

新屯門中心業主立案法團  
第十一屆管理委員會第十三次常務會議  
會議紀錄

日期：2021年9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)

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」)

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)

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 1 間公司回標。「煤氣公司」表示，由於物料及人工價格上漲，新合約費用上調至每月 HK\$72,000，與現有合約每月 HK\$64,000 相比，上升幅度為 12.5%。有關報價分析如下：

(圖一)

	現有合約費用 (HK\$)	新合約費用(HK\$)	上升百分比
「香港中華煤氣有限公司」	\$64,000/ 每月	\$72,000/ 每月	+12.5%
	\$768,000/ 每年	\$864,000/ 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

服務處李健勤先生表示，根據現有煤氣保養合約，「煤氣公司」需負責包括有檢查及維修屋苑所有公眾地方之煤氣主喉管、單位內煤氣錶前分支喉管，及相關搭建搭棚、鋁架或其他工作平台之費用；若因屋苑的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。至於單位內煤氣錶後的分支喉管則由單位住戶自行負責。現有合約期內「煤氣公司」已維修單位內錶前分支喉管出現漏氣及嚴重生鏽工程共 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。

副主席朱鉅唐先生查詢單位內錶前分支喉管的維修責任。服務處李健勤先生表示，單位煤氣錶前的分支喉管只供業戶獨立使用，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區公用地方及設施之內，有關維修保養責任應由業戶負責。然而，屋苑過往多年一直沿用有關煤氣保養合約，「煤氣公司」除為住戶提供每年一次入屋檢查服務外，亦會派員每月定期到本

苑進行巡視；若發現喉管有明顯生鏽情況，便會相約個別業戶安排即時維修，使屋苑能達致有效預防及安全性的維修工作，故建議聘用「煤氣公司」承辦有關保養合約。

副主席朱鉅唐先生查詢其他屋苑就煤氣保養維修的責任。服務處巫就軍先生表示，單位內錶前分支喉管的維修責任須按照不同大廈公契中所作實。然而，一般均以單位獨立使用及公眾共同使用所區分。

副主席朱鉅唐先生查詢，有關「煤氣公司」早前承諾免費為屋苑提供入屋檢查煤氣喉管之推廣計劃事宜。服務處李健勤先生表示，至今未有接獲「煤氣公司」有關安排，表示會密切跟進。

秘書陳林坤先生查詢屋苑煤氣喉管的使用物料。服務處巫就軍先生表示，屋苑煤氣喉管均使用鍍鋅鐵喉（俗稱：鉛水喉），具有良好的防銹能力及外壁強度高，能減少因長期日曬雨淋及高空擲物導致損壞的機會。

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。再者，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，遂建議就維修單位錶前分支喉可按逐單報價進行維修，以更貼近實際屋苑的支出及維修價格。

主席溫偉強先生表示，由於各委員未能取得共識，要求服務處先就坊間煤氣保養事宜向其他屋苑作出了解，並且向「煤氣公司」進行議價，留待下一次會議再作相討。服務處表示會密切跟進。

### **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**

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、更換工作均由承辦商所負責。有關廣告合約內容，主要涉及收費商業廣告，並會附有新聞、財經、娛樂、天氣等資訊列，廣告公司保證所有內容均符合法律法規和社會風俗，不可播放包含任何政治、色情成份內容，以及屋苑可使用15%的播放時間以播放屋苑資訊及通告。此外，承辦商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之合作。整體而言，屋苑只需負責提供場地及電力，總收益約港幣 HKD\$ 101,760.00 / 年 (即 LCD 屏為港幣 HKD\$ 28,800/年、海報框架為港幣 HKD\$ 72,960/年)，合約期為3年。

副主席朱鉅唐先生表示，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，若額外安裝多一部廣告電視，將會與現有顯示屏的聲音出現重疊及嘈雜聲，建議其取代現有顯示屏便可。委員張德偉先生表示，由於現有各顯示屏均是屋苑財產，建議於拆卸後要妥善存放。

秘書陳林坤先生查詢若發現廣告公司所播放的廣告內容不適合，法團有否最終播放的決定權。服務處李健勤先生表示會向承辦商作進一步了解。

主席溫偉強先生表示屋苑就播放新聞、財經、娛樂、天氣等資訊是否合適有所存疑，另建議在合約中增加禁止播放宗教內容。服務處李健勤先生表示會將有關意見向承辦商反映。

經討論後，各委員同意留待下一次會議續議。

## **議程 2 – 其他事項**

### **議程 2.1 – 第 4 座 6 樓 F 業戶索償個案**

服務處李健勤先生匯報，服務處於 2021 年 4 月 13 日接獲 4 座業戶反映 FG 天井有漏水情況，經跟進後發現多處喉管損毀，包括有 4F8 浴室外牆排污喉及所連接的主排污喉、4F3 浴室外牆排污喉及 4G1 浴室外牆氣喉，職員當日曾時到 FG 天井視察，期間無發現有鉛窗等殘骸。於 2021 年 4 月 14 日，服務處就上述有關事件向本苑保險公司申報備案，並於同日接獲 4F6 反映有大量污水從外牆流入單位浴室，其報稱「浴室寶」受到損壞，表示會提出索償。

由於未能確定事發源頭及基於衛生考慮，服務處安排承辦商於 2021 年 4 月 15 日為上述受影響的設施進行維修。及後，服務處於 2021 年 4 月 22 日接獲 4F6 來信要求索償，認為污水帶有病毒及傳播疾病，故就單位內清潔 (港幣\$2,000)、「浴室寶」損壞 (港幣\$2,800)及個人精神受創 (港幣\$3,000) 向屋苑追討有關損失，合共港幣\$7,800; 服務處隨即就 4F6 索賠事件轉交保險公司跟進，並獲保險公司回覆因索償金額未有超過“Policy Excess”「俗稱: 墊底費」，故將不會作進一步跟進，但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。

經各委員商討後，認為是次事件實屬意外，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。法團考慮到有業戶因意外事故而引致損失，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。

### **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，截至是次會議前，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；然而，「禰氏」表示為更進一步確定有關仲裁申索期時效的死線，現階段仍要翻查相關案例，服務處會繼續密切跟進。另外，就仲裁一事現須向「禰氏」繳交第一期法律費用港幣 5 萬元。

副主席朱鉅唐先生表示，明白「禰氏」收取第一期費用作為前期準備工作，惟考慮「德昌」往後有機會不展開進一步行動，認為屋苑因此亦毋需向「禰氏」繳付後續仲裁費用。服務處表示會密切跟進。

### **議程 2.3 – 個別人士於平台使用滑板車、單車及吸煙事宜**

委員江月萍女士表示，接獲有業戶反映近日平台不時有個別人士於平台使用滑板車、單車及吸煙等行為，指擔心對途經業戶構成危險。另指，得悉平台已張貼相關告示，要求服務處加強視察。服務處會繼續跟進有關事宜。

## **議程 2.4 – 中電 - 綠適樓宇計劃**

服務處李健勤先生匯報，屋苑早前已就「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；若獲審批，最高獲批金額可達港幣\$25 萬資助。現時服務處已於 2021 年 9 月 3 日就購置 4 台食水泵進行招標，並於 2021 年 9 月 16 日截標；有關後續申請事宜，服務處表示會繼續密切跟進。

## **議程 2.5 – 滙報大維修集資欠款事宜**

服務處李健勤先生匯報，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，有關訴訟個案的「查封銀行資產」聆訊已於 2021 年 8 月 6 日完成並已獲法庭頒令批准，惟本苑代表律師「馮霄、馮國基律師行」表示經翻查有關銀行戶口後發現當中並沒有足夠資金支付欠款，故此只能循「拍賣令」程序追討欠款；而有關「拍賣令」聆訊亦已於 2021 年 9 月 16 日完成及已獲法庭頒令批准。按一般程序，代表律師將安排執達吏進行收樓程序，及後交由「拍賣行」進行拍賣，屋苑將從樓宇拍賣所得的金額中收取有關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。服務處表示會繼續密切跟進。

## **議程 2.6 – 裝修單位使用升降機事宜**

委員葉沛強先生表示，接獲有業戶反映有裝修師傅長時間佔用升降機運送泥頭，令業戶等待時間過長，要求服務處提醒各裝修公司必須遵守屋苑裝修守則。服務處表示會密切留意有關情況，必要時會作出適切勸喻。

## **議程 2.7 – 跟進屋苑加裝門禁系統事宜**

服務處李健勤先生匯報，續上一次會議討論，安裝八達通門禁系統涉及不少管理支出（初步報價為港幣\$50 萬元），因此服務處亦嘗試尋求其他成本較低的方法，以達致電子門禁效能。現時本公司提供的手機應用程式「生活樂 Live e-asy」，將可新增「藍芽門禁功能」，只要在大門裝上「藍芽接收器」，使用「生活樂 Live e-asy」的業戶就可以透過手機應用程式開啟密碼大門，其功能相當於八達通門禁系統。於 1 至 10 座加裝「藍芽接收器」初步報價為港幣\$2 萬元。考慮到有關「藍芽系統」的成本較低，建議法團可作考慮。

副主席朱鉅唐先生表示，相信屋苑加裝藍芽門禁系統能便利年青人使用及提升一定程度的保安質素，但相信有部份長者業戶可能不懂得使用智能電話，未必適合所有業戶。上述系統安裝後仍需以保安員在座頭當值，例如保安員仍需協助行動不便人士進入本苑及為訪客進行登記等，將來能否改為利用電子門禁系統取代保安員人手，仍需作深入研究。

## **議程 2.8 – 增設管理費繳費方式事宜**

服務處李健勤先生表示，過往曾接獲不少業戶建議屋苑可增設更多電子支付渠道繳交管理費，就此服務處亦已向「啟勝」總公司索取有關服務資料，現時「啟勝」提供的管理費智能管理系統可增設信用卡、微信及支付寶繳費方式，而銀行將收取屋苑相應的手續費，按每個交易收取 0.99% 手續費。

副主席朱鉅唐先生表示，明白上述各增設繳費方式確實為業戶帶來便利，惟所衍生的手續費較貴，加重屋苑財政負擔，建議若推行有關服務可以「用者自付」形式處理，在收取管理費時將手續費

- 計算在內，由使用該服務的業戶支付額外手續費。服務處表示會進一步了解上述處理的執行細節再作討論。

### **議程 2.9 – 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，因此要求即時移除發射站。就上述反映，法團曾於上一次會議中進行討論，經討論後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，並再次要求屋苑即時移除該天台發射站。

經各委員討論後，一致同意維持原有議決。

### **議程 2.10 – 匯報服務處職員接種「2019 冠狀病毒病疫苗」事宜**

服務處李健勤先生匯報，服務處日常工作經常需要與眾多業戶接獲，感染病毒的機會較高，因此有業戶就屋苑各職員接種「2019 冠狀病毒病」疫苗狀況作查詢，而現時服務處、工程部及保安部約 70 名職員已大部份完成接種兩劑疫苗。

### **議程 2.11 – 匯報湖山公園改建計劃**

服務處巫就軍先生匯報，服務處早前獲「土木工程拓展署」代表通知，指欲就湖山公園改建公營房屋事宜與法團及服務處會面，以講解工程的相關流程及進度等。服務處表示若有實際會面日子，將會盡快通知各委員。

會議於 2021 年 9 月 16 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