

新屯門中心業主立案法團
第 10 屆管理委員會第 7 次常務會議
會議紀錄

日期：2017 年 8 月 16 日 (星期三)

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)

陳林坤先生 (秘書)

俞偉華女士 (司庫)

趙可鏗先生

葉沛強先生

張德偉先生

朱鉅唐先生

岑均弟先生

趙柏鳴先生

物業及設施經理：吳耀成先生

物業主任：陳憶輝先生

高級工程服務主任：巫就軍先生

助理物業主任：李健勤先生

物業助理：麥潤玲小姐(記錄人)

旁聽：1B2

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：「啓勝管理服務有限公司」(下稱「服務處」)
- 3) 黃鄭建築師有限公司(下稱「黃鄭」)
- 4) 德昌(文記)建築工程有限公司(下稱「德昌」)

議程 1.1－議決 2017 至 2021 年煤氣保養服務合約

服務處陳憶輝先生匯報，就本苑 2017 至 2021 年之煤氣保養服務合約，服務處早前與「煤氣公司」商討，同意將現有合約延長至 2017 年 9 月 30 日 (2 個月)，而新合約會以月費 \$64,000 由 2017 年 10 月 1 日起生效，至 2021 年 9 月 30 日。

	現有合約費用(HK\$)	新合約費用(HK\$)	上升百分比
「煤氣公司」	\$57,000/ 每月	\$64,000/ 每月	+12%
	\$684,000/ 每年	\$768,000/ 每年	

委員趙柏鳴先生查詢，每年約有多少個私人單位經「煤氣公司」檢查後符合安全標準，要求服務處提供有關記錄。服務處巫就軍先生表示若有個別業戶聯絡「煤氣公司」進行煤氣檢查，「煤氣公司」並不需個別向服務處報告。若有關私人單位維修影響公眾煤氣供應，「煤氣公司」會預先通知本處。委員趙柏鳴先生續詢問服務處能否向「煤氣公司」索取有關私人單位檢查及維修記錄，並製作圖表反映單位煤氣喉管老化及損毀的部分的趨勢，並制定預防措施，避免同類事件發生。服務處巫就軍先生表示「煤氣公司」將陸續安排於屋苑的總煤氣喉管加設分掣，改善工程完成後將會減少因維修而需暫停煤氣的戶數，減低對業戶造成的影響。另外，就「煤氣公司」之維修記錄，本處會向「煤氣公司」再作查詢。

各委員議決將現有煤氣合約延長至 2017 年 9 月 30 日(2 個月)。

議決將現有煤氣合約延長至 2017 年 9 月 30 日(2 個月)：		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、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、張德偉先生、趙柏鳴先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	9 票	通過將現有煤氣合約延長至 2017 年 9 月 30 日(2 個月)。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過，本苑現有煤氣合約將延長至 2017 年 9 月 30 日(2 個月)。

註：由於有關合約將於 9 月進行招標程序，故預計會於 10 月中旬議決。經服務處與「煤氣公司」商討後，同意以原有合約費用 (\$57,000) 延至 2017 年 11 月 30 日，以便本苑進行相關程序。

議程 1.2 – 議決 2017 年至 2019 年年度閉路電視系統、保安系統、內線對講機系統、大廈電鎖系統檢查保養合約

		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	與最低報價相差
1	新盛保安服務有限公司	有	沒有提供	\$60,000	\$120,000	\$5,000	0.0%
2	新意網科技服務有限公司 (現時保養商)	有	\$1,000	\$66,120	\$132,240	\$5,510	10.2%
3	守宇工程有限公司	沒有提供	\$3,100	\$180,000	\$384,000	\$16,000	220.0%
4	信興機電工程有限公司	沒有提供	\$2,000	\$324,000	\$688,800	\$28,700	474.0%

服務處巫就軍先生匯報，就本苑 2017 年至 2019 年年度閉路電視系統、保安系統、內線對講機系統、大廈電鎖系統檢查保養合約，服務處於 2017 年 7 月 12 日進行公開招標，並於 7 月 24 日截標及在 3 名委員見證下即日進行開標，共收取了 4 份標書，而最低報價承辦商為「新盛保安服務有限公司」(下稱「新盛」)，該承辦商為「新昌物業管理」之附屬公司。惟「新盛」於回標時未有填報收費總價，亦沒有提供非辦公時間支援收費的報價，本處已聯絡其公司負責人，惟一直未接獲回覆。委員趙柏鳴先生查詢服務處催促「新盛」提供資料的次數。服務處巫就軍先生表示由開標後，每天均致電「新盛」查詢，亦曾向「新盛」發出電郵及信件催促需盡快回覆，惟截至 2017 年 8 月 16 日仍未接獲「新盛」回覆，故建議「法團」因「新盛」未能提交足夠文件而取消其投標資格。

服務處李健勤先生補充，現時第二最低報價承辦商「新意網科技服務有限公司」為現時保養商，亦為「新鴻基地產有限公司」之附屬公司。

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、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、張德偉先生、趙柏鳴先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	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 2017 年至 2019 年年度閉路電視系統、保安系統、內線對講機系統、大廈電鎖系統檢查保養合約接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決 2017 年至 2019 年年度閉路電視系統、保安系統、內線對講機系統、大廈電鎖系統檢查保養合約。

議決 2017 年至 2019 年年度閉路電視系統、保安系統、內線對講機系統、大廈電鎖系統檢查保養合約：		票數	議決結果
新盛保安服務有限公司	/	0 票	通過「新意網科技服務有限公司」承辦 2017 年至 2019 年年度閉路電視系統、保安系統、內線對講機系統、大廈電鎖系統檢查保養合約。
新意網科技服務有限公司	主席溫偉強先生、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、張德偉先生、趙柏鳴先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	9 票	
守宇工程有限公司	/	0 票	
信興機電工程有限公司	/	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 2017 年至 2019 年年度閉路電視系統、保安系統、內線對講機系統、大廈電鎖系統檢查保養合約，兩年合約費用總金額為港幣\$132,240。

議程 1.3 討論大型維修工程執修事宜

(註：服務處於會議前曾致函「德昌」及「黃鄭」要求出席是次會議，「德昌」表示會派員出席，惟一直未接獲「黃鄭」回覆，最後「德昌」及「黃鄭」並沒有出席是次會議。)

服務處陳憶輝先生匯報於上次 6 月份常務會議後，服務處已就會議上所提出之問題致函「黃鄭」及「德昌」查詢，並要求「黃鄭」及「德昌」盡快提供有關證明文件，惟截至今天仍未接獲任何回覆。就紅筒「生口」事宜，「黃鄭」韋先生於上一次會議提及曾於施工期間與上屆管委及服務處前任經理夏先生就更改施工方法一事上取得共識，而服務處翻查過往會

議記錄後，並沒有發現「黃鄭」韋先生所提及的修改紅筒施工方法一事。此外，「法團」亦已就紅筒「生口」施工方法一事致函第 8、9 屆管委會各委員、服務處前任經理夏先生及方小姐要求澄清，各人均回覆並沒有同意上述更改紅筒施工方法。服務處亦已向「黃鄭」及「德昌」反映上述事宜，惟「黃鄭」及「德昌」仍未有提供回覆。

服務處陳憶輝先生續稱於上次會議提及之屋苑喉管排列路徑，「黃鄭」及「德昌」曾承諾能提供有關施工前相片，並列明時間、日期及地點以供證明，惟截至今天仍未接獲回覆。

另外，服務處陳憶輝先生表示就屋苑外牆油漆塗層一事，於上次會議時「黃鄭」韋先生曾表示會向「AKA」索取書面解釋，惟仍未接獲回覆。

此外，服務處陳憶輝先生續稱就單位浴室咸水閘制被油漆封填一事，服務處曾翻查工程合約，而合約中提及該咸水閘制上需塗上外牆油漆顏色，以符合外牆顏色的一致性。「德昌」於早前亦曾派員到訪部分業戶單位檢查咸水閘制，而「德昌」於檢查時均可正常開關，惟「德昌」並未有就單位浴室咸水閘制被油漆封填一事作進一步解釋。於上次會議中，「黃鄭」韋先生曾提及有需要時，會要求「德昌」全面檢查屋苑各業戶單位之咸水閘制，而服務處亦會要求「德昌」作進一步跟進。

服務處陳憶輝先生續匯報，就冷氣機台未有完成油漆塗層工序一事，於上次會議中「德昌」表示曾於施工期間致函部分業戶要求進入單位內拆除冷氣機並進行油漆塗層工序。查服務處記錄，「德昌」曾向 57 名業戶發出通知信，但當中並沒有第 7、8 及 10 座的業戶。由於本苑共有 3500 戶，而「德昌」只通知 57 戶需要進入單位內拆除冷氣機並進行油漆塗層工序，數量上並不合理。此外，服務處亦接獲不少第 7、8 及 10 座的業戶表示單位冷氣機台未有進行油漆工序，故「德昌」確有施工遺漏之嫌。就此服務處已再次要求「德昌」需就上述事宜作進一步回覆。

服務處陳憶輝先生續匯報，於 7 月下旬，「德昌」曾向「啓勝」發出律師信，內容為要求盡快批核予「德昌」進入本苑進行執修工程。就上述事宜，服務處已將有關信函轉交由本苑法律顧問「楊氏律師行」跟進，回覆「德昌」由於部分工程執修問題及責任仍未釐清，現仍有待「法團」、「黃鄭」及「德昌」各方取得共識後，才可批准「德昌」進入本苑進行執修工程。服務處陳憶輝先生續表示，服務處一直要求「德昌」及「黃鄭」需釐清執修問題後，才可進行有關工程，惟對方一直沒有作出明確回覆，而「德昌」單方面不斷要求「啓勝」批示進入本苑進行執修，故服務處建議「法團」可再次與「黃鄭」會面以商討有關執修事宜。

委員朱鉅唐先生向服務處陳憶輝先生查詢，於上次會議中，服務處曾表示會提供 20 個咸水閘制有問題之單位予「德昌」，查詢有關「德昌」到單位之跟進情況。服務處陳憶輝先生表示「德昌」曾到訪數個反映咸水閘制難以開啓之單位視察，有關單位的咸水閘制的表面的確有油漆塗層物料，但「德昌」於檢查時均可正常開關。

委員朱鉅唐先生續表示，於早前曾指示服務處致函政府「產業署」，遂要求「產業署」協助聯絡「政府宿舍」單位之業戶檢查咸水閘制，現查詢有關進度。服務處陳憶輝先生表示已

致函「產業署」，服務處亦已向「政府宿舍」業戶發出書面通知，要求相關業戶若發現單位浴室咸水閘制受影響可於 8 月下旬前向服務處申報。截至現時為止，服務處只接獲其中一名業戶之查詢，其餘業戶均未有回應。

服務處陳憶輝先生續稱，服務處巫就軍先生早前已草擬有關「聘請工程顧問評估屋苑大型維修工程執修」的標書供「法團」作參考。由於現時工程顧問「黃鄭」之表現並未如理想，服務處建議「法團」可考慮屋苑法律顧問的建議，聘請第三方工程顧問重新評估本苑大型維修工程之執修問題。委員朱鉅唐先生查詢重新聘請工程顧問所需之費用。服務處巫就軍先生表示初步估計所需費用約為港幣 \$10 萬元。服務處陳憶輝先生補充有關費用包括聘請公證行及工程顧問公司到本苑評估工程執修問題。服務處巫就軍先生續稱，服務處曾就現時未完成之執修項目向其他工程承辦商查詢初步估價，估計有關工程費用約港幣 \$800 萬元。服務處建議由新聘請的工程顧問就大維修執修項目作出專業評估，並估算相關執修項目所需的工程費用，若由工程顧問計算得來的工程費用金額高於工程保固金 (約 \$600 多萬元)，「法團」可考慮從法律途徑向「德昌」追討因工程缺陷而引致之損失。是次工程顧問合約標書內容包括檢閱大維修工程文件，審視工程當中有否涉及違規；勘探現時環境以衡量施工的工藝是否合乎工程標準及標書要求；提供維修方案並作出評估及估算工程費用；提供法律意見及提供兩次每次不少於三小時之會面及講解工程問題。委員朱鉅唐先生查詢現時屋苑大型維修之完工日期。服務處陳憶輝先生表示根據「黃鄭」所發出之「完工證明書」完工日期為 2014 年 10 月 30 日，距今已接近 3 年。服務處陳憶輝先生補充，引述屋苑法律顧問「楊氏律師行」的建議，由於現時本苑仍持有約 \$600 萬元工程保固金，若「德昌」未有於 6 年申索期內向本苑採取法律行動，保固金將屬於屋苑所有。故此，並不建議「法團」主動向承辦商「德昌」採取法律行動。惟「法團」可先就聘請第三方工程顧問進行招標，以評估執修工程之所需費用。服務處巫就軍先生補充由於有關工程評估報告是由認可人士 (例如：測量師) 簽發，費用會稍為昂貴，建議「法團」可先行招標索取顧問費用的估價後再作考慮。

司庫俞偉華女士查詢上述聘請工程顧問的標書中有否包括化驗油漆塗層。服務處巫就軍先生表示標書中有包括化驗油漆塗層一項，需以紅外線拍照作記錄，包括紅外線拍攝、提供化驗報告及核對工程圖則等。主席溫偉強先生查詢現時屋苑有多少個冷氣機台是合乎工程要求。服務處陳憶輝先生表示服務處曾接獲約數十多個業戶反映其單位冷氣機台未有塗上油漆塗層，而服務處亦有約幾十個單位的相片記錄，當中亦有部分業戶未能借出單位供服務處視察。主席溫偉強先生建議若服務處需獲得屋苑所有冷氣機台未有塗上油漆塗層之數據，可以嘗試先以其中一座的主人房冷氣機台作樣本，以航拍機拍攝記錄檢查，查證當中有多少個單位的冷氣機台未有塗上油漆塗層，一般冷氣機與機台之間有約兩吋空隙，相信航拍機可拍攝當中的油漆塗層，費用亦相宜，市面的航拍機約港幣數千元。服務處陳憶輝先生表示可先索取航拍機之報價再作考慮，可是使用航拍機有機會涉及私隱問題，需再作出進一步考慮。

委員趙柏鳴先生表示服務處過往已多次向「德昌」及「黃鄭」發出信函要求回覆或釐清執修上的問題，然而一直未有接獲正面回覆，遂要求服務處整合過往發出的書信並以此作為依據再次向「德昌」發出律師信。服務處陳憶輝先生表示可提供資料交由法律顧問跟進，相信可於下星期內可處理。

委員趙柏鳴先生續表示，服務處過往曾接獲多名業戶反映單位冷氣機台未有塗上油漆塗層，若日後聘請公證行到屋苑視察時，發現只有少部份位置未能符合標準，會否表示承辦商只餘少量地方未完成執修。服務處陳憶輝先生表示於過往會議中，重申只是提供執修問題之方向性，由於本苑佔地範圍甚廣，服務處亦難以逐項檢視是否符合合約標準，只可向「德昌」反映業戶之訴求及明顯未有完成的部分，而承辦商有責任確保工程符合合約要求；而顧問公司「黃鄰」亦有責任監管「德昌」是否根據合約要求施工。續剛才所提及的標書內容中，服務處相信工程顧問會以抽樣方式檢視屋苑工程是否符合合約要求作結論，估計若抽樣檢查後發現某部分範圍未有按合約要求完成，從而推斷整個範圍亦未有完成。委員趙柏鳴先生建議應增加抽樣的比例，從較高的比例中獲得更準確的數據。主席溫偉強先生表示建議屋苑可先購買航拍機自行評估需執修的部分。服務處巫就軍先生就委員對抽取樣本作量度準則一事作回覆，表示標書中已要求工程顧問需以紅外線等科學方法檢視屋苑工程是否符合標書要求。司庫俞偉華女士查詢紅外線方法能否檢驗出油漆有多少塗層。服務處巫就軍先生回覆紅外線方法用於整個外牆上，未能查證出油漆中有多少塗層。紅外線只可檢查外牆的溫度差異，從而估計外牆空離的情況，若要證實外牆油漆塗層需使用其他方法，如打鑿外牆抽取塗層作化驗。司庫俞偉華女士要求標書中需增加承辦商抽取外牆塗層化驗一項，以驗證「德昌」有否根據合約施工並符合 6 層油漆塗層的要求。服務處巫就軍先生表示會跟進。服務處陳憶輝先生表示有關標書的招標程序大約需時一個月。

各委員議決就聘請工程顧問評估屋苑大型維修工程執修一事進行招標。

議決就聘請工程顧問評估屋苑大型維修工程執修一事進行招標：		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、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、張德偉先生、趙柏鳴先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	9 票	通過就聘請工程顧問評估屋苑大型維修工程執修一事進行招標。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過就聘請工程顧問評估屋苑大型維修工程執修一事進行招標。

議程 2. 其他事項

議程 2.1 討論個別業戶於公眾地方擺放私人物品事宜

服務處陳憶輝先生匯報，服務處近日接獲業戶反映有個別業戶於公眾地方擺放私人物品，保安員於巡邏時亦發現不少相關情況。服務處陳憶輝先生表示，服務處發現有關情況時會按程序先向業戶作出口頭勸喻，並會張貼相關通告，若屢勸無效便會發出書面警告，一般情況下業戶均會收回有關物品。服務處一直以通告形式提醒業戶於公眾地方擺放私人物品乃違反大廈公契的行為，為進一步改善情況，服務處將會安排作一次全面巡查，以檢視有關情況及對違規業戶作出勸喻。

第 1 座低層 B 單位業戶表示有個別業戶於樓層走廊擺放私人物品，服務處期間張貼通告及致函通知違規業戶，惟未見成效。服務處吳耀成先生表示，服務處重視及嚴肅處理所有業戶的申訴，當接獲業戶反映有個別業戶於公眾地方擺放私人物品後，服務處及保安員曾屢

次對違規業戶作出勸喻，惟有關業戶於收起物品後再次擺放物品於公眾地方。服務處吳耀成先生續稱，服務處已重新制定跟進程序，並已針對有關個案指示保安員及服務處職員每 2 小時巡視有關樓層，情況已見改善。委員朱鉅唐先生表示法團已指示服務處一旦發現有業戶擺放物品於公眾位置需以電話通知業戶，保安員需即時拍照記錄及於物品附近張貼告示，此外已指示服務處向屋苑法律顧問諮詢進一步意見。第 1 座低層 B 單位業戶建議應張貼顯眼通告於物品附近位置，以更有效地通知違規之業戶，各委員表示同意。

委員朱鉅唐先生詢問大廈公契對有關情況的規管。服務處陳憶輝先生表示大廈公契雖有指出未經管理人許可，業戶不得堵塞公用地方及設施，惟未有說明管理人處理有關情況的權力。委員朱鉅唐先生詢問服務處可如何處理。服務處陳憶輝先生表示會按程序作口頭勸喻及張貼通告通知業戶，進一步會作書面警告，若屢勸無效，會按通告所述將有關物品收起代為保管。服務處吳耀成先生補充若法團或服務處在未有充分理據的情況下收起有關違規物品將有機會觸犯偷竊，故建議制定相關程序前先諮詢屋苑法律顧問意見。

秘書陳林坤先生表示法團亦剛收到相關業戶信函反映上述問題，該業戶反映其鄰近單位經常放置大量鞋履於走廊，懷疑該業戶於單位內從事補習活動。服務處陳憶輝先生表示，就懷疑有業戶於單位從事商業活動事宜，服務處曾與有關業戶聯絡及提醒有關行為將可能違反大廈公契；另外，服務處已就事件向屋苑法律顧問諮詢意見，法律意見指出若須循法律途徑處理有關事宜，必須先掌握實質證據，而舉證方面相當困難，故建議可向「地政總署」尋求協助及調查。服務處吳耀成先生表示，服務處已致函通知該單位業主有關懷疑其租客於單位內進行商業活動事宜，並已將事件轉介「地政總署」跟進。第 1 座低層 B 單位業戶詢問保安員有否進行訪客登記。服務處吳耀成先生表示保安員均會為大廈訪客進行登記。委員朱鉅唐先生要求服務處必須注重訪客登記，並嚴禁大廈密碼門常開。服務處陳憶輝先生表示會指示保安員嚴格執行訪客登記，並會再次聯絡有關業戶作勸喻及張貼顯眼告示通知業戶，亦會定期向受影響業戶及法團匯報跟進進度。委員朱鉅唐先生要求服務處派員每日定時巡查有關樓層及記錄，服務處陳憶輝先生表示現時已實行有關措施。

2.2 討論欠交管理費事宜

服務處陳憶輝先生匯報，截至 2017 年 8 月本苑共有 6 個單位之業戶欠交管理費超過 6 個月以上，當中 3 個單位欠交管理費超過 3 年及已被註契，惟現時尚未對有關單位進行法律程序。服務處陳憶輝先生表示，由於大廈公契未有訂明就欠交管理費而註契的時限，故建議「法團」可訂明註契的時限。委員岑均弟先生詢問服務處有否通知有關業戶其欠交管理費及單位被註契事宜，服務處陳憶輝先生表示服務處每月均會發出管理費通知書予業戶，服務處亦曾致電有關業戶作通知，進行註契前律師亦會發出書面通知書予有關單位業戶。服務處李健勤先生補充，現時若業戶欠交管理費超過 3 個月，服務處將會指示「楊氏律師行」向業戶發出催繳信，信中會列出相關利息、手續費及警示將可能作出進一步法律行動。此外，每月每座大堂亦有張貼每個單位的繳款狀況。經法團委員商討後，決定以半年為期限，若有業戶欠交管理費半年以上，便會對有關單位進行註契及進一步法律行動。

2.3 討論業主周年大會事宜

服務處陳憶輝先生表示本苑上次於 2016 年 9 月 25 日舉行業主周年大會，根據《建築物管理條例》(第 344 章)規定，法團須於 12 至 15 個月內召開一次業主周年大會，即須於 2017 年 12 月 25 日前召開業主周年大會。服務處陳憶輝先生匯報，初步預算大會支出約需 \$60,800 (內容包括：影印費、選票印刷及點票費用、大會司儀、支裝水、外判保安 (1 至 2 名) 及 全苑查冊)。

服務處陳憶輝先生表示，由於上次召開業主周年大會時已為全苑單位進行查冊，故是次業主周年大會進行全苑所有單位查冊並非必要，可以先為上次業主大會後曾進行樓宇買賣的單位進行查冊，以節省支出。若發現有個別情況需要為個別單位進行查冊，隨時均可以進行網上查冊，每戶每次只需 \$10。司庫俞偉華女士建議取消聘請大會司儀，並由服務處職員負責。委員趙柏鳴先生表示由於是次大會只有一個議程，故建議可考慮取消聘請點票公司。服務處陳憶輝先生表示，若取消聘請大會司儀、聘請點票公司及全苑查冊，是次業主周年大會開支預計可縮減至約為 \$5,000。管委會同意有關安排。

2.4 跟進水泵運作事宜

主席溫偉強先生詢問新更換的水泵運作情況，服務處巫就軍先生表示已按法團指示將第 5 及第 8 座新食水及咸水泵設定為星期一至五以新泵單泵運作，星期六及星期日側以雙泵運作，估計節省約四至六成用電量。

2.5 屋苑財政事宜

服務處李健勤先生匯報，2017 年 6 月及 7 月屋苑財政支出比每月恆常支出分別多出約 \$270,000 及 \$200,000。

2017 年 6 月份額外支出主要如下：-

- 1.) 冷氣電費支出；
- 2.) 更換第 9 座咸水泵；
- 3.) 更換第 5、8 座食水泵；
- 4.) 更換第 3、8 座大堂冷氣機；
- 5.) 更換社區中心按摩椅。

2017 年 7 月份額外支出主要如下：-

- 1.) 冷氣電費支出；
- 2.) 屋苑食水事件跟進 (包括緊急清洗食水缸工程)；
- 3.) 更換第 4、6、10 座大堂冷氣機；
- 4.) 颱風後的滲漏工程；
- 5.) 第 9 座對出伸縮縫維修工程。

委員趙可鏗先生詢問是否仍有其他平台滲水維修工程需要進行，服務處李健勤先生表示尚有部份工程進行中，包括第 9 座對出 2 段伸縮縫維修工程、此外亦有多宗由 L4 層平台引致 L3 層商舖或停車場之滲水個案需要處理，例如現時第 5 座後園消防喉滲漏引致 L3 層多個車位天花滴水，上述工程亦需花費相當的支出。

2.6 L4 平台有蓋金字塔頂防水工程

委員趙柏鳴先生詢問 L4 平台有蓋金字塔頂防水工程之跟進情況，服務處巫就軍先生表示有關維修工程仍未完成，早前已為有蓋金字塔頂的空隙位置填補填縫膠以防止入水，並須於稍後進行試水測試，惟於工程間發現地台出現裂縫引致滲水，故須安排維修地台裂縫工程。委員趙柏鳴先生詢問可否於填縫膠及石屎間之接駁位加裝雨擋，以預防接駁位入水滲漏。服務處巫就軍先生表示可研究加裝不銹鋼鐵片雨擋，以延長填縫膠壽命。

2.7 欠交大維修款項事宜

秘書陳林坤先生詢問有關第 5 座高層 H 單位業戶欠交大維修款項入稟區域法院事宜。服務處陳憶輝先生表示已就業戶要求寬減利息及律師費一事諮詢代表律師「馮霄、馮國基律師行」，馮律師指出由於法庭早前已就案件及罰款額作出判決，故不建議法團自行寬減罰款。委員朱鉅唐先生表示，就業戶欠繳大維修款項入稟「小額錢債審裁處」及「區域法院」，屋苑須支付入稟及聘用律師的額外費用，故不應該寬減罰款，以保障屋苑利益。

2.8 屋苑設施使用量

服務處李健勤先生匯報有關泳池使用量事宜，2017 年 7 月份共錄得 757 位成人及 386 位小童使用泳池，平均每日有 36 人使用，當中 3 天泳池因雷暴警告而暫停開放。服務處李健勤先生匯報，2017 年 7 月份泳池收入約為\$17,000，泳池支出約為\$55,000，泳池使用情況與 2016 年相約。此外，服務處李健勤先生匯報社區中心新購置之按摩椅已於 6 月 29 日投入服務，7 月份共錄得 468 人次使用，總收入為\$2,300，反應理想。

2.9 屋苑康樂及慈善活動事宜

服務處李健勤先生匯報，早前就本苑社區中心添置跑步機款項申請「戴麟趾爵士康樂基金」，惟於 2017 年 6 月獲回覆因申請者眾多，故本苑今年未能成功申請有關基金。

服務處李健勤先生續稱，本苑擬於 2018 年 2 月舉辦新春一天遊活動參觀天壇大佛，費用約每位\$189，服務處已就有關活動申請區議會康樂活動資助，若有關申請成功每位參與居民可獲得約\$40 資助，即居民可以約每位 \$149 的優惠價參與是次活動。

服務處李健勤先生匯報，本苑近期參與了多項慈善活動，包括「仁愛堂」、「仁濟醫院」及「保良局」籌款活動，本苑將協助有關機構籌款及義賣獎卷，籌款箱設於服務處。服務處李健勤先生又表示，本苑將於 2017 年 9 月 2 日舉行參觀滅火輪活動；另外，本苑已接納「聖雅各福群會」申請於 9 月 10 日在屋苑設腦退化症服務流動車，以提供相關健康資訊予住戶。

是次會議於 2017 年 8 月 16 日晚上 10 時 45 分結束。



新屯門中心業主立案法團
第十屆管理委員會
主席 溫偉強先生