



元朗天盛苑業主立案法團

The Incorporated Owners of Yuen Long Tin Shing Court

新界天水圍天盛苑天盛商場附翼一樓天盛苑業主立案法團辦事處
1/F, Ancillary Facilities Block, Tin Shing Shopping Centre, Tin Shing Court, Tin Shui Wai, New Territories.
Tel: 2254 2108 Fax: 2254 2109 E-mail: info@tinshing.net Website: tinshing.net

元朗天盛苑業主立案法團 第八屆管理委員會 第十七次會議記錄

日期 : 二零二零年十二月八日 (星期二)
時間 : 晚上八時正
地點 : 法團會議室
出席者 :

法團管理委員會 :

溫雪虹女士 (主席)
吳劍雄先生 (副主席)
容樂先生 (司庫)
劉巧芳女士 (秘書)
劉建德先生 (委員)
黃小華先生 (委員)
陳麗兒女士 (委員)
陳潤蓮女士 (委員)
區耀光先生 (委員)
蔡榮沛先生 (委員)
李廣雄先生 (委員)
陳文傑先生 (委員)
周港明先生 (委員)

管業處及工程部:

李家駿先生 (富城物業管理有限公司高級物業資產經理)
陸世強先生 (富城物業管理有限公司物業資產經理)
葉港天先生 (富城物業管理有限公司高級工程主任)
朱子祥先生 (富城物業管理有限公司工程主任)
梁玉儀女士 (富城物業管理有限公司高級物業資產主任)
林俊耀先生 (富城物業管理有限公司物業資產主任)

缺席請假者 : 何兆輝先生 (委員 - 領展物業有限公司代表)
列席者 : 候文健先生、區國權先生 (區議員)

旁聽業主 : E 座業主劉女士
F 座業主林女士

會議內容：

(1) 2020年11月1日特別業主大會會議記錄修正

委員黃小華先生提出有以下修改：

- 1.1 會議籌備人員：黎展雲先生及吳如芳小姐；
- 1.2 24名業戶報名參選第八屆委員，其中1名非業主不符合資格，最終23名候選人；
- 1.3 2020年11月1日特別業主大會會議記錄，議程(五)議決及委任第8屆管理委員會司庫：管業處需電郵『禰氏』查詢李毅卓先生非本苑業主及沒有報名，即場由周林浩先生作簡介及提名，有否違反候選人不可作簡介原則，是否符合參選資格。

註(1): 所有參選者必須填寫『補選第八屆管理委員會參選表格』(請參閱附件一)，不接受現場提名報名。

(2) 通過第八屆管理委員會第十六次之會議記錄

委員一致通過第十六次會議記錄，並有以下修改：

委員一致議決通過支票銀碼五萬元正或以下，需由2名委員簽署；
支票銀碼五萬元零一仙至二十萬元正支票，需由4名委員簽署；
簽發二十萬零一仙或以上的支票，需由5名委員簽署。

(3) 主席報告

溫主席重申第八屆管理委員會成立目標主要是重新啓動法團銀行戶口及籌劃第九屆管委會。另外，亦收到委員黃小華先生及陳麗兒女士已於12月2日遞交信件要求召開特別會議。

(4) 各工作小組工作報告

4.1 清潔及環境組

1/12/2020 小組會議跟進事項：

- a. 議決購買紅外線體溫探測儀報價；
- b. 更新清潔項目時間表和抗疫期間加強清潔；
- c. 管業處提供滅鼠黑盒、滅鼠藥餌等報價供委員參閱。

4.2 財務組

- a. 管業處電郵屋苑顧問律師，查詢邀請核數師出席管委會財務組或常務會議收費事宜；
- b. 司庫容樂先生稍後再致電『交通銀行』查詢戶口查冊及重啓進度。

4.3 工程組

- a. 工程部可以預先備存屋苑常用物料，以便出現故障時即時作出維修或更換，減少對業戶影響。

4.4 康樂組

- a. 組長陳潤蓮女士及組員陳麗兒女士將於 14/12/2020(星期一)早上聖誕花送達屋苑時，連同管業處職員一併巡視聖誕花擺放位置。

4.5 籌備業主大會組

- a. 現屆管理委員會需盡快召開第九屆管理委員會特別業主大會，暫定目標日期是 24/01/2021(星期日)。

4.6 合約審議及制定組

- a. 合約開標時間表需提前發出，確保有充足時間邀請人士出席。

4.7 投訴組

- a. 由 1/11 起投訴組共接獲 10 宗投訴及 1 宗意見，投訴大多有關清潔問題、燒衣燻黑冷氣機、暫停電力供應、(盛悅閣)擺賣問題及 B 座(盛昭閣)高層鄰里滋擾，建議『富城』同兩家溝通及協調，並督促保安員加強巡查屋苑範圍；
- b. 區議員區先生查詢如有關噪音及滲水糾紛個案是否均先由管業處跟進處理，物業資產經理陸先生回覆，如管業處未能解決，法團才會介入並提供協助；
- c. A 座住戶陳先生提供很多有建設性的意見，歡迎各委員有需要可向他聯絡。

(5) 議決事項

5.1 商討及議決通過 2021 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財政預算

a	贊成
凍結 1/1/2021 至 31/12/2021 全年管理費	5 名
凍結 2021 年上半年管理費，1/7/2021 起建議上調 8%管理費	0 名
贊成凍結 2021 年上半年管理費，1/7/2021 起建議上調 4%管理費	7 名

因此，過半數委員議決通過凍結 2021 年上半年管理費，1/7/2021 起建議上調 4%管理費。

5.2 商討及議決承辦商為天盛苑公共天線系統提供保養合約事宜

- a. 公共天線系統保養合約包括 B、C、H、N 座之天台接收器及 40/F 電訊房部分設備，因有委員要求更詳盡資料，請『富城』葉主任再跟進，故延至 12/1/2021 第 18 次常務會議再進行表決。

5.3 商討及議決更換盛勤閣(E 座)1 號升降機電子刀工程

- a. 『升降機工作日誌』內(10)一欄，工程部職員簽署時需一併蓋上名印及提供簽名式樣，以便進一步跟進；
- b. 保安正/副主管每晚翻查各座座頭硬碟錄影情況，確保其正常運作，並填寫有關翻查硬碟記錄表格；(請參閱附件二)
- c. 蔡榮沛(委員)表示日後報價時要加入有錄影訊號；

- d. 經商討後委員一致議決通過升降機保養商『星瑪』報價，更換 E 座 1 號升降機電子門刀工程費用\$22,000.00。

21:28 委員周港明先生到場。

5.4 商討及議決選擇承辦商訂購食水抽水系統常用物料

經商討後委員一致議決通過採用最低標價之供應商報價，詳情如下：

項目	最低標價之供應商	報價	備註
(1). 4 吋直徑閘掣 4 套	通力技術服務有限公司	\$10,400.00	提供 1 年保用期
(2). 6 吋直徑閘掣 4 套	東洋工程有限公司	\$17,760.00	不提供保用期
(3). 4 吋直徑 316 不銹鋼減壓掣 2 套	東洋工程有限公司	\$28,000.00	不提供保用期
(4). 6 吋直徑 316 不銹鋼減壓掣 2 套	東興行(成城)五金	\$59,960.00	不提供保用期

項目(1)至(4)總價\$116,120.00。

5.5 商討及議決選擇承辦商訂購咸水抽水系統常用物料

委員一致議決通過採用最低標價之供應商報價，詳情如下：

項目	最低標價之供應商	報價	備註
(1). 80mm x 50mm 直徑灰膠 Tee 叉 34 個	彬記(國際)有限公司	\$1,701.70	不提供保用期 貨到付款
(2). 80mm 直徑灰膠 曲 35 個	彬記(國際)有限公司	\$1,131.90	不提供保用期 貨到付款
(3). 80mm 直徑灰膠 梳結 30 個	彬記(國際)有限公司	\$658.35	不提供保用期 貨到付款
(4). 3 吋直徑閘掣 17 個	通力技術服務有限公司	\$37,400.00	提供 1 年保用期
(5). 80mm 直徑灰膠 喉(4 米長)15 條	彬記(國際)有限公司	\$2,575.65	不提供保用期 貨到付款
(6). 80mm 直徑灰膠 Y 型隔沙 18 個	彬記(國際)有限公司	\$19,611.90	不提供保用期 貨到付款
(7). 80mm 直徑灰膠 波子掣 34 個	彬記(國際)有限公司	\$25,132.80	不提供保用期 貨到付款
(8). 50mm 直徑灰膠 波子掣 34 個	彬記(國際)有限公司	\$7,461.30	不提供保用期 貨到付款
(9). 50mm 直徑灰膠 灰膠喉(4 米長)4 條	彬記(國際)有限公司	\$351.12	不提供保用期 貨到付款

項目(1)至(9)總價\$96,024.72。

(6) 討論事項

6.1 延續 2021 年度短期清潔服務合約

經出席委員進行商討後有以下決定：

- a. 委員一致議決通過延續 2021 年度 3 個月清潔服務合約，合約期由 1/1/2021 至 31/3/2021，微調 0.96%，每月多付\$6,886，每月月費\$721,700.00；管業處會儘快安排發出清潔合約續約信件予『恒毅環衛服務有限公司』。

2021 年度清潔招標承投

- a. 吳劍雄(副主席)表示管業處提供清潔投訴紀錄，向清潔公司切實執行扣分制；
- b. 11 名委員贊成 2021 年度清潔招標承投合約一般條款 8.(b)，承辦商亦須投保第三者責任保險，賠償限額每次事故不少於港幣叁仟伍佰萬元，投保期間的賠償總金額則不設上限；
1 名委員贊成 2021 年度清潔招標承投合約一般條款 8.(b)，承辦商亦須投保第三者責任保險，賠償限額每次事故不少於港幣壹千萬元，投保期間的賠償總金額則不設上限；
1 名委員投棄權票；

因此，過半數委員議決通過 2021 年度清潔招標承投合約一般條款 8.(b)，承辦商亦須投保第三者責任保險，賠償限額每次事故不少於港幣叁仟伍佰萬元，投保期間的賠償總金額則不設上限。

委員陳先生建議『富城』、清潔組及合約組儘快開會討論清潔招標事宜。

- c. 處理收集廢物出車，要求每星期至少一次

6.2 法團網頁跟進及匯報

經出席委員進行商討後有以下決定：

- a. 會議後將上載各委員相片於法團網頁；
- b. 增強與業主溝通，尤以對中、老年業主，可拍短片或簡短文字介紹現屆法團運作，會交由小組組長自決如何做；
- c. 網頁 20/1/2021 到期，管業處將聯絡『伯特利網頁設計有限公司』提供續約報價。

6.3 屋苑房署空格給天盛苑區議員作辦事處

經出席委員進行商討後有以下決定：

- a. 區國權區議員稱申請房署空格需時，故改為向管委會申請臨時辦公地點為業戶服務之用，委員要求於 10/12/2020 或之前管業處物色屋苑士多房地點，再由委員視察後確認地點；
- b. 18/12/2020 管業處將電郵『禰氏』查詢有關選址可否改作上述用途；
- c. 區國權區議員轉達『民政事務處』意見表示要先諮詢居民意見。

6.4 討論第九屆業主周年大會暨特別業主大會之安排

經出席委員進行商討後有以下決定：

- a. 籌備業主大會組組長陳潤蓮希望 10/1/2021 召開第九屆特別業主大會。監於法團戶口仍未開通，另高級經理李先生表示為有足夠時間預備，包括報名、宣傳等，需預三個星期工作籌備，現暫定 24/1/2021 召開第九屆特別業主大會，確實日期需於 12 月尾前後由各委員再落實。

6.5 討論屋苑嚴禁踩踏單車及電動可移動工具在園內行駛事宜

經出席委員進行商討後有以下決定：

- a. 管業處將於 10/12/2020 前在大堂『管業處』告示欄張貼通告、於苑內 CCTV 鏡頭附近加貼有關『閉路電視錄影，請勿踩單車及電動可移動工具』告示；
- b. 劉建德(委員)表示有關本屋苑人士在屋苑內踏單車，要求保安加強巡邏及執行屋苑內嚴禁踩單車及確認是否本苑居民，如非屋苑居民勸喻離開；另踩電動車屬違法，管業處有需要時可出信勸喻住戶，免觸犯法例；
- c. 區國權區議員會寫信俾四間外賣公司，勸喻外賣員入屋苑前要落車。
- d. 『康樂組』組員將於 19/12/2020 前發出有關『天盛苑嚴禁踩單車之標語創作比賽』之通告及詳情，以收宣傳及教育目的。

6.6 討論商場天台的使用權、維修及管理事宜

經出席委員進行商討後有以下決定：

- a. 黃小華(委員)查詢天台設施，如燈柱遺失、租金收入、水電費等開支，請管業處儘快出信『領展』，及請『領展』書面回覆；
- b. 天台其中一間房間現時『領展』用作更衣室，請管業處儘快透過『禰氏』查詢還原單位原貌。
- c. 因『領展』代表今天沒有出席，希望『領展』以書面回覆，包括維修定義及房間用途，請『富城』陸經理跟進。

6.7 討論屋苑免費律師繼續為居民服務事宜

經出席委員進行商討後有以下決定：

- a. 9 名委員贊成逢星期四 19:00-20:00 恢復屋苑免費律師諮詢服務，每次限額 2 名；
3 名委員投棄權票；

因此，過半數委員議決通過由 2020 年 12 月 17 日起逢星期四 19:00-20:00 於法團會議室恢復屋苑免費律師諮詢服務，每次限額 2 名，服務對象只限天盛苑居民；

管業處稍後發出通告通知各業戶。

6.8 討論升降機優化工程項目事宜

經出席委員進行商討後有以下決定：

- a. 管業處已於 3/12/2020 發出信件予『市區重建局樓宇復修部』，申請延長呈交天盛苑優化升降機資助計劃之補充文件期限至

2021 年中旬，獲回覆上述申請依然有效，惟需於稍後召開之第九屆特別業主大會中議決通過授權 2 名委員作代表，前往『市區重建局樓宇復修部』進行轉名手續。

6.9 討論 2019 年 12 月 3 日之特別業主大會文件開箱安排

經出席委員進行商討後有以下決定：

- a. 『啓勝』交來文件箱(3/12)已存放一年，陳文傑委員表示其急切性和意義不大，現屆要做的工作很多，建議交第九屆處理，亦不是交收表而是資產表，故諮詢法律顧問建議及以法團名義出信予上屆法團，要求其書面提供 1/7/2020 前之屋苑的資產表。

6.10 『富城』提供交接時清單記錄供各委員查閱

- a. 『啓勝』在 2020 年 6 月 30 日與『富城』交接時，提供有關文件及清單記錄，『富城』已提供交接清單記錄供各委員審閱。因不能反映全部資產及交收表有欠缺，要求『富城』出信予『啟勝』追查資產表，而非交收表，會與『禰氏』尋求法律意見及出信予『啟勝』、上屆法團及前主席甘先生。

(7) 管業處匯報

7.1 天盛苑 2020 年 11 月份外判工程進度

項目	工程內容	承辦商	工程費用	工程日期	狀態
1.	固定電力裝置、設備與有關裝置之定期測試	得力確工程有限公司	\$270,000.00	2020/11/09 至 2020/12/08	進行中
2.	更換 P 座 3201 室外牆污水喉工程	創科綜合工程有限公司	\$9,800.00	2020/11/03	已完工
3.	更換 A 座 L5 閉路電視訊號線工程	創威電子系統有限公司	\$3,500.00	2020/11/03	已完工
4.	更換天盛苑近 A 座車路閘巴工程	天耀停車場設備有限公司	\$9,800.00	2020/11/12	已完工
5.	屋苑公眾位置高壓通渠工程	獲利工程有限公司	\$4,380.00	2020/11/13	已完工
6.	緊急更換 H 座天台發電機運水喉工程	銀河工程有限公司	\$17,000.00	2020/11/25	已完工
7.	緊急更換 B 座地下消防控制箱電子板及跟進 14/F~21/F 掙手工程	迅誠工程服務有限公司	\$16,000.00	2020/11/30	已完工

7.2 天盛苑 2020 年 11 月份工作摘要

1.	C 座各層走廊及升降機大堂天花油漆翻新項目	駐苑工程人員
2.	更換 A 座中層廁水公喉項目	
3.	Q 座天台更換廁水水銀掙項目	
4.	巡查各遊樂場設施項目	
5.	A 及 B 座樓層地台去水主喉油漆翻新項目	
6.	各座消防喉轆試水項目	
7.	翻新地下外圍燈柱項目	
8.	小型球場地維修項目	

9.	C 座層單位外牆試水項目	
10.	R 座地下水泵房更換抽氣扇項目	

(8) 屋苑財政報告

8.1 定期戶口〔賬戶號碼 02757020043303〕

銀行名稱	本金	到期日	本金及利息合計之金額
交通銀行	\$43,961,038.74	4/9/2020	\$43,977,093.55

註：定期戶口到期後由交通銀行直接將有關銀碼轉入支票戶口內

8.2 支票戶口〔賬戶號碼 02757000004191〕

銀行名稱	金額	月結日期	備註
交通銀行	\$53,408,807.25	30/11/2020	/

8.3 支票戶口〔賬戶號碼 012-797-0-000821-8〕

銀行名稱	金額	月結日期	備註
中國銀行	\$6,981.68	10/11/2020	/

註：有關 8.1 至 8.3 項之上述資料由銀行提供當月月結單證明，而有關賬目收入及支出可參考附件三。

8.4 每月其他收入

公司名稱	金額	備註
維他奶	\$ 900.00	/
聯發廢紙五金回收	\$1,500.00	/
有格生活有限公司	\$3,000.00	/
順豐智能柜	\$4,000.00	/

(9) 其他事宜

9.1 匯報屋苑索償記錄及墊底費事宜

- a. P13XX 室及 E8XX 室上述兩宗保險意外事故，相關單位業戶向屋苑作出索償，而公証行正跟進中。

9.2 屋苑保險合約事宜

現時保險公司：怡安保險顧問有限公司

現時合約期：由 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日

保險種類	費用
財產全保	\$685,653.32
公眾責任保險	\$88,625.14
法團第三者責任風險保險	\$13,761.56
總數	\$788,040.02

營業處將電郵上述保險公司索取過往索償紀錄後再跟進合約；

9.3 跟進屋苑顧問律師查詢及回覆記錄事宜

- a. 約 18-20 次電話查詢記錄

- b. 約 16 次電郵查詢記錄，當中包括：
查詢單位違反大廈公契事宜；
查詢特別業主大會 - 土地審裁處聆訊事宜；
查詢特別業主大會 - 補選委員事宜；
查詢單位釘契/解契事宜；
查詢屋苑顧問律師報價事宜。
- 9.4 報告 D 座(盛賢閣)低層單位違例養狗事宜
a. 10 月 29 日第一次書面通知住戶；
11 月 16 日第二次書面通知住戶；
11 月 30 日最後書面通知並已向律師行查詢及擬發律師信跟進。
- 9.5 侯文健議員 - 申請借用天盛苑場地事宜
a. 23/12/2020 18:00-21:30 借用中央廣場舉辦聖誕活動，以清談、派禮物及防疫諮詢為主，設排隊人數上限，以流水式運作減低人群聚集，亦用色帶分隔居民，以不抵觸 599 條例為原則；
經商討後委員一致議決通過 23/12/2020 借用中央廣場舉辦聖誕活動，活動詳情稍後再通知。
擺放流動街站 - 協助街坊處理求助及投訴
b. 申請逢星期一、五及六 13:00-20:00 於管業處側邊士多房對出位擺放街站；
經商討後委員一致議決通過侯文健區議員申請逢星期一、五及六 13:00 - 20:00 於管業處側邊士多房對出位擺放街站；
c. 其他團體申請：
擺放宣傳物品、大堂張貼海報等，需按次申請再交由法團合約小組議決。
- 9.6 仁愛堂申請借用地方停泊流動中醫醫療車事宜
a. 2021 年 1 月至 12 月份逢星期四上午 09:00 至晚上 7:00 於盛坤閣對出空地停泊中醫車為居民看診及針灸服務；
經商討後委員一致議決通過仁愛堂 2021 年逢星期四上午 09:00 至晚上 7:00 於盛坤閣對出空地停泊流動中醫醫療車之申請。
- 9.7 購買 K3 紅外線測溫機連腳架
a. 經商討後委員一致議決通過由管業處經 HKTV MALL 訂購 K3 紅外線測溫機連腳架，放各座大堂、控制室及管業處用，價錢為 \$288 x 13 = \$3,744.00。
購買型號：AF07317 68L 腳踏垃圾桶
b. 經商討後委員一致議決通過經管業處訂購型號：AF07317 68L 腳踏垃圾桶放大堂用，價錢為 \$270 x 12 = \$3,240.00。
- 9.8 『富城集團』2020 卓越顧客意見調查(Christmas Bell Programme)
a. 管業處將於 21/12/2020 向各業戶發出『2020 卓越顧客意見調查』；

- b. 管業處將於 2021 年 1 月底前在大堂告示板張貼相關意見調查分析報告。

9.9 滙報 2/6/2018 天盛商場卸貨區有人受傷事宜

- a. 有關 2/6/2018 天盛商場卸貨區『食環署』外判承辦商『丞美』工人黎真慈受傷事宜，涉及本法團之法律訴訟，管業處已聯絡屋苑保險公司跟進中。

9.10 『親子農莊』耕作

- a. 管業處已於 30/9/2020 發出通告通知業戶 12/10/2020 前清走農作物，園藝員工將清理親子農莊耕地之雜草。
b. 管業處制定表格，記錄每星期最少一次突擊檢查園藝員工工作及出勤紀錄。

9.11 抗疫期間加強清潔

- a. 更新清潔項目時間表已張貼大堂，抗疫期間加強清潔，新增以下 4 節時段：
07:30 - 08:00、10:30 - 11:00、13:30 - 14:00、16:00 - 16:30。

9.12 垃圾袋領取事宜

- a. 業戶每月領取垃圾膠袋時，需簽署放於座頭之『領取垃圾膠袋記錄表』，並由座頭於『垃圾膠袋領取記錄咭』上蓋印作實；
b. 早前因訂貨不足，經出席委員進行商討後有以下決定：各座長統計每座未領取垃圾袋之總數，以便管業處提早訂購足夠數量垃圾袋，供業戶領回未曾領取之垃圾膠袋；
c. 只要業戶提供『垃圾膠袋領取記錄咭』(未蓋印) 正本，管業處需如數發放；
d. 執行前要有緩衝期；
e. 2021 年 3 月份再評估；
f. 業戶反映垃圾膠袋太薄身，陸經理表示知道後已跟進。

9.13 委員接見居民

- a. 待委員確認恢復接見居民服務之日期，管業處再發出通告予各業戶；另星期四委員接見居民時間與顧問律師時間或有重疊，待委員商討決定日期後才開始。

(10) 下次會議日期

下次會議定於 2021 年 1 月 12 日。

會議於 2020 年 12 月 9 日凌晨 1 時 07 分結束。

元朗天盛苑業主立案法團



秘書：劉巧芳

二零二一年一月五日