

新屯門中心業主立案法團  
第十一屆管理委員會第四次常務會議  
會議紀錄

日期：2019年8月26日(星期一)

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  
葉沛強先生  
岑均弟先生  
張瀚文先生

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：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)

旁聽業戶：2D36, 2A37, 5B43, 6B44, 7A15, 9H10, 10G43

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」)
- 4) 大型維修工程顧問公司：「黃鄭建築師有限公司」(下稱「黃鄭」)
- 5) 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」)

## 議程 1 – 屋苑事項

### 議程 1.1 -討論屋苑社區中心設施收費事宜

服務處整合 2019 年 1 月至 7 月社區中心各項設施使用量，詳見如下：

#### 社區中心各項設施用量紀錄

	壁球 A 室	壁球 B 室	多用途室	游泳池	網球場	健身室	按摩椅	自修室
2019 年 1 月	68	56	70	0	14	368	230	179
2019 年 2 月	39	49	63	0	21	294	158	104
2019 年 3 月	81	58	107	0	13	439	241	204
2019 年 4 月	66	44	80	0	22	456	236	181
2019 年 5 月	69	57	81	0	23	521	224	146
2019 年 6 月	54	90	80	0	12	572	284	205
2019 年 7 月	104	65	43	1,148	15	535	262	87
使用次數 (a)* :	481	419	523	1,148	120	3,185	1,635	1,106
總門票數 (b)* :	2,332	2,968	2,288	7,896	2,756	19,080	2,438	82,892
使用率 (a/b):	20.63%	14.12%	22.84%	14.54%	4.35%	16.69%	67.06%	1.33%

\*註：1. 使用次數 (a) 以回收門票計算

2. 總門票數 (b) 以 2019 年 1 月至 7 月設施之總開放時段計算

服務處陳憶輝先生表示，上述使用數據以該項設施回收門票計算。續上一次會議議決，社區中心多用途活動室收費由 2019 年 7 月 1 日開始調整，星期一至五時段調整至 \$100/小時，星期六、日及公眾假期則調整至 \$150/小時。比較收費調整前後之使用量，回收門票由 2019 年 6 月的 80 張下降至 2019 年 7 月的 43 張，而壁球 A 室之使用量，回收門票由 2019 年 6 月的 54 張上升至 2019 年 7 月的 104 張；由此合理地推斷在上調多用途室收費後，有不少居民選擇轉為使用壁球 A 室進行各項活動。服務處陳憶輝先生續表示，多用途活動室內牆壁四周設有鏡子，較適合進行跳舞、瑜伽等活動；壁球 A 室主要是用作壁球活動，亦可作其他多用途；壁球 B 室除了可作壁球活動外，內裏亦設有乒乓球檯可使用，而由於室內面積較壁球 A 室細小，因此收費亦較便宜。

主席溫偉強先生查詢壁球 A、B 室兩者使用量。服務處陳憶輝先生表示兩者使用量相約，但是兩者收費及配套不同難以比較。委員張瀚文先生表示以用家角度來說，比較三個活動室中以社區中心多用途活動室環境配套最為完善，壁球 A、B 室各方面配套已見陳舊，壁球 A 室空間亦較壁球 B 室寬敞，因此現時按此基準制定收費屬合理。有在場業戶表示同意社區中心多用途活動室環境配套比壁球 A、B 室良好，但是認為收費調整幅度太高。委員趙可慳先生表示有關調整收費幅度可再作討論。

秘書陳林坤先生表示，管委會接獲業戶及服務處反映指懷疑有業戶濫用多用途活動室作開授私人興趣班之用，因此經討論後管委會認為有需要調整原有過低之收費，以免濫用屋苑設施，而有關收費調整幅度是在對比其他同類型屋苑的設施收費後經各委員議決得出。任何人仕如欲在本苑社

區中心開辦興趣班，可正式向法團作申請，屋苑將抽取該導師開辦之興趣班總收入 30%作為屋苑行政費；因此調整多用途室收費能將濫用多用途活動室作開授私人興趣班的人仕成本增加，從而鼓勵任何有意在本苑開授興趣班之人仕從正途向法團申請。有在場業戶建議法團可在設施使用條款中作修訂以改善有關情況。

副主席朱鉅唐先生表示，現時屋苑設施使用條款中已有相關規定，然而法團及服務處並沒有實際權力作嚴勵執法，亦難以進一步蒐證，因此在考慮原有收費遠遠偏離市場價格的情況下嘗試以調整收費作警示，而就調整收費後多用途室使用率下降可見相關措施有效。服務處陳憶輝先生補充，就有業戶懷疑濫用多用途活動室作商業用途一事，服務處必須引證有關活動涉及金錢交易，然而金錢交易可以從不同途徑進行（例如：銀行轉賬等），服務處於執行上實難以蒐證。副主席朱鉅唐先生表示，有關情況實難以完全杜絕，然而法團實有責任盡力管理及改善有關情況。主席溫偉強先生重申，為保障業戶大眾權益，屋苑不容許任何人仕濫用屋苑設施作商業用途。

### **議程 1.2 -討論興趣班場地安排事宜**

服務處李健勤先生表示，現時經法團批准在社區中心教授之興趣班大多選用多用途活動室或壁球 A 室進行，當中只有太極班多年來一直選用社區中心中庭(即閱讀區位置)進行；現時太極班於星期日早上七時半至八時半在社區中心中庭進行，故保安員需先於七時半前移開閱讀區之枱椅讓出空間供太極班使用，並再於十時半社區中心開放前將枱椅還原及由清潔員清潔，為統一興趣班場地及降低管理成本，服務處建議有關太極班可選用壁球 A 室進行，然而有關太極班導師及部份學員則表示希望能維持在社區中心進行，因為社區中心環境比較寬敞舒適，故藉是次會議作進一步討論。

有在場業戶表示壁球 A 室空間較細，不適合作太極活動，不同意以方便管理為由更改場地。副主席朱鉅唐先生向服務處查詢有關太極班使用社區中心中庭屋苑是否需要支付額外成本，以及有關太極班需否向屋苑支付額外行政費。服務處李健勤先生表示，除了需要額外人手整理場地外，由於中庭位置空間較大，所消耗之冷氣電費亦會較壁球 A 室多，現時有關太極班與其他興趣班同樣以總收入之 30%作為屋苑行政費，沒有收取額外行政費。副主席朱鉅唐先生表示，有關太極班所付出與其他興趣班一樣，然而對比其他興趣班屋苑卻需提供更大管理成本，對其他興趣班不公平。

主席溫偉強先生查詢，就有關太極班屋苑所收取的行政費能否抵償冷氣機電費支出。服務處李健勤先生表示未有出現入不敷支。副主席朱鉅唐先生續查詢，就整理社區中心場地方面需要動用多少名保安員。服務處李健勤先生表示最少需要兩名保安員處理，一般由保安主管及一名外巡保安員負責。副主席朱鉅唐先生表示，保安主管及外巡保安員主要負責平台保安工作及應付突發事件發生，不應多加額外雜務加重保安員工作量，而於處理雜務途中屋苑保安強度亦會影響，保安員理應將保安工作放於首要位置。主席溫偉強先生建議以用者自付原則，由太極班導師及學員協助處理社區中心場地整理工作，以減輕保安員工作量。

有在場業戶表示有關場地整理工作不一定由保安員處理，可交由其他職員負責。服務處李健勤先生表示社區中心幾名職員均為女性，不適合作搬運枱椅等工作；而礙於人手所限，一般均由保安主管及一名外巡男保安員負責。副主席朱鉅唐先生表示，應以用者自付為大原則，不應加派任何職員處理該等雜務。服務處李健勤先生表示，現時其他興趣班使用壁球 A 室亦需要由保安員協助

開門、開啟冷氣等工作，但程序上比較整理社區中心簡單快捷。副主席朱鉅唐先生查詢，當保安員處理雜務時若發生緊急事故應如何處理。服務處李健勤先生表示會按現場情況依援急先後處理。

秘書陳林坤先生查詢社區中心中庭位置所需之冷氣電費。服務處巫就軍先生表示社區中心中庭位置有 5 部 2.5 匹窗口式冷氣機連照明設施，電費大約\$30/小時；多用途室有 1 部 3 匹分體式冷氣機連照明設施，電費大約\$7/小時。有在場業戶表示亦需計算設施維修損耗等屋苑管理成本。

有在場業戶查詢若由興趣班導師及學員自行整理場地時出現設施損壞應由那一方負責賠償。委員葉沛強先生表示，若枱椅等設施並非受到蓄意破壞，興趣班導師及學員作為使用者不需要作出賠償。主席溫偉強先生表示同意。

有在場業戶表示，於過往進行太極班時，社區中心職員或清潔員於八時半已進入社區中心，對活動造成滋擾。主席溫偉強先生建議可給予多十五分鐘時間用作整理場地之用。副主席朱鉅唐先生表示同意。

有在場業戶表示太極班之舊有安排已沿用近二十年，希望能繼續以舊有方式處理，並希望於下一期太極班開始前得到法團回覆。副主席朱鉅唐先生表示有關事宜管委會仍需時商討，最快會於下星期經服務處回覆。

後記：管委會於會後商討後，決定下一期太極班繼續沿用社區中心中庭進行，服務處不會派額外人手整理場地，使用者需於社區中心開放前將場地還原。

### **議程 1.3 -匯報大維修執修事宜**

服務處陳憶輝先生匯報，於 2019 年 7 月 5 日本苑法律顧問「禰氏」接獲「德昌」代表律師來函指有意從調解方式處理大維修執修事宜，信中建議之調解員為「香港博信專業調解中心- 鄧曉時先生」，基本兩小時調解服務收費港幣\$3,750，超出兩小時後以每小時收費港幣 \$1,250，費用由屋苑及「德昌」雙方共同支付，服務處於 2019 年 7 月 12 日已就有關消息以通告形式通知居民。其後服務處亦已委託「禰氏」書面回覆「德昌」表示有關調解之建議法團仍需要時間商討，並相約「德昌」再次出席法團常務會議以討論有關安排，然而截至會議當日仍未接獲「德昌」回覆。

### **議程 1.4 -有關 2019 年「中秋聯歡夜」事宜**

服務處陳憶輝先生表示，有關本年度中秋節活動暫定於 2019 年 9 月 6 日晚上 8 時於 L4 平台進行。本年活動內容新增邀請歌手義演，活動內容如下。

1. 應節食品分享 (包括: 月餅、零食、飲品、爆谷機)
2. 攤位遊戲 (包括: 咭牌對對碰、拋圈圈、猜燈謎 (有小禮品派發))
3. 歌手義演 (由「天琴音樂」義演)
4. 猜燈謎遊戲 (由「謎語大王童三軍先生」義演)
5. 抽獎還節 (抽獎卷於活動前派發於各業戶信箱)

副主席朱鉅唐先生表示有關活動禮品及開支由「啟勝」及承辦商贊助。

服務處巫就軍先生表示場地方面已加設舞台燈光及音響，希望能營造更好節日氣氛。

後記: 因天雨關係，有關活動改為 2019 年 9 月 11 日舉行並順利完成。

### **議程 1.5 - 有關「富新區區議員」張貼通告事宜**

主席溫偉強先生表示，早前接獲本區區議員通告，內容有關新屯門中心至龍門居行人路段加建行人通道上蓋；據知有關工程仍處於研究階段並未確實，故此沒有代為張貼，以免居民產生誤會，現藉此會議討論有關審批通告的準則。

秘書陳林坤先生表示，現時社區資訊版會張貼本區區議員的通告，主要目的是向居民提供本區資訊，並不建議張貼任何與政黨宣傳或政治主張有關之通告。副主席朱鉅唐先生表示同意，認為有關社區資訊版只適合張貼如社區旅行、更換智能身份證等資訊。

服務處李健勤先生表示，過往處理來自區議員之通告均會交由法團審批並於蓋印後才貼出。例如早前亦有通告涉及政黨之意見或其政黨舉辦之茶聚活動，均沒有張貼。主席溫偉強先生表示，過往均以通告內有否任何政黨字眼作為主要審批準則，然而是次有關加建行人通道上蓋之通告雖然沒有任何政黨字眼，但內容有跨大其詞之嫌，因此特以在是次會議討論。

副主席朱鉅唐先生表示，服務處可協助細閱通告之內容及查證其內容之真確性，若發現任何疑問需向法團匯報。服務處李健勤先生表示會跟進。

### **議程 1.6 - 有關「社會運動」管理事宜**

服務處陳憶輝先生匯報，隨着近來香港社會政治不穩定而帶來種種社會抗爭運動，服務處近日在個別樓層發現牆身貼上標語或以塗鴉方式寫上口號字句。服務處理解業戶欲表達其社會訴求，但由於涉及屋苑之公眾地方，會對同層的其他業戶造成影響，故不建議業戶於屋苑範圍內進行上述行為。而當服務處在接獲有關投訴後，會安排清潔承辦商或保安員跟進。主席溫偉強先生表示同意有關安排。

服務處陳憶輝先生續匯報，亦有業戶就警方進入屋苑範圍執法表示關注，並要求在主要出入口張貼關於警方在屋苑執法之告示。就此「啟勝」總公司已就相關安排作指示，亦已用通告形式張貼於各座大堂。

### **議程 1.7 - 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，仍未繳付大維修集資欠款的兩個單位已進入「拍賣令」程序，現尚待律師作進一步跟進。副主席朱鉅唐先生表示有關進度太慢，要求服務處敦促律師盡快處理。

副主席朱鉅唐先生表示，發現有個別業戶欠交某一個月份之管理費多年仍未有繳交，遂查詢其跟進進度。服務處李健勤先生表示這情況是由於個別月份之自動轉賬失效引致，當業戶某月份之管理費不能過賬，在截數日後系統便不能為上一個月的管理費作自動轉賬，業戶需要以支票或現金形式繳交之前未能自動轉賬之管理費。服務處陳憶輝先生補充，這類個案的單位大多作出租用途，難以聯絡業主。副主席朱鉅唐先生表示服務處必須積極跟進。服務處李健勤先生續匯報，現時未有業戶欠交管理費超過半年以上，而有三個業戶已欠交近五個月，服務處會繼續跟進。

### **議程 1.8 - 滙報屋苑工程進度**

服務處李健勤先生匯報，就第 3 座 1/2 管導槽改善工程，承辦商「源豐行」已向「水務署」申請施工，預算最快於 10 月可施工。

(WR2) 固定電力裝置之定期檢查及測試工程預計於 11 月進行，已相約承辦商「永生」於本星期商討。

L4 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏工程年度合約，最低報價承辦商「連發建築有限公司」來函表示因公務繁忙，故無法抽調足夠技術工人承接有關合約，而相關合約則改由第二標「守宇工程有限公司」承辦。

### **議程 1.9 - 滙報「新機」垃圾徵費模擬計劃進度**

服務處李健勤先生匯報，有關垃圾徵費模擬計劃於 2019 年 4 月開始向第 6、7 座業戶派發指定垃圾袋，截至 2019 年月已有 631 戶登記參與，佔 90.14%。

然而有關使用指定垃圾袋之遵規率，按「新機」抽樣調查所得，2019 年 4 月只有約 18.69%，而至 2019 年 6 月則調升至 34.86%，可見業戶對計劃的參與度有所提升。而垃圾棄置量方面，2019 年 4 月 17,977.38 公斤，2019 年 5 月 14,887.75 公斤，2019 年 6 月 16,074 公斤，可見達至環保減廢目的。

「新機」將於 2019 年 9 月 28 日舉行「環保參觀體驗團」，行程包括參觀綠在屯門及 WEEE PARK。有關計劃於 2019 年 12 月將結束，並會設有分享會作總結。

### **議程 1.10 - 區議會選舉安排**

服務處李健勤先生匯報，於早前接獲「選舉事務處」初步回覆，已決定借用本苑社區中心作為 2019 區議會選舉票站，現仍有待「選舉事務處」提供書面確認。

而有關是次選舉候選人宣傳方面，服務處建議沿用過往機制，只提供 L4 社區資訊板供各候選人張貼選舉海報一張，張貼位置將按官方選舉編號由左至右、上至下順次序排列，而其餘選舉宣傳活動一概不獲准於屋苑內進行。主席溫偉強先生表示同意有關安排。

## **議程 2 – 其他事項**

### **議程 2.1 - 業戶意見 一) 有關游泳池淺水區事宜**

有在場業戶表示游泳池水深三米太深，水性屬一般之業戶實難以暢泳，建議重設淺水區。副主席朱鉅唐先生表示本苑游泳池大約在五年前曾設有淺水區，然而當年曾有業戶向「食環署」投訴指有關裝置未能乎合法例要求，最後屋苑接獲相關政府部門要求移除淺水區裝置。及後服務處曾就有關事宜索取報價並再次向相關政府部門申請設置淺水區，然而有關工程費用所費不菲，在屋苑財政壓力下唯有擱置，法團展望屋苑未來能有足夠盈餘再次展開相關改善工程。

### **議程 2.2 - 業戶意見 二) L4 車路管理事宜**

服務處陳憶輝先生滙報，接獲第 6 座業戶反映，指有個別月租車主經常將車輛停泊於 L4 車路的上落客位置，甚至停泊過夜，以致其他車輛沒有位置上落客。該業戶認為，月租車主本身已擁有月租車位，但同時將車輛停泊在 L4 車路以方便自己，有濫用資源之嫌。該業戶建議一旦發現上述情況，應立即鎖車。

副主席朱鉅唐先生表示，於上一次會議亦曾討論有關論題並建議商場能嘗試將免泊時限由 30 分鐘更改為 10 分鐘，然而委員間對議題亦持有很多不同意見，同時有關建議措施亦需得商場業主接納及執行，遂要求服務處繼續與商場業主洽商。服務處陳憶輝先生表示會跟進。

副主席朱鉅唐先生表示，當 L2 層時租停車場出現泊滿時，正在輪候的車龍不時會停留在 L1 至 L2 層之間，對月租車輛出入造成影響，建議停車場保安員應在時租車位泊滿時於 L1 停車場入口維持秩序以改善有關情況。服務處吳耀成先生表示會與商場業主跟進。

### **議程 2.3 - 業戶意見 三) 升降機空調系統事宜**

服務處陳憶輝先生滙報，第 9 座低層住戶容先生反映，指升降機內的空調系統效能不佳。服務處陳憶輝先生續稱，升降機內空調系統效能不佳主要有以下原因；其一，所有升降機內的冷氣機為後加裝置，安裝於升降機頂部，升降機槽內為密閉空間，散熱效果欠佳，會直接影響冷氣機制冷效能；其二，樓層沒有窗戶，並沒有自然鮮風及對流效果，走廊室內氣溫較高，當升降機使用率頻繁時，樓層的熱風會帶入升降機內，難以凝聚冷風，影響制冷效果。此外，升降機大堂冷氣較強，當居民在大堂進入升降機時，體感溫差會做成強烈對比。現時「迅達」之升降機保養合約每年包括更換 3 部升降機冷氣機，以及提供翻新機作更換，同時亦有定期清洗及保養服務，然而其制冷效果仍受升降機設計所限，未必能達到更佳效果。服務處巫就軍先生表示，「迅達」本年度已更換第 5、7、9 座 3 部全新冷氣機，亦已要求「迅達」加密清洗次數。

委員趙可鏗先生建議在升降機內加裝風扇。服務處巫就軍先生表示，於升降機內加裝設施必需注意相關法例，據知升降機內必需最少有 2.1 米高，不能有物件造成碰頭可能。另外，亦曾就升降機冷氣機向「迅達」索取口頭報價，每部約港幣\$23,000。由於升降機相關設備生產商不多，故此價錢亦會較一般窗口式冷氣機昂貴，考慮到更換全新機對制冷效能影響不會太大，而機槽難以散熱亦會縮短冷氣機壽命，故此不建議額外購買更換。委員趙可鏗先生建議可與「迅達」研究加強抽風散熱。服務處巫就軍先生表示會跟進。

委員葉沛強先生建議可加強清洗隔塵網次數。服務處巫就軍先生表示現時大約每兩星期清洗一次，可與「迅達」洽商。委員岑均弟先生表示升降機內冷氣機出入風口位有塵，需加強清潔。服務處巫就軍先生表示會跟進。

#### **議程 2.4 - 業戶意見 四) 單位外牆滴水事宜**

主席溫偉強先生表示接獲第 7 座中層 E 單位業戶反映廁所窗外有滴水情況，欲查詢其跟進進度。服務處李健勤先生表示，早前服務處已與相關業戶聯絡，並已相借鄰近單位視察外牆喉管，暫時未有發現明顯喉管損壞，需要相借更高層單位視察以追尋滴水原頭，服務處將繼續跟進。

#### **議程 2.5 - 業戶意見 五) 裝修單位管理事宜**

有在場第 7 座業戶表示其同為裝修公司負責人，現正為第 8 座高層某單位進行裝修工程，於進行工程前已向服務處提交裝修申請並按照裝修條款進行，例如遵守每日施工時間等，然而仍一直接獲服務處通知指被第 8 座鄰近業戶投訴噪音及氣味，及後服務處亦在樓層走廊加裝臨時空氣清新機，認為此舉對其他業戶不公平。

服務處陳憶輝先生表示，服務處接獲任何業戶投訴都必需作出跟進及了解，縱然裝修公司已按照裝修條款進行工程亦不會例外。由於上述個案之業戶有個別需要，故服務處特向公司商借空氣清新機臨時放置於走廊以應付特別情況。副主席朱鉅唐先生表示一切按照屋苑守則及法例要求處理即可。

第 7 座業戶表示於進行上述第 8 座之裝修工程中不斷經服務處接獲鄰近單位投訴，對工人每日工作造成影響，影響施工進度，認為服務處不用理會個別住戶之無理投訴。服務處李健勤先生表示，就上述第 8 座業戶之投訴個案，有關業戶於裝修工程開首階段已不斷向服務處反映噪音及裝修氣味問題，而每個人對聲音及氣味的接受程度均不同，難以訂立客觀標準。服務處於處理投訴時以保持業戶之間良好睦鄰關係為首要宗旨，並作為業戶間橋樑排解雙方糾紛。裝修工程往往需進行數個月，因此服務處更希望能於裝修工程開首階段令睦鄰間取得共識，使往後之裝修工程能順利進行，而有關個案業戶於近日已減少有關噪音及裝修氣味之反映。副主席朱鉅唐先生表示法團及服務處實難以滿足所有業戶要求，只能盡量滿足業戶要求，化解業戶間紛爭。

第 7 座業戶表示發現有其他裝修單位未有於走廊鋪設保護板，經向服務處反映後有關裝修單位才於走廊鋪設保護板，認為服務處未夠主動跟進。副主席朱鉅唐先生表示於過往的法團會議已就相關議題作討論，並指示服務處必須積極跟進。服務處吳耀成先生表示會跟進。

第 7 座業戶建議於星期六下午一時後不準許裝修工人進入單位。服務處吳耀成先生表示裝修工人若由業主陪同下進入單位，保安員實難以阻止。保安員只能於發現有裝修工人違規施工時作出勸阻。

第 7 座業戶表示有部份裝修單位完成拆棚後未有修復外牆，遂查詢有關跟進程序。服務處李健勤先生表示，服務處一律要求裝修公司於拆棚後必須修復外牆拆除「狗臂架」後之孔洞，當裝修單位向服務處提出申請退還按金時，服務處會派員到單位視察，若發現外牆未有修復則不會發放按

金直至完成為止。

第7座業戶表示有部份裝修單位於傾倒泥頭時直接傾倒於地上，建議裝修公司於傾倒泥頭前應先保護地面。服務處李健勤先生表示現時均會建議裝修公司應妥善處理好泥頭，並需妥善清理好現場，公共衛生實有賴裝修公司共同合作。

副主席朱鉅唐先生表示下一次會議可就裝修條款再作檢討。

### **議程 2.6 - 業戶意見 六) 有關冷氣機滴水處理事宜**

有在場業戶表示有個別業戶之冷氣機去水喉沒有連接在公眾去水喉並造成冷氣機滴水，遂查詢有關跟進程序。服務處李健勤先生表示，若發現有個別業戶出現冷氣機滴水，服務處會通知業戶進行維修；若有關業戶於合理時間內仍未維修，將會轉交「食環署」跟進。

秘書陳林坤先生查詢有否法例規定冷氣機去水喉必需連接在公眾去水喉。服務處李健勤先生表示按現行法例冷氣機滴水受管制於「公眾衛生及市政條例」，由「食環署」負責執法；按過往經驗只要有關冷氣機未有出現滴水滋擾則未有觸犯法例，並不會硬性要求一定要連接在公眾去水喉；例如一些較舊式設計之大廈，原有之設計並沒有公眾去水喉，使用者只能將去水喉靠貼牆身或放置在不會對他人造成滋擾的位置。這情況於本苑部份三房單位會出現，部份業戶將中房冷氣機安裝在氣窗位置而非冷氣機台位置，因此無法將去水喉連接在公眾去水喉並選擇將去水喉靠貼牆身。

秘書陳林坤先生續查詢若冷氣機未有安裝在冷氣機台會否觸犯法例。服務處李健勤先生表示有關事宜屬「屋宇署」管制，一般情況下「屋宇署」會以安裝的冷氣機有否出現即時墮落危險而決定會否優先執法，甚至作出檢控；若冷氣機只是沒有安裝在原有大廈圖則位置卻穩放左另一個安全位置，「屋宇署」一般只會作警告，但未必會執法並作出檢控，服務處遇見有關情況會作出勸喻。

### **議程 2.7 - 業戶意見 七) 有關窗戶安裝事宜**

服務處陳憶輝先生表示，有業戶反映有個別 B、C、F、G 單位業戶將客廳一邊固定窗更改成活動窗，以至有機會與鄰近單位相碰。服務處一般不建議作上述改動，然而有關改動並未有觸犯法例或本苑大廈公契，因此只能就上述情況作勸喻或調解。據知「屋宇署」只有規管窗戶高度、大小等等，並需由合資格承辦商安裝，並沒有規管窗戶款式。而大廈公契方面亦未有就窗戶款式作規定，較為相近的條款只有「影響大廈外觀」，就此服務處亦曾向屋苑法律顧問「禰氏」查詢，「禰氏」指只要該窗戶款式不是標奇立異，不算違反大廈公契。

服務處李健勤先生表示，服務處可協助兩個相鄰單位作協調，例如調節窗鉸開關幅度，以求雙方可達成共識。

### **議程 2.8 - 業戶意見 八) 各座綜合大堂更新上落斜板**

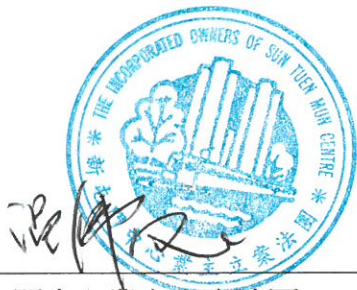
服務處李健勤先生表示，有業戶反映第9、10座綜合大堂正門之上落斜板太斜，對輪椅使用人士造成不便。服務處現正就有關設施報價，將會安排更換。

## **議程 2.9 – 有關水務署於圍青里鋪設咸水喉工程**

服務處陳憶輝先生滙報，就早前接獲「水務署」通知將於本苑對出圍青里一帶行人路段鋪設咸水喉一事，早前曾與承辦商「明興水務」了解，據知現時已在本苑對出掘開三處作堪探，其表示發現地底藏有大量水管及電纜，按計劃的施工方法未能處理，有待「水務署」進一步指示。

服務處巫就軍先生補充，據「水務署」所述有關工程是連接環狀供水，供本苑後備使用。現時主供水喉由哥爾夫球場方向連接至本苑，若完成工程後將會提供多一個供水選擇，喉管由富健花園經新屯門中心背後呈環狀連接至本苑，能減低因爆街喉而需要暫停供水之機會。

是次會議於 2019 年 8 月 26 日晚上約 11 時 15 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