

新屯門中心業主立案法團
第十二屆管理委員會第三次常務會議
會議紀錄

日期：2023年5月19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)
張瀚文先生
張德偉先生
江月萍女士
盧巧翠女士
陳錦玲女士

請假委員：俞偉華女士(司庫)
黃嘉文女士
葉沛強先生

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：楊劭桐先生(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」)

服務處李健勤先生表示，由於是次會議共有 8 項議程並涉及 29 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 議決新屯門中心清潔服務合約

- 張記環保有限公司
- 保潔清潔服務有限公司
- 利興環境服務有限公司
- 碧瑤清潔服務有限公司
- 誠信清潔服務公司
- 永恆環保服務有限公司
- 增力服務有限公司 (新鴻基地產附屬)
- 根記清潔服務有限公司
- 百佳清潔服務有限公司
- 愛迪清潔服務有限公司

1.2 議決維修 L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約

- 峰騰設計慶有限公司
- 守宇工程有限公司
- 耀佳工程公司

1.3 議決閉路電視系統、保安系統、內線對講機系統及大廈電鎖系統檢查保養合約

- 警城保安工程有限公司
- 新意網科技服務有限公司 (新鴻基地產附屬)

1.4 議決 2023 至 2024 年度泳池保養連救生員服務合約

- 鴻豐服務有限公司
- 躍動協會(香港)有限公司
- 穎璦香港有限公司
- 創昇泳池服務有限公司
- 信日泳池管理有限公司

1.5 議決 2023 年度屋苑法律顧問服務合約

- 禰氏律師行
- 鍾沛林律師行
- 李陳鄭律師行

1.6 議決舊衣、廢紙、鋁罐及膠樽回收服務合約

- 永豐環保科技公司
- 健力環保發展有限公司
- 新毅國際企業有限公司
- 天達發展有限公司
- 資訊機密處理有限公司

1.7 議決第 9 座天台發射站更新合約事宜

- Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited

1.8 議決加裝門禁系統

- 警城保安工程有限公司
- 聯衛防盜系統有限公司
- 新意網科技服務有限公司 (新鴻基地產附屬)

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 2022 至 2023 年度新屯門中心清潔服務合約

服務處李健勤先生滙報，屋苑的清潔服務合約已於 2023 年 5 月 31 日屆滿。服務處就上述合約於 2023 年 2 月 21 日進行公開招標程序，於 2023 年 3 月 3 日安排承辦商進行實地視察，共有 8 間承辦商出席；至 3 月 24 日截止投標，共有 8 間供應商回標；服務處亦於 2023 年 3 月 29 日向各供應商發出議價要求，於 4 月 12 日下午 5 時正截止；報價分析詳情如下：

回標清潔承辦商	每月收費			每月收費 (議價後)			總額	
	(a)	(b)	(a)+(b)=(c)	(d)	(e)	(d)+(e)=(f)	合約總額 (住宅+公眾地方) (f) x 12	議價後 減幅(每月) (c)-(f)
	住宅及 住宅公共地方	屋苑公共地方	總額	住宅及 住宅公共地方	屋苑公共地方	總額		
1 張記環保有限公司	HK\$ 377,350	HK\$ 61,650	HK\$ 439,000	維持不變			HK\$5,268,000	\$0
2 保潔清潔服務有限公司	HK\$ 406,800	HK\$ 63,200	HK\$ 470,000	維持不變			HK\$5,640,000	\$0
3 利興環境服務有限公司	HK\$ 430,350	HK\$ 68,450	HK\$ 498,800	維持不變			HK\$5,985,600	\$0
4 碧瑤清潔服務有限公司	HK\$ 433,424	HK\$ 71,482	HK\$ 504,906	維持不變			HK\$6,058,872	\$0
5 誠信清潔服務公司	HK\$ 450,000	HK\$ 68,000	HK\$ 518,000	維持不變			HK\$6,216,000	\$0
6 永恆環保服務有限公司	HK\$ 486,700	HK\$ 53,300	HK\$ 540,000	HK\$ 484,700	HK\$ 53,300	HK\$ 538,000	HK\$6,456,000	\$2,000
7 增力服務有限公司	HK\$ 497,923	HK\$ 43,887	HK\$ 541,810	維持不變			HK\$6,501,720	\$0
8 根記清潔服務有限公司	HK\$ 511,740	HK\$ 55,000	HK\$ 566,740	HK\$ 502,450	HK\$ 55,000	HK\$ 557,450	HK\$6,689,400	\$9,290
9 百佳清潔服務有限公司	人手不足，拒絕報價							
10 愛迪清潔服務有限公司	人手不足，拒絕報價							

*註：增力服務有限公司 (新鴻基集團附屬公司)

服務處李健勤先生表示，標書要求承辦商需提供日更 18 名清潔員工於屋苑服務，包括監督及科文各 1 人、1 至 10 座大樓及住宅外圍的清潔工人人數為 13 人、屋苑公共地方的清潔工人人數為 3 人，而夜更則需提供 13 名清潔員工於屋苑服務；清潔月費已要求承辦商必須符合法例最低工資的要求。現有合約承辦商為「張記環保有限公司」(下稱「張記」)，月費為港幣\$397,500 (住宅\$341,400 元及公共地方\$56,100 元)。

比較各承辦商之回標價，最低報價為「張記」，合約總金額為每月\$439,000，相比現時合約增加\$41,500 元，上調約 10%。屋苑公共地方之合約費用 (每月\$61,650) 會與商場業主攤分 (住宅佔 75%及商場 25%)，因此住宅需支付之實際支出為每月港幣\$423,587.50。「張記」為現時屋苑清潔承辦商，在本苑已服務多年，而第二低標「保潔」有服務多個大型屋苑之經驗。考慮「張記」為最低報價承辦商，建議優先考慮。

主席朱鉅唐先生查詢近期「張記」的清潔工作表現。服務處李健勤先生表示，「張記」工作表現合格，能符合合約要求，如有住戶反映大廈個別地方清潔未如理想亦能派人即時處理。委員江月萍女士表示第 4 座的清潔員表現未如理想，樓層的清潔質素下降，要求服務處跟進。委員陳錦玲女士表示第 8 座的大堂及樓層清潔狀況均相當理想，另外各座大堂風扇的清潔亦有改善，相信第 4 座與第 8 座的表現差異在於個別清潔員的工作表現。服務處吳耀成先生表示會定期派員監察清潔員的工作質素，若發現有個別清潔員表現強差人意，會向「張記」反映，甚或要求更換清潔員。

各委員議決由最低報價之承辦商「張記環保有限公司」承辦清潔服務合約。

(合約期: 2023 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日)

議決由「張記環保有限公司」承辦清潔服務合約。 (合約期: 2023 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日)		票數	議決結果
贊成	秘書溫偉強先生、委員陳錦玲女士、張瀚文先生、盧巧翠女士、張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過由最低報價承辦商「張記」承辦清潔服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「張記」承辦「清潔服務合約」，合約期由 2023 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日，合約總金額為 HK\$5,268,000。

議程 1.2 - 議決維修 L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約

服務處巫就軍先生表示，L4 住宅平台的防水層及伸縮縫日漸老化並出現滲漏，預計會陸續進行各類維修工程，為減省報價所需的行政時間及穩定工程價格，服務處擬備有關防漏項目的單價工程合約（“Unit rate”）。合約旨在為經常性的維修項目作一次性報價，工程承辦商在合約期內會按所報的價錢提供服務，而服務處會在需要維修時在合約中揀選所需項目並向最低報價的承辦商發出工作單，在承辦商完成工作後付款。

服務處於 2023 年 3 月 7 日進行公開招標程序，截標日為 2023 年 3 月 17 日，合共收到 3 份有效之標書，服務處於 2023 年 4 月 22 日向承辦商發出議價要求，於 4 月 28 日下午 5 時正截止；報價分析詳情如下：

	峰騰設計慶有限公司		守宇工程有限公司		耀佳工程公司	
	第1年	第2年	第1年	第2年	第1年	第2年
1 維修L4平台木槽石地台防漏工程	HK\$ 4,180	HK\$ 4,360	HK\$ 5,200	HK\$ 5,800	HK\$ 5,900	HK\$ 6,100
2 維修L4平台夾縫防漏工程	HK\$ 7,980	HK\$ 8,300	HK\$ 16,000	HK\$ 18,000	HK\$ 18,000	HK\$ 18,500
3 維修L4平台花叢防漏工程	HK\$ 4,380	HK\$ 4,600	HK\$ 5,600	HK\$ 6,200	HK\$ 4,700	HK\$ 4,900
4 維修大廈公眾設施牆身磚及地台磚	HK\$ 950	HK\$ 970	HK\$ 4,500	HK\$ 5,000	HK\$ 4,200	HK\$ 4,300
5 維修大廈各公眾設施牆身及天花石屎剝落	HK\$ 3,580	HK\$ 3,680	HK\$ 6,500	HK\$ 6,800	HK\$ 4,900	HK\$ 5,400
	備註	沒有合作經驗	現時平台防漏、外牆維修、喉管維修合約承辦商		沒有合作經驗	

服務處巫就軍先生續稱，工程合約內共有 5 個單價工程項目，包括 1.) 平台木槽石地台防漏工程 (每 1 平方米)、 2.) 夾縫防漏 (每 2 米)、 3.) 花叢防漏 (每 1 平方米)、 4.) 大廈公眾設施牆身磚及地台磚 (每 1 平方米) 及 5.) 大廈公眾設施牆身及天花石屎；根據合約要求，以上所有工程項目之工程保養期均為 2 年。第 1 至 5 項最低報價之承辦商為「峰騰設計慶有限公司」(下稱「峰騰」)。

服務處巫就軍先生補充，服務處會按實際維修需要選用項目組合依次選擇最低報價之承辦商，若最低報價組合的承辦商未能及時提供維修服務或工作表現不達標，則選用第二報價承辦商。「峰騰」及「耀佳」與本苑沒有合作經驗，而「守宇」與本苑有多年合作經驗，主要負責平台防漏、外牆維修、喉管維修等工作，服務記錄良好。服務處建議接納上述各承辦商的工程合約報價，服務處會按實際維修需要揀選維修組合後，優先選擇最低報價者承辦工程。

主席朱鉅唐先生表示，上述合約旨在為經常性的維修項目作一次性報價，以加快日常行政進度，若上述各承辦商的工作表現未如理想，屆時亦可另行聘請其他工程承辦商處理屋苑維修工作。服務處巫就軍先生表示會密切監察承辦商的施工質素。

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	秘書溫偉強先生、委員陳錦玲女士、張瀚文先生、盧巧翠女士、張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過接納不足 5 間承辦商報價。
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後通過「L4 平台防漏、夾縫維修及花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約」之承辦商。
(由 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)

議決通過接納上述各承辦商就 L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約報價。 (合約期: 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日)		票數	議決結果
贊成	秘書溫偉強先生、委員陳錦玲女士、張瀚文先生、盧巧翠女士、張德偉先生及江月萍女士	6 票	議決通過接納上述各承辦商就 L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約報價。
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，同意接納上述各承辦商就 L4 平台防漏、夾縫、花叢防漏及各公眾磚塊 2 年工程合約報價，服務處會按實際維修需要揀選維修組合後，優先選擇最低報價者承辦工程，合約期由 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。

議程 1.3 - 議決閉路電視系統、保安系統、內線對講機系統及大廈電鎖系統檢查保養合約

服務處巫就軍先生表示，新合約之合約期為 2023 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日，為期兩年。服務處於 2023 年 3 月 7 日進行公開招標程序，截標日為 2023 年 3 月 17 日，合共收到 2 份有效之標書。最低報價之承辦商為「警城保安工程有限公司」（下稱「警城」），回標價為每月港幣\$5,990，兩年總合約費用為港幣 \$143,760。「新意網」為現時之保養承辦商，現時之合約費用為每月港幣 HK\$6,250.00，與「警城」之新報價對比相差港幣\$260，約-4%。考慮「警城」為最低報價承辦商，且具備相關工作經驗，建議優先考慮。

有關報價分析如下：

	服務範圍	保養經驗	非辦公時間 支援收費/小時	2年合約費用	平均月費	議價後	相差 /月	
1	警城保安工程有限公司	按標書	中學、香港大學	\$ 2,200.00	\$ 143,760.00	\$ 5,990.00	-\$2,010/月	-
2	新意網科技服務有限公司* (現時保養商)	按標書	新屯門中心	\$ 1,200.00	\$ 157,680.00	\$ 6,570.00	維持不變	9.7%
3	科藝防火保安工程有限公司	未有回標						
4	美電防盜系統有限公司							
5	信興機電工程有限公司							
6	集寶香港有限公司							
7	智控系統有限公司							

* 新鴻基地產有限公司附屬公司

主席朱鉅唐先生查詢，現時保養商例行檢查之安排。服務處巫就軍先生表示，按照合約保養商需要每星期提供 2 次到場檢查，一般於早上 10 時至下午 5 時進行，主要是檢查及協助更換對講機系統、各座閉路電視設備、保安設施等。

服務處李健勤先生表示，若單位內之對講機線路失靈，合約承辦商可提供免費檢查，若發現室內對講機損壞或需要更換，承辦商會自行向業戶提供報價，有關費用由業戶負責。

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	秘書溫偉強先生、委員陳錦玲女士、張瀚文先生、盧巧翠女士、張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過接納不足 5 間承辦商報價。
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後通過「閉路電視及保安系統保養服務合約」接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「閉路電視及保安系統保養服務合約 (由 2023 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日)」。

議決承辦商：		票數	議決結果
警城保安工程有限公司	秘書溫偉強先生、委員陳錦玲女士、張瀚文先生、盧巧翠女士、張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過由「警城」承辦閉路電視及保安系統保養服務合約。
新意網科技服務有限公司 (現時保養商)	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「警城保安工程有限公司」承辦「閉路電視及保安系統保養服務合約」，合約期由 2023 年 7 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日，2 年合約總金額為港幣\$143,760，

議程 1.4 - 議決游泳池保養連救生員服務合約 (2023 及 2024 年度)

服務處李健勤先生表示，服務處於 2023 年 3 月 7 日進行公開招標程序，截標日為 2023 年 3 月 17 日，合共收到 5 份有效之標書。服務處於 2023 年 4 月 22 日致函三間回標之承辦商議價，並於 2023 年 4 月 28 日下午 5 時截止。

有關報價分析如下：

	泳池保養承辦商	鴻豐服務 有限公司	躍動協會(香港) 有限公司	創昇泳池服 務有限公司	穎瑾香港 有限公司	信日泳池管 理有限公司
2023 年	7 月 1 日至 8 月 31 日 (共 62 天)	106,000	153,000	176,740	191,334	258,000
	8 月 1 日至 9 月 30 日 (共 61 天)	106,000	150,000	176,740	188,651	258,000
	7 月 1 日至 9 月 30 日 (共 92 天)	106,000	228,000	265,110	285,913	387,000
2024 年	7 月 1 日至 8 月 31 日 (共 62 天)	106,000	160,800	176,740	200,900	280,000
	8 月 1 日至 9 月 30 日 (共 61 天)	106,000	157,500	176,740	198,083	280,000
	7 月 1 日至 9 月 30 日 (共 92 天)	106,000	239,400	265,110	300,208	420,000

若法團選擇游泳池開放日期為 7 月 1 日至 8 月 31 日，最低報價之承辦商為「鴻豐」，回標價為港幣\$106,000。礙於「2019 冠狀病毒病」疫情關係，2020 至 2022 年屋苑游泳池暫停開放。而 2019 年之服務合約由「利華泳池管理服務有限公司」承辦，2019 年之合約費用為\$125,000，而「利華」本年度沒有提供報價。

過去泳池營運狀況

開放時間	售票	收入	合約費
2017 年 7 月及 8 月	約 2,234 張	約\$31,681	\$100,500
2018 年 7 月及 8 月	約 1,763 張	約\$24,676	\$101,500
2019 年 7 月及 8 月	約 2,196 張	約\$26,616	\$125,000

泳池開放時間及收費

(一) 開放時間	第一節	第二節	第三節	第四節
星期一至星期五	關閉	關閉	14:00-17:30	18:30-21:30
星期六、日及公眾假期	08:30-11:00	12:00-14:30	15:00-17:30	18:30-21:30

(二) 入場費 - 繁忙時段	成人	小童/長者
	(每節收費)	(每節收費)
星期一至星期五	HK\$15.00	HK\$7.50
星期六、日及公眾假期	HK\$18.00	HK\$9.00

(三) 入場費 - 非繁忙時段	成人	小童/長者
	(每節收費)	(每節收費)
星期六、日及公眾假期 (第一、二節)	HK\$9.00	HK\$5.00

*** 小童需為 12 歲或以下人士；長者須為 65 歲或以上人士。

服務處巫就軍先生表示，按政府要求，於開池前需要由食環署負責驗水，測試泳池水質酸鹼度及含菌量；此外，由於早年前香港曾發生泳池電燈漏電意外導致泳客身亡，機電署現要求所有泳池必須提升泳池燈具的保護設施，服務處已安排承辦商處理。

委員陳錦玲女士表示以往泳池救生員服務質素只屬一般，曾發現有救生員於當值期間在池面使用手提電話，擅離職守，若泳客於游泳期間發生意外，會危及泳客的生命安全。主席朱鉅唐先生表示，應於游泳池池面安裝閉路電視系統監察，萬一有泳客於游泳池發生意外，可翻查閉路電視系統查證是否有救生員疏忽職守，以保障屋苑的利益。現時一些公眾游泳池及沙灘亦有安裝閉路電視系統，建議服務處研究其可行性。此外，新合約內亦必須加入罰則，若救生員表現未如理想，如當值期間使用手提電話，應將該日之服務費按比例扣除。服務處表示可與承辦商洽談罰則細節，待落實罰則後方可簽署合約。

各委員議決「游泳池保養連救生員服務合約」之承辦商。

議決承辦商：		票數	議決結果
鴻豐服務有限公司	秘書溫偉強先生、 委員陳錦玲女士、 張瀚文先生、盧巧翠女士、 張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過由「鴻豐服務有限公司」承辦。
躍動協會(香港)有限公司	/	0 票	
創昇泳池服務有限公司	/	0 票	
穎瑾香港有限公司	/	0 票	
信日泳池管理有限公司	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「鴻豐服務有限公司」作為「游泳池保養連救生員服務合約」之承辦商。

後記：服務處在 5 月 24 日與「鴻豐」聯絡，就泳池開放前的預備工作和合約細節進行了洽談。然而，到了 6 月 1 日，承辦商表示由於市場上救生員供應緊張，聘請救生員的成本上升，因此以價格不足為由拒絕接受委託。隨後，服務處依次聯繫了第二低報價的承辦商「躍動」，但該承辦商以同樣的理由拒絕了委託。

由於首兩間最低報價的承辦商相繼表示無法按照原有標價承接泳池保養連救生員服務合約，而第三標價承辦商「創昇」所報價的服務費用為\$176,740 元，與原來的最低標價相差達 67%。因此，法團管委會就議題向各業戶發放問卷，以收集對游泳池開放的意見。問卷調查已於 2023 年 6 月 13 日截止，並於同日 5 時 15 分在 L3 層社區中心自修室作公開點算，合共收到 429 份問卷，回收率約為 12.25%。以下是問卷調查結果：

議題：你是否贊成以\$176,740 聘用承辦商，並於 2023 年 7 月及 8 月開放游泳池？

	份數	百分比%
贊成	143 份	33.33%
反對	279 份	65.04%
無意見	7 份	1.63%

按照上述問卷調查結果，有大部份業戶反對開放游泳池。因此，法團為尊重各業戶的意見，並順應調查結果，2023 年度泳池不會開放。

議程 1.5 - 議決法律顧問服務合約 (2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日)

律師行	口頭法律諮詢	律師會面諮詢	書面法律意見	律師信	出席會議	合約金額(HKS)
1 禰氏律師行	無限次	無限次	無限次	無限次	1)出席3次週年大會 2)每次不多於4小時 (包括星期六、日及公眾假期)	HK\$28,000
2 鍾沛林律師行	無限次	無限次	只提供口頭法律意見 (書面回覆，按個別情況收費)	1) 上限8封(只限一般管理費/維修費 催繳信) 2) 上限5封(只限一般性違反大廈公契 條款的律師信) 3) 其後每封收費按案件而定	1) 免費出席業主大會、特別業主大會 或管理委員會會議(共3次) 2) 每次不多於4小時或午夜12時 (逾時設額外收費)	HK\$42,250
3 李陳鄭律師行	不多於6小時	不多於6小時	只提供口頭法律意見 (書面回覆，按個別情況收費)	1) 上限6封(只限一般管理費/維修費 催繳信/一般性違反大廈公契 條款的律師信) 2) 其後每封收費按案件而定	1) 免費出席業主大會、特別業主大會 或管理委員會會議(共1次) 2) 每次不多於4小時或午夜12時 (逾時設額外收費)	HK\$8,000
4 劉漢銓律師行	不予回標					

服務處李健勤先生表示，新合約期為 2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，為期 1 年。服務處於 2023 年 3 月 31 日向 5 間律師行發出邀請報價，最低報價之承辦商為「禰氏律師行」，回標價為港幣\$28,500、第 2 低報價之承辦商為「鍾沛林律師行」，回標價為港幣\$42,250。現時之法律顧問服務合約由「禰氏律師行」以 HK\$28,000 承辦，與現時最新投標價\$28,000 費用相同。

服務處李健勤先生續稱，根據 2022 年 5 月至 2023 年 4 月 (過往的 10 個月) 記錄，新屯門中心共向「禰氏律師行」要求提供 10 次書面法律意見及 165 封律師信，平均每月 15 次 (包括催繳管理費律師信)。而根據標書內容，律師行需提供不限次數之電話法律諮詢服務、不限次數於辦公時間內預約到律師行與律師會面諮詢法律意見、於合約期內提供無限次書面法律意見文件、提供不限次數之發出律師信、以及出席法團業主周年大會、特別業主大會及法團管理委員會會議各一次，每次不多於 4 小時。

服務處李健勤先生表示，由於本苑過往發出律師信數量較多，而只有「禰氏律師行」能提供無限次發出律師信之服務，故建議選用「禰氏律師行」。

主席朱鉅唐先生及各委員均表示屋苑與「禰氏」已合作多年，而且價錢相宜，建議選用「禰氏」。

各委員議決「法律顧問服務合約」之承辦商。(合約期: 2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日)

議決法律顧問服務合約之承辦商 (合約期: 2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日)		票數	議決結果
禰氏律師行	秘書溫偉強先生、 委員陳錦玲女士、 張瀚文先生、盧巧翠女士、 張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過由「禰氏律師行」承 辦法律顧問服務合約 (2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日)。
鍾沛林律師行	/	0 票	
李陳鄭律師行	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「禰氏律師行」承辦「法律顧問服務合約」，合約期由 2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日，合約總金額為 HK\$28,000。

議程 1.6 - 議決 2023 至 2025 年度新屯門中心舊衣/廢紙/鋁罐/膠樽回收服務 (2 年約)

服務處就舊衣回收服務於早前向有關承辦商索取報價，共收到 3 間承辦商回覆，分析詳情如下：

回標回收承辦商		舊衣回收合約收費(屋苑收益)			備註
		按月收費		按公斤收費	
		月費	總收益(2年)		
1	永豐環保科技公司	HK\$ 4,100.00	HK\$ 98,400.00	-	
2	健力環保發展有限公司	-	-	\$6.5/KG	以2023年3月回收量估算，收入為 \$6.5 x 414KG = \$2,691
3	新毅國際企業有限公司	-	-	\$4.5/KG	以2023年3月回收量估算，收入為 \$4.5 x 414KG = \$1,863

服務處李健勤先生匯報，現時舊衣回收服務合約已屆滿，現有承辦商「永豐」之每月固定回收費為\$3,250/月，一年總收益為 HK\$39,000。若新合約由「永豐」承辦，每月固定回收費為\$4,100/月，收益比往年上升 26%，一年總收益為 HK\$49,200。

服務處李健勤先生補充，承辦商「健力環保發展有限公司」及「新毅國際企業有限公司」提供的舊衣回收服務是以每月回收重量計算收益；以 2023 年 3 月回收量 414 公斤估算，「健力」收入為 \$2,691，而「新毅」收入為 \$1,863。由於「永豐」可為屋苑提供穩定的每月收入，故建議選用「永豐」承接舊衣回收承辦商。

廢紙/鋁罐/膠樽回收服務合約已屆滿，現時合約承辦商「天達」以固定回收費\$600/月承辦。若新合約由「天達」續辦，合約費用將由 \$600/月下調至\$400/月 (-33%)，一年總收益為 HK\$4,800。由於只有「天達」能提供本苑要求的服務，建議與「天達」續約。

回標回收承辦商		三色回收合約收費(屋苑收益)			備註
		按月收費		廢紙按每袋收費	
		月費	總收益(2年)		
1	天達發展有限公司	HK\$ 400.00	HK\$ 9,600.00	-	
2	資訊機密處理有限公司	-	-	\$10/袋	沒有提供鋁罐/膠樽回收服務

各委員議決是否接納少於 5 間承辦商提交報價。

議決是否接納不足 5 間承辦商報價：		票數	議決結果
贊成	秘書溫偉強先生、委員陳錦玲女士、張瀚文先生、盧巧翠女士、張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過接納不足 5 間承辦商報價。
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後通過接納少於 5 間承辦商提交報價。

各委員議決 2023 至 2025 年度新屯門中心舊衣/廢紙/鋁罐/膠樽回收服務 (2 年約)

議決由「永豐」承辦新屯門中心舊衣回收服務及由「天達」承辦廢紙/鋁罐/膠樽回收服務		票數	議決結果
贊成	秘書溫偉強先生、委員陳錦玲女士、張瀚文先生、盧巧翠女士、張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過由「永豐」承辦新屯門中心舊衣回收服務及通過由「天達」承辦廢紙/鋁罐/膠樽回收服務
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「永豐」承辦新屯門中心舊衣回收服務及通過由「天達」承辦廢紙/鋁罐/膠樽回收服務，每年總收益為 HK\$ 54,000.00。

1.7- 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，於 2023 年 5 月 8 日已屆滿，現有合約金額為港幣\$14,130/月，惟「HKT」表示因經營困難，曾要求將租金下調至港幣\$7,065/月。基於租金減幅過高，服務處已要求「HKT」作出調整。

及後，「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。經折算後總合約價下調 \$28,260/年 (約 -8.3%)。經 2023 年 3 月 10 日常務會議討論後，法團管委會議決不接受上述方案，並要求調升租金至 \$17,600/月。

「HKT」回覆表示不接受上述方案 (\$17,600/月)，要求維持現有租金，即港幣\$14,130/月，不需要提供免租期，其他條款及內容不變。現續議有關議題。

承辦商： Hong Kong Telecommunications (HKT) Limited
合約期： 2023 年 6 月 9 日至 2025 年 6 月 8 日 (24 個月)
月費： HK\$14,130.00
總收益： HK\$14,130 x 24 個月 = HK\$339,120

各委員表示租出天台予電訊商確實令屋苑帶來收益，一致同意接受續約。

各委員議決 2023 至 2025 年度新屯門中心第 9 座天台電訊發射更新合約 (2 年約)

議決租出新屯門中心第 9 座天台予「HKT」用作電訊發射站		票數	議決結果
贊成	秘書溫偉強先生、委員陳錦玲女士、張瀚文先生、盧巧翠女士、張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過租出新屯門中心第 9 座天台予「HKT」用作電訊發射站
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過租出新屯門中心第 9 座天台予「HKT」用作電訊發射站，總收益為 HK\$339,120。

1.8 - 議決加裝門禁系統

服務處李健勤先生表示，管委會及服務處一直關注屋苑的保安服務質素，故於 2022 年 12 月 16 日的法團常務會議已就加裝智能咭門禁系統展開討論，及後進行公開招標程序。至 2023 年 5 月，法團就議題發出問卷諮詢各業戶意見，內容如下。

現時各座大堂門禁系統:

1. 密碼掣
2. 手機程式「生活樂」藍牙門禁

加裝屋苑門禁系統方案:

	方案一: 智能咭系統	方案二: 八達通系統
內容:	各座大堂門增設拍咭機，住戶可申請使用智能咭開門。	各座大堂門增設拍咭機，住戶使用已登記的八達通咭開門。
工程費: (最低回標價)	\$149,290 (包括 2 萬張智能咭，約值\$7.7/張)	\$140,530
牌照費:	沒有	\$105,000/年 (八達通公司收取)
好處:	-節省每年牌照費 (節省約\$105,000/年)。 -智能咭可印刷屋苑標記，取代現有住戶證，提升屋苑形象。	-不需要額外攜帶多一張咭片。 -兼容手機八達通。
壞處:	-需額外攜帶多一張智能咭片，容易與其他咭片產生干擾 (如:八達通、信用咭、職員證等)。	-營運成本較高，每年需向八達通公司支付牌照費。 -業戶需持有效八達通咭到服務處拍咭作首次登記，行政較複雜。

法團管委會於 2023 年 5 月 5 日向全體業主發出問卷調查，截至 2023 年 5 月 17 日共收到 865 份問卷，回收率為 25%，調查結果如下。

1.) 你是否贊成加裝智能咭 / 八達通門禁系統?	贊成	反對	無意見	合共
	542 (62.7%)	318 (36.8%)	5 (0.5%)	865
2.) 如贊成，你建議選用哪一種門禁系統？	智能咭系統	八達通系統	合共	
	409 (75.5%)	133 (24.5%)	542	

就問卷調查所得，回收的 865 份問卷中有 542 份 (62.7%) 表示贊成加裝智能咭門禁系統。而表示贊成的業戶中，選擇智能咭系統的有 409 份 (75.50%)，選擇八達通系統有 133 份 (24.50%)。

服務處李健勤先生補充，綜合各住戶的意見，贊成加裝智能卡的業戶大多表示選用智能卡可減省每年八達通的牌照費，又可提升屋苑的形象；而贊成加裝八達通的意見中，大多認為八達通比較方便，牌照費用可接受。調查中亦有住戶反對加裝智能卡或八達通，大多認為沒有必要加裝，維持現況便足夠。

服務處巫就軍先生表示，服務處於 2023 年 3 月 7 日進行公開招標程序，截標日為 2023 年 3 月 17 日，合共收到 3 份有效之標書。服務處於 4 月 22 日向已回標之承辦商進行議價，並於 4 月 28 日下午 5 時正或之前截止，報價分析如下。

承辦商	工作經驗	智能咭系統 (註: c,d)	八達通系統 (註: e)
1. 警城保安工程有限公司	信和、高衛、港基、中學、香港大學、醫院等	\$149,290	\$140,530 (未包括牌照費) (八達通公司收取 \$105,000/年)
2. 聯衛防盜系統有限公司	高衛、港基、中文大學、醫院等	\$228,800	\$182,600
3. 新意網科技服務有限公司 *	新城市廣場、Grand Yoho 等	\$378,000	\$302,800

* 新鴻基地產有限公司附屬公司

備註:

標書工作內容主要包括以下部份:

- 第 1 至 10 座正門、L1 層 7、8 號升降機大門加裝智能咭/八達通卡系統。
- 提供一台電腦連軟件為主機。
- 智能咭系統報價包括提供 20,000 張智能咭 (連印刷)。
- 標書要求智能咭印刷屋苑標誌，不包括業戶照片或個人資料。
- 八達通系統報價不包括由八達通公司收取牌照費 \$105,000/年。
- 承辦商提供一年免費保養期。(保養期後保養費約為 \$2,500/月，以招標價為準)

服務處巫就軍先生表示，上述三間回標承辦商均符合標書要求，具足夠相關工作經驗及持合資格牌照，考慮「警城」為最低報價承辦商，建議選用「警城」。

主席朱鉅唐先生表示，就問卷調查所得，有大部份業戶贊成加裝門禁系統並選用智能咭，管委會理應順應主流民意作決定。各出席委員一致同意。

主席朱鉅唐先生查詢實施安裝智能卡系統需時多久。服務處巫就軍先生表示，估計由訂貨至安裝完成，最快能在十月中旬完成。服務處李健勤先生補充，服務處屆時會向各業戶發放申請表，在查核各申請並逐一進行資料輸入後才可以派發使用。

秘書溫偉強先生查詢每張智能卡成本及每戶配額。服務處巫就軍先生表示，一張卡智能咭成本約港幣\$7.7。服務處李健勤先生表示，現時標書包括 20,000 張智能咭，以每戶 5 張連後備咭作估算。建議三房單位申請上限 6 張，兩房單位申請上限 4 張，若業戶需要申請額外增加配額，每增加一張收取\$100 行政費，以避免有個別人士濫用屋苑資源。同樣地，補領一張遺失智能卡收取港幣\$100 行政費，而一切具體實行措施日後仍可檢討及調整。

各委員議決是否接納少於 5 間承辦商提交報價。

議決是否接納不足 5 間承辦商報價：		票數	議決結果
贊成	秘書溫偉強先生、委員陳錦玲女士、張瀚文先生、盧巧翠女士、張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過接納不足 5 間承辦商報價。
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後通過接納少於 5 間承辦商提交報價。

各委員議決加裝門禁系統方案。

議決選擇加裝智能咭門禁系統：		票數	議決結果
贊成	秘書溫偉強先生、委員陳錦玲女士、張瀚文先生、盧巧翠女士、張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過加裝智能咭門禁系統。
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後通過加裝智能咭門禁系統。

各委員議決加裝門禁系統承辦商。

議決由「警城」承辦新屯門中心安裝智能咭門禁系統工程		票數	議決結果
贊成	秘書溫偉強先生、委員陳錦玲女士、張瀚文先生、盧巧翠女士、張德偉先生及江月萍女士	6 票	通過由「警城」承辦新屯門中心安裝智能咭門禁系統工程
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「警城」承辦新屯門中心安裝智能咭門禁系統工程。合約總金額為 HK\$149,290。

議程 2- 其他事項

議程 2.1- 討論屋苑索賠個案

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 車主反映 L3-132 車位天花滴水引致車身左邊及車頭位置有水漬，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 2023 年 3 月 10 日常務會議討論後，管委會議決以 \$5,000 與車主和解，於會後車主表示不接受，維持賠償金額為 \$7,600，並表示會考慮入稟「小額」申索。

經各委員討論後，同意以 HKD\$6,600 與申索人和解，服務處表示會繼續跟進。

月租車 JA2922 索償事宜

服務處李健勤先生表示，服務處於 2023 年 4 月 7 日接獲月租車 JA2922 車主反映 L3-127 車位天花滴水引致車頂有灰皮，及右邊車身有銹積。車主事後送往車房維修，向屋苑索償 \$9,140。

主席朱鉅唐先生表示近來有較多喉管天花滴水引致車輛受到滴水影響，建議工程部盡快安排有關預防性措施，以減少屋苑索償案件發生。服務處巫就軍先生表示滴水源頭為第 9 座排水喉管滴水，加上附近的第 9 座 AH 天井防水層老化，引致車場天花有滲漏，現安排承辦商進行有關防漏工程。

經各委員討論後，認為索償金額過高，法團只會負責合理的洗車費，建議先交由保險公司作跟進並與車主洽談和解金額，服務處表示會繼續跟進。

第 3 座 21 樓 H 室浴室窗戶玻璃破裂

服務處李健勤先生表示，服務處於 2023 年 1 月 13 日接獲 3 座 21 樓 H 室戶通知浴室窗戶玻璃破裂，懷疑高空擲物引致，事後業戶向屋苑索償維修費 \$2,300。事發當日，本處亦發現有其他喉管破損需要維修，惟經警察調查後沒有發現高空擲物原頭，天井亦未有發現鋁窗下墮或石屎剝落，事件列為意外。主席朱鉅唐先生表示由於警方於天井亦未有發現鋁窗下墮或石屎剝落，亦無法查證事件源頭，難以證明法團需要為事件負責任。

經各委員討論後，由於高空擲物源頭不明，沒有充分證據證明由公共設施損毀引致單位浴室窗戶玻璃破裂，故法團不會負責該維修費用。

議程 2.2- 有關開放臨時晾曬區

服務處李健勤先生表示，服務處接獲居民反映要求重新開放第 1、2 座後園臨時晾曬區，建議可參照去年做法，開放 2 個月。

經各委員討論後，表示理解居民有需要使用臨時晾曬區，但同時亦需要顧及低層住戶的意見，同意在 6 至 8 月於第 1、2 座後園設臨時晾曬區。服務處表示會跟進。

會議於 2023 年 5 月 19 日晚上約 11 時 05 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