

新屯門中心業主立案法團
第十二屆管理委員會第四次常務會議
會議紀錄

日期：2023年9月13日(星期三)
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)
黃嘉文女士
張瀚文先生
江月萍女士
盧巧翠女士
陳錦玲女士

請假委員：張德偉先生
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：李麗珍小姐(記錄人)
保安主管：李廣德先生
保安主管：徐鈞波先生

列席：5D36、7E20

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) 屋苑法律顧問：「禰氏律師行」(下稱「禰氏」)

議程 1.1 跟進業戶拖欠管理費事宜

個案一) 第 1 座 36 樓 B 室

服務處李健勤先生滙報，第 1 座 36 樓 B 單位由 2017 年 10 月至 2023 年 8 月共欠交管理費共 \$48,008.00 (未計算利息)。上述個案於 2017 年已委託「禰氏」進行註契 (Memorandum of Charge)，2018 年入稟小額錢債審裁處並獲判勝訴。基於業戶至今仍未繳交任何管理費，建議採取進一步法律行動。按「禰氏」建議，法團可考慮先入稟區域法院申請「絕對押記令 Charging Order Absolute」，若業戶仍未清還欠款，則入稟區域法院申請「拍賣令 Order for Sale」以清還欠款，相關工作報價如下。

禰氏律師行報價：

1.	入稟區域法院申請「絕對押記令 Charging Order Absolute」 * 申請售賣令之前，首先要取得絕對押記令。	\$7,000
2.	入稟區域法院申請「拍賣令 Order for Sale」 工作內容： 程序 1.) 翻查死亡登記紀錄以確認業主是否已經去世。對於仍然生存或已經去世的業主，法定程序將會有所不同。進行土地查冊，以確定該物業上有否任何受押權人/債權人。 程序 2.) 致函所有債務人，以解決所有懸而未決的費用。 程序 3.) 在獲得所有資料以後，將原訴傳票及誓章送交存檔以支持我們所申請的售賣令，而法院將作出相應的命令。整過程可能需時約 6 至 9 個月，甚至更長的時間，取決於案件的事態發展。	\$30,000
3.	District Court Fee and Disbursements 區域法院費用及雜費 (實報實銷)	\$3,130
		\$40,130

服務處李健勤先生滙報，服務處建議屋苑可以先入稟區域法院申請「絕對押記令 Charging Order Absolute」，費用為 \$7,000，若業戶仍未有繳交任何管理費才考慮申請「拍賣令 Order for Sale」

主席朱鉅唐先生查詢業戶欠交費用的理據。服務處李健勤先生表示，該業戶曾表示由於 2013 年屋苑進行的大維修質素欠佳，故不會繳交管理費。

經委員討論後，一致同意委託「禰氏律師行」入稟區域法院申請「絕對押記令 Charging Order Absolute」，費用為 \$7,000。

個案二) 第 10 座 44 樓 E 室

服務處李健勤先生滙報，第 10 座 44 樓 E 單位由 2021 年 1 月 至 2023 年 8 月，共欠管理費本金 \$34,329.00，利息 \$18,106.43。於早前屋苑已委託「禰氏」進行註契 (Memorandum of Charge)。該業戶表示因屋苑未有移除第 10 座天台天線，因此拒絕繳交管理費。同時，業戶就此事向「民政事務署」申請調解服務。

服務處吳耀成先生表示，於早前曾就個案到「民政事務署」與業戶及調解員會面，調解員經了解事件後建議法團可以與業戶商討。主席朱鉅唐先生表示，上述個案法團曾多次邀請該業戶出席法團常務會議商討，但是該業戶並沒有出席，建議服務處可再次要求該業戶出席法團會議。

個案三) 第 4 座 7 樓 G 室

服務處李健勤先生滙報，第 4 座 7 樓 G 單位由 2022 年 12 月 至 2023 年 8 月，共欠管理費本金 共欠本金 \$6,543.00，利息 \$990.46，現已委託「禰氏」進行註契 (Memorandum of Charge)。

主席朱鉅唐先生表示，服務處應加緊向業戶催繳管理費，若有業戶持續欠交管理費則按程序進行註契。

議程 1.2 討論中秋節日活動事宜

服務處李健勤先生表示，礙於疫情關係，屋苑已停辦中秋聯歡活動 3 年，本處建議於本年恢復舉辦活動，以促進居民交流，現構思活動內容如下。

日期: 2023 年 9 月 22 日 (星期五)

時間: 晚上 8 至 10 時

地點: L4 層平台

參與人數: 約 300 人

內容:

1. 爆谷機一部
2. 攤位遊戲三個
3. 幸運大抽獎
4. 歌唱表演 (由「天琴音樂」及「樂童 SING 星歌詠團」義演)
5. 猜燈謎大會 (由「謎語大王」童三軍先生主持)

服務處李健勤先生表示，上述活動經費約為 \$10,000，當中大部份經費為購買抽獎禮物及租用攤位設備，而上述表演者均由司庫俞偉華女士邀請義工協助。

委員陳錦玲女士建議在各座大堂多加裝飾佈置，服務處表示會跟進。

議程 1.3 討論屋苑維修事項

服務處李健勤先生匯報，屋苑近來發生數宗石屎剝落事故，同發生於向內園位置，對途人構成危險。基於安全理由，服務處建議屋苑進行全面勘察。



服務處李健勤先生匯報，石屎剝落發生在單位睡房窗戶底部外牆，位置隱藏難以察覺，於單位內亦需要工具協助才能目測檢查，服務處建議考慮聘用承辦商作全面勘察，盡量找出有問題位置及早維修，以減低意外發生的風險。

服務處巫就軍先生表示，建議可先以紅外線勘察，成本較低。若以吊船作敲擊檢查準確度會較高，但是工程成本會高出很多。

主席朱鉅唐先生表示，有關位置對途人構成危險，服務處應加緊處理，防止意外發生。

服務處李健勤先生滙報，服務處於8月9日接獲「屋宇署」來函，反映行人天橋有漏水情況，要求進行維修。及後於8月10日屋宇署職員到場視察，表示天橋有多處漏水及紙皮石爆裂，要求進行維修。



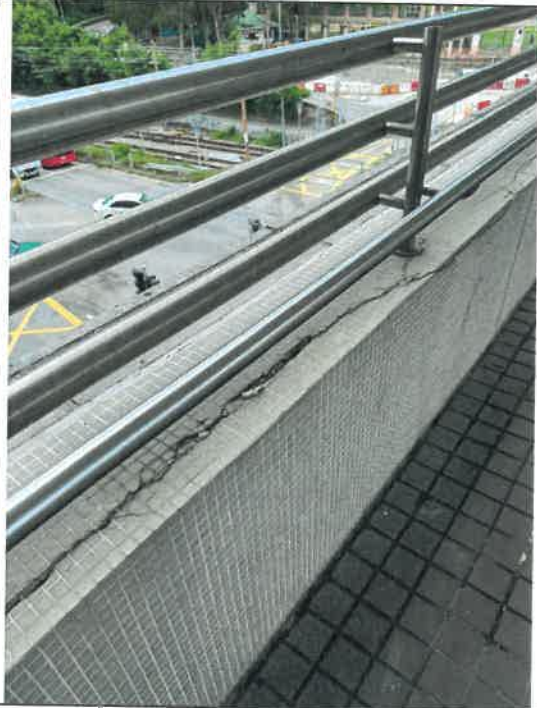
去水喉漏水



天花漏水



紙皮石多處爆裂



服務處李健勤先生滙報，服務處於早前已為行人天橋去水喉及商場對出天花位置進行維修，而紙皮石爆裂方面則較難處理，需要作進一步討論。就服務處所見，紙皮石爆裂位置面積甚廣，相信維修費甚高。而維修工作安排亦有困難，於馬路上方的位置施工需要向政府申請封路，而於輕鐵路軌上方施工則需要向「港鐵」申請，工作亦需於夜間進行。

服務處巫就軍先生表示，現時應聘請工程顧問作勘察及提供維修方案。若果能以覆蓋紙皮石的維修方法來滿足「屋宇署」的要求，維修成本會較低，然而現階段仍需先由工程顧問作評估。主席朱鉅唐先生要求服務處盡快索取報價，留待下一次會議作進一步討論。

議程 2 - 其他事項

議程 2.1 - 跟進第 7 座個別業戶設施滲漏個案

服務處李健勤先生匯報有關 7 座 20 樓 E 單位 (下稱: 20E) 滲漏個案，服務處早於 2021 年 2 月接獲 20E 業戶通知，指其浴室天花出現滲漏，服務處轉介個案予「屋宇署及食物環境衛生署聯合辦公室」(俗稱: 滲水辦) 跟進。然而 21 樓 E 室 (下稱: 21E) 業戶一直不合作，「食環署」多次去信及到訪 21E 單位均未能進入單位試水。20E 單位天花持續出現滲漏，天花位置出現石屎剝落。

2022 年 6 月，服務處安排合資格的工程承辦商查證滲漏源頭，期間發現 21E 單位的排水喉管附近的外牆有裂紋，而牆身的部分亦帶有水痕及鹽花，故懷疑 21E 單位內有設施出現滲漏而引致。為防止排水喉管附近之石屎剝落，對下層的業戶造成危險，服務處已即時進行維修。

2023 年 3 月，「食環署」職員成功到 21E 進行色粉測試。2023 年 4 月「食環署」職員到 20E 檢視色粉樣本，發現 20E 業戶對出外牆佈滿色粉，確認 21E 單位內有設施出現滲漏。2023 年 6 月「屋宇署」職員到 20E 業戶單位視察，進一步確認 21E 單位排水管分支有漏水情況，並向 21E 發出書面通知。「屋宇署」職員同時發現 21E 單位的排水喉附近的外牆再次出現裂紋，故亦向屋苑發出書面通知，要求屋苑進行維修。而「屋宇署」將於 9 月 14 日再次到 21E 單位視察。

2023 年 8 月，由於 21E 漏水情況持續且影響大廈外牆受損，服務處委託「禰氏」發出律師警告信，要求 21E 業戶盡快維修，同時向 21E 業戶表示會就外牆維修的費用保留追究權利。服務處建議法團可考慮將個案入稟「小額錢債審裁處」向涉事業戶申索外牆維修費。

20E 業戶表示，由於 21E 業戶多年來仍採取不合作態度，其浴室天花已作多次維修，會考慮就室內設施損壞採取法律行動向 21E 申索，希望法團亦能採取進一步跟進。

經討論後，與會委員一致同意將個案入稟「小額錢債審裁處」向涉事業戶申索外牆維修費。此外，主席朱鉅唐先生建議向「禰氏」索取進一步建議，研究有否其他法律行動可以跟進。

議程 2.2 - 討論屋苑索賠個案

服務處李健勤先生匯報，於 2023 年 4 月 7 日，發現停泊於 L3 車場 127 車位的月租車 JA2922 車頂有灰皮，及右邊有銹積。懷疑天花用灰皮及 9 座排水喉管滴銹水引致。車主事後送往車房維修，向屋苑索償 \$9,140。續上一次會議討論後，服務處已聯絡車主議價，獲回覆指不會調整。

經委員討論後，認為停車場亦有一定責任，建議服務處與停車場業主商討攤分賠償費用。服務處表示會跟進。

議程 2.3 – 滙報屋苑智能咭派發流程

服務處李健勤先生滙報，就屋苑安裝智能咭門禁系統事宜，承辦商「警城」於早前已完成安裝工作，現時服務處正在處理咭片的設定工作，有關派發流程如下。

1. 為全苑 3,500 個單位分配智能咭 (2 房 4 張，3 房 6 張)。服務處需要先為每張咭片作設定，包括輸入單位 (如：1 座 1 樓 A 室)、設定權限 (如：只能開啟第 1 座大門，不能開啟第 2 座)。咭片並沒有記錄任何姓名，只有一個隨機號碼，單位代號記錄在電腦主機。
2. 在完成咭片設定後，張貼通告通知居民於辦公時間到服務處領取。另外，服務處會於各座大堂設置服務站派發，日期時間待定。
3. 業主需要親身領取智能咭，並親自簽收咭片及確認屋苑使用守則及條款。本處於派發咭片時會夾附「使用守則及條款」供業主參閱。
4. 若業主未能抽空親身領取智能咭，需要填妥授權書後轉交授權人士 (住戶/租戶) 代辦，授權書將放置於各座大堂保安崗位供業戶索取。
5. 若業主欲取得配額以外的智能咭 (如：第 7 張) 或日後出現遺失補領，業主需要額外提交申請，並支付費用 \$100/張。服務處將會於設置好新咭後通知業主領取，領取新咭時，按上述 (3)、(4) 方法處理。

使用條款

1. 如物業轉易/更換租客，業主需要妥善處理智能咭易手交接。如有需要，業主可聯絡服務處取消舊咭之使用權。
2. 如遇上咭片失靈而需要更換智能咭，住戶必須交還舊有的智能咭，否則將視為失咭處理。
3. 智能咭如有遺失或受到人為破壞，補領費為港幣\$100/張。

主席朱鉅唐先生表示，就使用條款方面，不需要為額外申請的咭片數目設上限。此外，當實施使用智能咭後，大堂保安員不應再主動開門給住戶，而外賣員/送貨員等外來人仕需要作登記，或自行以對講機聯絡住戶確認。

議程 2.4 – 檢討 2023 年 7 月 26 日晚停電事故

主席朱鉅唐先生表示，於 2023 年 7 月 26 日晚上，「中電」發生供電電壓驟降事故，因而引致屋苑電壓不穩觸發漏電斷路器啟動而導致停電，現就屋苑緊急事故處理作檢討。

服務處李廣德先生表示，公司已有既定的緊急事故指引，若屋苑發生緊急事故如停水、停電、停煤氣等工程事項，會先通知服務處工程主管巫就軍先生，若聯絡不果，則通知物業經理吳耀成先生處理。服務處徐鈞波先生表示，事故發生當日不停有業戶來電控制室查詢，以致於電話線路非常繁忙，同事亦無法抽身尋求支援，建議需要多一名副主管作支援。

主席朱鉅唐先生建議於突發事件發生時，在未受影響的座數抽調保安員協助處理事件，大堂崗位改為由一名保安員於兩座中間位置站崗。服務處李廣德先生表示，當日已經抽調兩名同事支援，一名負責與消防員跟進升降機故障，另一名同事則接應「中電」職員。

主席朱鉅唐先生表示，當值保安主管和控制室應與前線保安員保持聯繫，避免訊息混亂。此外，建議可經由副主管協助聯絡，以加快尋求支援。若事態嚴重，保安主管應致電聯絡法團主席或秘書，避免使用手機短訊聯絡。

另外，主席朱鉅唐先生表示於早前第 4 座曾發生一宗住戶跌鋁窗事故，認為服務處於處理上有改善空間，要求服務處密切留意。

議程 2.5 – 滙報借出社區中心用作區議會選舉投票站事宜

服務處李健勤先生滙報，新屯門中心社區中心多年來一直為「富新區」投票站，於早前服務處曾接獲「選舉事務處」申請商借場地，詳情如下。

場地收費：\$5,000- (包括: 行政費、電費、冷氣費及清潔費)

保安員津貼 3 名：\$950/位 x 3 = \$2,850-

相關收入將以支票形式存入法團銀行戶口。

借出場地安排:

<<<佈置投票站>>> 2023 年 12 月 9 日 (星期六) (由上午 9 時至下午 6 時)

<<<投票及點票>>> 2023 年 12 月 10 至 11 日 (星期日至一) (由上午 6:30 至翌日 6 時)

後備借出日期:

<<<佈置投票站>>> 2023 年 12 月 16 日 (星期六) (由上午 9 時至下午 6 時)

<<<投票及點票>>> 2023 年 12 月 17 至 18 日 (星期日至一) (由上午 6:30 至翌日 6 時)

議程 2.6 – 滙報惡劣天氣下屋苑設施損毀狀況

服務處李健勤先生滙報，於 2023 年 9 月 1 日颱風蘇拉吹襲，天文台懸掛 10 號颱風信號，期間屋苑有數宗設施損毀，詳情如下。

1. 第 3 座煤氣總喉損壞，引致第 3 座 1 至 44 樓 E、F、G 單位煤氣供應暫停。至 2023 年 9 月 4 日約下午 4 時已完成維修，恢復煤氣供應。
2. 第 7、8 座對出一棵樹木被強風吹塌，於 2023 年 9 月 3 日園藝承辦商「盈春」到場移除塌樹，並修剪其他樹木，移除有折斷風險的樹枝。
3. 有 L3 層商舖 (如: 日本城、喜雙逢酒家、青苗琴行、百佳等) 報告天花有滴水事件發生，有個別商舖表示有貨品沾濕，向屋苑索償約數千元，現交由保險公司跟進。

服務處李健勤先生續滙報，2023 年 9 月 7 日黑色暴雨警告生效當日，L3 層 77 號車位亦有車輛被天花滴水沾濕，經檢查發現是有水從天花伸縮縫接水盤濺出所致，車主暫時未有提出申索。

議程 2.7 – 業戶意見

5 座 36 樓 D 單位業戶反映，指在颱風及黑雨後，單位部份位置懷疑出現外牆滲漏，要求提供協助。經討論後，已相約到業戶單位視察。

委員黃嘉文女士表示接獲業戶反映，指 7 座 6 樓有個別住戶喉管損壞發出異味。服務處表示會跟進。

會議於 2023 年 9 月 13 日晚上約 11 時 10 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