



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

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 第二十一次會議記錄

日期 : 2021年4月15日(星期四)
時間 : 晚上8時15分
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
陳文傑先生 委員
劉建德先生 委員
陳麗兒女士 委員
趙苑芬女士 委員
林惠玲女士 委員

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
王俊騫先生 助理物業資產主任(會議紀錄)

列席者: 陳曉思女士 元朗天盛苑業主立案法團顧問律師

旁聽業主 : 劉女士 天盛苑 E 座業主
陳女士 天盛苑 L 座業主
許女士 天盛苑 Q 座業主

會議內容：

於晚上 8 時 20 分，主席黃小華先生宣佈會議開始。

(1) 通過第八屆管理委員會第十九次之會議記錄

是項議程由區耀光先生動議及容樂先生和議，出席委員以 9 票贊成，一致通過第八屆管理委員會第十九次會議記錄。

(2) 主席報告

主席重申，為方便管業處職員能協助管委會秘書撰寫會議記錄，只有管理公司方獲准於會議期間進行錄音，而其他參與會議人士均不能進行任何形式之複製，例如拍攝、錄影或錄音等。

其次，於農曆新年前夕，管業處接獲『勞工處』通知，由於天盛苑樓層垃圾槽口尺寸不符合現行法例規格，故只可暫時使用升降機運載垃圾，直至槽口改善工程完成為止。管委會與管理公司商討後決定由駐苑工程人員及外判承辦商雙方同時進行改善工程，務求以最短時間完成整個改善工程，而垃圾槽口改善工程亦已於 2021 年 3 月 16 日完成。

最後，就早前有一名本區區議員及一名自稱記者人士，進入本苑大廈範圍進行拍攝及採訪活動時，未有預先知會管理委員會及天盛苑管業處。而管委員曾約見該區議員，查詢該記者之所屬報館及有否進行訪客登記等資料，而該區議員未有正面回應，經管業處翻查後未有相關訪客登記記錄，主席要求管業處加強及檢討出入訪客登記機制。

(3) 各工作小組工作報告

3.1 清潔及環境組

- 建議購買坑紋地毯，擺放於各座地下大堂正門及後門作為消毒地毯之用。管業處隨後向供應商取得報價(見下表)，其訂購數量亦包括定期替換或作後備之用。經出席委員投票表決後，以 9 票一致通過向「中興建材有限公司」購買紅色及灰色地毯，總金額為 HK\$35,704.80。

公司名稱	和豐行(香港)有限公司	中興建材有限公司
型號	√	√
3M Carpet matting 1000		
呎吋 (正門使用)	\$998.40 / 張	\$1,033.60 / 張
180cm x 120cm 有四邊		
呎吋 (後門使用)	\$998.40 / 張	\$908.20 / 張
160cm x 120cm 有四邊		
顏色	紅色 / 灰色	紅色 / 灰色
尺寸及數量	180cm x 120cm	180cm x 120cm
	\$998.40 X 24 張 = \$23,961.60	\$1,033.60 X 24 張 = \$24,806.40
	160cm x 120cm	160cm x 120cm
	\$998.40 X 12 張 = \$11,980.80	\$908.20 X 12 張 = \$10,898.40
總金額	\$35,942.40	\$35,704.80

公司名稱	和豐行(香港)有限公司	中興建材有限公司
型號	√	√
3M Carpet matting 1000		
呎吋 (正門使用)	\$1,038.72 / 張	\$1,056.40 / 張
180cm x 120cm 有四邊		
呎吋 (後門使用)	\$1,038.70 / 張	\$948.10 / 張
160cm x 120cm 有四邊		
顏色	藍色	藍色 / 綠色 / 棕色
尺寸及數量	180cm x 120cm	180cm x 120cm
	\$1,038.72 X 24 張 = \$24,929.28	\$1,056.40 X 24 張 = \$25,353.60
	160cm x 120cm	160cm x 120cm
	\$1,038.72 X 12 張 = \$12,464.64	\$948.10 X 12 張 = \$11,377.20
總金額	\$37,393.92	\$36,730.80

- 有關屋苑推行「廚餘回收計劃」事宜，根據 2016 年會議記錄，當屆管委會曾參與由環保署推行之廚餘回收計劃，而當時亦有部份業戶參與，但成效欠理想，故隨後停止該計劃。由於本苑曾參與相關廚餘回收計劃，故環保署再度邀請屋苑參與「廚餘先導計劃」，參考過往廚餘回收成效欠理想，執行困難及欠缺資助，故管委會暫時不接受環保署計劃。
- 有關屋苑蚊患問題，清潔公司已加強在本苑範圍放置蚊沙工作，與此同時，食環處已在本苑範圍外之地方進行滅蚊及防蚊工作。

3.2 工程組

有關更換管業處及保安室冷氣機工程之開標工作於 4 月 15 日完成，有關分析表如下：

編號	# 承辦商	大金指定型號	其他牌子
1	百利水電工程	HK\$18,800	未有提供
2	得力信工程公司	HK\$19,500	HK\$18,500 (樂聲 CS-YS18UKA)
3	安利機械工程有限公司	HK\$25,100	HK\$23,500 (東芝 IRAS-18N3KCV(HK))
4	源興工程有限公司	HH\$27,000	未有提供
5	景匯工程技術服務有限公司	HK\$40,000	未有提供
# 銀河工程集團有限公司、運通冷氣電業有限公司、景福工程有限公司、怡和技術服務、港都工程服務有限公司則未有報價。			

考慮到上述工程之迫切性，工程部將率先安排承辦商進行工程，並留待下一次會議進行追認表決。另外，有關地下大堂更換 12 部分體冷氣機工程已於 4 月 12 日完工，而樓層維修地磚及牆身磚工程亦正進行執修中，工程部將安排與承辦商進行收貨程序，另外亦會邀請各委員進行驗收工作，屆時工程部會向委員解釋工程收貨標準。

3.3 保安組

近期接獲部份住戶投訴盛賢閣地下對出位置出現聚賭問題，現時保安員於巡邏時或接獲住戶投訴後會即時跟進，包括即場向聚集人士作出勸喻或甚報警處理，而管業處亦於聚賭黑點張貼警告字眼及研究閉路電視的覆蓋位置，以減少聚賭問題。組長亦建議管業處與警方聯絡，安排便衣警員到屋苑進行「放蛇」行動，管業處表示會跟進。

3.4 康樂組

沒有特別事項匯報。

3.5 財務組

物業及資產經理陸世強先生匯報，法團之交通銀行戶口已經開通及完成轉名手續，並開始陸續支付承辦商帳單。中國銀行的戶口結餘為 6 千多元，考慮到交通銀行的戶口金額龐大，故優先處理交通銀行戶口之轉名手續。

3.6 籌備業主大會組

早前已就業主大會去信民政事務處申請社區會堂作大會場地之用，但需待 5 月進行抽籤才得悉結果。而學校場地方面，管業處亦已致函多間學校申請，亦已收到部份學校回覆拒絕借出場地。對於有業主欲向本處索取申請場地信件及申請表事宜，經各委員討論後，同意供業戶親臨管業處進行查閱，但查閱期間不得進行任何形式複製、拍攝及影印。同時，如業主欲查閱相關文件，請預先致電管業處以便作出準備及記錄。

司庫容樂先生向法團顧問律師查詢業主大會管委會委員數目事宜，陳曉思律師表示，根據<建築物管理條例>，按天盛苑單位數目超過 100 個計算，管委會人數下限不少於 9 人，而不設人數上限。

(4) 追認事項

4.1 訂購垃圾膠袋費用 (印有元朗天盛苑業主立案法團字樣)

管業處匯報，在垃圾膠袋包裝印上「元朗天盛苑業主立案法團」字眼，其單價為 HK\$3.8/包。現時訂購了 15,000 包垃圾膠袋，合計為 HK\$57,000 元。是項議程由區耀光先生動議及容樂先生和議，經與會各委員投票後，以 9 票一致通過上述追認事宜。

4.2 工程組及合約審議及制定組合拼的安排

由於早前委員陳文傑先生辭任合約審議及制定組的組長，考慮到大部份合約也與工程有關聯，因而建議把「工程組」及「合約審議及制定組」合併成「合約及工程組」事宜。經與會各委員投票表決後，以 8 票贊成及 1 票棄權通過上述合併安排，而經各委員投票後，委員區耀光先生將擔任此小組組長一職。

(5) 議決事項

5.1 議決外牆防水標準工程價目表(由2021年3月16日至2022年3月15日)
管業處匯報，有關天盛苑外牆防水標準工程價目表(2021年3月16日至2022年3月15日)事宜，管業處於2021年3月5日邀請10間工程承辦商報價，並在2021年3月30日開標，共收到7份報價書，其餘3間工程承辦商沒有報價。管業處就搭建竹棚尺寸及施工物料等不同項目進行比較(見附件一)。

經出席委員投票表決後：

- 就項目1及項目3，以9票一致通過揀選「礫進工程有限公司」，工程金額為HK\$8,300；
- 就項目1、項目2及項目3，以9票一致通過揀選「美豐行工程服務有限公司」工程金額為HK\$10,140；

同時，經出席委員投票表決後，以9票一致通過按個案現場實際情況、最短施工期及最低價作為揀選承辦商之考慮因素。

5.2 議決水管裝置、抽水與輔助服務之保養及維修合約承辦商

管業處匯報，有關天盛苑水管裝置、抽水與輔助服務(2021年4月1日至2023年3月31日)合約事宜，管業處於2021年1月進行招標及於2021年2月11日進行開標工作，共收到4份有填報價格的合約標書(包括：「聯合工程(國際)有限公司」、「安樂機電設備工程有限公司」、「東洋工程有限公司」及「通力技術服務有限公司」)。

經2021年2月23日於業主立案法團管理委員會會議商討後，議決刪減下列部份合約條款並向上述4間承辦商進行議價，相關價格見下表：

- 選項1：刪除合約條文「更換水泵控制組件7.天台水缸及地下水缸水銀掣/豬膽」
- 選項2：刪除合約條文「於清洗水缸當日，派出技術人員駐場至晚上9時，以處理因氣塞所引致住戶之食水/沖廁水壓低或無食水/沖廁水供應問題」

編號	承辦商	原有標價	議價後價格			備註
			選項1	選項2	選項1及2	
1	聯合工程(國際)有限公司	\$85,000/月	\$72,500/月	\$72,500/月	\$60,000/月	現時合約\$50,000/月
2	安樂機電設備工程有限公司	\$210,000/月	\$190,000/月	\$160,000/月	\$155,000/月	
3	東洋工程有限公司	\$306,000/月	\$300,000/月	\$305,500/月	\$299,500/月	
備註: 通力技術服務有限公司未能按時提交議價書，原有標價：\$99,240/月						

經李廣雄先生動議選擇「聯合工程(國際)有限公司」，並由區耀光先生和議，經與會各委員投票表決後，以 9 票一致通過由「聯合工程(國際)有限公司」為提供水管裝置、抽水與輔助服務之保養及維修合約承辦商，並揀選選項 1 及 2，每月費用為 HK\$60,000。

(6) 討論事項

- 6.1 討論業戶領取家居垃圾膠袋之期限、垃圾膠袋領取記錄咭制定及派發之安排
管業處匯報，截至 2021 年 3 月 31 日為止，仍有部份業戶未領取已到期需領取之垃圾膠袋，但管業處仍會一如以往補發垃圾膠袋予業戶。經各委員討論後，為鼓勵業主盡快領取垃圾膠袋及減少倉存，管委會將會草擬通告，提醒業戶有關領取垃圾膠袋事宜。
- 6.2 法團銀行戶口開通後，處理定期存款的安排
是項議程已於前述工作小組進行匯報。
- 6.3 討論第九屆業主周年大會之選舉安排
是項議程已於前述工作小組進行匯報。

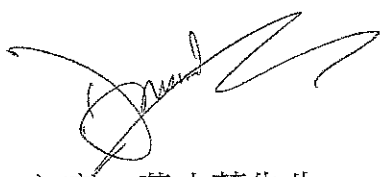
於會議進行期間，由於有委員出現激烈討論，經與會各委員商議後，為免影響會議進度或發生衝突事件，故主席宣佈會議中止，剩下議程留待下次會議進行討論。

(10) 下次開會日期為 2021 年 5 月 27 日。

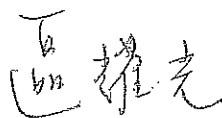
會議於 2021 年 4 月 15 日 11 時 52 分結束。

元朗天盛苑業主立案法團

元朗天盛苑業主立案法團



主席：黃小華先生
2021 年 8 月 31 日



秘書：區耀光先生
2021 年 8 月 31 日