

新屯門中心業主立案法團
第十三屆管理委員會第三次常務會議
會議紀錄

日期：2025年6月25日(星期三)
會議開始時間：晚上7時
會議地點：新屯門中心 L3 自修室
出席委員：黃志雄先生(主席)
周俊賢先生(副主席)
譚鳳琮女士(秘書)
趙可鏗先生(司庫)
鄺子延先生(委員)
莫世寧先生(委員)
陳錦玲女士(委員)
倫錦濤先生(委員)

請假委員：區鳳笑女士(委員)

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)

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，由於是次會議的議程涉及 6 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甄選承辦商時放棄投票。有關承辦商如下:-

議程 1.13 – 服務處匯報及檢討設施損壞項目及跟進狀況

- 增力有限公司*(新鴻基地產集團成員)
- 錢坤工程有限公司
- 美豐行工程服務有限公司
- 合益工程有限公司
- 潔新水喉潔具有限公司
- 煒基工程公司

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 - 跟進上次會議議決項目進度

服務處李健勤先生匯報以下項目：

1. 有關「消防安全指示」延期

服務處已接獲屋宇署及消防處回覆收到延期申請。另外，服務處已向市區重建局提交「招標妥」申請，有待審批。

2. 廉政公署防貪講座

服務處已接獲廉政公署回覆，指可以安排專員舉辦講座，本處將繼續與廉政公署談商。

3. 工程滙報通告

服務處已早擬 5 月份工程項目的撮要滙報通告，經管委會審閱後將會在各座大堂張貼。

4. 加強宣傳業戶使用智能卡

服務處於早前已開始在第 9 及 10 座大堂擺放「易拉架」，加強宣傳業戶使用智能卡，居民反應理想。

5. 計劃招聘高級保安員以提昇服務質素

服務處審視鄰近屋苑的保安薪酬，普遍為\$15,000~\$18,000。現時本苑的保安員工資水平屬於區內中等，服務處將會加強保安員培訓提升服務質素。

6. 有關 8D 報告

服務處已安排負責經理跟進，稍後將會提交報告予管委會。

7. 強積金取消對沖安排

政府已於 2025 年 5 月 1 日實施強積金取消對沖安排。根據《建築物管理條例》，有關開支須按「用者自付」原則處理，管理公司需就員工於各屋苑的實際服務期，向該屋苑收取相應的長期服務金或遣散費。計算金額將以「轉制日」後，員工於每一個服務屋苑的最後薪金及服務年期為基礎。根據香港會計師公會的指引，管理公司應每月按比例（如每月 2%）作出撥備，用以應付未來可能出現的長期服務金開支。此等撥備金額將反映於資產負債表內的「長期服務金撥備」項目中，並按規定扣除。

議程 1.2 - 檢討清潔承辦商恒信首月工作狀況

服務處李健勤先生表示，清潔承辦商「恒信」於6月1日開始在屋苑服務，現時清潔服務整體表現符合預期。日常工作如：平台清洗、垃圾收集及公共設施擦拭等均按標準完成，質量檢查合格；同時，「恒信」亦有安排合資格滅鼠人員「俗稱：鼠王」到場跟進，在垃圾房位置擺放藥餌並使用「追縱粉」，漸有成效，平均每兩日拾獲一隻鼠屍。另外，「恒信」亦已提供其合約的增值服務，包括大堂打蠟及加放太陽能蚊燈。前者令公共空間光潔如新，後者則有效減少蚊蟲滋擾，提升整體衛生環境。

在員工管理方面，所有駐場員工已提交身份證明文件，經核對後均符合相關法規要求，且整個月未發現人手缺勤或異常缺席情況。專項清潔大掃除工作亦按照既定時間表完成，質量評估合格；突擊巡查則保持既有頻次，未見重大缺失或異常。綜合而言，恒信首月工作表現正面，服務處會持續監督清潔承辦商表現。

此外，為加強屋苑住戶的衛生意識，管委會建議邀請「恒信」到本苑舉辦滅鼠講座，服務處會繼續跟進。

議程 1.3 - 討論屯門富新關愛隊申請張貼宣傳海報事宜

服務處李健勤先生表示，早前服務處接獲屯門區富新關愛隊及康樂休閒會的聯名申請，要求於本苑張貼社區資訊宣傳海報。有委員指出，該申請信件之下款為康樂休閒會主席羅偉雄先生，但據民政署資料所示，富新關愛隊的隊長為甘文鋒先生。需要再次聯絡發函單位，以確認是以康樂休閒會，或是富新關愛隊作為申請單位。

經各委員討論後，建議由服務處聯絡羅偉雄先生要求更正，以便後續再作討論及處理。

議程 1.4 - 討論屯門法團管理聯席之功能及建立聯絡

服務處李健勤先生表示，於早前有委員欲了解屯門區內組織「屯門法團管理聯席」的功能，服務處就此曾向民政署查詢。據悉該組織為民間私營組織，主要由區議員、屯門區部分屋苑法團代表及社區人士組成，旨在促進區內物業管理經驗交流及合作。該聯席並非政府資助或法定機構，參與屬自願性質。

經各委員討論後，提議可先與組職取等聯絡作進一步了解，服務處表示會繼續跟進。

議程 1.5 - 討論住客快遞包裹處理

有委員表示，常見有住戶將包裹暫時放置於大堂的情況，不但阻塞公共空間，亦影響大堂整潔及觀感。服務處雖然早已在各座大堂張貼禁止擺放包裹通告，惟未見情況有明顯改善。

服務處李健勤先生表示，本苑現時只會處理郵政局的包裹，至於其他速遞或網購平台（如順豐、菜鳥、HKTVmall等）之派遞包裹，服務處一律不會代為接收或保管。然而，有部分快遞員會未經許可將包裹隨意放置於大堂、樓層走廊，或於派送上樓期間將貨物暫放於公共位置，對屋苑環境及管理造成困擾。

服務處曾就此向屋苑法律顧問「禰氏」諮詢法律意見，「禰氏」表示法團/管理公司無權擅自扣押屬於派遞公司的貨物，必須先給予物主合理而充足的通知才可以將物品收走（例如：張貼通告三日），否則將可能涉及法律風險（如：民事索償或觸犯偷竊）。

假若屋苑提供代收快遞包裹服務，則需要考慮貨物空間存放、失竊、損壞等問題。建議需要添置存放設備、加裝閉路電視及購買相關的保險，而措施會增加屋苑管理的成本。

經各委員討論後，一致認為服務處可參考其他屋苑的做法，待日後再作適時檢討。

議程 1.6 - 討論 L4 層平台增設自助售賣機

服務處李健勤先生表示，為增加屋苑的收入來源，早前法團要求服務處索取擺放自助售賣機的資料以作參考，服務處已收集部份市面上的供應商及資訊，簡述如下：

| 自助售賣機供應商 | 屋苑分成 | 屋苑成本 | 維修保養及補貨 |
|------------------------|-----------|----------------------|---------|
| Fresh Up Group Limited | 15% - 30% | 免費 | 免費 |
| IVM Tech Limited | 0% - 40% | 如人流不足，可能每月收取 HK\$750 | 免費 |

服務處李健勤先生表示，從利潤分成比較，「Fresh Up」的分成平均較高，且屋苑接近沒有額外成本，合乎成本效益。從服務上比較，「IVM」提供的自助售賣機款式較新穎，例如有利用 AI 人工智能的功能，切合年輕潮流，有助提升屋苑形象。而「Fresh Up」的自助售賣機款式比較傳統。兩間承辦商能提供的貨品相若，涵蓋便利店大多數流行的食品、飲品及日用品等。付款平台方面，兩間承辦商的售賣機均接受現時流行的各種電子支付，如：八達通、Alipay 等。

經各委員討論後，認為「Fresh Up」的服務較合乎本苑的成本效益，要求服務處索取更多詳細資料後，待下次會議再作討論。服務處會繼續跟進。

議程 1.7 - 討論泳池開放細節安排

有委員指出，以往游泳池的使用率不高，建議增設泳池月票，以吸引更多住戶使用游泳池。

經各委員討論後，一致同意增設泳池月票，成人票售價 HK\$220，12 歲或以下之兒童及 60 歲以上之長者均可獲得半價優惠 (HK\$110/月)。

議程 1.8 - 討論建立「屋苑應急聯絡群組」

有委員建議，為加強緊急資訊的即時傳遞，應設立一個 Whatsapp 群組，當屋苑發生緊急事故時，服務處應盡快在此群組進行匯報，以供所有委員能迅速掌握屋苑緊急事故情況及進行即時溝通。

經各委員討論後，一致同意推行此措施，並指示由服務處負責建立 Whatsapp 群組，服務處會繼續跟進。

議程 1.9 - 討論公共設施開支審核程序

服務處李健勤先生匯報，現時屋苑所有工程項目需於施工前每星期匯報進度；任何單一合約、工程或採購項目如涉及金額達三萬元或以上，須獲管委會書面批核；至於與商場共用的公共設施開支，則按住宅與商場 75% 對 25% 的比例分攤，並由住宅方面擁有共用部分支出的決定權。

經各委員商討後，認為可以優化審核程序。當管委會接獲服務處的工程匯報後，若所有委員同意通過，或在通知後兩星期內無人提出異議，即可按最低報價安排工程。

議程 1.10 - 討論 L4 平台車輛上落客區使用事宜

服務處李健勤先生表示，現時有月租車佔用 L4 平台車路停泊，對居民造成影響。服務處曾作多次勸喻及致電相關車主要求駛離，但情況仍未能改善。委員表示應實加鎖車措施，杜絕違泊行為。

經各委員討論後，一致同意實施鎖車措施。服務處將於 7 月發出通告，提醒各車主不得於 L4 平台停泊，否則將會被扣鎖，並需要支付定額解鎖費 HK320/日。鎖車行動將於 8 月正式執行。

議程 1.11 - 討論向商場提議增設泊車優惠

有委員提出，為提升顧客到訪意欲及加強區內商場競爭力，希望商場增設泊車優惠。經各委員討論後，一致認為此舉具可行性，指示服務處向港鐵提出增設泊車優惠的建議，服務處會繼續跟進。

議程 1.12 - 討論與啟勝管理層會面事宜

服務處李健勤先生匯報，早前法團與啟勝管理層會面商討屋苑的清潔、保安及工程等各方面問題，並要求持續改善。服務處會繼續密切監察屋苑情況，確保各方面工作切實到位。

議程 1.13 – 服務處匯報及檢討設施損壞項目及跟進狀況

項目一：新屯門中心 L3 層停車場 34 號車位更換 5 座食水總喉工程

服務處麥偉傑先生匯報，就 L3 層停車場 34 號車位食水喉管漏水事件，服務處已向各承辦商索取維修報價，詳情如下：

| 項目 | 工程內容 | 錢坤 | 煒基 | 合益 | 美豐行 | 增力 | | | | |
|---------------|--|-----------------|----------|-----------------|-----------------|----------|-----|-----|-----------------|------------------|
| 1. | 承判商需提供人手、工具及物料於 L3 層停車場 34 號車位搭建金屬棚架一套，包括發出合格證書(表格五)。 | 已包括 | \$6,000 | 已包括 | 已包括 | \$5,000 | | | | |
| 2. | 承判商需提供人手、工具及物料拆除及更換 L3 層停車場 34 號車位之 5 座食水總入水喉管，更換約直徑約 150mm(D.I.)喉，約 13M(長)連相關配件，包括直徑約 150mm(D.I.) 90 度曲 1 個，承辦商於完工後測漏及將所有新供應連安裝的喉管及配件髹上白色面油。 | | \$53,000 | | | \$99,670 | | | | |
| 3. | 承判商新供應之地下食水缸入水喉管需符合英國-歐洲標準 BS EN 4772 生產地:「澳洲」級別:「K12」或同級之 150mm 直徑球墨鑄鐵喉管(D.I.)及所需配件連喉碼，所有法冷位置需採用 15mm 直徑不銹鋼螺絲(不可使用絲桿或土得螺絲)連不銹鋼平介子，及新供應連安裝不銹鋼角喉碼，並採用不銹鋼拉爆螺絲(每喉碼兩顆拉爆螺絲)將喉管固定於石屎牆身。 | | 已包括 | | | 已包括 | 已包括 | 已包括 | | |
| 4. | 承辦商須根據最新《水務設施條例》的要求，內部供水系統必須由持牌水喉匠負責建造及安裝，並確保施工喉管及配件物料均符合最新的《水務設施規例》，所有喉管及裝置須符合英國標準。獲水務署接受可安裝或使用於內部供水系統，承判商須呈交持牌 1 級水喉匠的證明文件證明書，供服務處核實及登記/複印後，方可開展工作。 | | | | | | | | | |
| 5. | 承判商需於工程進行期間，自行提供相機就有關工程於每一個工序進行拍照(包括工程前、工程中、工程後)，並於完工後提交足夠及清晰的彩色數碼相片紀錄予服務處存檔。 | | | | | | | | | |
| 6. | 承判商須在施工前購買受保人士包括僱主/管理公司/業主及其代表有效之 i) 其屬下僱員 (包括其分判商的僱員) 之勞工保險及 ii) 以單一意外事件計算並不受次數限制，最高賠償額為不少於 HK\$20,000,000.00 之第三者意外傷亡保險，直至工程完畢 (包括免費保養期)。承判商的第三者意外傷亡保險必需加入交叉責任條款(Cross Liability Clause)，而其勞工保險亦必需加入擴展條款把保障擴展至 Principal (W338 Indemnity to principal)，其保障範圍主要為當承判商/分判商的員工受傷而引起 Principal 被牽連的責任，Principal 是受到承判商的勞工保險單所保障的。 | | | | | | | | | |
| 7. | 清理及搬走施工現場垃圾雜物直至完工，有關建築廢料需運往「建築物廢料堆填區」棄置。 | | | | | | | | | |
| 8. | 施工時間由 09:00 至 18:00，預算於 2 天內完成有關工程。 | | | | | | | | | |
| 總工程費用: | | \$58,000 | | \$59,000 | \$74,000 | | | | \$86,700 | \$104,670 |

註: 1. 服務處共邀請 11 間公司認可承辦商提供報價，其中「啟華」、「東洋」、「怡保」、「聯合」、「潔新」及「建豐」未能提供報價。

註: 2. 有關更換工程「錢坤」為最低標價承判商，工程費於工程分析表中列明。



各委員議決新屯門中心 L3 層停車場 34 號車位更換 5 座食水總喉工程

| 議決新屯門中心 L3 層停車場 34 號車位 更換 5 座食水總喉工程 | | 票數 | 議決結果 |
|--|--|-----|-------------------------------------|
| 錢坤工程有限公司 | 主席黃志雄先生、副主席周俊賢先生、秘書譚鳳琮女士、司庫趙可鏗先生、委員鄭子延先生、莫世寧先生、陳錦玲女士、倫錦濤先生 | 8 票 | 通過由「錢坤」承辦新屯門中心L3層停車場34號車位更換5座食水總喉工程 |
| 棄權 | / | 0 票 | |

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦新屯門中心 L3 層停車場 34 號車位更換 5 座食水總喉工程，合約總金額為 HK\$58,000。管理會同時指示服務處嘗試向「錢坤」議價，如未能得到更優惠的報價，則按原定價錢 HK\$58,000 進行工程。

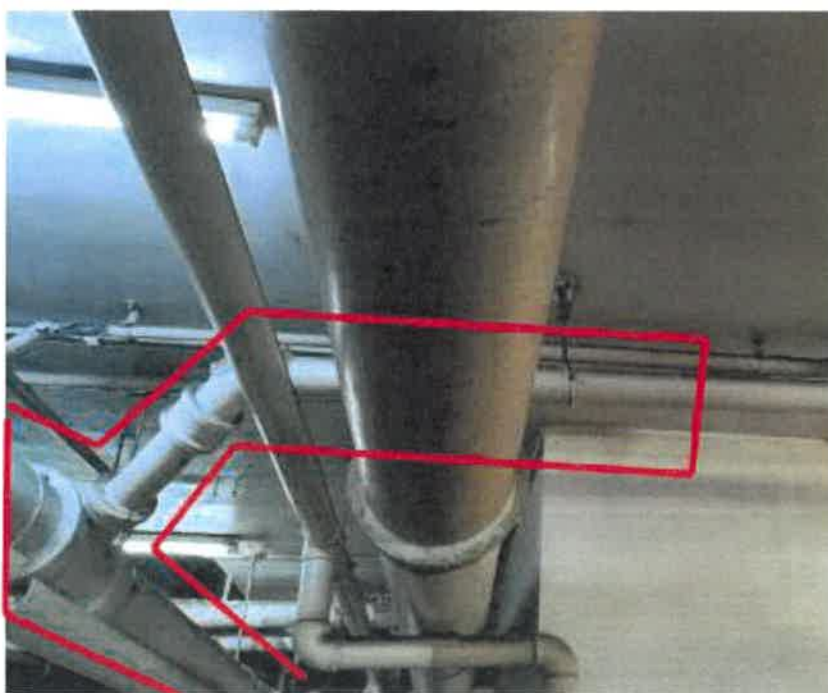
項目二：新屯門中心 L3 層停車場 26 號車位更換 5 座 BC 天井污水總喉支喉工程

服務處麥偉傑先生匯報，就 L3 層停車場 26 號車位污水喉漏水事件，服務處已向各承辦商索取維報價，詳情如下：

| 項目 | 工程內容 | 錢坤 | 合益 | 美豐行 | 潔新 | 燊基 |
|---------------|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1. | 承判商需提供人手、工具及物料於 L3 層停車場 26 號車位搭建金屬棚架一套，包括發出合格證書(表格五)。 | | | | | |
| 2. | 承判商需提供人手、工具及物料於 L3 層停車場 26 號車位拆除及更換更換 5 座 BC 天井污水總喉及支喉，污水總喉渠頭直徑約 8 寸及約 7 米(長)連相關配件，污水支喉渠頭直徑約 4 寸及約 2 米(長)連相關配件，(實際配件數量及喉管長度須現場量度，部份位置參閱附圖)，新造渠頭用料為 SMU 法國製或 Duker 德國製紅坭或同等級，並須於新換渠頭塗上 2 層油漆（油漆面油編號為 F17-80D-淺色及近似白油），以上工程包括更換渠頭配件、不銹鋼包膠喉碼及其他什項材料。 | | | | | |
| 3. | 承判商須呈交持牌 1 級水喉匠的證明文件證明書，供服務處核實及登記/複印後，方可開展工作。 | | | | | |
| 4. | 承判商需於工程進行期間，自行提供相機就有關工程於每一個工序進行拍照(包括工程前、工程中、工程後)，並於完工後提交足夠及清晰的彩色數碼相片紀錄予服務處存檔。 | 已包括 | 已包括 | 已包括 | 已包括 | 已包括 |
| 5. | 承判商須在工程前購買受保人士包括僱主/管理公司/業主及其代表有效之 i) 其屬下僱員（包括其分判商的僱員）之勞工保險及 ii) 以單一意外事件計算並不受次數限制，最高賠償額為不少於 HK\$20,000,000.00 之第三者意外傷亡保險，直至工程完畢（包括免費保養期）。承判商的第三者意外傷亡保險必需加入交叉責任條款(Cross Liability Clause)，而其勞工保險亦必需加入擴展條款把保障擴展至 Principal (W338 Indemnity to principal)，其保障範圍主要為當承判商/分判商的員工受傷而引起 Principal 被牽連的責任，Principal 是受到承判商的勞工保險單所保障的。 | | | | | |
| 6. | 清理及搬走施工現場垃圾雜物直至完工，有關建築費料需運往「建築物廢料堆填區」棄置。 | | | | | |
| 7. | 施工時間由 09:00 至 18:00，預算於 2 天內完成有關工程。 | | | | | |
| 總工程費用: | | \$38,000 | \$47,000 | \$51,500 | \$80,700 | \$85,000 |

註: 1. 服務處共邀請 11 間公司認可承辦商提供報價，其中「啟華」、「東洋」、「怡保」、「聯合」、「增力」及「建豐」未能提供報價。

註: 2. 有關更換工程「錢坤」為最低標價承判商，工程費於工程分析表中列明。



各委員議決新屯門中心 L3 層停車場 26 號車位更換 5 座 BC 天井污水總喉支喉工程

| 議決新屯門中心 L3 層停車場 26 號車位 更換 5 座 BC 天井污水總喉支喉工程 | | 票數 | 議決結果 |
|--|--|-----|---|
| 錢坤工程有限公司 | 主席黃志雄先生、副主席周俊賢先生、秘書譚鳳琮女士、司庫趙可鏗先生、委員鄭子延先生、莫世寧先生、陳錦玲女士、倫錦濤先生 | 8 票 | 通過由「錢坤」承辦新屯門中心L3層停車場26號車位更換5座BC天井污水總喉支喉工程 |
| 棄權 | / | 0 票 | |

經各委員議決後，通過由「錢坤工程有限公司」承辦新屯門中心 L3 層停車場 26 號車位更換 5 座 BC 天井污水總喉支喉工程，合約總金額為 HK\$38,000。管理會同時指示服務處嘗試向「錢坤」議價，如未能得到更優惠的報價，則按原定價錢 HK\$38,000 進行工程。

委員提出，上述項目一及二屬同類維修項目，因此建議管理處於合理情況下合併招標，以降低維修成本，避免重複開支。

議程 2 - 其他事項

議程 2.1 – 住戶意見反映

個案一：第 8 座高空擲物

第 8 座中層 H 單位住戶親臨會場反映單位睡房及客廳的窗台不時有煙蒂從窗外跌入，嚴重影響單位衛生及安全，雖則服務處已張貼通告作勸喻，惟情況未有明顯改善。

有委員表示上述情況已構成嚴重消防風險，指示要求管理處需要另外安排人員跟進事項，以防止火警發生。服務處李健勤先生表示，服務處將聯絡附近單位業戶，確認其他單位是否同時受影響，從而縮窄煙蒂源頭單位的嫌疑範圍。

個案二：L3 大型傢俱收集站的圍欄損壞

有住戶親臨會場反映 L3 大型傢俱收集站的圍欄損壞，服務處會安排更換圍欄。

個案三：天橋飾面損壞

有住戶親臨會場反映天橋出現多處破損，影響整體美觀及安全。經工程部職員現場勘查後，確認受損僅限於表層飾面。此前管理處亦已委託具資質之第三方檢測單位對天橋結構進行全面堪察，報告結果顯示其結構未有損壞，因而不屬於結構性危害範疇。

此外，服務處已聘請合資格的工程顧問編製維修招標書，確保招標文件內容全面及符合法規。

個案四：冷氣機滴水的處理問題

有住戶親臨會場，反映有關冷氣機滴水處理安排的問題。鑑於該事項已於第二次常務會議中討論，有委員建議可參閱上期會議記錄以了解詳情。為回應住戶關注，服務處於本次會議中再次說明冷氣機滴水之標準處理程序及後續跟進安排，包括接獲投訴後進行初步調查、聯絡涉事單位住戶、以及如有需要轉介食環署作進一步跟進。有委員指出，服務處所採用之處理方式屬於私人屋苑中普遍採納之跟進模式，並無不妥。

會議於 2025 年 6 月 25 日晚上 11 時 24 分結束。

會議時間共 4 小時 24 分鐘



新屯門中心業主立案法團
第十三屆管理委員會
主席黃志雄先生

