

新屯門中心業主立案法團  
第十一屆管理委員會第十四次常務會議  
會議紀錄

日期：2021年10月18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)  
趙可鏗先生  
葉沛強先生  
張瀚文先生  
缺席委員：俞偉華女士(司庫)  
張德偉先生  
江月萍女士  
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  
助理物業主任：陳文祈先生(記錄人)  
列席：7G12

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) 香港中華煤氣有限公司：(下稱「煤氣公司」)
- 7) 分眾傳媒：(下稱「Target Media」)

服務處李健勤先生表示，是次會議中有2項議程涉及2間承辦商，故向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。有關議程之承辦商如下:-

議程 1.1- 議決煤氣喉管保養及維修服務合約

- 香港中華煤氣有限公司 (Town gas)

議程 1.2- 議決租出屋苑公眾地方用作設置廣告電視及海報框架

- 分眾傳媒 (Target Media Hong Kong Limited)

主席溫偉強先生表示，席上無委員表示需就上述承辦商申報利益關係，故正式展開會議。7G12業戶(譚姑娘)就申請於屋苑舉辦活動親身出席會議講解，為免耽誤譚姑娘時間，故先討論其他事項 2.1 - 舉辦「1對1兒童心理輔導」。

## 議程 1.1 - 議決煤氣喉管保養及維修服務合約 (4 年合約)

(2021 年 11 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日)

服務處巫就軍先生匯報，現時屋苑煤氣喉管保養合約將於 2021 年 10 月 30 日屆滿。服務處於 2021 年 5 月 24 日進行公開招標，並於 2021 年 7 月 12 日截止回標，只收到「煤氣公司」回標。續上次會議，服務處按法團要求向「煤氣公司」進行議價，並且向坊間其他屋苑就煤氣保養事宜作了解。經議價後，新合約費用為每月 HK\$70,000，即每年總費用為 HK\$840,000，與現有總合約費用 HK\$768,000 相比，兩者相差 HK\$ 72,000 (升幅為 9.38%)，另其他「啟勝」管理下的屋苑並無選採用相關煤氣喉管保養合約。有關報價分析如下：

(圖一)

	現有合約費用 (HK\$)	新合約費用 (HK\$) 議價前	上升百分比- 議價前	新合約費用 (HK\$) 議價後	上升 百分比 議價後
「煤氣公司」	\$64,000/每月	\$72,000/每月	+12.5%	\$70,000/每月	+9.38%
	\$768,000/每年	\$864,000/每年		\$840,000/每年	

另「煤氣公司」提供了過去 4 年合約期內進行維修工程的數字供參考：

(圖二)

座數:	漏氣主喉:	嚴重生鏽主喉:	漏氣分支喉:	嚴重生鏽分支喉:
1	0	0	5	24
2	0	1	1	32
3	0	0	3	22
4	0	0	5	31
5	0	3	4	25
6	1	1	3	19
7	0	0	11	28
8	1	0	8	23
9	0	1	7	14
10	0	0	15	29
	2	6	62	247

註\* 資料由「煤氣公司」提供，數據統計由 2017 年 11 年至 2021 年 6 月

服務處巫就軍先生表示，現有煤氣保養合約包括所有屋苑公眾地方之煤氣主喉管，及單位內煤氣錶前之分支喉管；煤氣錶後之分支喉管則由單位住戶自行負責。另外，「煤氣公司」需負責所有搭棚、搭建鋁架或其他工作平台之費用，若有屋苑之排水喉管阻礙維修工作，屋苑須負責進行臨時喉管改位及還原工作，而有關費用由屋苑承擔。再者，參考由「煤氣公司」提供的維修工程數字(圖二)，合約期內暫已維修單位內錶前分支喉管工程共 309 單，而就維修屋苑的公眾主喉漏氣及嚴重生鏽工程則有 8 單，即平均每單維修費用大約港幣 1 萬元。

副主席朱鉅唐先生就上述已維修數量(圖二)表示,4年合約期內統計屬單位內錶前分支喉管之維修僅有300多單,相對屋苑整體的維修率屬偏低,新合約4年總合費為港幣\$3,456,000,對屋苑而言是龐大的支出。另外,煤氣喉管均使用「鉛水喉」,其外壁比一般水喉強度高,相信受外來因素導致損壞漏氣的機會低。在參考「啟勝」其他管理下屋苑並無選用相關保養合約,且「煤氣公司」亦會提供每年一次入屋檢查服務,故質疑選用煤氣喉保養合約的重要性,遂建議可考慮「用者自付」方案。

副主席朱鉅唐先生欲查詢過往單位維修支喉管的流程。服務處巫就軍先生表示,一般「煤氣公司」職員到單位檢查後若發現錶前之分支喉管有漏氣或生銹情況,便會直接相約有關業戶進行維修,服務處隨後接獲「煤氣公司」有關維修搭棚維修通知。

服務處巫就軍先生表示,「煤氣公司」除每年會提供一次入屋檢查服務外,據悉業戶每月所繳交的煤氣帳單中也包括一項保養月費費用,若業戶就單位內爐具、內喉及室外喉管需要檢查,均可致電「煤氣公司」24小時熱線進行預約服務。

服務處李健勤先生表示,單位煤氣錶前的分支喉管只供個別單位業戶獨立使用,故根據新屯門中心大廈公契及建管物管理條例,該段喉管並不包括在住宅公用地方及設施之內,有關維修保養責任應由業戶自行負責。

委員趙可鏗先生查詢終止煤氣服務需否支付額外費用。服務處巫就軍先生表示,若業戶欲終止煤氣供應服務,據悉是無需支付額外費用,並且「煤氣公司」會安排技工在截氣當日上門抄讀煤氣錶度數及進行截氣工程。

#### 各委員議決「議決煤氣喉管保養及維修服務合約(4年合約)」。

議決煤氣喉管保養及維修服務合約(4年合約)：		票數	議決結果
煤氣公司	/	0票	否決煤氣喉管保養及維修服務合約(4年合約期)
反對	主席溫偉強先生、副主席朱鉅唐先生、秘書陳林坤先生、趙可鏗先生、葉沛強先生及張瀚文先生	6票	
棄權	/	0票	

經各委員議決後,否決選用煤氣喉管保養及維修服務合約(4年合約期)。

#### 議程 1.2 - 議決租出屋苑公眾地方用作設置廣告電視及海報框架(3年合約)

服務處李健勤先生匯報,早前接獲廣告公司「Target Media Hong Kong Limited」(下稱: Target Media)聯絡,表示有意在本苑地下電梯大堂安裝共10部廣告電視(21寸橫向顯示屏)及在1至38號電梯內安裝共76塊海報框架,其設備的安裝費、維修費(包括人為或老化自然損耗)、廣告播放內容、更換工作均由「Target Media」負責,屋苑只需負責提供場地及電力。續上次會議,服務處按法團要求向「Target Media」就禁止播放宗教內容加入合約條款中,以及就播放的決定權作進一步查詢。及後,服務處獲廣告公司回覆,稱保證所有播放內容均符合法規和社會風俗,並不會播放包含任何政治、色情及宗教內容。至於廣告合約內容,主要涉及收費商業廣告,財經、娛樂、天氣、公益及大廈通知等資訊,不會播放港聞及不會有與單一新聞機構合作;屋苑可使用15%的播放時間以播放屋苑資訊及通告。「Target Media」在合約期內擁有獨家運作權,屋苑不得再與其他單位或個人開展類似的合作。另「Target Media」就播放決定權表示,所有播放內容及更換工作均由其

負責；若有住戶或坊間對於個別播放中的廣告產生回響，將會按實際情況抽走相關廣告。另一方面，廣告公司亦就設置海報框架的項目費用作出調整，由原來 HK\$72,960/年上調至 HK\$91,200/年，LCD 屏費用則保持不變- HKD\$ 28,800/年，調整後總收益為 HKD\$ 120,000/年，合約期為 3 年。

副主席朱鉅唐先生查詢有關終止合約事宜。服務處李健勤先生表示需要提前 3 個月以書面通知對方。(註：在 3 年合約期完滿前 3 個月，即第 33 個月提出。合約期內提出中止的一方需向另一方支付相等於本合同總金額的 50% 為違約金。)

服務處李健勤先生表示，現時各座升降機大堂均設有一部顯示屏作播放屋苑資訊之用，故建議將廣告電視直接取代現有顯示屏，現有的顯示屏將會於拆除後進行存倉，各委員均同意有關安排。

**各委員議決「議決租出屋苑公眾地方用作設置廣告電視及海報框架(3 年合約期)」。**

議決租出屋苑公眾地方用作設置廣告電視及海報框架(3 年合約)：		票數	議決結果
廣告公司 「Target Media Hong Kong Limited」	主席溫偉強先生、副主席朱鉅唐先生、秘書陳林坤先生、趙可鏗先生、葉沛強先生及張瀚文先生	6 票	通過由「Target Media Hong Kong Limited」於屋苑租出屋苑公眾地方用作設置廣告電視及海報框架(3 年合約期)
棄權	/	0 票	

**經各委員議決後，通過由「Target Media Hong Kong Limited」於屋苑租出屋苑公眾地方用作設置廣告電視及海報框架(3 年合約期)，3 年合約總金額為港幣\$360,000，**

**議程 2 – 其他事項**

**議程 2.1 – 「1 對 1 兒童心理輔導」**

服務處李健勤先生匯報，本處於近日接獲 7G12 業戶(譚姑娘)表示有意在屋苑申請舉辦「1 對 1 兒童心理輔導」活動，現邀請譚姑娘出席是次會議，為有關活動作出詳細講解。

業戶譚姑娘自我簡介，表示職業為註冊社工，現於「協康會」為特殊兒童提供訓練及支援服務，過去亦有駐校社工的相關經驗。為更進一步增值，現正修讀「美國遊戲治療協會」認可的遊戲治療師課程，課程須具備有足夠實習時數。最近，由於發現鄰近單位也有教導兒童的問題，故有意在本苑提供有關 1 對 1 的治療課程，在累計實習時數的同時，亦能借此機會為本苑的兒童提供服務。譚姑娘續稱，目前已完成有 10 個兒童實習個案，累積有約 121 個小時的實習時數。就有關遊戲治療方面，由於兒童有別於成人，兒童難以用言語表達內心的情感，故遊戲是兒童最基本及更能呈現其經歷、思想及情緒的方式。兒童在遊玩不同的玩具時，猶如變成兒童的文字及語言，導師們就能透過活動與兒童進行互動，從而了解該兒童難以啟齒的心聲或問題，透過活動令兒童學會疏理自己的情緒、接納及面對自己的環境情況，並能發展本身的解難能力。活動對象主要為有情緒困擾、行為問題、適應不良及社交溝通有困難的兒童，年齡對象針對 3 至 11 歲的兒童，其活動安排分為兩類，幼稚園學生為逢星期三或四的上午時段，小學生則為逢星期五，每次活動均約 45 分鐘，有興趣參加者需負責租場費用(\$40)及活動的材料費(如:顏色、泥膠)(約\$60)。現希望透過於各座信箱派發傳單進行宣傳。

主席溫偉強先生表示，有關活動相信能為屋苑能帶來正面影響，認為各委員可作考慮。

秘書陳林坤先生查詢有關實習時數及認可資格事宜。業戶譚姑娘表示，現時就讀的遊戲治療師課程是由「美國遊戲治療協會」認可的團體所舉辦，並由該協會認可的督導員督導下進行個案實習。目前，本港並無任何相關的遊戲治療註冊團體，香港政府亦無任何的相關監管措施，因此坊



間有部分人士在沒獲取相關認可資格下進行治療，故希望能在取得「美國遊戲治療協會」的認可資格下授課，以確保日後課堂的認受性。

秘書陳林坤先生表示屋苑過往並無相關舉辦課程的經驗，故對此的安全問題有所疑慮。業戶譚姑娘表示，其持有有效的社工註冊證及性罪行定罪查核紀錄，相信能釋除各位的顧慮。

副主席朱鉅唐先生表示，在屋苑舉辦任何活動，須按照現行屋苑舉辦活動的方式進行，即透過張貼海報或通告進行宣傳，有興趣參加者須向服務處進行報名，重申於各座信箱派發傳單是商業性行為。另續稱，為保障屋苑與譚姑娘雙方，要求有關活動須與法團名義下協辦，服務處須記錄各參加者資料，如單位及姓名等，並需查詢加者對課堂的評價，定時向法團匯報；若有參加者就該課程有負面意見或投訴時，法團將會就個案與譚姑娘進行會面跟進。業戶譚姑娘表示明白及同意上述各安排事項。

經各委員商討後，一致同意批准由譚姑娘在屋苑舉辦「1對1兒童心理輔導」活動。服務處表示會密切跟進。

### **議程 2.2 – 滙報大型維修執修事宜**

服務處李健勤先生匯報，就「德昌」要求就大維修執修爭議展開仲裁一事，續上次會議，服務處仍未接獲「德昌」有任何進一步行動。就此，服務處向「禰氏」就大維修個案申索時效事宜進行查詢，獲覆指仲裁個案一般亦以《時效條例》(第 347 章)為依據，即申索期為 6 年，故「德昌」理應在 6 年申索期內(即 2021 年 10 月 30 日前) 展開正式仲裁程序。

「禰氏」就仲裁申索期時效死線表示，仲裁是屬於私人性質的解決爭議程序，只要雙方同意，日後仍然可繼續展開仲裁，因此並沒有明確的死線。然而，「禰氏」認為現階段仲裁程序尚未算正式展開，現時「德昌」只有向仲裁中心申請仲裁，但「德昌」與「法團」雙方並未有揀選仲裁員，亦未有簽署仲裁協議訂立仲裁程序，若「德昌」於 2021 年 10 月 30 日後才正式展開仲裁，屋苑可按照《時效條例》(第 347 章)所示的 6 年申索期為理據向對方提出反對並不接受仲裁，屆時「德昌」或會以延長執修期等作為各樣反駁理由，屆時仲裁中心會再視乎雙方提出的理據而決定接受與否，暫時未有發現上述情況被推翻的案例。而截至開會前未有接獲相關進一步仲裁通知，服務處會繼續密切跟進

### **議程 2.3 – 跟進 4F6 單位業戶索償個案**

服務處李健勤先生匯報，續上次會議，經各委員商討後，認為是次事件實屬意外，考慮服務處於事發後已立即為各受影響的設施進行維修，並盡力減低因該事故而對各業戶產生之影響，顧及到 4F6 業戶於意外事故招致損失，故抱着睦鄰互助的精神，一致同意由屋苑協助業戶更換浴室寶價值港幣\$2,800。就後續跟進，服務處聯絡回覆 4F6 業戶有關結果，惟該業戶表示不接受有關賠償，遂要求法團先以書面回覆是次個案及賠償金額後再作考慮。就此，本處曾邀請 4F6 業戶出席是次會議作進一步洽談，惟該業戶表示未能撥冗出席。

經各委員商討後，重申是次事件實屬意外，認為屋苑及服務處已盡最大努力協助事件，惟考慮業戶不接受相關賠償金額，故一致同意撤回由屋苑協助業戶更換浴室寶價值港幣\$2,800 的方案。

## 議程 2.4 – 業戶意見反映事宜

服務處李健勤先生匯報，法團曾於上一次會議中就有業戶反映 10 座天台發射站合約，並決定在有關合約期完結後再作檢討，惟該業戶表示不接受有關結果，故再次重申表示天線發射站太接近其單位，擔心所散發的輻射會影響健康；同時，亦認為天線發射站影響風水，令其感到很大的精神壓力，因此要求屋苑即時移除發射站。另該業戶亦指出升降機房運作時發出噪音的問題，遂要求屋苑應作出更換升降機。服務處已再次向「數碼通」就移除第 10 座天台的 3 支天線發射站作查詢，獲回覆指可以作出相關配合，而租借天台費用需將原來 HK\$17,000 下調至 HK\$13,000。就此，本處邀請 10E44 業戶出席是次會議作進一步洽商，惟該業戶表示未能撥冗出席。

經各委員討論後，一致同意維持原有議決，即先繼續履行相關合約直至完結後再作討論。

## 議程 2.5 – 跟進「選舉事務處」借用場地事宜

服務處李健勤先生匯報，「立法會選舉」將定於 2021 年 12 月 19 日舉行。另接獲「選舉事務處」通知，由於是次選舉將增設電子選民登記方式，故會有相關電腦器材於佈置當日送抵場地，期間會有 2 名由「選舉事務處」安排的保安人員進行通宵看守。

## 議程 2.6 – 滙報大維修集資欠款事宜

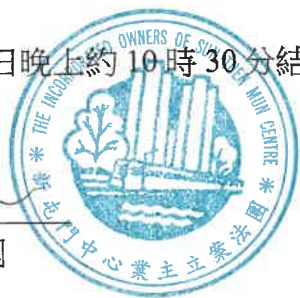
服務處李健勤先生匯報，第 8 座某低層單位仍未支付大維修集資款項一事，於 2021 年 8 月 6 日法庭已頒令批准對該單位進行「查封銀行資產」，惟經本苑代表律師「馮霄、馮國基律師行」翻查該單位有關銀行戶口後發現並沒有足夠資金以支付欠款，故此只能再次循「拍賣令」程序追討欠款，並已於 2021 年 9 月 16 日獲取法庭頒令批准。現階段有待代表律師安排執達吏進行收樓程序，再交由「拍賣行」進行拍賣，屋苑將從樓宇拍賣所得的金額中收取大維修集資欠款連同相關利息及律師費，餘下金額將由律師暫時托管直至相關業主認領。另外，本處於日前接獲一名人士報稱持有該單位門匙並要求進入單位，由於本處無法聯絡業主核對，該人士並非業主本人亦稱無法聯絡業主，加上有關個案已進入司法程序，故已拒絕有關人士到訪。

副主席朱鉅唐先生表示不時發現各座密碼門長開及大堂擺放有速遞事宜，要求服務處作出跟進。服務處表示會密切跟進有關情況，並提醒保安員做好訪客登記程序。

## 議程 2.7 – 跟進 Live e-asy App 推廣

服務處李健勤先生匯報，目前「啟勝」正推廣 Live e-asy App 手機應用程式，業戶可透過程式查看屋苑最新通告及資訊等，推廣期內成功登記將可獲現金券作為獎賞，有關現金券由「啟勝」全數支付。

會議於 2021 年 10 月 18 日晚上約 10 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