

新屯門中心業主立案法團
第十一屆管理委員會第三次常務會議
會議紀錄

日期：2019年5月31日(星期五)

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
張德偉先生
葉沛強先生
岑均弟先生
張瀚文先生

物業及設施經理：吳耀成先生
物業主任：陳憶輝先生(記錄人)
助理物業主任：李健勤先生
助理物業主任：范俊賢先生

旁聽：7G1, 2A37

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：「黃鄭建築師有限公司」(下稱「黃鄭」)
- 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」)

服務處陳憶輝先生表示，是次會議共有4項議程並涉及13間公司回標，於現場展示各公司的名稱及建議各委員如需申報利益的話，可現時立即申報並於稍後甄選標書時放棄投票。有關4項議程之回標公司如下:-

1.1 議決閉路電視及保安系統保養服務合約

- 新意網科技有限公司(新鴻基集團旗下附屬公司)
- 科藝防火保安工程有限公司
- Shun Cheong Electronic Engineering Company Limited
- 信興機電工程有限公司

1.2 議決 L4 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏工程年度合約

- 連發建築有限公司
- 守宇工程有限公司

- 金源營造工程有限公司
- 威德防水建材有限公司

1.3 議決固定電力裝置之定期檢查及測試工程

- 永生電器工程有限公司
- 守宇工程有限公司
- 恒光工程有限公司 (新鴻基集團旗下附屬公司)
- 怡和工程有限公司

1.4 議決第 1、2 及 3 座咸水喉及減壓掣改善工程

- 源豐行工程有限公司
- 守宇工程有限公司
- 興通建築工程有限公司

陳憶輝先生續稱，由於席上並無委員表示需就上述回標之公司申報利益關係，故進入議程 1.1。

議程 1.1 - 議決閉路電視及保安系統保養服務合約 (2019 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日)

服務處巫就軍先生表示，新合約之合約期為 2019 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日，為期兩年。服務處於 2019 年 2 月 9 日進行公開招標程序，截標日為 2019 年 2 月 22 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 4 份有效之標書，但其中兩間承辦商拒絕報價。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\$5,950-，兩年總合約費用為港幣\$142,800-。「新意網」為現時之保養承辦商，現時之合約費用為每月港幣\$5,510-，新合約之月費增加港幣\$440-，上升幅度約 8%。

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；承辦商於辦公時間內可免費電召到場，若於非辦公時間電召則收費港幣\$1,100-。

有關報價分析如下:-

	3500 戶 屋苑保養經驗	非辦公時間 支援收費/小時	1 年合約費用	2 年合約費用	平均月費	相差
新意網科技服務有限公司 (現時保養商)	有	\$ 1,100	\$ 71,400	\$ 142,800	\$ 5,950	0.0%
科藝防火保安工程有限公司	有	\$ 3,000	\$ 144,000	\$ 288,000	\$ 12,000	102%
Shun Cheong Electric Engineering Company Limited		不報價				
信興機電工程有限公司		不報價				

主席溫偉強先生查詢，單位內之對講機系統是否屬於保養工作的其中一部分。服務處巫就軍先生表示，位於每座大堂之總機由承辦商負責保養，至於單位內之對講機，承辦商可免費檢查，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。屋苑沒有強制

要求單位內必須設有對講機，過往亦有業戶因裝修工程而拆除對講機系統。

秘書陳林坤先生查詢，若單位內之對講機線路失靈，有關的維修費用由誰人負責。服務處陳憶輝先生表示，一經進入單位內之線路均由業戶自行負責，承辦商只會負責公眾地方的線路系統保養及維修。

服務處陳憶輝先生續稱，第1年之全年合約費用總價為港幣\$71,400-，即每月月費為港幣\$5,950-。而在支出方面，單純住宅項目所佔之費用為港幣\$3,966-，另外因有部分涉及共用地方，有關支出需與商場業主分攤（住宅 75%/商場 25%），共用地方之每月支出為港幣\$1,984-，即住宅須支付\$1,488-；因此，住宅每月之支出總數為港幣\$5,454-（\$3,966+\$1,488），整合全年度為港幣\$65,448-。因本公司得悉屋苑的財政狀況並不理想並考慮到與屋苑長遠之合作關係，故曾與同屬新鴻基集團旗下附屬公司「新意網」洽商，「新意網」表示若屋苑落實2年之合約可豁免首年之合約費用。

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、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	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「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（2019年9月1日至2021年8月31日）」。

議決閉路電視及保安系統保養服務合約 (由2019年9月1日至2021年8月31日)：		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、司庫俞偉華女士、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9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」承辦「閉路電視及保安系統保養服務合約」，合約期由2019年9月1日至2021年8月31日，合約總金額為港幣\$142,800，但首年之合約費用將獲豁免，即實際合約總價為港幣\$71,400。

副主席朱鉅唐先生表示感謝「啟勝」能體諒屋苑的財政狀況，並為屋苑向「新意網」成功爭取豁免一年之合約費用，令住宅方面能節省港幣\$65,448之支出。管委會一直致力為各業戶爭取最大利益，無論金額多少與否，只要能為屋苑節省開支便是令各業戶受惠。

議程 1.2 - 議決 L4 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏工程年度合約 (2019 及 2020 年度)

服務處巫就軍先生表示，隨年月增長平台的防水層及伸縮縫已日漸老化並出現滲漏，且平台面積亦較大，涉及不少維修工程費用。為節省成本及報價所需時間，服務處擬備有關防漏項目的單價工程合約 (“Unit rate”)，並進行公開招標。服務處於 2019 年 4 月 29 日進行公開招標程序，截標日為 2019 年 5 月 14 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 4 份有效之標書，但其中 1 間承辦商拒絕報價。服務處於開標後發出議價信予各承辦商，惟未有承辦商回覆。

服務處巫就軍先生續稱，單價工程合約內共有 3 個工程項目，包括地台防漏及重鋪木檜石 (每 1 平方米)、夾縫防漏 (每 2 米) 及花叢防漏 (每 1 平方米)；最低報價之承辦商為「連發建築有限公司」(下稱「連發」)，而報價金額第 2 低之承辦商為「守宇工程有限公司」(下稱「守宇」)。「守宇」同時為現有外牆維修及水喉年度合約之承辦商。至於有關各個項目之維修工作日數，地台防漏及重鋪木檜石須在 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；以上所有工程項目之工程保固期均為 2 年。由於「連發」之回標價最低，服務處建議可選用「連發」，但因過往未曾與「連發」合作，難以預計「連發」之施工質量，建議可多選一間後備承辦商，若「連發」的工作表現不達標，則由後備承辦商補上。此外，早前曾因平台滲漏而影響下層商舖及停車場，有部分位置仍有待維修，有關之下層商舖設施包括:-

	受影響商戶	滲水源頭
a)	屈臣氏收貨部天花滲水	第 6 座伸縮縫滲漏
b)	百佳收價部天花滲水	第 3、4 座伸縮縫滲漏
c)	S166 教室天花滲水	第 4 座泵房對出伸縮縫滲漏
d)	商場 3 樓近馬賽餐廳後門之公眾走廊天花滲水	第 3 座泵房地台滲漏
e)	商場 3 樓近文具店之公眾走廊天花滲水	住宅平台天幕旁花叢滲漏
f)	酒樓廚房燒味部天花滲水	第 2 座對出地台滲漏
g)	酒樓 V11 房天花滲水	第 1 座後園地台滲漏
h)	酒樓喜賀廳及洗碗部天花滲水	第 1、2 座大堂對出行人通道地底電線井滲漏
i)	酒樓 V5 房天花滲水	第 1 座對出地台滲漏
j)	酒樓點心部(爐頭頂部)滲水	第 1 座對出花叢滲漏

服務處陳憶輝先生補充，服務處於 2019 年 5 月 20 日分別約見「連發」及「守宇」見標。由於「連發」之回標較市價為低，因此服務處曾向「連發」查詢有關的回標價是否正確，獲「連發」代表回覆可根據標書要求履行合約；而「連發」代表亦稱該公司近年主力承接屋苑之日常維修工程，其主要客戶包括「瑞安」、「信和」等管理公司。

有關報價分析如下:-

			項目 1	項目 2	項目 3
	承辦商牌照	於新屯門中心同類型之工作經驗	地台防漏及重鋪木槽石 (每 1 平方米)	夾縫防漏 (每 2 米)	花叢防漏 (每 1 平方米)
			第 1 年/第 2 年	第 1 年/第 2 年	第 1 年/第 2 年
連發建築有限公司	註冊一般建築承建商	沒有	\$2650 / \$2750	\$7500 / \$8300	\$1800 / \$2000
守宇工程有限公司	小型工程承建商	有	\$4200 / \$4200	\$11000 / \$11000	\$4000 / \$4000
金源營造工程有限公司	小型工程承建商	沒有	\$7000 / \$7300	\$18000 / \$18600	\$9000 / \$9000
威德防水建材有限公司	拒絕報價				

副主席朱鉅唐先生查詢過往曾進行之相關工程費用，要求提供有關數據以作出比較。服務處巫就軍先生表示，以地台防漏及重鋪木槽石為例，過往曾向外判承辦商發出報價邀請，回標價大約為港幣\$5,000-/每平方米，與現有之合約回標數據比較，「連發」及「守宇」之回標價均較為便宜，而「連發」之報價更有約 50%之差距。

副主席朱鉅唐先生查詢，若承辦商未能如期完工，合約內可有罰則保障屋苑。服務處巫就軍先生表示，根據合約若承辦商未能如期完工而無合理解釋，可向承辦商罰款港幣\$1,000-/每天。

副主席朱鉅唐先生建議可向承辦商要求，若屋苑能同時批出一定數量之工程予承辦商，承辦商需再提供折扣優惠。服務處巫就軍先生表示，可再與承辦商洽商，但成功爭取的機會不大，因較早前曾進行議價，各個承辦商均沒有回覆。

主席溫偉強先生表示，若單以木槽石材料計算，似乎承辦商的投標金額不足以應付成本，懷疑「連發」報價有誤。服務處巫就軍先生表示，有關本合約之地台維修項目，合約列明木槽石由屋苑負責提供，承辦商只需負責提供人手進行維修防漏工作，此安排可使平台木槽石的材料款式較為一致。主席溫偉強先生表示若按現時工程業內工人之薪酬水平計算，相信「連發」之報價雖然較一般市價為低但是仍有利潤，建議選用「連發」。

副主席朱鉅唐先生表示，若「連發」一直以沒有工期為由推卻進行有關工程，則變相必須將工程判予後備承辦，令屋苑處於較為被動的狀態，查詢合約內可有任何條款更為保障屋苑。服務處陳憶輝先生表示，在通過有關年度合約後，服務處會就每單工程向承辦商發出工作單，而工作單內列明承辦商在收到工作單後的指明日期內施工，以避免承辦商一再拖延。副主席朱鉅唐先生建議可就此與承辦商再作洽商。

各委員議決是否接納不足 5 間 L4 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏工程年度合約承辦商報價。

議決是否接納不足 5 間 L4 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏工程年度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、司庫俞偉華女士、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	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「L4 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏工程年度合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「L4 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏工程年度合約」之首選承辦商；若首選之承辦商沒有時間進行工程或表現不達標，則由替補承辦商補上。

議決首選之承辦商：		票數	議決結果
連發建築有限公司	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、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9 票	通過由「連發建築有限公司」作為首選之承辦商，若「連發」沒有時間進行工程或表現不達標，則由替補承辦商補上。
守宇工程有限公司	/	0 票	
金源營造工程有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「連發建築有限公司」作為「L4 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏工程年度合約」之首選承辦商，若「連發」沒有時間進行工程或表現不達標，則由替補承辦商補上。

各委員議決「L4 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏工程年度合約」之替補承辦商。

議決替補承辦商：		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、司庫俞偉華女士、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9 票	通過由「守宇工程有限公司」作為替補承辦商。
金源營造工程有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「守宇工程有限公司」作為「L4 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏工程年度合約」之替補承辦商。

議程 1.3 – 議決固定電力裝置之定期檢查及測試工程 (2019 年)

服務處巫就軍先生表示，香港法例要求每 5 年進行一次固定電力裝置之定期檢查及測試工程，而本屋苑的項目將於 2021 年到期。服務處預計將於 2019 年下旬進行檢查工作，並於 2020 年內進行執修工作，希望能於 2020 年 8 月前完成。服務處於 2019 年 4 月 29 日進行公開招標程序，截標日為 2019 年 5 月 14 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 4 份有效之標書，服務處於開標後發出議價信予各承辦商，只有「恆光工程有限公司」回覆，但維持標價不變。

服務處巫就軍先生續稱，最低報價之承辦商為「永生電器工程有限公司」(下稱「永生」)，工程總金額為港幣\$268,000-，「永生」過往曾於 2016 年為本苑進行固定電力裝置之執修工作，因此熟悉本苑之電力配備運作。由於有部分之供電掣櫃與商場業主共用，而牽涉商場部分之檢查工程需於夜間進行，經分配費用後住宅佔港幣\$180,000-，而商場則佔港幣\$88,000-。有關工程主要工作包括所有供電設備檢查、「中電」停電費用、「機電署」之相關收費、更換現有電力線路圖及發出報告等。此外，標書內亦包括緊急維修服務，「永生」之報價如下:-

上午 8 時至下午 6 時 – 每工人每小時港幣\$400
 下午 8 時至午夜 12 時 – 每工人每小時港幣\$500
 午夜 12 時至上午 8 時 – 每工人每小時港幣\$750

有關報價分析如下:-

	電業承辦 商牌照	於新屯門 中心同類 型之工作 經驗	a.住宅 (日間)	b.住宅 (夜間)註 3	c.商場 (日間)	d.商場 (夜間)	工期	總價
永生電器工程有限公司	有	有	\$ 180,000	\$ 20,000	\$ 18,000	\$ 50,000	25 天	\$ 268,000
恆光工程有限公司	有	沒有	\$ 494,700	沒有報價	\$ 445,600	\$ 316,300	25 天	\$ 1,256,600
守宇工程有限公司	有	沒有	\$ 700,000	\$ 700,000	\$ 200,000	\$ 250,000	25 天	\$ 1,850,000
怡和工程有限公司	因工作繁忙，婉拒報價。							

服務處巫就軍先生續稱，參考過往於 2015 年進行之定期檢查及測試工程的費用為港幣\$260,000-，而當年住宅所攤分之部分亦為港幣\$180,000-，故是次沒有任何升幅，加幅之金額只屬商場部分。

服務處李健勤先生補充，2015 年進行之定期檢查及測試工程由「耀和工程有限公司」承辦(下稱「耀和」)，但「耀和」是次沒有回標。而是次投標只包含檢查及測試工程，在完成檢查後，承辦商會發出執修報告，服務處會根據執修報告內容再作公開招標以進行執修工作。

副主席朱鉅唐先生表示，於 2015 年進行之定期檢查及測試工程期間，服務處曾購買 2 部暖爐放置於 L1 層大堂及安排電召計程車接載業戶往返 L1 層大堂及 L4 層平台，認為有關費用並非必要，提醒服務處勿再安排，並建議可延後有關檢查工程之開始時間至午夜 12 時，以避免對夜歸之業戶造成嚴重影響。

服務處李健勤先生補充，過往住宅部分曾於停電期間，會開啟後備發電機以保持 1 部升降機能正常運作，原理上 1 至 6 號穿梭升降機亦可作出有關安排，但由於該部分工程須於夜間進行，而後備發電機會產生極大噪音，以致未能以後備發電機以供最少 1 部升降機運作，以至當年曾安排計程車接載業戶往返 L1 層大堂及 L4 層平台，而下一次停電期間之操作安排可再作討論。

主席溫偉強先生表示，後備發電機長久未有運作，於開啟時或會發生故障，建議應定期進行檢查工作。服務處巫就軍先生表示，現時每月均會做一些簡單檢查工作，而在是次檢查及測試工程進行前亦會安排承辦預先進行準備工作，以盡量減低突發事故發生的可能性。

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、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	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「固定電力裝置之定期檢查及測試工程」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「固定電力裝置之定期檢查及測試工程」。

議決固定電力裝置之定期檢查及測試工程：		票數	議決結果
永生電器工程有限公司	主席溫偉強先生、副主席朱鉅唐先生、秘書陳林坤先生、司庫俞偉華女士、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9 票	通過由「永生電器工程有限公司」承辦固定電力裝置之定期檢查及測試工程。
恆光工程有限公司	/	0 票	
守宇工程有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「永生電器工程有限公司」承辦「固定電力裝置之定期檢查及測試工程」，合約總金額為 HK\$268,000。

議程 1.4 – 議決第 1、2 及 3 座咸水喉及減壓掣改善工程

服務處巫就軍先生表示，過往曾於第 4 至第 10 座進行咸水喉及減壓掣改善工程，將 1 至 26 樓之咸水供水系統由 1/2 管導槽遷移至 1 樓天井，並將有關系統改為比例式。服務處於 2018 年 8 月 21 日進行公開招標程序，截標日為 2018 年 9 月 12 日，有 3 位委員出席開標，合共收到 3 份有效之標書。現時最低報價之承辦商為「源豐行工程有限公司」（下稱「源豐行」），工程金額為每座港幣\$423,000-，經服務處與承辦商議價後，工程金額調整為每座港幣\$410,000-。有關工程主要工作包括將 1 至 26 樓之咸水供水系統由 1/2 管導槽遷移至 1 樓天井及向「水務署」提交圖則。

有關報價分析如下:-

	公司級別	認可牌照	同類工程經驗	減壓方式	工期	每座 (議價後)	總價	相差
源豐行工程有限公司	小型工程 承辦商	一級水喉匠	有	比例式	50 天	\$ 410,000	\$ 1,230,000	0.0%
守宇工程有限公司	小型工程 承辦商	一級水喉匠	有	比例式	50 天	\$ 500,000	\$ 1,500,000	22.0%
興通建築工程有限公司	小型工程 承辦商	一級水喉匠	有	比例式	50 天	\$ 514,000	\$ 1,542,000	25.4%

服務處巫就軍先生續稱，參考過往於 2018 年在第 5 及 6 座進行之咸水喉及減壓掣改善工程，有關工程由「源豐行」承辦，工程費用為每座港幣\$384,000-，與是次回標價比較約有 6.8%升幅。

副主席朱鉅唐先生查詢，第 1、2 及 3 座之咸水喉及減壓掣改善工程是否有進行的迫切性。服務處巫就軍先生表示，1/2 管導槽正下方正是各座的電掣房，若發生喉管爆裂或滲水事故將會造成嚴重影響。

服務處陳憶輝先生補充，過往曾分別於 2015 年進行第 4 座之咸水喉及減壓掣改善工程、於 2016 年進行第 7 及 9 座之咸水喉及減壓掣改善工程、於 2017 年進行第 8 及 10 座之咸水喉及減壓掣改善工程、於 2018 年進行第 5 及 6 座之咸水喉及減壓掣改善工程，而本年度之財政預算案亦已包括第 2 及 3 座之咸水喉及減壓掣改善工程，並視乎屋苑之財政狀況決定是否一併進行第 1 座之咸水喉及減壓掣改善工程，否則將順延至 2020 年。

服務處李健勤先生補充，其中一座之工程費用會於本年度之日常營運基金支付，而另一座之工程費用則會使用儲備基金支付；由於每年均會有港幣\$420,000-投放於儲備基金用作儲備，故在使用儲備基金支付有關工程費用後，本年度之儲備基金只能達至收支平衡。至於在上述三座進行有關工程的迫切性，暫時以第 3 座最為迫切，因第 3 座之 1/2 管導槽曾於 2018 年發生喉管爆裂，並引致下方的電掣房亦被浸濕。

副主席朱鉅唐先生表示，雖然本苑曾於 2019 年 4 月 1 日調整管理費 10%，但現時屋苑的財政狀況仍未算理想，故未能貿然投放過多資源於工程項目，應按緩急先後再作安排，服務處須按實際需要就每月之支出作出適度調整。服務處表示會再作安排。

服務處巫就軍先生表示，有關標書是於 2018 年進行招標，至今已超過 180 天之有效期，服務處於會前曾向承辦商查詢，承辦商承諾暫時仍可維持投標價不變，但因每年的人工及物料價格均會上漲，若將第 1 座之咸水喉及減壓掣改善工程延至 2020 年，仍需於會後再向承辦商洽商是否能維持標價不變。

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、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	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「第 1、2 及 3 座咸水喉及減壓掣改善工程」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「第 1、2 及 3 座咸水喉及減壓掣改善工程，但第 1 座之工程則暫緩至 2020 年」。

議決第 2 及 3 座咸水喉及減壓掣改善工程，而第 1 座之工程則暫緩至 2020 年：		票數	議決結果
源豐行工程有限公司	主席溫偉強先生、副主席朱鉅唐先生、秘書陳林坤先生、司庫俞偉華女士、委員趙可鏗先生、張德偉先生、葉沛強先生、岑均弟先生及張瀚文先生	9 票	通過由「源豐行工程有限公司」承辦第 1、2 及 3 座咸水喉及減壓掣改善工程工程，但第 1 座之工程則暫緩至 2020 年。
守宇工程有限公司	/	0 票	
興通建築工程有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「源豐行工程有限公司」承辦「第 1、2 及 3 座咸水喉及減壓掣改善工程，但第 1 座之工程則暫緩至 2020 年」，合約總金額為 HK\$1,230,000-。

議程 2 – 其他事項

2.1 – 社區中心項目收費事宜

有在場業戶表示，社區中心的各項設施已多年沒有調整收費，雖然調整後亦不會對屋苑收入有太大影響，但這些項目亦有成本費用，故認為應稍作調整；此外，同類型的私人屋苑會所設施之收費水平遠超本苑，故建議調整社區中心的項目收費，以貼近市場價格。

服務處陳憶輝先生表示，相信業戶所指是多用途室、網球場、健身室、壁球室等的康體設施，現時各項設施的收費相宜，除了是給予各業戶一個相宜的價格租用場地外，另一方面是各項設施的使用量亦不高，若各項設施的租用情況是經常爆滿，調整收費的確能有益處，但因現時經常有空置的情況，擔心調整後只會更少業戶租用。

副主席朱鉅唐先生表示，各項設施的使用量不高，調整收費有可能反而令使用量下降，建議服務處應先收集數據，記錄各項設施的使用量及收入，然後再作進一步討論。朱鉅唐先生續稱，調整收費後或有機會引來反對意見，有多少業戶反對仍是未知之數。正如本苑於本年度 4 月調整 10% 管理費，亦有部分業戶質疑調整管理費的必要性，但與同類型的大型私人屋苑比較，現時的管理費仍然遠低於市場水平；現時屋苑的管理開支龐大，特別是屋苑老化使維修工程有增無減，令管理工作舉步為艱。因此，調整設施收費正如調整管理費一樣，建議應先參考數據後再作決定。

在場業戶表示，懷疑有個別業戶租用多用途室私下開班授徒，因此建議可先考慮調整多用途室之收費，以減少該等人士濫用設施。

服務處李健勤先生表示，與會未有擬備確實之設施用量數據，但以壁球 A 室或多用途室為例，平均每日大約只有 1 至 2 節租出；至於是否有個別業戶違規未有透過法團審批開班授徒，服務處過往亦曾作出調查，但因未能證實有實質的金錢交易，故難以作進一步跟進。副主席朱鉅唐先生建議先整合數據後再作討論。

秘書陳李坤先生表示，屋苑之各項設施只供業戶使用，旨在令一眾業戶受惠，因此不應與坊間的機構比較，既然有關設施只供業戶使用，提供相宜的收費亦算合理。

副主席朱鉅唐先生表示，現時屋苑之興趣班會透過向服務處申請，再由法團作出審批，獲批准後才可開班授徒，屋苑亦會於報名費中抽取行政費用；若有個別業戶租用多用途室私下開班授徒，而未獲法團審批，用以免卻向屋苑提供行政費用，則法團可考慮調整多用途室之收費，以針對解決有關違規情況。

服務處陳憶輝先生表示，現時多用途室之收費為星期一至五每小時港幣\$20-，而星期六、日及公眾假期為每小時港幣\$45-。雖然調整多用途室之收費能針對解決有關違規情況，但因有部分業戶並非開班授徒，而是單純享用多用途室，故同樣會影響遵守規矩的業戶。

各委員一致決定調整多用途室之收費，並就新收費之選項作出臨時動議。

	每小時收費 (港幣\$)				
	選項 1	選項 2	選項 3	選項 4	選項 5
星期一至五	\$35	\$50	\$100	\$150	\$500/3 小時
星期六、日及公眾假期	\$50	\$75	\$150	\$200	
	0 票	1 票	4 票	1 票	1 票

(副主席朱鉅唐先生及委員張德偉先生對新收費沒有意見，放棄投票。)

經各委員投票後，決定由 2019 年 7 月 1 日起，調整多用途室之收費為星期一至五每小時港幣\$100-，而星期六、日及公眾假期為每小時港幣\$150-。

2.2 – 「選舉事務處」租用場地事宜

服務處李健勤先生表示，就早前「選舉事務處」向本苑申請租用場地用作區議會選舉一事，服務處於 3 月下旬已向「選舉事務處」作出回覆，租用場地費用為港幣\$5,000-，另有 3 名工作人員的定額收費為港幣\$2,580-，合共港幣\$7,580-，但現時暫未接獲「選舉事務處」回覆；而租用場地日期暫定為 2019 年 11 月 23 日至 2019 年 11 月 25 日，或 2019 年 11 月 30 日至 2019 年 12 月 2 日。

2.3 – 平台臨時曬被區事宜

主席溫偉強先生表示，法團接獲個別業戶反映，要求每年開放一至兩星期臨時曬被區供業戶晾曬大樓或厚樓。副主席朱鉅唐先生補充，現時亦有一些業戶違規在臨時曬被區晾曬衣物，需靠保安員巡查時收走衣物。

服務處李健勤先生表示，現時的臨時曬被區分別設置於第 1 座及第 3 座後園；過往曾因第 1 座後園附近需進行地磚維修工程，故將該臨時曬被區移往第 9 座，但此舉只屬暫時取代性質，重新開放第 1 座後園後已立即拆除第 9 座之臨時曬被區。

服務處陳憶輝先生表示，由於綿被的體積較大，有些業戶難以於家中晾曬，為便利屋苑業戶方會設置臨時曬被區，但一般而言，衣物的體積較小，應能於家中晾曬；此外，若批准業戶於臨時曬被區晾曬大褸或厚褸，實難以界定衣物的大與小及厚與薄之分，為免引起不必要的爭議，不建議考慮上述安排。

經各委員商討後，擱置開放一至兩星期臨時曬被區供業戶晾曬大褸或厚褸之安排。

2.4 – 更改穿梭升降機模式事宜

服務處陳憶輝先生匯報，有業戶建議更改 1 及 2 號穿梭升降機之運作模式。現時 1 至 6 號穿梭升降機均能到達 L1 地下大堂、L2 及 L3 層商場及 L4 大堂。該業戶建議將其中兩部升降機，即 1 及 2 號穿梭升降機改為只停於 L1 地下大堂及 L4 大堂，或於上午 6 時至 9 時之繁忙時間作出有關安排，以便上班及上學人士乘搭。

服務處巫就軍先生補充，服務處曾向升降機保養商「迅達」查詢其可行性，「迅達」回覆於技術層面上是可以修改運作模式，現時該 6 部升降機是以「群控」模式控制，若要獨立運作其中兩部升降機的升降樓層，則需更改電腦板及軟件，涉及費用估算約 20 至 40 萬不等，並且未能局限只於某段時間內運作此模式，即在更改後必須 24 小時運行。至於在管理層面上，由於該 6 部升降機與商場共用，更改模式亦需獲商場業主同意。

副主席朱鉅唐先生表示，有部分業戶或會乘搭穿梭升降機往 L3 層停車場，亦有部分業戶或會到 L2 層商場往天橋方向，因此不能單以便利部分業戶上班或上學而作出調整。

經各委員商討後，認為現有之安排經已恰當。

2.5 – 電子付款方式事宜

服務處陳憶輝先生匯報，有業戶建議屋苑增加電子付款方式，以便日常繳費。現時屋苑允許的付款方式共有 4 種，包括現金、支票、自行轉帳及繳費靈；而電子付款方式包括信用卡或移動支付系統（如「微信支付」等），但系統服務供應商會就信用卡或移動支付系統另外收取手續費，並以每宗交易計算。

陳憶輝先生續稱，以本屋苑一個經單位為例，現時每月須繳付之管理費為港幣\$676，若業戶使用信用卡繳費，系統服務供應商會收取每宗交易金額的 1.4%作為手續費，即港幣\$9；若業戶使用移動支付系統繳費，系統服務供應商會收取每宗交易金額的 0.95%作為手續費，即港幣\$6.42。上述之手續費會由屋苑支付。

經各委員商討後，認為現有之安排經已恰當。

2.6 – 公眾地方地毯事宜

服務處陳憶輝先生匯報，第 4 座某業戶十分關注屋苑公眾地方地毯之美觀、清潔、安全、款式及耐用程度等因素，建議屋苑公眾地方之地毯可仿倣大型商場管理，考慮使用外判制的型式交由承包商負責定期更換及清洗。若以新屯門商場為例，扶手電梯出入口的兩塊地毯(4 呎乘 12 呎)及店舖 7-11 旁出入口的一塊地毯(4 呎乘 6 呎)由承包商每兩星期清洗或更換，上述三條地毯之保養年費已超過\$10,000-。現時新屯門中心住宅各處共有超過二十條地毯，包括 L1 穿梭升降機大堂出入口、L4 大堂近樓梯位置、7 及 8 號升降機地下及 4 樓大堂、1 至 10 座各座地下綜合大堂，若以外判制型式交由承包商保養，估計保養費用十分龐大。

秘書陳林坤先生查詢現有之地毯安排。服務處陳憶輝先生表示，現時由清潔承辦商負責清洗公眾地方的地毯，若發現有地毯破爛或十分殘舊，便會另行購買以作更換，而屋苑過往於地毯方面之支出比例亦不算高，上年度的有關開支不超過港幣\$20,000-。

經各委員商討後，認為現有之安排經已恰當。

2.7 – 時租車輛停泊事宜

服務處陳憶輝先生匯報，有業戶反映有外來車輛於 L3 層停車場洗車，濫用停車場資源，對一眾月租車主不公，建議向停車場業主反映將免費泊車時限縮短至 10 分鐘。

陳憶輝先生簡述現時停車場之泊車安排。L3 及 L4 層之免費泊車時限為 30 分鐘，超過 30 分鐘後才會收取時租費用，而時租費用為港幣\$18-。L3 層除了卸貨區外，全部車位均為月租車位，而 L2 層有部分車位用作月租車位，剩餘的則是時租車位；若車輛駛入 L2 層之時租停車場，便不會享有 30 分鐘之免費泊車時限。

若按照上述更改免費泊車時限之安排，將有機會影響商場 L3 層之商戶。現時 L3 層之商戶若未能於 30 分鐘內卸貨離開，他們便需要到客戶服務中心辦理豁免手續，即代表只要他們能於 30 分鐘內卸貨完畢便可直接離開；若更改免泊時限為 10 分鐘，估計商戶難以在 10 分鐘內卸貨完畢，因此他們每次卸貨後都必須到客戶服務中心辦理豁免手續，對商戶日常運作有一定影響。

此外，因現時只有一部入閘機位於 L2 層及 L3 層之間，L4 層平台未有安裝獨立之入閘機，若更改免費泊車時限亦會影響在 L4 層平台等候之車輛，而花車及搬屋公司方面因需預早向服務處申請豁免費用，對他們並沒有實際影響。而一切免費泊車時限政策並不屬法團管理範圍，有關建議可代為轉交停車場業主參考。

副主席朱鉅唐先生表示，有部分的外來車輛會藉著 30 分鐘的免泊時限，到 L3 層停車場洗車，並在 30 分鐘前離場，若將時限縮短為 10 分鐘，該些車輛便不會有足夠時間享用免泊時限洗車，估計有部分外來車輛將會卻步。此外，接獲投訴有為數不少的外來車輛經常停泊在 L4 層平台，特別是於節日期間，L2 層之時租停車場爆滿時，部分外來車輛會直接駛往 L4 層平台停泊，同時對排隊等候進入 L2 層時租停車場之車主不公。另外，客戶服務中心為於 L3 層停車場入口，即使 L3 層之商戶要到客戶服務中心辦理豁免手續，相信亦不會構成太大影響。

秘書陳林坤先生表示，若有業戶電召計程車到 L4 層平台，10 分鐘之免費泊車時限並不足夠。

主席溫偉強先生表示，若有一些車輛駛至 L4 層平台等候朋友或是到單位拿取物品，或許 10 分鐘之免費泊車時限並不足夠，認為 15 分鐘較為洽當。

副主席朱鉅唐先生表示，時租車輛安排並非法團管轄範圍，服務處可整合居民意見向停車場業主轉述。

2.8 – 個別業戶於平台餵飼野鳥事宜

服務處陳憶輝先生匯報，有業戶反映有個別業戶經常在第 2 座後園餵飼野鳥，撒落在地面的食物同時亦會引致衛生及鼠患問題，故此呼籲各業戶切勿進行上述行動。

主席溫偉強先生查詢，服務處是否已勸喻該餵飼野鳥之業戶。服務處陳憶輝先生表示，服務處職員已勸喻該業戶，建議她不要進行此等行為，但該業戶未有正面回應，只回覆會多加留意有關情況。

委員張瀚文先生表示，畢竟將食物灑落在地上會嚴重影響環境衛生，建議要求該業戶回覆更為具體的詳情，以便法團及服務處記錄在案。

2.9 – 臨時傢俬棄置區事宜

服務處陳憶輝先生匯報，現時於 L3 層垃圾房附近設有特定位置劃作臨時傢俬棄置區，並且由清潔承辦商定期安排夾斗車清理。設立該區的原意是為了使業戶便利，因業戶有時只棄置少量的傢俬，他們便可將傢俬棄置在該處，不必將傢俬搬到「食環署」的公眾回收點。由於搬屋公司已收取業戶搬屋所需之費用，原理上跟清理裝修泥頭雜物一樣，理應自行將傢俬搬到「食環署」的公眾回收點，但服務處發現有搬屋公司胡亂棄置傢俬，更甚是有個別業戶指示搬屋公司將全屋傢俬棄置在該區。

副主席朱鉅唐先生表示，該處位於 L3 層停車場的主要出入口，若有大量傢俬棄置在該處，便會阻礙道路使用者的視線，容易發生交通意外。此外，朱先生查詢過往是否將傢俬棄置在 L3 層的垃圾收集站內。

服務處陳憶輝先生回覆，過往的確是以 L3 層的垃圾收集站同時作為傢俬棄置區，但近年的傢俬棄置量十分龐大，垃圾收集站內的空間實不足以同時擺放傢俬及日常垃圾，而 L3 層停車場天花有多條喉管，清潔承辦商的夾斗車未能駛入，每次清理均要由清潔員工以人手將傢俬從垃圾收集站內搬至空曠地方，再由夾斗車清理。此外，過往亦曾劃出第 5 座對出車路或第 8 座對出車路用的部分位置用作臨時傢俬棄置區，但因有業戶向「消防處」投訴，故遷移至現有位置。服務處李健勤先生補充，因垃圾收集站內空間不足，若將傢俬放置在 L3 層的垃圾收集站內同時會阻礙「食環署」（即「碧瑤」）之垃圾收集車收集垃圾。

副主席朱鉅唐先生擔心道路使用者的安全問題，故建議在附近位置加裝魚眼鏡，以改善有關情況。服務處表示會再作跟進。

2.10 – 安裝網絡攝影機事宜

服務處陳憶輝先生表示，現時臨時傢俬棄置區附近的公眾位置已安裝網絡攝影機（俗稱「IP Cam」），用以實時監察現場情況；而服務處另會購買 3 部同型號之網絡攝影機安裝於游泳池池面，以監察救生員服務質素及池面情況。（服務處職員於會議簡報上展示由網絡攝影機節錄之圖片畫像。）

秘書陳林坤先生查詢，有關的網絡攝影機有否加密功能，以防止他人存取攝影機的錄像。服務處李健勤先生表示，有關的網絡攝影機設有基本的加密系統。

服務處陳憶輝先生續稱，繼早前服務處與個別委員及泳池承辦商「利華」之代表到本苑會面，已向「利華」要求新增罰則，有關罰則已包攬各委員於上次會議所討論之項目，並由「利華」之代表簽回有關罰則及條款之文件；另亦向泳池承辦商表明會於游泳池池面安裝閉路電視鏡頭，用以監察救生員的服務質素，「利華」已同意有關安排。

2.11 – 大型維修工程執修事宜

服務處陳憶輝先生匯報，本處早前已指示法律顧問「禰氏律師行」致函邀請「黃鄭」出席是次法團會議，但截至會議開始前仍未獲「黃鄭」回覆。此外，法團部分委員、服務處、「禰氏律師行」之代表、「黃鄭」及「德昌」之代表曾於 2019 年 3 月 19 日到本苑會面商討有關執修事項的後續跟進，「黃鄭」韋先生於當日曾向各方承諾會在 2019 年 4 月 3 日或之前向本苑發出一份更新的執漏清單，待本苑收到該清單後可提出意見，並由「黃鄭」評核本苑之意見後整合及獲取共識，繼而發出最終的工程執漏清單予「德昌」並按清單所述執行執修工作，但遺憾截至今天仍未接獲「黃鄭」任何回覆。就此，服務處亦曾向「禰氏律師行」查詢後續跟進方案，「禰氏律師行」王律師建議可再向「黃鄭」發出律師信，羅列屋苑現時主要仍未處理的執漏項目，並且要求「黃鄭」提供冷氣機台的相關文件紀錄；「黃鄭」未必會就此回覆，但最低限度屋苑已就執修事項陳述意見。

服務處李健勤先生補充，「德昌」於 2019 年 3 月 21 日亦曾就 2019 年 3 月 19 日之會議致函「黃鄭」，並將有關信件副本抄送至本處；「德昌」於信中列出當日之會議要點，亦提示「黃鄭」須於 2019 年 4 月 3 日或之前再作回覆，但自本處收到該信件後便未再接獲「黃鄭」及「德昌」回應。副主席朱鉅唐先生要求服務處將「德昌」於 2019 年 3 月 21 日發出之信函再交予法團查閱。

委員張瀚文先生建議向法律顧問「禰氏律師行」查詢，若日後「德昌」訴諸法庭，而屋苑成為被告一方，屆時「黃鄭」的身份及角色是什麼，是否可被視為辯方證人。服務處李健勤先生表示，假若「德昌」入稟法庭只控告屋苑，「黃鄭」理應沒有任何身份及角色；就此本處亦曾向「禰氏律師行」查詢，其表示若「德昌」只控告屋苑，而屋苑認為「黃鄭」於大型維修中亦有失職之嫌需負上部分或全部法律責任，屆時屋苑亦有權向法庭舉證並要求將有關的法律責任轉承至「黃鄭」，「黃鄭」便會牽涉其中。

委員張瀚文先生續問，「德昌」於信中提及扣減部分保固金之方案，是否可視之為放棄進行執修工作。服務處陳憶輝先生表示，若「德昌」提出扣減部分之保固金，則可視為「德昌」願意以扣減保固金的形式代替進行餘下的執修工作，若屋苑同意的話，便須將扣減後的保固金餘額支付予「德昌」，但如何釐定扣減保固金的金額才是爭議之處；現時屋苑持有保固金約港幣\$6,000,000-仍未支付予承辦商，而「德昌」亦曾於 2018 年提出只願意扣減約港幣\$690,000-之方案，用以代替進行

餘下的執修工作。

服務處陳憶輝先生表示，「禰氏律師行」建議可致函「黃鄭」催促盡快回覆，另表明現時仍未解決的執修事項，並要求「黃鄭」及「德昌」提供冷氣機台的施工或相片紀錄，若果「黃鄭」及「德昌」對法團所列出的執修事項存有反對意見，理應向法團提供相關的證明紀錄。

副主席朱鉅唐先生查詢，「德昌」是否曾發出信件表示有那些冷氣機台已完成油漆塗層工序。服務處李健勤先生表示，「德昌」該信件並非表示有那些冷氣機台已完成油漆塗層工序，而是指出有那些單位需要相借於單位內拆除冷氣機，以進行油漆塗層工序。副主席朱鉅唐先生表示，若「德昌」曾經於單位內拆除冷氣機以進行油漆塗層工序，理應會有相關的入屋或拆機冷氣機紀錄，故要求由法律顧問「禰氏律師行」致函「德昌」索取有關紀錄，並副本抄送予「黃鄭」，若「德昌」沒有回覆，則於兩星期後再次發信。

服務處陳憶輝先生匯報，早前曾去信油漆物料供應商「澳嘉」查詢其對油漆施工之收貨準則，其後獲「澳嘉」回覆欲索取本苑另安排化驗所進行油漆厚度化驗之報告作參考，「澳嘉」並未有正面回應收貨準則之提問。副主席朱鉅唐先生表示，由於「澳嘉」仍未回覆檢驗方式及收貨準則，故建議先向「澳嘉」再作查詢。

2.12 – 屋苑清潔事宜

副主席朱鉅唐先生查詢，L4 層第 1 至 6 號升降機大堂對出平台樓梯每月之清洗次數，以及有關位置的清洗方法。服務處范俊賢先生表示，該位置於每月清洗 2 次，清潔承辦商會使用清潔劑及水槍清洗。

副主席朱鉅唐先生表示，樓梯級及平面位置的污漬較為明顯。服務處范俊賢先生表示，近無障礙通道之樓梯污漬難以清除，就此曾與清潔承辦商之管工商討處理方法；估計因過往曾使用洗石水清洗，以致磚面的保護層已損壞，而污漬已侵蝕磚面，故難以清除。清潔管工亦於清洗當天在不同的位置示範，磚面未有損壞之部分能去除污漬。

副主席朱鉅唐先生表示，服務處及清潔承辦商亦須多加留意各座大堂的分體冷氣機清潔，特別是冷氣機的背部及頂部亦須清潔。服務處表示會再作跟進。

2.13 – 大維修集資欠款及管理費欠款事宜

服務處李健勤先生匯報，仍未支付大維修集資款項的 3 個單位，較早前已由律師入稟法庭進行法律程序；而其中一個 2 座中層單位已於月前繳付所有欠款。此外，1 名 1 座高層業戶亦拖欠 14 個月管理費，服務處已就有關欠款入稟「小額錢債審裁處」，並已獲法庭判決法團勝訴。

司庫俞偉華女士表示，據悉該名 1 座高層業戶透過自動轉帳繳費，但現時已移居海外，因此短期內未能辦理銀行手續。服務處李健勤先生表示，服務處已盡力嘗試聯絡該業戶，但根據業戶提供的聯絡資料聯絡不果；此外，估計在本苑調整管理費後，該業戶因自動轉帳限額不足以致未能成功轉帳，故業戶須自行到銀行辦理手續。司庫俞偉華女士建議以掛號信的方式郵寄海外通知該業戶，會於稍後向本處提供海外郵寄地址。

2.14 – L4 層大堂水浸事宜

副主席朱鉅唐先生表示，較早前因暴雨關係，以致 L4 層大堂水浸，外巡保安員未能及時到達，認為外巡保安員的反應應更迅速，幸好是次事件未有影響大堂內的升降機，否則後果不堪設想，提醒外巡保安員應於天雨期間多加巡查外圍的渠口位置，以避免同類型事件再次發生。服務處表示會再作跟進。

2.15 – 法團銀行戶口事宜

服務處李健勤先生匯報，早前接獲銀行來函通知，法團戶口已有一段長時間未有運作，需要為戶口作任何存取，以保持戶口流動性。此外，另銀行欲索取所有委員之身份證號碼作紀錄用途，若其他委員不提供的话，將有機會影響戶口的外匯功能。(註：現時只有獲授權簽署支票之 4 名委員於較早前提供個人資料登記。)

副主席朱鉅唐先生表示，服務處可測試法團會議室內之打印機，若未能運作，則可考慮購買一台打印機供法團日常運作使用。

經各委員商討後，認為現有之安排經已恰當，無須向銀行提供其他委員之個人資料。

是次會議於 2019 年 5 月 31 日晚上約 11 時 20 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