

新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會第二次常務會議
會議紀錄

日期：2019年3月4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 (記錄人)
助理物業主任：李健勤先生
物業助理：張麗嬋小姐

旁聽：7G1

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：「黃鄭建築師有限公司」(下稱「黃鄭」)
- 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」)

服務處陳憶輝先生表示，根據「建築物管理條例」最新發布的「供應品、貨品及服務採購工作守則」，當中的項目 2.6 及 2.7 列明：「管委會任何委員如與公契經理人、物業管理公司、法團顧問或專業服務提供者有任何個人、業務或金錢利益或其他關係，或就管委會/法團將考慮的標書有任何該等利益或關係，該委員須以書面形式告知管委會.....」，而公契經理人及管理公司亦同樣需要遵守上述守則。簡單而言，就是各方都需要就標書項目的回標者申報利益關係 (如有的話)，以及必須以書面的形式向管委會申報，並且於會議討論有關項目時避席，以及在甄選標書時放棄投票。而「啓勝管理服務有限公司」亦就有關事宜於會議上向管委會申報利益，信件中列明之公司為「新鴻基集團」轄下之附屬公司，例如「萬得家居服務有限公司」曾經承辦屋苑的垃圾膠袋供應合約、屋苑曾經向「康樂園園藝有限公司」採購桃花、「新鴻基地產保險有限公司」曾經承辦屋苑的保險服務合約、「新意網科技服務有限公司」為現時的閉路電視及保安系統保養承辦商、而「增力服務有限公司」亦有就是次會議議程 1.4 之清潔服務合約回標。

陳憶輝先生續稱，由於是次會議共有 4 項議程並涉及 14 間公司回標，爲了簡化程序，於現場展示各公司的名稱及建議各委員如需申報利益的話，可現時立即填寫利益申報表格交予管委會並於稍後甄選標書時放棄投票。有關 4 項議程之回標公司如下:-

1.1 議決 1 至 10 座水泵及供水系統 (食水及鹹水) 保養服務合約

- 漢永工程
- 守宇工程有限公司
- 億源工程 (國際) 服務有限公司

1.2 議決游泳池保養連救生員服務合約

- 穎瑾香港有限公司
- 守宇工程有限公司
- 利華泳池管理及保養有限公司

1.3 議決法律顧問服務合約

- 勞潔儀律師行
- 禰氏律師行
- 鍾沛林律師行

1.4 議決清潔服務合約

- 張記環保有限公司
- 誠信清潔服務公司
- 柏麗服務有限公司
- 增力服務有限公司 (新鴻基集團附屬公司)
- 恒毅環衛服務有限公司
- ISS Facility Services Ltd

陳憶輝先生續稱，由於席上並無委員表示需就上述回標之公司申報利益關係，故進入議程 1.1。

議程 1.1 - 議決 1 至 10 座水泵及供水系統 (食水及鹹水) 保養服務合約
(2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日)

服務處陳憶輝先生表示，新合約之合約期爲 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，爲期兩年。服務處於 2019 年 2 月 8 日進行公開招標程序，截標日爲 2019 年 2 月 22 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 3 份有效之標書。最低報價之承辦商爲「漢永工程」，回標價爲每月港幣\$24,600，兩年總合約費用爲港幣\$590,400。「漢永工程」爲現時之保養承辦商，現時之合約費用爲每月港幣\$20,833，相比新合約之回標價每月增加港幣\$3,767，上升幅度約 18%。服務處於 2019 年 2 月 23 日致函三間回標之承辦商議價，只有「漢永」有回函，但維持投標價不變。有關報價分析如下:-

	同類型保養經驗	月費	總價(24 個月)	與最低報價相差%	
1	漢永工程	新屯門中心	\$24,600.00	\$590,400.00	-
2	守宇工程有限公司	不適用	\$40,000.00	\$960,000.00	62.6%
3	億源工程(國際)服務有限公司	不適用	\$52,000.00	\$1,248,000.00	111.3%

陳憶輝先生續稱，屋苑於 2018 年內共有 8 次緊急電召「漢永工程」到場維修供水系統之紀錄，當中包括於辦公時間內 3 次及非辦公時間內 5 次；而「漢永工程」過往的提供的服務如每月例行檢查供水系統、清洗水缸服務及緊急電召服務等的表現尚可，而且為最低價之回標者，故建議可先選用「漢永工程」。

委員趙可鏗先生表示，參考過往緊急電召「漢永工程」到場維修之紀錄，2018 年全年內只有 8 次緊急電召承辦商，但現時標書內要求承辦商每月需提供 5 次免費之緊急電召服務 (包括非辦公時間及公眾假期)，似乎標書要求之次數過剩，故建議於下次招標時可調整標書要求之次數。

各委員議決是否接納不足 5 間承辦商報價。

議決是否接納不足 5 間承辦商報價：		票數	議決結果
贊成	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、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9 票	通過接納不足 5 間承辦商報價。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過「1 至 10 座水泵及供水系統 (食水及鹹水) 保養服務合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「1 至 10 座水泵及供水系統 (食水及鹹水) 保養服務合約 (2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日)」。

議決 1 至 10 座水泵及供水系統 (食水及鹹水) 保養服務合約 (由 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日)：		票數	議決結果
漢永工程	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、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9 票	通過由「漢永工程」承辦 1 至 10 座水泵及供水系統 (食水及鹹水) 保養服務合約。
守宇工程有限公司	/	0 票	
億源工程(國際)服務有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「漢永工程」承辦「1 至 10 座水泵及供水系統 (食水及鹹水) 保養服務合約」，合約期由 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，合約總金額為 HK\$590,400。

議程 1.2 - 議決游泳池保養連救生員服務合約 (2019 及 2020 年度)

服務處陳憶輝先生表示，服務處於 2019 年 2 月 8 日進行公開招標程序，截標日為 2019 年 2 月 22 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 3 份有效之標書。標書內註明之游泳池開放期分別為 7 月 1 日至 8 月 31 日、8 月 1 日至 9 月 30 日及 7 月 1 日至 9 月 30 日。服務處於 2019 年 2 月 23 日致函三間回標之承辦商議價，只有「利華泳池管理及保養有限公司」有回函，並於每個選項下調港幣 \$1,000。

假設法團稍後選擇之游泳池開放日期為 7 月 1 日至 8 月 31 日，最低報價之承辦商為「穎瑾」，回標價為港幣 \$125,000，「利華」之回標價為港幣 \$130,980，而「守宇工程有限公司」之回標價為港幣 \$200,000。過往 2015 年至 2018 年之服務合約均由「穎瑾香港有限公司」承辦，2018 年之合約費用為 \$101,500，若與 2018 年之服務合約費用相比，是次回標價較上年度上升港幣 \$23,500，上升幅度約 23%。有關報價分析如下:-

	穎瑾香港 有限公司	利華泳池管理 及保養有限公司	守宇工程 有限公司
2019 年			
7 月 1 日至 8 月 31 日 (共 62 天)	\$125,000	\$130,980	\$200,000
8 月 1 日至 9 月 30 日 (共 61 天)	\$126,000	\$129,590	\$200,000
7 月 1 日至 9 月 30 日 (共 92 天)	\$185,600	\$194,080	\$300,000
2020 年			
7 月 1 日至 8 月 31 日 (共 62 天)	\$129,600	\$133,668	\$210,000
8 月 1 日至 9 月 30 日 (共 61 天)	\$130,600	\$131,406	\$210,000
7 月 1 日至 9 月 30 日 (共 92 天)	\$190,400	\$197,024	\$315,000

陳憶輝先生續稱，「穎瑾」提供之泳池保養及救生員服務質素只屬一般，據悉有大部分救生員為兼職救生員。另外，有個別業戶對「穎瑾」過往之服務表現存有意見，尤其是游泳池的清潔水平，故要求法團慎重考慮是否錄用「穎瑾」，並建議先與承辦商簽署一年合約，再視乎其工作表現再決定下一年是否續約。此外，游泳池沙缸現已損壞，預算維修費用大約為港幣 \$50,000。

秘書陳林坤先生查詢「利華」過往之工作經驗。服務處陳憶輝先生表示，為提高報價的競爭力，服務處除了公開招標外，亦另外邀請了 11 間承辦商報標，而「利華」便是其中一間；據悉「利華」於元朗區的私人屋苑亦有承辦救生員服務合約。

主席溫偉強先生表示，過往有業戶反映「穎瑾」之游泳池清潔工作不理想，而現時最低及第二低之回標價相差約港幣 \$6,000，建議各委員可考慮應否選用新的承辦商。委員岑均弟先生表示同意。

副主席朱鉅唐先生查詢，現時游泳池池面有否安裝閉路電視系統。服務處陳憶輝先生回覆，現時游泳池池面未有安裝閉路電視系統。朱鉅唐先生續稱，於游泳池池面安裝閉路電視系統方能保障泳客及屋苑，萬一有泳客於游泳池遇溺，可翻查閉路電視系統查證是否有救生員疏忽職守，同時可保障屋苑的利益。現時一些公眾游泳池及沙灘亦有安裝閉路電視系統，建議服務處研究其可行

性。此外，新合約內亦必須加入一些罰則，例如若發現救生員於當值期間在池面使用手提電話，該日之服務費須按比例扣除。服務處稍後需相約承辦商到屋苑會面商討細節，待落實罰則後方可簽署合約。

秘書陳林坤先生查詢，合約有否條款要求兩名救生員同時當值。服務處陳憶輝先生回覆，合約要求兩名救生員同時於池面當值，除非有合理原因方可離開崗位，但只少要有一名救生員在池面。陳林坤先生續稱，由於其單位能望見池面，過往曾看見救生員在池面使用手提電話。

司庫俞偉華女士表示，過往曾到游泳池期間發現並無救生員在入口之接待處。服務處李健勤先生表示，游泳池接待處之職員為服務處聘請之兼職客戶服務員，該崗位並非由救生員擔位。

委員岑均弟先生查詢，標書內有否列明游泳池的清潔守則供承辦商遵守。服務處陳憶輝先生回覆，標書內有列明相關守則，而且每星期最少進行一次大清洗，而服務處亦會按時到池面監察。

各委員議決是否接納不足 5 間游泳池保養承辦商報價。

議決是否接納不足 5 間游泳池保養承辦商報價：		票數	議決結果
贊成	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、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9 票	通過接納不足 5 間游泳池保養承辦商報價。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過「游泳池保養連救生員服務合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「游泳池保養連救生員服務合約」之首選承辦商；若首選之承辦商不接納後加罰則，則由替補之承辦商補上。

議決首選之承辦商：		票數	議決結果
利華泳池管理及保養有限公司	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、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9 票	通過由「利華泳池管理及保養有限公司」作為首選之承辦商，若「利華」不接納後加罰則，則由替補之承辦商補上。
穎瑾香港有限公司	/	0 票	
守宇工程有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「利華泳池管理及保養有限公司」作為「游泳池保養連救生員服務合約」之首選承辦商。

各委員議決「游泳池保養連救生員服務合約」之替補承辦商。

議決替補承辦商：		票數	議決結果
穎璫香港有限公司	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、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	0 票	通過由「穎璫香港有限公司」作為替補承辦商。
守宇工程有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「穎璫香港有限公司」作為「游泳池保養連救生員服務合約」之替補承辦商。

服務處陳憶輝先生補充，若首選承辦商及替補承辦商均不接納後加罰則，則有機會需再重新招標。

各委員議決 2019 年及 2020 年之游泳池開放日期。

議決 2019 年及 2020 年之游泳池開放日期：		票數	議決結果
7 月 1 日至 8 月 31 日	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、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9 票	通過 2019 年及 2020 年之游泳池開放日期為 7 月 1 日至 8 月 31 日。
8 月 1 日至 9 月 30 日	/	0 票	
7 月 1 日至 9 月 30 日	/	0 票	

經各委員議決後通過 2019 年及 2020 年之游泳池開放日期為 7 月 1 日至 8 月 31 日。

議程 1.3 - 議決法律顧問服務合約 (2019 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日)

服務處陳憶輝先生表示，新合約之合約期為 2019 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日，為期 1 年。服務處於 2019 年 2 月 8 日進行公開招標程序，截標日為 2019 年 2 月 22 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 3 份有效之標書。最低報價之承辦商為「勞潔儀律師行」，回標價為港幣\$15,000、第 2 低報價之承辦商為「禰氏律師行」，回標價為港幣\$27,500、而第 3 低報價之承辦商為「鍾沛林律師行」，回標價為港幣\$40,000。現時之法律顧問服務合約由「禰氏律師行」以 HK\$26,500 承辦，與新合約之投標價比較上升 HK\$1,000，上升幅度約 3.7%。

	律師行	口頭法律諮詢	律師會面諮詢	書面法律意見	發出律師信	出席會議	合約金額 (HK\$)
1.	勞潔儀律師行	不包括	不包括	10次	1) 每封收費按案件性質而定，一般 HK\$750 一封	1) 免費出席法團業主周年大會一次，每次不多於 3 小時及只限晚上 10 時前。	15,000
3.	禰氏律師行	無限次	無限次	無限次	無限次	1) 免費出席法團業主周年大會、特別業主大會及管理委員會會議各一次(共 3 次) 2) 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。	27,500
2.	鍾沛林律師行	無限次	無限次	按案件收費	1) 8 封(只限一般催繳信) 2) 5 封(只限一般性違反大廈公契條款的律師信) 3) 其後每封收費按案件性質而定	1) 免費出席業主大會或管理委員會會議 (共 3 次)，每次不多於 4 小時，其後每半小時 HK\$1,650-。 2) 若會議超過午夜 12 時，其後每半小時 HK\$2,100-。	40,000

陳憶輝先生續稱，根據 2018 年 5 月至 2019 年 1 月之紀錄，本苑共向「禰氏律師行」要求提供 98 次書面法律意見及發出律師信，平均每月 10 至 11 次，當中包括催繳管理費律師信。而根據標書內容，律師行需提供不限次數之電話法律諮詢服務、不限次數於辦公時間內預約到律師行與律師會面諮詢法律意見、於合約期內提供無限次書面法律意見文件、提供不限次數之發出律師信、以及出席法團業主周年大會、特別業主大會及法團管理委員會會議各一次，每次不多於 4 小時。由於本苑之業主周年大會及特別業主大會多於星期日舉行，故本處另向「禰氏」查詢能否於星期日日間提供一次免費出席大會之服務，並已獲「禰氏」口頭回覆應允。經比較其餘兩間之律師行，只有「禰氏」能夠符合標書要求，而且本苑過往發出律師信之數量較多，只有「禰氏」能提供無限次發出律師信之服務，故建議選用「禰氏」。

委員張瀚文先生查詢，雖然「勞潔儀律師行」的回標價最低，但並不包括口頭法律諮詢，若日後有需要向律師行查詢法律問題，則會如何收費。服務處陳憶輝先生表示，屆時需按照案件之複雜程度另行收費，實難以評估。

各委員議決是否接納不足 5 間律師行報價。

議決是否接納不足 5 間律師行報價：		票數	議決結果
贊成	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、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9 票	通過接納不足 5 間律師行報價。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過「法律顧問服務合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「法律顧問服務合約 (2019 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日)」。

議決法律顧問服務合約 (2019 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日)：		票數	議決結果
禰氏律師行	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、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9 票	通過由「禰氏律師行」承辦法律顧問服務合約 (2019 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日)。
勞潔儀律師行	/	0 票	
鍾沛林律師行	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「禰氏律師行」承辦「法律顧問服務合約」，合約期由 2019 年 5 月 1 日至 2020 年 4 月 30 日，合約總金額為 HK\$27,500。

議程 1.4 - 議決清潔服務合約 (2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日)

服務處陳憶輝先生表示，新合約之合約期為 2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日，為期一年。服務處於 2019 年 2 月 8 日進行公開招標程序，截標日為 2019 年 2 月 22 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 6 份有效之標書，但其中有兩間回標之承辦商表示因為人手不足故婉拒報價。服務處於 2019 年 2 月 23 日致函另外四間回標之承辦商議價，經議價後，有關報價分析如下:-

回標之 清潔承辦商	每月收費			每月收費 (議價後)			總額	議價後 減幅 (每月) (c) - (f)	與最低 報價 相差%	
	(a)	(b)	(a) + (b) = (c)	(d)	(e)	(d) + (e) = (f)	合約總額 (住宅+ 公眾地方) (f) x 12			
	住宅及 住宅公 共地方	屋苑公 共地方	總額	住宅及 住宅公共 地方	屋苑公 共地方	總額				
1	張記環保 有限公司	HK\$ 319,800	HK\$ 57,200	HK\$ 377,000	HK\$ 318,100	HK\$ 56,900	HK\$ 375,000	HK\$4,500,000	\$2000	0.00%
2	誠信清潔 服務公司	HK\$ 369,027	HK\$ 55,141	HK\$ 424,168	HK\$ 368,010	HK\$ 54,990	HK\$ 423,000	HK\$5,076,000	\$1,168	12.80%
3	柏麗服務 有限公司	HK\$ 345,600	HK\$ 115,000	HK\$ 460,600	維持不變	維持不變	維持不變	HK\$5,527,200	\$0	22.82%
4	增力服務 有限公司	HK\$ 440,550	HK\$ 54,450	HK\$ 495,000	HK\$ 438,770	HK\$ 54,230	HK\$ 493,000	HK\$5,916,000	\$2,000	32.00%
5	恒毅環衛服務有限公司: 人手不足, 婉拒報價									
6	ISS Facility Services Ltd: 人手不足, 婉拒報價									

陳憶輝先生表示，現有合約之承辦商為「張記環保有限公司」，其月費為港幣\$353,200 (住宅\$297,400元及公共地方\$55,800元)；標書要求承辦商需提供18名清潔員工於屋苑服務，包括住宅及住宅公共地方的清潔工人人數為13人、屋苑公共地方的清潔工人人數3人，而主管及管工各1人；有關的清潔月費已要求承辦商必須根據法例最低工資要求作出安排。此外，此回標價並不包括向清潔員工提供用膳時間薪酬。

經比較現有合約費用及最新之回標價，新合約共有港幣\$21,800之升幅，升幅幅度約6.2%；而屋苑公共地方之合約費用會與商場業主攤分(住宅佔75%及商場25%)，因此住宅方面在公共地方之合約費用的實際支出為每月港幣\$42,675。

另外，若屋苑發生緊急事故，承辦商須於接報後的45分鐘內提供支援。為提高報價的競爭力，服務處除了公開招標外，亦另外邀請了15間清潔公司報價。

主席溫偉強先生查詢，若選用了非「張記」之清潔承辦商，第1至10座現有之清潔員可否留任。服務處陳憶輝先生表示，標書內有註明法團及服務處有權要求新聘用之清潔承辦商須優先考慮聘請原有之清潔員工。主席溫偉強先生續稱，清潔管工在職能上所擔當的角色尤其重要，管工的工作表現會直接影響屋苑整體的清潔質素；過往曾觀察「張記」現任管工與服務處職員之間的工作接洽，認為該管工在工作上的表現未如理想，故要求更換「張記」現任管工。

副主席朱鉅唐先生查詢，若「張記」拒絕更換現任管工，則該如何安排。主席溫偉強先生建議各委員可在議決時決定後備承辦商，若稍後於會議中的議決結果為「張記」中標，但於會議後「張記」拒絕更換現任管工，則取消將合約判予「張記」，並將合約判予後備承辦商；但若稍後於會議中議決的結果並非「張記」中標，則毋須考慮此安排。

服務處於現場展示第3座垃圾房對出通道之清潔工作相片紀錄。副主席朱鉅唐先生表示，於圖中所見，清潔期間所產生之污水非常污濁，可見已有一段時間未有清洗該地面，認為服務處須加強監督「張記」的工作表現。此外，早前曾發現放置在平台之垃圾收集車(俗稱「660桶」)載滿垃圾但未有蓋好，並且其本人已即時將有關問題向服務處反映，惟現時之情況仍未有改善，認為此等行為會令老鼠滋生及引致鼠患。現時「張記」之清潔質素非常參差，而且合約所要求之清潔項目並無全數履行，例如各座大堂之打蠟工作，遂要求服務處必須按標書要求監督清潔承辦商進行各項清潔工作，並在完成個別之清潔項目後由服務處簽收確認，以及交予法團委員審閱及抽查。朱鉅唐先生續稱，據悉「張記」承辦屯門區多個屋苑之清潔服務合約，以往曾看見本苑之清潔員工在其他屋苑出現，有關之清潔員工當時理應在新屯門中心工作，懷疑「張記」有私下安排員工到其他屋苑工作之嫌，故要求服務處加緊抽查「張記」員工之出勤情況，一旦發現上班人數不符合合約要求便依照合約條文跟進。

秘書陳林坤先生查詢，根據服務合約要求，清潔承辦商需提供18名清潔員工於屋苑工作，當中包括清潔管工，有關之清潔員工是否不被允許離開屋苑。服務處陳憶輝先生表示，合約要求18名清潔員工均需在屋苑內工作，但服務處或保安員未能於辦公時間內全程監察清潔員工是否在屋苑內或在屋苑哪個位置，只能作出突擊抽查，但承諾會加密抽查次數，一經發現上班人數不符合合約要求便會依照合約條文跟進。陳林坤先生續稱，估計「張記」之員工未必全數在辦公時間內均在屋苑內工作，故要求服務處加強這方面的監察。

司庫俞偉華女士查詢，平日可於屋苑哪處尋找清潔管工。服務處陳憶輝先生表示，清潔承辦商之工作室位於第2座保安崗位後之房間，委員平日可嘗試到該處尋找清潔管工。主席溫偉強先生表示，各委員如要反映任何清潔問題，應先向服務處反映，再由服務處指示清潔承辦商跟進，而非由委員直接向清潔承辦商下達指令。

委員岑均弟先生查詢，現時服務處可有任何監管制度監察清潔承辦商之工作表現。陳憶輝先生表示，平日「張記」在完成個別之清潔項目後會向服務處提供相片紀錄，服務處職員會進行抽查；服務處於新合約生效時將會每月提供清潔工作報告供各委員參閱。

副主席朱鉅唐先生強調，日後清潔承辦商在完成清潔項目後必須由服務處職員簽收，若發現承辦商遺漏進行任何清潔項目，則按罰則扣除相關費用，服務處必須嚴格執行，並於每月向法團提交清潔報告。此外，服務處必須要求清潔承辦商妥善跟進垃圾收集車未有蓋好之問題，並建議可於簽訂合約前相約清潔承辦商之管理層與法團委員會面。另外，服務處及負責清潔範疇之委員需每月進行突擊抽查，確保合約要求之清潔員工人數與實際於屋苑工作之清潔員工人數相符，否則便按罰則扣除相關費用。朱鉅唐先生續稱，監督清潔承辦商之主要責任在於服務處，法團委員只是從旁協助，要求服務處日後須加強監督工作。

秘書陳林坤先生表示，各委員須考慮更換清潔管工是否必要條件。主席溫偉強先生表示，清潔管工的角色十分重要，若清潔管工經常外出工作，便不能夠有效地分配及管理其他清潔員工的工作。服務處陳憶輝先生表示，假設若清潔管工在本苑上班期間被委派到非本苑的地方工作，似乎有更大可能性是其公司之問題，正常情況下清潔管工在收到公司指示下方會離開本苑，因此問題的根本應在其公司身上。

秘書陳林坤先生補充，若更換清潔管工為續約的必要條件，而「張記」拒絕更換清潔管工，則有關合約便需批予第 2 選擇之清潔承辦商；而現時回標價最低之承辦商與回標價第 2 低之承辦商相差約 60 萬元一年，建議各委員必須參考這一點作慎重考慮。副主席朱鉅唐先生建議可考慮要求各承辦商再次議價，令其他承辦商提供一個更有競爭力價錢供法團考慮。

各委員議決由回標價最低之承辦商「張記」承辦新一期之清潔服務合約 (2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日)，並要求「張記」更換現有之清潔管工。

議決若由最低報價之承辦商「張記」承辦新一期之清潔服務合約 (2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日)，並要求「張記」更換現有之清潔管工。		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	7 票	通過若由最低報價之承辦商「張記」承辦新一期之清潔服務合約，並要求「張記」更換現有之清潔管工。
反對	秘書陳林坤先生	1 票	
棄權	副主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「張記」承辦新一期之「清潔服務合約」，合約期由 2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日，合約總金額為 HK\$4,500,000，但「張記」必須更換現有之清潔管工。

各委員議決若「張記」拒絕更換現有之清潔管工，則由回標價第 2 低之承辦商「誠信清潔服務公司」承辦新一期之清潔服務合約 (2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日)。

議決若「張記」拒絕更換現有之清潔管工，則由回標價第 2 低之承辦商「誠信清潔服務公司」承辦新一期之清潔服務合約 (2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日)。		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	7 票	通過若「張記」拒絕更換現有之清潔管工，則由回標價第 2 低之承辦商「誠信清潔服務公司」承辦新一期之清潔服務合約。
反對	-	0 票	
棄權	副主席朱鉅唐先生、秘書陳林坤先生	2 票	

經各委員議決後，通過若「張記」拒絕更換現有之清潔管工，則由「誠信清潔服務公司」承辦新一期之清潔服務合約 (2019 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日)，合約總金額為 HK\$5,076,000。

副主席朱鉅唐先生重申，服務處須盡快草擬承辦商遺漏進行各個清潔項目之罰則，並在「張記」確認後方可通知「張記」承辦新一期的服務合約。

議程 2 – 其他事項

2.1 – 2019 年度財政預算案

服務處陳憶輝先生匯報，管委會於 2018 年 12 月 17 日之第 1 次常務會議內議決通過 2019 年之財政預算草案，住宅各單位將於 2019 年 4 月 1 日起上調 10% 管理費。現時每月繳交 \$615 管理費之單位將會調整至 \$676、每月繳交 \$804 管理費之單位將會調整至 \$885，而每月繳交 \$946 管理費之單位將會調整至 \$1,041。

陳憶輝先生續稱，服務處按法例要求，就有關財政預算草案於 2018 年 12 月 31 日在各座張貼通告並進行為期 14 天之諮詢期，用以收集各業戶對財政預算草案之意見。服務處在諮詢期內只收到 6 名業戶之意見（包括書面及口述），並已轉交管委會再作審閱；而服務處於 2019 年 1 月 17 日已另行張貼通告 7 天以公佈諮詢結果，有關安排已符合法例要求。服務處將會於 3 月上旬再次派發通告至各業戶信箱，提醒他們 4 月 1 日之最新管理費安排。

2.2 – 升降機使用模式 (問卷調查結果)

服務處陳憶輝先生匯報，服務處剛於 2019 年 2 月 28 日在各座收集問卷，合共收到 642 位業戶之意見；而根據 2017 年及 2019 年兩次問卷調查之結果，佔較多業戶支持使用慳電模式，有關兩次問卷調查所得數據之比較如下:-

	2017 年	2019 年
收到問卷之總數	700 張	642 張
投票率	20% (700/3500 戶)	18% (642/3500 戶)
1. 慳電模式	655 張 (93.57%)	463 張 (72.12%)
2. 舊有備用模式	39 張 (5.57%)	171 張 (26.64%)
3. 無表態	6 張 (0.86%)	8 張 (1.24%)

主席溫偉強先生要求盡快張貼通告通知各業戶有關問卷調查之結果。

副主席朱鉅唐先生表示，法團絕對專重主流意願，並要求服務處公布兩次問卷調查所得的數據，讓各業戶了解到兩年前後之間的變化，有為數不少的業戶轉向支持舊有備用模式。

服務處李健勤先生補充，在發出問卷調查前即 2019 年 2 月 4 日至 19 日期間，屋苑之升降機在這兩星期內重用舊有備用模式，讓各業戶感受兩種模式之間的分別；在綜合問卷內所得的意見當中，支持慳電模式之業戶普遍認為慳電模式較為環保並能為屋苑節省金錢，而支持舊有備用模式之業戶普遍認為慳電模式在繁忙時段的等候時間較長。

2.3 – 大型維修工程執修事宜

服務處陳憶輝先生表示，「黃鄭」於較早前回覆無暇出席是次會議，但可安排於 2019 年 3 月 18 日或 19 日到本苑與法團及工程承辦商「德昌」會面。本處於今天上午亦曾致電「德昌」代表，其表示均可於這兩天到訪本苑，故向各委員查詢選擇何日會面。經各委員商討後，決定相約各方於 2019 年 3 月 19 日下午 4 時到本苑會面商討工程執修事項，並要求服務處安排屋苑之法律顧問「禰氏」派代表出席。另「啓勝」工程代表鄧先生亦會出席有關會議。

副主席朱鉅唐先生表示，由於是次會議主要討論工程執修事項，故建議「禰氏」安排一名熟識工程及合約事務之律師出席。服務處陳憶輝先生表示，據悉「禰氏」未必有非常熟識工程事務之律師，但「禰氏」有熟識合約事務之律師，故會要求「禰氏」盡量安排。

秘書陳林坤先生查詢，是次會議主要是環繞什麼範圍與「黃鄭」及「德昌」商討，並建議當日須要求「黃鄭」界定執修表內各個項目的範圍，方能再作進一步討論。主席溫偉強先生表示，現時最主要的執修項目是大部分的冷氣機台未曾進行油漆塗層工序。副主席朱鉅唐先生強調，會議談及之執修項目需環繞「黃鄭」發出的執修表內的 33 個項目，以及所有在過往正式會議上曾反映之執修問題，現階段不應再新增一些過往未曾提及之執修項目，否則是次會議將難以取得成效。

秘書陳林坤先生要求服務處就有關會議先行訂立討論框架，並在會議前由法團及服務處先行商討以訂出合適的細節，否則於會議當日將無具體方向。服務處李健勤先生表示，「黃鄭」於 2016 年年底曾就本處提出的執修事項提供回覆，亦曾表述部份執修項目「德昌」必須跟進，然而當中並未有提及執修的施工方法、收貨準則及數量問題，會議當日應從上述方向作討論。

主席溫偉強先生表示，現時知悉有約三百多個單位未曾進行冷氣機台底的油漆塗層工序。服務處李健勤先生表示，「德昌」申報只有數十個單位未曾進行冷氣機台底的油漆塗層工序，就此服務處表示不同意；而過往若因冷氣機台出現石屎剝落而需進行外牆維修，服務處均會有該單位之相片紀錄，然而就全苑未有進行冷氣機台底油漆塗層工序的確實單位數目，服務處實難以掌握。委員張瀚文先生表示，若個別業主未有反映冷氣機台未曾進行油漆塗層工序之問題，並不代表該單位之冷氣機台已完成相關工序。服務處李健勤先生表示，過往服務處亦是循著相同方向要求「德昌」跟進及提供相關紀錄；若然「德昌」表示有絕大部分的冷氣機台已完成相關工序，理應提供相關的完工相片紀錄及報告，「黃鄭」亦需就「德昌」的記錄予以確認及驗收，不應將檢查外牆的責任交由業戶負責。

經各委員商討後，決定於 2019 年 3 月 12 日下午 4 時到服務處先行商討以訂出合適的細節。

2.4 – 經理人酬金事宜

副主席朱鉅唐先生表示，早前因屋苑財政緊拙，曾要求管理公司就個別的支出項目豁免經理人酬金 1 至 2 年，以舒緩屋苑之財政壓力，現時仍未獲管理公司回覆。服務處陳憶輝先生表示，早前在開標時已向部分法團委員轉述公司的回覆。服務處已將法團之要求向公司反映，惟獲回覆暫時未能於經理人酬金上安排任何回贈，但公司承諾日後可於節日佈置或屋苑活動中提供不同類型的資助。

另外，朱鉅唐先生查詢，現時職員制服由那一間承辦商負責清洗。服務處李健勤先生回覆，現時職員制服由「萬得家居服務有限公司」負責，該公司為「新鴻基集團」轄下之附屬公司。朱鉅唐先生質疑服務處為何以往未曾向法團申報有關事宜。

2.5 – 平台公眾地方加裝固定單車停泊位

服務處陳憶輝先生匯報，早前曾有業戶建議於屋苑平台加設固定單車停泊位。服務處曾向「屯門地政處」查詢，其表示若要在地段內加設固定單車停泊位，屋苑必須留意此舉會否違反地契及公契之條款，建議屋苑自行聘請專業人士研究可行性。

服務處亦曾向法律顧問「禰氏律師行」查詢，其表示由於有關改動涉及專業範疇，有機會須更改地契及向政府部門入則，故建議屋苑自行聘請專業人士研究可行性。陳憶輝先生續稱，由於聘請專業人士會涉及一定程度的開支，以現時的屋苑財政狀況而言，建議暫時擱置有關方案。

2.6 – 平台水池及各座水缸驗水事宜

服務處陳憶輝先生匯報，早前有業戶向服務處反映，指較早前本港有其他屋苑發現有退伍軍人症病菌，故要求服務處定期檢驗平台水池及各座水缸之水質及含菌量。

陳憶輝先生表示，環顧屋苑平台共有 4 個水池，包括 L4 噴水池、店舖 7-11 對出方梯左右兩側各有一個水池、以及第 9 座樓底水池；而各座有地面食水缸、19 樓及 31 樓中途缸、以及天台食水缸，共 4 個食水缸。單以食水缸及水池計算，全苑合共有 44 個位置；由於水質化驗的費用是根據抽取樣板的數量計算，故估算每次化驗之支出約數萬元不等。現時各座之食水缸每三個月清洗一次，而沖廁水缸每六個月清洗一次，有關安排已符合水務署要求；而園藝承辦商亦有每兩至三個月使用 1:99 漂白水清洗平台各個水池，故相信現階段之安排經已足夠。

經各委員商討後，認為不必另行抽取水板化驗。

2.7 – 第 2 座高層某單位內發現鼠跡事宜

服務處陳憶輝先生匯報，早前有第 2 座高層業戶反映單位內有鼠跡，並稱老鼠是由夾隴位置跳入家中。該業戶表示因公眾位置清潔不善而引致有關事件，並將有機會自行安排承辦商安裝窗紗，以防止再有老鼠跳入家中，遂意由屋苑支付有關費用。陳憶輝先生續稱，現難以判斷有關的老鼠事件是否因清潔承辦商清潔公眾地方不善引致，而且該單位位於較高樓層，故本處已婉拒有關申索。

主席溫偉強先生表示，業戶若只提供相片紀錄，暫時難以作進一步跟進，業戶應提供錄影片段，現時恕未能應允該業戶之申索要求。

2.8 – 「仁愛堂」中醫流動車用電事宜

服務處陳憶輝先生表示，爲了方便一眾業戶及提供更多元化的屋苑服務，屋苑於 2017 年開始擺放「仁愛堂」中醫流動車，使業戶可選擇價錢相宜且方便的中醫服務。就此本處早前接獲個別業戶反映，指有關流動車需使用屋苑之公共地方電力，使用屋苑資源。而擺放在鄰近屋苑之同類流動車未則有需要接駁電源，質疑該服務有否必要使用屋苑電力。此外，該業戶亦要求法團日後就任何使用屋苑資源之事項均以問卷調查作諮詢，在獲得各業戶意見後方作決定。

陳憶輝先生續稱，擺放中醫流動車的主要目的是令各業戶受惠，而服務處亦曾向「仁愛堂」查詢，回覆指本苑現有之流動車款爲新式設計，車內有個別儀器需要用电，而在鄰近屋苑之流動車爲舊式設計，沒有相關設備。「仁愛堂」亦指會於本港的屋苑陸續更換新式設計之流動車。

經各委員商討後，認為現有之安排經已恰當。

2.9 – 要求保安員代收速遞件事宜

服務處陳憶輝先生匯報，有個別業戶表示因現時保安員不可代收速遞物件，對業戶造成非常不便，遂要求恢復由保安員代收速遞物件之安排。

副主席朱鉅唐先生表示，法團已於第 1 次常務會議上通過只允許保安員代收由「香港郵政局」發出之郵件，而任何速遞公司派送之物件則不必代收，各業戶及保安員需遵守有關守則，並建議各業戶可善用智能櫃服務。

2.10 – 平台臨時曬被區事宜

服務處陳憶輝先生匯報，有個別業戶認為臨時曬被區的開放時間過久，建議每年只開放數月供業戶晾曬綿被。有關臨時曬被區於過往並非全年開放，自 2016 年年底開始應業戶要求延長開放時間。主席溫偉強先生表示，法團亦接獲該業戶反映臨時曬被區有礙觀瞻，但同時亦有不少業戶反映臨時曬被區能使業戶便利，大家各有不同的意見。

秘書陳林坤先生查詢，臨時曬被區是否只被允許晾曬綿被。服務處李健勤先生表示，臨時曬被區只被允許晾曬綿被，若發現有業戶晾曬衣物，保安員會暫時收走待相關業戶自行認領。

司庫俞偉華女士建議就有關議題進行問卷調查。副主席朱鉅唐先生表示，法團難以每一項民生議題均進行問卷調查。以升降機使用模式為例，所有業戶均會使用升降機，較適合以問卷形式向各業戶諮詢；但現時之臨時曬被區並非安放在每座後園，而且相信經常會使用臨時曬被區的業戶只屬小部份，故相信問卷調查的成效不大。朱鉅唐先生續稱，既然有為數不少的業戶對於屋苑之管理存有意見，服務處可邀請業戶出席法團會議，屆時業戶可直接向法團反映，而法團亦可即時解答業戶的查詢。

經各委員商討後，認為現有之安排經已恰當。

2.11 – 各座大堂冷氣機使用時間事宜

服務處李健勤先生匯報，有個別業戶認為於深夜時分可關掉大堂冷氣機，減少屋苑的電費支出。根據現有之安排，保安員於凌晨零時會關掉信箱大堂之冷氣機，而在凌晨 3 時則會關掉升降機大堂之冷氣機，並重新開啓信箱大堂之冷氣機，即大堂兩部冷氣機分別每晚會關上 3 小時。李健勤先生續稱，畢竟凌晨 3 時只有少數業戶進出大堂，因此估計其他業戶會誤以為未有於凌晨時分關掉大堂之冷氣機。

服務處陳憶輝先生補充，簡單而言，若業戶於凌晨零時前已回到家中，並只在翌日上午 6 時後才外出，便未能於大堂目睹關掉大堂冷氣機之安排。

經各委員商討後，認為現有之安排經已恰當。

2.12 – 「選舉事務處」借用場地事宜

服務處李健勤先生匯報，早前接獲「選舉事務處」通知，欲於本年年底借用本苑 L3 社區中心作為區議會選舉的票站，預計於未來 1 至 2 個月內會來函申請。

副主席朱鉅唐先生查詢，過往屋苑借用場地予「選舉事務處」是如何安排。服務處李健勤先生表示，過往會以象徵式收費港幣\$1 作為行政費用借予「選舉事務處」舉行區議會選舉及立法會選舉。

朱鉅唐先生續稱，根據過往觀察所得，「選舉事務處」會預早一天中午佈置場地，而在活動當天約上午 6 時許開始有政府職員到場，直至翌日約凌晨 3 至 4 時點票完畢，整個過程佔用社區中心大約 27 至 28 個小時。由於場地用電包括冷氣機、電燈等涉及屋苑開支，故認為以象徵式收費港幣\$1 借出場地實不合理。有別於一般的社區會堂及學校，他們每年會獲得政府資助，而新屯門中心乃私人屋苑，理應收取合理之費用。

經各委員商討後，建議向「選舉事務處」要求以港幣\$3,000 至\$5,000 作為借出場地之行政費用。

2.13 – 順便智能櫃續約事宜 (2019 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日)

服務處李健勤先生匯報，較早前曾與「順便」洽談智能櫃續約事宜，新合約之合約期為 2019 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日，為期兩年，而新合約之每月租金將會由港幣\$3,000 上調至港幣\$3,500。

2.14 – 後備發電機保養合約 (2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日)

服務處李健勤先生匯報，現時後備發電機之保養合約由「百利水電」以每月港幣\$1,450 承辦，有關合約將於 2019 年 3 月 31 日屆滿。新合約之合約期為 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，為期兩年。服務處較早前向不同的承辦商索取報價，新合約將由最價價格之報價者「順通電機工程有限公司」以每月港幣\$1,050 承辦，下降幅度約 28%。有關保養合約之內容包括每月為三台後備發電機灌注電池水以及在進行運行測試後提供報告。

2.15 – 屋苑活動及雜項

- 服務處李健勤先生匯報，垃圾膠袋徵費模擬計劃之承辦商「新基有限公司」將於 2019 年 3 月 17 日下午 3 時在 L4 平台舉行簡介會，屆時將會向一眾業戶介紹相關的法例要求及模擬計劃的詳情。
- 本苑將於 2019 年 3 月 10 日將會舉辦新春一天遊，居民反應非常熱烈，較早前所有票券已售罄，而是次活動亦獲得「屯門區議會」資助。
- 屋苑每年均會向「民政事務處」申請「戴麟趾爵士康樂基金」之撥款資助，惟去年之申請因申請屋苑眾多而不獲接納。本年度將申請資助用以購買部分 L3 社區中心之桌椅，合共 52 張椅子及 5 張長方型桌子，有關採購費用約為港幣\$9,000，若成功獲批將會獲得約港幣\$6,000 資助。

2.16 – 大維修工程集資款項欠款事宜

服務處李健勤先生匯報，現時屋苑仍有三名業戶尚未繳付大型維修工程之集資款項。經屋苑委託之律師進行相關的法律程序後，較早前已在某 8 座低層單位及某 3 座高層單位門外張貼相關的法庭傳令，並且限該業戶須在 14 個工作天內回覆律師及法庭，否則將會執行「拍賣令」拍賣其單位。另外一名 2 座中層業戶因律師在查冊時發現該業戶同時有數名債權人，包括銀行按揭，故律師現正向該些債權人查詢更多詳情。

2.17 – 屋苑帳戶存款事宜

服務處陳憶輝先生匯報，有個別業戶建議將大維修基金內的六百多萬元保固金用作投資用途。服務處已向該業戶回覆，由於當年集資的目的是用作支付大維修工程費用，而非用作投資用途，故將有關金額用作金融投資性質將有機會涉及法律問題，就此服務處未能接納有關建議。

經各委員商討後，認為現有之安排經已恰當。

2.18 – 行人天橋照明系統事宜

服務處李健勤先生匯報，有個別業戶反映於 2018 年颱風「山竹」吹襲後，行人天橋樓梯有部分天花光管失靈，遂要求盡快進行光管更換工程。李健勤先生續稱，由於該批光管位於高位，需搭建竹棚架或金屬棚架方能進行更換光管工程，估算有關工程費用超過港幣 1 萬元；若花費萬多元以更換天花光管實不划算，而現時天橋樓梯牆身位置亦有光管照明，光度能應付日常需要。

經各委員商討後，認為現有之安排經已恰當。

2.19 – 公契經理人之權責事宜

服務處陳憶輝先生匯報，早前接獲公契經理人「新屯門中心物業管理有限公司」之信函，以回覆有關法團、公契經理人及管理公司之間的權責事宜。據信中所述，公契經理人一直委派及授權「啓勝」負責屋苑的管理工作，其後按 2010 年 4 月 21 日與法團之協定，自 2010 年 5 月 1 日起由「啓勝」直接收取年度總支出的 3% 作為經理人酬金，並就日常之管理事務直接向法團匯報，公契經理人已不再參與其中。陳憶輝先生續稱，若公契經理人之回信未能釋除法團之疑慮，若有需要可再嘗試相約公契經理人之代表會面。

副主席朱鉅唐先生表示，法團於屋苑之管理權必然最大，但由於法團並無與管理公司簽署合約，因此兩者之間並無合約關係，若法團有意商討合作模式或經理人酬金等問題，法團應與公契經理人接洽方為恰當。服務處陳憶輝先生表示，據公契經理人於信中所述，現時已直接由公契經理人授權「啓勝」管理屋苑事務，而公契經理人已不再參與，因此若法團欲商討調整經理人酬金之方案，可直接與「啓勝」接洽，屆時再以知會的形式通知公契經理人。由於公契經理人現時並無收取任何經理人酬金，故相信公契經理人亦不會干涉。

副主席朱鉅唐先生查詢，因有個別委員認為屋苑之管理開支過大，關於屋苑日常開支是否可直接與服務處查詢及商討細節，而服務處可有任何實際的方案可改善有關問題。服務處吳耀成先生表示，要改善屋苑財政狀況主要辦法是開源節流，而短期節流之方案可於人力資源上著眼，可再考慮是否可縮減某些崗位的人手；而在其他開支方面，服務處已根據量入為出、應使則使的大方向管理各項開支，現階段實難以有太大的空間縮減支出。

服務處陳憶輝先生補充，現時屋苑有多項支出都是以實報實銷的機制安排，例如維修水泵、外牆修葺、更換供水及排水喉管等工程，服務處都是在有維修必要的原則下方會作出相應安排。以往曾有業戶向服務處查詢，由於經理人酬金是根據年度總支出計算，換言之管理公司是否會增加日常支出從而令公司能夠收取較多的經理人酬金。陳憶輝先生澄清，公司絕對沒有下達相關指示；而且在安排工程的過程中會涉及一些行政工作，反而會增加服務處職員的工作負擔，因此服務處只會在有需要的情況下安排相關工程。

服務處李健勤先生補充，以 L3 層停車場天花的住宅總喉管為例，現時有多段喉管均有老化及滲漏跡象，服務處只會在喉管有爆裂風險的情況下方會進行更換工程，現時有部分喉管只在下方安排接水盤作臨時措施，可見服務處是盡量節省屋苑工程開支。另外，每年平台伸縮縫均會出現滲漏情況並影響下層商戶，估計有關維修支出亦難以避免。

2.20 – 停車場改善工程事宜

委員葉沛強先生查詢，L3 層停車場內之車位是否正進行改善工程及重新規劃車位數量。服務處李健勤先生表示，據悉商場業主欲重新規劃車路的行駛方向，預計在改善後能騰出空間並增加可用車位數目，屆時商場業主會自行向相關的政府部門申請。

委員張德偉先生表示，現時之月租車位供不應求，未能應付實際需要，業戶需輪侯一段長時間方能租用月租車位。服務處李健勤先生表示，現時停車場約有三百多個月租車位，而地契亦有相關條文限制總車位數目，商場業主並非可隨時更改車位數目。副主席朱鉅唐先生補充，有關事宜屬商場業主管理，法團不適宜干預。

2.21 – 商場洗手間清潔事宜

副主席朱鉅唐先生表示，L2 層及 L3 層洗手間及附近的走廊經常有異味，建議服務處向商場業主反映及改善有關問題。服務處陳憶輝先生表示，有關問題涉及洗手間的排氣喉管，進行改動會影響商場的內部裝修，需由負責管理商場的服務處同事與商場業主洽談。

是次會議於 2019 年 3 月 4 日晚上約 11 時 30 分結束。



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