

新屯門中心業主立案法團
第十二屆管理委員會第二次常務會議
會議紀錄

日期：2023年3月10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)
俞偉華女士(司庫)
張瀚文先生
葉沛強先生
張德偉先生
江月萍女士
黃嘉文女士
盧巧翠女士
請假委員：陳錦玲女士

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)

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 2 項議程並涉及 8 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:-

1.2 議決 2023 年度白色垃圾膠袋合約

- 張記環保有限公司
- 高溢實業有限公司
- 康憶發展有限公司
- 滙勤香港有限公司

1.3 議決更換第 9 座遊樂場運動區地蓆工程

- 園綠有限公司
- 奧思捷國際有限公司
- 瑞康康體工程有限公司
- 富林工程營造有限公司

1.4 議決第 7 座天台發射站更新合約事宜

- 中國移動香港有限公司

1.5 議決第 9 座天台發射站續約事宜

- Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited

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 年度屋苑財政預算案

服務處李健勤先生表示，2023年度財政預算案草案已於2022年12月16日的法團常務會議中商討及議決，草案建議由2023年4月1日起上調住宅單位管理費4%。服務處已按照建築物管理條例（第344章）第7附表的規定，將上述預算案於2023年1月12日起張貼在各座地下大堂並連續展示14天。諮詢期間有接獲業戶對2023年財政預算案提出意見。

各委員議決 2023 年度財政預算案。

議決 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%：		票數	議決結果
贊成	秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員張瀚文先生、葉沛強先生、張德偉先生、江月萍女士、黃嘉文女士、盧巧翠女士	8 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%。
反對	/	0 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%。

根據本苑大廈公契管理費按「管理份數」攤分，調整詳情如下：

新屯門中心管理費			
單位呎數 (建築面積)	管理份數	調整前管理費	調整 4% 管理費
547 呎	13	\$718	\$747
555 呎			
620 呎			
750 呎	17	\$939	\$977
892 呎	20	\$1,104	\$1,149

議程 1.2- 議決 2023 年度白色垃圾膠袋合約(7000 包)

服務處李健勤先生滙報，服務處就上述合約於 2023 年 2 月 1 日進行公開招標程序，並於 2 月 20 日截止投標，共有 4 間供應商回標；服務處亦於 2023 年 2 月 28 日向各供應商發出議價要求，於 3 月 3 日截止，報價分析詳情如下。

選擇 1: 平裝袋 (0.02mm(厚) x 14 吋 x 10 吋 x 30 吋, 袋尾鋸骨紙口 1 吋闊)

編號	承辦商名稱	甲:平裝袋每包 100 個連索帶 100 條		與最低價 百分比差	乙:平裝袋每包 180 個連索帶 180 條		與最低價 百分比差
		議價前金額	議價後金額(%)		議價前金額	議價後金額(%)	
1.	張記環保有限公司	\$119,000	\$115,000 (-3.3%)	最低價	\$214,200	\$210,000 (-2.0%)	最低價
2.	高溢實業有限公司	\$120,400	\$120,400 (-0.0%)	+4.7%	\$216,300	\$216,300 (-0.0%)	+3.0%
3.	康億發展有限公司	\$129,500	\$129,500 (-0.0%)	+12.6%	\$229,600	\$229,600 (-0.0%)	+9.3%
4.	滙勤香港有限公司	\$168,000	\$166,000 (-1.2%)	+44.4%	\$302,400	\$299,600 (-0.9%)	+42.7%

選擇 2: 背心袋 (0.02mm(厚) x 14 吋 x 10 吋 x 30 吋, 袋尾鋸骨紙口 1 吋闊, 耳仔長度每邊 8.5 吋, 闊度 3.5 吋)

編號	承辦商名稱	甲:背心袋每包 100 個		與最低價 百分比差	乙:背心袋每包 180 個		與最低價 百分比差
		議價前金額	議價後金額(%)		議價前金額	議價後金額(%)	
1.	張記環保有限公司	\$122,570	\$119,000 (-3.0%)	最低價	\$220,626	\$217,000 (-1.6%)	最低價
2.	康億發展有限公司	\$129,500	\$129,500 (-0.0%)	+8.8%	\$229,600	\$229,600 (-0.0%)	+5.8%
3.	高溢實業有限公司	\$132,300	\$132,300 (-0.0%)	+11.1%	\$238,000	\$229,600 (-0.0%)	+9.7%
4.	滙勤香港有限公司	\$168,000	\$166,000 (-1.2%)	+39.5%	\$302,400	\$299,600 (-0.9%)	+38.0%

服務處李健勤先生表示，「都市固體廢物收費」條例已於 2021 年 8 月 26 日獲得立法會通過，「環保署」公布預計在 2023 年年底正式實施，屆時將需要使用政府指定的垃圾袋。各委員於會議上檢視各承辦商提供的垃圾袋樣版後作出表決。

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、司庫俞偉華女士、委員張瀚文先生、葉沛強先生、張德偉先生、江月萍女士、黃嘉文女士、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 年度白色垃圾膠袋合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋款式。

議決 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋款式：		票數	議決結果
平裝袋	秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員張瀚文先生、葉沛強先生、張德偉先生、江月萍女士、盧巧翠女士	7 票	通過 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋為平裝袋。
背心袋	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生、黃嘉文女士	2 票	

經各委員議決後通過 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋款式為平裝袋。

各委員議決 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋每包數量。

議決 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋每包數量：		票數	議決結果
100 個	秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員張瀚文先生、葉沛強先生、張德偉先生、江月萍女士、盧巧翠女士	7 票	通過 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋每包數量為 100 個。
180 個	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生、委員黃嘉文女士	2 票	

經各委員議決後通過 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋款式為每包 100 個。

各委員議決 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包服務合約承辦商。

議決 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包服務合約承辦商：		票數	議決結果
張記環保有限公司	/	0 票	通過「高溢實業有限公司」承辦 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包服務合約。
高溢實業有限公司	秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員張瀚文先生、葉沛強先生、張德偉先生、江月萍女士、盧巧翠女士、黃嘉文女士	8 票	
康憶發展有限公司	/	0 票	
滙勤香港有限公司	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經議決後，通過由「高溢實業有限公司」承辦新屯門中心 2023 年度訂購家居白色垃圾膠袋 7,000 包服務合約，總金額為 HK\$120,400。

議程 1.3- 議決更換第 9 座遊樂場運動區地蓆工程

服務處巫就軍先生匯報，第 9 座遊樂場地蓆已經損壞，需要更換。服務處已就上述工程索取報價，共有 4 間承辦商回標，報價詳情如下。

編號	承辦商名稱	報價金額	與最低價百分比差
1.	園綠有限公司	\$73,000	取消投標
2.	奧思捷國際有限公司	\$76,800	最低價
3.	瑞康康體工程有限公司	\$87,750	+14.3%
4.	富林工程營造有限公司	\$200,000	+260.4%

服務處巫就軍先生表示，「園綠有限公司」於會前表示報價錯誤，故取消投標。由於「奧思捷國際有限公司」是最低報價承辦商，亦曾於本苑承辦遊樂場設施工程，建議優先選擇。

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、司庫俞偉華女士、委員張瀚文先生、葉沛強先生、張德偉先生、江月萍女士、黃嘉文女士、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 年度白色垃圾膠袋合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決更換第 9 座遊樂場運動區地蓆工程合約承辦商

議決更換第 9 座遊樂場運動區地蓆工程合約承辦商		票數	議決結果
奧思捷國際有限公司	主席朱鉅唐先生、司庫俞偉華女士、委員張瀚文先生、葉沛強先生、張德偉先生、江月萍女士、盧巧翠女士、黃嘉文女士	8 票	通過「奧思捷國際有限公司」承辦更換第 9 座遊樂場運動區地蓆工程合約。
瑞康康體工程有限公司	/	0 票	
富林工程營造有限公司	/	0 票	
棄權	秘書溫偉強先生	1 票	

經議決後，通過由「奧思捷國際有限公司」承辦新屯門中心更換第 9 座遊樂場運動區地蓆的工程合約。總金額為 HK\$76,800。

議程 1.4- 議決第 7 座天台發射站更新合約事宜

服務處李健勤先生滙報，服務處接獲「中國移動香港有限公司」的申請，希望於第 7 座天台發射站增加 3 支天線。有關議題曾於 2022 年 6 月 24 日常務會議中討論，經表決後議案未能獲得通過。現時「中國移動」提出新方案，即增加 3 支天線並調整租金由每月 HKD\$19,500 增加至 HKD\$22,500 (2022 年 6 月方案為 \$21,000/月)，合約為期 4 年，新合約詳情如下。

	合約期	月費	總收益	天線數目
原有合約	2020 年 5 月 1 日 至 2024 年 4 月 30 日 (4 年)	HK\$19,500.00	HK\$936,000.00	5
新合約	2023 年 5 月 1 日 至 2027 年 4 月 30 日 (4 年)	HK\$22,500.00 (+\$3,000)	HK\$1,080,000.00	8

秘書溫偉強先生表示現時「中國移動」的天線方向指向內園，或會對居民造成影響，要求服務處與「中國移動」洽商調校天線方向。主席朱鉅唐先生表示，「中國移動」新合約的月費仍有上調空間。經各委員討論後，要求服務處與「中國移動」洽談，調校天線方向及爭取更高的報價，有關議題留待下一次會議續議。

議程 1.5- 更新法團銀行戶口授權簽名人

服務處李健勤先生表示，由於法團第 12 屆管委會有個別成員變動，故需要更新銀行戶口資料。

銀行戶口

- 滙豐：561-808122-838 (綜合戶口)
- 滙豐：587-219064-001 (住來戶口)

原有銀行戶口授權簽名人

- 溫偉強先生 (第 11 屆主席、現屆秘書)
- 俞偉華女士 (第 11 屆及現屆司庫)
- 陳林坤先生 (第 11 屆秘書，已離任)
- 岑均弟先生 (第 11 屆委員，已離任)

提款機制

- 提取\$20,000 以下，兩位簽署
- 提取\$20,000 以上，三位簽署

經討論後，主席朱鉅唐先生建議新增委員張瀚文先生為法團銀行戶口的授權簽名人，而提款機制則維持不變。

各委員議決新增委員張瀚文先生為法團銀行戶口的授權簽名人

議決新增委員張瀚文先生為法團銀行戶口的授權簽名人		票數	議決結果
贊成	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員江月萍女士、黃嘉文女士、葉沛強先生、張德偉先生、盧巧翠女士	8 票	通過新增委員張瀚文先生為法團銀行戶口的授權簽名人。
反對	/	0 票	
棄權	委員張瀚文先生	1 票	

經議決後，通過新增委員張瀚文先生為法團銀行戶口的授權簽名人。

議程 2- 其他事項

議程 2.1- 討論屋苑索賠個案

月租車 WE7128 索償事宜

服務處李健勤先生匯報，服務處於 2023 年 1 月 18 日已代表法團出席「小額錢債審裁處」聆訊，審裁官建議雙方以 HKD\$15,000 達成和解，以避免進一步累積法律成本，而法團於早前經討論後未能同意上述和解方案。案件將於 2023 年 3 月 15 日作審前覆核，及於 2023 年 4 月 11 日進行正式審訊。經各委員討論後，決定繼續委任服務處代表法團出庭作供，服務處表示會繼續跟進。

月租車 EE418 索償事宜

服務處李健勤先生表示，服務處於 2022 年 8 月 14 日接獲月租車 EE418 車主吳先生反映 L3-132 車位天花滴水引致車身左及車頭有水漬，經工程部檢查後懷疑事故是由於 L4 層平台第 9 座 DE 天井地台滲漏引致。車主就事件向屋苑索償維修費用 HKD\$7,600，服務處已諮詢保險公司，獲回覆指未有超過墊底費，建議法團與事主自行和解。

經各委員討論後，同意以 HKD\$5,000 與申索人和解，服務處表示會繼續跟進。

議程 2.2- 議決第 9 座天台發射站續約事宜

服務處李健勤先生表示，本苑與電訊商「Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited」(下稱「HKT」) 的租賃合約，將於 2023 年 5 月 8 日屆滿，現有合約金額為港幣\$14,130/月，惟「HKT」表示因經營困難，要求將租金下調至港幣\$7,065/月。經洽商後，「HKT」表示可接受在提供 2 個月免租期的情況下維持現有租金，即港幣\$14,130/月，其他條款及內容不變。經折算後總合約價約-8.3%。

承辦商：	Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited
合約期：	2023 年 5 月 9 日至 2025 年 5 月 8 日 (24 個月)
天線數目：	8 支
月費：	HK\$14,130.00
免租期：	2 個月
總收益：	HK\$14,130 x 22 個月 = HK\$310,860

主席朱鉅唐先生表示，經比較各座天台租金收入後，平均租金約 \$2,200/支，現時「HKT」報價略低，認為價錢尚有討論空間。經各委員討論後，要求服務處與「HKT」洽商，將月費上調為 HKD\$17,600/月，服務處表示會繼續密切跟進。

議程 2.3- L4 平台部份公眾位置擺放智能櫃續約事宜

服務處李健勤先生匯報，本苑與順便智能櫃有限公司(下稱「順便」) 的租賃合約，將於 2023 年 5 月 31 日屆滿，現有合約金額為港幣\$3,700/每月。新合約條款及費用維持不變。新合約詳情如下。

承辦商：	順便智能櫃有限公司
合約期：	2023 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日(24 個月)
月費：	HK\$3,700
總收益：	HK\$3,700/月 x 24 個月 = HK\$88,000

經各委員討論後，要求服務處與「順便」洽商，將月費上調為 HKD\$4,000/月，服務處表示會繼續密切跟進。

議程 2.4- 滙報有線電線「綜合娛樂台」終止服務

服務處李健勤先生匯報，屋苑一直以月費形式透過大廈公眾天線收看「有線電視」的收費電視頻道，當中包括「綜合娛樂台」(前稱: 有線 1 台)、「東森亞洲衛視」及「浙江衛視」三個電視頻道。基於早前「有線電視」宣布終止營運收費電視業務，上述三個收費電視頻道將會於 2023 年 6 月 1 日起終止。

議程 2.5- 滙報屋苑活動 - 長者健康檢查

服務處李健勤先生匯報，本處早前接獲非牟利機構「香港老年學會」提供血壓計、血氧計及身高體重磅等儀器供本苑業戶使用，旨在提高長者健康意識。儀器現已擺放在社區中心供業戶使用，而社區中心職員亦會從旁指導使用方法。主席朱鉅唐先生表示支持有關活動，要求服務處以通告形式通知居民。服務處表示會跟進。

議程 2.6- 滙報法團網頁運作狀況

服務處李健勤先生匯報，由於負責保養維修法團網頁的承辦商「Well Develop International Limited」於 2023 年 1 月 31 日已結業，故此網頁需要改由服務處代為管理，網頁仍可維持正常運作。然而，若日後網頁遇上任何故障，屆時將需要另行報價尋求承辦商負責保養維修。

其他事項

主席朱鉅唐先生表示，要求本苑的法律顧問向公契經理人「港鐵」發出律師信，要求向「港鐵」查詢法團與公契經理人及服務處之權責。服務處吳耀成先生表示會跟進。

會議於 2023 年 3 月 10 日晚上約 10 時 45 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