

新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會第七次常務會議
會議紀錄

日期：2020年3月13日(星期五)
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
岑均弟先生
張瀚文先生

請假委員：朱鉅唐先生(副主席)
張德偉先生
物業及設施：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
助理物業主任：陳文祈先生
物業助理：葉盈穎小姐(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) 新屯門中心法律顧問：「禰氏律師行」(下稱「禰氏」)

服務處李健勤先生表示，是次會議共有 4 項議程並涉及 17 間承辦商，故向現場各委員查詢是否需申報利益，如有需要可即時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 項議程之承辦商如下:-

1.1 議決清潔服務合約

- 張記環保有限公司
- 丞美服務有限公司
- 誠信清潔服務公司
- 惠康環境服務有限公司
- 利興環境服務有限公司
- 百佳清潔服務有限公司
- 增力服務有限公司 (新鴻基集團附屬公司)
- 碧瑤清潔服務有限公司
- 柏麗服務有限公司
- ISS Facility Services Ltd

1.2 議決 2020 年度屋苑法律顧問服務合約

- 禰氏律師行
- 鍾沛林律師行

1.3 議決沖廁水喉管/污水渠喉管及外牆維修工程年約

- 建豐工程服務有限公司
- 守宇工程有限公司
- 源豐行工程有限公司
- 金源營造工程有限公司
- 文氏兄弟集團有限公司

1.4 議決 L4 平台近 1~2 座綜合大堂正門外電線井防漏工程

- 守宇工程有限公司
- 源豐行工程有限公司
- 金源營造工程有限公司

服務處李健勤先生續稱，由於席上並無委員表示需就上述回標之承辦商申報利益關係，故進入議程 1.1。

議程 1.1 - 議決清潔服務合約 (2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日)

服務處李健勤先生表示，新合約之合約期為 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，為期一年。服務處於 2020 年 2 月 10 日進行公開招標程序，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 13 間清潔公司報標。截標日為 2020 年 2 月 28 日，當日有 3 位委員出席開標，合共收到 10 間承辦商回標，其中有 2 間回標之承辦商表示因為人手不足故婉拒報價。服務處於 2020 年 3 月 2 日致函 8 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 (f) x 12		
	住宅	公共地方	總額	住宅	公共地方	總額			
1 張記環保有 限公司	HK\$ 338,300	HK\$ 54,700	HK\$ 393,000	HK\$ 335,718	HK\$ 54,282	HK\$ 390,000	HK\$4,680,000	\$3,000	0.00%
2 丞美服務有 限公司	HK\$ 337,000	HK\$ 105,500	HK\$ 442,500	HK\$ 334,334	HK\$ 104,666	HK\$ 439,000	HK\$5,268,000	\$3,500	13.46%
3 誠信清潔服 務公司	HK\$ 389,500	HK\$ 56,500	HK\$ 446,000	維持不變	維持不變	維持不變	HK\$5,352,000	\$0	14.36%
4 惠康環境服 務有限公司	HK\$ 416,240	HK\$ 73,760	HK\$ 490,000	維持不變	維持不變	維持不變	HK\$5,880,000	\$0	25.64%
5 利興環境服 務有限公司	HK\$ 393,750	HK\$ 131,250	HK\$ 525,000	維持不變	維持不變	維持不變	HK\$6,300,000	\$0	34.62%
6 百佳清潔服 務有限公司	HK\$ 431,200	HK\$ 107,800	HK\$ 539,000	維持不變	維持不變	維持不變	HK\$6,468,000	\$0	38.21%
7 增力服務有 限公司	HK\$ 499,602	HK\$ 43,073	HK\$ 542,675	HK\$ 498,681	HK\$ 42,994	HK\$ 541,675	HK\$6,500,100	\$1,000	39.15%
8 碧瑤清潔服 務有限公司	HK\$ 493,765	HK\$ 87,135	HK\$ 580,900	維持不變	維持不變	維持不變	HK\$6,970,800	\$0	48.95%
9	柏麗服務有限公司: 人手不足, 婉拒報價								
10	ISS Facility Services Ltd: 人手不足, 婉拒報價								

註: 增力服務有限公司 (新鴻基集團附屬公司)

服務處李健勤先生表示，現有合約之承辦商為「張記環保有限公司」(下稱「張記」)，其月費為港幣\$375,000 (住宅\$318,100 元及公共地方\$56,900 元)；標書要求承辦商需提供日更 18 名清潔員工於屋苑服務，包括監督及科文各 1 人、1 至 10 座大樓及住宅外圍的清潔工人人數為 14 人、屋苑公共地方的清潔工人人數為 2 人；而夜更則提供 13 名清潔員工於屋苑服務；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。按標書要求，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。

經比較現有合約費用及最新之回標價，現時最低報價為「張記」每月\$390,000，新合約共有港幣\$15,000 之升幅，升幅幅度約 4%；而屋苑公共地方之合約費用(每月\$54,282)會與商場業主攤分 (住宅佔 75%及商場 25%)，因此住宅每月需支付之實際支出為每月港幣\$376,430。

第一低標「張記」為現時屋苑清潔承辦商，在本苑已服務多年且工作表現良好，而第二低標「丕美服務有限公司」為現時食物環境衛生署的清潔承辦商，比較兩者回標價錢後，服務處建議優先考慮「張記環保有限公司」為新一期之清潔服務合約。

秘書陳林坤先生表示，服務處必需留意「張記」職員有否於當值期間外出，留意缺勤情況。服務處李健勤先生表示，過往一年未有發現嚴重缺勤情況，服務處會不定時進行突擊檢查，如發現有缺勤情況會按合約扣減合約費，如主管級職員休假會通知服務處，同時亦會有員工替補。秘書陳林坤先生查詢屋苑鼠患情況。服務處李健勤先生表示，每月均持續進行滅蟲，於屋苑多個位置擺放鼠餌，情況有所改善。

秘書陳林坤先生查詢，如屋苑發現新冠肺炎確診個案，清潔承辦商能否安排額外消毒服務。服務處李健勤先生表示，此屬額外服務並不包括於是次合約之中；就有關疫症之額外消毒服務，本處早前亦曾向不同的清潔承辦商索取報價，「張記」表示若於上午 8 時至午夜 12 時內收到通知，能於 3 小時內派員到屋苑進行消毒，每隊有 4 名清潔員，可進行 7 小時消毒工作(已扣除 1 小時用膳時間)，工作內容包括使用電動噴霧機於走廊等位置進行噴霧消毒及以稀釋消毒劑清抹 2 米以下設施，費用為港幣\$18,000/每隊。而「增力」收費則以每尺服務範圍計算。服務處李健勤先生續表示，現時服務處如接獲有住戶因身體不適而電召救護車，會安排「張記」註場員工為升降機及所屬樓層作消毒，另服務處職員亦會主動向有關業戶查詢，以盡快掌握最新資訊以作出適當應變。

主席溫偉強先生表示，L4 平台噴水池關上後，野鳥數目明顯有所減少，認為於疫情期間應繼續暫停為噴水池注水；同時，亦提醒服務處需特別留意第 1 及 2 座的大型垃圾桶蓋是否蓋好，以防止吸引野鳥覓食。服務處李健勤先生表示會作出跟進。

司庫俞偉華小姐表示，發現第 8 座清潔員工經常於大廈後方擺放雜物，另各座升降機之消毒標籤需標示每隔某時段消毒一次。服務處李健勤先生表示會作出跟進。

各委員議決由最低報價之承辦商「張記環保有限公司」承辦清潔服務合約。(合約期: 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日)

議決「張記環保有限公司」承辦清潔服務合約。 (合約期: 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日)		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、張瀚文先生及岑均弟先生	7 票	通過由最低報價承辦商 「張記」承辦新一期之 清潔服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 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 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，合約總金額為 HK\$4,680,000。

議程 1.2 - 議決法律顧問服務合約 (2020 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日)

服務處李健勤先生表示，新合約之合約期為 2020 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日，為期 1 年。服務處於 2020 年 2 月 10 日進行公開招標程序，截標日為 2020 年 2 月 28 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 2 份有效之標書。最低報價之承辦商為「禰氏律師行」，回標價為港幣\$28,500、第 2 低報價之承辦商為「鍾沛林律師行」，回標價為港幣\$39,000。現時之法律顧問服務合約由「禰氏律師行」以 HK\$27,500 承辦，與新合約之投標價比較上升 HK\$1,000，上升幅度約 3.6%。

	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\$)	與最低價比較百分率
1.	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) 每次不多於 4 小時 (包括: 星期六、日及公眾假期)	HK\$ 28,500	0.00%
2.	鍾沛林律師行	無限次	無限次	按案件收費	1) 上限 8 封(只限一般管理費/維修費催繳信)； 2) 上限 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而定	1) 免費出席業主大會、特別業主大會或管理委員會會議(共 3 次)； 2) 每次不多於 4 小時	HK\$ 39,000	36.84%

服務處李健勤先生續稱，根據 2019 年 5 月至 2020 年 2 月 (過往的 10 個月)，新屯門中心共向「禰氏律師行」要求提供 18 次書面法律意見及 194 封律師信，平均每月 21 次 (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。服務處李健勤先生表示，由於本苑過往發出律師信數量較多，而只有「禰氏律師行」能提供無限次發出律師信之服務，故建議選用「禰氏律師行」。

秘書陳林坤先生查詢，除向上述兩間公司外，是否有向其他公司作出邀請。服務處李健勤先生表示已向約 5 間公司發出報價邀請。

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、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、張瀚文先生及岑均弟先生	7 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」之承辦商。(合約期: 2020 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日)

議決法律顧問服務合約之承辦商。 (合約期: 2020 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、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、張瀚文先生及岑均弟先生	7 票	通過由「禰氏律師行」承 辦法律顧問服務合約 (2020 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日)。
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 2020 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日，合約總金額為 HK\$28,500。

議程 1.3- 議決沖廁水喉管/污水渠喉管及外牆維修工程年約 (2020 年 3 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日)

服務處巫就軍先生匯報，新合約之合約期為 2020 年 3 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日，為期 2 年，內容為維修大廈外牆石矢、供水喉、排水喉及水缸波曲。服務處於 2020 年 2 月 10 日進行公開招標程序，截標日為 2020 年 2 月 28 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 5 份有效之標書。服務處於 2020 年 3 月 2 日致函承辦商議價，其中兩間承辦商「金源營造工程有限公司」及「文氏兄弟集團有限公司」未有回覆，故服務處視為價格不變，經議價後，有關報價分析如下:-

		建豐工程服務有限公司		守宇工程有限公司		源豐行工程有限公司		金源營造工程有限公司		文氏兄弟集團有限公司	
第一年及第二年報價		第一年報價	第二年報價	第一年報價	第二年報價	第一年報價	第二年報價	第一年報價	第二年報價	第一年報價	第二年報價
A	承辦商牌照	小型工程	小型工程	小型工程	小型工程	小型工程	小型工程	沒有提供	沒有提供	小型工程	小型工程
B	同本屋苑同類型工程經驗	沒有	沒有	有	有	有	有	沒有	沒有	沒有	沒有
C	一級水喉匠	持有	持有	持有	持有	持有	持有	未能提供	未能提供	持有	持有
1	更換每組 2m PVC 污水渠喉管(2吋或以下)	\$1,800	\$1,800	\$3,050	\$3,100	\$3,300	\$3,300	\$3,300	\$3,400	\$6,500	\$6,000
2	更換每組 2m PVC 污水渠喉管(2吋以上至4吋)	\$2,800	\$2,800	\$3,100	\$3,150	\$3,300	\$3,300	\$3,500	\$3,600	\$7,500	\$7,000
3	更換每組 2m PVC 污水渠喉管(6吋以上至8吋)	\$8,000	\$8,000	\$4,200	\$4,300	\$6,300	\$6,300	\$4,500	\$4,600	\$8,500	\$8,000
4	更換每組 2m 沖廁水日本灰喉管(2吋或以下)	\$2,500	\$2,500	\$3,050	\$3,100	\$4,300	\$4,300	\$3,300	\$3,400	\$7,500	\$7,000
5	更換每組 2m 沖廁水日本灰喉管(2吋以上至4吋)	\$4,000	\$4,000	\$6,050	\$6,100	\$6,300	\$6,400	\$6,400	\$6,500	\$8,500	\$8,000
6	更換每組 2m 沖廁水日本灰喉管(6吋至8吋)	\$7,500	\$7,500	\$6,200	\$6,400	\$7,000	\$7,000	\$6,500	\$6,700	\$9,500	\$9,000
7	更換每組 3m 食水 4/8"-1"以下銅喉及 2 套各接駁配件	\$2,300	\$2,300	\$8,000	\$8,100	\$4,200	\$4,500	\$8,300	\$8,500	\$12,500	\$12,000
8	更換每組 3m 食水 1"以上-2"銅喉 及 2 套各接駁配件	\$3,380	\$3,380	\$12,200	\$12,300	\$8,200	\$8,500	\$12,500	\$12,700	\$14,500	\$14,000
9	更換每組 3m 食水 3"以上-4"銅喉 及 2 套各接駁配件	\$7,440	\$7,440	\$16,800	\$17,000	\$12,000	\$12,300	\$17,200	\$17,500	\$16,500	\$16,000
10	3"-316 級法蘭式過牆壩	\$6,000	\$6,000	\$11,000	\$11,500	\$9,900	\$10,600	\$11,500	\$11,800	\$15,500	\$15,000
11	3" 316 級抽芯式波曲一套	\$6,800	\$6,800	\$12,600	\$13,000	\$12,000	\$12,300	\$13,000	\$13,500	\$15,500	\$15,000
12	4" 316 級抽芯式波曲一套	\$8,000	\$8,000	\$16,000	\$16,100	\$15,200	\$15,500	\$16,500	\$17,000	\$16,500	\$16,000
13	更換#316 - 不銹鋼包膠喉碼(2吋或以下)	\$750	\$750	\$1,300	\$1,300	\$1,300	\$1,300	\$1,500	\$1,600	\$600	\$500
14	更換#316 - 不銹鋼包膠喉碼(2吋以上至4吋)	\$850	\$850	\$1,300	\$1,350	\$1,400	\$1,500	\$1,500	\$1,600	\$1,000	\$900
15	更換#316 - 不銹鋼包膠喉碼(4吋以上)	\$1,000	\$1,000	\$1,300	\$1,380	\$1,500	\$1,600	\$1,500	\$1,600	\$1,100	\$1,000
16	搭建及拆卸外牆竹棚架(8尺維修棚)	\$2,000	\$2,000	\$3,300	\$3,500	\$3,500	\$3,600	\$3,800	\$4,000	\$4,500	\$4,000
17	外牆維修(富思樂 HB25 修葺外牆)及油漆工程(每 1 平方米)	\$5,500	\$5,500	\$5,800	\$6,000	\$6,300	\$6,400	\$6,200	\$6,400	\$4,000	\$3,500
18	每加建一層棚架, 高度不高於 2.5m 高	\$1,800	\$1,800	\$3,500	\$3,500	\$3,500	\$3,600	\$3,700	\$3,800	\$4,500	\$4,000
19	更換每組 3m 長 DECO 牌紅筒及 1 套各接駁配件"包隔氣"(2吋以上至4吋)	\$4,500	\$4,500	\$7,000	\$7,100	\$6,800	\$7,000	\$7,200	\$7,300	\$11,500	\$12,000
20	更換 3m 長 DECO 牌 6"-8"內外環氣紅筒及 1 套各接駁配件	\$5,500	\$5,500	\$9,000	\$9,100	\$8,900	\$9,000	\$9,200	\$9,400	\$13,500	\$14,000
21	更換 3m 長 DECO 牌 8"-10"內外環氣紅筒及 1 套各接駁配件	\$8,000	\$8,000	\$19,000	\$21,000	\$15,000	\$15,500	\$19,500	\$19,800	\$15,500	\$16,000
22	更換 3m 長 DECO 牌 10"-12"內外環氣紅筒及 1 套各接駁配件	\$9,050	\$9,050	\$24,000	\$25,000	\$19,300	\$19,500	\$24,500	\$25,800	\$19,500	\$20,000
23	更換 3m 長 K12 級球墨鑄鐵喉、閘掣及 1 套各接駁配件(3吋以上至4吋,但不包括地喉)	\$5,600	\$5,600	\$9,000	\$9,100	\$8,400	\$8,500	\$9,200	\$9,400	\$14,500	\$15,000
24	更換 3m 長 K12 級球墨鑄鐵喉、閘掣及 1 套各接駁配件(6吋以上至8吋,但不包括地喉)	\$16,900	\$16,900	\$17,000	\$17,300	\$15,900	\$16,000	\$17,500	\$17,800	\$16,500	\$17,000
25	更換 3m 長 K12 級球墨鑄鐵喉、閘掣及各 1 套接駁配件(10吋以上至12吋,但不包括地喉)	\$24,500	\$24,500	\$24,000	\$25,000	\$23,000	\$24,000	\$25,000	\$25,500	\$21,500	\$22,000
總價:		\$146,470	\$142,870	\$227,550	\$234,780	\$206,800	\$211,200	\$236,800	\$243,200	\$267,500	\$263,200

註: 黃色標示為最低回標價項目
綠色標示為第二低回標價目

服務處巫就軍先生補充, 在上述 25 項工程項目中, 屋苑較常見之維修項目, 包括項目 1, 2, 4, 16, 17, 19, 20, 23 及 24; 守宇工程有限公司(下稱:「守宇」)為上一期合約之承辦商;「守宇」及源豐行工程有限公司(下稱:「源豐行」)於議價後, 價格均有所下調。

常見維修組合比較:

	建豐工程服務 有限公司		守宇工程 有限公司		源豐行工程 有限公司		金源營造工程 有限公司		文氏兄弟集團 有限公司	
例子一: 搭棚連更換污水渠喉管 (選項 16+1)	\$3,800	\$3,800	\$6,350	\$6,600	\$6,800	\$6,900	\$7,100	\$7,400	\$11,000	\$10,000
例子二: 搭棚連外牆維修 (選項 16+17)	\$7,500	\$7,500	\$9,100	\$9,500	\$9,800	\$10,000	\$10,000	\$10,400	\$8,500	\$7,500

服務處巫就軍先生表示於大部份項目均以「建豐」為最低標，以常見維修組合作例，「例子一」及「例子二」最低標均為「建豐」，其次為「守宇」；而「守宇」就個別的維修項目報價比上年度合約有所下調，例如「例子二」之工程項目上年度報價為 \$9,500，今年度比上年度下調\$400 (約 4.2%)。

服務處巫就軍先生續表示，「建豐」與本苑並沒有合作經驗，早前服務處曾與「建豐」負責人會面，過程中對方表現得對喉管維修工作較為熟悉，而外牆維修方面的經驗則相對較少；「守宇」為 2018 至 2020 年合約承辦商，過往工作表現良好；「源豐行」過往亦與本屋苑有合作經驗。服務處巫就軍先生表示，從標價方面可優先考慮最低標「建豐」，然而「建豐」之工作表現仍有待觀察，建議亦可考慮「守宇」及「源豐行」為後備承辦商。按過往安排，若最低報價者未能提供工期或工作表現未如理想，則會由第二低報價的承辦商補上。

秘書陳林坤先生查詢不同承辦商所使用之工程物料是否一致。服務處巫就軍先生表示，於標書內已列明物料及施工方法之標準，故所有承辦商均需按標書內容進行維修工程。服務處留意到「建豐」有部份工程項目的報價與市場價格有所偏離，例如第 12 項 (更換 4" 316 級抽芯式波曲一套) 的工序較為繁複而且物料價格亦不便宜，故一度懷疑「建豐」提供的報價有誤。因此服務處已於見標當日再三向「建豐」負責人確認，對方則指其公司欲以較低價格爭取市場佔有率，願意降低利潤以爭取工作機會。假若屆時「建豐」未能洽當處理，則會由第二低報價的承辦商補上。

服務處李健勤先生補充，由於服務處檢視「建豐」之各項報價時發現不少項目的報價均比市價低出不少，故特意與「建豐」負責人再三求證，而「建豐」亦表示於第一次填寫標書時報價有誤，因此大部份項目於議價後反而比第一次報價為高，而一切則以議價後為準；然而對比其他回標承辦商，於議價後「建豐」有大部份項目報價仍屬最低。

主席溫偉強先生表示，「建豐」及「守宇」的報價差距很大，對「建豐」之報價亦存疑。服務處李健勤先生表示，例如第 12 項 (更換 4" 316 級抽芯式波曲一套)，「建豐」與其他承辦商的報價一律相距約 HK\$8,000 (約 50%)，有很大差距。而另外 4 間承辦商之報價則相距不遠 (\$15,200 至 \$17,000)，因此服務處已再三向「建豐」確認。服務處巫就軍先生表示，「建豐」表示其強項主要為喉管工程，在「翠怡花園」有較多工作經驗，管理公司則與「富城」合作經驗較多；按個人經驗分析，4"波曲物料一套大約為 HK\$4,000，計算工人工資、保險等成本後，相信「建豐」的報價接近沒有利潤。主席溫偉強先生表示，「建豐」於工程上理應有足夠經驗，若「建豐」能以較低價格購入材料，相信亦能應付。

服務處李健勤先生補充，比較「守宇」及「源豐行」兩間承辦商，「守宇」於項目 1-6 的報價較低，內容以單位外牆維修為主；而「源豐行」則以項目 19-25 的報價較低，內容以跨越 L3 層商場及停車場的主喉管為主。本工程合約以實報實銷計算，服務處會按實際工程需要挑選工程項目，然後向承辦商發出工作單。

各委員議決更換沖廁水喉管、排水喉管及外牆維修年度合約。

(合約期: 2020 年 3 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日)

議決更換沖廁水喉管、排水喉管及外牆維修年度合約由「建豐工程服務有限公司」承辦：		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、張瀚文先生及岑均弟先生	7 票	通過由「建豐工程服務有限公司」承辦更換沖廁水喉管、排水喉管及外牆維修年度合約。 (2020 年 3 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日)。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「建豐」承辦更換沖廁水喉管、排水喉管及外牆維修年度合約，若「建豐」表現未如理想，則由「守宇」及「源豐行」作為後備承辦商補上。

議程 1.4- 議決 L4 平台近 1、2 座綜合大堂正門外電線井防漏工程

服務處巫就軍先生匯報，服務處發現 L4 平台近 1、2 座綜合大堂正門外電線井出現滲漏，引致下層商場酒樓廚房位置受影響。服務處於 2020 年 2 月 10 日進行公開招標程序，截標日為 2020 年 2 月 28 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 3 份有效之標書。服務處於 2020 年 3 月 10 日致函承辦商議價，並安排見標，其中兩間承辦商「源豐行工程有限公司」及「金源營造工程有限公司」未有回覆，故被視為價格不變，經議價後，有關報價分析如下:-

	承辦商牌照	同類工程經驗	本苑工作	物料	保護措施	工期	議價前	議價後	相差	
1	守宇工程有限公司	小型工程	具有	具有	按標書要求	按中電要求	50 天	\$163,000.00	\$160,000.00	-
2	源豐行工程有限公司	小型工程	具有	具有	按標書要求	按中電要求	50 天	\$170,000.00	\$170,000.00	6.3%
3	金源營造工程有限公司	小型工程	具有	沒有	按標書要求	按中電要求	50 天	\$195,000.00	\$195,000.00	21.9%

服務處巫就軍先生表示，工程內容為維修第 1、2 座綜合大堂對出花叢內的高壓電線井，該電線井內藏「中華電力」的供電纜，用作供電至第 1 座旁的火牛房作變壓，因屬高壓電纜路段，具有一定危險性，故於工程期間需按「中電」指引為電纜作出保護，確保工作安全。防漏工程包括修補石屎，塗上油性防漏膜及每 10 米加設排水口，以減低線井內出現積水情況。服務處巫就軍先生續

表示，最低報價承辦商「守宇工程有限公司」曾參與屋苑 L2 天橋紙皮石工程，第 5、6 座綜合大堂天幕防漏工程及各項水喉及外牆維修年約工程等，過往表現良好，建議優先考慮。此外，為免因平台設施損壞而引致下層商場或商戶招致損失，建議盡快安排維修。

主席溫偉強先生查詢屋苑現存有多少個同類線井出現損壞及線井內是否設有排水口，此外「中電」有否維修責任。服務處巫就軍先生表示，此線井於早年亦曾出現滲漏，曾於下層天花安排「打針」工程維修，惟情況持續惡化；屋苑內主要有兩個同類電線井，另一個位於第 8 座旁火牛房延申至第 7、8 號升降機附近；服務處曾檢查線井底部但未發現原有設計留有排水口；一般情況下，線井電纜屬「中電」維修，而線井則屬屋苑所有，服務處亦曾聯絡「中電」求證。

秘書陳林坤先生查詢，財政預算內是否已包括此項工程。服務處李健勤先生表示，財政預算內未有具體包括此項工程，然而有預留約 20 萬用於各項單一防漏工程，故並不影響整體財政預算。

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、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、張瀚文先生及岑均弟先生	7 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「L4 平台近 1、2 座綜合大堂正門外電線井防漏工程」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決 L4 平台近 1、2 座綜合大堂正門外電線井防漏工程。

議決 L4 平台近 1、2 座綜合大堂正門外電線井防漏工程由「守宇工程有限公司」承辦：		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、張瀚文先生及岑均弟先生	7 票	通過由「守宇工程有限公司」承辦 L4 平台近 1、2 座綜合大堂正門外電線井防漏工程。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「守宇工程有限公司」承辦「L4 平台近 1、2 座綜合大堂正門外電線井防漏工程」。

議程 2 – 其他事項

議程 2.1 - 第 21 次業主周年大會事宜

服務處李健勤先生匯報，第 21 次業主周年大會已於 2020 年 3 月 1 日舉行，大會截至下午 3 時 20 分的登記及授權之人數，合共有 127 名業主獲授權或親身出席會議，佔全苑總業主人數 3.791%。由於未能符合「建築物管理條例」(第 344 章)出席業主人數達全苑業主不少於 10% 之要求(335 人)，故是次大會未能順利召開。「禰氏律師行」代表陳思宇律師於會中就再次召開大會一事表示，按現行法例屋苑必需於上一次業主周年大會後的 12 至 15 個月內舉行一次大會，然而並沒有規定若出現流會後必需於某法定限期內再次召開；法團現按法例要求召開業主大會，已履行了相關的法律責任，鑑於現時香港受疫情影響，相信在短期內能成功召開大會的機會不大，故建議屋苑可考慮在疫情有明顯好轉後再次召開業主周年大會。

議程 2.2 - 2020 年財政預算案事宜

服務處李健勤先生匯報，管委會於 2020 年 1 月 9 日之第 6 次常務會議內議決通過 2020 年之財政預算草案，住宅各單位將於 2020 年 4 月 1 日起上調 3%管理費。現時每月繳交\$676 管理費之單位將會調整至\$697、每月繳交\$885 管理費之單位將會調整至\$911，而每月繳交\$1,041 管理費之單位將會調整至\$1,072。

服務處李健勤先生續稱，服務處已按法例要求，將有關財政預算草案於 2020 年 1 月 10 日在各座張貼並進行為期 14 天之諮詢期，用以收集各業戶對財政預算草案之意見。服務處已將在諮詢期內收到的業戶之意見 (包括書面及口述) 轉交管委會再作審閱；而服務處於 2020 年 3 月 2 日亦已張貼通告以公佈諮詢結果，有關安排已符合法例要求。服務處將會再次派發通告至各業戶信箱，提醒業戶有關安排。

議程 2.3 – 2019 年區議會選舉場地及職員津貼事宜

服務處李健勤先生匯報，早前「選舉事務處」於 2019 年 11 月份借用本苑社區中心用作「2019 年區議會選舉」的投票站，而有關借用場地及職員的津貼，本處於 2020 年 3 月 12 日已接獲有關支票 (總金額為\$7,580)，服務處將會代為存入法團銀行戶口。

議程 2.4– 邨巴 741R 線班次變更事宜

服務處李健勤先生匯報，服務處於 2020 年 3 月 9 日接獲「恒寶旅運有限公司」通知，指受現時疫情影響，將暫時取消 741R 首班(17:30)回程班次，即由本來 3 班回程班次縮減至 2 班直至 2020 年 3 月 31 日，並再按最新情況再作調整。

議程 2.5 – 舊衣回收寬減月費事宜

服務處李健勤先生匯報，服務處於 2020 年 3 月 13 日接獲舊衣回收承辦商「永豐」通知，指現時受社會經濟及疫情影響令回收量大減，使經營出現困難，本苑的舊衣回收量由 2019 年 12 月份錄得的 1,556kg 下降至 2020 年 1 月份的 927 kg 及 2 月份的 542kg，故來函要求屋苑可作出 50%的酌情寬減。服務處李健勤先生續稱，現時屋苑向舊衣回收承辦商「永豐」收取每月 \$6,500 作為行政費，合約期至 2020 年 8 月 31 日，若接納有關寬減方案，將調整為每月\$3,250。

經商議後，管委會考慮到現時社會狀況，一致同意作出 50%的酌情寬減，即調整為每月\$3,250。

議程 2.6 – L4 平台車路違泊事宜

秘書陳林坤先生查詢現時 L4 平台車路違泊跟進進度。服務處李健勤先生表示，服務處就違泊事宜已於 2020 年 2 月 14 日將法團之信函轉交停車場，而於近日已接獲停車場初步回覆，指將會就事件作出跟進。服務處李健勤先生續稱，就收費調整方面，據悉停車場考慮到於調整收費後可能會對上落貨車輛帶來影響，因此須再作進一步探討。

秘書陳林坤先生查詢現時服務處處理違泊車輛情況。服務處李健勤先生表示，現時保安員每日須在 L4 平台車路進行不少於 3 次巡查；就近日觀察發現，現時違泊情況一般出現在約下午 5 時，高峯期約有 10-15 部車輛停泊，而保安員會向違泊車輛即時作出勸喻。

委員趙可鏗先生表示，憂慮現時入閘及車路位置張貼的警告標示展示不足，未能有效提醒各車主注意有關事項。服務處李健勤先生回覆，服務處若發現月租車有違泊情況，將會向其發出警告信作出勸喻，故相信違泊車輛定必清楚相關信息，至於時租車輛則按照超過 30 分鐘後收取費用作出處理。

秘書陳林坤先生查詢，現時停車場如何處理時租車場滿載情況。服務處李健勤先生表示，停車場閘機系統會自動計算當刻時租車輛的入閘數量，若出現滿載情況，時租車輛便不能駛進停車場內，而的士、送貨車輛或緊急車輛則以人手操作閘門讓其駛進平台上落客。至於月租車方面，由於其使用已登記的八達通作識別，同時停車場系統會預留足夠車位給予月租車停泊，故不會受時租車位額滿所影響。此外，服務處亦會按照不同情況作出特別處理，如颱風當日，時租車輛及的士數量會比平日為多，時租停車場較容易出現額滿情況，此時服務處會特別派員維持秩序，以確保在 L1 層等候時租車位的等候車輛不會阻礙月租車輛出入，亦會建議乘搭的士的業戶於 L1 層下車，避免 L4 層車路出現擠塞。

主席溫偉強先生表示，法團相當重視 L4 平台車路違泊事宜，希望停車場能盡快作出回覆。服務處吳耀成先生表示會繼續密切跟進。

議程 2.7 – 滙報大型維修執修事宜

服務處李健勤先生滙報，服務處已委託本苑法律顧問「禰氏」於 2020 年 2 月 26 日就大維修事宜致函予「德昌」，隨函亦附上由「佳力高」試驗中心於 2018 年 7 月份檢測屋苑共 41 個公共位置的外牆油漆厚度的文件報告。信函內容主要提及有關化驗報告所示，當中檢視的 41 個樣本中油漆厚度只有約 100 微米至 460 微米不等，遠低於油廠的建議厚度標準 (約 3,555 微米)；而就冷氣機台執修事宜，服務處於過去先後接獲逾百名業戶反映冷氣機台底仍未有進行油漆塗層工序，而就服務處觀察所得，全部個案於服務處協助移除冷氣機後均發現底部並沒有妥善進行油漆工序，部份更能清楚看見外牆舊有紙皮石，故此有合理懷疑若「德昌」於施工期間未曾移除冷氣機，工人理應沒有足夠空間為冷氣機台底妥善進行施工，相信絕大部份單位均有同類情況。故已再次要求「德昌」須提供資料證明冷氣機台底已妥善完工或按照合約要求提供「拆機」之住戶簽收紀錄作參考，惟截至是次會議前仍未接獲「德昌」有關回覆。

議程 2.8 – 滙報大維修集資欠款事宜

服務處李健勤先生匯報，現時屋苑只剩餘一個第 8 座低層單位仍未支付大維修集資款項，有關個案的「拍賣令」聆訊原定於 2020 年 2 月 19 日進行，惟受疫情影響，將延期至 2020 年 4 月 29 日再次召開聆訊。服務處李健勤先生續稱，其本人於早前已代表服務處於 2020 年 2 月 6 日前往律師樓就此個案提供的資料進行宣誓，保證提供的一切資料準確無誤。當中包括服務處曾於 2017 年透過業主所登記的電話號碼嘗試聯絡，惟接通者聲稱並不是該單位業主本人；在 2018 至 2020 年期間服務處曾多次到訪該單位聯絡該業戶，惟不果。此外，由於該單位一直透過銀行自動轉帳方式繳交管理費，因此服務處持有該單位之銀行戶口號碼且確定有效。律師將會於下一次聆訊把上述資料呈堂法官作進一步跟進。

是本會議程於 2020 年 3 月 13 日晚上約 9 時 45 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