

元朗天盛苑業主立案法團  
業主周年大會  
會議紀錄

- 日期 : 二零一九年四月十四日(星期日)
- 時間 : 下午一時正
- 地點 : 元朗公立中學校友會鄧兆棠中學一樓禮堂
- 大會主持 : 元朗天盛苑業主立案法團主席 甘天成先生
- 親身及授權出席業主 : 779 戶(單位)
- 出席嘉賓 : 元朗民政事務處聯絡主任 楊青蕊女士  
元朗區議員 陳思靜先生  
禰氏律師行代表 王燦鴻律師  
鄒曾會計師事務所代表 曾鳳珠會計師
- 記錄 : 啟勝天盛苑服務處

## 會議內容：

主持甘天成先生歡迎各業主出席是次周年業主大會，並表示出席及授權出席周年業主大會的人數(以戶數計算)已達到香港法例第 344 章《建築物管理(修訂)條例》內規定的百分之十的要求，並宣布業主大會正式開始。

### 1 介紹出席嘉賓及簡介業主大會議程

- 1.1 主持甘天成先生表示過去法團十分關注鋁窗安全問題，近日盛昭閣更發生連環跌窗事件，故是日邀請元朗警區警民關係組鄧錦章警長出席業主大會，並進行呼籲，感謝鄧錦章警長。
- 1.2 鄧錦章警長表示於本年 4 月 10 日晚上盛昭閣於短時間內發生兩宗跌窗事件，幸事件沒有造成人命傷亡，如事件發生於日間時份，該處多學生或途人出入，恐防會發生更嚴重事故。此外，夏天進入颱風季節，倘若鋁窗日久失收，鋁窗跌下時不單會造成設施損毀，更會造成人命傷亡，業戶可能須要負上刑事責任，而警方亦會作出刑事檢控。警方早前亦曾兩次到屋苑與法團委員一同向業戶宣傳鋁窗安全，惟成效不大，故再在此呼籲業戶盡快聘用合資格人士檢查及維修家中鋁窗。
- 1.3 主持甘天成先生表示由於天盛苑屬居屋物業，並由房屋署獨立審查組負責有關強制驗窗計劃，雖然已屆可納入計劃樓齡的屋苑，法團亦已去信該組要求天盛苑進行有關強制驗窗計劃，而該組表示本苑仍未被選定為目標樓宇，而法團亦沒有權力強制要求業戶檢查鋁窗，故呼籲業戶自行安排合資格人士檢驗鋁窗。另外，本年將會進行區議會選舉，亦已有政治團體於苑外宣傳，幸得到居民一直團結，將政治團體排除於苑外，使屋苑可以保持寧靜的居住環境。
- 1.4 主持甘天成先生表示於大會前進行的家訪活動，呼籲業主親身出席大會，根據法例規定，出席業主大會人數需要全苑業主的 10%或以上，即 658 戶或以上，如果沒有得到業主信任及授權出席，計算現場親身出席的人士根本無法成功召開大會，希望各業戶未來能更積極參與及了解屋苑管理事務及提供意見。房署提供屋苑 20 年「樓宇結構安全保證」，負責維修大廈外牆，故此，法團早前已聘用獨立顧問公司進行全苑紅外線技術檢測外牆，所費 27 萬多元，平均每座無需兩萬元，法團稍後會將報告向房署申報及要求維修外牆損壞項目。另外，屋苑財政十分穩健，不單坐擁 8 千多萬儲備，雖然曾增加管理費，但仍然維持一個極低水平，為節省資源，屋苑各項服務包括清潔及維修等會採取經濟實惠的原則去選取承辦商，歡迎業戶稍後對屋苑管理上提供意見。
- 1.5 主持甘天成先生介紹出席嘉賓包括元朗民政事務處聯絡主任楊青蕊女士、元朗區議員陳思靜先生、禰氏律師行代表王燦鴻律師及鄒曾會計師事務所代表曾鳳珠會計師，並多謝各嘉賓撥冗出席是次業主大會。
- 1.6 主持甘天成先生簡介當日大會之流程，並會議上就議決事項進行決議，包括：

議程一 大會簡介

議程二 管理委員會工作匯報

議程三 簡介屋苑 2017 財政年度核數報告

議程四 業主交流時間

議程五 議決及通過 2019 至 2022 年度屋苑管理服務合約

議程六 會議結束

## 2 管理委員會工作匯報

- 2.1 主持甘天成主席表示業戶登記入場時已獲派發第八屆管理委員會工作報告，各業戶可參閱有關工作報告內容了解第八屆管理委員會於過去一年任期各個功能小組的工作。

## 3 簡介屋苑 2017 年度核數報告

- 3.1 主持甘天成先生邀請屋苑核數師「鄒曾會計師事務所」代表曾鳳珠會計師，簡介 2017 年財政年度屋苑核數報告及財政狀況。
- 3.2 「鄒曾會計師事務所」曾鳳珠會計師向各住戶簡介 2017 年度屋苑核數報告及財政狀況。有關賬目資料如下：

### 屋苑管理基金賬目

#### 全面收益表 - 撮要

截止 2017 年 12 月 31 日

	2017 港幣	2016 港幣
收入	44,753,883	44,890,361
減：支出	(47,244,244)	(46,722,566)
本年度盈餘	(2,490,361)	(1,832,205)

#### 財務狀況表 - 撮要

截止 2017 年 12 月 31 日

	2017 港幣	2016 港幣
非流動資產	1,642,200	1,642,200
流動資產	79,892,433	81,488,537
流動負債	(4,838,004)	(3,965,985)
非流動負債	(10,606,403)	(10,584,164)
資產淨值	66,090,226	68,580,588
業主基金	66,090,226	68,580,588

#### 業主基金 - 明細

截止 2017 年 12 月 31 日

	2017 港幣	2016 港幣
工程儲備基金	8,979,420	8,189,820
維修及保養儲備基金	3,671,705	(4,274,751)
累積盈餘	53,439,101	64,665,519
	66,090,226	68,580,588

## 業主立案法團

### 全面收益表 - 撮要

截止 2017 年 12 月 31 日

	2017 港幣	2016 港幣
收入	1,257,506	1,211,538
減：支出	(348,696)	(492,729)
本年度盈餘	908,810	718,809

### 財務狀況報表 - 撮要

截止 2017 年 12 月 31 日

	2017 港幣	2016 港幣
流動資產	82,751,046	87,503,538
流動負債	(70,444,957)	(76,106,260)
流動資產淨值	12,306,089	11,397,278
業主資金	12,306,089	11,397,278

3.3 主持甘天成先生感謝曾鳳珠會計師的報告，並表示詳細核數報告已張貼於會場外的展板供各業戶參閱，而各業戶如對核數報告內容有任何意見，可舉手提出發問。

3.4 由於現場沒有業戶就核數報告內容有查詢，主持甘天成先生再次感謝曾鳳珠會計師的報告。

#### 4 業主交流時間

4.1 主持甘天成先生表示以下時間為業主交流時間，業主可就屋苑管理事務作出提問及提出意見。

4.1.1 業戶任太表示現時屋苑內公眾地方設有多個洗手盆設施，方便兒童於遊樂設施玩耍前後可洗手，保持衛生，但留意到有人濫用洗手盆進行其他用途，例如沖洗鋁罐，浪費食水，建議加強巡查。

主持甘天成先生表示有關問題涉及個人公德問題，需要宣傳及教育，若有上述情況業戶可即時向服務處職員反映。

4.1.2 業戶李先生表示每年屋苑多個節日的裝飾及花卉用量太多，擔心會造成浪費，建議可減少，另外，亦查詢裝飾的支出及於節日後的處理方法。

主持甘天成先生表示過去曾發出問卷諮詢居民對節日裝飾的意見，結果贊成屋苑增添節日裝飾之住戶較多，而法團亦希望屋苑於主要的大節日進行佈置，使居民享受佳節歡樂氣氛，另外法團正從不同途徑增加屋苑收入以資助屋苑部份節日裝飾及活動的支出，包括：啟勝管理改善基金，汽水機及智能櫃收入。

- 4.1.3 業戶黃先生表示晚上及凌晨經常有人於盛彩閣與服務處之間的白石橋位置聚集喝酒及大聲叫囂，對鄰近居民造成滋擾。

主持甘天成先生表示屋苑為開放式設計，未能阻止外來人士進入屋苑範圍，法團亦曾多次向警民關係組反映事件，避免外來人士滋擾居民，而業戶亦可主動向服務處反映及要求跟進。由於現場亦有業戶建議屋苑增設圍欄及出入口，故法團稍後會發出問卷諮詢居民意見。

- 4.1.4 業戶蘇女士表示查詢早前分別進行的取消「有線第一台」及即將進行區議會選舉天盛苑被分拆兩個選區的問卷調查的跟進結果。

主持甘天成先生表示有關早前選舉管理委員會建議區議會選舉天盛苑被分拆兩個選區，部份座數會與屏欣苑合組一個選區，法團曾進行問卷調查及將反對信件親身遞交選舉管理委員會，惟該會表示本苑人口已超越標準人口基數，堅持分拆選區，法團亦無法反對。另外，法團早前就有關保留或取消「有線第一台」進行問卷調查，共收回 1,302 份問卷，贊成取消有 920 票，而贊成保留有 382 票，由於有 7 成業戶贊成取消「有線第一台」服務，故此，法團會安排取消「有線第一台」服務(附設浙江衛視及東森亞洲衛視)。

- 4.1.5 一名盛麗閣女業戶表示地下升降機大堂出入口指示不足，對不熟悉屋苑的親友及送貨人士造成不便，建議增設指示牌。

主持甘天成先生表示早前家訪期間亦有發現有關情況，會於安排地下升降機大堂增設指示牌，而他亦發現苑內的指示牌不足，會作出改善。

- 4.1.6 業戶司徒女士表示近日聽聞有業戶指出單位鋁窗跌下會受到屋苑第三者保險保障，希望在此澄清單位跌窗屬業戶本身的責任，如有刑責亦應由業戶承擔，不會受到屋苑保險保障；另外，她亦發現晚上途經天水圍西鐵站進入屋苑近盛彩閣的燈柱經常被人貼上街招，而盛坤閣對出的空地位置亦曾發現水貨客進行分貨活動，希望能夠採取措施，避免屋苑治安複雜。

主持甘天成先生表示屋苑第三者責任保險只包括公眾地方設施造成的損失，並不包括私人設施引起的事故，不論單位跌窗造成設施損毀或人命傷亡，業戶都要負責；屋苑曾發現有水貨客於盛彩閣外圍及停車場進行分貨活動，並已採取驅趕行動及報警處理。

陳思靜議員表示單位鋁窗根據大廈公契屬業主私人財產，故需業主自行保養維修，公眾地方鋁窗則由業主立案法團負責，而強制驗窗計劃則規定樓齡達 10 年或以上的私人樓宇的業主，如接獲屋宇署送達法定通知，須委任一名合資格人士就樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗，而發出訂明檢查證書後 5 年內有效，即 5 年內如業主接獲法定通知，毋須再進行訂明檢驗；經過辦事處多次驅趕後，本苑已解決大部份水貨客問題，現只有部份國內家長接送學生時攜帶少量貨物，但不能證明其從事水貨買賣活動，故不能作出驅趕；而有關張貼街招問題，如他發現將即時清除，另外，他亦發現近斜路位置有小販擺賣，如涉及衛生及滋擾問題，他見到超過兩個攤檔才會處理，因攤檔可能涉及民生需要。

4.1.7 主持甘天成先生表示(1)屋苑高空墮物情況十分嚴重，曾發現有玻璃樽從高處墜下，故屋苑現增設「地眼」由地下拍攝高空墮物情況；(2)樓層擺放雜物問題，住戶在走火通道、走廊、或樓梯堆放家具雜物，不單容易引起火警，發生火警時更會阻礙逃生，後果不堪設想並違反公契，現時保安員巡邏時會向於樓層走廊擺放雜物之住戶發出通知書作勸喻，如屢勸無效，會向消防處報告，如業戶發現有上述情況業戶可主動向服務處反映；(3)冷氣機滴水滋擾問題，夏天冷氣機滴水情況嚴重，希望各住戶盡快檢查單位冷氣機，以免滋擾其他住戶；(4)大廈公契列明屋苑不准飼養狗隻，希望各業戶遵守。

4.1.8 業戶黃女士表示早前盛鼎閣多個 08 室單位因廚房外牆公眾污水喉滲水而導致單位私人喉管銹蝕需要更換，查詢現時跟進情況。

主持甘天成先生表示有關個案已交由保險公司處理及跟進，因部份涉及公眾及私人設施，如保險公司有任何最新情況，將會盡快通知住戶。

4.1.9 業戶郭先生表示早前颱風「山竹」襲港，發現廚房天井晾衣架搖搖欲墜十分危險，查詢晾衣架設施責任以及能否自行清拆。

主持甘天成先生表示晾衣架屬於私人設施，屋苑不能擅自負責拆除，由於大部份和諧式樓宇廚房晾衣架因位置問題業戶很少使用，而晾衣架亦阻礙屋苑用吊船進行外牆維修，建議發出問卷諮詢業主是否同意屋苑協助拆除天井晾衫架，如同意便會安排拆除，以便使用吊船維修外牆，更較以搭棚方式更節省金錢。

4.1.10 業戶周小姐表示一直贊成支持興建圍欄圍住屋苑，由於苑內有「領展」、中小學校及幼稚園等，惟法團曾兩次發出問卷，但沒有交代圍封的範圍及方法，希望進行問卷調查時能提供有關資料，以便選擇；屋苑曾向政府申請資助推行廚餘再造計劃，實行兩年後曾發出問卷，表示資助完結後每年額外使用兩萬多元作營運支出，問卷調查結果決定終止有關計劃，她希望了解有關支出的內容。

主持甘天成先生表示由於屋苑進行圍欄圍住需處理多方面問題，包括：消防條例及居民習慣等問題，建議需搜集更多資料，以推出一個較多業戶可接受的方案供業主選擇；有關都市固體垃圾徵費問題，由於現時政府亦沒有明確及實質處理方案，天盛苑屬大型屋苑，若實行垃圾徵費將面對各種問題，法團亦會向不同機構索取意見，希望能研究一個完善垃圾徵費處理方案再供業戶選擇；廚餘再造計劃早年前成功向政府申請資助一百多萬元，惟參加計劃只有一百多戶，如全苑 6,580 戶會需要更多支出。

4.2 主持甘天成先生宣佈提問時間結束。

## 5 議決及通過 2019 至 2022 年度屋苑管理服務合約

5.1 主持甘天成先生表示早前屋苑管理服務合約將於本年 5 月 31 日屆滿，法團早前委託「禰氏律師行」負責整個招標程序，並分別兩次於報章刊登招標公告進行公開招標，邀請合資格公司投標，最終共收回兩間公司投標，分別為「啟勝」及「置佳」，雖然「置佳」有提交標書，但經「禰氏」審視其投標資格後，確認該公司不符合投標資格，並曾多次向「置佳」要求提供文件，以證明該公司符合標書要求，惟「置佳」最終亦未能向「禰氏」提供文件，故此，法團建議不接納其標書，而「啟勝」可符合所有的投標資格，過去 19 年，「啟勝」一直以每戶每月固定收取港幣\$13，該收費於多次合約投標亦沒有調整，無論該月支出有否增加，亦只能收取該固定收入，不會像部份屋苑按支出多少而收費，最終只會鼓勵公司增加不必要的支出以增加公司收入。是次「啟勝」新合約投標金額每戶每月管理公司酬金及總部行政費用分別為港幣\$10 及\$5，合共每戶每月港幣\$15，而法團早前已將有關管理服務合約回標分析張貼大堂及於現場供業戶參閱。主持甘天成先生表示將有關事項是否聘任「啟勝」事宜進行議決。

- 5.2 主持甘天成先生宣布開始進行投票，各業主可將填妥的選票，投入現場工作人員手持的投票箱內，由在場工作人員收集並將投票箱帶回台前等候點票。
- 5.3 於投票結束後，主持甘天成先生邀請陳思靜議員及一名業主到台前監票。
- 5.4 經過工作人員進行點票後，主持甘天成先生宣布點票結果如下：

議程(一)：議決及通過 2019 至 2022 年度屋苑管理服務合約

- 議決及通過不接納「置佳物業服務有限公司」的投標書，並通過接納「啟勝管理服務有限公司」的投標書及聘用「啟勝管理服務有限公司」承辦 2019 至 2022 年度屋苑管理服務合約。

選項	業權份數	百份比
贊成	40,925	99.4%
不贊成	245	0.06%
廢票	3 張	

- 5.5 根據上述議決，主持甘天成先生宣布通過聘任「啟勝」提供 2019 至 2022 年度屋苑管理服務。
- 6 下午三時三十分，主持甘天成先生宣布業主大會正式結束，並多謝業主對法團工作的支持。



元朗天盛苑業主立案法團  
秘書 鄭榮  
2019 年 5 月 10 日



元朗天盛苑業主立案法團  
主席 甘天成  
2019 年 5 月 10 日