

新屯門中心業主立案法團
第 10 屆管理委員會第 2 次常務會議
會議紀錄

日期：2016 年 11 月 18 日(星期五)

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 (秘書)

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

請假委員：俞偉華女士 (司庫)

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(記錄人)

助理物業主任：唐耀東先生(記錄人)

物業助理：麥潤玲小姐

旁聽：4G6、3H20、2B24、4H30、9D23、5E42、10D28、9G28、6A24、4F2、6B31、8A21、
7F2、9A34、2D40、7G1

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)建築工程有限公司(下稱「德昌」)

議程 1—屋苑事務

議程 1.1—議決 2017 年度屋苑保險服務合約 (包括屋苑公眾地方保險、第三者責任保險、現金運輸保險、現金儲存保險、僱員保險、屋苑地下供水設施保險及業主立案法團委員團體人身意外保險)

服務處陳憶輝先生匯報，本苑 2016 年度之保險服務合約將於 2016 年 12 月 31 日屆滿，服務處就上述合約於 2016 年 9 月 17 日作公開招標，並於 2016 年 10 月 7 日已截止回標，最終共

收到兩間保險公司回標，分別為「招商海達保險顧問有限公司」(下稱:「招商海達」)和「新鴻基地產保險有限公司」，詳情如下:

項目	招商海達保險顧問有限公司 年費 (議價後)			新鴻基地產保險有限公司 年費 (議價後)			「招商」 與「新鴻 基」回標 價相差	回標價相 差百分比 (以招商海 達為基準)	
	(a)	(b)	(a+b)=(c)	(d)	(e)	(d+e)=(f)			
	住宅	公共地方	總額	住宅	公共地方	總額	總額	百分比	
1	屋苑公眾設施 保險	150,714.58	不適用	150,714.58	155,474.00	不適用	155,474.00	-4,759.42	-3.16%
2	第三者責任保險 (1至10座 公共地方)	46,500.00	不適用	46,500.00	30,000.00	不適用	30,000.00	+16,500.00	+35.48%
3	第三者責任保險 (屋苑公共地方)	34,875.00	11,625.00	46,500.00	60,000.00	20,000.00	80,000.00	-33,500.00	-72.04%
4	第三者責任保險 (法團委員)	3,750.00	1,250.00	5,000.00	6,375.00	2,125.00	8,500.00	-3,500.00	-70%
5	屋苑地下 供水設施保險	免費			900.00	300.00	1,200.00	-1,200.00	不適用
6	現金運輸保險	1,935.00	645.00	2,580.00	3,375.00	1,125.00	4,500.00	0	0%
7	現金儲存保險	1,440.00	480.00	1,920.00					
8	僱員保險	72,737.17	24,245.72	96,982.89	91,330.05	30,443.35	121,773.40	-24,790.51	-25.56%
9	法團委員團體 人身意外保險	1,012.50	337.50	1,350.00	5,400.00	1,800.00	7,200.00	-5,850.00	-433.33%
總額		312,964.25	38,583.22	351,547.47	352,854.05	55,793.35	408,647.40	-57,099.93	-16.24%

服務處陳憶輝先生表示 2016 年度屋苑保險服務合約由「招商海達保險顧問有限公司」以 HK\$373,481.87 元承辦，而 2017 年度之合約費用較 2016 年度之合約下調 5.87%(即 HK\$351,547.47)。此外，2009 至 2013 年度及 2015 至 2016 年度屋苑保險服務合約亦由「招商海達」承辦，而 2014 年度屋苑保險服務合約則由「新鴻基地產保險有限公司」承辦。委員朱鉅唐先生及秘書陳林坤先生要求服務處詳述上述保險之賠償額及索償程序。服務處陳憶輝先生表示，在一般情況下，服務處接獲業戶申索後，會先把個案記錄向承辦之保險公司申報，保險公司除會查核有關申索是否於墊底費範圍內，亦會確定申索個案是否屬保險保障範圍所涵蓋，在通過上述兩個條件後才會進行理賠程序。而在申索個案出現較複雜的情況下，保險公司更會自行安排公証行到場了解及跟進。然而，一般保險索償程序較個人購買的保險索償程序較長，甚至有個別的申索程序更長達 1-2 年。委員朱鉅唐先生要求服務處說明有關法團委員團體人身意外保險之購買原因。服務處陳憶輝先生表示，因各委員是義務執行管理屋苑工作，一旦於處理屋苑事務期間而遭遇意外事故導致傷亡，便可受到有關保險之保障。服務處陳憶輝先生補充，「招商海達」乃為保險中介人，即使法團議決「招商海達」為本苑

保險承辦商，該公司亦會再向其他公司作投保，如：「AXA 安盛」。

各委員議決是否接納只有 2 間保險承辦商報價。

議決是否接納只有 2 份報價：		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、 委員趙可鏗先生、葉沛強先生、 張德偉先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	7 票	接納接納只有 2 份報價。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過接納 2 間承辦商報價。

各委員議決 2017 年度新屯門中心屋苑保險服務合約(由 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日)。

議決新屯門中心屋苑保險服務合約約由 「招商海達」承辦： 合約期：2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、 委員趙可鏗先生、葉沛強先生、 張德偉先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	7 票	通過由「招商海達」承辦 2017 年度新屯門中心 屋苑保險服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「招商海達」承辦新屯門中心屋苑保險服務合約，日期由 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，合約總金額為 HK\$351,547.47。

議程 1.2—議決 2017 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包供業戶使用事宜

服務處唐耀東先生表示，就訂購本苑 2017 年度家居垃圾膠袋事宜，服務處於早前進行公開招標，最終共收到 5 間承辦商回標。經服務處分析後詳情如下：

選擇 1) 平裝袋 (0.015mm(厚) x 14 吋 + 10 吋 x 30 吋)

編號	承辦商	平裝袋 每包 100 個連索帶	與最低價 百分比相差	平裝袋 每包 180 個連索帶	與最低價 百分比相差
1	高溢實業有限公司	\$107,100	不適用 (較 2016 年低 3%)	\$190,400	不適用
2	萬得家居服務有限公司	\$109,900	+2.6%	\$195,300	+2.6%
3	S-Club Limited	\$126,000	+17.6%	\$224,000	+17.6%
4	張記環保有限公司	\$147,000	+37%	\$259,000	+36%
5	誠信清潔服務公司	\$154,000	+43%	\$266,000	+39.7%

選擇 2) 背心袋 (0.015mm(厚) x 14 吋 + 10 吋 x 30 吋)

編號	承辦商	背心袋 每包 100 個連索帶	與最低價 百分比相差	背心袋 每包 180 個連索帶	與最低價 百分比相差
1	萬得家居服務有限公司	\$103,600	不適用	\$178,500	不適用
2	S-Club Limited	\$112,000	+8%	\$203,000	+13.7%
3	高溢實業有限公司	\$112,700	+8.8%	\$203,000	+13.7%
4	張記環保有限公司	\$133,000	+28%	\$231,000	+29%
5	誠信清潔服務公司	\$168,000	+62%	\$280,000	+57%

秘書陳林坤先生表示，於 2016 年 10 月 7 日進行開標期間，發現「張記環保有限公司」的投標信函出現輕微損壞情況，建議服務處於日後有承辦商遞交標書時必須留意，以免被懷疑有關信函資料曾被查看。服務處麥潤玲小姐表示，因「張記環保有限公司」遞交的標書內包含多個垃圾膠袋樣本，故無法輕易地把標書投進標箱內。委員朱鉅唐先生查詢在訂購垃圾膠袋時在不需附加的索帶之情況下，費用會否出現調整。另一方面，有關垃圾袋是否屬於環保物料。服務處唐耀東先生表示，早前曾就以上問題向各承辦商查詢，惟截至 2016 年 11 月 18 日，只有「高溢實業」及「萬得家居」回覆服務處，並表示即使本苑無需訂購索帶，合約費用仍維持不變。此外，現時只有「高溢實業」回覆垃圾膠袋製造物料為可再生原料，切合本苑支持環保的要求。服務處陳憶輝先生補充，「萬得家居」乃「新鴻基地產有限公司」之附屬公司。

各委員議決 2017 年度新屯門中心訂購每包家居白色垃圾膠袋數量：

議決 2017 年度新屯門中心訂購垃圾膠袋數量：		票數	議決結果
100 個	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、 委員趙可鏗先生、葉沛強先生、 張德偉先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	7 票	通過 2017 年度新屯門中心垃圾膠袋數量為每包 100 個。
180 個	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過 2017 年度新屯門中心訂購的家居白色垃圾膠袋數量為每包 100 個。

各委員議決 2017 年度新屯門中心訂購家居白色垃圾膠袋款式：

議決 2017 年度新屯門中心訂購白色垃圾膠袋款式：		票數	議決結果
平裝袋	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、 委員趙可鏗先生、葉沛強先生、 張德偉先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	7 票	通過 2017 年度新屯門中心垃圾膠袋款式為平裝袋。
背心袋	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過 2017 年度新屯門中心訂購家居白色垃圾膠袋款式為平裝袋。

各委員議決 2017 年度新屯門中心垃圾膠袋供應承辦商：

議決 2017 年度新屯門中心垃圾膠袋供應承辦商：		票數	議決結果
萬得家居	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、 委員葉沛強先生、張德偉先生、 朱鉅唐先生及岑均弟先生。	6 票	通過由「萬得家居服務有限公司」承辦 2017 年度新屯門中心 垃圾膠袋供應承辦 商。
高溢實業	委員趙可鏗先生	1 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過由「萬得家居服務有限公司」為 2017 年度新屯門中心垃圾膠袋供應承辦商，合約總金額為 HK\$109,900。

議程 1.3—議決 2017 至 2019 年度「有線電視」服務合約

服務處陳憶輝先生匯報，本苑 2015 至 2016 年度之保險服務合約將於 2016 年 12 月 31 日屆滿。早前「有線電視」向服務處提交有關資料以作續約申請，詳情如下：

承辦商	有線電視
合約年期	2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日 (共 36 個月)
月費	HK\$3,744
合約總額	HK\$134,784
與現時合約月費相差%	0%

服務處陳憶輝先生補充，若法團通過為期 3 年之續約申請，「有線電視」除會提供「有線 1 台」及上年度合約免費提供的「東森亞洲衛視」頻道外，更會免費提供「浙江衛視」頻道，連同豁免安裝費用及解碼器接金，合共 HK\$6,200。

有業戶查詢於早前已自行申請「有線電視」服務，會否出現重疊情況。服務處唐耀東先生解釋，業戶個別自行選購的「有線電視」服務能提供多個獨立頻道(如：體育、電影及財經新聞等)供申請業戶觀賞，而現時屋苑所提供的服務合約是即使業戶並無個別選購「有線電視」服務，業戶均可觀賞「有線 1 台」、「東森亞洲衛視」及「浙江衛視」等頻道。委員朱鉅唐先生亦表示，業戶每月平均只需付出 HK\$1，便可收看上述電視頻道，故建議應維持有關合約。

各委員議決 2017 至 2019 年度新屯門中心「有線電視」服務合約：

議決 2017 至 2019 年度新屯門中心「有線電視」服務合約：		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、 委員趙可鏗先生、葉沛強先生、 張德偉先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	7 票	通過 2017 至 2019 年 度新屯門中心「有線 電視」服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過 2017 至 2019 年度新屯門中心「有線電視」服務合約，合約總金額為 HK\$134,784，合約期由 2017 年 1 月 1 日及 2019 年 12 月 31 日，為期 36 個月。

議程 1.4—議決 2017 年度屋苑法律顧問服務合約 (合約期：2017 年 5 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日)

服務處陳憶輝先生匯報，本苑 2016 至 2017 年度之法律顧問服務合約將於 2017 年 4 月 30 日屆滿，現時有關合約由「禰氏律師行」以 HK\$26,000 承辦。服務處就上述合約於 2016 年 9 月 17 日作公開招標，並於 2016 年 10 月 7 日已截止回標，最終共收到兩間律師行回標，分別為「禰氏律師行」(下稱:「禰氏」)和「鍾沛林律師行」，詳情如下：

編號	1	2
承辦律師行	禰氏律師行	鍾沛林律師行
口頭法律諮詢次數	無限次	無限次
律師會面諮詢次數	無限次	無限次
書面法律意見次數	無限次	無限次
回覆律師信次數	無限次	15 封 (只限一般性違反大廈公契 條款的律師信)， 其後每封 HK\$1,750、 催繳信每封 HK\$520
出席會議次數	法團業主周年大會、 特別業主大會及管理委員會 會議各一次(共 3 次)#	業主大會或管理委員會 會議(共 2 次)
合約金額(HK\$) / 年	HK\$26,500 (較 2016 年度高 1.92%)	HK\$28,700
與最低價百分比相差%	0%	+8.3%

註:#每次會議不多於 4 小時

服務處陳憶輝先生補充，由 2016 年 1 月 5 日至 2016 年 11 月 2 日，新屯門中心曾向「禰氏」要求提供共有 285 次書面法律意見及律師信回覆(每月平均約有 26 次)。根據標書要求，承辦律師行須不限次數透過電話提供法律諮詢意見，及於辦公時間內預約律師作為法律意見之諮詢會面，此外，律師行亦須不限次數提供涉及大廈公契、建築物管理條例及一切有關大廈管理之香港法律意見文件，以及審核與草擬一切與新屯門中心有關之租務及商業合約事宜。就標書內容要求，「禰氏」所交回之標書亦能符合本苑之要求。委員朱鉅唐先生要求服務處就與律師會面諮詢及透過電話諮詢法律意見方面再作詳述。服務處陳憶輝先生表示，除了服務處職員，法團委員亦可在經預約的情況下與律師進行會面，然而，過往法團委員如欲查詢法律意見，均由服務處職員代為跟進。秘書陳林坤先生查詢「禰氏」在過往的服務是否能配合服務處及法團之要求。服務處陳憶輝先生表示，「禰氏」雖於過往曾向不少屋苑及法團提供有關法律意見，惟效率方面須有待改善，有部份回覆需等待數天時間才作處理。有業戶查詢過往是否曾出現「禰氏」向本苑追繳數萬元服務費事宜。服務處陳憶輝先生表示，現時服務處未有任何有關「禰氏」向本苑追繳數萬元服務費之記錄，如業戶能提供有關資料，服務處可再作跟進，惟服務處重申，上述服務合約收費只限於標書要求之內容，如服務處或法團要求承辦商提供非合約內容範疇內之服務，本苑亦須承擔有關之額外費用。

各委員議決是否接納只有 2 間律師行報價。

議決是否接納只有 2 份報價：		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、 委員趙可鏗先生、葉沛強先生、 張德偉先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	7 票	接納只有 2 份報價。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過接納 2 間律師行報價。

各委員議決 2017 年度屋苑法律顧問服務合約承辦商：

議決 2017 年度屋苑法律顧問合約承辦商：		票數	議決結果
萬得家居	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、 委員趙可鏗先生、葉沛強先生、 張德偉先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	7 票	通過由「禰氏律師行」 承辦 2017 年度屋苑 法律顧問服務合約。
高溢實業	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過由「禰氏律師行」為 2017 年度屋苑法律顧問服務合約承辦商，合約總金額為 HK\$26,500。

議程 1.5—議決 2017 年度屋苑財政預算案

服務處陳憶輝先生表示，有居民向服務處查詢，指於 2011 年年底仍有大約 3,300 萬盈餘，可是截至 2016 年 9 月本苑只剩餘約 200 多萬盈餘，遂要求本處跟進近年財政虧損的成因。服務處已根據每年核數報告整備有關資料，藉此於本會議中作匯報。

新屯門中心 2011 至 2015 年屋苑資金營運狀況					
	營運基金	儲備基金	設備基金	年度盈餘 / (虧損)	累積盈餘 / (虧損)
	HK\$	HK\$	HK\$	HK\$	HK\$
截至 2011 年 12 月 31 日累積盈餘	21,713,237.00	9,212,138.00	1,117,600.00	-	32,042,975.00
2012 年度盈餘 / (虧損)	639,557.00	76,965.00	-	716,522.00	32,759,497.00
2012 年度轉至儲備基金	(420,000.00)	420,000.00	-	-	-
2013 年度盈餘 / (虧損)	(1,570,605.00)	37,987.00	-	(1,532,618.00)	31,226,879.00
2013 年度轉至儲備基金	(420,000.00)	420,000.00	-	-	-
2013 年度轉至大維修基金	(18,000,000.00)	(9,000,000.00)	-	(27,000,000.00)	4,226,879.00
2014 年度盈餘 / (虧損)	(364,101.00)	-	-	(364,101.00)	3,862,778.00
2014 年度轉至儲備基金	(420,000.00)	420,000.00	-	-	-
2015 年度盈餘 / (虧損)	1,267,387.00	(1,442,690.00)	-	(175,303.00)	3,687,475.00
2015 年度轉至儲備基金	(420,000.00)	420,000.00	-	-	-
2016 年度盈餘 / (虧損) (截至 9 月)	(334,462.26)	(413,439.56)	-	(747,901.82)	2,939,573.18
2016 年度轉至儲備基金	(315,000.00)	315,000.00	-	-	-
截至 2016 年 9 月 30 日累積盈餘	1,356,012.74	465,960.44	1,117,600.00		2,939,573.18

* 以上 2012 - 2015 年度數據參考「鄒景福會計師事務所」每年核數報告
2016 年未經會計師核實

服務處李健勤先生表示，本苑賬目分為三個部份「營運基金 (General fund)」、「儲備基金 (Sinking fund)」及「設備基金 (Capital equipment fund)」。「營運基金」即日常管理費收支，所有日常營運開支均於此賬目中反映；「儲備基金」以儲蓄方式累積，用以應付屋苑大型開支，賬戶以每月每戶 \$10 方式儲蓄，每年累積 \$420,000；「設備基金」即本苑於 1990 年入伙時以當時一個月管理費為基礎籌集的資本儲備，至今一直未有使用。

服務處李先生續稱，根據 2011 年度核數報告，截至 2011 年 12 月 31 日「營運基金」、「儲備基金」及「設備基金」累積盈餘合共 \$32,042,975。近年，該筆資金最為龐大的支出，是於

2013年由「營運基金」及「儲備基金」撥出合共 \$27,000,000 以支付本苑大維修工程款項；此外，由2013年至2016年9月本苑日常營運亦持續出現虧蝕，故此截至2016年9月30日累積盈餘縮減至 \$2,939,573。

服務處李先生續稱，雖然本苑管理費收入於2014年2月1日曾作出15%調整，然而日常營運開支令賬面出現虧蝕，服務處就每年財政狀況作出簡短分析，藉此於本會議中作匯報。

- 根據2012年度核數報告，該年年度盈餘 \$716,522，主要是因為保險賠償收入額外增加約 \$560,000，分別是賠償2008年水管爆裂及2011年升降機被水浸後所造成的損失，因此有關收入只能被視為填補當年的維修支出，不應視為2012年的實際收入。故此2012年度管理費收支方面，營運狀況只屬收支平衡，加上當年有多項急切的屋苑改善工程仍未有處理，例如第1至10座有多座食水泵及沖廁水泵只有單泵運行，故於2012年度仍可維持收支平衡。
- 根據2013年度核數報告，該年年度虧損 \$1,532,618，其虧損主要是因為恒常支出大幅上升及進行了多項屋苑改善工程。恒常支出方面，以工資、清潔合約及電費支出三項升幅最為明顯，支出上漲主要是受影響於2013年5月法定最低工資時薪由 \$28 增至 \$30，同時清潔合約全年度亦增加 \$260,190；此外，由於2013年大維修開始施工造成耗電量增加，電費支出全年度共增加 \$273,851；總計上述三項恒常支出合共增加 \$854,680。屋苑改善工程方面，2013年度主要工程包括：第6座維修1號升降機工程 (\$310,000)；第10座天台地台進行重鋪隔熱磚及防水層工程 (\$104,500)；更換第5、6、10座及購買一台備用沖廁水泵共4台沖廁水泵 (\$348,000)，上述工程支出合共 \$762,500。總計上述恒常支出增幅及主要改善工程費用，2013年比2012年額外支出合共增加約 \$1,617,180。收入方面，由於屋苑有 \$27,000,000 存款用作支付大維修工程費用，相關銀行利息收入於2013年亦減少 \$234,941。由此可見，於2013年受法定最低工資調整及大維修工程開始施工影響，使支出大幅上升同時收入減少，引致2013年度錄得虧損。
- 根據2014年度核數報告，該年年度虧損 \$364,101.00。鑒於2013年日常營運出現虧損，同時屋苑尚有多項改善工程仍未進行，當年管委會議決於2014年2月1日增加15%管理費，2014年度管理費總收入共增加 \$3,147,980。然而隨着恒常支出持續上漲及面對多項維修改善工程，管理費收入增加幅度仍不足夠應付。恒常支出方面，工資累計2012年至2014年兩年增幅合共 \$397,735；清潔合約於2015年度增加 \$216,000，累計2012年至2014年兩年增幅合共 \$476,190；2014年大維修主體工程施工亦使耗電量增加，電費支出比2012年增加 \$527,876；總計上述三項恒常支出由2012年至2014年累積升幅合共 \$1,401,801。屋苑改善工程方面，2014年度重點工程包括：第9座遊樂場翻新工程 (\$503,020)；第7、8座綜合大堂天花維修防水層 (\$143,000)；更換第1、2、3、4、6、7及9座共7台食水上水泵 (\$770,000)；復修第6座天台沖廁水水缸工程 (\$198,000)，上述工程支出合共 \$1,614,020。總計上述恒常支出增幅及重點改善工程費用，2014年比2012年支出合共增加約 \$3,015,821。

- 由此可見，於 2012 年度雖然可維持收支平衡，但是卻未有足夠資金處理屋苑各項改善維修工程；於 2013 年度管理費收入並未有任何調整，卻面對恒常支出大幅上升及進行了多項維修改善工程，故此出現虧損；於 2014 年度增加 15%管理費收入後，收入水平理應足夠應付日常營運，但是隨着恒常支出持續上升及需要進行多項維修改善工程，年終仍錄得虧損。
- 根據 2015 年度核數報告，該年年度虧損 \$175,303.00。於 2015 年管理費收入並沒有任何調整，而恒常支出卻持續上升，故此年終仍錄得輕微虧損。支出上漲主要是由於 2015 年 5 月法定最低工資時薪由 \$30 增至 \$32.5，工資累計 2012 年至 2015 年三年增幅合共 \$1,089,477；清潔合約於 2015 年度共增加 \$183,300，累計 2012 年至 2015 年三年增幅合共 \$659,490；電費支出方面，因大維修工程已完工及全苑實施使用 LED 燈節能，耗電量已大幅減少，計算 LED 燈節能工程成本後，2015 年對比 2014 年電費共節省 \$995,127，對比 2012 年電費支出仍節省 \$467,251；總計上述三項恒常支出，由 2012 年至 2015 年累積升幅合共 \$1,281,716；於 2015 年亦進行了多項屋苑改善工程，主要工程包括：第 10 座遊樂場翻新工程 (\$400,000)；更換第 2、4、5、7、8 及 9 座共 6 台天台食水加壓泵 (\$178,800)；購買備用咸水泵 2 個 (\$70,090)；平台安裝灌溉水錶及約 600 米銅喉管 (\$309,600)；第 4 座 1/2 槽改善工程 (\$243,200)；WR2 法定 5 年一次固定發電裝置測試及其執修工作 (\$225,000)；行人天橋維修工程 (\$277,500)；上述工程支出合共 \$1,704,190，大部份項目於「儲備基金」中支付。總計上述恒常支出增幅及主要改善工程費用，2015 年比 2012 年支出增加約 \$2,985,906。
- 總括而言，於 2014 年度增加 15%之管理費收入，主要用以應付因法定最低工資調整而導致之工資、清潔服務合約等恒常支出之增長及用以進行各項維修改善工程，此外其他支出項目亦會隨着市場通漲而費用略有增加。於 2016 年度，管理費收入未有作出任何調整，但是工資、清潔服務合約等恒常支出費用均有所上升，同時本苑亦進行了多項改善工程項目，例如：第 7、9 座 1/2 槽改善工程 (\$413,440)。故此截至 2016 年 9 月 30 日亦錄得年度虧損 \$747,901.82，累積盈餘縮減至 \$2,939,573。

2017 年度屋苑財政預算案		
接上期盈餘 (直到 2016 年 12 月 31 日及未經核數)/(赤字)：		\$1,356,012
預算 2017 年年度收入及開支 - 盈餘/(赤字)：		(\$1,078,289)
預算 2017 年終累積盈餘/(赤字)：	(A)	\$277,723
接上期儲備基金/(赤字)：		\$570,960
預算 2017 年儲備基金/(赤字)：	(B)	\$208,160
預算 2017 年盈餘(包括財政盈餘/(赤字)及儲備基金)：	(A+B)	\$485,883

服務處陳憶輝先生表示，服務處已草擬 2017 年度財政預算草案，預算 2017 年度總收入約 \$27,614,550，當中包括管理費收入、牌照費收入及康樂活動等雜項收入，管理費收入方面並未有任何調整；支出方面預算 2017 年度總支出約為 \$28,692,839，當中預算工資、清潔

服務合約等恒常支出均有約 5%增長；預算 2017 年年度「營運基金」將錄得年度虧損 \$1,078,289，2017 年終「營運基金」累積盈餘將縮減至 \$277,723。

儲備基金 (Sinking Fund)	
2016 年年終儲備基金	\$570,960
增加: 2017 年儲備基金 (2017 年 1 月至 12 月)	\$420,000
2017 年年終儲備基金	\$990,960
扣減: <<2017 年重大工程開支 - 水泵及渠務工程>>	
½槽改善工程 (第 8、10 座)	(\$760,000)
管理公司酬金 (總支出之 3%)	(\$22,800)
預算 2017 年儲備基金/(赤字):	\$208,160

服務處陳憶輝先生續稱，「儲備基金」方面，預算 2017 年度重大工程 (第 8、10 座 1/2 槽改善工程 \$760,000) 將於「儲備基金」中支付，預算 2017 年「儲備基金」年終結餘為 \$208,160。總結「營運基金」及「儲備基金」累積盈餘將縮減至 \$485,883。

維修及保養-水泵及渠務	
- 現時的水泵及供水系統保養合約服務期由 01-04-2015 至 31/03/2017，月費為\$18,900，預計期滿後增加 5%至\$19,845	\$238,140
- 更換/維修損壞水泵及供水系統設施預算每月約為 \$45,000。	\$540,000
- 預計高壓通渠清理住宅各座廚房去水總喉費用為\$18,000，並於 2/17 及 12/17 進行	\$18,000
- 更換 2 台食水上水泵，每台\$120,000，合共\$240,000。	\$240,000
- 更換 3 天台食水加壓泵，每台\$24,000，合共\$72,000。	\$72,000
- 更換 2 段 1/2 槽內食水上水喉，每單 45,000，合共\$90,000。	\$90,000
- 更換 5 台沖廁水上水泵，每台\$70,000，合共\$350,000。(視乎實際情況增減)	\$350,000
- 更換住宅主污水喉 (1 單) 合共\$150,000。(視乎實際情況增減)	\$150,000
	\$1,698,140
	=====

服務處陳憶輝先生續稱，本苑 2017 年度重點工程開支主要集中於「維修及保養-水泵及渠務」，由於現時財政緊拙，部分工程項目或會視乎實際情況而有所增減。例如現時預算 2017 年度更換 5 台沖廁水上水泵，可調整為購買 2 台備用沖廁水上水泵，更換住宅主污水喉亦可能暫時擱置。

主席溫偉強先生表示，本苑供水系統改善工程有一定的迫切性，建議可先準備招標前期工作。服務處陳憶輝先生表示，於上一次會議中討論之六項屋苑改善工程項目約 \$1,662,000，

已計算於上述 2017 年預算案「維修及保養-水泵及渠務」及「儲備基金」之中，當中以「第 8、10 座 1/2 槽改善工程」費用最為龐大，服務處現已進行招標前期工作。服務處巫就軍先生補充，「第 8、10 座 1/2 槽改善工程」及「更換第 5、8 座食水上水泵」兩項工程現正草擬標書，將交由總公司進行審批程序，完成後即可進行公開招標。

委員朱鉅唐先生表示，有關 2017 年度屋苑財政預算案仍需時間檢討，建議於 12 月上旬再次召開常務會議議決。服務處陳憶輝先生表示，管委會可於下一次常務會議中議決 2017 年度財政預算，根據法例規定議決通過後需於本苑當眼位置連續張貼 14 日向居民作出諮詢，預計於 2017 年 1 月上旬可作正式公布。主席溫偉強先生表示同意有關安排。

業戶意見 - 有關 2017 年度屋苑財政預算案

有業戶向服務處查詢，指清潔服務合約費用每年有約 10%增長，要求服務處解釋每年清潔費用上漲的原因。服務處陳憶輝先生表示，清潔服務合約為期一年，每年均會進行公開招標，由 2012 年至今均由「張記環保有限公司」(下稱：「張記」) 以最低回標價投得，「張記」每年回標價格均有約 10%增長，可是對比其他回標承辦商仍是最低價格，服務處並沒有干預任何投標價格。業戶建議服務處可對比其他屋苑清潔合約費用增幅再作出檢討。委員朱鉅唐先生表示，其他屋苑合約內容不盡相同，難以一概而論。服務處陳先生補充，2017 年度清潔服務合約現正進行公開招標，由於現時仍未截標，故此暫時未有相關回標價格，有關事宜將於下一次常務會議中議決，服務處亦可邀請投標承辦商出席下一次會議。服務處吳耀成先生表示，清潔服務合約回標價格每年上升反映整個市場價格正面對不斷增長，當中以法定最低工資調升對市場價格最為影響，縱然普遍清潔公司顧主向清潔工人提供之工資水平早已高於法定最低工資要求，但是如果顧主未有跟隨工資上升的趨勢作出相當調整，相信亦難以聘請員工，而有關工資成本上漲亦會反映於消費者身上，導致市場價格不斷上升。就業戶的建議，服務處可嘗試向其他屋苑蒐集有關資料，並於下一次會議中再作討論。

有業戶建議應為公開招標多作宣傳，以吸引更多承辦商參與投標，例如可利用屋苑網頁作宣傳。服務處陳憶輝先生表示，現時本苑作公開招標會於報章刊登廣告，亦會於屋苑張貼通告。服務處吳耀成先生補充，由於現時屋苑網頁已停用，故此首先要重新設立網頁，日後可再商討利用網上宣傳之可行性。有業戶表示現時張貼於本苑的招標通告位置太高，字體亦太細。服務處陳先生表示會再作跟進。

有業戶向服務處查詢，指與「港鐵」攤分之共用支出中包括部分重大工程（例如：行人天橋維修工程），未知該項工程費用是由「法團」或是「港鐵」作出決策。服務處陳憶輝先生表示，行人天橋維修工程是由「法團」於常務會議中議決，總工程費用 \$370,000 根據支出攤分比例（「法團」75%：「港鐵」25%）與「港鐵」攤分支出。如「港鐵」就共用地方提出任何工程建議，均需經由「法團」於常務會議中議決。

有業戶向服務處查詢，指大型維修工程中使用之水電費用龐大，認為應由承辦商「德昌」負責。服務處陳憶輝先生表示，是次工程合約中說明工程之水電費用由顧主（即：「屋苑」）所支付。主席溫偉強先生表示，一般維修工程會於簽訂合約前與承辦商商討水電費之攤分方

法，並於工程合約中說明，由於合約中說明水電費由顧主支付，故「法團」無法要求「德昌」支付有關費用。

議程 1.6—議決游泳池淺水區工程事宜

服務處陳憶輝先生表示，第 9 屆管理委員會委員曾於 2016 年 2 月 26 日的第 8 次常務會議中，要求待取得「食物環境衛生署」審批之設計工程圖則後再作商討。服務處巫就軍先生表示於早前接獲「食衛署」審批之信函，並已向有關工程承辦商索取口頭報價，整項工程費用約需 HK\$250,000，而使用期限約為 5 至 10 年。就上述工程之必要性，秘書陳林坤先生於早前要求服務處就 2013 年移除的玻璃纖維淺水區後的泳季門票收入收分析，以評估加設淺水區會否對泳池收入有顯著影響，有關分析如下：

年份	開放日期	泳池總收入	泳池每月平均收入
2008	5 月 1 日至 10 月 1 日(有淺水區)	\$71,649.00	\$14,929.80
2009	5 月 1 日至 10 月 1 日(有淺水區)	\$98,086.00	\$19,617.20
2010	5 月 1 日至 10 月 1 日(有淺水區)	\$76,041.00	\$15,208.20
2011	5 月 1 日至 10 月 1 日(有淺水區)	\$91,448.00	\$18,289.60
2012	5 月 1 日至 10 月 1 日(有淺水區)	\$61,271.00	\$12,254.20
2013	暫停開放	/	/
2014	暫停開放	/	/
2015	7 月 1 日至 9 月 1 日(無淺水區)	\$43,825.50	\$21,912.75
2016	7 月 1 日至 9 月 1 日(無淺水區)	\$35,084.00	\$17,542.00

註：2008 年至 2012 年尚未移除舊有淺水區

有業戶表示，泳池每年均要重新注滿池水以供業戶使用，應延長泳季以免造成浪費。此外，業戶亦建議讓私人教練於泳池進行泳班，以拆賬方式使屋苑增加收入。委員朱鉅唐先生表示，泳池每季開放均會出現入不敷支情況，而以 2016 年救生員服務合約而言，平均每月須繳付約 HK\$45,000 服務費，然而平均收入卻只有約 HK\$17,000，故縮短泳季更可令屋苑減少虧蝕情況。服務處唐耀東先生補充，根據其他屋苑會所之經驗，水費、電費、泳池水泵維修及保養及額外增聘人手之費用亦會因延長泳季而增加，令屋苑游泳池於出現虧蝕情況。另一方面，就業戶建議於泳季開放期間舉辦游泳訓練班以增加屋苑收入，服務處唐耀東先生表示，以一般拆賬形式運作，平均每位參加游泳訓練班的業戶可令屋苑增加百多元收入，惟於訓練班舉行期間，卻影響游泳人士使用泳池，或會令入場人數減少。

各委員議決游泳池淺水區工程事宜

議決暫時擱置游泳池淺水區工程事宜：		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、 委員趙可鏗先生、葉沛強先生、 張德偉先生、朱鉅唐先生及岑均弟先生。	7 票	贊成暫時擱置游泳池 淺水區工程事宜。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，贊成暫時擱置於 2017 年游泳池加設淺水區工程事宜。

秘書陳林坤先生及委員朱鉅唐先生均表示，雖然游泳池加設淺水區可吸引更多業戶使用游泳池，惟現時本苑財政出現緊拙情況，故暫時擱置有關建議。

議程 1.7—就「新屯門中心業主聯誼會」申請於屋苑公眾地方設立通訊渠道一事進行議決
服務處陳憶輝先生匯報，於早前接獲名為「新屯門中心業主聯誼會」組織的居民來函，申請在本苑的公眾地方張貼該會的活動通告，提高屋苑居民的凝聚力及和諧。鑒於任何人士使用本苑公眾地方前，必須向本苑業主立案法團申請及獲審批方可使用，故「法團」須就上述事宜進行議決。委員張德偉先生及岑均弟先生即時表示因他倆均屬上述組織之執行委員，為免出現利益衝突情況而不會在上述議程方面作任何討論及議決。秘書陳林坤先生表示現時雖只有一個組織向法團作出有關申請，惟「法團」必須擬定規條以釐定準則，以免日後其他組織向法團提交類似申請時產生爭議。建議規條如下：

1. 根據香港法例第 151 章《社團條例》，並於「警務署」註冊的非牟利組織
2. 只限有關本屋苑居民的康樂活動
3. 只有在指定地方張貼
4. 每次最多只可張貼兩張告示
5. 事前必須經本法團審批及蓋印作實

有業戶建議日後可把有關活動通告張貼於各座大堂的「法團」通告板內，可使更多業戶留意及參與。主席溫偉強先生表示，為免於各座通告板張貼太多通告對業戶造成混亂，故「法團」只會安排於 L4 大堂的白色通告板內，劃分部份位置供申請之組織張貼通告。有業戶表示可利用現時設置於各座大堂的電視機播放有關資訊，可吸引更多業戶參與。委員朱鉅唐先生表示，經現屆「法團」商議後，為節省屋苑電力消耗，故日前已安排關掉有關電視機，惟在接獲業戶建議後，「法團」會就有關事宜再作考慮。有業戶查詢現時屋苑舉辦的興趣班活動之中，屋苑的收入比例。服務處陳憶輝先生表示，屋苑於活動收費中會抽取 30% 作為行政費用。

委員朱鉅唐先生重申，任何本苑居民組織能符合上述規條，均可向「法團」申請在指定位置張貼 2 張 A4 尺寸的活動通告，而現行兼任「新屯門中心業主聯誼會」執委的「法團」委員 - 張德偉先生及岑均弟先生在議決相關事宜時必須避席。在現屆「法團」9 名成員中，在撇除張德偉先生及岑均弟先生後，如有 4 名或以上委員反對有關申請，組織均不可張貼有關通告。

各委員議決「新屯門中心業主聯誼會」申請於屋苑 L4 大堂白色通告板設立通訊渠道。

議決「新屯門中心業主聯誼會」申請於屋苑 L4 大堂白色通告板設立通訊渠道。		票數	議決結果
贊成	主席溫偉強先生、秘書陳林坤先生、委員趙可鏗先生、葉沛強先生、及朱鉅唐先生。	5 票	通過「新屯門中心業主聯誼會」於屋苑 L4 大堂白色通告板設立通訊渠道。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過「新屯門中心業主聯誼會」於屋苑 L4 大堂白色通告板設立通訊渠道。

議程 2—其他事項

清潔承辦商服務質素事宜

有業戶表示，發現現時清潔承辦商「張記環保有限公司」之服務水平出現下降情況，如：長期未有發現「張記」清洗平台。委員朱鉅唐先生表示，就上述情況已接獲不少居民反映，故要求服務處去信「張記」作出反映及作書面警告。

大型維修工程事宜

有業戶表示，現時「德昌」及「黃鄭」仍未有就大型維修工程之執修程序作跟進及解釋，情況如下：

- 1.各單位之冷氣機台油漆工序及工程期間保護措施未有依據合約進行
- 2.部份座數夾隴內之氣候排列路徑不一致
- 3.承辦商於工程期間向有關政府部門申請水錶及電錶之相關文件記錄
- 4.浴室外牆的沖廁水閘掣被油漆沾污，並懷疑會影響其運作性能
- 5.若承辦商於工程期間未有履行合約要求，會否向屋苑退還該部份款項

委員朱鉅唐先生表示，就上述事宜，法團會作出跟進，稍後會向屋苑居民匯報。

節能措施事宜

委員趙可鏗先生表示，發現屋苑內所有升降機均以「備用模式」運作，即使沒有業戶使用升降機，升降機均會於「備用模式」下返回特定樓層，認為此模式乃消耗能源，故建議服務處要求升降機保養商「迅達」取消有關模式。此外，由於天氣日漸轉冷，趙可鏗先生提示服務處可於每晚提早關掉各座大堂之空調設施以節省資源。服務處表示會繼續跟進。

此外，服務處巫就軍先生表示，早前就「法團」要求，已安排工程部把各座食水及鹹水的設施作調整，如：調整水銀膽(俗稱:豬膽)以減少運行水泵次數，整個屋苑每月可節省約共 HK\$2,000。另於各供電設施加設電容器，既可儲存電量，亦可節省電源，而每月約可節省約共 HK\$8,000。(上述措施需另外添置設備或配件)

在泳池方面，由於在休池時間均需定時運行泳池水泵及注入漂水等用料以保持泳池池水清澈，惟每月使用物料及電費支出約共 HK\$10,000，故建議訂購泳池蓋布遮擋日照以作防菌及保持整潔，並可減少泳池水泵運行及漂水的用量，而訂購泳池蓋布連設備之費用約為 HK\$50,000。主席溫偉強先生表示，為節省屋苑開支，故建議暫時擱置訂購泳池蓋布連設備，各委員商議後同意有關安排。

新屯門中心招標箱鑰匙保管人事宜

秘書陳林坤先生表示，於早前進行開標期間，發現設於招標箱的兩個掛鎖的鑰匙均由服務處代為保管。為使法團加強監管招標程序，故要求服務處把其中一個掛鎖的鑰匙轉交管委會保管。服務處陳憶輝先生表示已就秘書陳林坤先生要求，把鑰匙送交管委會。

是次會議於 2016 年 11 月 18 日晚上 11 時 30 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