

新屯門中心業主立案法團  
第十一屆管理委員會第十二次常務會議  
會議紀錄

日期：2021年6月21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  
張德偉先生  
江月萍女士  
請假委員：俞偉華女士(司庫)  
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：6E7業戶

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」)

服務處李健勤先生表示，是次會議中有 2 項議程涉及有 11 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。相關議程之承辦商如下:-

議程 1.1- 議決維修 L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約

- 守宇工程有限公司
- 信昌工程公司
- 源豐行工程有限公司
- 金源營造工程有限公司
- 全達建築有限公司

議程 1.2- 議決閉路電視系統、保安系統、內線對講機系統及大廈電鎖系統檢查保養合約

- 新意網科技服務有限公司 (新鴻基地產集團附屬公司)
- 科藝防火保安工程有限公司
- 美電防盜系統有限公司
- 信興機電工程有限公司
- 集寶香港有限公司
- 智控系統有限公司

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 - 議決維修 L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約**

**(2021 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日)**

服務處巫就軍先生表示，隨著 L4 住宅平台的防水層及伸縮縫日漸老化並出現滲漏，預計會陸續進行各類維修工程，為減省報價所需的行政時間及穩定工程價格，服務處擬備有關防漏項目的單價工程合約 (“Unit rate”)。合約旨在為經常性的維修項目作一次性報價，工程承辦商在合約期內會按所報的價錢提供服務，而服務處會在需要維修時在合約中揀選所需項目並向承辦商發出工作單，在承辦商完成工作後付款。

服務處於 2021 年 5 月 24 日進行公開招標程序，截標日為 2021 年 6 月 7 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 3 份有效之標書，另有 2 間承辦商拒絕報價。服務處於 2021 年 6 月 11 日致函 3 間回標之承辦商進行議價，議價後報價分析如下:-

	守宇工程有限公司		信昌工程公司		源豐行工程有限公司		金源營造	全達工程
	第1年	第2年	第1年	第2年	第1年	第2年		
1 維修L4平台木槽石地台防漏工程	HK\$ 4,620	HK\$ 4,620	HK\$ 4,700	HK\$ 4,700	HK\$ 4,800	HK\$ 5,040		
2 維修L4平台夾縫防漏工程	HK\$ 12,100	HK\$ 12,100	HK\$ 14,000	HK\$ 14,000	HK\$ 14,750	HK\$ 15,500		
3 維修L4平台花叢防漏工程	HK\$ 4,400	HK\$ 4,400	HK\$ 4,300	HK\$ 4,300	HK\$ 4,500	HK\$ 4,725		
4 維修大廈公眾設施牆身磚及地台磚	HK\$ 4,300	HK\$ 4,300	HK\$ 4,300	HK\$ 4,300	HK\$ 4,300	HK\$ 4,515		
<b>總價</b>	HK\$ 25,420	HK\$ 25,420	HK\$ 27,300	HK\$ 27,300	HK\$ 28,350	HK\$ 29,780		
<b>備註</b>	現時平台防漏、外牆維修、喉管維修合約承辦商		在本苑有防漏工程、外牆維修、喉管維修合作經驗		現時外牆維修、喉管維修合約承辦商		沒有提供報價	

服務處巫就軍先生續稱，工程合約內共有 4 個單價工程項目，包括 1.) 平台木槽石地台防漏工程 (每 1 平方米)、 2.) 夾縫防漏 (每 2 米)、 3.) 花叢防漏 (每 1 平方米) 及 4.) 大廈公眾設施牆身磚及地台磚 (每 1 平方米)；第 1、2、4 項最低報價之承辦商為「守宇工程有限公司」(下稱「守宇」)，第

3 項最低報價之承辦商為「信昌工程公司」(下稱「信昌」)。根據合約要求，地台防漏及重鋪木槽石須在 8 天內完工、夾縫防漏須在 12 天內完工、花叢防漏須在 14 天內完工、大廈公眾設施牆身磚及地台磚須在 3 天內完工，以上所有工程項目之工程保固期均為 2 年。

服務處巫就軍先生補充，服務處建議按實際維修需要選用項目組合最低報價之承辦商，例如維修工程涉及項目 1、2、4 將揀選最低報價「守宇」，而項目 3 則揀選最低報價「信昌」。若最低報價組合的承辦商未能及時提供維修服務或工作表現不達標，則選用第二報價承辦商。「守宇」過往與本苑有多年合作經驗，服務記錄良好並能提供較快速維修服務，而「信昌」及「源豐行」與本苑亦有多年合作經驗，表現良好，三間承辦商表現沒有明顯差異。服務處建議於需要維修時在上述三間承辦商報價中揀選最低組合報價者依次序選用。

服務處李健勤先生表示，現時「守宇」為本苑平台防漏、外牆維修、喉管維修合約承辦商，「信昌」在過往曾承接本苑的防漏工程、外牆維修、喉管維修等，而「源豐行」為現時外牆維修、喉管維修合約承辦商。

主席溫偉強先生查詢本苑地磚維修安排。服務處巫就軍先生表示，現時本苑駐場技工主要負責各座樓層及大堂地磚維修工作，若發現有牆身磚或地磚維修範圍較大，才會安排外判承辦商進行維修。

主席溫偉強先生表示本苑駐場技工維修地磚手工參差。服務處巫就軍先生表示會提醒及提供坊間的相關專業維修課程予各職員，以進一步提升員工技藝。

各委員議決是否接納不足 5 間 L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約。

議決是否接納不足 5 間 L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約保養承辦商報價：		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、委員江月萍女士、趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生及張瀚文先生	8 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 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約」之承辦商。

(由 2021 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日 (2 年約))

議決承辦商：		票數	議決結果
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、委員江月萍女士、趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生及張瀚文先生	8 票	通過按實際項目選用最低報價之承辦商，並由「守宇工程有限公司」作為首選之承辦商，若「守宇」未能提供工期或表現不達標，則由第二低標「信昌」或「源豐行」補上。
信昌工程公司	/	0 票	
源豐行工程有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過按實際項目選用最低報價之承辦商，並由「守宇工程有限公司」作為「L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約」之首選承辦商，若「守宇」未能提供工期或表現不達標，則由第二低標「信昌」或「源豐行」補上。

## 議程 1.2 - 議決閉路電視系統、保安系統、內線對講機系統及大廈電鎖系統檢查保養合約

服務處巫就軍先生表示，新合約之合約期為 2021 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日，為期兩年。服務處於 2021 年 5 月 24 日進行公開招標程序，截標日為 2021 年 6 月 7 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「新意網科技有限公司」（下稱「新意網」），回標價為每月港幣\$6,250-，兩年總合約費用為港幣 \$150,000-。「新意網」為現時之保養承辦商，現時之合約費用為每月港幣 HK\$5,950.00，與新合約之月費增加港幣\$300-，上升幅度約 5.04%。

服務處巫就軍先生續稱，現時之保養商「新意網」工作記錄良好，日常保養工作包括每星期 2 次例行檢查；若有保安系統之零件需要更換，「新意網」可免費進行更換工作，但零件須由屋苑向承辦商提供；遇緊急情況，承辦商於辦公時間內可免費電召到場，若於非辦公時間則收費港幣 \$1,150-。

有關報價分析如下:-

	服務範圍	3500戶 屋苑保養經驗	非辦公時間 支援收費/小時	2年合約費用	平均月費	議價後	相差 /月	
1	新意網科技服務有限公司* (現時保養商)	按標書	新屯門中心	\$ 1,150.00	\$ 150,000.00	\$ 6,250.00	維持不變	0.0%
2	科藝防火保安工程有限公司	按標書	新屯門中心/商場	\$ 3,000.00	\$ 337,920.00	\$ 14,080.00	\$13,376 /月	125%
3	美電防盜系統有限公司	未有回標						
4	信興機電工程有限公司							
5	集寶香港有限公司							
6	智控系統有限公司							

\* 新鴻基地產集團附屬公司

主席溫偉強先生查詢，本苑過往有否曾於非辦公時間電召保養商。服務處巫就軍先生表示，現有合約期內並無於非辦公時間電召保養商之紀錄。

副主席朱鉅唐先生查詢，現時保養商例行檢查之安排。服務處巫就軍先生表示，現時合約保養商「新意網」每星期提供 2 次到場檢查，期間檢查一般約早上 10 時至下午 5 時進行，主要是檢查及協助更換單位內對講機系統、各座升降機內閉路電視訊號及各座大堂總機保養等等。

秘書陳林坤先生查詢，現時 L1 層 7、8 號升降機大堂閉路電視的運作狀況。服務處巫就軍先生表示，現時暫未接獲有關損壞報告，表示將於會後作出跟進。

副主席朱鉅唐先生查詢，坊間其他公司同類型服務的大約收費。服務處巫就軍先生表示，坊間一般只提供每星期 1 次到場檢查，而收費主要按每座計算，收費大約為港幣\$1,000/每座，即每月總合約港幣\$10,000，2 年總合約費用為約港幣\$240,000。

服務處李健勤先生表示，若單位內之對講機線路失靈，合約承辦商可提供免費檢查，若發現對講機損壞或需要更換，承辦商會自行向業戶提供報價，有關費用由業戶負責。

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、委員江月萍女士、趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生及張瀚文先生	8 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「閉路電視及保安系統保養服務合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「閉路電視及保安系統保養服務合約 (由 2021 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日)」。

議決承辦商：		票數	議決結果
新意網科技服務有限公司 (現時保養商)	主席溫偉強先生、副主席朱鉅唐先生、秘書陳林坤先生、委員江月萍女士、趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生及張瀚文先生	8 票	通過由「新意網」承辦閉路電視及保安系統保養服務合約。
科藝防火保安工程有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「新意網科技服務有限公司」承辦「閉路電視及保安系統保養服務合約」，合約期由 2021 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日，2 年合約總金額為港幣\$150,000，

## 議程 2 – 其他事項

### 議程 2.1 – 業戶意見反映事宜

服務處李健勤先生匯報，服務處早前接獲第 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；同時，該業戶亦認為天線發射站的擺位影響風水，令其感到很大的精神壓力，因此要求移除發射站。該業戶亦指出升降機房、天台水泵房運作時發出噪音，以及天台位置經常有類似重物擲地的聲音，故不排除循法律途徑向屋苑及承辦商「數碼通」追討。

服務處李健勤先生表示，服務處就上述有關個案已跟進多時。有關升降機房發出噪音一事，服務處曾轉介予「環保署」及「機電署」跟進，經調查後，獲回覆有關聲音屬正常機器運作聲，並沒有超出噪音管制標準，如機房約 70 分貝，樓層約 5-60 分貝。為確保升降機運作正常，服務處已安排保養商「迅達」檢查及更換零件 (如: 啤吟、摩打)。此外，「數碼通」曾於 2021 年 1 月份到場進行輻射測試，經「數碼通」量度後，10 座 44E 對上天台、44E 室內及特式露台等共 17 個位置，度數介乎 1.18 至 7.18 之間，合符「通訊事務管理局」輻射安全 38 度或以下的標準；至於噪音方面，「數碼通」亦於 2021 年 3 月完成更換及遷移機房分體冷氣機至水缸頂的工程，以減低聲音。然而，該業戶仍表示有噪音於天台傳出，保安員每次接獲反映後均會即時到天台視察，惟沒有發現異常。

服務處李健勤先生補充，現時第 10 座「數碼通」天線發射站以 \$17,000/月出租，由 2019 年 5 月 1 日至 2022 年 4 月 30 日。

副主席朱鉅唐先生查詢屋苑現有的天線發射站數目。服務處李健勤先生表示，現時第 1、7、9 及 10 座天台均有出租為天線發射站，第 4 座為屋苑電視天線。

副主席朱鉅唐先生表示，有關出租天台為屋苑收益之一，但顧及有業戶為此作出反映，法團理應作出相關討論。然而，屋苑目前與「數碼通」仍有合約在身，故現必須履行合約精神。

委員趙可鏗先生表示，於日常生活中各方面均存在輻射，而輻射會向周圍擴散，假若天線發射站只是搬離至鄰近屋苑，相信附近一帶的整體輻射水平不會有很大差異，只要設備合乎法例要求的安全水平即可。

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。現時「數碼通」天線發射站安裝於第 10 座天台食水缸之上，與 10 座 44E 單位相隔已有近 3 層樓之距離，「數碼通」亦曾配合調整天線角度，相信受影響情況有限。

總括各委員意見，現階段先繼續履行相關合約直至完結後再作討論。

### **議程 2.2 – 討論屋苑加裝廣告電視及海報框架事宜**

服務處李健勤先生匯報，早前接獲廣告公司「Target Media Hong Kong Limited」聯絡，表示有意在本苑加裝廣告電視及海報框架，初步構思於本苑地下電梯大堂安裝共 10 部 21 寸橫向顯示屏及在 1 至 38 號電梯內共安裝 76 塊海報框架，其設備、安裝費、廣告內容資訊及更換工作均由承辦商負責。播放內容主要涉及收費商業廣告及新聞、財經、娛樂、天氣、公益及大廈通告等資訊，廣告公司保證所有內容均符合法規和社會風俗，不會播放包含任何政治、色情成份內容；屋苑可使用 15% 的播放時間以播放自家非收費式廣告及資訊，餘下之播放時間歸承辦商所擁有。整體而言，屋苑只需提供場地及電力，便可有約港幣 HKD\$ 101,760.00 / 年的收益 (即平均每 LCD 屏港幣 HKD\$ 2880/年、平均每海報框架港幣 HKD\$ 960/年)，合約期為 3 年。

副主席朱鉅唐先生查詢廣告電視使用時間及其維修責任。服務處李健勤先生表示，廣告電視預計可 24 小時開放，廣告公司會負責電視一般維修工作，若涉及人為損壞，則較大機會由屋苑所負責。

副主席朱鉅唐先生表示，屋苑理應從環保角度及釐清維修責任等問題作首要考量。服務處李健勤先生補充，現時上述各項內容僅為廣告公司的初步構思，其合約細節會向承辦商作進一步查詢。

### **議程 2.3 – 討論屋苑泳池「淺水區」事宜**

服務處李健勤先生匯報，服務處日前接獲有業戶查詢泳池會否加設「淺水區」事宜，現時本苑泳池設計約水深 1.5 至 3 米，有業戶認為水太深，不適宜泳術不佳的業戶使用。查記錄，於 2008 至 2012 年期間，曾於泳池底部放置玻璃纖維製地台以將局部泳池水深降至 1 米深度，從而劃分淺水區及深水區。至 2012 至 2013 年期間，服務處獲「食環署」通知，指接獲業戶反映，表示泳池的玻璃纖維地台未能符合法例要求，要求盡快清拆「淺水區」，本處於得悉後已即時按「食環署」要求進行清拆。2013 至 2014 年，屋苑正處理大型維修期間，故泳池未有開放。於 2015 年，泳池重

新開放並再次就「淺水區」事宜向「食環署」作出申請，並於 2016 年獲得批准，惟適逢當時屋苑財政狀況未如理想，故擱置有關「淺水區」工程。

服務處巫就軍先生補充，重新加裝「淺水區」設備，除了考慮物料會否影響水質外，亦要顧及當中的安全性，估計訂製玻璃纖維地台連加固工程，工程金額約需港幣 HKD\$60 萬。

主席溫偉強先生表示，放置玻璃纖維物料地台僅屬暫時性質，建議可向「屋宇署」入則申請直接將泳池改建調整深度。服務處表示可先索取相關報價及資料，待下一次會議再作討論。

#### **議程 2.4 – 討論屋苑加裝八達通門禁系統事宜**

服務處巫就軍先生匯報，服務處於日前接獲有業戶反映要求屋苑加裝八達通門禁系統，以提升屋苑保安質素。就此，服務處向有關承辦商索取初步報價，包括於 1 至 10 座加裝讀咭器、接駁線路、電腦控制台及系統軟件等設備，共需費用約為港幣\$50 萬，而實際費用則有待進一步招標。服務處巫就軍先生補充，安裝八達通門禁系統後須每年向八達通公司繳交一定牌照費用，以及額外聘用承辦商作日常保養。

副主席朱鉅唐先生表示，相信加裝八達通門禁系統後會提升一定程度的保安質素，惟仍需要就管理成本作全盤打算。例如「美孚新邨」於加裝門禁系統後，將原有每 1 座 1 名保安員當值調整為每 2 座 1 名保安員當值，將門戶保安工作交託電子系統處理，同時縮減人手以節省屋苑支出。亦有其他屋苑於加裝門禁系統後維持不減省保安人手，屋苑整體支出固然會上升，但保安嚴密程度亦會有所提升。法團應對有關議題作全面考慮，建議可先向街坊發出問卷調查後再作商討，服務處表示會密切跟進。

#### **議程 2.5 – 討論改善屋苑冷氣機總去水喉事宜**

服務處巫就軍先生匯報，服務處不時接獲業戶反映單位出現冷氣機滴水情況，據了解，有部份單位的冷氣機台去水口位置於大維修期間被油漆填封，以致冷氣機總去水喉管出現淤塞，而原有設計為「暗喉」，難以維修。因此有居民建議將貫通 1 至 44 樓的冷氣機總去水喉由「暗喉」更改為「明喉」，服務處估算每一柱喉約為港幣\$6 萬元，每一座需要約 6-70 萬元，全屋苑工程則需要約 \$6-700 萬元。

副主席朱鉅唐先生表示，上述工程涉及龐大維修費用，按目前屋苑財政狀況無法應付，遂查詢有否其他維修方法。服務處巫就軍先生表示，可以在發現主喉淤塞時才將該位置更換成「明喉」。

服務處李健勤先生補充，服務處一般處理冷氣機滴水個案均會先建議業戶先自行維修，當有業戶表示去水口被油漆填封或發現總去水喉管有淤塞的情況，服務處才會作出相應檢查及維修。

## **議程 2.6 – 滙報「選舉事務處」租用場地事宜**

服務處李健勤先生滙報，於早前政府宣布將原定於 2020 年 9 月 6 日的「立法會選舉」更改至 2021 年 12 月 19 日舉行，就此本苑亦一如以往接獲「選舉事務處」通知，要求租用本苑社區中心用作「富新區投票站」。

服務處於 5 月已按指示向「選舉事務處」作出回覆，屋苑將會向「選舉事務處」收取港幣\$5,000- 作為租用場地費用，屋苑亦會提供 3 名工作人員以協助票站運作並申領定額津貼港幣\$2,580-，合共港幣\$7,580-，一切收入將會存入法團銀行賬戶；而租用場地日期暫定為 2021 年 12 月 18 日至 2021 年 12 月 20 日，或 2021 年 12 月 25 日至 2021 年 12 月 27 日。

## **議程 2.7 – 滙報大維修執修事宜**

服務處李健勤先生滙報，就「德昌」要求就大維修執修爭議展開仲裁一事，於 2021 年 3 月 25 日法團及服務處曾應「德昌」要求在新屯門中心會面洽談。

就冷氣機台底未曾進行油漆工序一事，與會中「德昌」強調已完成大部份冷氣機台的油漆工序，並在會議中即時傳閱有關的完工照片（「德昌」拒絕提供上述相片供法團存檔）。然而「德昌」提供的照片中並沒有一幅是有關拆卸冷氣機的，大部份的完工照片均是施工時冷氣機台上並沒有安裝冷氣機，有部份則是在冷氣機周邊作油漆工序，與現時雙方的爭議點並沒有關係。

經洽談後，「德昌」仍維持在 2018 年提出只會扣減\$69 萬保固金的方案，雙方無法取得共識，事件將繼續循仲裁方向解決。

## **議程 2.8 – 滙報大維修集資欠款事宜**

服務處李健勤先生滙報，現時屋苑只剩餘第 8 座某低層單位仍未支付大維修集資款項，有關個案的「凍結銀行戶口」聆訊將會於 2021 年 8 月 6 日繼續展開。本苑代表律師「馮霄、馮國基律師行」表示若屆時有關銀行戶口沒有足夠資金支付欠款，個案將會再次從「拍賣令」途徑處理。

## **議程 2.9 – 滙報有關中電智能電錶「全心傳電」慳電任務計劃**

服務處李健勤先生滙報，現時「中華電力」推出「全心傳電」慳電任務計劃，本苑亦有參與響應。「中電」會於活動期間不定時推出「慳電任務日」，旨在於指定時間內智能電錶的登記用戶每慳一度電就會儲蓄相應積分，當有一定積分就可以換領相應禮品。本苑將會協助推廣活動在各座大堂張貼海報；約 7 至 8 月「中電」亦會派員到本苑擺放宣傳站，屆時「中電」會向居民派發紀念品。

會議於 2021 年 6 月 21 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