

新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會第十次常務會議
會議紀錄

日期：2020年12月1日(星期二)
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)
葉沛強先生
張瀚文先生
趙可鏗先生

請假委員：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(記錄人)

旁聽：10E44

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 6 項議程並涉及 18 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 6 項議程之承辦商如下:-

1.1 議決 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋

- 新浪潮服務有限公司
- 明里實業有限公司
- 張記環保有限公司
- 高溢實業有限公司
- 康憶發展有限公司

1.2 議決新屯門中心園藝保養服務合約

- 盈春園藝
- 碧瑤園藝工程有限公司
- 植美園藝有限公司
- 琦峰設計園藝

1.3 議決 2021 年度屋苑保險服務合約

- 招商海達保險顧問有限公司
- 豐隆保險(亞洲)有限公司

1.4 議決 1 至 10 座水泵及供水系統(食水及鹹水)保養服務合約

- 建豐工程服務有限公司
- 漢永工程
- 守宇工程有限公司
- 陞科有限公司

1.5 議決更換第 7 及 9 座地下上水食水泵工程

- 漢永工程
- 陞科有限公司
- 建豐工程服務有限公司
- 守宇工程有限公司

1.6 議決第 7、8 座綜合大堂頂防漏工程

- 盛龍工程有限公司
- 信昌工程公司
- 守宇工程有限公司
- 全達建築有限公司

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 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包供業戶使用

服務處李健勤先生滙報，就上述合約服務處於 2020 年 11 月 18 日進行公開招標程序，並於 11 月 27 日截止投標，共有 5 間供應商回標；服務處亦於 2020 年 11 月 28 日向各供應商發出議價要求，於 12 月 1 日中午 12 時正截止。

服務處李健勤先生表示，議價後平裝袋(100 個裝)最低報價分別為「明里實業有限公司」及「新浪潮服務有限公司」，金額同樣為 HK\$ 101,500，至於平裝袋(180 個裝)最低報價為「新浪潮服務有限公司」，金額為 HK\$179,200；而背心袋於議價後最低報價為「新浪潮服務有限公司」，金額分別為 HK\$ 91,000 (100 個裝)及 HK\$ 159,600 (180 個裝)。參考 2020 年度，家居垃圾膠袋服務合約由「明里」以\$96,000.00 投得 (平裝袋 100 個裝)，與現時「明里」及「新浪潮」最新報價 HK\$101,500.00 相差 HK\$5,500 (約+5.7%)。由於是次投標「明里」及「新浪潮」為最低報價承辦商，建議可作優先考慮。而 2018 及 2019 年合約由「高溢實業」投得，其提供貨品質量良好，與最低報價「明里」及「新浪潮」(平裝袋 100 個裝)相距\$14,700 (約+14.5%)，亦可作考慮。報價分析詳情如下：

選擇 1: 平裝袋 (0.02mm(厚) x 14 吋 + 10 吋 x 30 吋, 袋尾鋸骨紙口 1 吋闊)

編號	承辦商名稱	甲:平裝袋每包 100 個連索帶 100 條		與最低價 百分比差	乙:平裝袋每包 180 個連索帶 180 條		與最低價 百分比差
		議價前金額	議價後金額(%)		議價前金額	議價後金額(%)	
1	新浪潮服務有限公司	101,500	維持不變	最低價	179,200	維持不變	最低價
2	明里實業有限公司	101,500	維持不變	最低價	182,000	維持不變	1.67%
3	張記環保有限公司	119,000	113,000 (-5%)	11.3%	214,200	201,600 (-5.8%)	12.5%
4	高溢實業有限公司	116,200	維持不變	14.5%	209,300	維持不變	16.7%
5	康憶發展有限公司	138,600	維持不變	36.5%	248,500	維持不變	38.7%

選擇 2: 背心袋 (0.02mm(厚) x 14 吋 + 10 吋 x 30 吋, 袋尾鋸骨紙口 1 吋闊, 耳仔長度每邊 8.5 吋, 闊度 3.5 吋)

編號	承辦商名稱	甲:背心袋每包 100 個連索帶 100 條		與最低價 百分比差	乙:背心袋每包 180 個連索帶 180 條		與最低價 百分比差
		議價前金額	議價後金額(%)		議價前金額	議價後金額(%)	
1.	新浪潮服務有限公司	91,000	維持不變	最低價	159,600	維持不變	最低價
2.	張記環保有限公司	119,000	113,000 (-5%)	24.2%	214,200	201,600 (-5.8%)	26.3%
3.	明里實業有限公司	117,600	維持不變	29.2%	217,000	維持不變	36.0%
4.	高溢實業有限公司	131,600	維持不變	44.6%	237,300	維持不變	48.7%
5.	康憶發展有限公司	143,500	維持不變	57.6%	257,600	維持不變	61.4%

服務處李健勤先生表示，各供應商已於投標前一同提交有關之樣板，可供各委員作參考質量之用，有關實際尺寸將會根據標書所訂明的尺寸製造 (各委員於會上檢視各承辦商提供之樣版)。

副主席朱鉅唐先生查詢過往「高溢」及「明里」之工作表現。服務處李健勤先生表示，「高溢」曾投得 2018 及 2019 年之服務合約，期間提供品質量良好及貨期準時；而「明里」於 2020 年第一期 (5 月份)所派發垃圾袋質量參差，曾有業戶反映垃圾袋容易破洞並會有漏水情況，先後兩度要求「明里」進行退貨更換，令派發延誤至 7 月上旬。

服務處李健勤先生又補充，「新浪潮」為現時背心袋及平裝袋(100 個、180 個裝)最低報價承辦商，惟過往未有合作經驗。

委員張瀚文先生表示，考慮本年度「明里」的服務表現質素未如理想，故建議應從品質方面作優先考慮。

各委員議決 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋款式。

議決 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋款式：		票數	議決結果
平裝袋	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、趙可鏗先生及張瀚文先生。	7 票	通過 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋為平裝袋。
背心袋	/	0 票	

經各委員議決後通過 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋款式為平裝袋。

各委員議決 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋每包數量。

議決 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋每包數量：		票數	議決結果
100 個	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、趙可鏗先生及張瀚文先生。	7 票	通過 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋每包數量為 100 個。
180 個	/	0 票	

經各委員議決後通過 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋款式為每包 100 個。

各委員議決 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包服務合約承辦商。

議決 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包服務合約承辦商：		票數	議決結果
新浪潮服務有限公司	司庫俞偉華女士、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	4 票	通過「新浪潮服務有限公司」承辦 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包服務合約。
明里實業有限公司	/	0 票	
張記環保有限公司	/	0 票	
高溢實業有限公司	/	0 票	
康憶發展有限公司	/	0 票	
棄權	主席溫偉強先生、副主席朱鉅唐先生及秘書陳林坤先生	3 票	

經各委員議決後，鑒於是次同意揀選「新浪潮服務有限公司」的票數超過半數，故通過由「新浪潮服務有限公司」承辦新屯門中心 2021 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包服務合約，總金額為 HK\$101,500。

議程 1.2－議決新屯門中心園藝保養服務合約

服務處李健勤先生匯報，就上述合約服務處於 2020 年 11 月 18 日進行公開招標程序，並於 11 月 27 日截止投標，共有 4 間供應商回標；服務處亦於 2020 年 11 月 28 日向各承辦商發出議價要求，於 12 月 1 日中午 12 時正截止。現時屋苑園藝服務合約將於 2020 年 12 月 31 日屆滿，新合約為期兩年，至 2022 年 12 月 31 日。現時園藝承辦商「盈春」之保養月費為 \$39,800，(住宅 \$35,000 及公共地方 \$4,800)，二年合共 \$ 955,200。有關是次招標之分析詳情如下：

回標園藝承辦商	園藝保養服務合約收費								
	每月收費				全期收費 (2 年) (議價後金額)			與最低報價相差%	有否實地視察
	住宅 公共地方	屋苑 公共地方	總額	議價後 金額(%)	住宅 公共地方	屋苑 公共地方	總額		
1 盈春園藝	\$41,500	\$6,800	\$48,300	-1.02%	\$996,000	\$163,200	\$1,159,200	最低價	現時承辦商
2 碧瑤園藝工程有限公司	\$77,800	\$4,200	\$82,000	-1.6%	\$1,056,000	\$576,000	\$1,968,000	40.79%	有
3 植美國藝有限公司	\$54,180	\$36,120	\$90,300	0.00%	\$1,300,320	\$866,880	\$2,167,200	86.96%	有
4 琦峰設計園藝	不報價								

服務處李健勤先生表示，最低報價承辦商「盈春」新合約全期收費，分別為住宅 \$ 41,500.00 及公共地方 \$ 6,800.00，2 年合共 \$ 1,159,200.00 (與 2020 年度合約相比約有 21 % 調整)，公共地方之合約費用將按比例與商場業主攤分(住宅 75%：商場 25%) (即住宅支付 HK\$5,100/月)。新合約比上一次合約，增加了以下項目：

- 1) 按「發展局-綠化、園境及樹木管理組」指引 — 每年為全苑安排合資格樹藝師檢驗樹木並製作報告 (價值約 \$2,000 至 3,000)
- 2) 聖誕節：提供 12 吋盆聖誕花共 120 盆 (價值約 \$10,000)
- 3) 農曆新年：提供 12 吋盆四季桔共 20 盆、12 吋盆黃菊 35 盆、12 吋盆紅菊 35 盆 (價值約 \$10,000)

「盈春」表示由 2015 年至 2020 年(5 年間)只有在 2015 年調整了約+3%，在過去 4 年均沒有加價，因此是次新合約費用的加升幅度會較高。本苑於 2008 年 10 月至 2020 年 12 月之園藝服務合約均由「盈春」承辦，有 12 年承辦本苑園藝保養經驗且記錄良好，亦是最低回標承辦商，故建議優先考慮。

秘書陳林坤先生查詢現時園藝人手安排及平台滅鼠問題。服務處李健勤先生表示，根據園藝保養服務合約，承辦商需提供 2 名園藝保養人員於星期一至日每日長駐屋苑進行園藝保養服務，時間由上午 8 時至下午 5 時。至於平台滅鼠方面，有關工作由現時清潔承辦商「張記」負責處理。

主席溫偉強先生查詢，新合約的時花供應及節日花卉事宜。服務處李健勤先生表示，按新合約，承辦商需於每年提供最少更換 6 次時花(平均每 2 個月一次)，而過往職員亦會於時花貨到後進行點收。據現時，屋苑時花主要放置方梯兩旁花槽及第 7、8 座對出花槽位置，而各座後格平台及車路旁花槽位置均以種植常綠植物為主。

主席溫偉強先生查詢平台噴水池防漏工程進度。服務處巫就軍先生表示，現階段已完成相關報價工作，有關維修工程預計於 2021 年 1 月底前完成，完成後將會盡快安排園藝保養商進行還原擺放花卉工作。

回標承辦商背景資料分析表

回標園藝承辦商	園藝保養現有物業數目	園藝保養物業	免費增值服務	
			項目	預計市價
1 盈春園藝	36	龍門居(3,800 個單位), 海翠花園(1,400 個單位), 兆禧苑(2,800 個單位), 山景邨(6,300 個單位)等	1.提供總共 100 包泥炭土用於混合花槽改善土質	1. \$165 × 100 包 = \$16,500
2 碧瑤園藝工程有限公司	未有提供	香港房屋委員會旗下屋苑(青衣區, 黃大仙區, 荃灣區)等	-	-
3 植美園藝有限公司	未有提供	環球貿易廣場, 愛琴海岸(1,624units) (以上物業為啟勝旗下管理), 麗城花園(1,900units), 天富苑(5,120units), 翠湖花園(840units)等	-	-

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、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	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「2021 年度屋苑園藝服務合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決 2021 年度新屯門中心屋苑園藝服務合約(由 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日)。

議決 2021 年度新屯門中心屋苑園藝服務合約 (由 2021 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日)：		票數	議決結果
盈春園藝	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、趙可鏗先生及張瀚文先生。	7 票	通過由「盈春」承辦 2021 至 2022 年度新屯門中心屋苑園藝服務合約。
碧瑤園藝工程有限公司	/	0 票	
植美園藝有限公司	/	0 票	
植生花園有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「盈春」承辦新屯門中心屋苑園藝服務合約，日期由 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，合約總金額為 HK\$1,159,200。

議程 1.3—議決 2021 年度屋苑保險服務合約

服務處李健勤先生表示，由於 2020 年度之保險服務合約將於 2020 年 12 月 31 日屆滿，故服務處已就 2021 年度屋苑保險服務合約於 2020 年 11 月 18 日公開招標，並於 2020 年 11 月 27 日截止回標，合共收到 2 間公司回標，分別為「招商海達保險顧問有限公司」及「豐隆保險(亞洲)有限公司」，而由於「新鴻基地產保險有限公司」投標截止後才回標，故視為無效。(新合約內容包括：屋苑公眾設施保險、第三者責任保險、現金運輸保險、現金儲存保險、僱員保險、屋苑地下供水設施保險及業主立案法團委員團體人身意外保險)，詳情如下：

項目	招商海達保險顧問有限公司 (年費)							豐隆保險(亞洲)有限公司 (年費)		
	住宅	議價前 公共地方	合共	住宅	議價後 公共地方	合共	議價後(%)	住宅	公共地方	合共
1 屋苑公眾設施保險	162,409.73	54,136.57	216,546.30	162,409.73	54,136.58	216,546.30	(0%)			
2 第三者責任保險 (1 至 10 座公共地方)	55,046.75	不適用	55,046.75	53,795.64	不適用	53,795.64	(-2.27%)			
3 第三者責任保險 (屋苑公共地方)	41,285.06	13,761.69	55,046.75	40,346.73	13,448.91	53,795.64	(-2.27%)			
4 第三者責任保險 (法團委員)	3,753.19	1,251.06	5,004.25	3,753.19	1,251.06	5,004.25	(0%)			不報價
5 屋苑地下供水設施保險	Free			Free			(0%)			
6 現金運輸保險	1,936.64	645.55	2,582.19	1,936.64	645.55	2,582.19	(0%)			
7 現金儲存保險	1,441.22	480.41	1,921.63	1,441.22	480.41	1,921.63	(0%)			
8 僱員保險	101,472.74	7,008.04	108,480.78	101,472.74	7,008.04	108,480.78	(0%)			
9 法團委員團體人身意外保險	1,013.63	337.52	1,351.15	1,013.63	337.52	1,351.15	(0%)			
總額:	368,358.96	77,620.84	445,979.80	366,169.51	77,308.07	443,477.58	(-0.56%)			

服務處李健勤先生表示，於 11 月 28 日已向回標之承辦商「招商海達保險顧問有限公司」進行議價，並於 12 月 1 日中午 12 時正截止，經議價後「招商海達」下調合約費約 0.56%。本屋苑於 2009 至 2013 年度及 2015 至 2020 年度之屋苑保險服務合約均由「招商海達保險顧問有限公司」承辦，而 2014 年度屋苑保險服務合約則由「新鴻基地產保險有限公司」承辦。2020 年度屋苑保險服務合約由「招商海達」以港幣\$421,885.45 承辦，2021 年度之報價比上年度上升約 5.1%。其主要上調費用項目為屋苑公眾設施保險（隨着屋苑樓齡增長、樓宇重建費用上升而作出調整）及第三者責任保險。服務處李健勤先生續稱，「招商海達」為保險中介公司，會另外向保險公司購買保險（2017 至 2020 年由「安盛保險有限公司」承保）。截至 2020 年 10 月，本苑共向「招商海達」申報 31 宗申索案件備案，當中沒有案件正式進入理賠程序。

副主席朱鉅唐先生查詢本年度屋苑申索個案。服務處李健勤先生表示，於過去一年已備案的個案類型包括 L3 層停車場天花漏水、個別單位水浸/漏水及屋苑範圍內居民意外受傷等事故，暫時未有個案正式進入理賠程序。服務處陳文祈先生補充，現時服務處正跟進 2 宗潛在申索個案，分別為 1 部月租車輛於停泊 L3 層期間被天花滴水弄髒及有 1 名業戶於途經 L4 平台時不慎跌倒受傷個案，上述個案均已向保險公司作出備案，至今未有就有關申索案件作出賠償或支付任何「墊底費」。

副主席朱鉅唐先生表示，若有任何個案最終涉及屋苑賠償均需向法團作出匯報。另續稱，現時投標承辦商的數目選擇較少，故要求「啟勝」可透過邀請招標方式進行招標。秘書陳林坤先生表示，服務處亦可將相關招標文件上載於法團網頁中，以增加投標競爭性。服務處李健勤先生表示，服務處現時公開招標是以刊登報紙方式進行，而是次各招標事項均由「蘋果日報」承辦。服務處吳耀成先生補充，服務處於日後除原用公開招標方式外，亦會邀請不少於 5 間承辦商進行招標報價，並會將相關招標通告及標書上載於法團網頁內。

主席溫偉強先生表示，為避免不必要意外發生，提醒服務處訓示各保安員於巡查時加緊留意平台公眾位置的地面漬水，緊記擺放小心地滑牌及安排清潔盡快清理。

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、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	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「2021 年度屋苑保險服務合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決 2021 年度新屯門中心屋苑保險服務合約(由 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日)。

議決 2021 年度新屯門中心屋苑保險服務合約 (由 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日)：		票數	議決結果
招商海達保險顧問有限公司	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、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	7 票	通過由「招商海達保險顧問有限公司」承辦 2021 年度新屯門中心屋苑保險服務合約。
豐隆保險(亞洲)有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「招商海達保險顧問有限公司」承辦新屯門中心屋苑保險服務合約，日期由 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，合約總金額為 HK\$443,477.58。

議程 1.4 – 議決 1 至 10 座水泵及供水系統(食水及鹹水)保養服務合約

服務處巫就軍先生表示，新合約之合約期為 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日，為期兩年。服務處於 2020 年 11 月 18 日進行公開招標程序，截標日為 2020 年 11 月 27 日，由 3 位委員出席開標，合共收到 4 份有效之標書。最低報價之承辦商為「建豐」，回標價為每月港幣\$21,890，兩年總合約費用為港幣\$525,360。「漢永工程」為現時之保養承辦商，現時之合約費用為每月港幣 HK\$24,600.00，與最新報價維持不變。服務處於 2020 年 11 月 28 日致函 4 間回標之承辦商議價，但維持投標價不變。有關報價分析如下:-

	同類型保養經驗	承辦商牌照	議價前			議價後	
			月費	總價(24個月)	與最低價相差		
1	建豐工程服務有限公司	荔欣苑、彩霞邨、翠麗花園、奧海城、加多近山	小型工程承建商	\$21,890.00	\$ 525,360.00	最低價	維持不變
2	漢永工程(現時保養商)	新屯門中心	小型工程承建商	\$24,600.00	\$ 590,400.00	12%	維持不變
3	守宇工程有限公司	未有提供	小型工程承建商	\$40,000.00	\$ 960,000.00	83%	維持不變
4	陞科有限公司	房署轄下屋邨	沒有	\$52,000.00	\$ 1,248,000.00	138%	維持不變

服務處巫就軍先生續稱，「建豐」為本苑現時水喉維修年約的合約承辦商，就水喉維修年約的工作表現，「建豐」在預約施工期方面的表現一般，曾出現因人手不足而未能即時提供維修服務，然而其在施工質量方面仍表現良好。本苑與「建豐」在過去未有水泵保養的合作經驗，考慮其為最低價回標者，建議優先考慮。「漢永」為 2017 至 2020 年水泵保養承辦商，工作表現良好。屋苑於 2020 年內共有 5 次緊急電召於非辦公時間內到場維修供水系統之紀錄，例如維修水缸內「豬膽」及維修水泵避震。「漢永」在各項保養工作，包括每月例行檢查供水系統、清洗水缸服務及緊急電召服務等均表現良好，以及屋苑過往的食水上水泵均向「漢永」採購，其水泵亦質量良好，總結整體表現，「漢永」亦可作為考慮。

服務處巫就軍先生補充，有關保養服務合約之工作內容，包括：

- 1) 每三個月清洗第 1 至 10 座所有食水缸(包括每座 19 及 32 樓食水中途缸)；
- 2) 每六個月清洗第 1 至 10 座所有沖廁水缸；
- 3) 每 1 年清洗 1 至 10 座天台洗地水缸及消防水缸；
- 4) 每月提供兩次例行檢查服務 (包括:檢查各座食水上水泵、沖廁水上水泵、天台食水加壓泵、控制水缸內水量的「豬膽」、電子顯示屏及、食水中途缸、食水與沖廁水減壓掣及無限次於辦公時間內提供電召到場服務)，並於事後提供報告記錄。
- 5) 每月需提供 5 次免費緊急電召服務，並在 2 小時內到達 (非辦公時間及公眾假期)。

副主席朱鉅唐先生表示，法團於議決服務承辦商時，除了考慮價格外，亦需要考慮其工作表現。副主席朱鉅唐先生遂查詢「漢永」於現時保養期內之工作表現。服務處巫就軍先生表示，於 2020 年間，「漢永」曾在第 9 座天台清洗水缸後出現「過刮」，但未算嚴重事故，總體表現及格。

秘書陳林坤先生查詢「建豐」現時在其他屋苑的同類型保養工作經驗。服務處吳耀成先生表示，「建豐」現時為荔欣苑水泵保養承辦商，而荔欣苑同為「啟勝」管理，其服務表現良好。

委員趙可鏗先生表示，有關水泵保養技術要求不高，其主要為屋苑各水缸提供清洗服務，若水泵出現損壞，本苑仍要另行報價維修，認為兩間承辦商的分別不大。

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、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	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「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 (2021 年 4 月 1 日至 2023 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 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日)：		票數	議決結果
建豐工程服務有限公司	司庫俞偉華女士、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	4 票	通過由「建豐工程」承辦 1 至 10 座水泵及供水系統 (食水及鹹水) 保養服務合約。
漢永工程 (現時保養商)	/	0 票	
守宇工程有限公司	/	0 票	
陞科有限公司	/	0 票	
棄權	主席溫偉強先生、副主席朱鉅唐先生及秘書陳林坤先生	3 票	

經各委員議決後，鑒於是次同意揀選「建豐工程」的票數超過半數，故通過由「建豐工程」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 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日，合約總金額為 HK\$525,360。

議程 1.5—議決更換第 7 及 9 座地下上水食水泵工程

服務處巫就軍先生匯報，現時第 7 座及第 9 座其中一隻食水泵已使用近 10 年，為免上述水泵出現故障而令食水供應受影響，服務處建議安排為第 7、9 座陳舊的食水泵進行更換，以減低故障之風險。服務處就上述工程於 2020 年 11 月 18 日作公開招標，並於 2020 年 11 月 27 日截止回標，有 3 位委員出席開標，合共有 4 間承辦商回標。服務處亦於 2020 年 11 月 28 日向各承辦商發出議價要求，於 12 月 1 日中午 12 時正截止，最低報價之承辦商為「漢永」。經服務處分析後詳情如下：

	承辦商牌照	工程經驗	工期	水泵類型	產地	總價	相差
漢永工程	小型工程承建商	有	25 日	按標書要求 "EMC" VXM35-11-2	西班牙	\$ 196,000.00	0%
陸科有限公司	沒有	有	25 日	非同級產品 "Kenflo Pump" VL32-12	中國	\$ 196,800.00	0.4%
建豐工程服務有限公司	小型工程承建商	有	25 日	按標書要求 "EMC" VXM35-11-2	西班牙	\$ 315,000.00	60.7%
守宇工程有限公司	小型工程承建商	有	25 日	按標書要求 "EMC" VXM35-11-2	西班牙	\$ 370,000.00	89%

服務處巫就軍先生補充，有關工程內容包括更換第 7 座及第 9 座食水上水泵及配件（如：鋼芯生鐵食水閘掣、PN25 雙鼓膠避震喉、食水止回閥及數字式電流錶），有關配件須符合「水務署」要求。按標書內容要求，承辦商需提供"EMC" VXM35-11-2 或同級型號產品，而第二標「陸科」提供的水泵類型為中國製"Kenflo Pump" VL32-12，並非同級產品，故本處建議應視作報價無效。現時最低報價之承辦商為「漢永」，回標價為港幣\$196,000。參考過往合作經驗，「漢永」曾分別在 2017 年更換第 5、8 座食水上水泵及在 2018 年更換第 10 座食水上水泵，至今並無維修記錄，故建議優先考慮。

副主席朱鉅唐先生查詢上述工程時間表。服務處巫就軍先生表示，有關安裝工程預計於 2021 年中旬完成。

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、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	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「更換第 7 及 9 座地下上水食水泵工程」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「更換第 7 及 9 座地下上水食水泵工程」。

議決更換第 7 及 9 座地下上水食水泵工程：		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、葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	7 票	通過由「漢永工程」承辦更換第 7 及 9 座地下上水食水泵工程。
陞科有限公司	/	0 票	
守宇工程有限公司	/	0 票	
建豐工程服務有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過揀選「漢永工程」承辦更換第 7 及 9 座地下上水食水泵工程，合約總金額為 HK\$196,000.00。

議程 1.6—議決第 7、8 座綜合大堂頂防漏工程

服務處巫就軍先生匯報，現時第 7、8 座綜合大堂天花於雨季時出現滲漏情況，經工程部檢查後發現第 7、8 座綜合大堂天花的天面防水層及石矢已出現嚴重老化情況。服務處就上述工程於 2020 年 11 月 18 日作公開招標，並於 2020 年 11 月 27 日截止回標，最終共有 4 間工程承辦商回標。服務處亦於 2020 年 11 月 28 日向各承辦商發出議價要求，於 12 月 1 日中午 12 時正截止，最低報價之承辦商為「盛龍」，回標價為港幣\$168,000。服務處亦就其他座數的綜合大堂頂防漏工程以選擇性項目形式一併招標。經服務處分析後詳情如下：

表 1：(第 7、8 座綜合大堂頂防漏工程價目)

承辦商	承辦商牌照	相關工作經驗	施工期	議價後總金額	與最低報價相差%
盛龍工程有限公司	小型工程承辦商	有	50 天	\$168,000	0 %
信昌工程公司	小型工程承辦商	有	50 天	\$188,000	+11.9 %
守宇工程有限公司	小型工程承辦商	有	50 天	\$192,000	+14.3 %
全達建築有限公司	一般建築承辦商	有	50 天	\$320,000	+90.5 %

表 2：(其他綜合大堂頂防漏工程)

承辦商	選擇性項目		
	第 1、2 座天幕	第 3、4 座天幕	第 7、8 座天幕
盛龍工程有限公司	\$168,000	\$168,000	\$130,000
信昌工程公司	\$130,000	\$145,000	\$145,000
守宇工程有限公司	\$160,000	\$138,800	\$138,800
全達建築有限公司	\$320,000	\$152,000	\$152,000

服務處巫就軍先生表示，上述各投標承辦商均合乎小型工程條例之門檻要求。按標書內容，有關工程維修面積約 1,600 平方尺，各承辦商須按標書要求使用指定防漏物料，先局部修補底層損壞石矢面，然後於表面鋪設纖維布及掃上防曬戶外防漏膜，完成工程後進行不少於 48 小時的漏水測試。「盛龍」曾於 2018 年承辦本苑「L4 平台近 4 座太極圈地台防漏工程」，該次工程曾因地磚款式不合格引致工期延誤，工程後的清潔工作亦未如理想，由於在過往的整體工作表現欠佳，故不建議揀選。

服務處巫就軍先生續稱，「信昌」及「守宇」過往在本苑亦有承辦各項防漏工程，例如「信昌」曾於本年在第 1、2 座近 A、B 單位天面進行局部修補防漏工程。而「守宇」於 2018 年曾承辦第 5、6 座綜合大堂天面防漏工程，該次工程與是次招標內容性質類同，其維修質量良好。建議法團可優先考慮「信昌」或「守宇」。

副主席朱鉅唐先生表示「盛龍」於 2018 年承辦「L4 平台近 4 座太極圈地台防漏工程」的表現欠佳，建議選用表現較佳的承辦商較為穩妥。

副主席朱鉅唐先生查詢第 5、6 座綜合大堂維修工程完成後之成效及耐用性。服務處巫就軍先生表示，該次維修工程效果顯著，至今未有出現滲漏情況，是次工程所使用的防曬戶外防漏膜壽命約有 3-5 年。

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、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	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「議決第 7、8 座綜合大堂頂防漏工程」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決第 7、8 座綜合大堂頂防漏工程。

議決第 7、8 座綜合大堂頂防漏工程		票數	議決結果
盛龍工程有限公司	/	0 票	通過由「守宇」承辦第 5、6 座綜合大堂頂防漏工程。
信昌工程公司	/	0 票	
守宇工程有限公司	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、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	7 票	
全達建築有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「守宇」承辦第 7、8 座綜合大堂頂防漏工程，總金額為 HK\$192,000。

議程 1.7—討論大維修仲裁事宜

服務處李健勤先生匯報，服務處於 2020 年 9 月 25 日接獲「德昌」委託之「江得源律師行」來信表示邀約各方就發放保固金進行協商。於 2020 年 10 月 9 日法團與「德昌」進行會面，在與會中法團及服務處向「德昌」提出各項執修問題，要求釐清責任。然而「德昌」並沒有正面回應，並堅持在 2018 年 4 月 18 日經「梁鄧蔡律師事務所」提供之扣減保固金方案，即扣減\$691,611 元後發放\$6,053,419 元保固金，亦表示不排除展開仲裁。

至 2020 年 10 月 22 日，服務處接獲法律顧問「禰氏律師行」通知指接獲「德昌」委託之「江得源律師行」來函，「德昌」表示已將事件交予仲裁處理，並已向「仲裁中心」發出仲裁通知書。隨後，服務處先後於 2020 年 11 月 2 及 23 日接獲「禰氏」通知，指「香港國際仲裁中心」(HKIAC) 已正式向本苑發出有關仲裁書面通知及提供補充文件。

就仲裁事宜，服務處早前已向「禰氏」索取法律意見，其表示因在大維修合約中 11.2 註明合約糾紛需要先經仲裁處理，若法團選擇不接受仲裁將會被視為違約，故建議現階段需要聘請律師處理仲裁事宜。

服務處向 3 間律師行索取報價，接獲 2 間律師行回覆，有關報價分析如下:-

	承判商名稱	基本服務	額外項目
1.)	禰氏律師行	聘用事務律師處理法律文件及出庭聆訊。 收費：\$150,000 (不限時數)	聘用大律師提供專業意見及出庭聆訊。 專業意見：\$80,000 (不限時數) 出庭聆訊：\$140,000 (不限時數) (視乎經驗而定)
2.)	鍾沛林律師行	聘用事務律師處理法律文件及出庭聆訊。 每小時 \$4,200 (總收費需要面談了解案件後才能估算)	聘用大律師提供專業意見及出庭聆訊。 每小時 \$3,800 – \$5,000 (視乎經驗而定)
3.)	馮霄、馮國基 律師事務所	不報價	

服務處李健勤先生補充，「禰氏律師行」擔任本苑法律顧問服務多年，過去曾協助本苑處理大維修事項，較為熟悉案情，建議優先考慮。而「鍾沛林律師行」表示需要面談了解案件後才能提供實質估算，而初次面談需要額外收費；若以同樣收費 \$150,000 比較，「鍾沛林律師行」只能提供約 36 個工作小時服務 ($\$4,200/\text{小時} \times 36 = 151,200$)，相信不足以處理整個仲裁工作。

副主席朱鉅唐先生查詢仲裁相關程序。服務處李健勤先生表示，按「禰氏」所述，由於現時本苑已接獲有關仲裁通知書，按一般程序下一步將會收到「仲裁中心」安排雙方會面，屆時則需要由律師辦理，故現階段需要先揀選律師行作事前準備工作；除非「德昌」提出撤銷有關仲裁，否則法團無可避免仲裁。

副主席朱鉅唐先生表示，由於仲裁個案仍處於變數，有關仲裁費用以日後實際情況而定，按目前情況考慮，現階段只計算基本服務費用 HK\$150,000 即可。

秘書陳林坤先生表示，假若是次仲裁獲得勝訴，本苑除可有機會扣減「德昌」部分或全部的保固金外，亦可向其追討是次個案所衍生之一切費用；如仲裁獲得敗訴，屋苑無奈要承擔法律開支。

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、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	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「聘請律師處理仲裁事宜」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「聘請律師處理仲裁事宜」。

議決聘請律師處理仲裁事宜：		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、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	7 票	通過由「禰氏律師行」承辦仲裁事宜。
鍾沛林律師行	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「禰氏」承辦仲裁事宜，總費用為 HK\$150,000。

議程1.8 – 討論2021年度屋苑財政預算案

服務處李健勤先生就2020年度之財政狀況作滙報，截至2020年9月份屋苑財政概況如下：(詳細每月財政報告已張貼於各座大堂)

<u>屋苑財政狀況(2020年度,截至9月)</u>	<u>HK\$</u>	<u>HK\$</u>
管理費收入		24,286,200.00
其他收入		859,196.20
特別回贈		1,102,334.25
總收入		26,247,730.45
	佔總支出 (%)	
職員薪金	30.4%	7,075,036.53
維修保養 (共佔 27.1%)		
水泵保養及渠務	7.9%	1,871,847.00
大廈結構及設備	8.2%	1,937,359.00
升降機保養	4.9%	1,165,500.00
公共設施 (煤氣保養)	2.4%	577,202.00
電力設備	1.3%	299,678.00
保安系統/大廈公共天線/閉路電視	0.8%	196,579.90
冷氣設備	0.4%	100,550.00
消防設備	0.4%	84,750.00
五金及工具	0.3%	69,836.90
		6,303,302.80
電費	10.3%	2,433,296.39
清潔	13.5%	3,206,118.55
園藝	1.5%	349,809.00
保險	1.5%	355,113.52
泳池	0.0%	9,880.00
管理公司酬金	3.0%	721,521.00
其他雜項支出	2.0%	478,023.55
共同分擔費用	11.0%	2,608,424.75
總支出		23,673,331.95
儲備基金撥備前盈餘		2,574,398.50
轉至儲備基金		(315,000.00)
年度盈餘		2,259,398.50
2019年累積盈餘		1,964,963.25
2020年9月累積盈餘		4,224,361.75

(續下頁)

	<u>HK\$</u>
2020年9月累積盈餘	4,224,361.75
2020年10至12月估算	
- 預算2020年10月日常盈餘	180,000.00
- 預算2020年11月日常盈餘	180,000.00
- 預算2020年11月額外收入 (保就業二期回贈)	1,100,000.00
- 預算2020年11月重大支出 (WR2 執修)	(578,419.00)
- 預算2020年12月日常盈餘 (包括年終雙薪)	0.00
- 2020年10至12月轉至儲備基金 (35,000/月 x 3)	(105,000.00)
預算2020年12月累積盈餘	5,000,942.75
<u>儲備基金(截至2020年9月)</u>	
2020年9月累積盈餘	1,067,848.44
加：2020年10至12月轉至儲備基金 (35,000/月 x 3)	105,000.00
預算2020年12月累積盈餘	1,172,848.44

服務處李健勤先生滙報，截至2020年9月份屋苑日常營運基金錄得盈餘HK\$2,259,398.50，當中包括一項特別回贈HK1,102,334.25，即由政府批出的第一期「保就業」計劃的工資補貼，「啟勝」已把涵蓋於計劃下的新屯門中心員工所獲的資助金額，全數撥至屋苑的日常物業管理賬戶，供支付恆常管理及運作開支，有關款項已顯示於2020年7月份的屋苑帳目收支表。服務處李健勤先生又指，第二期「保就業」特別回贈約HK1,100,000將於2020年11月份撥至屋苑的日常物業管理賬戶，同時於2020年11月將有一項大型工程開支「WR2工程執修項目HK\$578,419.00」，在扣除有關工程開支後，推算至2020年12月的累積盈餘約有HK\$5,000,942.75。

服務處李健勤先生續稱，本年度並未有動用屋苑儲備基金，本年度儲備基金年截至2020年9月已錄得盈餘HK\$1,067,848.44，至年終屋苑儲備基金將有盈餘HK1,172,848.44。

服務處李健勤先生續滙報，服務處已草擬2021年度屋苑財預算案，詳情如下：

	<u>HK\$</u>
管理費收入 (*維持不變)	32,702,400
其他收入	1,413,480
總收入	(a) 34,115,880
職員薪金、津貼及強積金	10,301,252
年終雙薪	399,558
職員福利	43,200
制服	67,800
電費	3,464,544
清潔	4,164,536
升降機	1,675,200
水泵及渠務	2,063,200
電力設施	186,600
冷氣系統	175,000
消防系統	144,000
保安系統/大廈公共天線/閉路電視	239,956
大廈結構及設備	2,266,500
公共設施	770,560
水費	80,000
電話費	5,160
游泳池	216,300
康樂設施	134,000
園藝	448,200
五金及工具	144,000
節日費用	30,000
管理處支出	206,000
保險	350,113
專業/銀行費用	1,197,070
核數費	52,500
廣告費	10,800
寫字樓儀器及維修	29,600
文具及影印	18,000
共同分擔費用	3,386,368
總支出 (未計算管理公司酬金)	32,270,017
管理公司酬金 (支出之 3%)	963,960
轉至儲備基金	420,000
總支出	(b) 33,653,977

	HKS
2021 年年度盈餘／(赤字)：	(a-b) 461,903
接上年度累積盈餘／(赤字)：	5,000,943
預算 2021 年累積盈餘／(赤字)：	5,462,846
2021 年儲備基金	
接上年度儲備基金盈餘：	1,172,848
2021 年度儲備基金	420,000
預算 2021 年儲備基金盈餘：	1,592,848

(上述草擬本只供參考，經與會商討後的修正本已於2020年12月24日張貼於各座大堂)

服務處李健勤先生續匯報，就現時之管理費收入水平足以應付日常所需，預算維持管理費不變的情況下 2021 年度將錄得年度盈餘約\$461,903。來年屋苑財預算案主要有以下主要項目，職員薪金方面，服務處全體職員將於 2021 年凍薪。水泵及渠務維修方面，主要工程開支為「更換第 7、9 座 2 台食水上水泵 HK\$ 220,000」、「更換/維修損壞供水系統設施 HK\$ 720,000」、「更換住宅總食水入水喉、總咸水入水喉、總污水喉約 HK\$ 720,000」及「更換 2 台咸水上水泵約 HK\$90,000」。大廈結構及設備維修方面，主要工程開支為「維修屋苑平台伸縮縫、平台地面、平台花槽等滲漏約 HK\$ 960,000」、「維修公用地方外牆/天面防水工程約 HK\$ 840,000」、「第 7、8 座綜合大堂天幕約 HK\$200,000」。專業費用方面，「聘請律師/專家證人處理屋苑大維修仲裁事宜約 HK\$1,000,000」。服務處李健勤先生補充，上述各項為預算金額，有關開支將按實際招標價支付。

副主席朱鉅唐先生表示由於現時就屋苑大維修仲裁事宜仍有不確定性，要求調整聘請律師處理仲裁工作的預算為 HK\$150,000，另外增加購置多 1 台食水上水泵及維修第 3、4 座綜合大堂天幕防漏工程的預算。各委員一致同意有關調整。

各委員議決2021年度財政預算案。

議決調整2021年度財政預算案，管理費維持不變:		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、委員葉沛強先生、趙可鏗先生及張瀚文先生。	7票	2021年度財政預算案，管理費維持不變
反對	/	0票	
棄權	/	0票	

經各委員議決後通過2021年度財政預算案，管理費維持不變。

服務處李健勤先生表示將於會後綜合會議議程 1.1 至 1.6 的議決結果及上述各委員之意見作出相關調整，並再次提交法團審批，然後根據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，如沒有任何修正則再張貼 7 日作實。

議程 1.9—討論舉行業主周年大會

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」，然而礙於疫情影響，大會因法定出席人數不足而未能成功召開。至近日疫情又轉趨嚴重，「限聚令」等政府防疫政策亦收緊，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。各委員表示贊成。

議程 2—其他事項

議程 2.1—滙報欠交大維修款項事宜

服務處李健勤先生滙報，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，有關個案現由代表律師向法院申請「凍結銀行戶口」的方式償還債務，而原定於 2020 年 11 月的聆訊將延至 2021 年 4 月 13 日召開，服務處表示會密切跟進。

議程 2.2—跟進 L4 平台臨時晾曬區事宜

秘書陳林坤先生表示，最近接獲業戶反映有關平台臨時晾曬區事宜。服務處巫就軍先生滙報，服務處於早前接獲「屋宇署」書面通知，指 1 座及 3 座平台晾衣架涉及違建工程，故已即時按署方要求進行清拆。

主席溫偉強先生表示，平台晾衣架能為業戶帶來便利，欲查詢有關安裝之建議方案。服務處巫就軍先生表示，早前已向承辦商索取製作流動式晾衣架報價，初步報價約 HK\$30,000 /1 個。惟有關報價尚欠設計圖則，服務處仍要評估有關設計的安全性，需有待進一步跟進。

主席溫偉強先生表示建議服務處可向「屋宇署」作出書面申請。服務處表示會密切跟進。

議程 2.3—平台吸煙事宜

主席溫偉強先生表示，近日接獲業戶反映有個別人士於平台近第 9、10 座位置有吸煙情況。服務處陳文祈先生表示，服務處將會於有關當眼位置張貼告示及加強保安巡邏，必要時保安會作出相關勸喻。服務處表示會繼續密切跟進。

是次會議於 2020 年 12 月 1 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

