

新屯門中心業主立案法團  
第十二屆管理委員會第八次常務會議  
會議紀錄

日期：2024年6月21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)  
黃嘉文女士  
張瀚文先生  
陳錦玲女士  
江月萍女士

請假委員：盧巧翠女士  
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  
工程服務主任：麥偉傑先生  
物業助理：黎惠丹小姐(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 20 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:-

#### **議程 1.1 議決新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養服務合約**

- 迅達升降機(香港)有限公司

#### **議程 1.2 議決 L2 天橋勘測顧問工程合約**

- 合益工程有限公司
- 美豐行工程服務有限公司
- KC Surveyors Ltd.

#### **議程 1.3 議決更換喉管工程單價合約**

- 建豐工程服務有限公司
- 美豐行工程服務有限公司
- 東洋工程有限公司

#### **議程 1.4 議決修葺外牆工程單價合約**

- 錢坤工程有限公司
- 建豐工程服務有限公司
- 美豐行工程服務有限公司
- 永輝工程設計有限公司

#### **議程 2.1 議決屋苑維修事項**

- 錢坤工程有限公司
- 永豐工程發展有限公司
- 美豐行工程服務有限公司
- 增力有限公司 (\*新鴻基集團成員)
- 信昌工程公司
- 合益工程有限公司
- 力霸水泵機械工程有限公司(\*新鴻基集團成員)
- 美加水泵工程有限公司
- 啟華工程有限公司
- 力佳工程有限公司(\*新鴻基集團成員)
- 特靈空調服務
- 永佳冷氣廚具有限公司
- 聯成冷氣工程有限公司
- 約克國際(北亞)有限公司
- 怡和機器有限公司

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 - 議決新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養服務合約

服務處李健勤先生匯報，屋苑現時的升降機保養服務承辦商為「迅達」，合約將於 2024 年 6 月 30 日屆滿。服務處於 2024 年 3 月 22 日進行公開招標程序，至 4 月 5 日截止投標，然而於限期內並沒有承辦商投標，故需要重新進行招標。服務處於 2024 年 4 月 23 日至 5 月 8 日進行第二次公開招標，共有 4 間承辦商回標。而承辦商「三菱」、「長安」、「富士達」回覆拒絕報價。報價分析詳情如下：

保養費用	現有保養商 - 迅達			攤分		
	現時保養費用	每月升降機保養	每部升降機保養	1至10座升降機	1至8號穿梭升降機	
一年保養(全保)費用	\$2,175,120.00	\$181,260.00	\$4,770.00	\$143,100.00	\$38,160.00	
兩年保養(全保)費用	\$2,241,240.00	\$186,770.00	\$4,915.00	\$147,450.00	\$39,320.00	
兩年合約總價	\$4,416,360.00					
保養費用	迅達(新合約報價)			攤分		合約總增幅
	保養費用	每月升降機保養	每部升降機保養	1至10座升降機	1至8號穿梭升降機	
一年保養(全保)費用	\$2,868,240.00	\$239,020.00	\$6,290.00	\$188,700.00	\$50,320.00	33.14%
兩年保養(全保)費用	\$3,011,880.00	\$250,990.00	\$6,605.00	\$198,150.00	\$52,840.00	
兩年合約總價	\$5,880,120.00					
保養費用	迅達(新合約報價 - 議價後)			攤分		合約總增幅
	保養費用	每月升降機保養	每部升降機保養	1至10座升降機	1至8號穿梭升降機	
一年保養(全保)費用	\$2,822,640.00	\$235,220.00	\$6,190.00	\$185,700.00	\$49,520.00	30.41%
兩年保養(全保)費用	\$2,936,640.00	\$244,720.00	\$6,440.00	\$193,200.00	\$51,520.00	
兩年合約總價	\$5,759,280.00					
保養費用	迅達-議價優惠方案(只提供1名全日駐場合資格註冊技術員)			攤分		合約總增幅
	保養費用	每月升降機保養	每部升降機保養	1至10座升降機	1至8號穿梭升降機	
一年保養(全保)費用	\$2,394,000.00	\$199,500.00	\$5,250.00	\$157,500.00	\$42,000.00	10.58%
兩年保養(全保)費用	\$2,489,760.00	\$207,480.00	\$5,460.00	\$163,800.00	\$43,680.00	
兩年合約總價	\$4,883,760.00					

服務處麥偉傑先生表示，「迅達」的新合約報價經議價後為港幣\$5,759,280.00/兩年，對比舊合約價增幅達 30.41%。「迅達」於新合約報價提供了優惠方案，表示可以將全日（上午 9 時至下午 6 時）駐場的合資格註冊技術員由 2 名縮減至 1 名，其他合約內容不變，合約總費用則會調低至港幣\$4,883,760.00/兩年，而上述方案對比舊合約價仍有 10.58%增幅。

主席朱鉅唐先生查詢縮減駐場人手對屋苑的影響。服務處 麥偉傑先生表示，駐場技術員主要負責處理升降機乘客被困事故及一般日常保養，縮減駐場人手有機會減慢協助升降機乘客解困的速度，但故障後的維修工作則不會受影響。按照現行法例規定，升降機維修必須由至少 2 名合資格技術員進行，因此，若駐場技術員縮減至 1 名，「迅達」會另派「大修組」到場支援進行維修。按照標書要求，承辦商必須在本公司電話通知後在有困人情況下三十分鐘內抵達現場，一般故障情況，則需要在一小時內抵達現場。如承辦商未能按照規格，於所列明的時間進行處理緊急服務、維修或/及困人拯救服務，屋苑有權扣除每次罰金港幣\$2,000，並會於該月的保養費用扣除。

主席朱鉅唐先生查詢縮減駐場人手會否觸犯法例。服務處麥偉傑先生表示，現行法例並沒有規定屋苑必需設駐場技術員。現行法例只有要求涉及升降機槽的維修工作必需由至少 2 名合資格技術員進行，至免於工作期間發生工業意外，而升降機箱內的一般維修（如：按掣等）則不受限制，有個別屋苑甚至選擇不設駐場技術員。服務處李健勤先生補充，現時若在非辦公時間（沒有駐場技術員時段）發生升降機被困事故，保安員會即時聯絡「迅達」到場支援，一般情況下「迅達」均

能在三十分鐘內到場，同時，保安員亦會向消防處求助。假若在縮減駐場人手後，「迅達」未能及時處理被困事故，服務處亦會即時向消防處求助，以盡快提供救援。

主席朱鉅唐先生查詢升降機內冷氣機的維修情況。服務處麥偉傑先生表示，按標書要求，承辦商需要提供 3 部全新冷氣機，於額滿後則會使用翻新機。

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、委員黃嘉文女士、委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、委員江月萍女士	7 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接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決升降機保養服務合約承辦商。(合約期: 2024 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)

議決新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養服務合約。(合約期: 2024 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日)		票數	議決結果
迅達 - 普通方案	/	0 票	通過由「迅達升降機(香港)有限公司」承辦，選擇優惠方案
迅達 - 優惠方案 (駐場的合資格註冊技術員由 2 名縮減至 1 名)	秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、委員江月萍女士	6 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「迅達升降機(香港)有限公司」承辦「新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養服務合約」，合約期由 2024 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日，合約總金額為港幣 \$4,883,760.00。

## 議程 1.2 - 議決 L2 天橋勘測顧問工程合約

服務處李健勤先生滙報，服務處就上述工程合約於 2024 年 3 月 22 日進行公開招標程序，至 4 月 5 日截止投標，然而於限期內並沒有承辦商投標，故需要重新進行招標。服務處於 2024 年 4 月 23 日至 5 月 8 日進行第二次公開招標，共有 4 間承辦商回標，而承辦商「怡保」回覆拒絕報價。服務處於 2024 年 5 月 17 日至 5 月 24 日進行議價，3 間回標承辦商沒有回覆議價，價格維持不變。報價分析詳情如下：

項目	工程內容	合益	KC Surveyor Limited	美豐行
1.	承判商需提供人手、工具方法及器材於新屯門中心-L2 天橋勘測、提供維修建議方案、提供招標文件及監督有關工程施工質量。以便解除由屋宇署發出的維修令(詳見附件一)。並由認可人士(註冊建築師 / 註冊專業測量師 / 註冊結構工程師) 簽署確認有關勘測報告及維修建議報告。			
2.	橋身使用紅外線熱像探測利用儀器探測外牆表面溫差，從而測量橋身及石矢狀況。並製作一份詳細報告描述其情況及維修建議予服務處，檢查機構需持有政府認可的化驗所資格。			
3.	顧問公司需提交專業修復意見，包括起草標書、設計、出圖則、施工方法 及臨時保護措施等。有關施工方法必須符合屋宇署要求 及 香港特區各政府部門的法例要求。			
4.	顧問必需出席不少於 10 次日間或夜間(每次約 3 小時內)，由管理公司安排會議陳述勘察結果、評估現況及跟進處理修復方法；	\$98,000	\$200,000	\$490,000
5.	顧問公司需提交 2 份勘察報告，按項目 1~4 要求書面及由認可人士(註冊建築師 / 註冊專業測量師 / 註冊結構工程師)簽署提交給啟勝管理服務有限公司，必需提供相關認可人士資料之證明文件影印本及註冊編號等。			
6.	報價包括橋身紅外線攝影、屋宇署起圖則費用、化驗檢則、橋身現場勘察、記錄、報告、影印及一切雜項等費用 (不包括使用竹棚 或 吊船)。			
7.	承判商提供第三者意外傷亡保險，直至工程完畢。			
<b>總工程費用：</b>		<b>\$98,000</b>	<b>\$200,000</b>	<b>\$490,000</b>

服務處麥偉傑先生表示，工程內容主要是為 L2 層行人天橋進行勘測，並由認可人士 (AP) 確認報告及提供維修方案，以符合「屋宇署」的要求。「合益」為最低報價承辦商，收費為港幣\$98,000。主席朱鉅唐先生查詢天橋勘測工作所需要的時間。服務處麥偉傑先生表示，預計大約 3 個月可以完成。

秘書溫偉強先生查詢「屋宇署」有否就天橋維修發出最後限期。服務處李健勤先生表示，「屋宇署」現階段並未有發出強制維修命令，亦未有設確實限期。然而「屋宇署」已多次來函通知屋苑需要盡快為天橋進行維修，若於合理時間內仍未有跟進，「屋宇署」不排除會向屋苑發出強制維修命令，甚至作出檢控。

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、委員黃嘉文女士、委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、委員江月萍女士	7 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接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決由「合益」承辦天橋勘測顧問工程合約。

議決由「合益」承辦天橋勘測顧問工程合約		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、委員黃嘉文女士、 委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、 委員江月萍女士	7 票	<b>通過議決由「合益」承辦 天橋勘測顧問工程合約。</b>
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「合益工程有限公司」承辦天橋勘測顧問工程，合約金額為港幣\$98,000。

主席朱鉅唐先生表示，行人天橋屬於住宅及商場的共用設施，維修亦可能涉及輕鐵路軌範圍，建議於報告完成後需要相約「港鐵」洽商工程細節。服務處表示會跟進。

### 議程 1.3 - 議決更換喉管工程單價合約

服務處李健勤先生滙報，服務處於 2024 年 4 月 23 日至 5 月 8 日進行公開招標，共有 4 間承辦商回標，而承辦商「怡保」回覆拒絕報價。服務處於 2024 年 5 月 17 日至 5 月 24 日進行議價，3 間回標承辦商沒有回覆議價，價格維持不變。資料中紅色字為該項目的最低報價，藍色字為上年度合約的最低報價價錢。報價分析詳情如下：

				上年度報價			
				建豐	美豐行	東洋	建豐
<b>3.1 竹棚架</b>							
3.1.1	於工程前/後向屋宇署呈交指明表格、開工通知、訂明圖則、完工證明書及其它相關文件。	第一年	200	300			
		第二年	300	300			
3.1.2	承辦商需供應工人、工具及材料於施工場地搭建金屬棚架(鋁架)及包括發出合格證書(表格五)。	第一年	2,200	3,000			
		第二年	2,200	3,000			
3.1.3	搭建外牆竹棚架(竹棚架長度不多於8呎，高度不多於8呎)，包括發出合格證書(表格五、六及七)。	第一年	2,600	5,120			2,400
		第二年	2,600	5,120			2,400
3.1.4	搭建外牆竹棚架(竹棚架長度不多於8呎，高度不多於12呎)，包括發出合格證書(表格五、六及七)。	第一年	3,500	6,290			
		第二年	3,500	6,290			
3.1.5	搭建外牆竹棚架(竹棚架長度不多於12呎，高度不多於8呎)，包括發出合格證書(表格五、六及七)。	第一年	4,500	5,800			
		第二年	4,500	5,800			
3.1.6	搭建外牆竹棚架(竹棚架長度不多於12呎，高度不多於12呎)，包括發出合格證書(表格五、六及七)。	第一年	4,500	6,570			
		第二年	4,500	6,570			
3.1.7	搭建外牆竹棚架(竹棚架長度不多於16呎，高度不多於8呎)，包括發出合格證書(表格五、六及七)。	第一年	5,500	7,180			
		第二年	5,500	7,180			
3.1.8	搭建外牆竹棚架(竹棚架長度不多於16呎，高度不多於12呎)，包括發出合格證書(表格五、六及七)。	第一年	5,500	8,710			
		第二年	5,500	8,710			
3.1.9	搭建外牆竹棚架(竹棚架長度不多於20呎，高度不多於8呎)，包括發出合格證書(表格五、六及七)。	第一年	7,500	8,370			
		第二年	7,500	8,370			
3.1.10	搭建外牆竹棚架(竹棚架長度不多於20呎，高度不多於12呎)，包括發出合格證書(表格五、六及七)。	第一年	7,500	9,900			
		第二年	7,500	9,900			
3.1.11	搭建外牆竹棚架(竹棚架長度不多於24呎，高度不多於8呎)，包括發出合格證書(表格五、六及七)。	第一年	7,800	9,500			
		第二年	7,800	9,500			
3.1.12	搭建外牆竹棚架(竹棚架長度不多於24呎，高度不多於12呎)，包括發出合格證書(表格五、六及七)。	第一年	7,800	11,090			
		第二年	7,800	11,090			
<b>3.2 UPVC白膠喉管 / 灰膠喉管</b>							
<b>A. 污水喉</b>							
3.2.1	更換污水渠喉管(2吋或以下)	第一年	2,100	3,000			2,200
		第二年	2,100	3,000			2,200
3.2.2	更換污水渠喉管(2吋或以下)首1米喉管後，每增加1米喉管。	第一年	650	1,300			
		第二年	650	1,300			
3.2.3	更換污水渠喉管(2吋以上至4吋)	第一年	3,000	3,000			3,000
		第二年	3,000	3,000			3,000
3.2.4	更換污水渠喉管(2吋以上至4吋)首1米喉管後，每增加1米喉管。	第一年	650	1,500			
		第二年	650	1,500			
3.2.5	更換污水渠喉管(6吋以上至8吋)	第一年	8,500	5,400			9,500
		第二年	8,500	5,400			9,500
3.2.6	更換污水渠喉管(6吋以上至8吋)首1米喉管後，每增加1米喉管。	第一年	950	2,700			
		第二年	950	2,700			
<b>B. 沖廁水喉</b>							
3.2.7	更換沖廁水日本灰喉管(2吋或以下)	第一年	2,100	3,600			2,800
		第二年	2,100	3,600			2,800
3.2.8	更換沖廁水日本灰喉管(2吋或以下)首1米喉管後，每增加1米喉管。	第一年	650	1,800			
		第二年	650	1,800			
3.2.9	更換沖廁水日本灰喉管(2吋以上至4吋)	第一年	4,000	6,000			4,200
		第二年	4,000	6,000			4,200
3.2.10	更換沖廁水日本灰喉管(2吋以上至4吋)首1米喉管後，每增加1米喉管。	第一年	650	3,000			
		第二年	650	3,000			
3.2.11	更換沖廁水日本灰喉管(6吋以上至8吋)	第一年	9,000	7,720			9,000
		第二年	9,000	7,720			9,000
3.2.12	更換沖廁水日本灰喉管(6吋以上至8吋)首1米喉管後，每增加1米喉管。	第一年	1,000	3,860			
		第二年	1,000	3,860			
<b>C. 法蘭式過牆通</b>							
3.2.13	更換3"-316級法蘭式過牆通	第一年	7,600	27,000			7,000
		第二年	7,600	27,000			7,000
3.2.14	更換4"-316級法蘭式過牆通	第一年	9,900	33,000			8,900
		第二年	9,900	33,000			8,900
3.2.15	更換6"-316級法蘭式過牆通	第一年	14,500	42,000			10,000
		第二年	14,500	42,000			10,000

					上年度報價	
			建豐	美豐行	東洋	建豐
<b>D.抽芯式波曲</b>						
3.2.16	更換3" 316級抽芯式波曲一套	第一年	8,500	18,430	14,500	7,800
		第二年	8,500	18,430	1,500	7,800
3.2.17	更換4" 316級抽芯式波曲一套	第一年	13,000	23,240	17,400	8,900
		第二年	13,000	23,240	18,300	8,900
3.2.18	更換6" 316級抽芯式波曲一套	第一年	19,500	59,840	43,800	22,950
		第二年	19,500	59,840	43,800	22,950
3.3	<b>紅銅 / SMU法國製或承建商建議同等級品牌</b>	承建商 紅銅牌子	KEY 中國	KEY 中國		KEY 中國
3.3.1	更換紅銅 (2吋) 及各接駁配件					
	a. SMU法國製紅銅	第一年	5,500	2,400		9,900
		第二年	5,500	2,400		9,900
	b. 承建商建議之品牌紅銅" _____"	第一年	4,000	2,100		7,900
		第二年	4,000	2,100		7,900
3.3.2	更換紅銅 (2吋) 及各接駁配件，首1米喉管後，每增加1米喉管					
	a. SMU法國製紅銅	第一年	1,000	2,250		
		第二年	1,000	2,250		
	b. 承建商建議之品牌紅銅" _____"	第一年	500	1,950		
		第二年	500	1,950		
3.3.3	更換紅銅 (3吋) 及各接駁配件					
	a. SMU法國製紅銅	第一年	7,500	3,000		9,900
		第二年	7,500	3,000		9,900
	b. 承建商建議之品牌紅銅" _____"	第一年	5,500	2,700		7,900
		第二年	5,500	2,700		7,900
3.3.4	更換紅銅 (3吋) 及各接駁配件，首1米喉管後，每增加1米喉管					
	a. SMU法國製紅銅	第一年	1,500	2,550		
		第二年	1,500	2,550		
	b. 承建商建議之品牌紅銅" _____"	第一年	900	2,550		
		第二年	900	2,550		
3.3.5	更換紅銅 (4吋) 及各接駁配件					
	a. SMU法國製紅銅	第一年	10,500	3,300		9,900
		第二年	10,500	3,300		9,900
	b. 承建商建議之品牌紅銅" _____"	第一年	8,500	3,000		7,900
		第二年	8,500	3,000		7,900
3.3.6	更換紅銅 (4吋) 及各接駁配件，首1米喉管後，每增加1米喉管					
	a. SMU法國製紅銅	第一年	1,500	3,000		
		第二年	1,500	3,000		
	b. 承建商建議之品牌紅銅" _____"	第一年	900	2,700		
		第二年	900	2,700		
3.3.7	更換紅銅 (6吋) 及各接駁配件					
	a. SMU法國製紅銅	第一年	13,500	4,950		14,900
		第二年	13,500	4,950		14,900
	b. 承建商建議之品牌紅銅" _____"	第一年	10,000	4,500		10,900
		第二年	10,000	4,500		10,900
3.3.8	更換紅銅 (6吋) 及各接駁配件，首1米喉管後，每增加1米喉管					
	a. SMU法國製紅銅	第一年	2,500	4,800		
		第二年	2,500	4,800		
	b. 承建商建議之品牌紅銅" _____"	第一年	1,000	4,200		
		第二年	1,000	4,200		
3.3.9	更換紅銅 (8吋) 及各接駁配件					
	a. SMU法國製紅銅	第一年	38,900	6,600		14,900
		第二年	38,900	6,600		14,900
	b. 承建商建議之品牌紅銅" _____"	第一年	28,900	6,300		10,900
		第二年	28,900	6,300		10,900
3.3.10	更換紅銅 (8吋) 及各接駁配件，首1米喉管後，每增加1米喉管					
	a. SMU法國製紅銅	第一年	4,000	6,450		
		第二年	4,000	6,450		
	b. 承建商建議之品牌紅銅" _____"	第一年	2,000	6,150		
		第二年	2,000	6,150		

					上年度報價	
		建豐	美豐行	東洋	建豐	
3.4	<b>K12級球墨鑄鐵喉</b>					
3.4.1	更換K12級球墨鑄鐵喉及各接駁配件(3吋)	第一年	6,699	3,600		19,500
		第二年	6,699	3,600		19,500
3.4.2	更換K12級球墨鑄鐵喉及各接駁配件(3吋)，首1米喉管後，每增加1米喉管	第一年	850	3,450		
		第二年	850	3,450		
3.4.3	更換K12級球墨鑄鐵喉及各接駁配件(4吋)	第一年	7,899	4,200		19,500
		第二年	7,899	4,200		19,500
3.4.4	更換K12級球墨鑄鐵喉及各接駁配件(4吋)，首1米喉管後，每增加1米喉管	第一年	850	4,050		
		第二年	850	4,050		
3.4.5	更換K12級球墨鑄鐵喉及各接駁配件(6吋)	第一年	9,659	5,100		29,000
		第二年	9,659	5,100		29,000
3.4.6	更換K12級球墨鑄鐵喉及各接駁配件(6吋)，首1米喉管後，每增加1米喉管	第一年	850	4,950		
		第二年	850	4,950		
3.4.7	更換K12級球墨鑄鐵喉及各接駁配件(8吋)	第一年	16,500	6,750		29,000
		第二年	16,500	6,750		29,000
3.4.8	更換K12級球墨鑄鐵喉及各接駁配件(8吋)，首1米喉管後，每增加1米喉管	第一年	1,200	6,450		
		第二年	1,200	6,450		
3.5	<b>光身食水銅喉管 / “KEMBLA” 或承建商建議同等級品牌</b>	承建商光身食水銅喉管牌子	N/A	Tab-e		
3.5.1	更換光身食水銅喉管及各接駁配件(4吋) a. “KEMBLA” 光身食水銅喉管 b. 承建商建議之光身食水銅喉管 “_____”	第一年	6,500	4,270		
		第二年	6,500	4,270		
		第一年		4,270		
		第二年		4,270		
3.5.2	更換光身食水銅喉管及各接駁配件(4吋)，首1米喉管後，每增加1米喉管 a. “KEMBLA” 光身食水銅喉管 b. 承建商建議之光身食水銅喉管 “_____”	第一年	1,100	4,270		
		第二年	1,100	4,270		
		第一年		4,270		
		第二年		4,270		
3.5.3	更換光身食水銅喉管及各接駁配件(6吋) a. “KEMBLA” 光身食水銅喉管 b. 承建商建議之光身食水銅喉管 “_____”	第一年	9,900	7,400		
		第二年	9,900	7,400		
		第一年		7,400		
		第二年		7,400		
3.5.4	更換光身食水銅喉管及各接駁配件(6吋)，首1米喉管後，每增加1米喉管 a. “KEMBLA” 光身食水銅喉管 b. 承建商建議之光身食水銅喉管 “_____”	第一年	1,500	7,400		
		第二年	1,500	7,400		
		第一年		7,400		
		第二年		7,400		
3.6	<b>不銹鋼包膠喉碼 / 掌碼 / 角碼</b>					
3.6.1	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼(2吋或以上)	每年	150	500		
3.6.2	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼(3吋)	每年	200	650		
3.6.3	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼(4吋)	每年	260	650		
3.6.4	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼掌碼(2吋或以上)	每年	260	500		
3.6.5	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼掌碼(3吋)	每年	350	650		
3.6.6	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼掌碼(4吋)	每年	400	650		
3.6.7	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼掌碼(6吋)	每年	650	750		
3.6.8	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼掌碼(8吋)	每年	730	950		
3.6.9	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼角碼(2吋或以上)	每年	150	500		
3.6.10	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼角碼(3吋)	每年	150	650		
3.6.11	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼角碼(4吋)	每年	250	650		
3.6.12	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼角碼(6吋)	每年	350	750		
3.6.13	更換#304 - 18/8不銹鋼包膠喉碼角碼(8吋)	每年	350	950		

服務處李健勤先生表示，新合約的設計比較上年度的舊合約，新合約將項目單價劃分得更仔細，工程金額組合可以更靈活，每單工程價錢的總額有機會比以往便宜。服務處會按照所需要進行工程項目之工程費用總和作計算，從中選擇報價組合較低的承辦商作優先考慮。如最低報價承辦商未能配合提供工期，則選擇第二報價的承辦商。

服務處麥偉傑先生表示，「建豐」及「美豐行」兩間承辦商均有項目為最低報價，而「東洋」則只有少量項目能提供報價，故建議同時接納「建豐」及「美豐行」兩間承辦商報價。服務處將會按實際需求優先選用工程費用總和較低的承辦商，若承辦商未能配合工期，則選用第二報價承辦商。此外，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，若上述兩間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。

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、委員黃嘉文女士、 委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、 委員江月萍女士	7 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接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決「更換喉管工程單價合約」之承辦商。

(合約期: 2024 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日)

議決更換喉管工程單價合約之承辦商。 (合約期: 2024 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日)		票數	議決結果
同意接納「建豐」 及「美豐行」	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、 司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、 委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、 委員江月萍女士	7 票	通過接納「建豐」及「美豐行」報價。
不同意接納「建豐」 及「美豐行」	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過同時接納「建豐」及「美豐行」承辦「更換喉管工程單價合約」，服務處將按實際需要優先選用工程費用總和較低的承辦商，若承辦商未能配合工期，則選用第二報價承辦商。

## 議程 1.4 - 議決修葺外牆工程單價合約

服務處李健勤先生滙報，服務處於 2024 年 4 月 23 日至 5 月 8 日進行公開招標，共有 6 間承辦商回標，當中承辦商「怡保」回覆拒絕報價，「守宇」則未有於限時內提交標書，故不作考慮。服務處於 2024 年 5 月 17 日至 5 月 24 日進行議價，4 間回標承辦商中只有「錢坤」回覆議價，而承辦商「建豐」、「美豐行」及「永輝」沒有回覆議價，價格維持不變。資料中紅色字為該項目的最低報價，藍色字為上年度合約的最低報價價錢。報價分析詳情如下：

項目	工作內容/指定規格	數量	錢坤	建豐	美豐行	永輝	上年度之報價	上年度之報價
							建豐	守宇
工程相關必定項目/規格/文件								
3.3	於工程前/後向屋宇署呈交指明表格、開工通知、訂明圖則、完工證明書及其它相關文件。	每單 第一年	\$200	\$200	\$300	\$3,000	\$15,000	\$3,300
		每單 第二年	\$200	\$200	\$300	\$3,000	\$15,000	\$3,900
3.14	於外牆搭建每一個棚架之位置，施放所需之“獨立救生繩”，包括發出合格證書(表格六及七)。	每單 第一年	\$300	\$300	\$1,080	\$3,000	N/A	N/A
		每單 第二年	\$300	\$300	\$1,080	\$3,000		
搭建外牆棚架大小選項，包括發出合格證書(表格五)。								
3.4	長度 = < 8 呎；高度 = < 8 呎	每單 第一年	\$2,100	\$2,200	\$4,230	\$3,200	\$2,400	\$3,850
		每單 第二年	\$2,100	\$2,200	\$4,230	\$3,700	\$2,400	\$3,850
3.5	長度 = < 8 呎；高度 = < 12 呎	每單 第一年	\$3,000	\$3,200	\$5,090	\$4,000	N/A	N/A
		每單 第二年	\$3,000	\$3,200	\$5,090	\$4,500		
3.6	長度 = < 12 呎；高度 = < 8 呎	每單 第一年	\$3,000	\$3,200	\$4,600	\$4,000		
		每單 第二年	\$3,000	\$3,200	\$4,600	\$4,500		
3.7	長度 = < 12 呎；高度 = < 12 呎	每單 第一年	\$3,800	\$4,000	\$5,370	\$4,600		
		每單 第二年	\$3,800	\$4,000	\$5,370	\$5,000		
3.8	長度 = < 16 呎；高度 = < 8 呎	每單 第一年	\$3,800	\$4,200	\$5,980	\$4,800		
		每單 第二年	\$3,800	\$4,200	\$5,980	\$5,200		
3.9	長度 = < 16 呎；高度 = < 12 呎	每單 第一年	\$4,800	\$5,000	\$7,510	\$5,400		
		每單 第二年	\$4,800	\$5,000	\$7,510	\$6,000		
3.10	長度 = < 20 呎；高度 = < 8 呎	每單 第一年	\$5,800	\$5,800	\$7,170	\$6,500		
		每單 第二年	\$5,800	\$5,800	\$7,170	\$7,000		
3.11	長度 = < 20 呎；高度 = < 12 呎	每單 第一年	\$6,800	\$6,800	\$8,700	\$8,000		
		每單 第二年	\$6,800	\$6,800	\$8,700	\$8,500		
3.12	長度 = < 24 呎；高度 = < 8 呎	每單 第一年	\$6,200	\$6,400	\$8,360	\$7,200		
		每單 第二年	\$6,200	\$6,400	\$8,360	\$8,000		
3.13	長度 = < 24 呎；高度 = < 12 呎	每單 第一年	\$6,800	\$6,800	\$9,890	\$9,600		
		每單 第二年	\$6,800	\$6,800	\$9,890	\$10,500		

							上年度之報價	上年度之報價
項目	工作內容/指定規格	數量	錢坤	建豐	美豐行	永輝	建豐	守宇
修葺有缺陷之紙皮石及石屎，需同時修葺不同之位置。總面積以每一個棚架內計。								
4.1	總面積 =< 5平方呎	每單 第一年	\$2,200	\$2,300	\$3,240	\$9,500	N/A	N/A
		每單 第二年	\$2,200	\$2,300	\$3,240	\$9,500		
4.2	5 平方呎 < 總面積 =< 10 平方呎	每單 第一年	\$3,200	\$3,300	\$4,230	\$10,000		
		每單 第二年	\$3,200	\$3,300	\$4,230	\$10,000		
4.3	10 平方呎 < 總面積 =< 15 平方呎	每單 第一年	\$3,800	\$4,000	\$5,220	\$10,500	\$6,800	\$6,500
		每單 第二年	\$3,800	\$4,000	\$5,220	\$10,500	\$6,800	\$6,500
4.4	15 平方呎 < 總面積 =< 20 平方呎	每單 第一年	\$5,200	\$5,500	\$6,210	\$13,000	N/A	N/A
		每單 第二年	\$5,200	\$5,500	\$6,210	\$13,000		
4.5	20 平方呎 < 總面積 =< 25 平方呎	每單 第一年	\$6,500	\$6,500	\$7,200	\$14,000		
		每單 第二年	\$6,500	\$6,500	\$7,200	\$14,000		
4.6	25 平方呎 < 總面積 =< 30 平方呎	每單 第一年	\$7,000	\$7,200	\$8,190	\$15,000		
		每單 第二年	\$7,000	\$7,200	\$8,190	\$15,000		
4.7	30 平方呎 < 總面積 =< 35 平方呎	每單 第一年	\$7,900	\$8,000	\$9,180	\$16,000		
		每單 第二年	\$7,900	\$8,000	\$9,180	\$16,000		
4.8	35 平方呎 < 總面積 =< 40 平方呎	每單 第一年	\$8,500	\$9,800	\$10,170	\$17,000		
		每單 第二年	\$8,500	\$9,800	\$10,170	\$17,000		
4.9	40 平方呎 < 總面積 =< 45 平方呎	每單 第一年	\$10,500	\$11,500	\$11,100	\$18,000		
		每單 第二年	\$10,500	\$11,500	\$11,100	\$18,000		
4.10	45 平方呎 < 總面積 =< 50 平方呎	每單 第一年	\$11,300	\$12,500	\$12,150	\$19,000		
		每單 第二年	\$11,300	\$12,500	\$12,150	\$19,000		
修葺單位內牆身及/或天花板有缺陷的“石屎”批盪及塗上近似顏色的乳膠漆及/或貼上牆紙(須同時修葺不同的位置)。(有需要時使用)								
4.11	首1平方呎	壹平方呎 第一年	\$500	\$850	\$230	\$800	N/A	N/A
		壹平方呎 第二年	\$500	\$850	\$230	\$800		
4.12	其後每1平方呎	壹平方呎 第一年	\$500	\$850	\$230	\$800		
		壹平方呎 第二年	\$500	\$850	\$230	\$800		
修葺單位內牆身及/或天花板有缺陷的批盪灰及塗上近似顏色的乳膠漆及/或貼上牆紙(須同時修葺不同的位置)。(有需要時使用)								
4.13	首1平方呎	壹平方呎 第一年	\$500	\$850	\$3,000	\$800	N/A	N/A
		壹平方呎 第二年	\$500	\$850	\$3,000	\$800		
4.14	其後每1平方呎	壹平方呎 第一年	\$500	\$850	\$30	\$500		
		壹平方呎 第二年	\$500	\$850	\$30	\$500		
其他								
4.15	承判商如修葺範圍涉及牆身與鋁窗框邊收口，須用“DOW CORNING 791”或同等物料之接縫膠唧邊，最少為15毫米寬。	每單 第一年及 第二年	包括	包括	包括	包括	N/A	N/A

							上年度之報價	上年度之報價
項目	工作內容/指定規格	數量	錢坤	建豐	美豐行	永輝	建豐	守宇
修葺單位外牆UPVC白膠喉管 / 灰膠喉管 / 沖廁水日本灰喉管。總面積以每一個棚架內計。(有需要時使用, 如修葺外牆時發現喉管損壞時使用)								
5.1	更換每組1M UPVC白膠喉管 / 灰膠喉管污水渠喉管 (2吋或以下) 及各接駁配件。	每單 第一年	\$500	\$2,100	\$3,000	\$3,000	\$2,200	\$4,500
		每單 第二年	\$500	\$2,100	\$3,000	\$3,000	\$2,200	\$5,000
5.2	更換UPVC白膠喉管 / 灰膠喉管污水渠喉管 (2吋或以下) 及各接駁配件, 首1米喉管後, 每增加1米喉管。	每單 第一年	\$500	\$650	\$1,300	\$500	N/A	N/A
		每單 第二年	\$500	\$650	\$1,300	\$500		
5.3	更換每組1M UPVC白膠喉管 / 灰膠喉管污水渠喉管 (2吋以上至4吋) 及各接駁配件。	每單 第一年	\$900	\$3,000	\$3,000	\$3,500	\$3,000	\$4,500
		每單 第二年	\$900	\$3,000	\$3,000	\$3,500	\$3,000	\$5,000
5.4	更換UPVC白膠喉管 / 灰膠喉管污水渠喉管 (2吋以上至4吋) 及各接駁配件, 首1米喉管後, 每增加1米喉管。	每單 第一年	\$500	\$650	\$1,500	\$500	N/A	N/A
		每單 第二年	\$500	\$650	\$1,500	\$500		
5.5	更換每組1M UPVC白膠喉管 / 灰膠喉管污水渠喉管 (6吋以上至8吋) 及各接駁配件。	每單 第一年	\$1,500	\$8,500	\$5,400	\$4,000	\$9,500	\$5,500
		每單 第二年	\$1,500	\$8,500	\$5,400	\$4,000	\$9,500	\$6,000
5.6	更換UPVC白膠喉管 / 灰膠喉管污水渠喉管 (6吋以上至8吋) 及各接駁配件, 首1米喉管後, 每增加1米喉管。	每單 第一年	\$500	\$950	\$2,700	\$1,200	N/A	N/A
		每單 第二年	\$700	\$950	\$2,700	\$1,200		
5.7	更換每組1M沖廁水日本灰喉管 (2吋或以下) 及各接駁配件。	每單 第一年	\$700	\$2,100	\$3,600	\$3,000	\$2,800	\$4,500
		每單 第二年	\$700	\$2,100	\$3,600	\$3,000	\$2,800	\$5,000
5.8	更換沖廁水日本灰喉管 (2吋或以下) 及各接駁配件, 首1米喉管後, 每增加1米喉管。	每單 第一年	\$500	\$650	\$1,800	\$300	N/A	N/A
		每單 第二年	\$500	\$650	\$1,800	\$300		
5.9	更換每組1M沖廁水日本灰喉管 (2吋以上至4吋) 及各接駁配件。	每單 第一年	\$1,200	\$3,000	\$6,000	\$5,000	\$4,200	\$7,000
		每單 第二年	\$1,200	\$3,000	\$6,000	\$5,000	\$4,200	\$7,500
5.10	更換沖廁水日本灰喉管 (2吋以上至4吋) 及各接駁配件, 首1米喉管後, 每增加1米喉管。	每單 第一年	\$500	\$650	\$3,000	\$6,000	N/A	N/A
		每單 第二年	\$500	\$650	\$3,000	\$6,000		
5.11	更換每組1M沖廁水日本灰喉管 (6吋至8吋) 及各接駁配件。	每單 第一年	\$4,500	\$9,000	\$7,720	\$10,000	N/A	N/A
		每單 第二年	\$4,500	\$9,000	\$7,720	\$10,000		
5.12	更換沖廁水日本灰喉管 (6吋至8吋) 及各接駁配件, 首1米喉管後, 每增加1米喉管。	每單 第一年	\$1,000	\$1,000	\$3,860	\$2,500	N/A	N/A
		每單 第二年	\$1,000	\$1,000	\$3,860	\$2,500		

項目	工作內容/指定規格	數量	錢坤	建豐	美豐行	永輝	上年度之報價	上年度之報價
							建豐	守宇
修葺單位外牆喉管加裝不銹鋼包膠喉碼 / 掌碼 / 角碼 * 總面積以每一個棚架內計。(有需要時使用, 如修葺外牆時發現喉管損壞時使用)								
6.1	更換#316 - 18/8不銹鋼包膠喉碼(2吋或以下)	每單 第一年	\$1,500	\$150	\$500	\$400	N/A	N/A
		每單 第二年	\$1,500	\$150	\$500	\$400		
6.2	更換#316 - 18/8不銹鋼包膠喉碼(2吋以上至4吋)	每單 第一年	\$1,500	\$150	\$650	\$600		
		每單 第二年	\$1,500	\$150	\$650	\$600		
6.3	更換#316 - 18/8不銹鋼包膠喉碼(6吋至8吋)	每單 第一年	\$200	\$200	\$950	\$800		
		每單 第二年	\$200	\$200	\$950	\$800		
6.4	更換#316 - 18/8不銹鋼包膠喉碼掌碼(2吋或以下)	每單 第一年	\$250	\$260	\$500	\$500		
		每單 第二年	\$250	\$260	\$500	\$500		
6.5	更換#316 - 18/8不銹鋼包膠喉碼掌碼(2吋以上至4吋)	每單 第一年	\$250	\$260	\$650	\$700		
		每單 第二年	\$250	\$2,600	\$650	\$700		
6.6	更換#316 - 18/8不銹鋼包膠喉碼掌碼(6吋至8吋)	每單 第一年	\$350	\$350	\$950	\$800		
		每單 第二年	\$350	\$350	\$950	\$800		
6.7	更換#316 - 18/8不銹鋼包膠喉碼角碼(2吋或以下)	每單 第一年	\$250	\$250	\$500	\$400		
		每單 第二年	\$250	\$250	\$500	\$400		
6.8	更換#316 - 18/8不銹鋼包膠喉碼角碼(2吋以上至4吋)	每單 第一年	\$350	\$400	\$650	\$600		
		每單 第二年	\$350	\$400	\$650	\$600		
6.9	更換#316 - 18/8不銹鋼包膠喉碼角碼(6吋至8吋)	每單 第一年	\$550	\$650	\$950	\$800		
		每單 第二年	\$550	\$650	\$950	\$800		
舉例一	搭建1個8呎棚及修葺有缺陷之紙皮石及石屎，總面積不多於5-10平方呎《項目3.3+3.4+3.14+4.2》	一單 第一年	\$5,800	\$6,000	\$9,840	\$19,200	N/A	N/A
		一單 第二年	\$5,800	\$6,000	\$9,840	\$19,700		
舉例二	搭建1個8呎棚及修葺有缺陷之紙皮石及石屎，總面積不多於10-15平方呎《項目3.3+3.4+3.14+4.3》	一單 第一年	\$6,400	\$6,700	\$10,830	\$19,700	\$9,200	\$10,350
		一單 第二年	\$6,400	\$6,700	\$10,830	\$20,200	\$9,200	\$10,350
	估算(26-09-2022至25-09-2024)其間約進行100單工程(以舉例二作平均值計算)	100單 第一年	\$640,000	\$670,000	\$1,083,000	\$1,970,000	\$920,000	\$1,035,000
		100單 第二年	\$640,000	\$670,000	\$1,083,000	\$2,020,000	N/A	N/A
	2022年至2024年(以舉例二作平均值計算)兩年估算總金額	每年 各100單	\$1,280,000	\$1,340,000	\$2,166,000	\$3,990,000	N/A	N/A

服務處麥偉傑先生表示，比較上年度合約，是次合約設計將單價劃分得更仔細，增加靈活性。每當有單位需進行修葺外牆石屎時，將按所需要進行工程項目之工程費用總和作計算。例如一般單位的外牆維修，會選擇(項目3.3)向「屋宇署」呈交相關文件、(項目3.4至3.14)搭建棚架、(項目3.14)提供獨立救生繩和(項目4.1至4.10)修葺外牆紙皮石及石屎；在計算工程項目的總和後，將優先選用工程費用總和較低的承辦商，若承辦商未能配合工期，則選用第二報價承辦商。工程保養期為每單工程完工及經服務處簽發完工紙後的24個月。

此外，按照過往經驗，於維修外牆時有機會發現附近有其他喉管損壞，由於舊合約並沒有喉管維修的選項，故此需要額外進行報價或由另一間承辦商負責維修喉管部份，增加了重新搭棚的成本及時間。因此，新合約加入了維修喉管的選項(項目5.1至6.9)，若修葺單位外牆時發現喉管損壞則可選擇由同一承辦商負責額外的喉管維修項目。若以最低報價承辦商「錢坤」提供的喉管維修

報價 (項目 5.1 至 6.9) 與「議程 1.3 - 更換喉管工程單價合約」的同等維修項目報價比較,「錢坤」的報價會較低,就此服務處向「錢坤」作進一步查詢。「錢坤」表示其強項在於外牆維修,在承接外牆維修工作的前題下能向屋苑提供較優惠的喉管維修服務,而單一的喉管維修工作則無意承接,故此亦沒有參與「議程 1.3 - 更換喉管工程單價合約」的投標。

委員黃嘉文女士查詢項目 3.3「提交「屋宇署」文件」涉及那些範疇工作,能否由服務處代辦以節省成本。服務處麥偉傑先生表示,現時「屋宇署」的小型工程監管制度按其工程性質、規模、複雜程度和安全風險分為三個級別,持牌的小型工程承辦商需要按照「屋宇署」的要求在施工前及完工後提交所需文件,涉及相當的行政工作。而上述工作必需由負責工程的持牌承辦商辦理,服務處不能代辦。

服務處麥偉傑先生表示,建議同時接納「錢坤」及「建豐」兩間承辦商報價。服務處將會按實際需求優先選用工程費用總和較低的承辦商,若承辦商未能配合工期,則選用第二報價承辦商。若上述兩間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。

主席朱鉅唐先生建議,服務處可定期以通告形式張貼工程相片以令業戶更了解屋苑維修工作。服務處表示會跟進。

各委員議決「修葺外牆工程單價合約」之承辦商。

(合約期: 2024 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日)

議決修葺外牆工程單價合約之承辦商。 (合約期: 2024 年 2026 年)		票數	議決結果
同意接納「錢坤」及「建豐」	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、委員江月萍女士	7 票	<b>通過接納「錢坤」及「建豐」報價。</b>
不同意「錢坤」及「建豐」	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後,通過由接納「錢坤」及「建豐」承辦「修葺外牆工程單價合約」,服務處將按實際需要優先選用工程費用總和較低的承辦商,若承辦商未能配合工期,則選用第二報價承辦商。

## 議程 2-其他事項

### 議程 2.1 - 議決屋苑維修事項

服務處李健勤先生匯報，屋苑現有以下 4 項維修工程需要進行討論及議決。

- 1.) 天幕旁維修通道重鋪防水層工程
- 2.) 第 1 座更換天台 1 號食水加壓泵工程
- 3.) 7、8 號升降機房內更換抽氣扇工程
- 4.) L4 層升降機大堂更換 5 匹分體機工程。

服務處已就上述 4 項維修工程索取維修報價，報價分析如下。

#### 項目一) 天幕旁維修通道重鋪防水層工程

承辦商	金額
1 錢坤工程有限公司	\$61,400
2 永豐工程發展有限公司	\$77,000
3 美豐行工程服務有限公司	\$101,200
4 增力有限公司 *	\$118,030
5 信昌工程公司	\$126,000
6 合益工程有限公司	\$132,000

\* 新鴻基地產集團成員

備註:

1. 打鑿企身牆磅水及通道地台重鋪防水層，面積約220平方呎。
2. 使用Sika 107重鋪第一層防水層。
3. 使用聚胺脂防水塗層膜 (即黑膠) 重鋪兩層防水層。
4. 承辦商需提供24個月免費保養期。
5. 住宅維修金額75% \$46,050，商場維修金額25% \$15,530。



服務處李健勤先生表示，以上相片中顯示的天幕旁通道防水塗層破損，於下雨時有滲水情況，L3 層商場天花有漏水情況，需要進行維修。

主席朱鉅唐先生表示上述位置於過往亦曾進行防水維修逐查詢上一次維修的時期，另外對雨季期間進行工程表示憂慮。服務處麥偉傑先生表示，上述位置於 2018 年曾作維修，至今已有 6 年。而整個工程需時大約一個星期，工程部會參考天文台未來 9 天的天氣預測以安排工程。

主席朱鉅唐先生表示，為避免滴水對商舖造成影響，引起索賠問題，上述工程必需盡快進行。另外，建議在維修時應留意地台斜度，以加快疏導積水。

各委員議決由「錢坤工程有限公司」承辦天幕旁維修通道重鋪防水層工程。

議決由「錢坤工程有限公司」承辦天幕旁維修通道重鋪防水層工程：		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、委員黃嘉文女士、委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、委員江月萍女士	7 票	通過議決由「錢坤工程有限公司」承辦天幕旁維修通道重鋪防水層工程
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦天幕旁維修通道重鋪防水層工程，合約總金額為港幣\$61,400。

#### 項目二) 第 1 座更換天台 1 號食水加壓泵工程

承辦商	金額
1 力霸水泵機械工程有限公司 *	\$43,000
2 美加水泵工程有限公司	\$98,800
3 啟華工程有限公司	不報價

\* 新鴻基地產集團成員

備註:

1. 更換 1 號食水加壓泵連止回閥及雙鼓伸縮避震喉連相關配件。
2. 直立式 5.5KW，牌子：“GRUNDFOS”、Type：CR45-9 B-F-A-E-HQQE、Model：A96569469P11023，食水加壓泵 1 台。
3. 承辦商需提供 12 個月免費保養期。

服務處麥偉傑先生表示，於早前發現第 1 座其中一台天台食水加壓泵損壞需要更換，現時以單泵運行維持服務。主席朱鉅唐先生表示憂慮在單泵運行的情況下機器會不勝負荷，必需盡快安排維修。服務處麥偉傑先生表示，由購買至安裝新加壓泵大約需時兩星期，服務處會密切留意第 1 座供水情況。

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、委員黃嘉文女士、委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、委員江月萍女士	7 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接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決由「力霸水泵機械工程有限公司」承辦更換第 1 座天台 1 號食水加壓泵工程。

議決由「力霸水泵機械工程有限公司」承辦更換第 1 座天台 1 號食水加壓泵工程：		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、委員黃嘉文女士、委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、委員江月萍女士	7 票	通過議決由「力霸水泵機械工程有限公司」承辦更換第 1 座天台 1 號食水加壓泵工程
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「力霸水泵機械工程有限公司」承辦更換第 1 座天台 1 號食水加壓泵工程，合約總金額為港幣\$43,000。

### 項目三) 第 7、8 號升降機房內更換抽氣扇工程

承辦商	金額
1 力佳工程有限公司 *	\$70,000
2 特靈空調服務	不報價
3 永佳冷氣廚具有限公司	不報價

\* 新鴻基地產集團成員

備註:

- 7、8 號升降機房內進行拆除、供應及安裝 (寶路華) 抽氣扇連相關配件。
- 抽氣扇牌子：CAT、型號：ITDM-VF-03-RL、TIPO TYPE：SON、GRAND SIZE：20 吋、50S 千秋啤一對；摩打牌子：ABB、型號：M2QA100L、R.P.M.：1420；額定輸入功率約：3kW-380V 或同等級。
- 承辦商需提供 12 個月免費保養期。

服務處麥偉傑先生表示，於早前發現第 7、8 號升降機房內抽氣扇損壞需要更換。主席朱鉅唐先生詢問上述抽氣扇的作用及工程的所需時間。服務處麥偉傑先生表示，於炎熱天氣時機器容易過熱故障，因此必需於機房設大型抽氣扇散熱，現時工程部已在升降機房增設臨時流動抽風機，以應燃眉之急。此外，亦已要求「迅達」加緊留意機房溫度，如有需要則增加流動抽風機數目。預計工程物料訂貨需要 2 個星期時間，安裝則需要 2 日。



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、委員黃嘉文女士、 委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、 委員江月萍女士	7 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接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決由「力佳工程有限公司」承辦 7、8 號升降機房內更換抽氣扇工程。

議決由「力佳工程有限公司」承辦 7、8 號升降機房內更換抽氣扇工程：		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、委員黃嘉文女士、 委員張瀚文先生、委員陳錦玲女士、 委員江月萍女士	7 票	通過議決由「力佳工程有限公司」承辦 7、8 號升降機房內更換抽氣扇工程
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「力佳工程有限公司」承辦 7、8 號升降機房內更換抽氣扇工程，合約總金額為港幣\$70,000。

#### 項目四) L4 層升降機大堂更換 5 匹分體機工程

5 匹變頻淨冷四面出風卡式分體機		聯成	約克	怡和
1	三菱電機變頻淨冷四面出風卡式機連無線遙控 (5 Hp:PLY-SP42EA)	\$53,300	\$65,000	\$135,000
2	東芝變頻淨冷四面出風卡式機連無線遙控 (RAV-SE1253UP-HK/RAV-TE1253A8P-HK)	\$47,600	\$65,000	\$135,000
3	珍寶定頻淨冷四面出風卡式機連無線遙控 (6 Hp:AUGA45FRTA)	\$54,410	\$65,000	\$135,000
4	大金變頻淨冷四面出風卡式機連無線遙控 (5 Hp:FCQ125KAVE/RZR125MYM)	\$57,150	\$65,000	\$135,000

備註:

1. L4 層升降機大堂更換 5 匹分體機工程、報價包括重新更換 R410a 級雪種銅喉 (雪種喉路徑必須以最短距離設計安裝)、保溫、急停掣、去水及訊號線等。
2. 承辦商需提供 12 個月免費保養期。



服務處麥偉傑先生表示，於早前發現 L4 層升降機大堂其中一部 5 匹分體機損壞需要更換。主席朱鉅唐先生查詢能否為冷氣機進行維修。服務處麥偉傑先生表示，經檢查後發現上述冷氣機有漏雪種情況，一般為雪種喉老化所致，修補漏雪種的成本高而且未必能達到良好的製冷效能，日後亦容易出現同樣問題，更換全新冷氣機會更符合成本效益。

主席朱鉅唐先生查詢上述報價比一般市價為高的原因。服務處麥偉傑先生表示，上述報價佔大部份為安裝費用。由於 L4 大堂附近並沒有合適安裝分體機主機的空間，主機需要安裝在第 3 座後園位置，雪種喉路徑長且工序複雜，故安裝費會比一般為高。

主席朱鉅唐先生建議服務處將安裝工程及購買冷氣機兩者分開獨立報價，以比較連工包料報價與分開獨立報價的價錢差異，在取得報價資料後再作討論。服務處表示會跟進。

## **議程 2.2 - 滙報屋苑訴訟個案**

### **第 7 座中層業戶設施滲漏個案**

服務處李健勤先生表示，就第 7 座中層 E 單位的設施滲漏個案，服務處於 2024 年 5 月 17 日曾代表法團出席「小額錢債審裁處」聆訊，當日被告人缺席聆訊。然而，「小額」表示上述聆訊日期曾因案件管理為由而作更改，被告人有機會接收不到「更改聆訊日期地點通知書」而缺席，故此將案件安排於 2024 年 6 月 17 日再次進行聆訊。

至 2024 年 6 月 17 日，服務處再次代表法團出席「小額錢債審裁處」聆訊。被告人當日於庭上強調不知道自己單位有漏水，不認同有關申索。

審裁官聽畢雙方陳詞後，有以下意見：

1. 申索人 (即法團) 需要補充漏水事件的通知證明。(如: 人證、書信記錄等)
2. 申索人需要補充申索內容的報價資料。(例如: 報價單、報價程序)。
3. 審裁官建議，若被告人漏水情況持續，申索人應入稟區域法院申請禁制令，才能制止漏水行為。

案件排期至 2024 年 8 月 12 日或之前提交文件，並在 10 月 21 日上午 9 時 30 分，在西九龍法院大樓 25 號法庭進行聆訊。

## **議程 2.3 - 討論屋苑更新電力裝置**

服務處李健勤先生表示，於 2024 年 2 月 6 日在第 1 座曾發生停電事故，查事故原因為第 41 樓的上升供電總線 (俗稱:電巴) 損壞所致。為免同類型事故發生及改善事故發生後的緊急應變程序，服務處草擬了改善方案供法團參考。

服務處麥偉傑先生表示，屋苑現時第 1 至 10 座的供電設施均以「電巴」接駁各層供電，然而，同類型的「電巴」於市面上已經停產。若發生事故時，只能將損壞的「電巴」拆除，並即時送往工廠作維修翻新，然後再重新安裝。上述處理方法工序複雜，成本高，且停電時間長。服務處現有如下改善建議供法團參考：

1. 將第 1 座 22 至 44 樓的「電巴」更新為電纜。考慮到第 1 座 22 至 44 樓段的「電巴」曾發生事故，建議優先進行優化，以避免同類型事故發生。更新後的電纜設計可以作分層維修，日後維修會比較方便快捷。而舊式的「電巴」設計則無法作分層獨立維修，例如在 41 樓發生損壞，需要拆除 41 至 44 樓整套的「電巴」組件才能維修，工序複雜，且停電時間長。
2. 更新電纜工程完成後，可將第 1 座 22 至 44 樓拆除的舊「電巴」作備用。現時 10 座大廈均沿用同類「電巴」設計，潛在發生同類事故的風險。若屋苑存有備用「電巴」，發生事故時將可以加快維修速度，縮短停電時間。

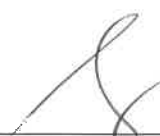
委員黃嘉文女士查詢上述工程成本。服務處麥偉傑先生表示，經初步報價，更換第 1 座 22 樓至 44 樓電纜工程需約港幣\$250 萬，平均每層約港幣\$11 萬。翻新「電巴」成本每層約港幣\$9 萬，而上述並未包括翻新「電巴」外殼，及安裝工程成本。

主席朱鉅唐先生查詢訂製新「電巴」成本。服務處麥偉傑先生表示，服務處亦曾向「施耐德電機」查詢，訂製一段全新「電巴」需約港幣\$40 萬，故此更換第 1 座 22 至 44 樓的「電巴」需約港幣 \$800 多萬，成本會比使用電纜更高。

主席朱鉅唐先生表示，上述改善方案的涉及金額巨大，需要再作深入討論。

會議於 2024 年 6 月 21 日晚上約 10 時 30 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