

新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會第六次常務會議
會議紀錄

日期： 2020年1月9日(星期四)

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
岑均弟先生
張瀚文先生
張德偉先生
請假委員： 葉沛強先生

物業及設施經理： 吳耀成先生
物業主任： 李健勤先生
高級工程服務主任： 巫就軍先生
物業助理： 葉盈穎(記錄人)

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：「啟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) 工程油漆物料供應商：「澳嘉塗料有限公司」(下稱「澳嘉」)
- 6) 垃圾徵費模擬計劃顧問：「新機有限公司」(下稱「新機」)
- 7) 新屯門中心法律顧問：「禰氏律師行」(下稱「禰氏」)
- 8) WR2 電力五年檢承辦商：「永生電器工程有限公司」(下稱「永生」)

議程 1 – 屋苑事項

議程 1.1 - 議決 2020 年度屋苑財政預算案

服務處李健勤先生滙報，服務處已備擬截至 2019 年度 11 月的屋苑財政報告並已張貼於各座大堂，當中概要如下：

屋苑財政狀況 (2019 年度, 截至 11 月)

		<u>HKD</u>	<u>HKD</u>
管理費收入			28,374,460.00
其他收入			1,491,725.63
總收入			29,866,185.63

	<u>佔總支出 (%)</u>		
職員薪金	30.5%		8,558,380.20
維修保養 (共佔 26.7%)			
水泵保養及渠務	7.3%	2,038,018.00	
大廈結構及設備	9.1%	2,557,263.00	
升降機保養	5.0%	1,397,380.00	
公共設施 (煤氣保養)	2.5%	707,509.00	
電力設備	0.4%	105,675.00	
保安系統/大廈公共天線/閉路電視	0.9%	265,742.60	
冷氣設備	0.3%	87,300.00	
消防設備	0.7%	200,770.00	
五金及工具	0.5%	151,789.00	7,511,446.60
電費	11.4%		3,200,447.39
清潔	12.8%		3,584,364.85
園藝	1.5%		434,970.00
保險	1.1%		307,175.79
泳池	0.7%		202,472.50
管理公司酬金	2.9%		827,266.00
其他雜項支出	1.7%		469,511.15
共同分擔費用	10.7%		2,995,575.65
總支出			28,091,610.13

儲備基金撥備前盈餘			1,774,575.50
轉至儲備基金			(385,000.00)
2019 年 11 月年度盈餘			1,389,575.50
2018 年累積盈餘			791,407.53
2019 年 11 月累積盈餘			2,180,983.03
			=====

(下頁續) (未經會計師核實，只供參考)

推算至 2019 年 12 月		HKD
2019 年 11 月累積盈餘		2,180,983.03
- 預算 2019 年 12 月(赤字) (*當中包括以下重大支出)		(200,000.00)
- 第 2 座 1/2 槽改善工程 (每座\$410,000)		
- 2019 年 12 月轉至儲備基金 (35,000/月)		(35,000.00)
預算 2019 年 12 月累積盈餘		1,945,983.03
儲備基金 (推算至 2019 年 12 月)		
截至 2019 年 11 月累積盈餘		1,127,848.44
加：2019 年 12 月轉至儲備基金 (35,000/月)		35,000.00
減：第 3 座 1/2 槽改善工程 (每座\$410,000)		(410,000.00)
管理公司酬金 (支出之 3%)		(12,300.00)
預算 2019 年 12 月累積盈餘		740,548.44

(未經會計師核實，只供參考)

服務處李健勤先生滙報，截至最新 2019 年 11 月份的屋苑財務報告數據反映本年度共有 \$1,389,575.50 盈餘，財政狀況合乎預期。而服務處已就 2019 年 12 月份的財政狀況作粗略估算，預計 12 月份會出現赤字情況，因 12 月份已進行第 2 及 3 座 1/2 槽改善工程 (費用為每座 \$41 萬元，合共 \$82 萬元)。第 3 座 1/2 槽改善工程費用則以儲備基金帳目支出，而第 2 座 1/2 槽改善工程費用將於日常營運帳目中支出，因此預計 12 月份日常營運帳目將錄得約 \$20 萬元赤字。由此推算，本年度年結屋苑日常營運帳目將錄得約 \$100 多萬盈餘，而日常營運續累積盈餘將累積至約 \$194 萬元，整體符合 2019 年財政預算案預期。而截至 2019 年 12 月的財務報告正由會計部整理中，詳細內容將會於 2020 年 1 月底至 2 月上旬張貼於各座大堂。

服務處李健勤先生滙報，於 2019 年 11 月 18 日的常務會議已就 2020 年度屋苑財政預算案作討論，會後服務處已按要求作出調整，主要調整項目如下：

2020 年財政預算草案 (主要項目節錄)		
E8. 維修及保養-水泵及渠務		
- 現時的水泵及供水系統保養合約服務期由 01/04/2019 至 31/03/2021，月費為\$24,600。		295,200.00
- 更換/維修損壞供水系統設施預算每月約為 \$60,000。		720,000.00
- 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 \$60,000。		720,000.00
- 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 2/20 及 12/20 進行。		18,000.00
- 第 1 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 2 台咸水上水泵，每台 (物料連安裝) 約\$45,000，合共\$90,000。(按實際狀況)		90,000.00
		2,473,200.00

(下頁續)

E13. 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\$80,000。	960,000.00
- 預算維修公用地方外牆/天面支出，每月約\$70,000。	840,000.00
- 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
	2,266,500.00
E9. 維修及保養-電力設施	
- 現時的後備發電機保養合約由 01/4/19 至 31/3/20，每月為\$1,050。	12,600.00
預算 2020 年新合約費用相約。	
- 預算住宅樓層及平台地方換燈、電力裝置及維修電器費用為每月\$14,500。	174,000.00
- 固定電力裝置之定期檢查及測試工程 (WR2) (已進行公開招標並議決)	180,000.00
- WR2 檢查後執修工程 (預計約 \$600,000)	600,000.00
(有待檢查後發出執修報告，並進行公開招標)	
	966,600.00
E18. 康樂設施	
- 預算每月\$500 為維修及保養住宅平台各類康樂設施之費用。	6,000.00
- 預算更換各類老化及損壞之康樂設施費用每月\$500。	6,000.00
- 預算更換社區中心損壞之桌椅/跑步機等設施費用 \$50,000。	50,000.00
- 根據記錄，預算訂購報紙、雜誌、抹手紙及其他雜項之費用為每月\$6,000。	72,000.00
	134,000.00

「E13.維修及保養-大廈結構及設備」，經與會商議後，鑑於屋苑樓齡增長，外牆/平台滲水個案有增無減，因此建議將平台伸縮縫及公用外牆等維修支出預算增加。經調整後全年共增加 \$240,000 支出預算。

「E9.維修及保養-電力設施」，由於經與會商議後決定將儲備基金保留在日後使用，因此將固定電力裝置之定期檢查及測試工程 (WR2) 及其執修工程由儲蓄基金轉移至日常營運帳目中支付。此外，WR2 檢測工程已於 12 月上旬完成，承辦商亦已草擬初步檢查報告，初步口頭報價執修項目需約\$50-60 萬 (實際費用仍有待日後進行公開招標)，比事前估算(\$40 萬)為高，因此執修工程支出預算亦有所調整。調整後 E9.項目將增加共 \$780,000 支出預算。而儲備基金將留有 \$1,160,548 盈餘。

「E18.康樂設施」，於上次會議有列席的業戶反映社區中心健身室設備已非常陳舊，有見及此，經與會商議後將有關支出預算調整至一年 \$50,000。

經調整後，2020 年財政預算案概要分析如下：

2020 年財政預算概要 (只供參考)				
	<u>管理費</u> <u>維持不變</u>	<u>管理費</u> <u>增加 3%</u>	<u>管理費</u> <u>增加 5%</u>	<u>管理費</u> <u>增加 10%</u>
管理費收入 (*)	31,740,000	32,461,800	32,931,240	34,176,480
其他收入	1,535,880	1,535,880	1,535,880	1,535,880
總收入	(a) 33,275,880	33,997,680	34,467,120	35,712,360
職員薪金、津貼及強積金	10,301,252	10,301,252	10,301,252	10,301,252
年終雙薪	399,558	399,558	399,558	399,558
職員福利	43,200	43,200	43,200	43,200
制服	67,800	67,800	67,800	67,800
電費	3,468,624	3,468,624	3,468,624	3,468,624
清潔	4,037,087	4,037,087	4,037,087	4,037,087
升降機	1,604,604	1,604,604	1,604,604	1,604,604
水泵及渠務	2,473,200	2,473,200	2,473,200	2,473,200
電力設施	966,600	966,600	966,600	966,600
冷氣系統	175,000	175,000	175,000	175,000
消防系統	147,000	147,000	147,000	147,000
保安系統/大廈公共天線/閉路電視	206,512	206,512	206,512	206,512
大廈結構及設備	2,266,500	2,266,500	2,266,500	2,266,500
公共設施	768,000	768,000	768,000	768,000
水費	80,000	80,000	80,000	80,000
電話費	5,160	5,160	5,160	5,160
游泳池	216,300	216,300	216,300	216,300
康樂設施	134,000	134,000	134,000	134,000
園藝	439,800	439,800	439,800	439,800
五金及工具	144,000	144,000	144,000	144,000
節日費用	30,000	30,000	30,000	30,000
管理處支出	86,000	86,000	86,000	86,000
保險	350,114	350,114	350,114	350,114
專業/銀行費用	196,325	196,325	196,325	196,325
核數費	26,250	26,250	26,250	26,250
廣告費	10,800	10,800	10,800	10,800
寫字樓儀器及維修	29,600	29,600	29,600	29,600
文具及影印	18,000	18,000	18,000	18,000
共同分擔費用	3,376,457	3,376,457	3,376,457	3,376,457
總支出 (未計算管理公司酬金)	32,067,742	32,067,742	32,067,742	32,067,742

(下頁續)

		管理費 維持不變	管理費 增加 3%	管理費 增加 5%	管理費 增加 10%
管理公司酬金 (支出之 3%)		962,032	962,032	962,032	962,032
轉至儲備基金		420,000	420,000	420,000	420,000
總支出	(b)	33,449,774	33,449,774	33,449,774	33,449,774
2020 年年度盈餘/(赤字) :	(a-b)	(173,894)	547,906	1,017,346	2,262,586
接上年度累積盈餘/(赤字) :		1,945,983	1,945,983	1,945,983	1,945,983
預算 2020 年累積盈餘/(赤字) :		1,772,089	2,493,889	2,963,329	4,208,569
2020 年儲備基金					
接上年度儲備基金盈餘 :		740,548			
2020 年度儲備基金		420,000			
預算 2020 年儲備基金盈餘 :		1,160,548			
* 預算以 2020 年 4 月 1 日調整管理費計算		(未經會計師核實，只供參考)			

服務處李健勤先生補充，上述各項 2020 年度的支出估算，當中所有尚未到期之服務合約均以招標實價計算，而將會於來年續約之合約則一律推算有 3% 升幅（一切以招標後實價為準）。此外，2020 年員工薪金預算升幅約 4%，現時屋苑保安員薪金為 \$14,000（包括勤工獎金），與市場薪金約 \$15,000-\$16,000 有所差距，導致難以招聘人手，現時屋苑保安人手亦出現短缺。為提升於業內就業市場競爭力，服務處建議將新聘保安員薪金調升至 \$14,500（約 4%）（在職員工升幅會因應職員工作表現而調整）。

服務處李健勤先生表示，服務處估算在管理費維持不變的情況下將錄得赤字約 \$173,894，屬收支平衡；倘調整 3% 則會有盈餘約 \$547,906。

主席溫偉強先生表示，現時以 3% 估算平均物價升幅已相當保守，來年新合約價格升幅可能會更高，加上上述支出預算並未有計算一些難以預見之意外事故。現時屋苑總儲備只有約 \$200 多萬（日常營運+儲備基金）實未足夠，總儲備只相等於屋苑一個月總支出左右，若不幸發生嚴重事故恐未能應付，建議調整 3% 管理費。

秘書陳林坤先生查詢現時政府最新公佈之消費物價指數為多少。服務處李健勤先生表示，參考「政府統計處」於 2019 年 11 月公佈之「綜合消費物價指數」顯示，綜合物價與上一年同月比較上升 3%。

委員趙可鏗先生表示，屋苑於 2019 年 4 月 1 日已調整了 10% 管理費，而 2020 年度的大型維修支出比 2019 年為少，相信在維持管理費不變情況下仍可保持收支平衡。

主席溫偉強先生表示，屋苑應以未雨綢繆為原則，在日常應儲蓄足夠儲備以應付未來一些無法預見的突發事故，若只是維持年度收支平衡並不理想。假若不幸發生嚴重升降機故障，屆時維修費可能動輒上百萬元，若因儲蓄不足而需要進行集資，相信會引起居民很大迴響。就調整管理費 3%

方面，法團亦曾與不少業戶接觸，普遍均認為每月只是調整約 \$20 多元不會對家庭負擔構成很大影響。

委員張瀚文先生及張德偉先生均表示認同。委員張德偉先生亦表示，若不幸發生緊急事故而需要進行集資，當中亦需要一定行政時間，屆時將會拖延處理緊急事故的進度，令居民日常生活受更大影響。司庫俞偉華女士表示認同。

各委員議決 2020 年度財政預算案。

議決 2020 年度財政預算草案，管理費於 2020 年 4 月 1 日實施調整：		票數	議決結果
維持不變	/	0 票	2020 年度財政預算草案，管理費於 2020 年 4 月 1 日實施調整增加 3%。
增加 3%	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、委員張瀚文先生、岑均弟先生、張德偉先生。	7 票	
棄權	委員趙可鏗先生	1 票	

經各委員議決後通過 2020 年度財政預算案，管理費於 2020 年 4 月 1 日實施調整增加 3%。

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 3% 管理費
547 呎	13	\$676	\$697
555 呎			
620 呎			
750 呎	17	\$885	\$911
892 呎	20	\$1,041	\$1,072

服務處會按法例將有關財政預算案於屋苑當眼處連續張貼 14 日作諮詢。

主席溫偉強先生表示，屋苑設施日漸老化令維修支出有增無減，適逢會議當日早上就接獲一名業戶向法團反映外牆爆裂，屋苑實有需要預留更多儲蓄應付。服務處巫就軍先生補充，服務處一直處理不少外牆石屎剝落個案，有個別個案更因此而引致外牆喉管損壞而衍生更大支出。主席溫偉強先生要求服務處可整理相關維修數據並以業戶通訊形式知悉各業戶，讓更多居民了解屋苑狀況。服務處李健勤先生表示會跟進。

議程 2 – 屋苑事項

議程 2.1 -討論業主大會安排事宜

服務處李健勤先生表示，屋苑上一次業主大會於 2018 年 12 月 9 日，根據建築物管理條例 (第 344 章) 內列明，法團管理委員會需於其後 12 至 15 個月內，即 2020 年 3 月 9 前再召開一次業主大會，而由於 2020 年 1 月下旬正值農曆新年假期，而法例要求委員會秘書須在會議日期至少 14 天前發出會議通知，故預計最快於 2020 年 2 月 23 日(星期日)舉辦業主大會，議程為法團工作報告、財政報告及議決聘請 2019 年度住宅、公共地方及法團賬目核數服務合約，有關開支及選項，詳列如下：

基本支出預算

項目	內容	預算開支
1	影印費(通告、議程、授權書、登記表等)	\$4,500
2	電子選票印刷及點票費用	\$6,700
3	查冊費用(每戶\$10) (只更新改變業權單位約 50 戶)	\$500
4	支裝水	\$500
5	職員膳食 (包括外借同事)	\$1,000
6	大會司儀	由服務處職員擔任
7	律師出席會議費用	免費 (只限 3 小時)
		總開支：\$13,200

選擇性項目

項目	內容	預算開支
1	查冊費用(每戶\$10) (減除由政府產業署持有約 93 戶政府宿舍單位)	\$34,070
2	外判大會司儀 (4 小時 + 每小時\$800)	\$3,500

副主席朱鉅唐先生表示，由於是次業主大會議決項目只有一個，亦非具爭議性議題，故建議改由服務處職員以人手點票，能節省\$6,700 開支。管委會各委員均同意有關安排。

服務處李健勤先生表示過往屋苑業主大會均會邀請本區區議員、民政署職員及本苑法律顧問「禰氏」委派律師出席。而「禰氏」按服務合約每年包括派律師出席屋苑業主大會、特別業主大會及常務會議各一次。副主席朱鉅唐先生表示必需邀請民政署職員及法律顧問出席，而邀請其他嘉賓一事則留待會後討論。

服務處李健勤先生表示，過往屋苑均會以登報形式作公開招標聘請核數師，惟每年度仍只有兩間公司回標，廣告成效不大，建議改為以邀請方式招標，以減省屋苑開支。副主席朱鉅唐先生建議可向多間公司發出邀請報價，盡量增加回標數目讓業戶有更多選擇。服務處李健勤先生表示會跟進。

議程 2.2- 滙報大維修集資欠款事宜

服務處李健勤先生滙報，現時只剩餘一個第 8 座低層單位仍未支付大維修集資款項，有關個案於早前已進入「拍賣令」程序，法官於 2019 年 11 月 6 日的聆訊中要求屋苑代表律師需就物業的「應課稅差餉租值」進行補充，並安排於 2019 年 12 月 18 日再次進行聆訊。

於 2019 年 12 月 18 日，律師已代表屋苑出庭應訊，並向法官提交相關文件，而法官指是次案件欠款的本金連利息等只約為 10 萬元，而最新的物業樓價估值約為 480 萬，而應課稅差餉租值為 28 萬，兩者均與欠款有很大差距，故建議屋苑可考慮以其他形式向單位業主進行追討，如凍結業主名下戶口，以作支付有關債務，故有關「拍賣令」將延至 2020 年 2 月 19 日再次進行聆訊。

副主席朱鉅唐先生查詢，該單位現正使用自動轉帳方式繳交管理費，如該單位業主戶口被凍結，則會使該單位於日後欠繳管理費；另律師於進行聆訊時有否向法官指出服務處已多次聯絡有關業主。服務處李健勤先生表示，若該單位日後欠繳管理費則會為視為另一個法律程序處理；而本案中服務處及法團有否充份理據證明已盡力聯絡單位業主正是法官考慮的主要因素，就此法官亦要求服務處需就上述事宜作宣誓，並於下一次聆訊呈交。

副主席朱鉅唐先生表示現階段無法得知該業主銀行戶口存款總金額，難以作進一步判斷。秘書陳林坤先生查詢，若選擇轉以凍結業主名下戶口的方法來處理有關欠款，會否衍生其他法律費用。服務處李健勤先生表示，「拍賣令」及「凍結戶口」為兩個不同形式之法律追討程度，故法律程序需要重新展開及會再衍生其他費用，而有關費用將會由對方（敗訴一方）支付。

副主席朱鉅唐先生表示，若法律程序越長，該業主將需要支付更多利息及法律費用，會對單位業主不利。服務處李健勤先生表示，律師指出法官認為若現時進行「拍賣令」反而會令該業主(被告人)損失更大；因為執行「拍賣令」一般會以「無契樓」形式出售樓宇，價格一般會比市價為低，屆時該業主的損失可能會更大。該單位現已進行了「押記令」而不能輕易出售，而法團(原告人)一直就欠款計算利息，因此法律時間越長並不會對法團(原告人)造成任何損失；同時該物業並沒有任何其他債項及抵押，因此認為此案件並沒有迫切性進行拍賣，故建議使用其他方式追討。

議程 2.3 – 滙報大型維修執修事宜

服務處李健勤先生滙報，服務處於 2019 年 12 月 24 日已將「2019 年 11 月 18 日-第 5 次常務會議」之會議紀錄及錄音光碟附帶簽收回條以雙掛號形式郵寄「德昌」。於 2019 年 12 月 28 日接獲「德昌」電郵回覆指已收到有關文件，然而「德昌」並未有簽回相關回條以確認相關文件內容。「德昌」於電郵中另要求本苑提供上一次會議(第 4 次常務會議)之會議記錄作參考，但由於該次會議「德昌」沒有代表出席，內容以屋苑日常事務為主，已婉拒其要求。

服務處李健勤先生續表示，服務處將會指示法律顧問「禰氏」就執修事宜再次發信予「德昌」。

議程 2.4 – 討論 L4 平台車路違泊事宜

服務處李健勤先生滙報，續上一次會議討論有關議題後，服務處已與停車場業主作初步洽商，並建議向在 L4 層上落客逾時的車輛(時租車)收取懲罰性收費，例如於首半小時(上落客免泊時段)後，收取比現時 L2 層時租停車場收費為高之金額，相信時租車輛違泊情況會大為減少；有關建議已初步獲停車場業主同意，而有關實際收費調整，停車場業主建議可由法團先行提出。服務處建

議法團可以從兩方面作考慮，首先是調整上落客免費停泊時間，其次是收費模式及金額。

服務處建議兩項方案作參考：

方案一：維持上落客免泊時間為半小時，其後每一小時收費由 \$18/小時調高至\$50/小時。

方案二：將免泊時間縮短，收費即以累進方式增加計算，例如首個小時收取\$30/小時，第二個小時開始倍增至\$60/小時。

主席溫偉強先生及委員張德偉先生均表示，一般工商業大廈為了加快上落客/貨區的車輛流動，普遍均採以累進式收費作管理，從加快車輛流動方面作考慮會比鎖車有效，建議可以參考此做法。

委員趙可鏗先生表示 L4 車路已設有閉路電視監察車路狀況，保安員日常可多加留意。服務處李健勤先生表示，單以保安員及閉路電視管理 L4 車路於執行上存在困難，若有關違泊車輛為月租車，服務處可聯絡車主並要求將車輛駛離；但若該車輛為其他外來時租車輛，則無法聯絡車主；而且一切還需要靠各車主通力合作。

副主席朱鉅唐先生表示，現時只有一個由停車場業主擁有之車閘管理前往 L3 及 L4 之車輛，而所有停泊在 L3 及 L4 層之逾時車輛均劃一收取與 L2 層時租停車場相同的收費，L4 層車路則變相成為時租停車場一部份，停車場業主實有責任盡快處理有關違泊問題。服務處吳耀成先生表示，早前服務處已與停車場業主代表進行會議並將法團的意見轉達，然而有關方案仍需獲其總公司批准；停車場業主代表曾於會中表示在數年前亦曾與當時的法團討論相關事宜，亦曾有意以調整收費的方式來改善違泊問題，惟有關方案被當時法團(第 7 屆管委會)拒絕。副主席朱鉅唐先生表示，若當年停車場業主提出調整收費目的是增加車場業主收入，想必會受到法團反對；目前法團旨在處理 L4 層違泊問題，令車路保持暢通，無意干涉停車場管理營運，停車場業主理應作出配合。

委員趙可鏗先生查詢大廈公契有否就屋苑 L4 車路作任何限制。服務處李健勤先生表示大廈公契沒有特別限制。服務處吳耀成先生補充，一般屋苑內私家路段均受<道路交通(私家路上泊車)規例>監管。委員趙可鏗先生表示建議由服務處向違泊車輛多加警告或以鎖車處理。

主席溫偉強先生表示，法團主要希望確保車路運作暢通，以免有違泊車輛阻礙救援車輛進入屋苑，建議優先考慮以調整收費的方法處理。委員趙可鏗先生建議可於違泊車輛多的時候，派員張貼警告紙，內容包括停泊時間及警告字眼，如未有駛離車路則會鎖車。委員張德偉先生表示，每名保安員均已有既定工作崗位，如採用鎖車方法，則需要額外聘請人手，或以外判服務處理。服務處李健勤先生表示，現在亦有張貼警告紙予涉事車輛，惟成效不大，若要嚴格執行鎖車，該名負責的保安員必須準確地記錄每輛車輛進出時間，否則會容易與車主產生爭議，服務處建議以專責保安員執行鎖車比較恰當。

委員趙可鏗先生表示，現時有很多業戶因未能租用月租車位，故長期以時租方式停泊在本苑，車主可能會因 L2 層時租停車場滿位而駛至 L4 平台。服務處李健勤先生表示，停車場八達通系統已設定車輛進入上限，不會超出 L2 及 L3 層的總車位數目，因此任何停泊於 L4 層的車輛均是貪一時之便。

主席溫偉強先生及副主席朱鉅唐先生均表示認同以調整收費及將免泊時段縮短能大大減少違泊車輛。服務處吳耀成先生建議可以將上落客免泊時段由 30 分鐘縮短為 15 分鐘。秘書陳林坤先生表示 15 分鐘未必足夠，建議縮短為 20 分鐘較為恰當。

議決向停車場業主反映將 L4 上落客免泊時段由 30 分鐘縮短為 20 分鐘：		票數	議決結果
同意	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、委員張德偉先生、張瀚文先生及岑均弟先生。	7 票	通過向停車場業主反映將 L4 上落客免泊時段由 30 分鐘縮短為 20 分鐘。
反對	委員趙可鏗先生	1 票	

經各委員議決後，通過向停車場業主反映將 L4 上落客免泊時段由 30 分鐘縮短為 20 分鐘。

秘書陳林坤先生建議有關收費可由\$18/小時調整至\$30/小時，相信業戶會比較容易接受。主席溫偉強先生表示收費方面應採以累進式收費，\$30/小時只屬市面停車場的一般收費，甚至比很多時租停車場為低，未能收阻嚇性；現時不少商業大廈已向逾時停泊的車輛收取 \$100-\$200/小時，相信未會引來業戶太大回響。副主席朱鉅唐先生表示 L4 層車路並不是停車場，只供上落客用，車主實有責任遵守規矩並將車輛停泊回 L2 層停車場，屋苑應採取懲罰性收費以杜絕有關情況。委員張德偉先生亦表示認同。

議決向停車場業主反映將 L3 及 L4 層上落客逾時車輛改為收取累進式收費：		票數	議決結果
同意	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、委員張德偉先生、張瀚文先生及岑均弟先生。	7 票	通過向停車場業主反映將 L3 及 L4 層上落客逾時車輛改為收取累進式收費。
反對	委員趙可鏗先生	1 票	

經各委員議決後，通過向停車場業主反映將 L3 及 L4 層上落客逾時車輛改為收取累進式收費。(例如：免泊時段 (20 分鐘) 後：首 30 分鐘收費為港幣\$30/半小時；次 30 分鐘 (即 31 至 60 分鐘)：收費為港幣\$60/半小時；逾 1 小時後 (即 61 分鐘後)：收費為港幣\$120/小時)

副主席朱鉅唐先生表示，就違泊的月租車方面，建議服務處應向有關違泊車輛發出「警告信」，每年累積超過 3 次「警告信」，則建議停車場業主與該月租車輛解除租約。委員張德偉先生表示現時月租車位輪候時間過長，此舉不但可阻嚇違規的月租車主，亦可加快月租車位輪候速度。

主席溫偉強先生、副主席朱鉅唐先生及委員張德偉先生均提醒服務處需於實行前將有關資訊貼於各座通告箱，及解釋更改泊車時間及收費之原因。服務處李健勤先生表示會跟進，而一切上述建議服務處將會向停車場業主轉達，然而一切建議方案均需獲停車場業主接納方能實施。

議程 2.5 – 匯報固定電力裝置定期檢查 (WR2) 執修報告進度

服務處巫就軍先生匯報，「永生電器工程有限公司」(下稱「永生」)已向服務處提交電力測試工程執修報告，初步估算電力裝置執修工程維修費用約為港幣\$800,000元，其中有約7成設備屬住宅部份，其餘則屬於商場。工程部會細心檢視報告每項內容，並將部份較簡單工程交由工程部技工處理，以減少外判工程開支，而其他執修項目則會進行公開招標。

秘書陳林坤先生查詢工程部電力工人所持之執照為那一種類型。服務處巫就軍先生回覆為電工 A 牌，可維修及跟進 400M 或以下之電力工程。

副主席朱鉅唐先生查詢早前購入之 100 枝充電式 LED 燈之用途。服務處巫就軍先生表示 LED 燈用作 WR2 檢查停電期間臨時照明用；因當中有一晚工程會使第 9 及第 10 座全座沒有公眾電力，故於後梯擺放充電式 LED 燈作臨時照明，該臨時燈亦適用於屋苑任何停電狀況。

議程 2.6 – 匯報屋苑設施滲漏事宜

副主席朱鉅唐先生查詢最近一宗有關 L3 層商戶 15M 髮型屋要求賠償之事宜。服務處李健勤先生表示，有關商舖於 2017 年亦有同類反映，而上一次天花滲漏的位置為 L4 層泳池側通道地台，服務處於當年已安排維修；而最近則發現為泳池旁直身牆出現滲漏情況，服務處亦已安排維修；有關商戶就事件向屋苑索償 5 枝受損 LED 燈材料費，服務處於早前已協助商戶更換。

副主席朱鉅唐先生查詢有關 L3 層 42 號車位漏水事故之賠償跟進情況。服務處李健勤先生表示因 L3 層 42 號車位上方一段住宅污水喉出現滲漏，受影響車主因此向屋苑申索洗車費。而有關收據亦已呈交法團審批。

秘書陳林坤先生查詢於上一次會議有月租車主反映其車輛受損之申索跟進進度。服務處李健勤先生表示保險公司仍未作回覆，服務處會繼續跟進。

議程 2.7 – 匯報有關「生活樂」手機應用程式

服務處李健勤先生匯報，「啟勝」為提升服務質素，日前已推出「生活樂」手機應用程式，方便住戶能更快捷掌握物業資訊。有關服務「啟勝」並沒有向屋苑收取額外費用，相關通告及申請表已於日前投入各業戶單位信箱。

副主席朱鉅唐先生查詢有關手機程式與法團網頁於職能上有否重疊。服務處李健勤先生表示，此手機應用程式可供業戶檢視其單位管理費資訊，服務處會向特定用戶發放其所需的即時資訊，例如第 1 座的事務並不會發放至第 2 座的帳戶，服務範圍較為貼身。而法團網頁將會發放一些涉及全屋苑的事務，例如：業主大會議程、法團常務會議記錄等，兩者於職能上有所分別。

議程 2.8 – 業戶意見

主席溫偉強先生表示接獲一名第 5 座低層 D 單位業戶反映，指單位外牆出現裂痕，並懷疑因此引致鋁窗出現滲水及令室內牆身磚爆裂，住戶要求屋苑負責更換鋁窗及跟進室內情況。副主席朱鉅唐先生表示相關個案難以引證其室內設施受損與外牆有關。服務處吳耀成先生及巫就軍先生表示需先到單位作進一步了解，及後再向法團作出匯報，

秘書陳林坤先生表示，法團電郵(info@stmcentre.com)不時會接獲不同的業戶查詢，建議委員們於回覆業戶前應先內部商討並取得共識，以免訊息出現混亂。委員們經討論後表示認同。

是次會議於 2020 年 1 月 9 日晚上約 11 時 30 分結束。



新屯門中心業主法團

第十一屆管理委員會 主席溫偉強先生