

屯門栢麗廣場業主立案法團
第四屆管理委員會第九次會議記錄

會議日期： 2023年2月1日（星期三）

會議時間： 下午2時30分

會議地點： 屯門栢麗廣場地下會議室

出席委員： <屯門栢麗廣場第四屆業主立案法團委員>

主席： 黃耀進先生 <Billion Property International Ltd. 代表>

副主席： 吳展超先生 <Honour Famous Ltd. 代表>

秘書： 阮小寶先生 <Billion Sky Asia Ltd. 代表>

司庫： 李海成先生 <World Winner Holdings Ltd. 代表>

委員： 魏錫恒先生
李功敏先生 <Innov-X Systems (Asia) Ltd. 代表>

曾敏兒女士

盧秀金女士

李淑瑛女士

龐偉虬先生 <富海管理有限公司代表>

請假委員： 委員： 陳仁先生 <Gold Fair Ltd. 代表>

黎凌杰先生 <New Territories Association Retraining Centre Ltd.
代表>

高偉江先生 <Grandy Group Ltd. 代表>

黃冰清女士

黃嘉逸先生

李偉女士

列席業主：

管理公司： <佳定物業管理有限公司代表>

署理董事： 周志文先生

大廈經理： 梁賞培先生

助理工程主任： 黃金泉先生

助理物業主任： 曾潔雯小姐

助理宣傳主任： 杜淇淇小姐

記錄： 曾潔雯小姐

會議議程：

1. 省覽及通過管理委員會第4屆第8次會議記錄
2. 通過是次會議議程
3. 匯報財務狀況
 - 3.1 匯報銀行戶口結餘及大廈收支帳目
 - 3.2 匯報2018-2021之核數報告進度
4. 商討/議決大廈管理事項
 - 4.1 來年度大廈財政預算案及薪酬調整方案
 - 4.2 公眾停車場維修(5至8樓)
5. 商討/議決大廈工程事項
 - 5.1 後備發電機保養合約
 - 5.2 天台吊船保養合約
 - 5.3 停車場電動車充電裝置
 - 5.4 商場主入口及天花外觀翻新工程
 - 5.5 提升大廈保安系統(CCTV)
 - 5.6 固定電力裝置檢查執修安排(WR2)
 - 5.7 冷凍水喉維修, (FCU, PAU, AHU 清洗)單價工程
 - 5.8 天台2號冷水泵維修更換工程
6. 追補議決事宜
 - 6.1 樹深臨時後加工程
 - 6.2 愛登堡更換E2及E10左邊扶手帶各1條及防夾腳毛刷1對
 - 6.3 應急發電機添加柴油工程
 - 6.4 更換冷氣系統控制器及感應器
 - 6.5 緊急更換商場2樓公用冷凍水喉工程
 - 6.6 更換地下泵房2號咸水泵
7. 匯報/續議上一次會議未完事項
 - 7.1 第二期加裝主喉工程進度
 - 7.2 天台太陽能電網安裝進度
 - 7.3 天台更換2號冷凍機工程
 - 7.4 提升樓宇管理系統(BMS)
8. 匯報宣傳事項
 - 8.1 匯報聖誕節及農曆新年佈置
 - 8.2 匯報新一期廣告燈箱、橫額及展架投標結果
9. 其他事項
 - 9.1 匯報工程部、清潔部之日常工作
10. 下次開會日期/業主大會

會議記錄：

1. 省覽及通過管理委員會第4屆第8次會議記錄

各委員一致通過第4屆第8次會議記錄。

2. 通過是次會議議程

各委員一致通過第4屆第9次會議議程。

3. 匯報財務狀況

3.1 匯報銀行戶口結餘及大廈收支帳目

大廈營運戶口：

銀行	戶口號碼：	戶口	結餘 (HK\$)
香港上海匯豐銀行 (12月份月結單)	747-052991-838	支票	\$247,065.93
		儲蓄	\$488,012.15

法團定期存款戶口：

起息日	到期日	銀行	本金	年利率	年期	利息收入
24-Nov-22	24-May-23	交通銀行	\$9,158,730.39	4.75%	6個月	\$215,732.01
05-Dec-22	06-Mar-23	交通銀行	\$7,035,263.70	5.5%	3個月	\$96,469.85
28-Dec-22	28-Jun-23	交通銀行	\$5,044,876.71	5.4%	6個月	\$135,838.49
11-Jan-23	11-Jul-23	交通銀行	\$2,021,676.71	4.5%	6個月	\$45,133.85
			總本金	平均息率	平均年期	總利息收入
			\$23,260,547.71	5%	4.5個月	\$493,174.20

每月收支情況：

	2022年6月	2022年7月	2022年8月	2022年9月
本期收入	\$1,784,468.48	\$1,771,908.71	\$1,857,683.28	\$1,829,148.16
本期支出	\$1,387,664.31	\$1,731,995.47	\$2,131,268.19	\$1,613,384.96
基金調撥前盈餘	\$396,804.17	\$39,913.24	(\$273,584.91)	\$215,763.20
(基金調撥)	(\$75,896.45)	(\$75,896.45)	(\$75,896.45)	(\$75,896.45)
本期盈餘	\$320,907.72	(\$35,983.21)	(\$349,481.36)	\$139,866.75

累計收支情況：

	2022年6月	2022年7月	2022年8月	2022年9月
累計收入	\$5,294,134.80	\$7,066,043.51	\$8,923,726.79	\$10,752,874.95
累計支出	\$3,944,843.33	\$5,676,838.80	\$7,808,106.99	\$9,421,491.95
累計盈餘	\$1,121,602.12	\$1,085,618.91	\$736,137.55	\$876,004.30
盈餘滾存總額	\$16,196,308.85	\$16,160,325.64	\$15,810,844.28	\$15,950,711.03
大型維修儲備金	\$3,809,448.53	\$3,885,344.98	\$3,961,241.43	\$4,037,137.88

跟進
管理處

管理處

記錄

3.2 匯報 2018-2021 之核數報告進度

管理處表示，2018/19 年度的核數報告，「雅智」回覆已盡其專業就「大昌」提供的資料製備核數報告，由於「大昌」遲遲未有再補充文件，經考慮後於不影響大廈核數報告情況下，不再等待「大昌」的回覆，而要爭取時間進行未完成的報告，現已將正本交主席及司庫審閱及簽署。

而 2019/20 年度 4 月至 12 月的核數工作現已進行中，預計因不再三要求及等待「大昌」的資料，故進度如常；而 2020 年 1 月 1 日起「佳定」入場後的資料已提供給雅智，2020/21 年度會陸續進行；2021/22 及之後年度，將於下次業主大會中投票揀選核數師。

4. 商討/議決大廈管理事項

管理處

4.1 來年度大廈財政預算案及薪酬調整方案

承上次會議，管理處表示受疫情影響建議來年度凍結管理費，並簡介大廈財務狀況如下：

- 現時滾存盈餘約\$1500 萬；大型維修儲備金約\$400 萬
- 每月平均收入為\$180 萬；平均支出為\$150 萬；平均盈餘為\$30 萬
- 除更換天台 2 號冷凍機\$380 萬於大型維修基金支付，其餘沒特別巨額開支
- 主要開支來自駐廈員工薪金(約\$340,000)、清潔合約(\$182,000)、升降機合約(\$110,000)、扶手梯合約(\$52,000)，以及電費(約\$600,000)
- 大廈優化提升方面預留 WR2 五年大檢及大檢後執修約\$20 萬、提升 CCTV 系統約\$50 萬，以及預留其他突發性及必要性維修等，共約 100 萬(平均每月分攤\$9 萬)
- 整體而言預算薪金、合約及非合約每月總開支上升共 1 成左右(平均每月分攤\$15 萬)
- 假設上述每月分攤\$9 萬+\$15 萬=\$24 萬，升幅仍處於過往每月盈餘\$30 萬內
- 以建議凍結管理費方案作公眾諮詢

管委會經仔細商討後同意上述安排，各委員一致通過於 2023/24 年度的財政預算案中凍結管理費，管理處會作公眾諮詢及跟進工作。

4.2 公眾停車場維修(5 至 8 樓)

管理處

管理處表示，每逢下雨天公眾停車場會因滲漏而造成天花滴水，由露天車位樓層地台滲落下一層天花，會令到所停泊之車輛受天花滴水影響。

平常會由清潔部加緊推走積水，及工程部修補懷疑滲漏位置，嘗試減輕滴水情況，但不能長遠根治問題。隨大廈樓齡漸長及滴水頻次與程度增多，建議外判作適當維修，避免日趨惡化影響結構及帶來安全和保險等問題。

由於 5 至 8 樓為單一業主，有關該樓層之公眾維修責任問題向大廈法律顧問查詢，獲回覆有關維修開支除本身車位內之地面範圍外，其餘的設施包括天花、行車道等，應屬停車場公用部份。管委會同意管理處以招標方式獲取承辦商報價，以及需清楚維修開支責任誰屬，稍後再作匯報。

5. 商討/議決大廈工程事項

管理處

5.1 後備發電機保養合約

管理處表示大廈之應急發電機系統合約於 2022 年 12 月 31 日屆滿，年檢日期為 2022 年 7 月 8 日，現已安排共 11 間保養承辦商進行報價，並接獲共 7 間回覆，資料如下：

承辦商	1年費用 (HK\$)	2年費用 (HK\$)
百利水電工程	\$13,800.00	\$27,600.00
東洋工程有限公司	\$18,200.00	\$36,400.00
怡和機器有限公司	\$18,600.00	\$37,200.00
民信消防服務有限公司	\$19,350.00	\$38,700.00
得力確工程有限公司	\$20,000.00	\$40,000.00
ATAL Building Services Engineering Limited	\$22,800.00	\$45,600.00
智源服務有限公司	\$60,000.00	\$120,000.00
Chavez Engineering Ltd.	沒有回覆	沒有回覆
Token Engineering Ltd.	沒有回覆	沒有回覆
保高電機工程有限公司	沒有回覆	沒有回覆
利華技術有限公司	沒有回覆	沒有回覆

上年度之保養承辦商為「民信消防服務有限公司」，前2年費用為\$29,450.00；現時第一標承辦商「百利水電工程」2年費用為\$27,600.00，對比上年度2年費用共下降6%，故建議交由「百利水電工程」為2023-2024年度之發電機系統保養承辦商。

有委員表示，大廈沿用的承辦商大部份合作多年，如改用其他承辦商需仔細研究其公司背景及工作經驗，是否具相關能力勝任，以保障大廈及持份者；雖然價錢是重要因素，但並非唯一考量。

管理處表示獲邀承辦商均符合資格預審，而應急發電機系統屬一般建築物的大廈設施。其中只有「百利」安排現場實地視察，對是次投標表現專業及認真；而根據過往合作經驗，原有承辦商「民信」表現屬一般水平，及現時位於第4標，故建議於正常情況下交由第1標承辦2年保養合約，以減低成本及鎖定開支。

於會上共8名委員贊成並通過由「百利水電工程」為2023年1月1日至2024年12月31日之發電機系統保養商，費用為2年合約\$27,600.00。由於法團對「百利水電工程」認識較少，管理處於會後提供更多公司資料給予各委員參閱。

5.2 天台吊船保養合約

管理處

大廈經理表示本大廈之天台吊船保養合約於2023年1月31日屆滿，已安排共9間保養承辦商進行報價，並接獲共3間回覆，資料如下：

承辦商	1年費用 (HK\$)
勁捷(香港)工程有限公司	\$14,100.00
耐力(香港)工程有限公司	\$27,600.00
Man Young Industrial Limited	\$127,600.00

「勁捷」是大廈之天台吊船保養承辦商，在任期間表現良好，因此建議由「勁捷」繼續擔任本年度之天台吊船保養承辦商。於會上各委員一致通過由「勁捷(香港)工程有限公司」為2023年1月23日至2024年1月22日之吊船保養商，費用為1年\$14,100.00。

5.3 停車場電動車充電裝置

承上次會議，管理處表示早前已完成第二輪意向諮詢，共收到 48 份回覆，佔車位業主 14.4%，問卷結果如下：

選項	份數	百份比
方案 A - 買斷式	41 份	85.4%
方案 B - 月費式	3 份	6.3%
不投選	4 份	8.3%

結果顯示回覆率較上次共 93 份預期低，擔心未能準確反映整體業戶現階段對電動車充電裝置的需求，亦不足以以用者自付原則籌集足夠工程費用。

然而，管理處已邀請進行大廈固定電力裝置檢查(WR2)之承辦商「德利機電工程有限公司」提供電力方案，並表示以現有掣櫃接駁上陞總線至各樓層後，由各業戶向本處申請並接駁至車位安裝電動車充電裝置，以下為有關工程之費用：

計劃	費用
A - 1600A (有預留部份電量)	\$1,240,000.00
B - 2000A (使用制櫃內所有電量)	\$1,580,000.00

委員表示現時方案未提及 L2B 至 G 樓之車位，建議管理處研究由停車場 L2B 至 11 樓接駁上陞總線之費用，稍後再作商討。

5.4 商場主入口及天花外觀翻新工程

承上次會議，現初步研究擬分階段進行工程，並邀請承辦商進行實地勘察及提供建議方案，包括清楚展示如何計算裝修費、設計費及材料費、工程測量費、設計方案費，以及施工圖紙費等，要再加入裝修風格及材料品牌的考慮因素。

管理處經篩選擁有豐富建築裝修經驗的承辦商後，挑選了 5 間合適的承辦商為大廈提供翻新設計方案，報價資料如下：

	承辦商	費用 (HK\$)
1.	建業工程有限公司	\$45,000.00
2.	宏鴻工程有限公司	\$55,000.00
3.	永溢設計工程有限公司	\$144,000.00
4.	樹深建築工程有限公司	\$177,500.00
5.	嚴康記	\$858,000.00

「建業工程有限公司」提供之翻新建議和技術支援上均表現不俗，且他的報價亦最為合理，所以建議把本次之商場主入口及天花外觀翻新工程之設計方案交由「建業工程有限公司」進行。

有委員表示，大廈過往曾以類似模式聘用工程顧問去就大型工程作出跟進，但結果是花費了但沒有達到預期效果；正如今次如果未進行裝修已經要先支付費用，建議由法團和管理處合作商討裝修工作較為保障。

管理處補充，前期費用不局限設計等資料，當中亦包括很多機電設施的配合、法例法規的遵守、工料測量等工作，並不是管理處的一般工作，因此建議聘用設計公司為大廈提供合適方案。

由於暫時未有共識，管理處周先生建議稍後商討一個金額作框架，安排進行設計及工程，以便了解方向及預算並進一步安排翻新工程方案，為免進度一直停留。

5.5 提升大廈保安系統(CCTV)

管理處

承上次會議，管理處指出現時大廈之閉路電視線路已使用多年，發現出現老化問題。為避免損壞而影響本廈之保安系統，長遠解決這問題以及提升本大廈之保安系統之性能，現建議將舊有之閉路電視線路網絡線路提升至光纖訊號線路，從而得到更質量的效果。現已邀請 16 間承辦商進行報價，共有 3 間承辦商回覆，資料如下：

承辦商	費用 (HK\$)
萬匯停車場設備及工程公司	\$433,850.00
Ec InfoTech Limited (現時保養承辦商)	\$680,000.00
Chubb Hong Kong Limited	\$1,191,809,.00

「萬匯停車場設備及工程公司」就是次報標作出多番實地視察及會議商討，對大廈的系統及工程要求完全掌握，故建議採用「萬匯停車場設備及工程公司」進行是項工程。

有委員查詢是次工程的鏡頭數量，管理處補充除現有的數量外，亦已包含現時未能覆蓋的位置，包括寫字樓升降機大堂、大廈出入口內外、商場扶手梯上落位等。

由於委員想了解更多是項工程提升後，對比下有什麼方向或設備有所改善，建議管理公司提供更多資料以了解後再進一步處理，故擬於會後再召開工程會議商討。

5.6 固定電力裝置檢查執修安排(WR2)

管理處

管理處表示，經與「德利」緊密合作、互相交流技術情況下，並感謝「通力」、「愛登堡」及「江森」配合，在進行 WR2 工程之前作出準備，免除了額外承辦商需要留低人手以作支援之費用。

經過 12 月 7 至 8 日進行 WR2 固定電力裝置定期測試已經完成後缺點提出報告，並找出需要執修之地方，總工程費用初步預計為 \$165,690.00。管理處與「德利」商討及分析後資料如下：

- 已經與德利協商 1-4 項目由我們技工跟進；
- 由於第 6 項目供電 4 號 Chiller B3 之 300A 三極 MCCB 開關配件斷裂，這會引致 MCCB 不能正常開關引致危險，需要外判並已經向其他承辦商發出報價；
- 第 7-10 項有關於功率因數補償電容器損壞，由於不影響 WR2 合格之結果，所以暫不考慮維修，但基於大廈電力裝置之完美性，而且不更換，工率因數會下降，導致用電量上升，即電費會增加，現本處已向各承辦商提取報價。

總結本大廈要進行 WR2 之最有效執修方案，費用預計大約 \$13,000，管委會同意進行。

5.7 冷凍水喉維修, (FCU, PAU, AHU 清洗)單價工程

管理處表示由於本廈之冷凍水喉和 FCU 等冷氣空調系統部件日益老化，有些盤管風機更因長時間沒有清洗而出風量不足，並時常出現冷凍水喉漏水情況。而且過往有些緊急工程造價亦相當昂貴，部份過往資料如下：

日期	水喉尺寸	水喉長度	費用
18/01/2018	40mm	(黑喉) 1 米左右	\$12,000.00
16/03/2018	80mm(保溫綿)	(保溫綿) 4 米左右	\$29,000.00
22/08/2018	32mm(保溫綿)	(保溫綿) 7 米左右	\$17,000.00
24/06/2022	40mm(保溫綿)	(保溫綿) 26 米左右	\$42,000.00
16/08/2022	40mm(保溫綿)	(保溫綿) 100 米	\$39,100.00

為大廈短、中及長期計劃起見，特此向多間承辦商索取固定報價，從而能更掌握市場價格資訊，並更有預算和效率進行維護工作。現已邀請 17 間承辦商進行報價，共有 5 間承辦商回覆，以下資料合約期為 2022 年 12 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日：

冷凍水喉 (黑鐵喉)尺寸	順昌冷氣水電工程有限公司		保誠工程服務有限公司	
	辦公時間內 每 1m 單價	非辦公時間 每 1m 單價	辦公時間內 每 1m 單價	非辦公時間 每 1m 單價
25mm	\$8,000.00	\$10,000.00	\$9,120.00	\$11,400.00
32mm	\$8,500.00	\$10,500.00	\$9,400.00	\$11,750.00
40mm	\$9,000.00	\$11,000.00	\$9,840.00	\$12,300.00
50mm	\$9,500.00	\$11,500.00	\$10,400.00	\$13,000.00
65mm	\$10,000.00	\$12,000.00	\$11,520.00	\$14,400.00
80mm	\$12,000.00	\$14,000.00	\$12,520.00	\$15,650.00
100mm	\$14,000.00	\$16,000.00	\$14,480.00	\$18,100.00
150mm	\$16,000.00	\$18,000.00	\$16,080.00	\$20,100.00
200mm	\$18,000.00	\$20,000.00	\$17,880.00	\$22,350.00
250mm	\$20,000.00	\$23,000.00	\$21,520.00	\$26,900.00
400mm	\$30,000.00	\$33,000.00	\$30,240.00	\$37,800.00

類型	每 台	每 台 單 價
盤管風機 天台 27 至 12 樓	6 台	600 風 \$1,000.00
	26 台	800 風 \$1,200.00

3樓	14台	1000風	\$1,300.00
2樓	27台		
1樓	24台		
G樓	17台		
風櫃 (600 pa)	12台	每台	\$2,300.00
分體式冷氣			
天台	5台	每台	\$1,500.00
10樓	1台		
5樓	1台		
2樓	室內1台		

經分析「順昌冷氣水電工程有限公司」所報的工程單價最為合理，而且清洗 FCU, PAU 等工程也是價格最低最合理的承辦商。由於有多處之 FCU 已經長時間沒有清洗，出風量相對下愈來愈減低，面對夏天時大廈冷氣影響更大，所以現今之策略會分階段開始清洗 FCU，以回復應有之出風量。

經商討後，各委員一致通過由「順昌冷氣水電工程有限公司」承接單價工程合約為大廈更換冷凍水喉及清洗 FCU 工程。

5.8 天台 2 號冷水泵維修更換工程

管理處

管理處表示，大廈冷氣系統原先共有 5 台冷水泵，經檢查後發現 2 號冷凍水泵嚴重受損，而且冷凍水泵已經停止運作有一段時間，導致有很多機件已鏽蝕抱死，未能維修，懷疑因此削減整體冷凍機組效能而導致浪費電力能源，故建議更換新冷凍水泵以保持冷凍水運行正常，及有利於冷氣系統之穩定性，以及更能減低對其他冷水泵之負擔。現共有 4 間承辦商回覆，資料如下：

承辦商	費用(HK\$)
歐雅工程有限公司	\$122,000.00
志豐水泵工程有限公司	\$153,000.00
現代建設工程有限公司	\$175,500.00
德保工程(香港)有限公司	\$218,800.00

經商討後，「歐雅工程有限公司」價格最為合理，故建議交由「歐雅工程有限公司」進行是項工程。於會上共 7 名委員贊成並通過由「歐雅工程有限公司」進行更換冷水泵工程，費用為 \$122,000.00。

6. 追補議決事宜

6.1 樹深臨時後加工程

管理處

由於當初「樹深建築有限公司」為大廈設計第二期水錶方案的公眾供水主喉時，內容未有包含 27、21 和 12 樓的主喉上增加公眾錶前分叉喉，現基於有客戶已申請上述第二期水錶和考慮到日後可能會有更加多的客戶申請水錶，現要求現時新做食水喉承辦商「樹深」為本大廈未做錶前分叉喉位置之樓層加裝錶前分叉喉。

為節省成本，管理處極力提供技術和協調的情況下，「樹深」同意以折讓一層之價錢由 \$84,000.00 減至 \$58,000.00，於獲得法團同意下完成是次後加工程。

6.2 愛登堡更換 E2 及 E10 左邊扶手帶各 1 條及防夾腳毛刷 1 對

扶手梯保養承辦商「愛登堡」於日常檢查發現以下問題，需報價更換，資料如下：

扶手梯	故障部份	費用(HK\$)	曾更換之年份
E10	左邊之扶手帶有斷裂跡象	\$58,000.00	2015 年
E10	防夾腳毛刷有損壞跡象	\$55,000.00	/
E2	左邊之扶手帶有斷裂跡象	\$49,300.00	2018 年

上述工程於獲得法團同意下已於 2022 年 12 月 3 日完成並運作正常。

6.3 應急發電機添加柴油工程

發電機保養承辦商「民信」於日常保養中發現油缸柴油存量少於一半亦不足 6 小時運行，需報價添加柴油，現共有 5 間承辦商回覆，資料如下：

承辦商	費用(HK\$)
怡和機器有限公司	\$16,500.00
東洋工程有限公司	\$19,500.00
帝京消防工程有限公司	\$25,600.00
民信消防服務有限公司	\$26,400.00
保誠工程服務有限公司	\$34,700.00

「怡和機器有限公司」價格最為合理，故交由「怡和機器有限公司」進行是項工程。以上工程於獲得法團同意下已於 2022 年 12 月 24 日完成。

6.4 更換冷氣系統控制器及感應器

冷氣控制系統保養承辦商「江森」於日常保養中發現 3 號冷凍機之出入水感應器出現異常，系統未能監測冷凍機之出入水之準確溫度，影響整體系統運作，需要進行更換。另位於 18 樓控制 FCU 之 DDC 亦出現失聯狀態，從而導致 BMS 系統不能監控冷氣元件，亦需要作出更換維修。

上述 2 項工程「江森」於獲得法團同意下已於 2022 年 12 月 5 日完成維修，費用為 \$17,200。

6.5 緊急更換商場 2 樓公用冷凍水喉工程

2022 年 11 月 11 日起 2 樓近 231 到 222 號店舖中間段之冷凍水喉發現滲漏，技工已即時進行止水工程並重新保溫綿包圍喉管；

2022 年 11 月 15 日上述冷水喉之另一端亦開始發生漏水，技工亦即時進行進行同樣止水工序；直至 2022 年 11 月 18 日上述冷水喉多處開始漏水，技工亦進行引水修補工作，經搶修後情況並沒有改善，漏水情況更加嚴重。

最後管理處聯絡更換冷水喉單價工程的承辦商「順昌水電冷氣工程有限公司」到現場視察受影響之喉段，發現滲漏之喉管長度達到 46 米。經向法團報告同意後，於 2022 年 12 月 7 日晚上進行工程，將影響情況減至最底，費用為 \$82,800。

6.6 更換地下泵房 2 號咸水泵

管理處

管理處日常檢查時發現地下 2 號咸水泵有嚴重漏水現象，由於水泵損壞情況未能維修，故建議更換新咸水泵以保持及有利於供水系統之穩定。已邀請 8 間承辦商進行報價，共有 5 間覆，資料如下：

承辦商	費用 (HK\$)
美加水泵工程有限公司	\$59,300.00
力霸水泵機械工程有限公司	\$60,800.00
歐雅工程有限公司	\$71,500.00
志豐水泵工程有限公司	\$72,100.00
東洋工程有限公司	\$75,500.00

「美加水泵工程有限公司」價格最為合理，及曾於本大廈進行維修且表現不俗，於獲得法團同意下交由「美加水泵工程有限公司」進行是項工程。以上工程已於 2022 年 12 月 29 日完成。

7. 匯報/續議上一次會議未完事項

7.1 第二期加裝主喉工程進度

管理處

「樹深」已提交水喉設計圖則於水務署，現時需等待水務署批准後，安排動工開始加建水喉工程。

7.2 天台太陽能電網安裝進度

管理處

「綽能」在現階段已經和電力公司確定電錶、轉換器、火牛等配件之安裝位置和可行性，現照「綽能」給予之工作時間表進行，預計於 5 月尾完工。

7.3 天台更換 2 號冷凍機工程

管理處

2 號冷凍機工程已更換完成，及完成全機接口檢查包括全櫃防鏽、保溫綿和螺絲防鏽，並提供行機測試報告，另外管理處亦要求承辦商提供以下服務：

1. 要提供全機荷載測試報告
2. 於 3 年保養期完結前再提供一次防鏽工程
3. 於 3 年保養期完結前再提供一次全面性檢查

7.4 提升樓宇管理系統(BMS)

管理處

承上次會議，BMS 保養承辦商「江森」指出由於本大廈之 BMS 系統零件老化，保養維修費用更會日益增加，而且更會出現零部件停產之風險，這對於本大廈之中央冷氣系統將會是一大工作。

在上次之會議中報告，「江森」初步估算全系統更換約 \$1,422,300。現經本處評估和保養商協調了解後，於大廈現有系統之零部件存貨量中，剔除一些不必要緊急更換之工程和零件，得出以下結論：

以下是本大廈現有系統之零部件「江森」倉存總貨量：

型號	數量	單價(HK\$)
XT-9100-8304	60	\$7,500
XP-9102-8304	70	\$7,500
XP-9105-8304	80	\$6,500
XP-9103-8304	50	\$6,500
XP-9104-8304	50	\$6,500
DX-9100-8154	30	\$17,500
MS-NCM4510-2	20	\$78,000

以下是本大廈現有系統之新舊 DDC 和控制模組之價格對比：

DDC Controller, IOM & Network Engine			
Network Engine			
新型號	數量需求	價錢	
M4-SNE10501-0	1 no	HK\$58,000.00	
SNE Panel housing			
Existing			
BACNET DDC			
新型號	數量需求	每個價錢	總價
MS-FAC3613-0	23no	HK\$7,500.00	HK\$172,500.00
16 Input Points Module			
新型號	數量需求	每個價錢	總價
MS-IOM3723-0	5no	HK\$4,500.00	HK\$22,500.00
18 Point Input/Output Points Module			
新型號	數量需求	每個價錢	總價
MS-IOM3733-0	33no	HK\$4,500.00	HK\$148,500.00
			零件總價 HK\$401,500.00
舊系統			
舊型號	數量需求	價錢	
NCM4510	1 no	HK\$78,000.00	
現有貨量			
20件			
舊型號	數量需求	每個價錢	總價
DX-9100-8154	23no	HK\$17,500.00	HK\$402,500.00
現有貨量			
30件			
舊型號	數量需求	每個價錢	總價
XT-9100, XP-9102, XP-9103, XP-9104 & XP-9105	5no	HK\$6,500.00	HK\$32,500.00
現有貨量			
約50件			
舊型號	數量需求	每個價錢	總價
XT-9100, XP-9102, XP-9103, XP-9104 & XP-9105	33no	HK\$6,500.00	HK\$214,500.00
現有貨量			
約50件			
			零件總價 HK\$727,500.00

以下是邀請西門子和江森對本大廈更換新 DDC 和控制模組之最終報價：

承辦商	費用(HK\$)
江森自控香港有限公司	\$850,000.00
西門子有限公司	\$897,790.00

雖然「江森」對本大廈之 BMS 系統現在還有存貨，但始終存貨有限及會供應給其他大廈，而且向「江森」購買一套現有系統之零件也需要\$727,500.00，亦難保當中部份零件會重複損壞，最終結果亦會因零部件停產而導致系統不能維修；而更換新系統和零件需要\$850,000.00，雖然會比較貴，但考慮到系統之提升和日後零部件維護和維護費之持續可行性，建議考慮更換新系統。

經過是次深入研究後，令法團對大廈 BMS 的系統狀況掌握更多，日後需要作出更換時會更方便。管委會亦建議管理處，確保駐廈工程部於冷氣系統出現緊急故障時，懂得以人手操作各項細節，目前繼續觀察系表現性能，再作討論。

8. 匯報宣傳事項

8.1 匯報聖誕節及農曆新年佈置

管理處

2022 年度聖誕節及 2023 年農曆新年佈置經已完成，分別所須之費用如下：

項目	費用(HK\$)
2022 年聖誕節	\$11,110.50
2023 年農曆新年	\$15,833.86

管委會要求提供簡單圖表列出分類細節，以便記錄及日後參考，管理處表示跟辦。

8.2 匯報新一期廣告燈箱、橫額及展架投標結果

管理處

2023 年度第一季展架抽籤、燈箱、宣傳橫額及玻璃貼投標於 2022 年 12 月 2 日順利完成，有關抽籤及開標結果於 2022 年 12 月 6 日張貼在大廈各公眾位置，有關廣告燈箱及宣傳單張結果如下：

2023 年				
項目	第一季 (1-3 月份)	第二季 (4-6 月份)	第三季 (7-9 月份)	第四季 (10-12 月份)
1. 廣告燈箱(A、B 及 C 區)	HK\$514630.12		--	
2. 廣告燈箱(E、G、H 及 P 區)	HK\$34,550.00	--	--	--
3. 廣告燈箱(D 及 F 區)	HK\$205,330.00			
4. 宣傳橫額及玻璃貼	HK\$55,653.60			
5. 宣傳展架	HK\$10,800.00	--	--	--
總收入	\$849,302.92			

9. 其他事項

9.1 匯報工程部、清潔部之日常工作

9.1.1 大廈定期通渠工程

管理處

清潔部表示商場男女廁所地台去水已淤塞多時，不能徹底清洗地台，嚴重影響廁所整潔。工程部安排通渠承辦商「錦明」到大廈進行清通所有公眾廁所之地台以及尿兜；由於污泥淤積多時，「錦明」共耗用 4 小時才可以完成打通所有地渠，現在商場廁所地台已經完全清通。以上工程已於 2022 年 12 月 15 日完成。此外亦於 2022 年 1 月 4 日，安排清通位於地下正門外的大廈公用污水尾井，以策安全。

9.2 商討提升大廈無線網路(WIFI)

承上次會議，管理處研究為大廈增設網絡服務的可行方案：

1. WIFI 蛋方案

	WIFI 蛋(4G) 方案						WIFI 蛋 +網絡費用
	WIFI 蛋 數量	WIFI 蛋 費用	1 個月	3 個月 (平均每月)	12 個月 (平均每月)	總額	
G/F	60	\$29,280.00	\$60.00	\$50.00	\$50.00	\$36,000.00	
1/F	80	\$39,040.00	\$60.00	\$50.00	\$50.00	\$48,000.00	
2/F	80	\$39,040.00	\$60.00	\$50.00	\$50.00	\$48,000.00	
3/F	30	\$14,640.00	\$60.00	\$50.00	\$50.00	\$18,000.00	
總數	250	\$122,000.00				\$150,000.00	\$272,000.00
					平均每月	\$12,500.00	

#以上費用不包括數據線成本

#WIFI 蛋只計算走廊範圍未包括商戶範圍

總結於 G 樓至 3 樓 WIFI 蛋共需要 250 個，預計成本需 \$122,000.00，另外再置購數據卡一年共 \$150,000.00，平均每月月費約 \$12,500。

優勢	缺點
可隨時隨地使用 WIFI 服務	4G 較慢
	需要定期繳付費用去維持運作
	較容易被偷竊
	網絡不穩定
	隨著年份功能遞減(一般 4-5 年)
	室內環境影響接收訊號質量
	連接設備數量有限

2. 香港寬頻方案(商場)

本處向香港寬頻查詢有關方案，以及於現場視察後，預計每月月費約 \$18,600.00。

管理處補充，於議程 5.5 提及提升保安系統事宜內之光纖工作，訊號性能有助為是次議程提升大廈無線網路內使用；有委員提及大廈無線網路設備可否自行購買，並向香港寬頻查詢淨網路服務計劃，稍後再作討論。

9.3 利用廣告增加大廈收入事宜

管理處

管理處建議將大廈一些過往未曾出租之燈箱租出以提高收入，現建議之燈箱位置位於大廈停車場出入口，預計於下次燈箱抽籤時一同進行，管委會同意上述安排。

另外有關越秀之招牌廣場安裝於大廈外牆，由於外牆屬公眾位置為大廈所有，委員建議需向越秀收取費用以增加大廈收入，管理處表示跟辦。

9.4 有關一樓區域(緣來有箱機體驗店)

管理處

由2022年7月起直至現時結欠租金為\$62,000.00，管理處一直向租戶追討有關款項，大廈法律顧問建議經「土地審裁處」進行追討結欠之租金。有委員建議同時入稟「小額錢債審裁處」，管理處將安排跟進。

9.5 商場1-3樓男洗手間智能卡事宜

管理處

本處已安排商場1-3樓男洗手間由2023年2月1日起改用智能卡拍卡出入，防止外來人仕隨意使用，提高商戶專用性質，並更能保持商場洗手間整潔。現階段本處觀察商場洗手間改用智能卡後之狀況，稍後視乎情況安排寫字樓層試行此項目，以進一步提升大廈形象。

9.6 增設新售賣機

管理處

管理處繼續物色為大廈增加收入之途徑，智能售賣機公司「FOODOOR」於大廈視察及提供計劃書，以及以下為合約方案：

- 約20%銷售金額分成；
- 以現時維他奶售賣機為例每月約3-4千元分成

管委會同意與「FOODOOR」進一步商討，管理處稍後提供更多資料給委員參考。

委員表示地下1及2號扶手電梯後位置空間較大，建議研究擺放寄存櫃給予客人寄存行李及物品。另外，以往地下中庭曾擺放枱給予途人供飲食用途，現時政府的防疫措施已漸漸取消及市面開始復常，建議重新研究擺放枱檯，以及可出租部份範圍予合適商舖專用。

10. 下次開會日期/業主大會

管理處

經商討後，暫定於2023年4月20日(星期四)召開第四屆第10次會議。

會議於下午5時00分結束。



屯門栢麗廣場(第四屆)業主立案法團

主席：黃耀進先生

日期：2023年2月28日

