

# 荃威花園業主立案法團

## The Incorporated Owners of Allway Gardens

地址：新界荃灣荃景圍 191 號

電話：24132578

傳真：24122820

Address : 191 Tsuen King Circuit Tsuen Wan New Territories

Tel : 24132578

Fax : 24122820

### 荃威花園業主立案法團

### 第九屆管理委員會第二十次會議記錄

會議日期：2016 年 12 月 22 日（星期四）

檔案編號：I09/M20

時間：晚上 8 時 30 分

地點：荃威花園管業處會議室

出席者：張照興（主席） 盧維新（委員）  
林秀儀（秘書） 凌珮珊（委員）  
黃紹森（委員） 韋文傑（委員）  
張宛珊（委員） 李志龍（委員）

請假者：林慧兒（司庫） 吳玉娟（委員） 許依美（委員）

列席者：莫文俊（新昌管理服務有限公司） 李欣杰（新昌管理服務有限公司）  
梁美賢（新昌管理服務有限公司） 陳錦華（新昌管理服務有限公司）  
李潤金 林偉雄  
利燦豪 曾水和  
麥守葉 Tam Man Chi

記錄者：梁美賢（新昌管理服務有限公司）

項目	會議內容	跟進
1.	通過是次會議議程	
	經與會各委員審閱及討論後，出席委員一致通過是次會議議程。	記錄
2.	通過上次會議記錄	
	在黃紹森先生動議，韋文傑先生和議，出席委員一致通過 2016 年 10 月 21 日的會議記錄。	記錄
3.	商討及議決荃威花園 2017 年業主周年大會日期、時間、地點	
	主席張照興先生表示，為方便更多業戶能夠出席業主周年大會，故訂立於 2017 年 1 月 8 日(星期日)下午 3 時正於 M 座平台召開周年大會。在委員盧維新先生動議，凌珮珊小姐和議，出席委員一致通過大會日期、時間、地點。  管業處助理管業經理莫文俊先生表示： 管業處已籌備一份業主大會之臨時預算以供法團審閱，包括「電腦點票」、額外保安人員、管業處人員、交通費、查冊費等費用，所有費用屆時會以實報實銷形式扣除。	管業處

項目	會議內容	跟進
4.	<p>確認荃威花園物業管理服務、保安服務、清潔服務合約承辦商投標名單</p>	
	<p>管業處助理管業經理莫文俊先生匯報： 就荃威花園 2017 年度至 2019 年度的物業管理服務、保安服務及清潔服務合約，法團已於 11 月 14 日作出公開招標，並於 11 月 28 日截標。法團分別收到 8 份物業管理服務，5 份保安服務 及 13 份清潔服務承辦商回標，投標公司名單如下：</p> <p>物業管理服務承辦商：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 富城物業管理有限公司</li> <li>2. 新昌管理服務有限公司</li> <li>3. 威訊物業管理有限公司</li> <li>4. 宜居顧問服務有限公司</li> <li>5. 瑞安物業管理有限公司</li> <li>6. 創毅物業服務顧問有限公司</li> <li>7. 港深聯合物業管理有限公司</li> <li>8. 置佳物業服務有限公司</li> </ol> <p>保安服務承辦商：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 康威警衛有限公司</li> <li>2. 創毅物業服務顧問有限公司</li> <li>3. 置佳物業服務有限公司</li> <li>4. 滙卓保安服務有限公司</li> <li>5. 佳衛保安服務有限公司</li> </ol> <p>清潔服務承辦商：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 益記清潔公司</li> <li>2. 柏麗服務有限公司</li> <li>3. 創毅物業服務顧問有限公司</li> <li>4. 張記環保有限公司</li> <li>5. 華聲環保工程公司</li> <li>6. 嘉利環境服務有限公司</li> <li>7. 碧瑤清潔服務有限公司</li> <li>8. 利是清潔服務有限公司</li> <li>9. 天美高清潔服務有限公司</li> <li>10. 誠信清潔服務有限公司</li> <li>11. 財照有限公司</li> <li>12. 民順清潔有限公司</li> <li>13. 永好環境服務有限公司</li> </ol> <p>就上述三項屋苑服務合約將於 2017 年 1 月 8 日業主周年大會內，由出席業戶進行投票選擇。</p>	管業處

項目	會議內容	跟進
5.	<b>商討及議決追討保安服務缺勤、失職違約罰款</b>	
	<p>秘書林秀儀女士表示於 11 月份，發現保安公司職員分別多次於當值時出現違規事項如睡眠、行為失當等。法團將會要求保安公司於 11 月份按合約上所訂明之合約條款扣除有關費用，共港幣 37,000 元。</p> <p>管業處早前已向承辦商發出信件，要求保安公司於 11 月份服務月費內扣除港幣 37,000 元罰款，並重新呈交已修改之發票，以便屋苑能支付 11 月份服務月費。</p>	記錄
6.	<b>商討跟進清潔服務涉嫌「打假咭」事宜</b>	
	<p>秘書林秀儀女士匯報： 早前法團發現承辦商「益記清潔公司」有員工代打咭，管業處已向承辦商「益記清潔公司」發出警告信，而法團亦接獲「益記」之回覆函件，法團會繼續監察清潔公司表現。</p> <p>主席張照興先生補充： 由於「代打咭」會令業戶懷疑清潔公司有員工缺勤，影響服務質素，故法團必定會繼續監察清潔公司表現。</p>	記錄
7.	<b>商討及議決工程招標合約</b>	
	管業處工程主任陳錦華先生分別於 2016 年 11 月 30 日及 2016 年 12 月 1 日就「2017 年清洗食水缸及沖廁水水缸服務合約」及「2017-2018 年度消防設備系統保養合約」進行招標，並於 2016 年 12 月 5 日截標。管業處已整理兩份標書之回標報告交予法團進行審閱。	管業處
8.	<b>商討居民巴士 NR312(荃威花園-觀塘)班次不準問題</b>	
	秘書林秀儀女士匯報： 就早前居民巴士 NR312 班次不準事宜，法團已多次與服務承辦商進行會議，服務承辦商亦提出多種改善方法如更改班次、服務時間等建議，惟由於有關建議需交予運輸署進行批核，故法團將於 1 月份與服務承辦商進行會面跟進情況。	記錄
9.	<b>商討及議決新昌管理服務合約至 2017 年 1 月 31 日</b>	
	<p>主席張照興先生表示，屋苑將於 2017 年 1 月 8 日舉行業主周年大會，屆時會由業戶投票選擇 2017 年至 2019 年度的管理服務、保安服務及清潔服務承辦商。因此，法團建議延長「新昌管理服務有限公司」之屋苑管理服務合約至 2017 年 1 月 31 日。</p> <p>上述建議，由委員張宛珊小姐動議，黃紹森先生和議，一致通過與「新昌管理服務有限公司」之屋苑管理合約延長至 2017 年 1 月 31 日。</p>	記錄

項目	會議內容	跟進																												
10.	<p>各小組報告及討論事項</p> <p><b>保安小組</b>  <u>「康年警衛有限公司」服務月費及勤工獎</u>  管業處莫文俊先生匯報:</p> <p>就 2013 年至 2015 年屋苑保安服務承辦商「康年警衛有限公司」之服務合約內訂明，法團會按保安員出勤記錄、工作表現等情況每月發放勤工獎。</p> <p>由於「康年警衛有限公司」於 2014 年 3 月份曾出現人事變動，其後，「康年」駐場主管並沒有按時提供建議發放勤工獎之保安員名單。同時，「康年」亦沒有按時每月提交勤工獎發票以供法團整理及支付費用。故此，就有關保安員勤工獎之費用只發放至 2014 年 3 月份。就有關款項，管業處知悉「康年」已向保安員發放 2014 年 4 月份至 2015 年 1 月份勤工獎，而 2015 年 2 月份至 4 月份之勤工獎，「康年」仍未向員工發放。</p> <p>管業處於 2015 年 6 月份收到「康年」就 2014 年 4 月份至 2015 年 1 月份員工勤工獎之所有月份發票。由於有關勤工獎資料有誤，故經管業處與「康年」進行多次會面後，最終於 2015 年 10 月份就保安員勤工獎之費用及名單達成共識。</p> <p>惟自 2015 年 11 月 23 日業主特別大會後，舊法團拒絕交接及單方面凍結屋苑法團戶口。故此，管業處於 2016 年 9 月 30 日土地審裁署判決發出後，才與現任法團商討有關事宜。</p> <p><b>康樂小組</b>  秘書林秀儀女士匯報:  法團將於 2017 年 1 月 15 日(星期日)舉行新春寫揮春活動。  法團稍後會就活動資料提交管業處，以便安排活動物資。</p> <p>主席張照興先生表示，由於現時流動中醫車廣受業戶歡迎，法團會與博愛醫院商議能否增加服務時間。</p>	<p>管業處</p> <p>記錄</p>																												
11.	<p>主席及管業處報告事項</p> <p><b>主席報告</b>  <u>J 座業戶區域法院訴訟案件</u>  就 J 座有業戶就滲漏個案入稟上層單位業戶及業主立案法團，有關入稟個案已持續多年。由於早前屋苑常年法律顧問由「林錫光、陳啟鴻律師行」變更至「吳伯仲律師行」，故法團已就上述個案轉交至「吳伯仲律師行」繼續跟進。</p> <p><b>屋苑財務狀況</b>  管業處助理管業經理莫文俊先生匯報:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2016 年 8 月</th> <th>2016 年 9 月</th> <th>2016 年 10 月</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>本月盈餘 / 虧損</td> <td>\$51,359.87</td> <td>\$176,031.91</td> <td>\$219,801.66</td> </tr> <tr> <td>本財政年度盈餘 / 虧損</td> <td>\$(926,218.51)</td> <td>\$(750,186.60)</td> <td>\$(530,384.94)</td> </tr> <tr> <td>累積盈餘 / 虧損</td> <td>\$5,170,722.52</td> <td>\$5,346,754.43</td> <td>\$5,566,556.09</td> </tr> <tr> <td>該月定期存款</td> <td>\$9,023,738.70</td> <td>\$9,023,773.13</td> <td>\$9,023,841.99</td> </tr> <tr> <td>該月銀行結存</td> <td>\$7,037,574.63</td> <td>\$7,527,034.86</td> <td>\$8,113,195.09</td> </tr> <tr> <td>儲備金</td> <td>\$7,219,661.51</td> <td>\$7,269,961.51</td> <td>\$7,320,261.51</td> </tr> </tbody> </table>		2016 年 8 月	2016 年 9 月	2016 年 10 月	本月盈餘 / 虧損	\$51,359.87	\$176,031.91	\$219,801.66	本財政年度盈餘 / 虧損	\$(926,218.51)	\$(750,186.60)	\$(530,384.94)	累積盈餘 / 虧損	\$5,170,722.52	\$5,346,754.43	\$5,566,556.09	該月定期存款	\$9,023,738.70	\$9,023,773.13	\$9,023,841.99	該月銀行結存	\$7,037,574.63	\$7,527,034.86	\$8,113,195.09	儲備金	\$7,219,661.51	\$7,269,961.51	\$7,320,261.51	<p>記錄</p> <p>管業處</p>
	2016 年 8 月	2016 年 9 月	2016 年 10 月																											
本月盈餘 / 虧損	\$51,359.87	\$176,031.91	\$219,801.66																											
本財政年度盈餘 / 虧損	\$(926,218.51)	\$(750,186.60)	\$(530,384.94)																											
累積盈餘 / 虧損	\$5,170,722.52	\$5,346,754.43	\$5,566,556.09																											
該月定期存款	\$9,023,738.70	\$9,023,773.13	\$9,023,841.99																											
該月銀行結存	\$7,037,574.63	\$7,527,034.86	\$8,113,195.09																											
儲備金	\$7,219,661.51	\$7,269,961.51	\$7,320,261.51																											

項目	會議內容	跟進
	<p><b>商場單位供電事宜</b> 管業處助理管業經理莫文俊先生匯報： 由於第一期商場部份商舖需經「溢昭有限公司」提供電力，而「溢昭有限公司」原安排於 2017 年 1 月 31 日停止商戶電力供應。其後，管業處於 12 月 8 日接獲「溢昭」函件，表示將延後暫停商戶電力供應計劃，直至另行通知。管業處已轉交有關信件予受影響商戶。</p> <p><b>三期閉路電視改善工程</b> 管業處助理管業經理莫文俊先生匯報，管業處於 2016 年 12 月 10 日接獲「警城保安工程有限公司」來函，以要求支付於 2015 年 12 月 8 日已完成的「第三期閉路電視改善工程」的工程費用合共港幣 322,000 元，並要求與各委員會面以講解工程的各項。由於早前法團巡視閉路電視，發現完工質素欠佳，故法團稍後商議後再作決定。</p> <p><b>C 座天井違規安裝排水泵</b> 管業處助理管業經理莫文俊先生匯報，法團早前向管業處查詢，表示 C 座天井出現懷疑僭建排水泵。經管業處跟進後，發現上述排水泵為一期商戶違規安裝，管業處已於 2016 年 12 月 6 日致函有關商戶要求其拆除有關僭建排水泵，因逾期尚未糾正，已按法團指示向屋宇署發出信件。其後，有關商戶要求與法團會面，解釋安裝排水泵之原因及後續跟進情況。</p>	<p>管業處</p> <p>記錄</p> <p>管業處</p>
12.	其他事項	
	<p><b>取回存放於「房協」內「樓宇更新大行動」標書</b> 秘書林秀儀女士表示，「房協」早前邀請法團親臨「房協」辦公室，以取回早前「樓宇更新大行動」之標書。經與會討論後，會議通過由張照興先生、黃紹森先生及張宛珊小姐於 2 月 10 日房協取回有關「樓宇更新大行動」標書，林秀儀小姐及林慧兒小姐則為後補人選。</p> <p><b>查閱管理服務、保安服務、清潔服務各入標承辦商提供合約標書</b> 委員張宛珊女士表示法團早前向題述三項服務合約之回標承辦商發出邀請，要求有關承辦商提交自我簡介，以供居民參閱。有關張貼位置如下： D、E 入口樓梯牆身位置 三期平台 H、M 座牆身 P 炮樓地下及 7 樓 J 炮樓 6 樓及 7 樓 管業處(管業處開放時間為早上九時正至零時零分)</p> <p>此外，各承辦商回標標書已放置於管業處會議室，以供業戶現場查閱。惟業戶需事先致電管業處登記以作安排，有關標書亦不可外借。</p>	<p>記錄</p> <p>管業處</p>

會議於晚上約 10 時 09 分結束，下一次管理委員會會議日期待定。

2017 年 1 月 16 日



荃威花園業主立案法團

*Manal*  
第九屆管理委員會  
主席 張照興