

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九次會議記錄

會議日期：2023 年 9 月 19 日（星期二）
時間：晚上 8 時
地點：荃威花園法團會議室

檔案編號：IO11/M09

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(市建局) 關仕雙(市建局)
莊泳恩(豐展設計及營造有限公司) 李賜華(豐展設計及營造有限公司)
黃志群(信誠營造工程有限公司) 李倬珩(信誠營造工程有限公司)
吳煜東(富城物業管理有限公司) 黃達明(荃威花園 G 座 19 樓 02 室)
黎達偉(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) 關雪怡(富城物業管理有限公司)
*陳國熙(余晨理測量師行有限公司)
(*只出席議程七)

記錄者：關雪怡(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

項目	會議內容	跟進
2.	通過上次會議記錄	
	<p>經與會各委員審閱後，出席委員議決一致通過 2023 年 5 月 24 日的會議記錄。</p>	記錄
3.	市建局獨立顧問講解「大廈維修初步評估報告」及相關事宜	
	<p>市區重建局（以下簡稱市建局）早前委派「獨立工程顧問」於 2023 年 7 月前往荃威花園進行實地考察，並於 2023 年 9 月中旬向法團提交了一份「大廈維修初步評估報告」。</p> <p>在會議上「獨立工程顧問」代表李賜華先生及莊泳恩小姐向管委會匯報報告內容。經與會各委員審閱後，出席委員表示報告有部份項目未能全面顯示「公共喉管」和「消防裝置及設施」項目情況，這使報告無法對屋苑的情況進行實質評估，因此法團要求市建局就需要進一步補充「大廈維修初步評估報告」內容。</p> <p>市建局的代表李國基先生和關仕雙先生也同意報告需要進一步補充資料，並會再向法團提交更新版本「大廈維修初步評估報告」。</p>	記錄
4.	議決揀選工程顧問投標者進行面試及相關安排之時間表	
	<p>就招聘「強制驗樓驗窗計劃」和「樓宇公用部份消防安全改善」工程顧問的事宜，法團已按照市建局的要求，在 2023 年 6 月 12 日的星島日報上公開招標，截標日期為 2023 年 7 月 26 日，開標日期為 2023 年 7 月 27 日。</p> <p>於 2023 年 6 月 12 日法團委員和管業處代表已前往市建局辦公室，按照市建局的「招標妥」程序，在市建局職員的見證下進行開標。是次公開招標共有 26 間工程顧問公司參與投標。由於因其中「葉大永建築師有限公司」未提交完整文件，被市建局取消了參與投標資格。</p> <p>在會議上，市建局代表表示，之前委任的「獨立工程顧問」已對上述工程顧問標書進行了分析並整合了資料供法團參考。同時，市建局代表同意法團可以以收費高出「顧問服務回標價列表」中位數作為面試篩選的依據，並建議法團在 2023 年 10 月上旬面試已篩選之工程顧問公司，以便加深對投標工程顧問公司的了解。經出席委員商議後，出席委員議決一致通過市建局建議並按市建局建議篩選出共 11 間工程顧問公司進行會面。</p>	記錄
5.	商討及跟進強制驗樓、消防安全指示相關事宜	
	<p>根據市建局的「招標妥」程序，荃威花園業主大會須選出「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，為屋苑提供進一步的評估報告。</p> <p>經與會各委員於會議上商討後，出席委員一致表示因揀選『工程顧問（認可人士及註冊檢驗人員）』需由荃威花園業主大會中進行投票議決，方能進行後續有關樓宇修葺工程的評估程序，故有必要盡快安排及召開荃威花園特別業主大會。</p>	記錄

項目	會議內容	跟進
6.	商討及議決召開荃威花園特別業主大會事宜	
	<p>經與會各委員於會議上商討後，決議一致通過荃威花園特別業主大會訂於 2023 年 10 月 29 日（星期日）下午 2 時 舉行，舉行地點為荃威花園第三期近 M 座 平台，有關議程如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 匯報荃威花園住宅泵房樓板重建工程進度； 2. 匯報「EV 屋苑充電易資助計劃」電動車充電基礎設施安裝工程進度； 3. 匯報「大廈維修初步評估報告」及相關事宜的跟進進度； 4. 議決揀選荃威花園清潔服務合約承辦商（2023 年 11 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日）；及 5. 議決揀選『工程顧問（認可人士及註冊檢驗人員）』進行大廈維修工程事宜。 	記錄
7.	匯報荃威花園住宅泵房重建工程事宜	
	<p>余農理測量師行有限公司代表表示，A、B、C 座泵房已成功啟用新供水系統，同時臨時供水系統也已順利移除。</p> <p>於 2023 年 8 月 8 日 向水務署申報了 D、E 座泵房的完工事宜，目前正等待水務署派員到該屋苑進行抽取新供水系統的水樣本進行驗收。隨後，預計將把 D、E 座臨時水泵設施移至 K、L 座，以便安排另一組別的水泵工程。</p> <p>法團在 2023 年 9 月 已向工程承建商源發支付了第六期的糧款。</p>	記錄
8.	匯報環境保護署「EV 屋苑充電易資助計劃」工程顧問籌備進度事宜	
	<p>信誠營造工程有限公司代表工程顧問在會議上匯報跟進「EV 屋苑充電易資助計劃」進度。經視察情況後，因考慮到屋苑停車場的電力供應系統需要符合環保署的技術指引，故提出了多項應對方案，並會由專業人士作詳細的評估。經出席委員商議後，委員決議使用加裝負載管理系統，Load Management System (LMS) 的運作方案，可避免同一時段多人用電而產生超負電荷，保障車主利益。</p> <p>「信誠營造」代表工程顧問黃先生及李先生會按照建議方案草擬，再供法團委員審視及商議。</p>	記錄

項目	會議內容	跟進
9.	匯報中華電力「節能設備升級計劃」工程成效事宜	
	<p>荃威花園管業處匯報於 2023 年 4 月份開始，工程部開始進行屋苑內公共位置的 LED 照明燈具更換工作。直至 2023 年 5 月份，已經完成了 16 座樓宇走廊 LED 照明燈具的更換。這項工程的節能成效非常顯著，根據連續幾個月的觀察，與去年同期相比，2023 年 8 月份的電費已經減少了約 16.3%。</p> <p>在這次的照明設備升級計劃總共購買了 6,400 多枝 LED 燈具及配件，總花費約 192,000 元。根據初步估算，「中華電力」將會回饋屋苑約 160,000 元，而從 2023 年 5 月到 2023 年 8 月的時間段，屋苑的電費比去年同期節省了約 50,000 元。</p>	記錄
10.	其他事項	
	<p>10.1 早前，本港遭受颱風「蘇拉」和「黑色暴雨」的影響，造成屋苑內的樹木倒塌事件。管業處在颱風和暴雨過後，進行了對屋苑的巡查，發現一些大樹在荃威花園範圍內和周圍的主要行人通道倒塌，其中一棵大樹甚至壓毀了二期平台的欄柵段落。D 座、E 座和三四期山坡位置約有 20 棵樹木倒塌，而仁德居老人院和港安醫院附近的樹木則倒在它們的私人設施上。</p> <p>管業處向各承辦商索取樹木清理工作的緊急報價。經過向法團匯報並獲得批准，本處已安排唯一回覆可到本屋苑的園藝承辦商「王氏利豐園藝有限公司」負責進行這兩項樹木清理工程報價總費用為港幣 203,000 元，修剪樹木的費用將由保險公司負責跟進處理。</p> <p>同時，管業處在暴雨過後對屋苑進行巡查時，發現一些大樹在荃威花園範圍內和周圍的主要行人通道倒塌，其中一棵大樹壓毀了二期平台的欄柵段落，並安排了園藝承辦商進行修剪工作。</p> <p>10.2 跟進本屋苑管理費收費比例事宜，因牽涉到荃威花園公契計算方式、大細單位比例、不可分割業權分數以及大廈戶口分布等相關問題。為了釐清解釋大細單位管理費比例並確定未來各單位管理費的計算方式。為免日後爭議，必需交由專業法律人士提供書面法律意見才可跟進。經與會各委員於會議上商討後，出席委員一致表示，管業處須進行報價程序，待取得書面法律意見後再作商討。</p>	跟進

會議於 2023 年 9 月 19 日晚上 10 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 10 月 13 日