



元朗天盛苑業主立案法團

The Incorporated Owners of Yuen Long Tin Shing Court

新界天水圍天盛苑商場附翼一樓

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

第十九次會議記錄

日期：2021年1月21日（星期四）

時間：晚上9時正

地點：業主立案法團會議室

出席者： 第八屆管理委員會

黃小華先生 主席

李廣雄先生 副主席

容樂先生 司庫

區耀光先生 秘書

陳麗兒女士 委員

劉建德先生 委員

陳文傑先生 委員

何兆輝先生 委員（領展物業有限公司代表）

富城物業管理有限公司管業處及工程部代表

李家駿先生 高級物業資產經理

陸世強先生 物業資產經理

葉港天先生 高級工程主任

鍾天賜先生 高級物業資產主任

朱子祥先生 工程主任

陳若書先生 助理物業資產主任

列席者： 廖志康先生 元朗民政事務處代表

徐俊寧先生 元朗天盛苑業主立案法團顧問律師

旁聽業主： 趙女士 天盛苑D座業主

劉女士 天盛苑E座業主

林女士 天盛苑F座業主

許女士 天盛苑Q座業主

會議內容：

1. 主席報告

主席黃小華先生宣佈會議開始。

主席黃小華先生表示，由於先後分別有主席、副主席、秘書及數名委員辭任，因此需要補選管委會委員。

同時法團可能面對因會議沒有足夠人數出席及管委會的人數低於法定的要求，繼而影響天盛苑日常運作。

因此法團希望逐步發出通告向各業主解釋，日後可以做得更好，同時會以務實態度去監督管業處以做好天盛苑管理工作，希望天盛苑有更舒適的環境。

主席同時表示，感謝本苑過往七屆管理委員會主席及委員等，為天盛苑服務，同時亦感謝時任管理委員會委員及富城物業管理有限公司管業處及工程部。

2. 議決委任管理委員會秘書

於會議上各委員進行提名及和議後，共有 2 名人士參選秘書一職，分別是區耀光先生及趙苑芬女士；

提名人	和議人	接受提名人
劉建德	陳麗兒	區耀光
陳文傑	容樂	趙苑芬

經過與會所有委員投票後，結果為：

區耀光先生 (4 票)、趙苑芬女士 (2 票)、棄權 (2 票)；

根據投票結果議決通過，委任區耀光先生出任現屆管理委員會秘書。

3. 議決通過更改法團戶口之簽署支票安排

司庫容樂先生表示：為改善及提升簽名效率，動議在不分任何委員職能組合情況下，更改元朗天盛苑業主立案法團銀行戶口支票之簽名模式如下：

- ◆ 支票銀碼在港幣 5 萬元或以下，任何 2 名委員便可；
- ◆ 支票銀碼介乎港幣 5 萬零 1 仙至 20 萬，任何 4 名委員方可有效；
- ◆ 支票銀碼介乎港幣 20 萬零 1 仙以上，任何 5 名委員方可有效；

會議中，委員何兆輝先生 (領展物業有限公司代表) 表示，不會參與任何簽署支票事宜。

認可簽署上述銀行戶口文件之委員名單 (排名不分先後)：

- ◆ 黃小華先生、李廣雄先生、容樂先生、陳麗兒女士、劉建德先生、陳文傑先生及區耀光先生。
- 經與會各委員議決後，一致通過上述戶口簽署支票安排，及領展物業有限公司代表委員，不參與簽署文件決定。

4. 議決替補及委任管理委員會 3 名委員

主席黃小華先生指出，現時管理委員會情況，並不止缺少 3 名委員；

情況可能引致法團停止運作、不足夠人數簽支票、延誤付款給供應商等問題。繼而導致法團收到服務承辦商追討合約欠款之律師信件，這將會是個風險。

因此，必須儘快採取委任方式，目的係替補出缺。

法團顧問徐俊寧律師表示：透過管理委員會以委任方式替補是合法及可行。

管業處表示，會議前接獲 3 名業主欲參選第八屆管理委員會委員，並填寫補選委員表格。3 名業主分別為 (排名不分先後) 方廣澤先生、林惠玲女士及趙苑芬女士。

會議內容 (續)：

經與會各委員討論及進行投票後，期後 3 位業主獲得委員 6 票贊成。

議決通過：方廣澤先生、林惠玲女士及趙苑芬女士替補成為第八屆管理委員會委員。

5. 議決事項

5.1 議決前任正、副主席之辭職信及公開聲明，不一致的處理及澄清

由於前任正、副主席之辭職信與公開聲明內容不一致，因此有委員提議，須要透過會議進行討論。

經與會各委員投票後，以 6 票贊成、1 票反對及 1 票棄權，通過上述有關安排。

5.2 議決發出通告澄清：天盛苑業主立案法團除 www.tinshing.net 之外，並無任何其他的官方電子溝通渠道、流程、處理回覆等事宜。

管理委員會討論，天盛苑業主立案法團除 www.tinshing.net 為官方電子溝通渠道外，電郵地址只有 info@tinshing.net 一個；經過與會所有委員投票後，以 6 票贊成、0 票反對及 2 票棄權，通過上述澄清事宜。

5.3 議決天盛苑盛麗閣 (R 座) 3 室租借給區議員作倉存

5.3.1 管業處匯報天盛苑盛麗閣 (R 座) 3 室用作區議員辦事處之法律意見

5.3.2 議決盛麗閣 (R 座) 3 室租借給區議員作辦事處

就上述兩項議程，主席黃小華先生於會上提醒各委員，由於是次議題內容較為敏感，因此建議管業處先向律師諮詢相關的法律意見，等待收到律師回覆後，了解相關的法律後再作討論。同時管委員亦會張貼通告向各業主解釋上述事宜。最後各委員一致通過暫時擱置是次議題。

6. 討論事項

6.1 討論升降機優化工程項目事宜

工程部葉先生表示，有關申請升降機優化工程時限延至 2021 年 3 月 31 日。

另外，由於上述議程需要在業主周年大會進行表決及通過，因此主席黃小華先生建議將此議程延後討論，管委員一致通過有關安排。

6.2 法團銀行戶口開通後，處理定期存款的安排

雖然法團之銀行戶口已經開通，但由於要處理因補選委員後而需要親臨銀行進行轉名手續，故此現時仍未可以處理銀行定期存款。

6.3 家居廚餘收集服務先導計劃

就上述計劃，管委員一致通過交由環境小組會議進行討論。

6.4 管業處匯報法團資產跟進情況

管業處表示，由於第八屆管理委員會曾經發生，有多名委員集體辭任，並無與現任管理委員會直接交收，只是透過管理公司處理。

管理事務交接當日，前任管理公司『啓勝』，在與『富城』交接時，祇提供有關文件及清單記錄，作為點算及簽收。

有委員表示：

法團辦公室內部份物件/資產遺失 (如法團電腦等)，交收時並未有在清單中列出及提供法團資產表。

經過徵詢律師意見後，管委會要求管業處，代表管理委員會撰寫信件，向前任管理公司查詢，之後再作討論。

會議內容 (續)：

6.5 匯報法團網頁更新情況

管理委員會表示法團網頁已經可以進行更新。

現時法團網頁，由委員陳文傑先生協助更新、上載會議紀錄及相關資訊文件。

6.6 管業處匯報天盛苑喉管設計以及瞭解病毒傳播風險

有委員關注，天盛苑天台排氣管設計及病毒傳播風險事宜，為釋除業戶疑慮，早前工程部曾經巡視位於本苑各座天台之排氣管，巡視結果顯示，現時所有排氣管之高度，皆合乎現行法例，訂定要求，至少超出樓宇天台層地面 1 米高之規定。

6.7 討論第九屆業主周年大會之選舉安排

有關現時籌備業主大會小組，由於前任組長辭去委員職務，暫時唯一組員是容樂先生。

容樂先生表示，願意出任組長，3 位委員包括：區耀光先生、黃小華先生及陳文傑先生，表示願意加入成為組員。

所有出席委員一致通過容樂先生為組長，組員為區耀光先生、黃小華先生及陳文傑先生。

6.8 天盛苑財政預算方案檢討事宜

有關天盛苑財政預算方案，較早前相關文件已經依照相關法例要求，張貼於各座地面大堂，供各業主參閱。

咨詢期屆滿後，管業處共接獲 2 名業主對財政預算案，提出書面意見，管業處表示，已經以書面形式，回覆該 2 名業主，並在會議中與各委員進行討論。

6.9 天盛苑停泊單車位置進行清理及處理棄置車輛事宜

管業處匯報，已經於月前發出通告，安排於 2021 年 2 月 3 日 (星期三)，清走全部無人認領之單車，當作廢物處理。

鑒於無人認領之單車情況嚴重，主席黃小華先生建議，每相隔 3 個月，進行清理被棄置單車，管業處表示將會跟進。

稍後，將會於小組會議中，討論落實有關業戶必須「實名登記」，目標管制單車停泊、使用等事宜。

6.10 有關天盛苑開標程序是否邀請區議員列席

有關天盛苑開標程序，管業處表示每次開標必需有 3 名或以上委員進行見證，對於有委員討論天盛苑進行開標時，邀請區議員進行列席或監察事宜。

於會上由委員劉建德先生動議及區耀光先生和議，只可邀請業主列席天盛苑開標工作。

經與會各委員投票後，結果以 4 票贊成、1 票反對及 2 票棄權，通過上述有關安排。

6.11 討論如何處理支付大額開支

有委員查詢大額開支的定義，由於提出此議題的委員已經辭任，「大額開支」概念亦較為模糊。

經與會所有委員討論，一致通過，現階段不再討論處理支付大額開支事宜。

7. 管業處匯報

7.1 月前，盛勤閣 (E 座) 地下大堂，1 號升降機電梯之配件「千眼刀」，曾因意外被撞曲變位，事件已呈報保險公司跟進。

升降機保養商曾經提供，有關更換零件報價為 HK\$22,000，法團須支付 HK\$10,000 墊底費，保險公司將會支付餘下之 HK\$12,000，所有委員一致通過上述安排。

會議內容 (續)：

7.2 2020年7月20日至8月30日期間，因應「新冠病毒2019」疫情，水務署曾經暫停「先行抄讀水錶之後發出水費單予用戶」等例行程序，因此法團之相關繳款亦因而滯後。

當水務署恢復例行程序之後，水務署將會根據帳戶之上次和最新水錶讀數，配合「用水周期用水量及水費」合併計算，再發出更新水費單。

8. 天盛苑財政報告

管業處匯報，日前已經張貼12月份交通銀行月結單、天盛苑收入及支出結算表及資產負債表於天盛苑各座地下大堂。

9. 其他事項

對於委員陳文傑先生查詢，未有邀請2位區議員列席今次會議。

主席黃小華先生回應，由於今次會議議程所訂定部份議題涉及2位區議員，因而作出建議，2位區議員避席。

陳文傑先生向元朗民政事務處代表廖志康先生查詢有關《大廈最佳管理做法》文件指引。

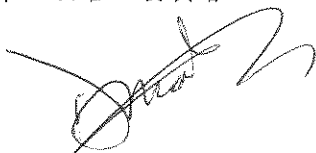
廖志康先生表示，《大廈最佳管理做法》並非法律，只是作為參考及指引，現時天盛苑管理運作，都是按《建築物管理條例》執行。

10. 其他事項

下次開會日期為2021年2月23日。

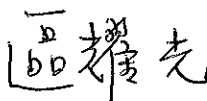
會議於2021年1月22日零時十五分結束。

元朗天盛苑業主立案法團
第八屆管理委員會



主席：黃小華先生
2021年4月23日

元朗天盛苑業主立案法團
第八屆管理委員會



秘書：區耀光先生
2021年4月23日