

新屯門中心業主立案法團
第十二屆管理委員會第十一次常務會議
會議紀錄

日期：2025年2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)
江月萍女士
黃嘉文女士
陳錦玲女士
盧巧翠女士
葉沛強先生

請假委員：張德偉先生
張瀚文先生

物業及設施經理：吳耀成先生
高級物業主任：李健勤先生
高級工程主任：麥偉傑先生
助理物業主任：周財宏先生(記錄人)
文書：朱建芬女士

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 4 項議程並涉及 9 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 議決第 1 至 10 座及泳池供水系統保養合約

- 建豐工程服務有限公司
- 東洋工程有限公司
- 潔新水喉潔具有限公司
- 怡保工程有限公司
- 捷旋有限公司
- 怡和機器有限公司

議程 1.2 議決新屯門中心法律顧問服務合約

- 禰氏律師行
- 鍾沛林律師行
- 李陳鄭律師行

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 – 議決第 1 至 10 座及泳池供水系統保養合約

服務處麥偉傑先生表示，現時屋苑第 1 至 10 座及泳池供水系統保養合約將於 2025 年 3 月 31 日屆滿，服務處於 2025 年 2 月 7 日進行公開招標，截標日為 2025 年 2 月 17 日，合共收到 3 份有效標書。新合約期為 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日，為期兩年。最低報價的承辦商為「建豐工程服務有限公司」，議價後的報價為每月 HK\$24,000，兩年總合約費用為 HK\$576,000；現時之合約費用為每月 HK\$22,995.00，故最新報價比現時合約的價錢調升 HK\$1,005(約 4.4%)。有關報價分析如下：

	同類型保養經驗	承辦商牌照	本苑工作經驗	月費 (議價後)	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	有	\$ 24,000.00	\$ 576,000.00	最低價
2	潔新水喉潔具有限公司	未有提供	小型工程承建商	沒有	\$ 80,000.00	\$ 1,920,000.00	233.33%
3	東洋工程有限公司	未有提供	小型工程承建商 / 一級水喉匠	有	\$ 81,000.00	\$ 1,944,000.00	237.50%
4	怡保工程有限公司			不報價			
5	捷旋有限公司			不報價			
6	怡和機器有限公司			不報價			

服務處麥偉傑先生補充，有關保養服務合約之工作內容，包括：

- 1) 每 3 個月清洗 1 至 10 座所有食水缸 (包括每座 19 及 32 樓中途缸)
- 2) 每 6 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；
- 4) 每月提供兩次例行檢查服務 (包括:檢查各座食水上水泵、沖廁水上水泵、天台食水加壓泵、控制水缸內水量的「豬膽」、電子顯示屏及、食水中途缸、食水與沖廁水減壓掣及無限次於辦公時間內提供電召到場服務)，並於事後提供報告記錄。
- 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)。
- 6) 承辦商需遵守工廠及工業經營(密閉空間)規條及由勞工處發出最新版本之《密閉空間工作的安全與健康工作守則》。

服務處麥偉傑先生表示，勞工處最近就密閉空間的相關條例作出更新，承辦商於進行清洗水缸時需要按法例作更多安全措施並提供書面記錄，因此坊間有不少承辦商會因工作量增加而提高收費。「建豐」為本苑現時供水系統保養合約承辦商，新合約報價加幅屬合理水平，且工作表現良好，夜間緊急服務到位。考慮其為最低價回標者，建議優先考慮。

主席朱鉅唐先生表示，「建豐」的新合約報價並未有很大的升幅，擔心「建豐」會低估了新條例下所需的工作量而錯誤報價。服務處麥偉傑先生表示，服務處已再三提醒「建豐」留意新條例下所需要的工作要求，並在標書中註明必需提交足夠的相關文件才會發放糧款，「建豐」表示清楚了解並確認報價無誤。此外，洗水缸工作屬於日常保養範疇，沒有即時的急切性，即使日後有承辦商拒絕承接工作，屋苑亦有充足時間招聘另一間承辦商處理。

各委員議決第 1 至 10 座及泳池供水系統保養合約承辦商。

議決第 1 至 10 座及泳池供水系統保養合約承辦商 (由 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日)：		票數	議決結果
建豐工程服務有限公司(現時保養商)	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、盧巧翠女士及陳錦玲女士	7 票	通過由「建豐工程服務有限公司」承辦第 1 至 10 座及泳池供水系統保養合約承辦商
潔新水喉潔具有限公司	/	0 票	
東洋工程有限公司	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生	1 票	

經各委員議決後，通過由「建豐工程服務有限公司」承辦第 1 至 10 座及泳池供水系統保養合約，合約期由 2025 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日，合約總金額為 HK\$576,000。

議程 1.2 - 議決法律顧問服務合約 (2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日)

服務處李健勤先生表示，法律顧問服務合約將於 2025 年 4 月 30 日到期，服務處於 2025 年 1 月 28 日向 3 間律師行發出報價邀請，最低報價承辦商為「禰氏律師行」，回標價為 HK\$28,000/年。「禰氏律師行」為現時合約承辦商，已服務屋苑多年，新合約報價與去年相同。第 2 低報價的承辦商為「鍾沛林律師行」，回標價為 HK\$46,000，其服務設有發出律師信的限額。報價詳情如下：

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15封(只限一般管理費/維修費催繳信) 2) 上限10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1次) 2) 每次不多於4小時或午夜12時(逾時設額外收費)	HK\$46,000
3 李陳鄭律師行	沒有回覆報價					

服務處李健勤先生續稱，根據 2024 年 5 月至 2025 年 2 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 6 次書面法律意見及 60 封律師信。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。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，且為最低報價承辦商，故建議優先考慮選用「禰氏律師行」。

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、江月萍女士、黃嘉文女士、盧巧翠女士及陳錦玲女士	8 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「法律顧問服務合約」的承辦商。

議決法律顧問服務合約之承辦商。 (合約期: 2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日)		票數	議決結果
禰氏律師行	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、盧巧翠女士及陳錦玲女士	7 票	通過由「禰氏律師行」承辦法律顧問服務合約(2025 年 5 月 1 日至 2026 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 2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日，合約總金額為 HK\$28,000。

議程 1.3- 議決 2025 年度屋苑財政預算案

服務處李健勤先生表示，2025年度財政預算案草案已於2024年11月29日的法團常務會議中商討及議決，草案建議由2025年4月1日起上調住宅單位管理費7%。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2025年1月9日起張貼在各座地下大堂並連續展示14天。

諮詢期間有業戶對2025年財政預算案提出具體意見。

- 第9座容先生表示第9、10座遊樂場已殘破，建議可以調整更多管理費，令屋苑有足夠資源處理遊樂場維修及改善大廈的外觀設施。

經委員們討論後，一致認同預算案獲得居民普遍性同意。

各委員議決 2025 年度財政預算案。

議決 2025 年度財政預算草案，管理費於 2025 年 4 月 1 日 實施調整增加 7%：		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、陳錦玲女士、盧巧翠女士、葉沛強先生	8 票	2025 年度財政預算草案，管理費於 2025 年 4 月 1 日實施調整增加 7%。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過 2025 年度財政預算案，管理費於 2025 年 4 月 1 日實施調整增加 7%。

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 7% 管理費
547 呎	13	\$747	\$799
555 呎			
620 呎			
750 呎	17	\$977	\$1,045
892 呎	20	\$1,149	\$1,230

議程 1.4- 議決召開第 24 次業主周年大會安排

服務處李健勤先生滙報，按照<建築物管理條例 (344 章) > <附表二>規定，每隔一次的業主周年大會上，所有委員需要卸任。而<附表三> 列明每 12 至 15 個月內需要召開一次業主周年大會。因此，屋苑需於 3 月至 5 月期間召開下一次業主周年大會並選出下一屆法團管委員會。

服務處李健勤先生建議法團可考慮於 2025 年 3 月 30 日召開大會，若因法定人數不足、惡劣天氣等而出現流會，則於 2025 年 4 月 13 日進行延會。大會將會有四項主要議程，簡列如下：

- 1) 法團工作報告及財政報告；
- 2) 議決聘請 2024 年度屋苑會計核數師；
- 3) 議決新屯門中心向市區重建局申請使用「招標妥」電子招標平台；
- 4) 選舉新屯門中心業主立案法團第 13 屆管理委員會；

服務處李健勤先生表示，場地方面建議一如以往選擇屋苑社區中心。而由於議程較多，建議可考慮選用電子點票方式以節省大會的點票時間。

就屋苑於早前接獲「消防處」及「屋宇署」發出的「消防安全指示」，管委會有意申請市區重建局的「招標妥」服務，以為相關的改善工程聘請工程顧問。而按照「招標妥」的申請要求，申請者必須於業主大會中議決同意相關的議程。因此，是次大會將會加入相關議程。

秘書溫偉強先生表示，服務處可加強業主大會之宣傳工作，呼籲未能出席之業戶填寫授權書授權其他人士代為出席，並向業戶解釋此舉可使業主大會順利召開，以免浪費屋苑行政成本。

經各委員討論後，一致通過在 2025 年 3 月 30 日於社區中心舉行第 24 次業主周年大會，若出現流會則於 2025 年 4 月 13 日進行延會。服務處將會協助於 2 月 25 日先發出招募委員通告，讓有意參選的候選人有充足時間準備。於 3 月 14 日按法例要求在各座大堂張貼相關議程，並將議程及授權委任文書投入各單位信箱。

議程 2-其他事項

議程 2.1 - 討論屋苑管理事宜

個案一) 第 9 座中層業戶投訴個案

第 9 座中層業戶親臨會議反映社區中心職員的服務態度未如理想。主席朱鉅唐先生表示會要求服務處提供相關資料後作出調查跟進。

個案二) 「菜鳥」及「順豐」於 L4 平台擺放包裹

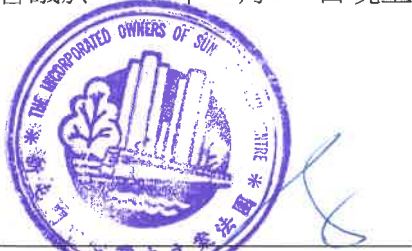
委員江月萍女士表示，近日發現「菜鳥」及「順豐」職員於 L4 平台的公眾地方擺放包裹，此舉容易產生安全隱患。

主席朱鉅唐先生指示服務處致函要求「菜鳥」及「順豐」改善上述問題，並洽商會否租賃固定的公眾地方統一擺放包裹。服務處表示會繼續跟進。

議程 2.2 – 滙報邨巴使用平台收費事宜

服務處李健勤先生滙報，「恒寶旅運有限公司」一直以私營模式營運 NR740 及 NR741 的屋村巴士服務，路線來往新屯門中心至尖東及灣仔。而屋苑則會向「恒寶」收取\$2,000/月作為使用平台上落客的行政費用，相關的協議即將到期。經服務處與「恒寶」洽商後，「恒寶」同意繼續以\$2,000/月續約，協議有效期至 2027 年 3 月 31 日止。管委會同意有關安排。

會議於 2025 年 2 月 21 日晚上約 9 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