

新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會第十七次常務會議
會議紀錄

日期：2022年6月24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)
葉沛強先生
張瀚文先生
江月萍女士
趙可鏗先生
請假委員：張德偉先生
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：周財宏先生(記錄人)
列席：5E6、7E20

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) 新屯門中心法律顧問：「禰氏律師行」(下稱「禰氏」)

通過 2022 年 4 月 14 日第 11 屆管委會第 16 次常務會議記錄

服務處李健勤先生表示，於 2022 年 4 月 14 日進行的第 16 次常務會議礙於疫情關係採用 ZOOM 視像會議形式進行，現向在場各委員確認當晚會議記錄內容。各委員一致通過有關會議記錄。

服務處李健勤先生表示，是次會議中有 3 項議程涉及 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。有關議程之承辦商如下:-

議程 1.1- 議決第 1-10 座升降機及穿梭升降機保養(全保)服務合約
(2022 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日)(為期 2 年)

- 迅達升降機(香港)有限公司

議程 1.2- 議決更換沖廁水喉管/污水渠喉管/食水喉管及外牆維修年約工程

- 中盈創科有限公司
- 榕氏營造工程有限公司
- 建豐工程服務有限公司
- 致誠工程(香港)有限公司
- 守宇工程有限公司
- 耀佳工程公司

議程 1.3- 議決更換第 1、2 及 10 座地下上水食水泵工程

- 怡峰建造中心有限公司
- 誠信工程
- 榮葉佳建有限公司
- 榕氏營造工程有限公司
- 新聯盛工程有限公司
- 守宇工程有限公司

主席溫偉強先生表示，席上無委員需就上述承辦商申報利益關係，故會議正式展開。由於是次會議有 5E6、7E20 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- 議決第 1-10 座升降機及穿梭升降機保養(全保)服務合約

(2022 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日) (為期 2 年)

服務處巫就軍先生滙報，屋苑現有的升降機保養合約將於 2022 年 6 月 30 日屆滿，服務處就上述合約於 2022 年 3 月 23 日至 4 月 6 日進行公開招標，最終只有一間承辦商回標。報價分析如下:-

承辦商: 迅達升降機(香港)有限公司 (原廠)

認可資格: 註冊升降機及自動梯承辦商

機電署註冊升降機承辦商季度表現評級: 沒有評級

| | 第 1 年 (1/7/2022 至 30/6/2023) | | | 第 2 年 (1/7/2023 至 30/6/2024) | | |
|------------|------------------------------|----------------|----------------|------------------------------|--------------|-----------------|
| 住宅 30 部電梯 | \$4,770 /部 | \$143,100 /月 | \$1,717,200 /年 | \$4,915 /部 | \$147,450 /月 | \$1,769,400 /年 |
| 共用地方 8 部電梯 | \$4,770 /部 | \$38,160 /月 | \$457,920 /年 | \$4,915 /部 | \$39,320 /月 | \$471,840 /年 |
| 第 1 年合約價: | \$181,260 /月 | \$2,175,120.00 | | 第 2 年合約價: | \$186,770 /月 | \$ 2,241,240.00 |

「機電署」官方網頁參考資料：

1.) 註冊升降機承辦商表現評級 (4/2021 - 3/2022)

「迅達」被發現安全鉗未能發揮應有功能，已獲發一封警告信。有關違規記錄的有效期為期一年至 4/2022 屆滿，沒有評級。

2.) 全港私人住宅樓宇升降機保養價格資料:

| 升降機運行層數 | 平均保養月費(元) |
|----------|------------|
| 35 層以上 | \$8,639 /部 |
| 1 至 15 層 | \$4,660 /部 |

* 「機電署」於 2022 年 5 月 25 日公佈

服務處巫就軍先生表示，標書要求承辦商需為全苑 38 部升降機提供保養服務，當中除需按法例要求進行維修保養外，亦包括每年 2 次清洗升降機冷氣機、提供 3 部全新冷氣機及無限次更換翻新冷氣機。「迅達」在過去一年表現一般，亦曾因有警告記錄而沒有被「機電署」評級。其報價屬合理水平，與「機電署」最新市場價格調查資料比較，現有報價水平較市場平均價為低，2022 年度合約報價比 2021 年度上調 HK\$6,080/月 (約 + 3.4%)，符合市場通漲水平。在沒有其他承辦商回標的情況下，服務處建議與「迅達」續約。

主席溫偉強先生查詢有關招標程序。服務處李健勤先生表示，現時屋苑除在招標網站「樓宇通」刊登公開招標廣告外，亦有主動向認可註冊的升降機保養承辦商邀請報標。服務處巫就軍先生補充，本處曾向「奧的斯」、「蒂森」、「三菱」、「其士」等較著名廠商發出標書，惟均沒有回應。

主席溫偉強先生建議在天氣較冷時，可嘗試關閉升降機冷氣機製冷，轉為只開抽風，以節省電力及延長機器壽命。服務處巫就軍先生表示會跟進，另外現正與「迅達」研究於機頂位置加裝配件以改善冷氣機送風。

秘書陳林坤先生反映「迅達」維修進度較慢，例如現時第 8 號升降機已維修逾兩星期仍未完成，表現未如理想。服務處巫就軍先生表示，「迅達」在一般情況下均能即日提供零件維修，然而第 8 號升降機需要更換的「波箱」屬大型部件 (約一噸重)，「迅達」表示不會留有存貨，以致現時仍未能妥善維修。服務處亦曾建議嘗試從其他升降機調換「波箱」至 8 號升降機，可惜型號並不相

容。服務處吳耀成表示「迅達」工作表現實未如理想，但考慮到沒有其他承辦商回標的情況下只能無奈接受。副主席朱鉅唐先生建議服務處向「迅達」發出書面警告。主席溫偉強先生表示收到不少業戶投訴，服務處必需積極跟進。

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、 委員葉沛強先生、張瀚文先生、 趙可鏗先生及江月萍女士 | 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接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決由承辦商「迅達升降機(香港)有限公司」承辦第 1-10 座升降機及穿梭升降機保養(全保)服務合約。(合約期: 2022 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日)

| 議決「迅達升降機(香港)有限公司」承辦承辦第 1-10 座升降機及穿梭升降機保養(全保)服務合約。 (合約期: 2022 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日) | | 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、張瀚文先生、 趙可鏗先生及江月萍女士 | 8 票 | 通過由承辦商「迅達」承辦新一期之升降機服務合約。 |
| 反對 | / | 0 票 | |
| 棄權 | / | 0 票 | |

經各委員議決後，通過由「迅達」承辦新一期之「升降機服務合約」，合約期由 2022 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日，合約總金額為 HK\$4,416,360。

議程 1.2- 議決更換沖廁水喉管/污水渠喉管/食水喉管及外牆維修年約工程

服務處巫就軍先生匯報，服務處就上述合約服務處於 2022 年 3 月 23 日至 4 月 6 日進行公開招標，接獲 6 間承辦商回標。報價分析詳情如下:-

| A | 承辦商名稱 | 中盈創科有限公司 | | 榕氏建造工程有限公司 | | 謙豐工程服務有限公司 | | 致誠工程(香港)有限公司 | | 守宇工程有限公司 | | 耀佳工程公司 | |
|-----------------------|--|-----------|-----------|------------|----------|------------|----------|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | 小型工程 | 小型工程 | 小型工程 | 小型工程 | 小型工程 | 小型工程 | 小型工程 | 小型工程 | 小型工程 | 小型工程 | 小型工程 | 小型工程 |
| B | 園本苑的兩層型工廠樓上 | 沒有 | 沒有 | 沒有 | 沒有 | 有 | 有 | 沒有 | 沒有 | 有 | 有 | 沒有 | 沒有 |
| C | 一級水喉匠 | 持有 | 持有 | 持有 | 持有 | 持有 | 持有 | 持有 | 持有 | 持有 | 持有 | 持有 | 持有 |
| 1 | 更換每組2m PVC污水渠喉管(2吋或以下) | \$600 | \$640 | \$3,500 | \$3,800 | \$2,200 | \$2,200 | \$3,500 | \$3,500 | \$4,500 | \$5,000 | \$3,600 | \$3,700 |
| 2 | 更換每組2m PVC污水渠喉管(2吋以上至4吋) | \$900 | \$960 | \$4,500 | \$4,800 | \$3,000 | \$3,000 | \$3,600 | \$3,600 | \$4,500 | \$5,000 | \$3,700 | \$3,800 |
| 3 | 更換每組2m PVC污水渠喉管(4吋以上至8吋) | \$1,500 | \$1,600 | \$5,500 | \$5,800 | \$9,500 | \$9,500 | \$4,800 | \$4,900 | \$5,500 | \$6,000 | \$5,000 | \$5,000 |
| 4 | 更換每組2m沖廁水日本灰喉管(2吋或以下) | \$450 | \$700 | \$3,500 | \$3,800 | \$2,800 | \$2,800 | \$3,500 | \$3,600 | \$4,500 | \$5,000 | \$3,600 | \$3,800 |
| 5 | 更換每組2m沖廁水日本灰喉管(2吋以上至4吋) | \$1,350 | \$1,450 | \$4,500 | \$4,800 | \$4,200 | \$4,200 | \$6,500 | \$6,600 | \$7,000 | \$7,500 | \$6,800 | \$6,900 |
| 6 | 更換每組2m沖廁水日本灰喉管(4吋至8吋) | \$4,000 | \$4,200 | \$5,900 | \$5,800 | \$9,000 | \$9,000 | \$6,800 | \$6,900 | \$8,000 | \$8,500 | \$8,000 | \$8,100 |
| 7 | 更換每組2m食水4吋~1吋以下喉管及兩者配件 | \$950 | \$1,020 | \$4,000 | \$4,300 | \$2,600 | \$2,600 | \$8,500 | \$8,800 | \$8,910 | \$9,210 | \$9,500 | \$11,000 |
| 8 | 更換每組2m食水1吋以上~2吋喉管及兩者配件 | \$1,200 | \$1,310 | \$5,500 | \$5,800 | \$4,800 | \$4,800 | \$12,800 | \$13,000 | \$13,530 | \$13,530 | \$13,000 | \$13,500 |
| 9 | 更換每組2m食水2吋以上~4吋喉管及兩者配件 | \$4,300 | \$4,420 | \$8,500 | \$9,000 | \$9,900 | \$9,900 | \$17,200 | \$17,500 | \$18,700 | \$18,700 | \$18,000 | \$19,000 |
| 10 | 3"-316級法蘭式過牆器 | \$15,000 | \$16,000 | \$8,000 | \$8,500 | \$7,000 | \$7,000 | \$12,000 | \$12,300 | \$12,650 | \$12,650 | \$15,000 | \$14,000 |
| 11 | 4"-316級法蘭式過牆器 | \$16,500 | \$17,600 | \$9,500 | \$9,000 | \$8,900 | \$8,900 | \$13,000 | \$13,300 | \$14,500 | \$14,300 | \$15,000 | \$14,000 |
| 12 | 8"-316級法蘭式過牆器 | \$20,000 | \$21,400 | \$10,000 | \$11,000 | \$10,000 | \$10,000 | \$17,000 | \$17,500 | \$17,710 | \$17,710 | \$18,000 | \$18,500 |
| 13 | 3" 316級抽芯式波曲螺絲釘一套 | \$20,000 | \$21,400 | \$6,500 | \$7,000 | \$7,800 | \$7,800 | \$12,000 | \$12,500 | \$14,500 | \$14,300 | \$15,000 | \$15,000 |
| 14 | 4" 316級抽芯式波曲螺絲釘一套 | \$25,000 | \$26,750 | \$7,500 | \$8,100 | \$8,900 | \$8,900 | \$16,000 | \$16,500 | \$17,100 | \$17,110 | \$12,000 | \$14,000 |
| 15 | 5" 級螺絲抽芯式波曲螺絲釘一套 | \$65,000 | \$69,500 | \$16,000 | \$17,000 | \$22,950 | \$22,950 | \$29,800 | \$30,500 | \$31,000 | \$31,000 | \$35,000 | \$36,000 |
| 16 | 更換#316 - 不銹鋼即開噴嘴(2吋或以下) | \$500 | \$520 | \$1,000 | \$1,500 | \$750 | \$750 | \$1,200 | \$1,200 | \$1,430 | \$1,430 | \$1,300 | \$1,330 |
| 17 | 更換#316 - 不銹鋼即開噴嘴(2吋以上至4吋) | \$500 | \$520 | \$500 | \$600 | \$650 | \$650 | \$1,250 | \$1,250 | \$1,485 | \$1,485 | \$1,400 | \$1,450 |
| 18 | 更換#316 - 不銹鋼即開噴嘴(4吋以上) | \$1,000 | \$1,070 | \$500 | \$600 | \$650 | \$650 | \$1,300 | \$1,350 | \$1,515 | \$1,515 | \$1,600 | \$1,650 |
| 19 | 更換及拆卸外牆竹欄及鐵欄等 | \$2,500 | \$2,670 | \$4,500 | \$4,800 | \$2,400 | \$2,400 | \$4,000 | \$4,200 | \$3,850 | \$3,850 | \$3,600 | \$3,600 |
| 20 | 外牆維修(原面積±25%±外圍) 漆面工程(每1平方米) | \$1,500 | \$1,600 | \$6,000 | \$6,500 | \$6,800 | \$6,800 | \$7,000 | \$7,500 | \$6,100 | \$6,500 | \$6,400 | \$6,600 |
| 21 | 外圍圍欄工程(原面積±150mm) 第一級工程, 每米人工收費 | \$15,000 | \$15,000 | \$20,000 | \$22,000 | \$15,000 | \$15,000 | \$3,500 | \$4,600 | \$3,200 | \$3,800 | \$5,000 | \$6,000 |
| 22 | 每加一加蓋, 高度不超過2.5m | \$1,500 | \$1,600 | \$4,000 | \$4,800 | \$1,900 | \$1,900 | \$4,000 | \$4,200 | \$2,000 | \$2,000 | \$3,900 | \$4,000 |
| 23 | 更換3m長 5MU 喉管~4吋前蓋1套含控制配件 | \$9,000 | \$9,600 | \$5,000 | \$5,500 | \$9,000 | \$9,900 | \$9,900 | \$9,900 | \$10,500 | \$10,800 | \$11,000 | \$11,000 |
| 23A | 更換3m長(直徑) 喉管~4吋前蓋1套含控制配件 | \$8,000 | \$8,560 | \$5,500 | \$6,000 | \$7,900 | \$7,900 | \$7,700 | \$7,800 | \$7,810 | \$8,200 | \$8,000 | \$8,000 |
| 24 | 更換3m長 5MU 喉管~8吋前蓋1套含控制配件 | \$14,000 | \$14,960 | \$8,000 | \$8,500 | \$14,900 | \$14,900 | \$11,000 | \$11,000 | \$13,000 | \$13,500 | \$12,900 | \$13,900 |
| 24A | 更換3m長(直徑) 喉管~8吋前蓋1套含控制配件 | \$10,000 | \$10,700 | \$8,500 | \$9,000 | \$10,900 | \$10,900 | \$9,000 | \$9,900 | \$10,000 | \$10,500 | \$10,500 | \$10,500 |
| 25 | 更換3m長 5MU 喉管~10吋前蓋1套含控制配件 | \$19,000 | \$20,330 | \$12,000 | \$17,000 | \$23,900 | \$23,900 | \$22,000 | \$25,000 | \$26,000 | \$26,000 | \$27,000 | \$27,000 |
| 25A | 更換3m長(直徑) 喉管~10吋前蓋1套含控制配件 | \$12,000 | \$12,540 | \$16,000 | \$18,000 | \$15,800 | \$15,800 | \$15,000 | \$16,000 | \$23,000 | \$23,000 | \$24,000 | \$24,000 |
| 26 | 更換3m長 5MU 喉管~12吋前蓋1套含控制配件 | \$21,000 | \$22,470 | \$18,000 | \$19,000 | \$36,900 | \$36,900 | \$27,000 | \$28,000 | \$29,000 | \$29,000 | \$30,000 | \$30,000 |
| 26A | 更換3m長(直徑) 喉管~12吋前蓋1套含控制配件 | \$14,000 | \$14,960 | \$17,000 | \$18,000 | \$25,900 | \$25,900 | \$19,000 | \$20,000 | \$25,000 | \$25,000 | \$26,000 | \$26,000 |
| 23A、24A、25A、26A 的包圍管子 | SML | | | 沒有註明 | | DECO | | DECO | | DECO | | DECO | 沒有註明 |
| 27 | 更換3m長x12吋即開噴嘴喉管 - 喉管及1套含控制配件(2吋以上至4吋) 漆不銹鋼地盤 | \$23,000 | \$23,540 | \$20,000 | \$25,000 | \$19,500 | \$19,500 | \$9,500 | \$9,500 | \$10,010 | \$10,010 | \$11,000 | \$12,000 |
| 28 | 更換3m長x12吋即開噴嘴喉管 - 喉管及1套含控制配件(2吋以上至8吋) 漆不銹鋼地盤 | \$30,000 | \$32,100 | \$20,000 | \$22,000 | \$29,000 | \$29,000 | \$18,000 | \$19,000 | \$19,030 | \$19,030 | \$20,000 | \$22,000 |
| 29 | 更換3m長x12吋即開噴嘴喉管 - 喉管及1套含控制配件(10吋以上至12吋) 漆不銹鋼地盤 | \$50,000 | \$53,500 | \$25,000 | \$28,000 | \$59,000 | \$59,000 | \$25,000 | \$26,000 | \$27,500 | \$27,500 | \$49,000 | \$53,000 |
| 30 | 此工程工作時間為每星期22:00 - 06:00進行, 每星期費用增加 | 每工\$1,900 | 每工\$1,900 | 50% | 50% | \$10,000 | \$10,000 | 45% | 45% | 50% | 50% | 50% | 50% |

最低報價
第二低報價
第三低報價

服務處巫就軍先生表示，服務處會按實際維修需要揀選維修組合，優先選擇最低報價承辦商進行工程，如最低報價者未能提供合適的工期，則依次序揀選第二低報價的承辦商替補。本合約用意是將屋苑的日常維修作年度報價，一方面能精簡日常行政程序，另一方面能穩定維修價格。服務處會就每單工程獨立向承辦商發出工作單，承辦商按單收費。

現時屋苑常見的維修組合如下：

| | 中盈創科有限公司 | 榕氏建造工程有限公司 | 謙豐工程服務有限公司 | 致誠工程(香港)有限公司 | 守宇工程有限公司 | 耀佳工程公司 |
|-------------------------------------|----------|------------|------------|--------------|----------|----------|
| 例子1: 更換更換沖廁水喉管(喉管18 + 1) | \$3,100 | \$3,310 | \$8,000 | \$8,600 | \$4,600 | \$4,600 |
| 例子2: 更換更換沖廁水喉管(喉管18 + 4) | \$3,150 | \$3,370 | \$8,000 | \$8,600 | \$5,200 | \$5,200 |
| 例子3: 更換沖廁水喉管(喉管18 + 20) | \$4,000 | \$4,270 | \$10,500 | \$11,300 | \$9,200 | \$9,200 |
| 例子4: 更換沖廁水喉管(喉管18 + 20 + 21) | \$19,000 | \$19,270 | \$30,500 | \$33,300 | \$34,200 | \$34,200 |
| 例子5: 更換水缸蓋(喉管15) | \$20,000 | \$21,400 | \$6,500 | \$7,000 | \$7,800 | \$7,800 |
| 例子6: 更換紅喉管喉管(喉管23) | \$9,000 | \$9,630 | \$5,000 | \$5,500 | \$9,900 | \$9,900 |
| 例子7: 更換紅喉管喉管進入水喉管喉管(喉管27 + 10) | \$38,000 | \$39,590 | \$28,000 | \$33,500 | \$26,500 | \$26,500 |
| 例子8: 更換球墨鑄鐵喉管入水喉管喉管(喉管27 + 10 + 30) | \$42,500 | \$44,090 | \$42,000 | \$50,250 | \$36,500 | \$36,500 |

服務處巫就軍先生表示，由於「中盈」、「榕氏」及「致誠」均沒有在本屋苑的工作經驗，故於早前曾與上述各承辦商會面以釐清合約要求，各承辦商均表示報價無誤及清晰合約條文，並已持有標書要求的各類專業資格如：小型工程牌照、一級水喉匠牌照等。服務處李健勤先生補充，「中盈」於項目 1 至 9 (喉管維修) 的報價遠低於其他投標者，本處亦特此向「中盈」負責人查詢，其回覆指該公司屬初創公司，故欲以成本價提供服務以吸納新客戶。

秘書陳林坤先生查詢是次報價與舊合約的價格差距。服務處巫就軍先生表示，「建豐」及「守宇」為過往在本苑服務的承辦商，新報價比往年有約 3% 升幅，合符市場通漲水平。「中盈」在外牆喉管維修的報價 (例子 1 及 2) 比其他承辦商便宜很多，而「榕氏」則在更換波曲、紅筒 (例子 5、6) 的報價比其他承辦商便宜，若上述兩間初次投標的承辦商能提供合符本苑要求的服務，相信能為屋苑節省不少支出。副主席朱鉅唐先生表示，此合約會按實際工作逐單收費，若上述各承辦商的實際工作表現未如理想，屆時屋苑亦可另行報價選擇其他承辦商進行維修。

各委員議決接納上述各承辦商就更換沖廁水喉管/污水渠喉管/食水喉管及外牆維修工程合約報價。(合約期: 2022 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日)

| 議決通過接納上述各承辦商就更換沖廁水喉管/污水渠喉管/食水喉管及外牆維修工程合約報價。 (合約期: 2022 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日) | | 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、張瀚文先生、 趙可鏗先生及江月萍女士 | 8 票 | 議決通過接納上述各承辦商就更換沖廁水喉管/污水渠喉管/食水喉管及外牆維修工程合約報價。 |
| 反對 | / | 0 票 | |
| 棄權 | / | 0 票 | |

經各委員議決後，同意接納上述各承辦商就更換沖廁水喉管/污水渠喉管/食水喉管及外牆維修工程合約報價，服務處會按實際維修需要揀選維修組合後，優先選擇最低報價者承辦工程，合約期由 2022 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。

議程 1.3- 議決更換第 1、2 及 10 座地下上水食水泵工程

服務處巫就軍先生表示，服務處就上述合約服務處於 2022 年 3 月 23 日至 4 月 6 日進行公開招標，接獲 6 間承辦商回標。報價分析詳情如下：

| | 承辦商牌照 | 合作經驗 | 水泵類型 | 產品設計地 | 總價 | 相差 | |
|---|------------|--------------|------|-------------------|----|---------------|--------|
| 1 | 怡峰建造中心有限公司 | 小型工程承建商 | 沒有 | "高福"牌型號:CR32-11-2 | 丹麥 | \$ 299,040.00 | - |
| 2 | 誠信工程 | 小型工程承建商 | 有 | "高福"牌型號:CR32-11-2 | 丹麥 | \$ 393,000.00 | 0.00% |
| 3 | 榮葉佳建有限公司 | RGBC 一般建築承建商 | 沒有 | "高福"牌型號:CR32-11-2 | 丹麥 | \$ 399,000.00 | 1.53% |
| 4 | 楷氏營造工程有限公司 | 小型工程承建商 | 沒有 | "高福"牌型號:CR32-11-2 | 丹麥 | \$ 414,000.00 | 5.34% |
| 5 | 新聯盛工程有限公司 | RGBC 一般建築承建商 | 沒有 | "高福"牌型號:CR32-11-2 | 丹麥 | \$ 444,000.00 | 12.98% |
| 6 | 守宇工程有限公司 | 小型工程承建商 | 有 | "高福"牌型號:CR32-11-2 | 丹麥 | \$ 510,000.00 | 29.77% |

服務處巫就軍先生表示，最低報價承辦商「怡峰」於會前表示報價錯誤，放棄投標，因此「誠信」為最低報價承辦商，報價 HK\$393,000.00。第二低標為「榮葉」價錢 HK\$399,000，兩者相差 HKD \$6,000 (約 1.5%)。「誠信」現正為本苑進行同類型更換水泵工程，將會於本月下旬施工，目前工作表現良好，「榮葉」則與本苑沒有合作經驗。考慮「誠信」為最低報價承辦商，故建議優先考慮。此外，服務處會就是次維修項目向「中電」申請「綠適樓宇計劃」資助。

各委員議決「誠信」為更換第 1、2 及 10 座地下上水食水泵工程承辦商。

| 議決「誠信」為更換第 1、2 及 10 座地下上水食水泵工程承辦商。 | | 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、張瀚文先生、趙可鏗先生及江月萍女士 | 8 票 | 通過由承辦商「誠信」承辦更換第 1、2 及 10 座地下上水食水泵工程。 |
| 反對 | / | 0 票 | |
| 棄權 | / | 0 票 | |

經各委員議決後，通過由「誠信」承辦更換第 1、2 及 10 座地下上水食水泵工程。

議程 2 - 其他事項

議程 2.1- 第 7 座天台發射站加裝天線事宜

服務處李健勤先生匯報，本處接獲電訊商「中國移動香港有限公司」申請，有意於第 7 座天台原有的天線設備上加裝 3 支天線，並與屋苑改簽新的 4 年合約。詳情如下：

| | 合約期 | 月費 | 總收益 | 天線數目 |
|------|---|-----------------------------|------------------|------|
| 原有合約 | 2020 年 5 月 1 日 至 2024 年 4 月 30 日 (4 年) | HK\$19,500.00 | HK\$936,000.00 | 5 |
| 新合約 | 2022 年 7 月 1 日 至 2026 年 6 月 30 日 (4 年) | HK\$21,000.00 (+\$1,500) | HK\$1,008,000.00 | 8 |

服務處李健勤先生匯報，按「中國移動」提供的設計圖所示，新天線會安裝在原有的天線支幹上，1 支會面向內園，另外 2 支會面向富健花園方向。

委員葉沛強先生表示上述可為屋苑帶來額外收入，而天台已安裝天線多時，相信對居民影響有限。委員趙可鏗先生表示只要幅射水平符合安全標準，理應不會對人體造成影響。秘書陳林坤先生表示，從客觀上明白只要幅射水平符合安全標準並不會對身體造成影響，但上述改動會令外觀上有改變，有機會令個別居民主觀心理上造成影響。副主席朱鉅唐先生表示，上述新合約對屋苑的收益有限，但有可能引來居民不必要的投訴或爭議，委員們應衡量利弊再作決定。

經各委員討論後，基於有關新合約為屋苑帶來的收益有限，否決第 7 座天台發射站加裝天線。

議程 2.2- 滙報第 10 座天台發射站續約事宜

服務處李健勤先生匯報，按新合約「數碼通」需要配合將最靠近 44 樓 E 室的兩支天線移走。有關工程於 6 月初已展開，現時已將一支天線拆除及將另一支天線移至向 D 單位方向。

主席溫偉強先生查詢投訴者第 10 座 44 樓 E 室業戶之意見。服務處李健勤先生表示該業戶仍堅持要移除天台所有天線。

議程 2.3- 滙報第 1 座天台發射站調整角度事宜

服務處李健勤先生匯報，於上一次會議有第 2 座業戶反映第 1 座天台有天線面向其客廳，要求調整角度。電訊商「數碼通」於 4 月下旬已完成調整工作，業戶表示滿意。

議程 2.4 – 滙報月租車輛受損索賠事宜 (BN7)

服務處李健勤先生匯報，保安員於 2022 年 6 月 11 日約下午 3 時 05 分巡邏時發現停泊於新屯門中心 L3 層停車場 73 號車位的車輛 (車牌:BN7) 車頭被銹水沾污，懷疑天花滴水所致，隨即聯絡車主到場了解並要求駛開車輛，車主表示會就事件向屋苑索償維修費用。經工程部檢查後懷疑是住宅第 8 座近 AH 天井地台滲漏引致，服務處於早前已在 L3 層 73 號車位天花完成天花灌漿工程。

委員葉沛強先生表示就相片所示有關車輛受損輕微，相信可以用清水清抹。服務處李健勤先生回應，服務處已向車主提出可協助抹車，惟車主不接受並堅持要求賠償，因此已要求車主提供相關資料 (如: 索償信、維修單據或維修報告等)，以供本處轉交屋苑投保之保險公司及法團審視。

議程 2.5 – 滙報月租車輛受損索賠事宜 (WE7128)

服務處李健勤先生匯報，於 2020 年 6 月 10 日，月租車輛 WE7128 停泊於 L3 層 108 號車位期間被天花喉管滴水弄污，車主梁先生表示已自行清潔但未能成功，故向屋苑提出索償。法團與梁先生經 2021 年 12 月 16 日第 11 屆管委會第 15 次常務會議討論後，雙方共識以更換副廠玻璃及賠償 \$180 清潔費作為和解。

於會議後，法團與服務處向坊間多間車行索取維修報價及比較不同車行的服務，並建議梁先生到 "友邦汽車" 維修，費用約 \$1,900。梁先生認為 "友邦汽車" 服務一般，故建議本處到 "日本汽車" 索取報價，經口頭報價為 \$2,800。經與法團討論後，法團提供另一家車行 "日豐汽車" 供梁先生選擇，費用約 \$1,500 ~ \$2,200。

至 2022 年 1 月 7 日，梁先生回覆表示不考慮更換副廠玻璃，並再次要求屋苑賠償原廠玻璃約 \$9,500 ~ \$12,000。經法團討論後，服務處已向梁先生表示法團維持第 15 次常務會議中雙方的協定，即以協助更換副廠玻璃及 \$180 清潔費作為和解。

至 2022 年 6 月 21 日，服務處接獲「小額錢債審裁處」通知，指梁生就事件向屋苑索償 \$37,659。內容包括：(車頭玻璃 \$21,173、水撥 \$3,126、洗車費 \$180、薪金 \$11,950、往民政署查詢時的交通費及利息 \$378.3、曬相及利息 \$298.7、往民政署泊車費及油費 \$438、影印費及利息 \$16.5)，個案將於 2022 年 7 月 26 日在西九龍法院大樓聆訊。服務處已將個案轉交屋苑之保險公司跟進，獲覆會再次轉交公正行審視及評估，另外亦已向法律顧問「禰氏」諮詢法律意見。

副主席朱鉅唐先生表示，服務處需向「禰氏」查詢梁先生在第 15 次常務會議中的口頭協議是否有效。服務處表示會跟進。

議程 2.6 – 有關第 22 次業主周年大會安排

服務處李健勤先生匯報，按建築物管理條例規定，第 11 屆管理委員會將於下一次舉行的業主周年大會中卸任，故現需要討論下一次周年大會的日期並安排新一屆管委會選舉。

秘書陳林坤先生查詢現時舉行大會的防疫政策安排。服務處李健勤先生表示，按照現行 <預防及控制疾病 (規定及指示) (業務及處所) 規例> (599F 章) (有效期: 2022 年 6 月 16 日至 2022 年 6 月 29 日) 規定，處所人數不能大於可容納人數的 85%，以及進入處所人士需要使用「安心出行」及「疫苗通行證」。按過往經驗，業主周年大會有約 100 多名業戶親身到場，佔社區中心約一半空間，相信能夠符合法例要求，然而疫情變化難測，屆時仍需要留意防疫規例有否變動。副主席朱鉅唐先生表示，若居民反應熱烈，亦可考慮與幼稚園洽商租借場地，相信能提供足夠空間舉行大會。

經各委員討論後，決定業主大會日期為 2022 年 8 月 21 日，並會於 7 月上旬開始招募新一屆管委會委員，以讓有意參加管委會選舉的居民有一個半月時間進行選舉準備，大會地點為社區中心。

議程 2.7 – 大維修集資欠款跟進事宜

服務處李健勤先生匯報，第 8 座某單位尚未支付大維修集資款項，現時該單位尚欠餘款合共 \$61,951.91。該業戶孫先生曾於 2021 年 12 月 16 日出席法團第 15 次常務會議，並再次表示不會繳交利息及律師費，及後他於 2022 年 1 月向「小額錢債審裁處」提出「將裁斷/命令作廢申請」。

於 2022 年 5 月 17 日，服務處李健勤先生與委員張瀚文先生出席聆訊，惟業戶孫先生缺席聆訊，「小額」判法團維持勝訴，於 5 月 20 日已收到「小額」發出書面判令。至 5 月 26 日本處再次收到「小額」通知，指孫先生表示於 5 月 17 日因身體不適缺席，要求排期再審，案件將排期至 6 月 30 日於西九龍法院大樓聆訊。

議程 2.8 –有關派發垃圾膠袋事宜

服務處李健勤先生匯報，垃圾膠袋供應商「張記」於 5 月已將貨物運抵本苑，惟經抽查後發現品質與貨辦有異，因此向「張記」提出換貨。至會議當日早上，「張記」已將新一批垃圾膠袋運抵本苑，現隨機抽樣個別貨品供各委員即場審閱。

經各委員檢視後，同意貨品符合要求，服務處會安排派發工作。

議程 2.9- 第 5 座業戶意見

第 5 座業戶反映第 8 號穿梳升降機已損壞多時，欲查詢其維修進度。服務處吳耀成回應，於早前已與升降機保養承辦商「迅達」管理層會面，「迅達」指有關部件需由海外運送，最快只能安排在 7 月初運抵屋苑並進行維修，「迅達」表示現時 8 號升降機能保持基本操作，但運行時會發出異常嘈音。為減低對居民造成影響，現時「迅達」應服務處要求，會在早上及黃昏的繁忙時段在技術員監督下開放 8 號升降機以疏導人流。同時，「啟勝」總公司亦已向「迅達」反映，催促盡快完成所有維修。

第 5 座業戶反映於第 5、6 座後園位置常擺放工程物料，對居民造成影響。主席溫偉強先生表示屋苑持續進行各樣維修工作，需要位置暫放各類物料，無奈屋苑設計上並沒有儲物空間，只能選擇一些對居民影響相對較細的公眾地方暫放。服務處吳耀成表示會敦促工程部整理物料，務求擺放得整潔有序，減少對環境造成影響。

議程 2.10- 第 7 座業戶意見

第 7 座業戶反映受上層單位滴水影響多時，故出席是次會議表達意見。第 7 座業戶表示上層業戶持續有漏水情況，現時浴室窗框內留有鹽花及滲水、浴室天花亦有滲漏及剝落情況，服務處已協助將個案轉交「食環署」跟進，亦曾多次向上層業戶反映，惟上層業戶仍抱持不合作態度。

服務處李健勤先生表示，服務處於早前曾到訪單位視察，發現浴室窗框有滴水情況，懷疑為上層單位坐廁入牆去水喉有滲漏。另外，服務處亦曾到訪上層單位試水，發現浴缸底位置有滲水，疑與下層天花剝落有關，服務處已多次要求該單位維修。

第 7 座業戶表示「食環署」職員亦曾多次致電、到訪及發信予上層單位，惟對方一直抱持不合作態度，曾有一次服務處與「食環署」職員到訪上層單位，該業戶將單位大門打開，但不予以回應，行徑相當異常，職員只能無奈離場。服務處李健勤先生表示，現時個案涉及兩個部份，去水喉滲漏部份屬於「食環署」處理，而浴缸底地台滲漏屬於「屋宇署」處理，一般情況下「聯合滲水辦」會先由「食環署」作了解，然後轉介至「屋宇署」跟進，惟現時「食環署」未能進入單位，使得跟進有困難，若情況持續，「食環署」有機會向法院申請「入屋令」。

第 7 座業戶表示上層單位持續滲漏導致外牆亦有損壞，要求法團跟進。副主席朱鉅唐先生表示大廈外牆屬屋苑公眾設施，若有損壞必需作出維修，然而能否就此向有關業戶申索維修費則視乎理據是否充份，建議服務處可向「禰氏」諮詢意見。服務處李健勤先生表示，現時滲水情況藏於牆身內，難以從表面確定滲漏源頭，需要業戶配合作各樣測試才能舉證滲水責任，於蒐證上有困難。主席溫偉強先生表示，服務處可加緊與「食環署」聯絡，要求「食環署」加緊催促有關業戶維修。服務處表示會繼續密切跟進。

會議於 2022 年 6 月 24 日晚上約 11 時 00 分結束。



A handwritten signature in black ink, appearing to read "溫偉強", is written over a horizontal line.

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