

新屯門中心業主立案法團
第十二屆管理委員會第一次常務會議
會議紀錄

日期：2022年12月16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：朱鉅唐先生(主席)
溫偉強先生(秘書)
葉沛強先生
張瀚文先生
張德偉先生
江月萍女士
黃嘉文女士
陳錦玲女士
盧巧翠女士

請假委員：俞偉華女士(司庫)

物業及設施經理：吳耀成先生
物業主任：李健勤先生
高級工程服務主任：巫就軍先生
物業助理：周財宏先生(記錄人)

列席：5F43

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) 小額錢債審裁處：(下稱「小額」)

服務處李健勤先生表示，由於是次會議共有 3 項議程並涉及 10 間承辦商，故向現場各委員查詢是否需申報利益，如有需要可即時填寫利益申報表格並於稍後甄選承辦商時放棄投票。有關承辦商如下:-

1.1 議決 2023 年度屋苑保險服務合約

- 招商海達保險顧問有限公司
- 新鴻基地產保險有限公司 (*新鴻基地產集團附屬公司)

1.2 議決新屯門中心園藝保養服務合約

- 百花園藝有限公司
- 盈春園藝
- 碧瑤園藝工程有限公司
- 安杞有限公司
- 建業綠化有限公司

2.3 議決水泵保養服務合約

- 建豐工程服務有限公司
- 誠信工程
- 耀佳工程公司

由於席上並無委員表示需就上述回標之承辦商申報利益關係，故進入議程 1.1。

議程 1.1- 議決 2023 年度屋苑保險服務合約

服務處李健勤先生表示，2022 年度之保險服務合約將於 2022 年 12 月 31 日屆滿，服務處已就 2023 年度屋苑保險服務合約於 11 月 25 日公開招標，並於 12 月 9 日截標，合共收到 2 間公司回標，分別為「招商海達保險顧問有限公司」及「新鴻基地產保險有限公司」。新合約內容包括：屋苑公眾設施保險、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。回標分析如下：

項目	招商海達保險顧問有限公司 (年費)			新鴻基地產保險有限公司*			(以招商海達為基準)	
	(a)	(b)	(a+b)=(c)	(d)	(e)	(d+e)=(f)	兩間承辦商回 標價相差	回標價相差百分 比
	住宅	公共地方	總額(購價後)	住宅	公共地方	總額	(c-f) 相差	百分比
1 屋苑公眾設施保險	165,744.08	55,248.03	220,992.10	209,360.83	69,786.94	279,147.77	58,155.67	26.32%
2 第三者責任保險 (1 至 10 座公共地方)(註 7)	53,803.75	不適用	53,803.75	88,088.00	不適用	88,080.00	34,284.25	63.72%
3 第三者責任保險 (屋苑公共地方)(註 7)	40,352.81	13,450.94	53,803.75	24,774.75	8,258.25	33,030.00	-20,770.75	-38.60%
4 第三者責任保險 (法團委員)(註 7)	3,753.75	1,251.25	5,005.00	6,381.38	2,127.13	8,508.50	3,503.50	70.00%
5 屋苑地下供水設施保險	Free			900.90	300.30	1,201.20	1,201.20	N/A
6 現金運輸保險	1,936.94	645.65	2,582.58	3,606.60	1,202.20	4,808.80	304.30	6.75%
7 現金儲存保險	1,441.44	480.48	1,921.92	203,776.02	35,268.93	239,044.95	106,965.80	80.99%
8 僱員保險	123,651.07	8,428.08	132,079.15	3,378.38	1,126.13	4,504.50	3,153.15	233.33%
9 法團委員團體人身意外保險	1,013.51	337.84	1,351.35	540,266.85	118,069.87	658,336.72	186,797.12	39.61%
總額:	391,697.35	79,842.26	471,539.60					

(*新鴻基地產集團附屬公司)

屋苑 2009 至 2013 年度及 2015 至 2022 年度之屋苑保險服務合約均由「招商海達保險顧問有限公司」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。2022 年度屋苑保險服務合約費用為港幣\$471,221.63，2023 年度之報價金額比上年度上升約 0.06%。截至 2022 年 8 月，本苑共向「招商海達」申報 41 宗申索案件備案，沒有申索案件需賠償。

主席朱鉅唐先生表示回標承辦商較少，遂查詢招標形式及程序。服務處李健勤先生表示，屋苑的服務合約以公開形式進行招標，現時採用招標網站刊登廣告。此外，服務處亦會額外邀請 5 間承辦商投標，另外 3 間邀請承辦商分別有「豐隆保險」、「中國太平保險(香港)有限公司」及「亞洲保險有限公司」，然而均沒有回標。以往屋苑會在報章刊登招標廣告，然而成效並不顯著，成本亦較高，故近年改為在招標網站上刊登網絡廣告，不但回標數目有所增加，而且成本亦較低。

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	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、委員葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、江月萍女士、黃嘉文女士、陳錦玲女士及盧巧翠女士	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「2023 年度新屯門中心屋苑保險服務合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決 2023 年度新屯門中心屋苑保險服務合約(由 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日)。

議決 2023 年度新屯門中心屋苑保險服務合約 (由 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日)：		票數	議決結果
招商海達保險顧問有限公司	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、委員葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、江月萍女士、黃嘉文女士、陳錦玲女士及盧巧翠女士	9 票	通過由「招商海達保險顧問有限公司」承辦 2023 年度新屯門中心屋苑保險服務合約。
新鴻基地產保險有限公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「招商海達保險顧問有限公司」承辦新屯門中心屋苑保險服務合約，日期由 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，合約總金額為 HK\$471,539.60。

議程 1.2- 議決新屯門中心園藝保養服務合約

服務處李健勤先生匯報，屋苑園藝保養合約於 11 月 2 日進行公開招標，並於 11 月 17 日截標，共有 5 間承辦商回標；服務處亦於 11 月 23 日向各回標承辦商發出議價要求，於 12 月 5 日中午 12 時正截止。現時屋苑園藝服務合約將於 2022 年 12 月 31 日屆滿，新合約為期兩年由 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。有關是次招標之分析詳情如下：

回標園藝承辦商	園藝保養服務合約收費							
	每月收費 (議價後金額)			全期收費 (2年) (議價後金額)			與最低報價相差%	有否實地視察
	住宅公共地方	屋苑公共地方	總額	住宅公共地方	屋苑公共地方	總額		
1 百花園藝有限公司	HK\$ 35,700.00	HK\$ 5,800.00	HK\$ 41,500.00	HK\$ 856,800.00	HK\$ 139,200.00	HK\$ 996,000.00	最低價	有
2 盈春園藝	HK\$ 41,900.00	HK\$ 7,000.00	HK\$ 48,900.00	HK\$1,005,600.00	HK\$ 168,000.00	HK\$ 1,173,600.00	17.83%	現時承辦商
3 碧瑤園藝工程有限公司	HK\$ 75,000.00	HK\$ 3,700.00	HK\$ 78,700.00	HK\$1,800,000.00	HK\$ 88,800.00	HK\$ 1,888,800.00	89.64%	有
4 安杞有限公司	HK\$ 74,000.00	HK\$ 12,000.00	HK\$ 86,000.00	HK\$1,776,000.00	HK\$ 288,000.00	HK\$ 2,064,000.00	187.23%	有
5 建業綠化有限公司	HK\$ 57,800.00	HK\$ 92,000.00	HK\$ 149,800.00	HK\$1,387,200.00	HK\$2,208,000.00	HK\$ 3,595,200.00	269.96%	有

最低報價承辦商「百花園藝有限公司」合約月費，分別為住宅\$35,700.00 及公共地方\$5,800.00，合共\$41,500.00，比去年低約 14%。合約除日常園藝保養外亦包括以下項目：

1. 按「發展局-綠化、園境及樹木管理組」指引 — 每年安排合資格樹藝師檢驗樹木並製作報告。
2. 聖誕節：提供 12 吋盆聖誕花共 120 盆
3. 農曆新年：提供 12 吋盆四季桔共 20 盆、12 吋盆黃菊 60 盆、12 吋盆紅菊 60 盆

「百花園藝有限公司」沒有承辦本苑服務合約經驗，考慮其為最低報價承辦商，建議優先考慮；而「盈春園藝」已於本苑提供園藝服務超過 10 年，合約提供額外免費修樹的增值服務，其報價與舊合約比較只微調 1.2%。

經各委員討論後，表示「百花」未曾有合作經驗，工作表現質素難以保證。而「盈春」已服務多年且表現良好，近一年更換平台時花表現亦滿意，價錢亦與往年相約，故意向選擇「盈春」。

各委員議決 2023 年度新屯門中心屋苑園藝服務合約(由 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日)。

議決 2023 至 2024 年新屯門中心屋苑園藝服務合約 (由 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日)：		票數	議決結果
盈春園藝	秘書溫偉強先生、委員葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、江月萍女士、黃嘉文女士、陳錦玲女士及盧巧翠女士	8 票	通過由「盈春」承辦 2023 至 2024 年度新屯門中心屋苑園藝服務合約。
安杞有限公司	/	0 票	
碧瑤園藝 工程有限公司	/	0 票	
百花園藝 有限公司	/	0 票	
建業綠化 有限公司	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「盈春」承辦新屯門中心屋苑園藝服務合約，日期由 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，合約總金額為 HK\$1,173,600。

議程 1.3- 討論 2023 年度屋苑財政預算案

服務處李健勤先生就財政狀況作滙報，截至2022年10月份屋苑財政概況如下：

(詳細每月財政報告已張貼於各座大堂)

屋苑財政狀況(2022年度,截至10月)			
管理費收入			27,748,920.00
其他收入			971,351.11
總收入			28,720,271.11
	佔總支出 (%)		
服務處、保安部、工程部職員薪金	28.4%		7,773,753.91
維修保養 (共佔 27.6%)			
水泵保養及渠務	9.1%	2,502,573.00	
大廈結構及設備	9.8%	2,678,927.00	
升降機保養	5.1%	1,402,800.00	
電力設備	0.2%	52,897.00	
保安系統/大廈公共天線/閉路電視	0.7%	205,312.00	
冷氣設備	0.2%	53,180.00	
消防設備	1.1%	288,530.00	
五金及工具	0.1%	36,742.90	7,220,961.90
電費	10.7%		2,922,137.54
清潔	13.4%		3,663,834.82
園藝	1.6%		431,200.00
保險	1.5%		410,917.41
泳池	0.2%		53,730.00
管理公司酬金	3.1%		840,060.00
其他雜項支出	1.7%		459,845.59
共同分擔費用	13.3%		3,641,892.81
總支出			27,418,333.98
儲備基金撥備前盈餘			1,301,937.13
轉至儲備基金			(350,000.00)
2022年10月年度盈餘			951,937.13
2021年累積盈餘			6,160,541.05
2022年10月累積盈餘			7,112,478.18
2022年底推算			
- 預算2022年11月日常盈餘			50,000.00
- 預算2022年12月日常盈餘 (包括年終雙薪)			0.00
- 2022年11至12月轉至儲備基金 (35,000/月 x 2)			(70,000.00)
預算2022年12月累積盈餘			7,092,478.18
儲備基金(截至2022年10月)			
2022年10月累積盈餘			1,942,848.44
加：2022年11至12月轉至儲備基金 (35,000/月 x 2)			70,000.00
預算2022年12月累積盈餘			2,012,848.44

服務處李健勤先生續匯報，現時屋苑保安員薪酬低於市場水平導致招聘困難，來年增加津貼及上調底薪，令整體薪酬貼近市場以吸引求職者，預計 2023 年職員底薪將調升 3.5%，且為保安員增加提供膳食津貼 (每人 HKD\$40/日)，預算分析詳情如下：

住宅部份	
E1. 職員薪金及津貼 (2023年職員底薪將調升3.5%)	
薪金及津貼 --- 職位	
<ul style="list-style-type: none"> 助理物業主任(2名)/助理工程主任(1名)/物業助理(4名)/康樂助理(2名)/兼職康樂助理(1名)/技師(1名)/技工(4名)/助理客戶服務督導(2名)/高級保安員(3名)/保安員(32名) (共52人) 	\$ 10,080,000
*料2023年5月最低工資由\$37.5/小時上調至 \$40/小時，增幅6.67%	
<ul style="list-style-type: none"> 保安員勤工獎 (共37人) (日常津貼\$1,200，請假一天扣減一半日常津貼) 	\$ 532,800
<ul style="list-style-type: none"> 保安員膳食津貼 (共37人) (每人 \$40/日, 約 \$1,000/月) 	\$ 444,000
<ul style="list-style-type: none"> 強制性公積金 (僱主部份 - 薪金5%) 	\$ 530,640
	\$ 11,587,440

就其他經常性開支方面，因燃油價格上升，「中電」於 2023 年 1 月起的新電費，與 2022 年 11 月對比，加價約 6.4%，如按年度計算，增幅達 19% (由 \$1.30/度上調至 \$1.55/度)；

據統計，雖然屋苑 2022 年的總用電量比 2021 年減少約 11 萬度電 (-4.36%)，惟隨着電費持續上調，整體電費支出仍增加了 8.33%。統計分析詳情如下：

	電錶讀數 (度)	平均電價/度	電費	對比上年度同期用電量	對比上年度同期電費
2021年 12月	204,450	1.34	274,229.43	1.17%	22.42%
2022年 1月	205,825	1.30	267,807.87	0.93%	27.41%
2022年 2月	188,309	1.32	247,826.01	-9.46%	0.19%
2022年 3月	177,019	1.38	243,817.34	-8.47%	3.46%
2022年 4月	198,918	1.29	257,044.53	-10.52%	-1.82%
2022年 5月	212,951	1.31	278,303.25	-8.00%	0.32%
2022年 6月	230,841	1.32	304,835.59	-7.56%	2.57%
2022年 7月	229,223	1.35	309,012.38	-4.44%	7.33%
2022年 8月	246,471	1.36	335,990.72	2.29%	17.10%
2022年 9月	234,544	1.35	317,043.67	-5.07%	6.28%
2022年 10月	228,790	1.41	321,850.78	-0.50%	12.21%
2022年 11月	220,310	1.46	321,850.13	-2.68%	7.88%
合共:	2,577,651	1.35	3,479,611.70	-4.36%	8.33%

推測2023年用電量相約 = 約2,600,000 度
 推測2023年電費最少增加6.4% = \$1.55/度
 推測2023年總電費 = \$4,030,000

* 電價 = 基本電價 + 燃油附加費

服務處李健勤先生續匯報，就 2023 年水泵及渠務的維修保養，預計來年日常維修數目與 2022 年相若，預計支出 HKD\$2,980,625.00。詳細如下：

E8. 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。	272,625.00
- 更換/維修損壞供水系統設施預算每月約為 \$100,000。(按2022年實際支出估算)	1,200,000.00
- 更換住宅總食水入水喉、總咸水入水喉、總污水喉，預算每月約為 \$100,000。(按2022年實際支出估	1,200,000.00
- 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2/23及12/23進行。	18,000.00
- 更換/維修食水上水泵。(視乎實際需要)	200,000.00
- 更換/維修咸水上水泵。(視乎實際需要)	90,000.00
	2,980,625.00
2022年維修記錄(截至11月)	
單位外牆喉管維修(48單)	540,650.00
總食水喉維修(13單)	250,180.00
總咸水喉維修(22單)	334,100.00
總排水喉維修(31單)	535,313.00
供水系統設施(如:水泵、閘掣、減壓掣、止回閘、波曲等)(58單)	816,719.00
更換咸水泵(第1、2、8、7座)	61,700.00
更換食水泵(第3、4、6、8座)	467,000.00
	3,005,662.00

服務處李健勤先生續匯報，就 2023 年大廈及設備的維修保養，預計來年日常維修數目與 2022 年相若，預計支出 HKD\$2,926,500.00。詳細如下：

E13. 維修及保養-大廈結構及設備	
- 預算維修屋苑平台伸縮縫、平台地面、平台花槽等滲漏，每月約\$100,000。(按2022年實際支出估算)	1,200,000.00
- 預算維修公用地方外牆/天面支出，每月約\$100,000。(按2022年實際支出估算)	1,200,000.00
- 預計維修/更換各大廈夾籠及設施房門等費用，每月約為\$10,000。	120,000.00
- 預算避雷針之保養檢查費用約為\$2,500。	2,500.00
- 預算維修/重鋪第各座綜合大堂牆身瓦片瓷磚、樓層牆身磚、地磚及平台木借石工程，每月工程費用為 \$10,000。	120,000.00
- 工程部購置日常維修物料，用料支出每月約\$7,000。	84,000.00
- 維修天幕/天面防水工程，預計每1,000平方呎費用約為\$100,000。(視乎實際狀況)	200,000.00
	2,926,500.00
2022年維修記錄(截至11月)	
- 單位外牆維修(包括:冷氣機台、窗台、外牆)(118單)	1,609,600.00
- 天花石屎剝落、打針灌漿(28單)	476,950.00
- 伸縮縫、平台地面、平台花槽等滲漏(23單)	411,820.00
- 牆身磚、地磚維修(44單)	515,800.00
- 設施門、鐵器等(5單)	104,200.00
- 地磚、牆身磚等物料	232,032.00
	3,350,402.00

服務處李健勤先生表示，屋苑優化工程的支出並未有計算在上述預算當中，例如天橋維修、安裝智能卡系統及遊樂場維修等等。屋苑優化工程預算詳細如下：

選擇性項目 - 屋苑優化工程	
天橋維修	
- 聘請合資格工程師檢查行人天橋及執修紙皮石工作。 (參考2015年檢查連修繕工程所需約\$400,000，仍有待進行公開招標議決)	400,000.00
安裝智能咭系統	
- 各大門安裝八達通門禁	421,300.00
遊樂場維修	
- 維修第9、10座遊樂場	500,000.00

主席朱鉅唐先生表示，留意到近年保安市場出現人手短缺，招聘困難，而本屋苑有很多資深保安員已達退休年齡，屋苑實有需要尋求解決辦法，例如以安裝智能咭系統輔助保安工作。

服務處李健勤先生表示，現時有 6 名保安職位空缺，現任保安員中有 7 名已屆 65 歲退休年齡，當中有 2 位已年近 70 歲將會退休。在過去一年亦有數名保安員退休，以致保安員人手出現不足。

服務處李健勤先生續表示，就安裝智能咭系統方面，服務處已索取初步報價。八達通門禁系統約為 \$420,000，智能咭系統約為 \$260,000。兩者價錢分別主要是八達通需要每年收取牌照費，約為 \$210,000/年 (\$60/單位)。

經各委員討論後，要求服務處先就安裝智能咭系統索取正式報價，再以問卷形式向居民諮詢。

就 2023 年整體財政預算，分析如下：

2023 年財政預算概要

	管理費 維持不變*	管理費 增加3%**	管理費 增加4%**	管理費 增加5%**
管理費收入	33,696,240	34,461,600	34,717,920	34,962,540
其他收入	1,355,800	1,355,800	1,355,800	1,355,800
總收入	(a) 35,052,040	35,817,400	36,073,720	36,318,340
職員薪金、津貼及強積金	11,587,440	11,587,440	11,587,440	11,587,440
年終雙薪	334,100	334,100	334,100	334,100
職員福利	43,200	43,200	43,200	43,200
制服	67,800	67,800	67,800	67,800
電費	4,030,000	4,030,000	4,030,000	4,030,000
清潔	4,339,978	4,339,978	4,339,978	4,339,978
升降機	1,791,300	1,791,300	1,791,300	1,791,300
水泵及渠務	2,980,625	2,980,625	2,980,625	2,980,625
電力設施	186,600	186,600	186,600	186,600
冷氣系統	175,000	175,000	175,000	175,000
消防系統	184,500	184,500	184,500	184,500
保安系統/大廈公共天線/閉路電視	251,164	251,164	251,164	251,164
大廈結構及設備	2,926,500	2,926,500	2,926,500	2,926,500
公共設施	300,000	300,000	300,000	300,000
水費	50,000	50,000	50,000	50,000
電話費	5,160	5,160	5,160	5,160
游泳池	222,700	222,700	222,700	222,700
康樂設施	134,000	134,000	134,000	134,000
園藝	448,200	448,200	448,200	448,200
五金及工具	144,000	144,000	144,000	144,000
節日費用	30,000	30,000	30,000	30,000
管理處支出	206,000	206,000	206,000	206,000
保險	391,697	391,697	391,697	391,697
專業/銀行費用	196,000	196,000	196,000	196,000
核數費	29,715	29,715	29,715	29,715
廣告費	12,000	12,000	12,000	12,000
寫字樓儀器及維修	29,600	29,600	29,600	29,600
文具及影印	18,000	18,000	18,000	18,000
共同分攤費用	3,617,616	3,617,616	3,617,616	3,617,616
總支出 (未計算管理公司酬金)	34,732,895	34,732,895	34,732,895	34,732,895
管理公司酬金 (支出之3%)	1,041,987	1,041,987	1,041,987	1,041,987
轉至儲備基金	420,000	420,000	420,000	420,000
總支出	(b) 36,194,882	36,194,882	36,194,882	36,194,882
2023 年年度盈餘 / (赤字) :	(a-b) (1,142,842)	(377,482)	(121,162)	123,458
接上年度累積盈餘 / (赤字) : (至 31.10.2022)	7,112,478	7,112,478	7,112,478	7,112,478
預算2023年累積盈餘 / (赤字) :	5,969,636	6,734,996	6,991,316	7,235,936

* 預算於 2023 年 1 月 1 日管理費維持不變

** 以 2023 年 4 月 1 日調整管理費計算

單位呎數 (建築面積)	現有管理費	管理費 增加3%	管理費 增加4%	管理費 增加5%
547呎	HK\$ 718	HK\$ 740	HK\$ 747	HK\$ 754
555呎				
620呎				
750呎	HK\$ 939	HK\$ 967	HK\$ 977	HK\$ 986
892呎	HK\$ 1,104	HK\$ 1,138	HK\$ 1,149	HK\$ 1,160

各委員議決 2023 年度財政預算案。

議決 2022 年度財政預算草案，管理費於 2023 年 4 月 1 日實施調整：		票數	議決結果
維持不變	/	0 票	2023 年度財政預算草案，管理費於 2023 年 4 月 1 日實施調整增加 4%。
增加 3%	/	0 票	
增加 4%	秘書溫偉強先生、委員葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、江月萍女士、黃嘉文女士、陳錦玲女士及盧巧翠女士	8 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後通過 2023 年度財政預算案，管理費於 2023 年 4 月 1 日實施調整增加 4%。然後根據法例將有關財政預算案於屋苑當眼處連續張貼 14 日作諮詢，如沒有任何修正則再張貼 7 日作實。

議程 2- 其他事項

議程 2.1- 討論屋苑索賠個案

月租車 WE7128 索賠個案

服務處李健勤先生表示，月租車 WE7128 於 2020 年 6 月停泊於 L3 層停車場期間被天花滴水導致受損，車主梁先生就個案入稟「小額」向屋苑提出申索，服務處於 2022 年 11 月 8 日已代表法團出席「小額」聆訊。

審裁官審理後，認為申索人就薪金等雜費共 \$23,270.90 及更換水撥底版 \$3,126 的申索未能提供充份證據，建議申索人取消。申索人在聆訊後已向「小額」提交文件，將更換車頭玻璃及洗車費以外的申索取消。此外，申索人向服務處表示有意以 HKD \$20,000 和解 (包括: 更換車頭玻璃 HKD\$9,800 + 洗車費 HKD\$180 + 訟費 HKD\$10,020)。

各委員討論後，決定不接受申索人提出的方解，並將按審裁官指示提交正廠及副廠車頭玻璃報價各 3 份，由法院作出裁決。服務處表示會繼續跟進，案件將於 2023 年 1 月 18 日進行下一次聆訊。

月租車 EE418 索賠個案

服務處李健勤先生匯報，月租車 EE418 車主吳先生曾於 2022 年 8 月 14 日反映 L3-132 車位天花滴水引致車身左及車頭有水漬。車主就事件向屋苑索償維修費用 HKD\$7,600 (左邊車身透明 PPF 保護膜、打磨車頭及左邊玻璃窗)。服務處已經就個案向保險公司轉介，保險公司回覆指未有超過墊底費，並建議法團與事主自行和解。

經各委員討論後，主席朱鉅唐先生表示先由法團委員親身視察車輛的水漬再作決定，由服務處與車主洽談視察的時間。

第 2 座住戶受傷索賠個案

服務處李健勤先生表示，第 2 座住戶楊先生曾於 2022 年 2 月 22 日在步入 1 號升降機時被頂部剝落的磚塊弄傷，頭部有腫脹及右手手部受傷流血，當日電召救護車送院治理。經工程部檢查後懷疑事故是牆身磚老化剝落引致。事主就事件向屋苑索償醫療費用 HKD\$100,000。經屋苑保險公司跟進後，建議以 HKD \$30,000 - HKD \$50,000 和解，而本苑則需要支付「墊底費」HKD \$10,000，剩餘費用由保險公司承擔。

經各委員討論後，一致表示同意支付「墊底費」HKD \$10,000 予保險公司處理。

議程 2.2- 滙報大維修集資欠款個案跟進

服務處李健勤先生滙報，第 8 座低層單位業主孫先生欠繳大維修款項共 HKD\$61,951.91 一案，服務處於 12 月 5 日已代表法團出庭聆訊，當日重點如下。

- 12 月 14 日 (三) 9:30 所有證人需要上庭作供，接受對方及審裁官盤問。
- 審裁官指，若信納服務處兩位同事作供，即於 2014 年並無派送錯誤，加上被告無法提供充份辯解理由 (例如：被告人並沒有欠交費用 / 利息計算錯誤)，將不會接納被告人重審申請，即維持法團勝訴。
- 審裁官重申，公契 68 條註明屋苑費用只需要在屋苑當眼處展示連續三日方為有效，70 條註明管理人只需派送至單位方為妥善派送。因此，被告人指有證人可證明他有其他住址沒有意義，因為公契上並沒有要求。

至 2022 年 12 月 13 日，被告人孫先生已到服務處提交支票 HKD\$61,951.91，支付所有欠款，然而被告人並沒有向「小額」提出終止聆訊。

於 2022 年 12 月 14 日，基於被告人並沒有向「小額」提交撤銷申請文件，服務處與秘書溫偉強先生陪同兩名證人出庭應訊。結果在被告人缺席聆訊的情況下，審裁官撤銷被告人「要求將裁斷/命令作廢」之申請，即法團維持勝訴。

服務處將會待「小額」發出書面判令及確認有關支票兌現後，指示律師處理撤銷售樓令程序。

議程 2.3- 議決水泵保養服務合約

服務處巫就軍先生表示，由於原有水泵保養服務合約將於 2023 年 3 月 31 日屆滿，故服務處於 2022 年 11 月 25 日進行公開招標程序，截標日為 2022 年 12 月 9 日，合共收到 3 份標書。最低報價之承辦商為「建豐工程服務有限公司」，回標價為每月 HK\$22,995。「建豐工程」為現時之保養承辦商，最新報價比去年上調約 5%。有關報價分析如下：-

	同類型保養經驗	承辦商牌照	大型屋苑經驗	月費	總價(24個月)	與最低價相差	
1	建豐工程服務有限公司	荔欣苑、彩霞邨、翠麗花園、奧海城、加多近山	小型工程承建商 / 一級水喉匠	新屯門中心	\$22,995.00	\$ 551,880.00	最低價
2	誠信工程	新屯門中心	小型工程承建商 / 一級水喉匠	星河明居	\$23,000.00	\$ 552,000.00	0.02%
3	耀佳工程公司	未有提供	小型工程承建商	未有提供	\$40,000.00	\$ 960,000.00	73.95%

服務處巫就軍先生補充，有關保養服務合約之工作內容，包括：

- 1) 每三個月清洗第 1 至 10 座所有食水缸(包括每座 19 及 32 樓食水中途缸)；
- 2) 每六個月清洗第 1 至 10 座所有沖廁水缸；
- 3) 每 1 年清洗 1 至 10 座天台洗地水缸及消防水缸；
- 4) 每月提供兩次例行檢查服務；
- 5) 每月需提供 5 次免費緊急電召服務，並在 2 小時內到達 (非辦公時間及公眾假期)。

主席朱鉅唐先生建議，每 4 個月安排承辦商於第 1-10 座食水缸檢查食水，服務處吳耀成先生表示會跟進，且將與「建豐工程」洽商免費提供 1 次檢查食水服務。

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	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、委員葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、江月萍女士、黃嘉文女士、陳錦玲女士及盧巧翠女士	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「水泵保養服務合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「水泵保養服務合約 (2023 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日)」。

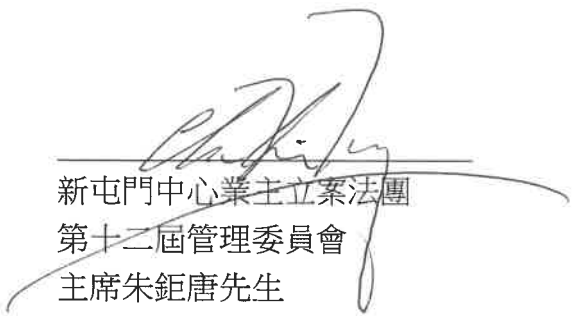
議決水泵保養服務合約 (由 2023 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日)：		票數	議決結果
建豐工程服務有限公司	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、委員葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、江月萍女士、黃嘉文女士、陳錦玲女士及盧巧翠女士	9 票	通過由「建豐工程」承辦水泵保養服務合約。
誠信工程	/	0 票	
耀佳工程公司	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「建豐工程」承辦「水泵及供水系統 (食水及鹹水) 保養服務合約」，合約期由 2023 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日，合約總金額為 HK\$551,880。

議程 2.7- 業戶意見

有在場業戶反映單位天花受滲水影響，懷疑滲水源自頂層單位的露台，故請求法團批准服務處安排承辦商於露台重鋪防水層。主席朱鉅唐先生表示，因現時未查清滲水源頭，建議服務處先於外牆進行試水，服務處表示會跟進。

會議於 2022 年 12 月 16 日晚上約 11 時 15 分結束。



新屯門中心業主立案法團
第十二屆管理委員會
主席朱鉅唐先生