在 10 月提供報告。

2.7 - 銀行戶口權限及定期存款事宜

秘書陳林坤查詢，成立新一屆管理委員會後是否需要更改銀行戶口的簽署權限。服務處陳先生表示，原本的簽署權限為主席溫先生、秘書陳先生、司庫俞女士及委員岑先生（以上四人的其中三人簽署便可），由於上述的幾位委員亦同時為新一屆管理委員會委員，而法團戶口亦無更改，故建議可沿用過往的安排。

委員趙可鏗先生要求服務處向不同銀行查詢定期存款的利率再作比較，以供法團考慮。服務處李先生表示，有關屋苑的定期存款過往都會以三間銀行作比較，並選擇利率較高的一間作半年之定期存款。

2.8 - 個別住戶要求於下雨天在 L1 扶手電梯大堂進行晨操活動事宜

主席溫偉強先生表示，接獲個別住戶要求向商場業主查詢可否允許住戶於下雨天在 L1 扶手電梯大堂進行晨操活動。服務處陳先生表示商場業主應允的機會不大，但可代為轉述。

2.9 - 個別住戶於大堂儲存大型物品事宜

服務處陳憶輝先生表示，近日接獲部份住戶反映經常有個別住戶郵購貨物，並指示送貨公司將貨物暫存在地下大堂；由於有部份物品為大型物件，而且擺放的時間更可能超過 1 至 2 天，除有礙觀瞻外，亦容易發生意外，更涉及保管責任及安全問題。副主席朱鉅唐先生建議張貼通告，通知住戶勿在大堂及公眾位置擺放及寄存任何物品，並要求服務處嚴厲執行。服務處李建勤先生補充，香港郵政局若在派件時無法放入信箱（如一些年刊），亦會將郵件暫存於座頭。

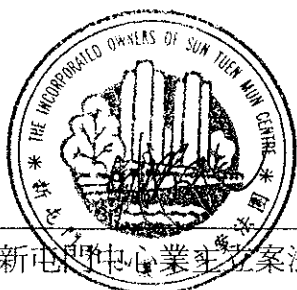
2.10 - 8 座後格籬笆門損壞事宜

司庫俞偉華女士表示，發現第 8 座後園的籬笆門損壞，要求服務處盡快安排維修工作。服務處陳憶輝先生表示會再作跟進。

2.11 - 水仙培植區事宜

司庫俞偉華女士要求更換近 9 座水仙培植區之木板。服務處李麗珍小姐表示將於 2018 年 12 月下旬更換木板，並預計於 2019 年 1 月上旬開放水仙培植區。

是次會議於 2018 年 12 月 17 日晚上約 11 時結束。



新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會
主席溫偉強先生