

元朗天盛苑業主立案法團
第八屆管理委員會
第十三次常務會議紀錄

- 日期 : 二零二零年一月二十日(星期一)
- 時間 : 晚上八時三十分
- 地點 : 元朗天盛商場附翼一樓業主立案法團辦事處側會議室
- 出席委員 : 甘天成先生 (主席)
葉漢根先生 (副主席)
鄭 榮先生 (秘書)
黃光榮先生 (司庫)
張志強先生 (委員)
關祺彪先生 (委員)
何永光先生 (委員)
王永波先生 (委員)
陳福安先生 (委員)
李振濤先生 (委員)
張耀東先生 (委員)
盧兆雄先生 (委員)
- 請假委員 : 周港明先生 (委員)
王惠芳女士 (委員)
- 法團義務法律顧問 : 梁艷明律師
- 服務處代表 : 高級物業及設施經理 李光榮先生
物業及設施經理 郭玉玲女士
高級工程服務主任 余家健先生
高級物業主任 陳 標先生
物業助理 袁俊樂先生
- 記錄 : 啟勝天盛苑服務處

會議記錄：

主席甘天成先生宣佈會議開始。

1. 邀請元朗警區警民關係組代表講解天盛苑最新案件統計數字

1.1 由於元朗警區警民關係組代表因事未能出席會議，故席上參閱由元朗警區警民關係組提供的最新罪案資料。

1.2 由 2019 年 11 月 16 日至 2020 年 1 月 15 日期間，天盛苑罪案共有 4 宗，其中 1 宗成功破案，有關資料如下：

案件種類	數目	破案數目
行騙	2	0
盜竊	1	0
嚴重傷人	1	1

2. 邀請元朗民政事務處簡介社區訊息及政府部門資訊

2.1 由於元朗民政事務署代表因事未能出席會議，故未能簡介社區訊息及政府部門資訊。

委員請假事宜

秘書鄭榮先生表示於會議前收到委員周港明先生及王惠芳女士的請假申請。經討論及沒有委員反對下，一致通過接納上述委員之請假申請。

3. 通過第十二次常務會議紀錄

主席甘天成先生詢問各委員對第十二次常務會議紀錄有否修訂建議，各委員沒有意見。由委員何永光先生提議，委員關祺彪先生和議，席上委員一致通過上述會議紀錄。

4. 主席報告

4.1 匯報管理服務合約招標事宜

法團於 2019 年 12 月 31 日收到「啟勝管理服務有限公司」書面通知辭任管理代理人職務，將服務至 2020 年 6 月 30 日止，為免管理服務出現真空情況，法團將會安排公開招標工作，並於即將舉行的業主周年大會上供業主投票選擇新管理公司，而法團會與「啟勝」商討有關管理服務的交接安排，避免管理服務受到影響。法團在此感謝「啟勝」過去 20 年服務屋苑的貢獻。

主席甘天成先生建議於本年 2 月初於報章刊登公開招標公告及發出邀請函邀請具規模的管理公司投標，如刊登公告後反應欠佳則再刊登多一次招標公告，有關回標分析會以一戶一信形式通知各業主。

4.2 匯報管理委員會選舉事宜

業主周年大會曾於 2019 年 4 月 14 日(星期日)召開；而按照《建築物管理條例》的要求，管理委員會須於不早於 12 個月、不遲於 15 個月召開一次業主周年大會，即是需要於 2020 年 7 月 14 日或以前再召開一次會議。法例同時訂明，管理委員會所有委員須在第 2 次業主周年大會及其後每隔一次的業主周年大會上卸任，同時在會議上選出新一屆委員會成員。為使業主周年大會及第九屆管理委員會選舉能夠順利舉行，本人建議交由業主大會事務統籌小組商討會議安排及細節。

主席甘天成先生表示為吸引更多業主參選管理委員會，建議於本年 2 月初將有關法團信件及參選表格以一戶一信方式投入各單位信箱。

4.3 匯報終止「太陽能光伏系統零付款分帳合作計劃」事宜
續第八次會議通過進行「太陽能光伏系統零付款分帳合作計劃」，由於「中電」仍在審批本苑的申請，惟本屆管理委員會餘下任期時間不足以再就系統安裝等進行進一步研究，故法團通過終止有關計劃，而承辦商「匯展」早前免費為本苑天台進行負載測試，法團已通知服務處聯絡「匯展」毋須再繼續有關測試。

4.4 匯報升降機優化資助計劃進展事宜
續上次會議中匯報向市區重建局申請「優化升降機資助計劃」，法團於本年 1 月 8 日收到該局回覆，表示本苑申請在按風險為本的機制排序後，未能納入首輪資助名單內，並會被自動安排參加此計劃的第二輪申請。

主席甘天成先生建議於即將舉行的業主周年大會交由各業主議決通過是否向市區重建局申請「升降機優化資助計劃」，如各業主通過申請，即繼續向該局申請。

4.5 匯報紅外線檢測外牆事宜
由於房署提供本苑的 20 年「樓宇結構安全保證」已分別於 2019 年 12 月至 2020 年 2 月陸續屆滿，屋苑早曾聘用檢測公司進行全苑外牆紅外線檢測懷疑破損位置，並於屆滿前向房署作出申報，要求維修。

4.6 主席甘天成先生向各委員查詢對上述工作匯報有否任何意見。各委員沒有意見，由委員關祺彪先生提議，委員張耀東先生和議，一致通過上述匯報及建議。

5. 財務小組工作匯報

財務小組匯報工作如下：

5.1 匯報屋苑財務狀況及定期存款結餘

5.1.1 有關 2019 年 11 月份的清潔、保養及維修項目、物料、文具及職員制服開支，詳情可參閱附件。

5.1.2 另外，就屋苑各項開支賬目向服務處進一步了解及查詢，包括下列各項：

2019 年 11 月份保養及修葺基金「水泵及渠務保養」、「大廈結構及設備」、「消防系統」及「冷氣系統」項目開支較大，由於該月分別需就更換盛志閣 2 號食水泵工程、盛彩閣(A 座)至盛坤閣(Q 座)進行外牆紅外線勘察工程、緊急維修盛亨閣 19 至 21 樓消防喉管、更換盛昭閣 1 號及盛頤閣 5 號冷氣機工程進行結算，故開支較大。

5.1.3 匯報定期存款結餘

截至 2020 年 1 月 20 日，法團定期存款情況如下：

項目	存款時期	存款銀行	本金 (\$)	年利率(%)	利息(\$)	定期存款到期 本金加利息(\$)
1	2019 年 12 月 13 日至 2020 年 3 月 13 日	交通銀行	71,381,420.03	2.24	398,640.79	71,780,060.82
2	2020 年 1 月 13 日至 2020 年 2 月 13 日	交通銀行	9,348,731.95	2.10	16,674.04	9,365,405.99
總和：			80,730,151.98			81,145,466.81

備註：上述法團定期存款已扣除 2020 年 1 月份管理開支，並撥入屋苑管理賬目。

5.2 其他事項

5.2.1 匯報及通過盛彩閣(A 座)至盛賢閣(D 座)更換樓層走廊天花燈及全苑更換樓層垃圾房天花燈工程支出事宜

續第 7 次會議通過聘用「柏衛」進行更換盛彩閣(A 座)至盛賢閣(D 座)更換樓層走廊天花燈及全苑更換樓層垃圾房天花燈工程，總金額為港幣\$1,690,000.00；並向「中華電力有限公司」申請「中電綠適樓宇基金」資助部份節能工程費用，小組建議有關支出由「大型改善工程」基金支付。

5.2.2 匯報及通過「廚餘循環再造項目」事宜

法團於 2014 至 2016 年期間曾參與由環境保育基金會資助的廚餘循環再造項目，該項目總支出為港幣\$1,070,889.34，而基金會已向法團支付港幣\$936,657.00，現有餘款港幣\$134,232.34 已向基金會申請待核實後發放。因應部份基金會未及發放款項而由屋苑賬目撥款先行支付部份營運費，合共港幣\$513,675.60，小組建議將扣除撥款餘款的港幣\$379,443.26 回撥至屋苑賬目，而差額(港幣\$134,232.34)會以屋苑賬目支付，直至基金會將餘款發放後會回撥屋苑賬目。

5.2.3 匯報「博愛月全港慈善籌款 2019」事宜

為響應博愛醫院舉辦的「博愛月全港慈善籌款 2019」，小組建議一如以往將 2019 年 1 月至 12 月的舊衣回收收入，全數捐贈予博愛醫院，以示對博愛醫院過往地區工作的支持。

5.3 主席甘天成先生向各委員查詢對上述工作匯報有否任何意見。各委員沒有意見，由委員何永光先生提議，委員李振濤先生和議，一致通過上述匯報及建議。

6. 業主大會統籌小組工作匯報
業主大會統籌小組匯報工作如下：

- 6.1 業主周年大會曾於 2019 年 4 月 14 日(星期日)召開；而按照《建築物管理條例》的要求，管理委員會須於不早於 12 個月、不遲於 15 個月召開一次業主周年大會，即是需要於 2020 年 7 月 14 日或以前再召開一次會議。法例同時訂明，管理委員會所有委員須在第 2 次業主周年大會及其後每隔一次的業主周年大會上卸任，同在會議上選出新一屆委員會成員，並預計本年 2 月進行參選人報名程序。此外，由於啟勝管理服務有限公司於 2019 年 12 月 31 日致函法團辭任屋苑管理服務代理人職務，將服務至 2020 年 6 月 30 日止，小組建議於業主大會議決及通過新管理服務公司。有關業主大會詳細安排，小組將會繼續跟進及作出匯報。

至於場地方面，暫時仍未獲鄰近學校同意借出場地供舉行業主大會之用，三間學校中已有兩間表示未能安排，現待下一間回覆，之後才能確定大會舉行的日期及地點。

- 6.2 主席甘天成先生向各委員查詢對上述工作匯報有否任何意見。各委員沒有意見，由委員何永光先生提議，委員張耀東先生和議，一致通過上述匯報及建議。

7. 合約審議及制訂組工作匯報
合約審議及制訂組匯報工作如下：

- 7.1 匯報及通過屋苑財產全險、公眾責任保險及法團第三者風險保險合約招標事宜
屋苑財產全險、公眾責任保險及法團第三者風險保險合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿，小組建議進行公開及邀請招標，合約期由 2020 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，為期 1 年，由於「啟勝」於本年 7 月 1 日離任管理服務代理人，小組亦要求有關合約條款於更換新管理公司亦需受保，惟屆時是否採用，則仍需由法團及新管理公司決定。服務處稍後將協助小組進行招標工作，再作出分析及匯報。

- 7.2 匯報及通過屋苑清潔服務合約招標事宜
由於屋苑清潔服務合約招標將於 2020 年 5 月 31 日屆滿，由於「啟勝」將服務屋苑至 2020 年 6 月 30 日，小組建議與現時承辦商「恒毅」商討以現時合約條款續約一個月或幾個月，以減低對屋苑影響，小組將要求服務處與「恒毅」商討後再作匯報。

- 7.3 匯報及通過屋苑一期至四期升降機保養服務合約招標事宜
屋苑一期至四期升降機保養服務合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿，小組討論後，建議招標會按期數進行，合約期均由 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，為期 2 年，並進行公開招標。由於「啟勝」於本年 7 月 1 日離任管理服務代理人，小組亦要求有關合約條款於更換新管理公司後亦需有效。惟屆時是否採用，則仍需由法團及新管理公司決定。

另外，為配合機電工程署對升降機安全裝置的最新指引，本苑屬「舊式」升降機，如未安裝新安全裝置便需進行每年兩次的「特別保養」，小組建議於新合約內需包括每年兩次「特別保養」的條款。服務處稍後將協助小組進行招標工作，再作出分析及匯報。

- 7.4 匯報及通過屋苑消防系統保養服務合約招標事宜
屋苑消防系統保養服務合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿，小組建議進行公開招標，合約期由 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，為期兩年。由於「啟勝」於本年 7 月 1 日離任管理服務代理人，小組亦要求有關合約條款於更換新管理公司後亦需有效。惟屆時是否採用，則仍需由法團及新管理公司決定。服務處稍後將協助小組進行招標工作，再作出分析及匯報。
- 7.5 匯報及通過屋苑應急發電機系統保養服務合約招標事宜
屋苑應急發電機系統保養服務合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿，小組建議進行公開招標，合約期由 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，為期兩年。由於「啟勝」於本年 7 月 1 日離任管理服務代理人，小組亦要求有關合約條款於更換新管理公司後亦需有效。惟屆時是否採用，則仍需由法團及新管理公司決定。服務處稍後將協助小組進行招標工作，再作出分析及匯報。
- 7.6 匯報及通過屋苑冷氣機系統保養服務合約招標事宜
屋苑冷氣機系統保養服務合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿，小組建議進行公開招標，合約期由 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，為期兩年。由於「啟勝」於本年 7 月 1 日離任管理服務代理人，小組亦要求有關合約條款於更換新管理公司後亦需有效。惟屆時是否採用，則仍需由法團及新管理公司決定。服務處稍後將協助小組進行招標工作，再作出分析及匯報。
- 7.7 匯報及通過屋苑保安系統保養服務合約招標事宜
屋苑保安系統保養服務合約將於 2020 年 3 月 31 日屆滿，小組建議進行公開招標，合約期由 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，為期兩年。由於「啟勝」於本年 7 月 1 日離任管理服務代理人，小組亦要求有關合約條款於更換新管理公司後亦需有效。惟屆時是否採用，則仍需由法團及新管理公司決定。服務處稍後將協助小組進行招標工作，再作出分析及匯報。
- 7.8 匯報及通過屋苑管理服務合約招標事宜
由於「啟勝管理服務有限公司」已書面通知辭任管理代理人職務，將服務至 2020 年 6 月 30 日止，法團將就有關管理服務合約進行公開招標，並會就有關合約內容及條款進行討論，稍後再作匯報。
- 7.9 主席甘天成先生向各委員查詢對上述工作匯報有否任何意見。各委員沒有意見，由委員關祺彪先生提議，委員張耀東先生和議，一致通過上述匯報及建議。

8. 環境設施及清潔組工作匯報
環境設施及清潔組工作匯報如下：

- 8.1 匯報及通過農曆新年年花佈置事宜
續上次小組會議通過 2020 年屋苑農曆新年中央廣場年花之擺放設計，服務處已向承辦商索取報價，有關詳情如下：

位置 A：中央廣場(中央部份)								
年花品種	呎吋	數量	新彩		好生活		紫荊樹藝	
			單價	總計	單價	總計	單價	總計
繡球花(藍色)	9"	120 盆	\$100	\$12,000	\$180	\$21,600	\$200	\$24,000
比利時杜鵑(紅色)	5"	280 盆	\$30	\$8,400	\$55	\$15,400	\$60	\$16,800
五代同堂	5 層	20 盆	\$80	\$1,600	\$450	\$9,000	\$480	\$9,600
龍膽桔	9"	45 盆	\$250	\$11,250	\$350	\$15,750	\$380	\$17,100
繡球花(紅色)	9"	30 盆	\$100	\$3,000	\$180	\$5,400	\$200	\$6,000
銀葉菊(銀色)	5"	600 盆	\$10	\$6,000	\$55	\$33,000	\$60	\$36,000
			總計:	\$42,250	總計:	\$100,150	總計:	\$109,500

桃花(本地)	約 12-13 呎		往外購買預算\$12,000.00					
蝴蝶蘭	--	10 盆	往外購買預算\$14,000.00					
時花	--	約 30 盆						

位置 B：各座地下大堂及中央廣場(中央部份)								
年花品種	呎吋	數量	新彩		生景		好生活	
			單價	總計	單價	總計	單價	總計
四季桔	9 吋	38 盆	\$180	\$6,840	\$200	\$7,600	\$220	\$8,360
花貓芍藥(紫色)	9 吋	78 盆	\$72	\$5,616	\$78	\$6,084	\$80	\$6,240
蟹爪菊(黃色)	9 吋	38 盆	\$80	\$3,040	\$90	\$3,420	\$85	\$3,230
蝴蝶蘭	3 支一盆 (不同色)	13 盆	\$500	\$6,500	\$580	\$7,540	\$600	\$7,800
小品桔	9 吋	45 盆	\$100	\$4,500	\$120	\$5,400	\$120	\$5,400
小牡丹花(雜色)	5 吋	60 盆	\$35	\$2,100	\$50	\$3,000	\$45	\$2,700
家樂花(雜色)	5 吋	90 盆	\$25	\$2,250	\$35	\$3,150	\$45	\$4,050
鳳梨	5 吋	60 盆	\$55	\$3,300	\$68	\$4,080	\$80	\$4,800
			總計:	\$34,146	總計:	\$40,274	總計:	\$42,580

2019 年 12 月 17 日，小組討論後，一致通過 2020 年賀年年花佈置(位置 A)，預算總金額為\$68,250.00，而賀年年花佈置(位置 B)預算總金額為\$34,146.00，並通過邀請「啟勝」以「屋苑改善基金」贊助部分年花及年桔費用，金額港幣\$27,753.00。

- 8.2 匯報及通過更換盛昭閣(B 座)13 至 14 樓一段廁水供水主喉及減壓掣工程事宜
由於盛昭閣(B 座)13 至 14 樓 09 至 12 室翼一段廁水供水主喉及減壓掣銹蝕及損壞，服務處建議邀請承判商報價更換，有關報價金額及工作撮要如下：

公司	工程內容	金額
怡保	更換盛昭閣(B座)13至14樓09至12室翼一段廁水供水主喉及減壓掣工程	\$23,000.00
力霸		\$23,100.00
啟華		\$46,800.00
聯合		\$49,750.00
堅盛		未有報價

經小組討論後，一致通過選用「怡保」進行更換盛昭閣(B座)13至14樓09至12室翼一段廁水供水主喉及減壓掣工程，總金額為港幣\$23,000.00。

8.3 匯報及通過各座樓層垃圾房垃圾槽口改善工程招標結果事宜

因應勞工處法例的職安健要求，指本苑現時和諧式及康和式樓宇(盛匯閣除外)樓層垃圾房的垃圾槽的孔口(孔口大小分別為440毫米x430毫米及452毫米x432毫米)，實質大小大於350x250毫米，已超越勞工處的要求，違反職業安全及健康條例和工廠及工業經營條例第6條及6A條所訂明的一般責任。為符合有關法例，小組討論後，分別建議兩個方案：(1)於原有垃圾槽口加裝鉛水保護框，收窄孔口至符合法例要求尺寸；(2)於原有垃圾槽口加裝鉛水保護板及中間安裝符合法例要求尺寸的活門，服務處已邀請10間公司報價，分別為「美豐行」、「福華」、「國鴻」、「錢坤」、「增力」、「藝和」、「富林」、「永豐」、「怡保」及「卓譽」，只有「美豐行」、「國鴻」及「怡保」3間回標，有關結果如下：

(方案一)盛彩、昭、頤、賢、勤、志、謙、悅、鼎、亨、旭、珍、泉、譽、坤、麗閣(共16座)1至40樓樓層垃圾房垃圾槽口加裝鉛水保護框

公司	工程內容	金額
國鴻	盛彩、昭、頤、賢、勤、志、謙、悅、鼎、亨、旭、珍、泉、譽、坤、麗閣(共16座)1至40樓樓層垃圾房垃圾槽口加裝鉛水保護框	\$384,000
美豐行		\$947,200
怡保		\$1,792,000
福華、錢坤、增力、藝和、富林、永豐、卓譽		未有報價

(方案二)盛彩、昭、頤、賢、勤、志、謙、悅、鼎、亨、旭、珍、泉、譽、坤、麗閣(共16座)1至40樓樓層垃圾房垃圾槽口加裝鉛水保護板及活門

公司	工程內容	金額
國鴻	盛彩、昭、頤、賢、勤、志、謙、悅、鼎、亨、旭、珍、泉、譽、坤、麗閣(共16座)1至40樓樓層垃圾房垃圾槽口加裝鉛水保護板及活門	\$768,000
美豐行		\$1,075,200
怡保		\$3,200,000
福華、錢坤、增力、藝和、富林、永豐、卓譽		未有報價

根據投標結果，由於方案一及二的承辦商金額差距甚大，故建議將工程重新公開招標。此外，鑑於現時管理服務合約至6月30日，預算招標需時，加上工程期亦較長，監工及保證期不能夠於現時管理合約期內完成，故建議交由新管理公司安排相關工作，屆時重新招標。

8.4 主席甘天成先生向各委員查詢對上述工作匯報有否任何意見。各委員沒有意見，由委員李振濤先生提議，委員張志強先生和議，一致通過上述匯報及建議。

9. 文娛康樂及宣傳組工作匯報
文娛康樂及宣傳組匯報工作如下：

9.1 匯報聖誕節節日佈置事宜
續第 12 次常務會議通過有關 2019 年聖誕節節日裝飾事宜。由於沿用大部份舊物資及沒有添置新燈飾，各座大堂佈置之費用為港幣 \$4,957.00。

9.2 匯報及通過「賀年揮春迎新歲」活動事宜
為與業戶迎接新春，小組於本年 1 月 19 日(星期日)上午 11 時於中央廣場對出空地舉辦上述活動，免費派發賀年揮春予各住戶。有關活動開支總金額為港幣\$1,137.00，詳情如下：

收支結算表			
收入		支出	
沒有	\$ 0.00	海報@\$2.50(30 張)	\$ 75.00
		文具用品	\$ 1,062.00
	\$ 0.00		\$ 1,137.00
支出總金額：			\$ 1,137.00

小組在此多謝本苑保安員蘇先生提筆，為住戶書寫賀年揮春。

9.3 匯報及通過農曆新年節日佈置事宜
為增添節日氣氛，小組將於農曆新年期間安排於苑內佈置節日裝飾，預算各座大堂佈置及外圍燈飾佈置之費用開支上限為港幣\$28,500.00。

9.4 匯報及通過「農曆新年醒獅迎新歲暨新春團拜」活動事宜
小組將於 2020 年 2 月 2 日(星期日)(年初九)上午 10 時 30 分於中央廣場對出空地舉辦上述活動，並由「白眉陳棠國術龍獅會」擔任是次活動的醒獅隊，而有關承辦商的報價詳情如下：

承辦商	金額
白眉陳棠國術龍獅會	\$ 7,800.00
香港龍獅麒麟貔貅體育總會	\$ 9,800.00
群兄國術公司	\$ 12,800.00

表演項目包括醒獅點睛、簪花掛紅儀式、梅花樁表演、醒獅巡遊各座大堂、法團辦事處及苑內其他指定地點採青。此外，將安排醒獅隊及財神一同到各座向居民拜年及派發賀年朱古力利是。

此外，小組建議邀請以下嘉賓出席當日活動，有關名單如下：

- 元朗民政事務處聯絡主任主管 黃錦全先生
- 元朗區警民關係組社區聯絡主任 鄧錦章先生
- 法團義務法律顧問 梁艷明律師
- 天盛苑服務處高級物業及設施經理 李光榮先生

有關活動預算金額為港幣\$17,845.00，詳情如下：

收支預算表			
收入		支出	
沒有	\$ 0.00	海報@\$2.50(30張)	\$ 75.00
		醒獅隊	\$ 7,800.00
		嘉賓及工作人員膳食盆菜	\$ 3,960.00
		採青利是 15 封@\$50.00	\$ 750.00
		點睛儀式利是 8 封@\$20.00	\$ 160.00
		大朱古力金幣	\$ 4,300.00
		採青生菜 20 個@\$40.00	\$ 800.00
	\$ 0.00		\$ 17,845.00
預算支出總金額：			\$ 17,845.00

9.5 匯報及通過「新春歡聚齋宴遊」活動事宜

小組將於 2020 年 2 月 23 日(星期日)舉辦上述旅遊活動，承辦商為「新光旅遊」，行程包括：志蓮淨苑、沙田文化博物館及車公廟，每位售價港幣\$150.00。有關門票由屋苑提供贊助，分別贊助 55 歲或以上長者門票每位港幣\$82.00，售價為港幣\$68.00；贊助成人門票每位港幣\$52.00，售價為港幣\$98.00，名額 177 位。有關旅行活動預算開支為港幣\$13,489.00，詳情如下：

收支預算表			
收入		支出	
正價門票 50 人@\$98.00	\$ 4,900.00	旅行社收費	\$ 26,550.00
長者門票 127 人@\$68.00	\$ 8,636.00	海報 30 張@\$2.50	\$ 75.00
		蒸餾水 8 箱@\$50.00	\$ 400.00
	\$ 13,536.00		\$ 27,025.00
預算支出總金額：			\$ 13,489.00

9.6 主席甘天成先生向各委員查詢對上述工作匯報有否任何意見。各委員沒有意見，由委員何永光先生提議，司庫黃光榮先生和議，一致通過上述匯報及建議。

10. 服務處工作匯報

10.1 匯報籌備管理公司交接安排事宜

服務處多謝管理委員會及業戶過去一直對管理服務的支持。由於「啟勝」將服務屋苑至 2020 年 6 月 30 日，服務處將陸續預備相關工作，務求在餘下任期內順利完成交接，預計需交接如下：

10.1.1 水電錶資料及電話系統

- 現時所有水電錶之註冊客戶均為「元朗天盛苑業主立案法團」，服務處會將所有水電費單的通訊地址更改為天盛商場附翼 1 樓業主立案法團辦事處，稍後將會提供水電錶資料供管理委員會查閱。
- 有關電話系統及寬頻上網安排轉名，而日後的通訊地址將為天盛商場附翼 1 樓業主立案法團辦事處。

10.1.2 服務合約

- 服務處會就於本年 7 月 1 日仍然生效的合約致函各服務合約承辦商通知其「啟勝」將離任屋苑管理代理人，並要求承辦商書面確認是否同意若在法團同意下，有關合約仍然有效並由新物業管理代理人或法團繼續按現行的合約條款執行直至合約期屆滿，但若法團不同意，有關合約將會自動終止。

10.1.3 裝修按金及管理費按金

- 服務處將致函未申請退回裝修按金的單位，通知其向服務處申請退回按金的期限，預算 2020 年 3 月 31 日或之前將未退回裝修按金之單位及金額資料提交法團。由 2020 年 4 月 1 日起，新申請的裝修按金，將直接存入法團「交通銀行」的儲蓄戶口內，及由法團安排退回按金事宜。
- 由 2020 年 4 月 1 日開始，會以法團名義處理新舊按金對數事宜，並以法團「交通銀行」儲蓄戶口處理，而預算在離任前將各單位管理費按金資料提交法團。

10.1.4 核數

- 合約完結後安排核數師核數管理基金賬目，是次核數期由 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日，稍後將索取報價資料供管理委員會批准。

10.1.5 文件交接

- 財務文件移交，包括正本發票及單據、核數報告、管理費按金、裝修按金、管理費繳付紀錄；
- 資產移交，包括固定資產清單、物料清單、公眾地方鎖匙；
- 其他文件，包括相關信件、法律文件、圖則、水錶、電錶及電話系統資料、投訴記錄、服務合約、工程設施證書、業主資料等。

10.2 主席甘天成先生向各委員查詢對上述工作匯報有否任何意見。各委員沒有意見，由司庫黃光榮先生提議，委員張志強先生和議，一致通過上述匯報及建議。

11. 下次開會日期

待定。

會議於晚上 9 時 15 分結束。



元朗天盛苑業主立案法團
秘書 鄭榮
2020 年 2 月 17 日



元朗天盛苑業主立案法團
主席 甘天成
2020 年 2 月 17 日

附件

天盛苑住宅大廈管理基金
二零一九年十一月份收支賬項

收入

應收管理費	\$	4,459,766.00
保險賠償	\$	-
利息	\$	206.01
雜項收入	\$	<u>3,217.00</u>
	\$	4,463,189.01

減：支出

屋苑經常性管理費用支出

駐苑職員薪酬	\$	437,928.70
保安服務及駐苑維修人員	\$	1,168,019.07
撥入保養及修葺基金	\$	1,143,256.00 (註1)
清潔費	\$	815,328.00
電費	\$	597,044.00
水費	\$	-
保險費	\$	33,412.56
核數費	\$	-
物料、文具及職員制服	\$	12,079.00
雜項費	\$	46,202.90
總部行政開支	\$	32,900.00
經理人酬金	\$	65,800.00
大型改善工程/緊急備用基金	\$	65,800.00 (註2)
	\$	<u>4,417,770.23</u>

盈餘/(赤字)撥入累積基金

\$ 45,418.78

備註

註1 保養及修葺基金：-

根據財政預算，以每月每戶的\$173.41撥入保養及修葺基金之賬項
此基金之設立是為提供備付金以支付屋苑日常維修保養之用。

註2 大型改善工程/緊急備用基金以每月每戶\$10.00

此基金之設立是為提供備用金以支付屋苑進行改善或大型維修之用。

註3 此收支賬項未經核數師審核。

天盛苑住宅大廈管理保養及修葺基金
二零一九年十一月份保養及修葺基金賬項
(以港元計算)

收入

管理基金撥入保養及修葺基金	\$ 1,143,256.00
	<hr/>
	\$ 1,143,256.00

減：保養及維修支出

升降機保養	\$ 571,266.00
水泵及渠務保養	\$ 213,620.00
電器設施	\$ 20,644.00
冷氣系統	\$ 74,630.00
消防設施	\$ 79,290.00
保安系統	\$ 53,100.00
大廈結構及設備	\$ 300,550.00
公共設施	\$ 43,490.00
園藝	\$ 96,200.00
五金用品及工具	\$ 17,471.00
寫字樓設備及裝修	\$ 3,516.00
	<hr/>
	\$ 1,473,777.00

盈餘/(赤字)撥入累積保養及修葺基金	\$ <u>(330,521.00)</u>
---------------------------	-------------------------------

備註

註1 此收支賬項未經核數師審核。