

新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會第九次常務會議
會議紀錄

日期：2020年9月4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)
朱鉅唐先生(副主席)
陳林坤先生(秘書)
葉沛強先生
張瀚文先生
張德偉先生
請假委員：俞偉華女士(司庫)
趙可鏗先生
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：周財宏先生(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) 新屯門中心法律顧問：「禰氏律師行」(下稱「禰氏」)
- 6) 清潔承辦商：「張記環保有限公司」(下稱「張記」)

議程 1.1 – 議決更改法團銀行戶口簽署人事宜

服務處李健勤先生表示，於 2016 年 10 月 20 日之第 10 屆管理委員會-第一次常務會議，曾議決凡港幣\$20,000 元正或以下金額支出需由 2 名委員簽署，而港幣\$20,000 元以上金額支出則需由 3 名委員簽署。負責委員為：主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、司庫俞偉華女士及委員岑均弟先生。鑑於委員岑均弟先生於 2020 年 4 月 1 日已離任，因此需就簽署人作出更改。註：現時法團持有兩個滙豐銀行戶口 (#561-806xxx-838, #587-219xxx-001)。

委員們查詢若減少一名法團銀行戶口簽署人，對現時屋苑日常營運有否影響。服務處李健勤先生表示，法團銀行戶口日常用作向政府部門申領資助之用 (如：區議會資助)，而屋苑日常營運資金進支由服務處託管之銀行戶口負責，因此不會造成很大影響。主席溫偉強先生諮詢各委員意見後，委員們表示無需另行加入一名委員作為銀行戶口簽署人，而支票簽署權限亦保持不變。

各委員議決取消法團銀行戶口簽署人岑均弟先生：

議決取消法團銀行戶口簽署人岑均弟先生：		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、委員葉沛強先生、 張德偉先生及張瀚文先生。	6 票	取消法團銀行戶口簽署人岑均弟先生。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決，通過取消法團銀行戶口簽署人岑均弟先生。

議程 1.2 – 討論舉行業主周年大會及補選委員事宜

服務處李健勤先生表示，本屆管委會於 2018 年 12 月 9 日就任，於 2020 年 3 月 1 日已按法例要求召開「第 21 次業主周年大會」，然而礙於肺炎疫情影響，大會因法定出席人數不足而未能成功召開。

按照 <建築物管理條例 (344 章)> <附表二>，每隔一次的業主周年大會上，所有委員需要卸任。而 <附表三> 列明每 12 至 15 個月內需要召開一次業主周年大會。就此，經向「屯門民政事務處」求證後，由於「第 21 次業主周年大會」至今仍未能成功召開，而「第 22 次業主周年大會」必須待「第 21 次業主周年大會」成功舉行起計 12 至 15 個月內才可召開，故此本屆委員會的任期將無奈地較一般情況為長，現時法團應先決定業主周年大會於何時再次召開。另外，由於前任委員岑均弟先生已於 2020 年 4 月 1 日卸任，故需補選委員。

副主席朱鉅唐先生表示，礙於現時疫情及「限聚令」影響，暫時難以預計何時才能再次召開業主周年大會，建議繼續觀望，等待政府防疫政策放寬及疫情緩和後，再決定何時召開下次的業主周年大會，服務處可代為草擬有關通告向居民解釋事件始末。各委員表示贊成。

議程 2 – 其他事項

議程 2.1 – 跟進 L4 平台車路違泊事宜

服務處李健勤先生表示，由 2020 年 8 月 3 日開始，已調整 L3 及 L4 層上落客逾時車輛（時租車）收費。上落客時段首 30 分鐘免費，而 31 至 60 分鐘的收費改為 HKD\$60。至於 61 分鐘後的收費為每小時 HKD\$120，目的為減少 L3 及 L4 層逾時停泊的車輛數目。根據由停車場管理人提供的資料，在 2020 年 7 月份有 1295 輛車次於 L3 及 L4 層逾時停泊超過 30 分鐘，而 8 月份則減少至 516 輛車次，而逾時停泊超過 1 小時的車輛更只有數輛車次，可見措施成效顯著。

L3 及 L4 層逾時停泊超過 30 分鐘的車輛次數

	數目	百份比變動
2020 年 7 月	1295 次	-60%
2020 年 8 月	516 次	

議程 2.2 – 跟進大維修執修事宜

服務處李健勤先生匯報，服務處於 2020 年 7 月 17 日已再次指示「禰氏」致函予「德昌」，要求「德昌」作出回應。

主要包括：

1. 在 2018 年經化驗後，發現外牆油漆厚度未能達油廠標準；
2. 大部份冷氣機台底部未進行油漆工序。

服務處李健勤先生表示，由於上述事項至今仍未能與「德昌」達成共識，因此並不會向「德昌」支付約六百萬的保固金。

服務處李健勤先生表示，本處亦曾向「禰氏」查詢訴訟申索期的問題。根據《香港法例》第 347 章《時效條例》，於訴訟因由產生的日期起計滿 6 年後，不得提出基於簡單合約的訴訟。即申索期理應為大型維修執修期完結日 2015 年 10 月 30 日起計至 2021 年 10 月 30 日為止。在一般情況下，若「德昌」沒有於期內正式入稟法院向法團追討於大型維修未付清的保固金，期後亦無法提出訴訟。同樣地，若法團於期內沒有入稟法院向「德昌」提出索償，期後亦不得提出訴訟。若雙方在這 6 年內曾承認該筆申索或支付其中一部分，則訴訟權須當作在承認申索或最後一次繳款的日期起計算。

副主席朱鉅唐先生要求服務處委託「禰氏」每月致函予「德昌」和「黃蔴」，要求回覆有關上述大型維修工程事宜。服務處表示會跟進。

議程 2.3 – 「保就業」計劃的工資補貼事宜

服務處李健勤先生匯報，「啟勝」已於 2020 年 7 月份，把涵蓋於計劃下的新屯門中心員工所獲的資助金額 HKD\$1,102,334，全數回饋屋苑的日常物業管理賬戶，供支付恆常管理及運作開支。此外，「啟勝」正在申請第二階段的「保就業」計劃。

副主席朱鉅唐先生要求服務處協助法團草擬有關通告表示已接獲有關款項。服務處表示會跟進。

議程 2.4 – 跟進屋苑外牆冷氣機台老化倒塌事宜

服務處巫就軍先生表示，屋苑內大量外牆冷氣機台出現嚴重老化，需要進行維修。未來將會加強巡查低層位置的冷氣機台，以及早察覺及維修。而部份處於天井及高層位置的冷氣機台則難以觀察，服務處會於日常進入單位跟進事項時多加留意。同時亦有賴各住戶互相留意，及早通知服務處跟進。

議程 2.5 – 匯報 5G 網絡防干擾器事宜

服務處李健勤先生表示，早前已於屋苑範圍內安裝 5G 網絡防干擾器（工程費用為 HKD\$19,500），作用是預防屋苑電視訊號被 5G 網絡干擾。而服務處早前協助法團向通訊事務管理局申請 HKD\$20,000 的資助金額已獲批，將全數撥入法團銀行戶口。

副主席朱鉅唐先生表示，擔心 5G 網絡的能量會對附近居民的健康造成負面影響。服務處巫就軍先生表示，暫時未有數據證明 5G 網絡釋出的能量會對人體造成影響，亦未收到居民對此項目有任何反映，未來會密切留意。

議程 2.6 – 匯報「選舉事務處」借用場地事宜

服務處李健勤先生表示，早前「選舉事務處」申請借用社區中心場地作為 2020 年立法會選舉投票站。惟政府公布原定於 2020 年 9 月 6 日的立法會選舉延後不少於 1 年，故取消借用場地事宜。

議程 2.7 – 匯報住戶在行人天橋跌倒事故

副主席朱鉅唐先生就早前有住戶在行人天橋跌倒一事的法律責任問題表示關注。

服務處李健勤先生表示，根據《香港法例》第 314 章《佔用人法律責任條例》，處所佔用人對其所有訪客負有同樣責任（即一般謹慎責任），以確保訪客使用該處所時是合理地安全。一般情況下，若不涉及處所佔用人在管理上的疏忽導致他人受傷，佔用人已履行其一般謹慎責任。而行人天橋屬本苑管理範圍，傷者是有權向處所佔用方提出申索，而屋苑需否承擔有關責任則按個案個別情況而定。

服務處巫就軍先生表示，就上述個案而言，行人天橋路面以 R11 級防滑地磚鋪設，附近地面無破裂，旁邊亦有扶手欄杆，故不認為存在明顯疏忽。

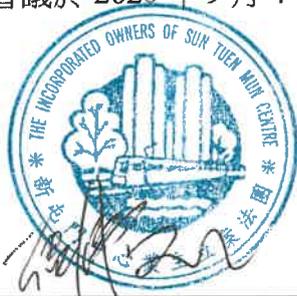
議程 2.8 – 跟進清潔事宜

副主席朱鉅唐先生表示，基於疫情關係，住戶在家用膳的情況上升以至垃圾量急增，有清潔工曾表示「張記」未能提供足夠垃圾袋以應付日常工作。服務處表示早前除已要求「張記」增加採購垃圾膠袋數量外，亦已要求「張記」增加「夾車」到場次數，加密清理 L3 垃圾站對出大型傢俬垃圾。

議程 2.9 – 跟進行人天橋部份牆磚老化剝落事宜

副主席朱鉅唐先生查詢行人天橋部份牆磚老化剝落的跟進狀況。服務處巫就軍先生表示，早前接獲「地政總署」的通知，要求處理上述事宜，經了解後懷疑有關牆磚因自然老化導致剝落，而天橋屬屋苑共用部份，費用將按攤分比例 (住宅 75%：商場 25%) 攤分，本處會密切跟進。

是次會議於 2020 年 9 月 4 日晚上約 10 時 03 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