

# 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二十二次會議記錄

會議日期：2017 年 6 月 2 日（星期五）

檔案編號：I09/M22

時間：晚上 8 時正

地點：荃威花園管業處會議室

出席者：張照興(主席) 吳玉娟(委員)  
林秀儀(秘書) 韋文傑(委員)  
林慧兒(司庫) 馬金漢(委員)  
黃紹森(委員) 劉偉健(委員)  
張宛珊(委員)

請假者：盧維新(委員)、許依美(委員)、凌珮珊(委員)、李志龍(委員)

列席者：鄭錦漢(富城物業管理有限公司) 鄔斌豪(富城物業管理有限公司)  
紀樂民(富城物業管理有限公司) 許文暉(富城物業管理有限公司)  
楊世俊(富城物業管理有限公司) 林偉雄(業戶)  
利燦豪(業戶) Tam Man Chi(業戶)  
Wong Siu Wah Nordon(業戶) 鍾達(業戶)  
鍾啟豪 (業戶) 梅芷琪 (業戶)  
朱世樂 (業戶) 王秀蓮 (業戶)  
麥守葉 (業戶)

記錄者：楊世俊(富城物業管理有限公司)

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	
	經與會各委員審閱及討論後，出席委員一致通過 2017 年 3 月 3 日的會議記錄。	記錄
3.	議決及通過 2017 年財政預算	

項目	會議內容	跟進												
	為免增加業主之負擔，經法團早前內部會議商討後決定凍結 2017 年度住宅及商舖管理費，而 2017 年度財政預算已由 2017 年 5 月 18 日起連續 14 天被張貼在屋苑公用地方供各業主參閱，截至 2017 年 6 月 1 日為止管業處及管理委員會並沒有收到業主提出意見。經與會各委員審閱及討論後，出席委員一致通過 2017 年財政預算。	記錄												
4.	<b>申請關愛基金舊樓業主立案法團津貼計劃(第二期)</b>	記錄												
	管業處已填寫 2017 年申請表及相關資料，以申請津貼金額 HK\$20,000。是次申請津貼項目包括：1. 進行消防裝置/設備例行檢查 2. 進行電力裝置例行檢查													
5.	<b>辦理申請匯豐銀行電子月結單</b>	記錄												
	法團由 2017 年 4 月份，把電子月結單電郵地址由新昌轉到富城。													
6.	<b>都市固體廢物回收試驗計劃</b>	記錄												
	經與會各委員審閱及討論後，出席委員一致贊成申請抽籤參與都市固體廢物回收試驗計劃。													
7.	<b>匯報屋苑安放順便智能櫃事宜</b>	記錄												
	順便智能櫃有限公司已於 2017 年 5 月 22 日於 J 座砲樓 6 樓升降機大堂放置順便智能櫃予業戶使用。													
8.	<b>討論更改屋苑汽水機擺放位置</b>	記錄												
	經與會各委員討論後，建議增加屋苑汽水機並擺放於下列位置： 1) J 座砲樓巴士總站旁 2) J 座砲樓 6 樓老人院門外 3) P 座砲樓大堂 並考慮將部份舊汽水機，更換為小食機。													
9.	<b>檢視現時屋苑舊衣回收事宜</b>	管理處												
	鑑於現時屋苑舊衣回收箱經常被放滿舊衣物，而有關承辦商已在屋苑服務超過十年。故建議再於市場上尋找其他承辦商承辦有關服務，以作比較。截止回覆報價日期為 2017 年 6 月 14 日。													
10.	<b>轉換屋苑常年法律顧問律師行事宜</b>	記錄												
	屋苑法律顧問律師行去年經招標邀請方式選取吳伯仲律師行蔡堅律師負責屋苑常年法律顧問，而蔡堅律師現轉到周啟邦律師行。經法團與周啟邦律師行商議後，建議荃威花園日常法律事務繼續交由周啟邦律師行蔡堅律師負責，出席委員一致通過此項建議。													
11.	<b>商議及議決現時屋苑工程採購審批</b>	記錄												
	為了使管業處能更有效運作，管委會經商討後建議修改現時屋苑工程/採購/服務審批程序如下： <table border="1" data-bbox="319 1675 1369 1899"> <thead> <tr> <th>該項工程/採購之金額</th> <th>邀請報價數量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>\$3,000 或以下</td> <td>不需經法團審批</td> </tr> <tr> <td>\$3,001 至\$10,000 或以下</td> <td>不少於 3 份報價</td> </tr> <tr> <td>\$10,001 至\$30,000 或以下</td> <td>不少於 4 份報價</td> </tr> <tr> <td>\$30,001 或以上</td> <td>不少於 5 份報價</td> </tr> <tr> <td>\$100,001 或以上</td> <td>需進行招標</td> </tr> </tbody> </table> <p>(備註：緊急或個別情況除外)</p> <p>經與會各委員審閱及討論後，出席委員一致贊成修改現時屋苑工程採購服務審批程序。管業處表示雖然口頭同意上述修訂，惟由於此舉涉及修訂管理合約條款，故管理委員會須發出信件予管業處作確認。</p>	該項工程/採購之金額	邀請報價數量	\$3,000 或以下	不需經法團審批	\$3,001 至\$10,000 或以下	不少於 3 份報價	\$10,001 至\$30,000 或以下	不少於 4 份報價	\$30,001 或以上	不少於 5 份報價	\$100,001 或以上	需進行招標	
該項工程/採購之金額	邀請報價數量													
\$3,000 或以下	不需經法團審批													
\$3,001 至\$10,000 或以下	不少於 3 份報價													
\$10,001 至\$30,000 或以下	不少於 4 份報價													
\$30,001 或以上	不少於 5 份報價													
\$100,001 或以上	需進行招標													
12.	<b>確認工程及服務招標合約</b>													

項目	會議內容	跟進
12.1	<p><b>2017-2019 年度保安與弱電系統保養合約</b> 管業處就屋苑 2017-2019 年度保安與弱電系統保養合約於 2017 年 4 月 6 日進行招標，並於 2017 年 4 月 18 日截標。</p> <p>經管理委員會早前內部討論後，通過由「AMI POWER LIMITED」以港幣 120,200 元承接 2017-2019 年度共兩年之保安與弱電系統保養合約，並於是次會議確認上述事宜。</p>	記錄
12.2	<p><b>2017-2019 年度水管裝置、抽水與輔助服務之保養及維修合約</b> 管業處就屋苑 2017-2019 年度水管裝置、抽水與輔助服務之保養及維修合約於 2017 年 4 月 24 日進行招標，並於 2017 年 5 月 8 日截標。</p> <p>經管委會早前內部討論後，通過由「百利水電工程」以港幣 225,600 元承接 2017-2019 年度共兩年之水管裝置、抽水與輔助服務之保養及維修合約，合約期由 2017 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日，並於是次會議確認上述事宜。</p>	記錄
12.3	<p><b>2017-2019 年度停車場車閘系統保養合約</b> 管業處就屋苑 2017-2019 年度停車場車閘系統保養合約於 2017 年 4 月 26 日進行招標，並於 2017 年 5 月 10 日截標。</p> <p>經管委會早前內部討論後，通過由「智達系統有限公司」以港幣 29,520 元承接 2017-2019 年度共兩年之停車場車閘系統保養合約，合約期由 2017 年 6 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日。並於是次會議確認上述事宜。</p>	記錄
12.4	<p><b>固定電力裝置 5 年檢後之缺點維修工程合約</b> 管業處就屋苑固定電力裝置 5 年檢後之執修工程於 2017 年 5 月 9 日進行招標並於 2017 年 5 月 19 日截標。</p> <p>管業處提供工程建議書，詳情如下： 選擇一：若揀選「順通電機工程有限公司」承辦全部項目，總收費為 HK\$1,512,280。(基於該公司於是次招標中總投標價最低，亦是屋苑固定電力裝置 5 年檢查承辦商，對本苑相關電力系統有一定了解及經驗。)</p> <p>選擇二：若揀選「順通電機工程有限公司」的項目(1a, 2a, 2b, 2c, 4a, 5b, 9) + 「駿達機電工程(香港)有限公司」的(5a, 6a, 6b, 7a, 7b, 9) + 「立基冷氣工程有限公司」的(2d, 3a, 4b, 9)，合共總收費為 HK\$ 1,269,180，與全部項目給予「順通電機工程有限公司」承辦作比較，可節省 HK\$ 243,100。(基於工程最低價錢方面作考慮。)</p> <p>選擇三：若揀選「順通電機工程有限公司」的項目(1a, 2a, 2b, 2c, 2d, 4a, 5b, 9) + 「駿達機電工程(香港)有限公司」的(3a, 4b, 5a, 6a, 6b, 7a, 7b, 9)，合共總收費為 HK\$ 1,342,330，與全部項目給予「順通電機工程有限公司」承辦作比較，可節省 HK\$ 169,950。(基於便於進行工程管理方面作考慮。)</p> <p>經與會各委員討論後，表示需審閱相關分析資料再作決定。</p>	記錄
13.	主席、各小組報告及討論事項	
	沒有特別討論事項。	記錄
14.	管業處報告事項	
14.1	由於 F 座地下大堂天花 (近信箱位置)出現下陷現象，為了保障各業戶之安	管業處

項目	會議內容	跟進																																																																											
	<p>全，法團已即時委聘工程公司進行臨時鞏固措施，現場已即時圍封及安排臨時信箱供業戶使用。</p> <p>管業處就搬遷食水及沖廁水缸工程已正進行報價程序。由於相關工程涉及複雜結構問題，加上現時放置水缸位置亦與大廈落成時有所不同。為保障各業戶之安全及符合法律要求，管業處需聘請合資格的專業人士就現時放置水缸位置之安全及合法性進行評估，並聘請合資格的專業承辦商盡快進行相關恢復咸水供應工程。</p>																																																																												
15	其他事項																																																																												
15.1	<p><b>工程事宜</b></p> <p><b>標書／保養合約</b></p> <table border="1" data-bbox="320 669 1370 1099"> <thead> <tr> <th></th> <th>標書</th> <th>進度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>公共天線系統、閉路電視及大門對講機系統、密碼鎖門禁系統及保安偵測及警報設備系統之保養及維修合約</td> <td>由「AMI」承辦2年合約</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>水管裝置、抽水與輔助服務之保養及維修合約</td> <td>由「百利」承辦2年合約</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>車場出入閘系統保養合約</td> <td>由「智達」承辦2年合約</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>WR2 固定電力裝置檢查後執修工程</td> <td>已回標</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>斜坡工程檢查維修及顧問標書</td> <td>8/6/2017 截標</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>園藝保養合約</td> <td>12/6/2017 截標</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>2017 年 3-5 月份進行中/已完成工程</b></p> <table border="1" data-bbox="320 1167 1370 2136"> <thead> <tr> <th></th> <th>標書</th> <th>進度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>A 座中層 07 室浴室外牆石屎維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>2</td><td>B 座中層 05 室廚房外牆污水喉管更換工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>3</td><td>B 及 H 座消防上水喉更換工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>4</td><td>B 座平台咸水泵支架緊急維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>5</td><td>C 座低層 04 室浴室外牆石屎維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>6</td><td>C 座中層 02 室浴室外牆石屎維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>7</td><td>C 座低層 04 室浴室外牆污水喉管更換工程 (後加工工程)</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>8</td><td>C 座低層 03 室浴室外牆石屎維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>9</td><td>D 座中層 04 室三層浴室外牆石屎維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>10</td><td>D 座高層 06 室浴室外牆石屎維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>11</td><td>D 座高層 01 室睡房外牆石屎維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>12</td><td>D 座高層 07 室睡房外牆公喉維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>13</td><td>E 座中層 05 室睡房外牆石屎維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>14</td><td>E 座低層 06 室睡房外牆石屎維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>15</td><td>M 座高層 02 室近客廳睡房外牆石屎維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>16</td><td>M 座低層 08 室浴室外牆石屎維修工程</td><td>已完成</td></tr> <tr><td>17</td><td>更換 M 座中層 06 室浴室外牆排水喉及外牆石屎工程</td><td>已完成</td></tr> </tbody> </table>		標書	進度	1	公共天線系統、閉路電視及大門對講機系統、密碼鎖門禁系統及保安偵測及警報設備系統之保養及維修合約	由「AMI」承辦2年合約	2	水管裝置、抽水與輔助服務之保養及維修合約	由「百利」承辦2年合約	3	車場出入閘系統保養合約	由「智達」承辦2年合約	4	WR2 固定電力裝置檢查後執修工程	已回標	5	斜坡工程檢查維修及顧問標書	8/6/2017 截標	6	園藝保養合約	12/6/2017 截標		標書	進度	1	A 座中層 07 室浴室外牆石屎維修工程	已完成	2	B 座中層 05 室廚房外牆污水喉管更換工程	已完成	3	B 及 H 座消防上水喉更換工程	已完成	4	B 座平台咸水泵支架緊急維修工程	已完成	5	C 座低層 04 室浴室外牆石屎維修工程	已完成	6	C 座中層 02 室浴室外牆石屎維修工程	已完成	7	C 座低層 04 室浴室外牆污水喉管更換工程 (後加工工程)	已完成	8	C 座低層 03 室浴室外牆石屎維修工程	已完成	9	D 座中層 04 室三層浴室外牆石屎維修工程	已完成	10	D 座高層 06 室浴室外牆石屎維修工程	已完成	11	D 座高層 01 室睡房外牆石屎維修工程	已完成	12	D 座高層 07 室睡房外牆公喉維修工程	已完成	13	E 座中層 05 室睡房外牆石屎維修工程	已完成	14	E 座低層 06 室睡房外牆石屎維修工程	已完成	15	M 座高層 02 室近客廳睡房外牆石屎維修工程	已完成	16	M 座低層 08 室浴室外牆石屎維修工程	已完成	17	更換 M 座中層 06 室浴室外牆排水喉及外牆石屎工程	已完成	記錄
	標書	進度																																																																											
1	公共天線系統、閉路電視及大門對講機系統、密碼鎖門禁系統及保安偵測及警報設備系統之保養及維修合約	由「AMI」承辦2年合約																																																																											
2	水管裝置、抽水與輔助服務之保養及維修合約	由「百利」承辦2年合約																																																																											
3	車場出入閘系統保養合約	由「智達」承辦2年合約																																																																											
4	WR2 固定電力裝置檢查後執修工程	已回標																																																																											
5	斜坡工程檢查維修及顧問標書	8/6/2017 截標																																																																											
6	園藝保養合約	12/6/2017 截標																																																																											
	標書	進度																																																																											
1	A 座中層 07 室浴室外牆石屎維修工程	已完成																																																																											
2	B 座中層 05 室廚房外牆污水喉管更換工程	已完成																																																																											
3	B 及 H 座消防上水喉更換工程	已完成																																																																											
4	B 座平台咸水泵支架緊急維修工程	已完成																																																																											
5	C 座低層 04 室浴室外牆石屎維修工程	已完成																																																																											
6	C 座中層 02 室浴室外牆石屎維修工程	已完成																																																																											
7	C 座低層 04 室浴室外牆污水喉管更換工程 (後加工工程)	已完成																																																																											
8	C 座低層 03 室浴室外牆石屎維修工程	已完成																																																																											
9	D 座中層 04 室三層浴室外牆石屎維修工程	已完成																																																																											
10	D 座高層 06 室浴室外牆石屎維修工程	已完成																																																																											
11	D 座高層 01 室睡房外牆石屎維修工程	已完成																																																																											
12	D 座高層 07 室睡房外牆公喉維修工程	已完成																																																																											
13	E 座中層 05 室睡房外牆石屎維修工程	已完成																																																																											
14	E 座低層 06 室睡房外牆石屎維修工程	已完成																																																																											
15	M 座高層 02 室近客廳睡房外牆石屎維修工程	已完成																																																																											
16	M 座低層 08 室浴室外牆石屎維修工程	已完成																																																																											
17	更換 M 座中層 06 室浴室外牆排水喉及外牆石屎工程	已完成																																																																											

項目	會議內容			跟進
	18	M 座高層 06 室廚房外牆石屎維修工程	已完成	
	19	更換 N 座高層 08 室廚房外牆排水喉工程	已完成	
	20	P 座低層 03 室廁所窗眉石屎裂痕維修工程	已完成	
	21	P 座高層 05 室廁所窗眉石屎裂痕維修工程	已完成	
	22	P 座高層 04 室客廳外牆石屎維修工程	已完成	
	23	P 座大堂鏡鋼玻璃門維修工程	已完成	
	24	Q 座低層 05 室客廳外牆石屎維修工程	已完成	
	25	Q 座中層 05 室廚房外牆污水喉管更換工程	已完成	
	26	B 座高層 05 室浴室外牆石屎維修工程	進行中	
	<b>標書</b>			記錄
	27	C 座低層 03 室浴室外牆石屎維修及 C 座低層 03 室三叉喉管更換工程	進行中	
	28	P 座中層 08 室兩層浴室外牆石屎維修工程	進行中	
	29	升降台車(GS-1930)加裝不銹鋼板工程	已完成	
	30	更換停車場入口閘巴	已完成	
	31	A 座大垃圾房側護土牆臨時清拆鬆脫部份工程	已完成	
	32	閉路電視系統維修及檢查工程	已完成	
	33	一期商場 B 座及 C 座通道更換損壞假天花工程	已完成	
	34	更換 B 座大堂至 1 期商場 5B 舖內損壞消防入水喉工程	已完成	
	35	荃威花園 2017 年度消防年檢後執修工程	已完成	
	<b>截至 2017 年 6 月 1 日為止將安排進行之工程(已獲法團審批)</b>			
	<b>標書</b>			
	1	B 座高層 05 室近浴室睡房外牆石屎維修工程	預計 6 月動工	
	2	B 座低層 01 室兩層浴室外牆石屎維修工程	預計 6 月動工	
	3	D 座及 K 座閉路電視維修工程	預計 6 月動工	
	4	P 座低層浴室外牆石屎維修工程	預計 6 月動工	
	5	L 座高層 04 室兩層室廚房外牆排水喉管維修工程	預計 6 月動工	
	6	L 座中層 04 室浴室外牆石屎維修工程	進行中	
	7	L 座中層 04 室浴室外牆石屎維修工程	進行中	
	8	M 座中層 06 室浴室外牆石屎維修工程	預計 6 月動工	
	9	P 座高層 02 室浴室外牆石屎維修工程	預計 6 月動工	
	10	P 座低層 04 室浴室外牆石屎維修工程	預計 6 月動工	
	11	P 座低層 05 室浴室外牆石屎維修工程	預計 6 月動工	
	12	R 座高層 07 室兩層廚房外牆排水喉管維修工程	預計 6 月動工	
	13	R 座中層 02 室浴室外牆石屎維修工程	進行中	
	14	N 座中層 05 室浴室外牆石屎維修工程	預計 6 月動工	
	<b>須外判之維修工程</b>			
	<b>標書</b>			
	1	D 座低層 03 室浴室外牆石屎維修工程	審批中	
	2	E 座低層 01 室兩層廚房外牆喉管更換工程	審批中	
	3	E 座低層 03 室浴室外牆石屎維修工程	審批中	

項目	會議內容	跟進
	4 K座中層 03 室浴室外牆公眾排水喉管更換工程	審批中
	5 K座中層 07 室廚房外牆公眾排水喉管更換工程	審批中
	6 K座中層 02 室廚房外牆公眾排水喉管更換工程	審批中
	7 K座高層 08 室浴室外牆石屎維修工程	審批中
	8 K座低層 03 室浴室外牆石屎維修工程	審批中
	9 L座低層 08 室浴室外牆石屎維修工程	審批中
	10 K座低層 03 室廚房外牆石屎維修工程	已發出報價邀請
	11 L座低層 08 室浴室及近浴室睡房外牆石屎維修工程	已發出報價邀請
	12 L座中層 06 室浴室外牆石屎維修工程	已發出報價邀請
	13 R座高層 06 室近浴室睡房外牆石屎維修工程	已發出報價邀請
	14 K座中層 06 室浴室外牆石屎維修工程	草擬中
	15 L座高層 07 室浴室外牆石屎維修工程	草擬中
	16 L座高層 07 室浴室外牆石屎維修工程	草擬中
	17 L座高層 06 室廚房外牆公眾排水喉管維修工程	草擬中
	18 N座天台消防泵房門更換工程	草擬中
	19 R座中層 02 室浴室外牆公眾排水喉管維修工程	草擬中
15.2	<b>報告有線電線 1 台續約事宜</b> 「有線電線」通知屋苑有線電線 1 台合約將於 2017 年 6 月 30 日屆滿，其提出續約條件如下： 新合約期:2017 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日(2 年合約) 月費:\$3,866 (與現時合約月費相同) 經管理委員會早前內部商討後，通過接受上述條件與「有線電視」1 台續約。	記錄
15.3	<b>更新業戶聯絡資料事宜</b> 管業處建議法團授權更新業戶聯絡資料，作日常聯絡及處理緊急事故用途。與會委員經商討後，一致同意上述建議並提醒管業處須妥善保存及有效使用有關資料。	記錄

會議於晚上約 9 時 15 分結束，下一次管理委員會會議日期待定。

2017 年 6 月 2 日

荃威花園業主立案法團



  
 第九屆管理委員會  
 主席張照興