

新屯門中心業主立案法團  
第十一屆管理委員會第十五次常務會議  
會議紀錄

日期：2021年12月16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  
葉沛強先生  
張瀚文先生  
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：8C3、3A27、5B2

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：「黃艷建築師有限公司」(下稱「黃艷」)
- 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3項議程涉及15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 2022 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包供業戶使用

- 張記環保有限公司
- 新浪潮服務有限公司
- 高溢實業有限公司

議程 1.2- 議決 2022 年度屋苑保險服務合約

- 招商海達保險顧問有限公司
- 新鴻基地產保險有限公司

其他事項 - 議決第 3,4,6 及 8 座更換食水上水泵及相關配件工程

- 誠信工程
- JETSHINE COMPANY LIMITED
- 新聯盛工程有限公司
- 榮記(香港)工程有限公司
- 建豐工程服務有限公司
- 柏恆(曾氏)工程有限公司
- 創新成有限公司
- 富利安防水維修有限公司
- 嘉林(國際)工程有限公司
- 銀進工程及測試有限公司

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。由於是次會議有 8C3、3A27 及 5B2 業戶出席反映有關屋苑事宜，為免耽誤業戶時間，故先討論其他事項 - 業戶意見反映事宜。

### 議程 1.1 - 議決 2022 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包供業戶使用

服務處李健勤先生匯報，服務處就上述合約於 2021 年 11 月 30 日進行公開招標程序，並於 12 月 10 日截止投標，共有 3 間供應商回標；服務處亦於 2021 年 12 月 13 日向各供應商發出議價要求，於 12 月 16 日中午 12 時正截止，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	\$113,400	\$112,700	最低價	\$200,550	\$200,200	最低價
2.	張記環保有限公司	\$113,400	\$113,000	+0.26%	\$204,120	\$204,000	+1.9%
3.	高溢實業有限公司	\$117,600	\$117,600	+4.16%	\$210,000	\$210,000	+4.9%

#### 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	\$100,100	\$99,750	最低價	\$176,750	\$176,400	最低價
2.	張記環保有限公司	\$113,400	\$113,000	+13.28%	\$204,120	\$204,000	+15.6%
3.	高溢實業有限公司	\$133,000	\$133,000	+17.9%	\$239,400	\$239,400	+36%

服務處李健勤先生表示，議價後「新浪潮」在 4 個選項均是最低報價承辦商，而 3 間報價承辦商與本苑均有合作經驗。屋苑在過去幾年均選擇訂購平裝袋 100 個，在 2018 年及 2019 年由「高溢實業」同以 HK\$117,600 投得，2020 年則由「明里實業」以 HK\$96,000 投得，2021 年由「新浪潮」以 HK\$101,500 投得，與本年度最新報價相差 +HK\$11,200 (+11%)。而第 2 低標「張記」為本苑清潔承辦商，惟過往未有訂購垃圾膠袋的合作經驗。

服務處李健勤先生表示，3 間承辦商的報價相距不遠，過去亦有合作經驗，建議可以產品品質作優先考慮，各供應商已於投標時一併提交產品樣板供參考之用，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)。

司庫俞偉華女士表示過去一年由「新浪潮」提供的貨品質量一般，有街坊反映垃圾袋底部容易有破洞並會有漏水情況。就此，在檢視各供應商提交有關之樣板後，認為「張記」提供的垃圾袋質料較厚身，故建議選用「張記」。

副主席朱鉅唐先生要求服務處保留「張記」所提供的垃圾袋樣板，以便日後與實際貨品作為比較，並提醒服務處在派發垃圾袋前務必通知司庫俞女士進行檢收；若「張記」未能提供與樣板相符的質量，屋苑有理由退回所有垃圾袋。服務處表示會跟進。

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、委員趙可鏗先生、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生及江月萍女士	9 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「2022 年度訂購家居白色垃圾膠袋」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決 2022 年度訂購家居白色垃圾膠袋款式。

議決 2022 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、委員趙可鏗先生、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生及江月萍女士	9 票	通過 2022 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 2022 年度訂購家居白色垃圾膠袋款式為平裝袋。

各委員議決 2022 年度訂購家居白色垃圾膠袋每包數量。

議決 2022 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、委員趙可鏗先生、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生及江月萍女士	9 票	通過 2022 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 2022 年度訂購家居白色垃圾膠袋款式為每包 100 個。

各委員議決 2022 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包服務合約承辦商。

議決 2022 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	主席溫偉強先生、趙可鏗先生	2 票	通過「張記環保有限公司」承辦 2022 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包服務合約。
張記環保有限公司	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、張德偉先生、江月萍女士及葉沛強先生	7 票	
高溢實業有限公司	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經議決後，鑒於同意揀選「張記環保有限公司」的票數超過半數，故通過由「張記環保有限公司」承辦新屯門中心 2022 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包服務合約，總金額為 HK\$113,000。

## 議程 1.2 - 議決 2022 年度屋苑保險服務合約

服務處李健勤先生表示，2021 年度之保險服務合約將於 2021 年 12 月 31 日屆滿，服務處已就 2022 年度屋苑保險服務合約於 2021 年 11 月 30 日公開招標，並於 2021 年 12 月 10 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「新鴻基地產保險有限公司\*」。(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)			新鴻基地產保險有限公司* (年費)			(以招商海達為基準)	
	(a)	(b)	(a+b)=(c)	(d)	(e)	(d+e)=(f)	兩間承辦商 回標價相差	回標價相差百分比
	住宅	公共地方	總額 (圓幣後)	住宅	公共地方	總額	(c-f) 相差	百分比
1 屋苑公眾設施保險	178,425.37	57,141.79	228,567.16	183,016.26	61,005.42	244,021.68	-15,454.52	-6.76%
2 第三者責任保險 (1 至 10 座公共地方) (註 7)	53,803.75	不適用	53,803.75	80,080.00	不適用	80,080.00	-26,276.25	-48.84%
3 第三者責任保險 (屋苑公共地方) (註 7)	40,352.81	13,450.94	53,803.75	22,522.50	7,507.50	30,030.00	23,773.75	+44.19%
4 第三者責任保險 (法團委員) (註 7)	3,753.75	1,251.25	5,005.00	6,381.38	2,127.13	8,508.50	-3,503.50	-70.00%
5 屋苑地下供水設施保險	Free			900.90	300.30	1,201.20	-1,201.20	不適用
6 現金運輸保險	1,936.94	645.65	2,582.58	3,603.60	1,201.20	4,804.80	-300.30	-6.66%
7 現金儲存保險	1,441.44	480.48	1,921.92	194,789.73	33,713.61	228,503.34	-104,317.22	-84.00%
8 僱員保險	115,989.84	8,196.28	124,186.12	3,378.38	1,126.13	4,504.50	-3,153.15	-233.33%
9 法團委員團體人身意外保險	1,013.51	337.84	1,351.35	494,672.74	106,981.28	601,654.02	-130,432.39	-27.67%
	總額:	389,717.41	81,504.22	471,221.63				

(\*新鴻基地產集團附屬公司)

服務處李健勤先生表示，服務處於 12 月 13 日已向回標之承辦商「招商海達保險顧問有限公司」及「新鴻基地產保險有限公司」進行議價，並於 12 月 16 日中午 12 時正截止，經議價後「招商海達」就僱員保險報價調低 \$5,806.06 (約-4.4%)，「新鴻基」報價維持不變。本屋苑於 2009 至 2013 年度及 2015 至 2021 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。2021 年度屋苑保險服務合約由「招商海達」以港幣 \$443,477.58 承辦，2022 年報價比去年上升 6.25%。其主要上調費用項目為屋苑公眾設施保險 (因樓宇重建費用上升使投保額提高，保費有所調整) 及 僱員保險 (一名服務處職員於本年申報工傷，保費有所調整)。就保險墊底費選項對比詳情如下。

### 招商海達

項目	墊底費	保費
屋苑公眾設施保險	火災損害 \$3,000 其他損失 \$10,000 or 10%	228,567.16
第三者責任保險 (1 至 10 座公共地方)	水災損害 \$10,000 or 10% 其他損失 \$5,000	53,803.75
第三者責任保險 (屋苑公共地方)	水災損害 \$10,000 or 10% 其他損失 \$5,000	53,803.75

### 新鴻基地產保險

項目	墊底費 (選項 1)	保費	墊底費 (選項 2)	保費
屋苑公眾設施保險	水災損害 \$5,000 or 15% 升降機 \$5,000 or 15% 其他損失 \$5,000 or 15%	264,356.69	水災損害 \$10,000 or 15% 升降機 \$10,000 or 15% 其他損失 \$5,000 or 15%	244,021.68
第三者責任保險 (1 至 10 座公共地方)	水災損害 \$5,000 or 10% 其他損失 \$5,000	85,085.00	水災損害 \$10,000 or 10% 其他損失 \$5,000	80,080.00
第三者責任保險 (屋苑公共地方)	水災損害 \$5,000 or 10% 其他損失 \$5,000	34,034.00	水災損害 \$10,000 or 10% 其他損失 \$5,000	30,030.00

服務處李健勤先生表示，「招商海達」只提供一款墊底費選項，而「新鴻基保險」提供了兩款墊底費選項，墊底費門檻較低者相應的保費會較貴。兩間承辦商若以相約的墊底費組合對比，回標價相差\$130,423.39 (-27.67%)，「招商海達」為最低報價承辦商。「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 2021 年由「安盛保險有限公司」承保)。截至 2021 年 8 月，本苑於 2021 年度共向「招商海達」申報 33 宗申索備案案件，當中沒有案件正式進入理賠程序。

主席溫偉強先生表示投標承辦商的數目太少，沒有太多選擇，查詢服務處現時招標方式。服務處李健勤先生表示，過往屋苑是以刊登報紙廣告方式進行公開招標，惟效果未如理想，故是次招標嘗試轉用招標網站「樓宇通」以網上廣告進行公開招標。另外，服務處亦有邀請 3 間公司分別是豐隆保險、中國太平保險(香港)有限公司及亞洲保險有限公司進行投標，惟均表示不予回標。

副主席朱鉅唐先生就「招商海達」早前處理一宗申索個案的表現表示不滿，然而兩間回標承辦商報價相距甚遠，在衡量屋苑整體財政狀況下，無奈以最低標者作優先考慮。服務處吳耀成先生就上述申索個案表示會密切跟進。

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、委員趙可鏗先生、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生及江月萍女士	9 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「2022 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 2022 年度新屯門中心屋苑保險服務合約(由 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日)。

議決 2022 年度新屯門中心屋苑保險服務合約 (由 2022 年 1 月 1 日至 2022 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、委員趙可鏗先生、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生及江月萍女士	9 票	通過由「招商海達保險顧問有限公司」承辦 2022 年度新屯門中心屋苑保險服務合約。
新鴻基地產保險有限公司	/	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 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，合約總金額為 HK\$ 471,221.63。

### 議程 1.3 - 討論 2022 年度屋苑財政預算案

服務處李健勤先生就2021年度之財政狀況作滙報，截至2021年10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(2021年度,截至10月)</u>	<u>HKS</u>	<u>HKS</u>
管理費收入		27,252,000.00
其他收入		1,325,019.54
總收入		<b>28,577,019.54</b>
	<u>佔總支出 (%)</u>	
<b>職員薪金</b>	29.6%	7,996,438.04
<b>維修保養 (共佔 27.6%)</b>		
水泵保養及渠務	9.7%	2,619,904.70
大廈結構及設備	8.2%	2,229,727.00
升降機保養	4.9%	1,329,120.00
公共設施 (煤氣保養 )	2.4%	642,750.00
電力設備	0.3%	81,373.00
保安系統/大廈公共天線/閉路電視	0.7%	199,379.33
冷氣設備	0.2%	57,421.50
消防設備	0.9%	253,500.00
五金及工具	0.2%	52,960.50
<b>電費</b>	10.6%	2,864,221.82
<b>清潔</b>	13.0%	3,516,341.61
<b>園藝</b>	1.6%	423,838.50
<b>保險</b>	1.4%	366,169.51
<b>泳池</b>	0.2%	58,380.00
<b>管理公司酬金</b>	2.9%	795,500.00
<b>其他雜項支出</b>	1.6%	444,156.10
<b>共同分擔費用</b>	11.5%	3,098,103.94
<b>總支出</b>		<b>27,029,285.55</b>
<b>儲備基金撥備前盈餘</b>		1,547,733.99
轉至儲備基金		(350,000.00)
<b>2021年10月年度盈餘</b>		1,197,733.99
2021年累積盈餘		5,017,580.33
<b>2021年10月累積盈餘</b>		<b>6,215,314.32</b>
(未經會計師核實，只供參考)		

(下頁續)

	<b>HK\$</b>
<b>2021年10月累積盈餘</b>	6,215,314.32
<b>2021年11至12月估算</b>	
- 預算2021年11月日常盈餘	100,000.00
- 預算2021年12月日常盈餘 (包括年終雙薪)	0.00
- 預算2021年11至12月轉至儲備基金 (35,000/月 x 2)	-70,000
<b>預算2021年12月累積盈餘</b>	<b>6,245,314.32</b>
<b>儲備基金(截至2021年10月)</b>	
2021年10月累積盈餘	1,522,848.44
加：2021年11至12月轉至儲備基金 (35,000/月 x 2)	70,000.00
<b>預算2021年12月累積盈餘</b>	<b>1,592,848.44</b>
(未經會計師核實，只供參考)	

服務處李健勤先生滙報，按照屋苑財務報告截至2021年10月份顯示，2021年年度盈餘為 \$1,197,733.99，累積盈餘為 \$6,215,314.32。服務處推算本年度至年結仍會維持收支平衡，預算至2021年12月累積盈餘為 \$6,245,314.32。此外，2021年度屋苑並未有動用儲備基金，至年結累積盈餘為HK\$1,592,848.44。

服務處已草擬2022年度之財政預算草案，概要分析如下：

<b>2022 年財政預算概要 (只供參考)</b>			
	<b>管理費 維持不變*</b>	<b>管理費 增加 3%**</b>	<b>管理費 增加 5%**</b>
管理費收入 (*)	32,702,400	33,447,780	33,937,020
其他收入	1,372,880	1,372,880	1,372,880
<b>總收入</b>	<b>(a) 34,075,280</b>	<b>34,820,660</b>	<b>35,309,900</b>
職員薪金、津貼及強積金	10,709,823	10,709,823	10,709,823
年終雙薪	312,050	312,050	312,050
職員福利	43,200	43,200	43,200
制服	67,800	67,800	67,800
電費	3,532,536	3,532,536	3,532,536
清潔	4,235,354	4,235,354	4,235,354
升降機	1,724,196	1,724,196	1,724,196
水泵及渠務	3,170,680	3,170,680	3,170,680
電力設施	186,600	186,600	186,600
冷氣系統	175,000	175,000	175,000
消防系統	144,000	144,000	144,000

(下頁續)

保安系統/大廈公共天線/閉路電視	244,010	244,010	244,010
大廈結構及設備	2,926,500	2,926,500	2,926,500
公共設施	300,000	300,000	300,000
水費	50,000	50,000	50,000
電話費	5,160	5,160	5,160
游泳池	216,300	216,300	216,300
康樂設施	134,000	134,000	134,000
園藝	599,400	599,400	599,400
五金及工具	144,000	144,000	144,000
節日費用	30,000	30,000	30,000
管理處支出	206,000	206,000	206,000
保險	395,098	395,098	395,098
專業/銀行費用	196,560	196,560	196,560
核數費	28,203	28,203	28,203
廣告費	12,000	12,000	12,000
寫字樓儀器及維修	29,600	29,600	29,600
文具及影印	18,000	18,000	18,000
共同分擔費用	3,772,570	3,772,570	3,772,570
<b>總支出 (未計算管理公司酬金)</b>	<b>33,608,640</b>	<b>33,608,640</b>	<b>33,608,640</b>
管理公司酬金 (支出之 3%)	1,008,259	1,008,259	1,008,259
轉至儲備基金	420,000	420,000	420,000
<b>總支出</b>	<b>(b) 35,036,899</b>	<b>35,036,899</b>	<b>35,036,899</b>
<b>2022 年年度盈餘/(赤字):</b>	<b>(a-b) (961,619)</b>	<b>(216,239)</b>	<b>273,001</b>
接上年度累積盈餘/(赤字):	6,215,314	6,215,314	6,215,314
<b>預算 2022 年累積盈餘/(赤字):</b>	<b>5,253,695</b>	<b>5,999,075</b>	<b>6,488,315</b>
<b>2021 年儲備基金</b>			
接上年度儲備基金盈餘:	1,592,848		
2022 年度儲備基金	420,000		
<b>預算 2022 年儲備基金盈餘:</b>	<b>2,012,848</b>		
<b>2023 年推算:</b>			
2023 年總收入不變	34,075,280	34,820,660	35,309,900
2023 年支出隨通漲上升約 3%	36,088,006	36,088,006	36,088,006
2023 年度盈餘/(赤字):	<b>(2,012,726)</b>	<b>(1,267,346)</b>	<b>(778,106)</b>
接上期累積盈餘/(赤字):	5,253,695	5,999,075	6,488,315
<b>預算 2021 年累積盈餘/(赤字):</b>	<b>3,240,969</b>	<b>4,731,729</b>	<b>5,710,209</b>
* 預算於 2022 年 1 月 1 日管理費維持不變			
** 以 2022 年 4 月 1 日調整管理費計算 (未經會計師核實, 只供參考)			



服務處李健勤先生匯報，預算來年若管理費在維持不變的情況下將會錄得約\$90 萬元赤字，若於2022年4月1日調上3%管理費，將可縮減至約 \$20 萬元赤字。而調上5%管理費，將能錄得約 \$20 萬元盈餘。

服務處李健勤先生續匯報，上述2022年度財政預算案中，各類服務合約均以回標實價計算，而即將約滿而尚未進行招標之合約則一律推算有2%升幅（一切以招標後實價為準），而各類維修及保養支出佔屋苑較大支出，當中主要包括各類不同的經常性維修，並未有任何大型改善建設。

工程項目內容詳見如下：

<b>2022 年財政預算草案 (工程項目節錄)</b>	
<b>E8. 維修及保養-水泵及渠務</b>	
- 現時的水泵及供水系統保養合約服務期由 01/04/2021 至 31/03/2023，月費為\$21,890	262,680.00
- 更換/維修損壞供水系統設施預算每月約為 \$100,000。(按 2021 年實際支出估算)	1,200,000.00
- 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 \$100,000。 (按 2021 年實際支出估算)	1,200,000.00
- 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 2/22 及 12/22 進行。	18,000.00
- 更換 4 台(3,4,6 及 8 座)食水上水泵 (物料連安裝) (最低招標價\$467,000，有關項目已向「中電綠適樓宇」申請資助，最高可獲\$250,000 資助，實際金額仍有待審批)	400,000.00
- 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
	<b>3,170,680.00</b>
<b>E13. 維修及保養-大廈結構及設備</b>	
- 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\$100,000。 (按 2021 年實際支出估算)	1,200,000.00
- 預算維修公用地方外牆/天面支出，每月約\$100,000。(按 2021 年實際支出估算)	1,200,000.00
- 預計維修 / 更換各大廈夾籠及設施房門等費用，每月約為\$10,000。	120,000.00
- 預算避雷針之保養檢查費用約為\$2,500。	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。(視乎實際狀況)	200,000.00
	<b>2,414,090.00</b>
<b>共用地方部份</b>	
<b>E12. 維修及保養-大廈結構及設備</b>	
- 聘請合資格工程師檢查行人天橋及執修紙皮石工作。 (參考 2015 年檢查連修繕工程所需約\$400,000，仍有待進行公開招標議決)	400,000.00
- 執修公用部份之紙皮石，預算每月為\$7,500。	90,000.00
- 執修公用部份之設施房門費用，預算每月為\$2,500。	30,000.00
- 工程部自行購置日常維修物料，用料支出每月約\$4,000。	48,000.00
	<b>568,000.00</b>

服務處李健勤先生續匯報，按照截至 2021 年 10 月的維修記錄，在水泵及渠務維修方面，單位外牆喉管維修有 40 單、總食水喉維修有 11 單、總咸水喉維修有 21 單、總排水喉維修有 30 單、氣喉維修有 23 單及供水系統設施 (如: 水泵、閘掣、減壓掣、止回閥、波曲等)共 43 單，涉及合共約\$260 萬支出；在大廈結構及設備方面，單位外牆維修 (包括:冷氣機台、窗台、外牆) 有 112 單、天花石屎剝落、打針灌漿有 13 單、伸縮縫、平台地面、平台花槽等滲漏有 16 單及牆身磚、地磚維修有 17 單，涉及合共約\$290 萬支出。由此推算，2022 年度相關的維修數目將會隨設施老化而有增無減，因此上述各項經常性支出預算亦比往年有所調升。此外，服務處發現行人天橋出現有多處紙皮石剝落，故建議聘請合資格工程師為行人天橋進行檢查並執修紙皮石。參考 2015 年同類型檢查連修繕工程所需約\$40 萬，實際金額仍有待進行公開招標議決。

就其他經常性開支方面，「中電」公佈來年電費將上調約 5.8%，相信對屋苑整體財政會有一定影響。職員薪金方面，服務處全體職員將會繼續凍薪；由於保安員流失率偏高，來年會增設夜班津貼及調高勤工獎金以吸引求職者。勤工獎機制會維持不變，即請假一天扣減一半津貼，請假二天則扣減所有津貼，日常津貼金額會由\$1,200/月調升至 \$1,500/月，另外增設\$500 夜班津貼 (夜班值勤不足一星期扣減所有夜班津貼)。總括而言，職員薪金及津貼總支出預算將調升 4%。

副主席朱鉅唐先生查詢現時屋苑仍未繳款的工程費用的跟進狀況。服務處李健勤先生表示，經屋苑會計師檢視後，發現部分工程項目費用已超過 6 年追索期，根據香港法例第 347 章《時效條例》承辦商將不能向屋苑追索有關費用，就此會計師已將上述已超過 6 年追索限期的工程項目從屋苑相應賬戶銷帳 (主要分佈於水泵及渠務及大廈結構及設備賬戶，約 HK\$800,000)，並於 2021 年 7、9 月份屋苑財政報告中反映。

副主席朱鉅唐先生就屋苑更換冷氣機工程表示有關費用略比坊間為高，建議服務處可嘗試直接向冷氣機供應商採購，相信可以節省屋苑支出。服務處表示會跟進。

副主席朱鉅唐先生查詢 2021 年 10 月份的服務處職員制服費用。服務處李健勤先生表示，服務處每兩年均需要為保安員更新制服，而有關制服詳細價目可於會議後提供各委員作參考。

副主席朱鉅唐先生表示屋苑各類經常性開支均不斷上升，相信來年將會錄得赤字，建議於 2022 年 4 月 1 日調整 3%管理費。管委會明白調整管理費必然會使居民加重負擔，但為了維持屋苑收支平衡，調整管理費亦是情非得已，希望各位街坊體諒。另外，要求服務處於諮詢通告中列明實際的調整金額，使業戶更加清晰。服務處表示會跟進。

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	\$697	\$718
555 呎			
620 呎			
750 呎	17	\$911	\$939
892 呎	20	\$1,072	\$1,104

各委員議決 2022 年度財政預算案。

議決 2022 年度財政預算草案，管理費於 2022 年 4 月 1 日 實施調整：		票數	議決結果
維持不變	/	0 票	<b>2022 年度財政預算草案，管理費於 2022 年 4 月 1 日實施調整增加 3%。</b>
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、 委員趙可鏗先生、葉沛強先生、張瀚文先生、 張德偉先生及江月萍女士	9 票	
棄權		0 票	

經各委員議決後通過 2022 年度財政預算案，管理費於 2022 年 4 月 1 日實施調整增加 3%。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 2 – 其他事項

### 議程 2.1 - 第一座天台發射站續約事宜

服務處李健勤先生匯報，屋苑與電訊商「SmarTone Mobile Communications Limited」(下稱「SmarTone」) 的第 1 座天台發射站租賃合約，將於 2021 年 12 月 31 日屆滿，現有合約金額為港幣\$15,000/每月，惟「SmarTone」表示因經營困難，預計來年會面對經濟下滑，曾要求下調至港幣\$14,000/每月。經本處洽商後，「SmarTone」願意維持原有租金不變，即合約費用為港幣\$15,000/每月，屋苑 2 年總收益為港幣\$360,000，其他內容不變。

服務處李健勤先生表示就議題曾接獲 2 座 41 樓一名業戶反映意見，該業戶指其單位飯廳望向第一座天台其中一支天線，認為會對健康造成影響，故要求屋苑與「SmarTone」終止合約。為釋除業戶疑慮，本處曾於 2020 年 7 月協助有關業戶聯絡通訊事務管理局作幅射檢測，結果顯示客廳三個測量點讀數為 0.7V/m，未有超過國際標準(41.3 至 61 V/m)。

主席溫偉強先生表示，其居所亦位於大廈頂層，天台亦有同類發射站，但未有感到異常。

委員趙可鏗先生表示，於日常生活中各方面均存在幅射，而幅射會向周圍擴散，只要符合安全水平便可。

副主席朱鉅唐先生查詢現時各座天台安裝天線狀況。服務處李健勤先生表示，現時屋苑天台設置分別有第 1 座(SmarTone)、第 4 座(大廈衛星天線)、第 7 座(中國移動)、第 9 座(HKT)及第 10 座(SmarTone、KMB)。

秘書陳林坤先生查詢「SmarTone」可否配合調整天線角度。服務處巫就軍先生表示，可向「SmarTone」洽商有關天線調整角度事宜會繼續密切跟進。

各委員議決第一座天台發射站續約事宜(由 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日(2 年約)。

議決第一座天台發射站續約事宜 (由 2022 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日(2 年約)：		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、委員趙可鏗先生、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生及江月萍女士	9 票	通過「SmarTone Mobile Communications Limited」以每月 HK\$15,000-續租第 1 座天台發射站
反對	/	0 票	

經各委員議決後，通過「SmarTone Mobile Communications Limited」以每月 HK\$15,000- 續租第 1 座天台發射站，合約期為 2 年。

### 議程 2.2 - 議決第 3,4,6 及 8 座更換食水上水泵及相關配件工程 (中電綠適樓宇)資助申請)

服務處李健勤先生匯報，屋苑早前就「中電」所舉辦的「綠適樓宇計劃」提交申請，為屋苑購置 4 台食水泵作為改善工程項目；服務處日前已接獲「中電」審批通知，最高可獲批金額港幣\$10 萬資助。服務處於 2021 年 9 月 3 日已就購置 4 台食水泵進行招標(經市建局電子招標平台刊登)，並於 2021 年 9 月 16 日截標，共有 10 間供應商回標；服務處於 2021 年 10 月 22 日向已回標的供應商發出議價要求，於 11 月 5 日中午 12 時正截止，報價分析詳情如下：

	承辦商牌照	坊間工作經驗	工程總額 議價後	與最低標相差 百分比
1	誠信工程	電業承辦商及一級水喉匠	\$ 467,000.00	最低標
2	JETSHINE COMPANY LIMITED	電業承辦商及一級水喉匠	\$ 468,400.00	0.30%
3	新聯盛工程有限公司	電業承辦商及一級水喉匠	\$ 592,000.00	26.77%
4	榮記(香港)工程有限公司	/	\$ 498,932.00	6.84%
5	建豐工程服務有限公司*	電業承辦商及一級水喉匠	\$ 567,600.00	21.54%
6	柏恆(曾氏)工程有限公司	/	\$ 568,000.00	21.63%
7	創新成有限公司	/	\$ 600,000.00	28.48%
8	富利安防水維修有限公司	/	\$ 678,960.00	45.39%
9	嘉林(國際)工程有限公司	電業承辦商及一級水喉匠	\$ 712,000.00	52.46%
10	銀進工程及測試有限公司	/	\$ 1,080,000.00	131.26%

註：

\*「建豐」為現時本苑水泵保養商。

服務處巫就軍先生表示，經議價後最低標為「誠信」HK\$467,000.00，第二低標為「JETSHINE」價錢 HK\$468,400，兩者相差 HKD \$1,400 (約 0.30%)。參考最低標「誠信」的坊間工作經驗，「誠信」具有太古城、中環中心、新都大廈、星河明居、翠怡花園、皇朝閣、英明苑及綠悠軒更換大型食水及咸水泵經驗，惟無本苑合作經驗。然而「誠信」為最低回標承辦商，故建議可優先考慮「誠信」。

副主席朱鉅唐先生就「誠信」並無本苑合作經驗，表示擔心其工作表現。服務處巫就軍先生表示，據「誠信」負責人表示，其過往曾工作於承辦商「漢永」，而「漢永」則是本苑舊有的水泵保養商，故相信「誠信」亦了解本苑的食水系統運作。

服務處巫就軍先生就「中電」審批準則表示，現時所遞交的申請中所揀選的「高福牌」食水泵(22kW-IE3 多級式 304 食水泵) 符合「中電」的節能要求，有關資助金額僅計算購置水泵的費用 (不包括安裝及接駁喉管的費用)，且按工程完工期快慢以區分資助的百分比，即完工期 <9 個月為 30%、>9 個月至<18 個月為 25% 及 >18 個月至<24 個月為 20%。

各委員議決第 3,4,6 及 8 座更換食水上水泵及相關配件工程

議決第 3,4,6 及 8 座更換食水上水泵及相關配件工程：		票數	議決結果
誠信工程	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、委員趙可鏗先生、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生及江月萍女士	9 票	通過由「誠信工程」承辦更換第 3,4,6 及 8 座食水上水泵及相關配件工程。
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「誠信工程」承辦更換第 3,4,6 及 8 座食水上水泵及相關配件工程，合約總金額為 HK\$467,000.00。

### 議程 2.3 – 討論月租車輛受損索賠事宜

服務處陳文祈先生匯報，服務處於 2019 至 2020 年間曾四度接獲月租車車主梁先生來電反映，指其車輛曾於停泊 L3 層停車場期間被天花滴水導致受損，並向屋苑追討維修及清潔費共 \$12,456，服務處得悉後已即時轉交本苑保險公司「招商海達」展開跟進。及後，服務處接獲「招商海達」回覆，表示上述各個個案的索償金額未有超過 "Policy Excess"「俗稱：墊底費」將不會作進一步跟進，逐建議本苑可自行賠償以避免日後所有因而衍生的行政及法律費用。

副主席朱鉅唐先生查詢「招商海達」就上述個案未有超過墊底費的理據。服務處李健勤先生表示，「招商海達」經審視後將理賠金額調整至約\$9,500，文件中未有詳細列出調整方法，但一般情況下保險公司會計算折舊，服務處可向「招商海達」作進一步查詢。

副主席朱鉅唐先生表示，為免爭議，服務處在跟進個案期間所拍攝照片必須要清晰交代損壞的實際情況及涉事位置，以便法團更容易了解事件。另外，「招商海達」並無列明其調整理賠金額的原因，造法並不理想。然而，屋苑保險公司「招商海達」所回覆結果僅供法團作為參考之用，若事故確實是來自屋苑設施滲漏所致，屋苑理應負責合理賠償。

副主席朱鉅唐先生詢問車主梁先生該車輛的型號、過戶次數及已損壞玻璃之款式。梁先生表示，涉事車輛為 13 年款 LEGRAND，其為二手購入車輛，至於已損壞的玻璃目前並不清楚是否原廠。

副主席朱鉅唐先生表示，為免雙方產生爭議，建議由屋苑協助梁先生於坊間車行以更換副廠玻璃及賠償\$180 清潔費作為和解。梁先生表示同意有關安排，惟絕不接受更換二手玻璃。

經各委員商討後，議決同意向肇事車主梁先生賠償\$180 清潔費及更換副廠玻璃作為和解。服務處表示會跟進，並會定時向法團匯報個案的後續跟進。

## **議程 2.4 –大維修集資欠款跟進事宜**

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，法庭於 2021 年 11 月 2 日已就「拍賣令」發出正式收樓文件，若有關業戶於 12 月 9 日限期前仍未清還所有欠款 (包括: 本金、利息、律師費)，代表律師將安排執達吏進行收樓程序，有關業戶孫先生就議題出席是次會議表達意見。

第 8 座業戶孫先生表示自己熱心公益，是多個業主立案法團的主席，包括有「摩利臣商業大廈業主立案法團」、「上環寶慶大廈業主立案法團」及「御龍居業主立案法團」，辦公室位於「銅鑼灣摩利臣商業大廈」，現居「大埔比華利山」，其持有「新屯門中心」物業已有近 30 年，在前法團主席龍先生任職時期曾擔任委員。孫先生表示自己過去 10 年因為要照顧父母健康而無暇處理「新屯門中心」事務，對大維修事項毫不知情，直至近年雙親過世後才有空處理。孫先生表示於離開「新屯門中心」時曾向服務處提供其他住址，又已繳交所有管理費，認為屋苑要向他收取大維修集資欠款的利息及律師費並不合理。

服務處李健勤先生回應，屋苑大維修集資款項早於 2012 年經業主大會通過，業主需按所持有物業的業權份數按時繳交相關費用。至 2013 年年底，屋苑有數十戶仍未繳交費用，當屆管委會經討論後議決將所有個案入稟「小額錢債審裁處」追討，而當中大部份欠款業戶均已在收到通知後全數繳交，只剩餘數個單位仍未繳交需要進行聆訊，本個案為當中其中一個。至 2014 年初，上述各個個案已經由「小額錢債審裁處」審訊並判決，全部個案法團均獲判勝訴。就此個案，敗訴一方業主需要向屋苑支付本金、訟費及利息合共 \$42,022.54，上述利息以大廈公契所示計算，即每 14 天或其部份按每一百元(\$100)或其部分收取 1.5 元的利息。而判決後利息，以法庭判定利率計算，由裁斷日起計至款項付清為止，按法例要求可收取 6 年利息 (即至 2020 年)。由於本個案欠款一直未有清還，法團先後透過律師在 2017 年申請「押記令」、2019 年申請「拍賣令」及 2020 年申請「查封銀行戶口」，而全部個案均已審訊完畢並獲得法庭判決。直至 2021 年 11 月，服務處始接獲孫先生回應並繳交大維修集資費本金 \$27,228.66，現尚欠法庭判決利息連律師費合共 \$61,951.91。

秘書陳林坤先生查詢於 2012 年大維修時期服務處以那些方式通知業戶。服務處李健勤先生表示，2012 年大維修經業主大會通過，服務處以通告及帳單投入信箱方式通知各業戶，而個別欠款單位會以電話及律師信形式催繳。按服務處記錄所得，孫先生並未有提供任何其他聯絡地址，只有提供一個以 9811 開首的手提電話號碼作聯絡。在 2017 年，本處前任物業主任陳億輝先生曾成功接通上述電話，惟接聽人士聲稱並非該單位業主本人，亦無法聯絡業主孫先生，上述事項服務處亦以誓章方式向法庭呈交。就個案審訊期間，法官亦有要求屋苑一方盡力聯絡孫先生，例如以電話、律師信及親身到訪方式聯絡，直至法官認為屋苑一方已盡聯絡責任才作出判決。此外，法官亦認為欠款金額與樓宇價值相距甚遠，因此曾要求屋苑以「查封銀行戶口」方式代替「拍賣令」處理欠款，可惜孫先生的銀行戶口並沒有足夠資金償還款項，因此只能以「拍賣令」方式處理。

孫先生表示自己購置物業時沒有看過大廈公契，認為一切法律程序只是裝飾及狡辯，法團及服務處應服務業主而非懲罰業主。

副主席朱鉅唐先生表示，法團責任為執行大廈公契，任何業戶均有責任準時繳交管理費及維修集資費用，以維持屋苑日常運作。若有任何業戶遲交或欠交款項，法團必須按大廈公契及透過法律程序處理，以保障整體業主利益。而就此個案，案件已按司法程序完成審訊，而一切費用均按法庭判決收取，法團沒有任何議價空間，所有收取的利息及律師費將全數撥入屋苑營運收入，以補償因上述個案而令屋苑產生的損失，如孫先生不同意判決理應向法庭提出上訴。

副主席朱鉅唐先生向孫先生查詢，上述以 9811 為開首的手提電話號碼是否以孫先生本人名義登記。孫先生表示有關電話並非他本人名義登記，但間中有使用，過去幾年曾因身在美國而將電話交由其弟弟接聽，他是在 2019 年接獲服務處通知有大維修欠款，並有人稱只需繳交本金 \$27,226.66 即可，認為屋苑是太快進入司法程序。

副主席朱鉅唐先生回應孫先生，若 9811 電話機主為孫先生弟弟，而他並未有與孫先生聯絡，一切並非法團及服務處責任。

服務處李健勤先生回應孫先生，服務處於 2019 年從未成功與孫先生取得聯絡，亦不會表示只需繳交本金。最後一次成功接通上述登記電話是在 2017 年，一切資料已宣誓作實並呈交法庭作證供。

主席溫偉強先生回應孫先生，2012 年大維修距今已有近 10 年，司法程序早在多年前展開，而其他欠款個案業戶亦早已遵照法庭判決支付所有本金、利息及律師費，現只餘孫先生最後一個個案未清還所有欠款，不認同是過早進入司法程序。

副主席朱鉅唐先生作總結，案件現已經由法庭判決，若孫先生不同意判決可考慮向法庭提出上訴，法團會遵照法庭一切判決處理。

## **議程 2.5 – 業戶意見反映事宜**

### **屋苑煤氣保養合約事宜**

有列席業戶查詢屋苑煤氣保養合約事宜。副主席朱鉅唐先生表示，原有的煤氣保養合約，服務範圍涵蓋公用喉管及住宅單位內的部份支喉（煤氣錶前一小段），並提供每年一次的上門檢查服務，「煤氣公司」職員到單位檢查後若發現有漏氣或生銹情況，便會直接相約有關業戶進行維修。管委會考慮到「煤氣公司」過往成功上門檢查率僅約為 30%，維修率屬於偏低，亦考慮到各業戶單位煤氣月費中已包含有室內煤氣設施的基本保養服務，居民在有需要時可要求煤氣公司上門檢查、加上其他屋苑均甚少採用煤氣保養合約、煤氣公司大幅增加合約費用 12.5%，4 年合約總價達 \$300 多萬，對屋苑而言是龐大的支出，故此，管委會經深思熟慮後決定不再續約。日後屋苑就公用煤氣喉管維修會以單價工程實報實銷進行，相信此舉能減省開支，至於單位內煤氣錶前之分支喉管則由單位住戶自行負責。

副主席朱鉅唐先生表示，相信有不少街坊就屋苑煤氣保養不續約存有疑問，現建議張貼通告作詳細解釋。服務處表示會跟進。

## **屋苑升降機保養事宜**

有列席業戶表示，指屋苑升降機不時出現損壞，故擔心其安全。副主席朱鉅唐先生表示，法團一直十分關注屋苑升降機保養事宜，明白現時屋苑升降機保養商「迅達」的工作表現一般，法團亦曾考慮更換新保養商，然而過去升降機保養的招標反應一般，其他承辦商報價亦有一段距離，考慮到保養商「迅達」同為屋苑升降機的生產商，能提供原廠支援及零件供應，故法團無奈選擇「迅達」。此外，法團過去曾接獲街坊反映要求更換新升降機，據悉更換 1 部新升降機需要至少約 \$300 萬至\$400 萬，目前屋苑有 38 部升降機，將涉及龐大支出，相信難以在短期內處理。就此，法團已要求服務處密切跟進屋苑升降機保養事宜，務求做好日常升降機保養，以減低升降機的損耗。

有在場業戶詢問現時屋苑升降機保養費用。服務處巫就軍先生表示，現時屋苑升降機保養合約為期 2 年，合約費用約 HK\$ 150,000/每月 (住宅 \$138,300/月；共用地方 \$36,880/月)。

## **跟進第 10 座天台發射站**

服務處李健勤先生匯報，服務處再次接獲第 10 座 44 樓 E 室業戶反映，指現時位於第 10 座天台的「數碼通」天線發射站太接近其單位，擔心所散發的輻射會影響健康，因此要求即時移除發射站。服務處曾於 2020 年下旬協助有關業戶聯絡「數碼通」作幅射檢測，結果符合國際標準。近日，該業戶反映升降機發出聲響事宜，服務處已安排「迅達」作出跟進，經「迅達」視察後，表示 10 座升降機運作正常，嘈音方面亦符合法例標準，逐建議本苑若對有關事件仍存有疑問或後續改善工作可另行聘請工程師作進一步跟進。

## **跟進 1H9 單位設施損壞**

服務處李健勤先生匯報，服務處於 2021 年 12 月 4 日接獲 1H9 業戶反映，指單位洗手間沒有沖廁水，經檢查後發現該單位坐廁並沒有接駁咸水喉，並發現細廁座廁氣喉損壞。該業戶向屋苑提出 4 項要求，包括要求屋苑協助重新接駁咸水喉、維修座廁氣喉、維修主人房冷氣機台及跟進大廈外牆油漆顏色不均。

副主席朱鉅唐先生查詢上述各項維修責任。服務處李健勤先生表示，就維修主人房冷氣機台，由於外牆為公眾位置，屋苑有維修責任，故服務處曾於早前相約該單位業戶，惟該業戶表示不方便及要求服務處商借其他單位進行維修。至於維修座廁氣喉，服務處認為該段喉管的損毀狀況疑似受高空擲物撞擊所引致，在基於衛生考慮及睦鄰互助精神，屋苑可協助住戶維修，惟該業戶表示未能提供時間予承辦商進入單位維修。

至於單位坐廁並沒有接駁咸水喉一事，該業戶表示事件是受大型維修工程影響所致，惟未有充份證據證明事件與大型維修工程有關，加上大維修保固期已於 2015 年完結，已無法向承辦商追討。基於該段喉管屬於單位獨立使用，並非公眾設施，按法例要求，任何業戶均有責任維修其獨立使用的設施，業戶應自行安排合資格水喉承辦商進行喉管接駁工程。至於反映大廈外牆油漆方面，屬大維修工程其中一項執修事項，仍有待跟進。

副主席朱鉅唐先生表示同意上述安排，亦重申任何業戶均有責任借出單位以配合屋苑進行維修，而為有效控制工程成本，涉事單位實有責任借出單位以降低搭棚成本。至於該業戶反映單位坐廁並沒有接駁咸水喉是與大型維修工程有關，該業戶可提出具體證據，以便法團作進一步了解。服務處表示會跟進。



### **跟進單位門外擺放私人物品**

服務處李健勤先生匯報，服務處於會議前接獲第 3 座低層某業戶就鄰近單位門外擺放私人物品(鞋、地墊等物件)事宜要求將有關信件轉交予法團作出反映。就上述個案，服務處於接獲有關反映後均會向涉事單位作出勸喻，一般情況下業戶經勸喻後均會將鞋放回單位內，惟該業戶不接受鄰近單位門外仍擺放有地墊。

服務處李健勤先生表示，屋苑在一般情況下均容許業戶正確使用地墊，除非該地墊衛生情況欠佳(例如：發霉、蟲蛀、破爛等)。若發現有業戶擺放有鞋、鞋架等物品，因有機會對走火通道造成阻塞並違反消防條例，服務處一律會安排職員向涉事單位作出勸喻，並要求將物品收回單位內。就上述個案服務處會繼續為雙方協調，務求雙方達成共識。

經各委員商討後，表示同意上述跟進。

### **議程 2.6 – 跟進「選舉事務處」借用場地事宜**

服務處李健勤先生匯報，屋苑社區中心將於 2021 年 12 月 18 至 20 日租出予「選舉事務處」舉行「立法會選舉」。及後，服務處將安排承辦商「張記」進行場地清潔，並於 2021 年 12 月 20 日下午 1 時重新開放使用。

### **議程 2.7 – 跟進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，續上次於 2021 年 10 月 18 日常務會議中，法團經已議決通過租出屋苑公眾地方予「Target Media Hong Kong Limited」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。另補充，該合約為兩年死約及一年生約，若雙方於死約期間提出解約，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% 違約金，至於第 25 個月或以後，雙方只需提前 3 個月以正式書面通知另一方結束合約便可。

### **議程 2.8 – 匯報 Live e-asy App 推廣**

服務處李健勤先生匯報，目前「啟勝」Live e-asy App 手機應用程式已新增藍芽門禁系統功能，現時本苑已有二千多名住戶登記使用。

會議於 2021 年 12 月 16 日晚上約 11 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

