

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：2413 2578 傳真：2412 2820

Address : 191 Tsuen King Circuit Tsuen Wan New Territories

Tel : 2413 2578 Fax : 2412 2820

荃威花園業主立案法團

第十一屆管理委員會第八次會議記錄

會議日期：2023 年 5 月 24 日（星期三）

檔案編號：IO11/M08

時間：晚上 8 時

地點：荃威花園管業處會議室

出席者：趙永雄(主席) 鍾嘉寶(委員)
劉偉健(副主席) 韋文傑(委員)
趙恩來(秘書) 許依美(委員)
林慧兒(司庫) 周汝康(委員)

請假者：李志龍(委員)、楊銘生(委員)、凌佩珊(委員)

列席者：李國基(市區重建局) 關仕雙(市區重建局)
吳煜東(富城物業管理有限公司) 林漢銓(富城物業管理有限公司)
吳宇翹(富城物業管理有限公司) 郭建華(富城物業管理有限公司)
湯敏琪(富城物業管理有限公司) 羅智康(富城物業管理有限公司)
鄧詠然(富城物業管理有限公司) 張俊琛(富城物業管理有限公司)
黃嘉銘(富城物業管理有限公司)

記錄者：黃嘉銘(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	
	經與會各委員審閱後，出席委員議決一致通過是次會議議程。	記錄
2.	通過上次會議記錄	
	經與會各委員審閱後，出席委員議決一致通過 2023 年 4 月 26 日的會議記錄。	記錄

項目	會議內容	跟進
3.	<p data-bbox="276 163 1054 203">市區重建局職員講解「原則上批准通知書」及相關條件</p> <p data-bbox="276 461 1374 584">市區重建局(下稱市建局)就荃威花園 2022 年 11 月 20 日的業主大會通過申請市建局的招標妥服務、「強制驗樓資助計劃」、「公共地方維修資助」及「樓宇排水系統維修資助計劃」，已於 2023 年 5 月 2 日發出「原則上批准通知書」。</p> <p data-bbox="276 629 1374 792">當中 3 項屬於資助計劃，包括「強制驗樓資助計劃」、「公共地方維修資助」及「樓宇排水系統維修資助計劃」及 1 項收費計劃：「招標妥」服務。市建局將就收費計劃向業主立案法團收取一次性費用港幣\$3,750 元，稍後會正式向法團發出發票。</p> <p data-bbox="276 837 1374 960">市建局將根據簽出「原則上批准通知書」日期(即 2023 年 5 月 2 日)起計，要求業主立案法團於 1 個月內即 2023 年 6 月 1 日或之前將簽名的承諾書交回市建局，9 個月內聘請工程顧問及提交「驗樓報告」。</p> <p data-bbox="276 1005 1374 1128">就參加市建局相關計劃，法團同意就「原則上批准通知書」簽署承諾書及簽署「招標妥」服務協議書及三方協議書。當中「招標妥」服務市建局亦會要求「獨立工程顧問」簽署協議書，確保三方均受條款約束。</p>	記錄
4.	<p data-bbox="276 1417 1031 1458">商討及議決通過招聘工程顧問標書文件為最終稿版本</p> <p data-bbox="276 1686 1374 1809">就招聘「強制驗樓驗窗計劃」及「樓宇公用部份消防安全改善」工程顧問安排，法團將使用市建局所編寫的招聘工程顧問標書，確保在公開招標期間，每間公司所接收的標書內容同屬一致。</p> <p data-bbox="276 1832 1374 1906">經與會各委員審閱後，出席委員一致通過招聘工程顧問標書文件為最終稿版本。</p>	記錄

項目	會議內容	跟進
5.	<p data-bbox="296 170 1062 210">商討及議決揀選工程顧問而設立之評標準則</p> <p data-bbox="296 315 1401 434">市建局職員指有別於舊式招標過程以紙本形式派發標書，現時市建局將提供電子招標平台，在投標過程每間工程公司或顧問公司均經由市建局網上平台獲取同一份標準招標文件，避免出現作弊，保障招標公平性。</p> <p data-bbox="296 483 1401 685">招標時需要使用市建局所編寫的標準招聘工程顧問標書，不可更改當中內容。市建局要求工程顧問需要透過電子招標平台提交標書，如承辦商就招標事宜作出查詢時，只可透過市建局電子招標平台作出發問，並經由市建局職員過濾查詢人背景資料及維修金額等敏感資訊後將查詢問題轉達至業主立案法團，避免因透露查詢者身份資料而導致舞弊情況。</p> <p data-bbox="296 734 1401 808">待法團就相關查詢正式回覆市建局後，市建局會將內容上傳至電子招標平台供所有參與投標的顧問參閱。</p> <p data-bbox="296 857 1401 1016">為協助屋苑更有效統籌大維修項目，「招標妥」計劃將為屋苑提供 1 位「獨立工程顧問」。「獨立工程顧問」會於招標前到荃威花園實地視察，同時會向法團提交一份初步目測評估報告，當中包括勘察內容、工程估算、費用評估等，由於受多項因素影響，因此初步評估報告只作一般性參考。</p> <p data-bbox="296 1066 1401 1140">「獨立工程顧問」除初步驗樓報告外，亦會於正式進行招標時參與投標，屆時可供參考。日後亦會出席面談會議及監察日後正式聘請之工程顧問。</p> <p data-bbox="296 1189 1401 1263">截標後，市建局將安排截標翌日由註冊會計師於市區重建局辦事處協助開標，並將邀請業主立案法團 3 名委員在場見證，提高招標認受性。</p> <p data-bbox="296 1312 1401 1514">市建局會就回標標書內容向法團提供分析總表。內容集中於回標工程金額，並評估以回標文件作基準的工程價格，並提供中位數等數據資料。同時包括相關顧問公司的公司架構、財務狀況、過往經驗等等。因市建局分析軟件所限，市建局建議將強制驗窗驗樓及消防安全指示分拆為 2 份標書，方便進行分析工作，避免拖延工作流程。</p> <p data-bbox="296 1563 1401 1682">為確保公平性，法團於面見參與投標的顧問公司時，不會進行為任何顧問公司進行評分及排列名次高低，只於面見後就公司架構、工程項目經驗等客觀因素制定總結表，同時會交送相關資料予市建局存檔。</p> <p data-bbox="296 1731 1401 1805">屆時業主立案法團將召開業主大會由業主投票選擇荃威花園強制驗樓、驗窗及消防安全指示的工程顧問。</p> <p data-bbox="296 1854 1401 2016">考慮到市建局標書有機會未能完全滿足實際工程需要，法團及管理公司提出如顧問或承辦商需要因應屋苑實際需要就標書內容進行修訂，可於業主大會投票選出獲委任承辦商後，加設附帶條款，並將相關書信文件、記錄交送市建局存檔，市建局亦沒有反對以上安排。</p> <p data-bbox="296 2051 1102 2087">出席委員議決一致通過揀選工程顧問而設立之評標準則。</p>	記錄

項目	會議內容	跟進
6.	<p data-bbox="276 174 1203 219">商討及議決登報聘請工程顧問之招標安排及相關事宜</p> <p data-bbox="276 454 1378 562">就登報招聘「強制驗樓驗窗計劃」及「樓宇公用部份消防安全改善」工程顧問安排，業主立案法團應市建局要求就屋苑強制驗樓、驗窗及消防安全指示招標於同一日登報公開招聘工程顧問，並以市建局指定稿件內容登報一天。</p> <p data-bbox="276 595 1378 703">經與會各委員審閱後，出席委員議決一致通過於 2023 年 6 月 12 日於星島日報登報公開招標聘請「強制驗樓驗窗計劃」及「樓宇公用部份消防安全改善」工程顧問。</p> <p data-bbox="276 736 1378 804">市建局將上傳登報招標記錄於電子招標平台，供住戶參考，業主可以於平台上參閱招標相關資料。</p>	記錄
7.	<p data-bbox="276 1003 1007 1048">匯報荃威花園住宅泵房重建工程進度事宜</p> <p data-bbox="276 1216 1378 1294">管業處吳宇翹先生表示顧問余晨里因另有會議恕未能派員出席是次管委會會議，並代為轉述住宅泵房重建工程進度。</p> <p data-bbox="276 1339 1378 1447">水務署已派人於 2023 年 5 月 18 日驗收 A、B、C 座泵房，現階段待水務署派員到本苑抽取新供水系統之水樣本進行驗收。並於 2023 年 5 月 30 日已安排承辦商進行水泵測試。</p> <p data-bbox="276 1480 1378 1547">同時待水務署就水務表格申請正式發出書面批准通知。接獲通知後承辦商將正式啟用新供水系統，並將臨時供水系統移除。</p> <p data-bbox="276 1581 1299 1626">D、E 座泵房亦已完成紮鐵工序，並安排三星期後進行混凝土灌注工程。</p> <p data-bbox="276 1671 1378 1749">工程承建商源發在 2023 年 4 月申請第六期糧款，法團在 2023 年 5 月已支付第六期糧款。</p> <p data-bbox="276 1783 1378 1928">F 座泵房已完成安裝水泵工作，將於 2023 年 6 月 6 日及 2023 年 6 月 7 日正式轉用新食水供水系統及新沖廁水供水系統。完成後待水務署派員到 F 座抽取新供水系統之水樣本進行驗收。F 座大堂封閉範圍亦同步安排進行還原工作，以盡快重新開放相應範圍。</p>	記錄

項目	會議內容	跟進
8.	其他事項	
	<p>8.1 有關「新門禁進出系統」招聘工程顧問已於 2023 年 5 月 8 日完成截標，共有 4 間承辦商投標。管理公司就系統持續性及穩定性方面建議採用八達通為新門禁進出系統，配以線上登記模式，職員只需於主機更新登入資料，系統便會將資料同步傳輸至各座大廈門禁系統，更方便住戶使用。</p> <p>8.2 於 2023 年 3 月 6 日清潔服務合約承辦商提出因應最低工資增加 6.7% 而導致員工薪金成本上升，提出調整 2023 年 5 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日清潔服務費用，每月費用由 \$533,800 增加至 \$565,800，每月增幅為 5.99%。與會各委員商討後，出席委員議決一致通過調整 2023 年 5 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日清潔服務費用。</p> <p>8.3 因應清潔服務合約將於 2023 年 7 月底約滿，由於未能於 2023 年 7 月底前舉行周年業主大會，與會各委員商討後，出席委員議決一致通過以 2023 年 5 月 1 日調整後價格延續清潔服務合約三個月，其他合約細則將維持不變。</p>	記錄

會議於 2023 年 5 月 24 日晚上 9 時 30 分完結。

荃威花園業主立案法團



第十一屆管理委員會

主席 趙永雄

2023 年 5 月 30 日