

新屯門中心業主立案法團  
第 10 屆管理委員會第 1 次常務會議  
會議紀錄

日 期：2016 年 10 月 20 日(星期四)

會議開始時間：晚上 9 時

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 (祕書)

俞偉華女士 (司庫)

趙柏鳴先生

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

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 (記錄人)

物業助理 : 陳文祈先生

工程助理 : 雷震宇先生

楊氏律師行 : 王燦鴻律師

旁聽：1H16、2D5、3C1、3H20、4F2、4C3、4E6、4G6、4C15、6A24、7H2、9A24、9G28、  
9A34、9A40

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「啓勝」)
- 3) 黃鄭建築師有限公司(下稱「黃鄭」)
- 4) 德昌(文記)建筑工程有限公司(下稱「德昌」)

主席溫偉強先生首先致詞，並代表管委會感謝各業戶的支持，而新一屆管委會定必以公平、公開、公正為原則監督管理公司，為業戶爭取最大的權益。溫先生宣佈新屯門中心第十屆管理委員會第一次常務會議正式開始。

### 議程 1－屋苑事務

#### 議程 1.1－就向業戶追討佔用大廈公眾地方費用一事，商討繼續追討有關收費之可行性並進行議決

司庫俞偉華女士申報與本議程有利益衝突，故暫時避席。

服務處陳憶輝先生匯報，就早前有業戶佔用 L4 平台公用地方一事，第九屆管理委員會已入稟「小額錢債審裁處」向有關業戶追討有關費用。此案件原於第九屆管理委員會在 2016 年度財政預算案中議決增加 10% 管理費，當時有居民表示反對議案，並召集 5% 業戶於 2016 年 1 月 17 日召開特別業主大會重新議決。期間有關業戶於 L4 平台擺放一張枱、一張椅及一塊告示版作為攤位收集業主大會授權書，第九屆管委會認為有關業戶未有就使用公用地方向管委會作出申請，要求作進一步跟進；服務處就此事曾分別向 7 間律師行索取初步意見，當中有 4 間均表示由於該業戶行為未有涉及商業性質，法律基礎未必充足，實難以作進一步跟進。惟管委會經過第八次及第九次常務會議商討後，仍議決入稟「小額錢債審裁處」向有關業戶追討場地費用 ( $\$1,500.00 / \text{日} \times 8 \text{ 日} = \$12,000.00$ )。

服務處陳憶輝先生續稱，有關案件已於 2016 年 8 月 9 日在「小額錢債審裁處」進行初步聆訊，第九屆管理委員會於 2016 年 9 月 5 日向法庭及被告人提交書面供詞，被告人亦已於 2016 年 9 月 30 日向法庭及申索人(即「法團」)提交書面供詞，案件排期至 2016 年 11 月 15 日在西九龍法院大樓進行提訊。

王燦鴻律師表示，此案件如被告人只是於公用地方擺放攤位收集業主大會授權書，行為未有涉及商業性質，能成功申索有關場地費用的機會較微；但假如被告人佔用公用地方的行為帶有滋擾性，入稟「土地審裁處」申請禁制令的做法比較恰當，勝訴機會亦較大。

秘書陳林坤先生向王燦鴻律師查詢，本案件由第九屆管理委員會入稟，現時管委會已換屆，其法律身份應如何界定。王燦鴻律師表示，本案件是以「法團」為申索人，而兩屆管委會均同樣是本苑居民的授權代表，負責執行「法團」職務，故此現屆管委會已成為本案申索人之代表。秘書陳林坤先生續問，如本案件「法團」被判敗訴，「法團」需承擔那些責任。王燦鴻律師表示，如「法團」被判敗訴，即被告人抗辯成功，被告人不需支付相關場地費用，同時法庭會宣判訟費命令，一般情況下敗訴一方(即「法團」)需向被告人支付訟費，而訟費銀碼即視乎被告人於本訴訟中之損失而定，由於本案被告人並沒有顧用律師出庭，一般情況下訟費只包括舟車費等約每庭 \$200.00。秘書陳林坤先生續問，被告人有否權利進行反申索。王燦鴻律師表示，需視乎被告人有否在抗辯供詞中提出反申索並提供充份理據。

委員朱鉅唐先生表示，本案件發生時有「啓勝」保安員在場，清楚了解事情發生始末，亦清楚被告人擺放攤位是收集業主大會授權書，然而上一屆管委會仍於會議及通告上宣稱不清楚是否正在收集授權書，並對被告人作出控告，認為「啓勝」未有把事件清楚交代上一屆管委會，於事件上有失職之嫌。另外，上一屆管委會亦曾於 L1 摆放攤位收集授權書，認為當時

管委會並沒有向「啓勝」作出申請。服務處陳憶輝先生表示，服務處已於過去會議中清楚交代事件經過並且已提供律師之專業意見，相信當時管委會已清楚了解被告人正在收集業主大會授權書，而有關議案亦已於常務會議中議決，故服務處有責任執行管委會之指示。此外，管委會使用公用地方實無須向服務處提出申請，「啓勝」並無權作出審批。委員朱鉅唐先生補充，早前就有關案件之通告及會議記錄均存有誤導性，未能正確表述事件之全部。服務處吳耀成先生表示，服務處負責整理會議記錄，盡可能把會議中所有事情收錄於會議記錄中，服務處草擬會議記錄後會交由管委會作出審批，管委會有權作出修改。此外，朱先生提及之通告均由上一屆管委會所發出，與會議記錄同樣屬於「法團」文件。

王燦鴻律師補充，根據《建築物管理條例》（第 344 章）第 34I 條表明，在未經管委會批准的情況下，任何人不得佔用公用地方，管委會有權通過議決制定屋苑規則來管理屋苑公用地方之使用方法。故此，於法律基礎上，被告人或任何業戶如需使用公用地方應先向管委會作出申請並獲得批准後方可使用，假如被告人當時未有作出申請，管委會有權作出監管，而審批公用地方之使用方法並非「啓勝」之權力範圍。

主席溫偉強先生表示，於 2014 年曾發生另一宗有關收集授權書之訴訟，當時法官於判詞中表示於業主大會過程中，任何業戶均有權使用公用地方處理有關業主大會的任何事宜，包括收集授權書，建議可以此案例作為參考。王燦鴻律師表示，不同的案件難以一概而論，但是就本案件現時的證供及法理基礎，能成功向被告人追討場地佔用費用的勝算不大，因現時未有證據證實被告人之行為涉及商業性質，如被告人的行為帶有滋擾性並能提供充分證據，入稟「土地審裁處」申請禁制令會較為恰當。

王燦鴻律師補充，如「法團」撤銷有關申索，申索人與被告人應先簽署和解書，並向法庭申請如下：

1. 同意由申索人撤回申索案件
2. 撤銷於 2016 年 11 月 15 日進行的聆訊
3. 申索人與被告人不需法庭作出訟費命令

「法團」向法庭提交以上和解申請後，一般情況下法庭將接納申請並發出和解命令，事情將得到完滿解決。

議決就業戶佔用公眾地方向「小額錢債審裁署」撤銷申索：		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、委員趙柏鳴先生、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	8 票	通過就業戶佔用公眾地方向「小額錢債審裁署」撤銷申索。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

## 議程 1.2－討論大型維修工程執修事項之跟進方案

服務處陳憶輝先生就大維修工程執修事項作出匯報，於 2016 年 7 月 15 日第 26 次工程會議中，「黃鄭」韋漢棠先生曾承諾向「法團」提供有關執修項目的評估報告，使「法團」能依照報告內容有效地繼續跟進餘下之執修項目，然而服務處至今仍未接獲「黃鄭」的任何回覆。此外，自 2016 年 8 月 31 日以後，服務處未見「黃鄭」再有就執修項目向「德昌」發出指示及監督，「德昌」亦未有派員進場跟進執修項目。「法團」亦曾邀請「黃鄭」出席於 2016 年 8 月 24 日之法團常務會議，惟對方並沒有應邀出席，使執修進度停滯不前。就以上事宜服務處先後於 2016 年 9 月 26 日及 2016 年 10 月 8 日兩次致函「屋宇署」反映，暫時仍未接獲「屋宇署」詳細回覆。有見及此，「法團」於 2016 年 10 月 18 日已指示「褐氏律師行」就以上事宜發出律師警告信予「黃鄭」。

服務處陳憶輝先生續稱，服務處於過去的工程會議中已多次向「黃鄭」及「德昌」提供由本處擬備之「公眾位置執修報告」，服務處整合居民的投訴以及根據工程合約作出實地外觀檢查後，把未妥善之地方以相片形式收錄於「公眾位置執修報告」中，內容包括：牆身裂紋、地磚損毀、牆身色差等等。服務處於 2016 年 8 月 23 日曾再次就上述報告內容作出實地外觀檢查，發現只有少部份項目「德昌」曾處理執修，大部份項目均未有任何跟進，而「黃鄭」並未有就上述報告內容作出評估、驗收或任何書面確認。

主席溫偉強先生展示一批攝於 2014 年施工期間的相片記錄並逐一作出描述。

- 溫先生表示「德昌」曾於第 6 座地下展示合約要求的 6 層油漆塗層樣版，相片中清楚可見 6 層油漆塗層之合約要求及標準。溫先生表示「德昌」於施工時並未有合乎以上要求，例如一幅位於第 7 座 G 單位一樓以下至平台地面的外牆，於相片中可見第一層填封劑厚度太薄，紙皮石仍清晰可見，與樣版之要求並不相乎，懷疑「德昌」未有符合合約要求。
- 溫先生展示多張「德昌」於雨中施工的相片，相片中清楚可見地面非常濕滑，「德昌」工人仍於吊船上進行油漆工序。溫先生表示「德昌」於雨中施工並不符合合約要求，而且工程質素亦會受到天雨影響，例如相片中可見一幅第十座深色外牆於大雨後已嚴重脫色。溫先生表示上述問題於相片拍攝當日曾即時向第九屆管理委員會委員譚斌權先生反映，當時並未獲得積極跟進。
- 溫先生展示兩張第 5、6 座對出行人通道頂蓋的施工相片，相片中可見該位置於施工前紙皮石已存在兩道裂痕，而該兩道裂痕至今仍然清晰可見。溫先生表示施工前後兩張相片的裂痕紋路完全一致，可見「德昌」於施工期間並沒有於該位置進行任何結構修葺。
- 溫先生展示兩張天台某特色戶露台對上一幅牆身施工前後的相片，相片中可見於施工時露台上方曾搭建棚架，惟刻意留下部份外牆沒有作任何維修，至今該牆身仍未有作任何油漆塗層工序。溫先生表示上述牆身屬於公用地方並包括在工程合約範圍以內，「德昌」未有處理屬於違約並不能被視為完工，可見上一屆管委會監管不善。

- 溫先生展示一張於第 10 座天台的相片，相片中可見天台牆角一塊石屎爆裂並有下墮危險。溫先生表示這問題顯然是「德昌」於施工期間未有進行結構修葺便塗上油漆塗層，引致工程完成後立即出現石屎剝落。溫先生亦展示多張牆身油漆出現裂痕的相片，相片中可見油漆塗層出現裂縫，雨水將底層白色油漆沖洗出來而形成的白色痕跡，另外有部份牆身油漆塗層亦出現剝落。
- 溫先生表示「德昌」於施工時亦影響其他屋苑設施，例如相片中可見「德昌」進行外牆油漆塗層維修工序時，並沒有作出適當保護設施，使各單位外牆沖廁水開關閘掣沾上水泥及油漆，難以開關，其後需經由服務處安排工程人員協助業戶清理水泥及油漆後，才能回復開關功能。由此可見「德昌」工程質素差劣，上述問題如沒有經服務處及時解決，當業戶不幸遇上爆水管等情況時便無法及時關水掣，並有機會因水浸做成損失。

主席溫偉強先生向王燦鴻律師查詢，現時本苑尚有大量執修工作未能完成，而「黃廊」及「德昌」自 2016 年 8 月後便沒有任何跟進，亦未見有任何回覆，「法團」現時應採取那種程度的法律行動。王燦鴻律師表示，「法團」應先向「黃廊」及「德昌」發出警告信，警告對方需於某合理限期內完成執修工作，如對方未能於限期內完成，「法團」將會另外聘請第三方工程顧問評估損失費用及聘請承辦商負責處理而不作另行通知，所有因而衍生並引致「法團」遭受的一切損失將由「德昌」負責，款項將於保固金中扣除，而保固金不足夠償還之餘款亦將會向「德昌」追討。

第 7 座某低層單位業戶向服務處及「法團」查詢，指有關執修事宜有否向「黃廊」及「德昌」發出律師警告信。主席溫偉強先生表示已於日前指示「褐氏律師行」就以上事宜發出警告信予「黃廊」。秘書陳林坤先生續問服務處，指有關律師信有否收到對方回覆，如未收到會否再發出第二封律師警告信。服務處陳憶輝先生表示，該律師信於日前才發出，暫時未收到有關回覆，由於未到信中限期，暫時未會發出第二封律師警告信。服務處陳先生補充，服務處就以上事宜亦曾兩次致函「屋宇署」反映，暫時未接獲「屋宇署」詳細回覆。委員朱鉅唐先生續問服務處，指第九席管委會有否指示服務處向「黃廊」及「德昌」發出律師警告信。服務處陳先生表示上一席管委會未有有關指示。

第 6 座某中層單位業戶表示，指除了上述王律師建議之方法外，有否其他可行方法。王燦鴻律師表示，「法團」現階段並不適宜採取主動入稟法庭向「黃廊」及「德昌」作出民事索償，因為這類型訴訟「法團」需先墊支龐大的法律費用，當中包括大律師費用、專家證人費用等，訴訟時間亦會十分漫長。現階段「法團」仍持有保固金未發還予「德昌」，假如現在「黃廊」及「德昌」從此不再作任何回應，最適宜的做法是顧用第三方顧問重新評估執修項目並且另顧用承辦商處理執修，「法團」並不需向「黃廊」及「德昌」作另行通知，有關費用將在保固金中扣除，如保固金不足夠支付餘額則向「德昌」追討。王律師補充，參考其他屋苑的同類型經驗，在評估金額得出結果之後，對方或許會提出和解，如雙方可達成共識則可免卻龐大的訟費及訴訟時間。

委員朱鉅唐先生向王燦鴻律師詢問，「法團」是否必須發還保固金予「德昌」。王律師表示，現階段「法團」並不需發還保固金，除非「德昌」入稟法庭向「法團」提出申索，其時「法

團」可提出證據予法庭向「德昌」提出反申索。

秘書陳林坤先生向王燦鴻律師查詢，「法團」現時已指示「褐氏」向「黃鄭」及「德昌」發出警告信，如對方未能在限期內回覆，是否可立即顧用第三方工程顧問及承辦商處理執修項目，而不需獲得「黃鄭」及「德昌」同意。王律師表示，於法律層面上，律師警告信的作用是向對方作出警告，如在信中限期內未獲得合理回覆，控方將會隨時作出法律行動而不再作另行通知。就現時狀況，如對方於警告信限期內未有合理回覆，「法團」適宜先顧用第三方工程顧問及承辦商處理執修項目，然後才決定會否向「黃鄭」及「德昌」作出控告。此外，一般工程合約中亦有條款註明如承辦商未能履行合約內容，顧主將另聘第三方承辦商負責工程而不需作另行通知，有關費用亦將由原承辦商負責。王律師建議可翻查合約條款，如有上述條文法理依據將更為充足。委員朱鉅唐先生續問，「法團」有否需要再發第二、第三封律師警告信。王律師表示一般情況下一封已經足夠。委員朱鉅唐先生表示，為免生疑問，建議於十四天後要求「褐氏」發出第二封警告信，若仍未有接獲「黃鄭」回覆，方再討論採取進一步行動。

第 6 座某中層單位業戶表示，是次大維修有多處工程缺陷，使業戶蒙受損失，但是「法團」仍發放共十九期糧款予「德昌」，認為第九屆管委會及「啓勝」於施工過程中監管不力，詢問現屆管委會應如何處理。王燦鴻律師表示，現時難以斷定「法團」及「啓勝」於監管上有否失職，因「法團」及「啓勝」的責任只是就所發生的工程缺陷事宜向「黃鄭」及「德昌」作出反映及追討，而追討過程亦需時。主席溫偉強先生補充，根據工程合約條款，發放糧款是由「黃鄭」作出審批，「法團」及「啓勝」並無權作出批核，現時「法團」已發出律師警告信予「黃鄭」，需等候對方回應才可以作進一步跟進。

秘書陳林坤先生作總結，現時「法團」已指示「褐氏」發出律師警告信，並限定對方需於十四天內作出合理回覆，現在需等候「黃鄭」及「德昌」回應並於下一次會議繼續商討跟進方法。

### 議程 1.3—議決法團銀行戶口簽名人數及負責委員

服務處陳憶輝先生就法團銀行戶口簽署人轉名手續作詳細解釋，表示首先需經由法團常務會議就簽名人數及負責委員作出議決，會議通過後，有關委員需連同是次會議紀錄、個人身份證明文件及現屆法團證明文件，親身前往銀行辦理轉名手續。目前「法團」於滙豐銀行有兩個戶口(綜合戶口: 561-808xxx-838, 支票戶口: 587-219xxx-001)。

秘書陳林坤先生動議，委任 4 名委員負責簽署，每次只需其中 2 名委員簽署即可，首要簽署人士為主席溫偉強先生及司庫俞偉華女士，其次為秘書陳林坤先生及另外一位委員。

王燦鴻律師建議，可參考其他同類型屋苑做法，為「法團」訂下制度，例如小金額支票由 2 名委員簽署，大金額支票則由 3 名委員簽署，至於金額大小定義「法團」可自行作出議決。

主席溫偉強先生動議，港幣 \$20,000 元正或以下金額由 2 名委員簽署，港幣 \$20,000 元以上金額則由 3 名委員簽署，負責委員為：主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、司庫俞偉華女士及委員岑均弟先生。

議決是否接納主席溫偉強先生提出之方案：

議決法團銀行戶口簽名人數及負責委員：			票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、司庫俞偉華女士、秘書陳林坤先生、委員趙柏鳴先生、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		9 票	通過接納主席溫偉強先生提出之方案。
反對	/		0 票	
棄權	/		0 票	

「禦氏律師行」代表王燦鴻律師於 2016 年 10 月 20 日晚上約 10 時 50 分離開。

#### 議程 1.4—服務處匯報屋苑整體財政狀況及設施維修狀況

服務處陳憶輝先生就 2017 年度屋苑主要改善工程作出匯報，表示來年主要針對屋苑食水及沖廁水供水系統設施作出改善，現初步擬定有 6 項急需改善項目，詳情如下：

項目	內容	預算開支
1	更換食水上水泵（第 5、8 座）	\$ 240,000
2	更換天台食水加壓泵（第 2、7、10 座）	\$ 72,000
3	更換 1/2 槽內食水上水喉（第 5、8 座）	\$ 90,000
4	更換沖廁水上水泵（第 1、5、6、7、9 座）	\$ 350,000
5	1/2 槽改善工程（第 8、10 座）	\$ 760,000
6	更換住宅主污水喉	\$ 150,000
總開支(項目 1-6)：\$1,662,000		

秘書陳林坤先生向服務處巫就軍先生查詢，上述工程那項最為迫切，最為影響居民日常起居。巫先生表示，上述食水上水泵為每座 350 戶提供食水供應，現時第 5、8 座只有單泵運行，如遇上故障即會暫停食水供應，最為影響居民日常起居。現時第 5、8 座已損壞之食水泵從 1990 年安裝至今，該舊式食水泵為「橫臥式」較為耗電，因此建議更換新式「直立式」食水泵，將會比較省電。

秘書陳林坤先生向服務處巫就軍先生續問，上述工程中以 1/2 槽改善工程費用最為昂貴，未知工程內容涉及那個範疇。巫先生表示，1/2 槽是沖廁水供應設施，處於 1 樓與地下之間，故稱為 1/2 槽。本苑沖廁水系統設計為反彈水，沖廁水由天台水缸直接供水至 1/2 槽再供應至第 1 至 26 樓各單位。1/2 槽內設兩組減壓掣，第一組為第 1 至 10 樓，第二組為第 11 至 26 樓，合共為 208 戶供應沖廁水。1/2 槽內各喉管及減壓掣均會長期承受水壓，容易消耗損壞，現時第 8、10 座 1/2 槽內各喉管已日舊失修並承受爆水管之風險，而 1/2 槽下層是電掣房，若不幸出現爆水管等情況，將有機會影響大廈天線系統、照明及整座機電設施之運作。

服務處巫就軍先生續稱，該項改善工程是更改減壓掣的位置，由舊有 1/2 槽位置更改至天井，工程需向水務署申請更改圖則，天井位置將加設去水位及塗上防水層，同時 1/2 槽內亦會更換水管及塗上防水層。改善工程完成後，萬一沖廁水供水設備出現滲漏時，咸水會先積存於

天井，不容易影響下層機電設備。改善工程亦會為沖廁水系統增設後備減壓掣，使日後維修更為方便，亦不需因維修減壓掣而暫停沖廁水供應。現時第 8、10 座 1/2 槽內各組件已相當陳舊，時有出現滲漏，加上舊有 1/2 槽設計並無防水層及去水位，石屎長時間受咸水侵蝕，導致下層電掣房天花鋼筋膨脹並出現石屎剝落，故此改善項目有一定的迫切性，建議盡快安排進行工程。

秘書陳林坤先生向服務處巫就軍先生續問，上述 1/2 槽改善工程是否只剩下第 8、10 座未處理。服務處巫先生表示，於 2015 年開始至今已完成第 4、7 及 9 座之 1/2 槽改善工程，尚有第 1、2、3、5、6、8 及 10 座仍未進行，有關工程費用龐大，故建議需按屋苑財政狀況分階段進行。

主席溫偉強先生表示，早前曾與服務處巫就軍先生到第 8、10 座 1/2 槽作實地視察，認同現時電掣房天花已有多處明顯裂痕並有維修的迫切性。溫先生認為第九屆管委會未有就上述問題作積極跟進，卻把資源錯配在屋苑康樂設施上，例如更換第 9、10 座共兩期遊樂場。服務處巫就軍先生回應，服務處於過去會議中曾向第九屆管委會匯報屋苑供水設施狀況並建議上述 1/2 槽改善方案，可是限於屋苑財政狀況，只能就設施損壞程度分階段進行，第 4、7 及 9 座之 1/2 槽因為損壞比較嚴重，如發生爆水管亦有可能影響全屋苑公共電視天線系統，故此第九屆管委會選擇優先處理。

委員朱鉅唐先生向服務處巫就軍先生查詢，上述 1/2 槽改善工程應在何時處理較為恰當，當中涉及那些行政程序。巫先生表示，因為難以預計日後設施損壞狀況，有關工程必需盡快處理以減低爆水管之風險。程序方面，由於有關工程費用龐大，服務處會提交工程方案予總公司作出審批，審批後方可進行公開招標程序，然後管委會就招標結果議決工程承辦商後便可展開工程，就過往經驗整個程序需時大約兩個月。服務處陳憶輝先生補充，上述改善工程項目均預算在 2017 年進行，目前只是就部份重點工程項目取得初步共識，服務處將會擬備 2017 年度財政預算報告並於下一次會議中再作詳細討論並進行議決。

服務處就現時屋苑財政狀況作出初步估算：

<u>屋苑財政狀況 (2017 年度初步估算)</u>	<u>HK\$</u>	<u>HK\$</u>
2016 年屋苑盈餘 (截至 2016 年 8 月)		1,411,518.00
2017 年度預算總收入 (應收管理費 + 雜項收入)	27,609,970.00	
扣減: 2017 年度預算總支出 (估計與 2016 年相約)		
已包括水泵及渠務改善工程:		
-更換食水上水泵 (2 台) 合共 \$240,000		
-更換天台食水加壓泵 (3 台) 合共 \$72,000		
-更換 1/2 槽內食水上水喉 (2 單) 合共 \$90,000		
-更換住宅主污水喉 (1 單) 合共 \$150,000	(27,858,011.00)	
2017 年度預算虧損		(248,041.00)
預計截至 2017 年 12 月 31 日累積盈餘 (A)		1,163,477.00
(未計算備用基金)		-----

<u>備用基金 (2017 年度初步估算)</u>	<u>HK\$</u>	<u>HK\$</u>
2016 年備用基金 (截至 2016 年 8 月)	430,960.44	
增加: 2016 年備用基金 (2016 年 9 月至 12 月)	140,000.00	
增加: 2017 年備用基金 (2017 年 1 月至 12 月)	420,000.00	
		990,960.44
扣減: <<2017 年重大工程開支 - 水泵及渠務工程>>		
更換沖廁水上水泵 (5 台)	(350,000.00)	
½槽改善工程 (2 單)	(760,000.00)	(1,110,000.00)
截至 2017 年 12 月 31 日累積備用基金 (B)		(119,039.56)
<b>2017 年度預算盈餘 (包括備用基金) (A+B)</b>		<b>1,044,437.44</b>

服務處陳憶輝先生表示，現時屋苑日常營運資金截至 2016 年 8 月尚有盈餘 \$1,411,518.00，初步估算 2017 年度管理費收入不作任何調整，同時估計 2017 全年度總支出與 2016 年度相約，2017 年度將會錄得 \$248,041.00 虧損，總計 2017 年度累積盈餘將縮減至 \$1,163,477.00，以上預算支出已包括 4 項主要供水系統改善工程共 \$557,000。服務處陳先生補充，2017 年度政府將調高最低工資金額，屆時隨着工資上漲有關支出如清潔合約、工程開支等亦會隨之上升，增加幅度目前難以估計，而上述支出估算並未有把此外在因素計算在內。

服務處陳憶輝先生續稱，維修備用基金方面，屋苑一直以每月每戶 \$10 方式儲蓄備用基金，截至 2016 年 8 月屋苑尚餘 \$430,960.44，估計於 2017 年 12 月將累積至 \$990,960.44。備用基金旨在應付屋苑大型開支，估算上述 2 項大型維修改善工程共 \$1,110,000.00 將於備用基金中支付，備用基金將錄得 \$119,039.56 虧損。由此可見，屋苑現時備用基金並不足夠應付上述改善工程，未足夠支付之項目需由日常營運資金中支付。

第 6 座某中層單位業戶表示，儲蓄備用基金旨在應付緊急需要之用，不適宜用作日常營運，詢問服務處應如何處理。服務處陳憶輝先生表示，由於屋苑財政緊拙，近年已需要動用備用基金才足夠應付較大型的維修支出，目前只是就部份大型維修改善項目作出初步估算及討論，部份改善工程項目或會視乎財政狀況而需暫時額置，仍有待管委會作出議決。

服務處巫就軍先生表示，部份工程維修保養合約即將屆滿，有關合約費用亦可能於下年度增加約 10%，例如水泵維修保養合約將於 2017 年 3 月屆滿，目前每月費用 \$18,900，於市場價格中屬偏低，下年度將有機會上調。此外煤氣保養合約亦將於 2017 年 6 月屆滿，目前每月費用 \$57,000，由於煤氣公司為專利經營，如面臨費用大幅增長亦沒有其他承辦商可選擇，建議需要把上述因素考慮在內。

委員趙可鏗先生向服務處巫就軍先生查詢，水泵維修保養合約包括那些內容。服務處巫先生

表示，合約期內承辦商將為屋苑提供每月 2 次例行檢查、無限次緊急到場服務(辦公時間)、5 次免費緊急到場服務(非辦公時間)、全苑大廈每 3 個月清洗食水缸一次及每半年清洗沖廁水水缸一次，保養範圍包括線路檢查及維修，如不需更換零件將不設額外收費。委員趙可鏗先生續問，近年本苑曾更換部份水泵，現時新水泵運作情況是否理想。服務處巫先生表示，於 2015 年開始已更換 7 台食水上水泵、6 台天台食水加壓泵及 4 台沖廁水上水泵，目前上述水泵仍於保養期內，運作情況亦理想，現時水泵選用品牌為「高福牌」，較省電及靜音，對附近業戶之影響較低。

委員朱鉅唐先生向服務處查詢，屋苑會計賬目是否由服務處負責處理，第九屆管委會有否每個月查核屋苑賬目。服務處陳憶輝先生表示，屋苑會計賬目由「啓勝」總公司會計部負責處理，服務處負責提供單據等資料予會計部，由會計部負責處理實際收支的行政程序。過去第九屆管委會會不定時檢討屋苑財政狀況，惟未有深入查核每一條仔細賬目，第九屆管委會就屋苑開支已向服務處提供明確指示，凡是超過 \$30,000 或以上支出均需由管委會作出審批，例如於法團常務會議中議決。

委員朱鉅唐先生表示，屋苑賬目中「管理處支出\_住宅 (Domestic) 及共用支出 (Pool) 於 2015 年共有約 \$500,000 開支 (註：2015 年度核數報告；管理處支出；住宅 \$96,284、共用支出 \$313,386)，未知當中包括那些範疇。服務處陳憶輝先生表示，該賬項每月恆常支出主要是日常辦公室雜費，其中較大的支出主要是業主周年大會制作費用，而共用支出 (Pool) 會根據支出攤分比例（「法團」75%：「港鐵」25%）與「港鐵」攤分支出。委員朱鉅唐先生表示，於 2015 年 6 月「管理處支出 - 共用支出 (Pool)」有約 \$50,000 開支，其他月份平均約 \$20,000，認為開支不合理，要求作詳細解釋。服務處吳耀成先生表示，屋苑每年均會面對不同類型事務，難以一概而論，服務處可翻查資料再作詳細補充。

委員朱鉅唐先生表示，屋苑賬目中「修理保養 - 電器設施」內容包括那些範疇。服務處巫就軍先生表示，該賬項每月恆常支出主要是發電機保養費用，其中於 2015 年較大的支出主要是法例規定 5 年最少一次之 (WR2) 固定電力裝置測試及其後的電力裝置執修項目。

委員朱鉅唐先生表示，屋苑賬目中「修理保養 - 水泵及渠務」於 2015 年度支出共約 \$1,800,000 (註：2015 年度核數報告；修理保養-水泵及渠務；住宅 \$1,394,713、共用支出 \$21,200)，而 2016 年 1 月至 7 月支出共約 \$1,100,000，於一年半左右花費接近 \$3,000,000，計算於 2015 年之更換水泵工程及相關保養合約等支出，仍有部份支出未能辨別，要求服務處作出詳細解釋。服務處巫就軍先生表示，「修理保養 - 水泵及渠務」賬項除了上述更換水泵改善工程外，亦包括日常渠務維修，渠務支出內容主要是屋苑之總喉維修，總喉為本苑 3,500 戶住客提供服務，全屋苑第 1 至 10 座總排污喉及供水喉均經由商場天花舖設，由於每日承受高使用量，故此時有出現滲漏或瘀塞需要作即時維修，其次每座大廈之公用喉管，包括供水喉、排污喉及冷氣去水喉，均會出現滲漏或瘀塞需要作即時維修。服務處陳憶輝先生補充，2016 年 1 月至 8 月「修理保養 - 水泵及渠務」支出共約 \$1,200,000，當中一部份支出屬於保養改善項目，包括水泵保養合約、更換各座食水上水泵、沖廁水泵等。另外一部份屬於消耗性支出，例如維修主渠、更換減壓掣、更換水缸波曲等。服務處吳耀成先生表示，服務處日後可就各項工程支出於會議中作出匯報，讓管委會及居民更了解屋苑財政運作。

委員朱鉅唐先生表示，早前服務處已提供屋苑職員架構資料，當中保安人員有 20 名負責早晚兩更第 1 至 10 座崗位，有 10 名負責早晚兩更外巡、替位等職責，要求服務處詳加解釋各職員分工及薪金分配。服務處陳憶輝先生表示，保安部門方面，每一更預設崗位有保安主管 1 名、控制室 1 名、第 1 至 10 座崗位 10 名、外巡及跟進住客投訴 2 名，現時保安部門共有 37 名保安員，扣除每日休假的員工後，平均每日每更只有約 12 名保安員當值，並未足夠應付 14 個預設崗位所需，可見人手短缺。此外，現時 37 名保安員當中，有 2 名只是兼職員工，出勤日數並不穩定，同時保安員流失率亦高，剛巧今天亦已有 2 名保安員辭職，可見人手非常短缺。現時賬目中「薪金與律貼 - 住宅部分 (Domestic)」平均每月大約 \$750,000 開支，當中包括保安員、管理處文職人員、社區中心職員、工程部技工等約 55 至 60 名員工，平均薪金約 \$13,000。委員朱鉅唐先生續問，屋苑賬目中「薪金與律貼 - 共用部分 (Pool)」有約 \$140,000 開支，未知當中包括那些員工。服務處吳耀成先生表示，整個新屯門中心賬目分為三個部分「住宅部分 (Domestic)」、「商場部分 (Commercial)」、「共用部分 (Pool)」，「薪金與律貼 - 共用部分 (Pool)」約 \$140,000 開支中包括各部門主管級同事，例如服務處巫就軍先生作為工程部主管會兼任「住宅」及「商場」的職務，開支會根據支出攤分比例（「法團」75%：「港鐵」25%）與「港鐵」攤分支出。故此，總計「住宅部分 (Domestic)」及「共用部分 (Pool)」總薪金約 \$900,000，平均薪金約 \$16,000（註：以上共用部分 (Pool) 並未有計算支出攤分比例）。「商場部分 (Commercial)」是指負責商場職務的員工（例如：商場保安），屬於「港鐵」全數支付及管理範圍，並沒有包括在上述開支中。

秘書陳林坤先生表示，有關業主周年大會制作支出在那項賬目中支付，每次大約需多少費用。服務處陳憶輝先生表示，業主周年大會制作支出於「管理處支出」中支付，當中包括聘請大會司儀、印制選票、租用點票系統、聘請外判保安員、「土地註冊處」業戶查冊費等、如有需要亦有租用場地、租用接駁旅遊車等費用，總計約 \$70,000 開支。委員趙可鏗先生續問，有關業主大會宣傳單張印刷費用，是否包括在屋苑開支中。服務處陳憶輝先生表示，所有印刷費均包括在屋苑開支，如需大量印刷服務處會安排印刷公司處理，以減低印刷成本。

第 6 座某中層單位業戶表示，於 8 月颱風吹襲後有十數個單位出現外牆滲水需要服務處安排維修，未知服務處如何界定滲水責任，認為有關問題是由於大維修引致，應該由「德昌」負責。服務處巫就軍先生表示，颱風吹襲後服務處接獲約十數個單位外牆滲水投訴，服務處已安排工程部技工為受影響單位作出外觀檢查，檢查外牆表面有否裂紋，並作出敲打測試及射水測試，若發現外牆出現結構空離並引致滲水，服務處必需盡快安排維修，以免業戶因長期滲水而遭受更大損失，同時結構空離亦有可能造成石屎剝落，若發生事故將可能招致更大的損失。服務處巫先生續表示，是次大維修合約內容只是作局部結構修葺，相類問題服務處已於過去工程會議中多次向「黃鄭」反映，引述當時「黃鄭」回覆，指於施工期間「德昌」已作出勘察及紅外線測試，「德昌」並不需要為保固期後發生之外牆爆裂、結構空離等問題作出執修。第 6 座某中層單位業戶續稱，指服務處曾動用大量人手跟進上述外牆維修，例如於第 6 座某低層單位會進行同類型外牆維修，當日見服務處需動用約 4 至 5 名職員才足夠應付，可見上述工程需花費大量人手及金錢，認為應該由「德昌」負責。主席溫偉強先生表示，服務處接獲業戶投訴後會先安排工程部作檢查測試，若發現滲水問題來自公用外牆，服務處有責任盡快處理，以減低對業戶影響。「法團」早前亦曾接獲第 7 座某中層單位業戶反映外牆滲水，當日與服務處巫先生到有關單位實地視察後，認同有關外牆滲水問題實有必要盡快處理，因而衍生的額外支出亦在所難免，「法團」會繼續就有關事宜向「德昌」反映。

委員朱鉅唐先生作總結，屋苑賬目中以「修理保養 - 水泵及渠務」開支最大，有鑒屋苑於 2015 年度作了多項水泵改善工程，開支較大亦在所難免，而「管理處支出」及「修理保養 - 電器設施」兩項支出亦甚大，內裏仍有未清楚的開支，要求服務處於下一次會議中再作詳細解釋，另外亦要求服務處由 11 月開始能提供每月開支明細。委員趙柏鳴先生表示認同朱先生之建議，要求服務處積極跟進。服務處吳耀成先生表示會再作跟進。

主席溫偉強先生就屋苑財政狀況作總結，溫先生表示第八、第九屆管理委會委員未有處理好本屋苑急切的民生問題，把資源錯配在非必要開支中。

屋苑現時以下列供水系統損壞最為迫切，而第八、第九屆管委會卻未有優先處理：

1. 食水方面，第 5、8 座食水泵只有單泵供水，另一台食水泵已損壞多年未有更換；
2. 沖廁水方面，現時全屋苑每座只有單泵供水，第 8、10 座 1/2 槽均有嚴重石屎裂縫，亦大有可能因漏水引致下層電制房損壞，造成更大損失；

第九屆管委會於過去兩年中卻進行多項非緊急工程：

1. 在平台及第 5 至 9 座路面大量加設閉路電視；
2. 平台安裝了耗電量大的射燈照射噴水池；
3. 每座升降機大堂安裝資訊電視屏幕；
4. 更換第 9、10 座共兩期兒童遊樂場設施；
5. 維修行人天橋工程；

溫先生表示，服務處已草擬 2017 年度財政預算，初步估計工程改善項目開支合共 \$1,662,000，現時屋苑可動用儲備尚餘 \$1,411,518 (截至 2016 年 8 月)，需視乎下年度屋苑收入，才能決定本苑營運資金是否足夠。就第八、第九屆管委會理財不善，第十屆管委會就此表示遺憾。第十屆管委會承諾會將民生有關的項目優先處理，用以民為本的精神管理屋苑。

## 議程 2 – 其他事項 有關管理委員會交接事宜

秘書陳林坤先生就管理委員會交接事宜作出匯報，於 2016 年 10 月 5 日第十屆管委會已與第九屆管委會完成交接程序，當日於「褐氏律師行」王燦鴻律師見證下雙方已交收「法團」文件、印章、辦公室資產等，惟仍有部份文件資料未盡完善，藉此於本會議中作記錄。

司庫俞偉華女士表示，第九屆管委會提供之「法團」滙豐銀行綜合戶口 (561-808xxx-838)，只有一本支票簿，支票存根記錄不完整，支票存根沒有支票發出日期、收款人或機構名稱、甚至沒有銀碼，亦沒有相關帳簿及購買記錄。支票戶口 (587-219xxx-001)，有兩本支票簿及約 \$50,000 存款，已有 4 年沒有提存，已暫時被銀行凍結。零用現金賬戶方面有 \$681.70 結存，並沒有相關帳簿及購買記錄。秘書陳林坤先生補充，上述支票戶口 (587-219xxx-001) 有約 \$50,000 存款由 2010 年累積至今，於 2012 年開始已有 4 年沒有任何提存，今年亦已收到銀行通知，若 2016 年 8 月仍未有任何活動，將會暫時凍結。有關 \$50,000 存款由來於交接當日已向第九屆管委會司庫查詢，回應指有關存款由第七屆管委會交接傳承至今，當時

第七屆管委會並未有交代存款由來。零用現金賬戶方面，第九屆管委會亦沒有詳細交代 \$681.70 由來，只回應因沒有任何活動，亦沒有相關帳簿。服務處李健勤先生補充，第九屆管委會已向本苑會計師「鄒景福會計師事務所」提供上述各銀行戶口月結單及相關資料，零用現金戶口方面由於沒有任何活動，故此亦沒有帳簿及相關資料，會計師已就上述資料核實並制作 2015 年度核數報告。

司庫俞偉華女士表示，現已為第十屆管委會擬備帳簿，使日後「法團」戶口帳目更為完備。服務處陳憶輝先生補充，有關支票戶口 (587-219xxx-001) 約 \$50,000 存款由來，「法團」可於銀行戶口轉名手續完成後向銀行申請補領 2010 年或之前的銀行月結單，使帳目更為清晰。

「法團」銀行戶口一般用作向政府部門申請資助，一般情況下「法團」銀行戶口收到有關款項後隨即轉帳至「啓勝」管理之銀行戶口，作為屋苑日常營運收入。故此「法團」銀行戶口理應不存在大量存款，日常營運支出亦不會於「法團」銀行戶口中支付，亦沒有任何欠款負債。

秘書陳林坤先生表示，有關「法團」網頁 ([www.stmc1218.com](http://www.stmc1218.com)) 現已停用，第九屆管委會並未有就此作出詳細交代，例如：伺服器寄存公司、相關費用等均表示不清楚，亦沒有備用存檔，回應指該網頁由義工借出，由於該義工已沒有再為「法團」服務，故此沒有相關資料。服務處陳憶輝先生補充，現時上述網址內容已變為網上廣告，相信伺服器公司已把上述網域名稱改由其他公司使用。秘書陳先生表示，如網頁費用由「法團」支付即屬於「法團」資產，現時上述網域名稱仍有效，不應由其他公司所使用，網站亦有可能已被其他人盜用作商業用途，故此必需向第九屆管委會追查。服務處陳憶輝先生表示會再作跟進。

### 有關本苑 L4 社區通訊通告板張貼通告事宜

主席溫偉強先生表示，「法團」接獲本區區議員甘文鋒先生通知，申請於本苑社區通訊通告板上張貼有關本區社區活動通告，「法團」已接納其要求，「法團」會先審閱通告內容，以有益居民身心健康為審批原則，並蓋上「法團」印章以茲識別再貼出。委員朱鉅唐先生表示同意有關安排。

委員張德偉先生表示，「法團」接獲「新屯門中心業主聯誼會」有關張貼活動通告申請，需討論處理方法。主席溫偉強先生表示，由於會議時間所限，有關事宜留待下一次會議再作討論。

### 有關派發通告開支事宜

司庫俞偉華女士表示，為節省屋苑開支，建議盡量減少大量印刷通告，例如暫停食水等事宜不需再派發予 3,500 戶信箱，改為於各座大堂張貼通告以節省屋苑開支。主席溫偉強先生表示，由於暫停食水對業戶影響甚大，認為只張貼通告於各座大堂並不足夠，有必要全苑派發通告通知所有業戶。服務處陳憶輝先生補充，現時服務處如遇上暫停食水會派發共 3,500 張通告於每一業戶信箱，如遇上暫停沖廁水則只張貼通告於各座大堂。主席溫偉強先生表示，現時難以一概而論，需視乎實際情況再作檢討。

## 有關「法團」銀行戶口月結單

委員葉沛強先生向服務處查詢，有否收到 10 月份「法團」銀行戶口月結單。服務處陳億輝先生表示，服務處暫時未收到滙豐銀行所寄出的月結單，「法團」銀行戶口月結單一般於每月 15 日結算，故相信即將會收到有關銀行月結單，服務處亦可致電向銀行查詢。

## 業戶意見

第 3 座某低層 C 單位業戶表示，指該單位客廳常受到上層滴水滋擾，詢問服務處應如何跟進。服務處巫就軍先生表示，早前曾到有關單位檢查，初步懷疑滴水源頭來自 D 單位廚房污水喉，該污水喉為直身公用主喉，隱藏於修飾外牆之間，必須得業戶配合借出單位才能確認滴水位置，現在服務處已跟部份中層業戶取得聯絡並作出檢查，惟暫未能確實損壞部份，仍有待更上層單位業戶作出配合，當服務處確認滴水位置便會盡快安排搭建棚架施工維修。

是次會議於 2016 年 10 月 20 日晚上 11 時 15 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