

屯門栢麗廣場業主立案法團
第四屆管理委員會第八次會議記錄

會議日期： 2022年10月27日（星期四）

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.>

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

委員： 陳仁先生 <Gold Fair Ltd.代表>

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： 黎浚杰先生 <New Territories Association Retraining Centre Ltd.代表>

高衛江先生 <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四屆第七次會議記錄

跟進

各委員一致通過管理委員會第四屆第七次會議記錄。

管理處

2. 通過是次會議議程

大廈經理動議修正議程項目，議程5.1為「議決天台吊船維修」及「使用吊船清洗外牆事宜」；議程5.6「商討提升樓宇管理系統(BMS)」及「議決大廈BMS保養合約」。

管理處

3. 匯報財務狀況

- 3.1 匯報銀行戶口結餘及大廈收支帳目

匯豐銀行月結單資料 (截至 2022 年 3 月 31 日)

大廈營運戶口：

記錄

香港上海匯豐銀行 (9月份月結單)	747-052991-838	支票	461,470.24
		儲蓄	5,087,287.59

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-Aug-22	24-Nov-22	交通銀行	9,112,791.93	2.00%	3個月	45,938.46
31-Aug-22	29-Nov-22	交通銀行	7,000,000.00	2.00%	3個月	34,904.11
28-Sep-22	28-Dec-22	交通銀行	5,000,000.00	3.60%	3個月	44,876.71
11-Jul-22	11-Jan-23	交通銀行	2,000,000.00	2.15%	6個月	21,676.71
			總本金	平均息率	平均年期	總利息收入
			23,000,000.00	2.43%	3.75個月	147,395.99

每月收支情況：

	2022年4月	2022年5月	2022年6月
本期收入	1,725,300.23	1,784,366.09	1,784,468.48
本期支出	1,193,130.66	1,364,048.36	1,387,664.31
基金調撥前盈餘	532,169.57	420,317.73	396,804.17
(基金調撥)	(75,896.45)	(75,896.45)	(75,896.45)
本期盈餘	456,273.12	344,421.28	321,925.92

累計收支情況：

	2022年4月	2022年5月	2022年6月
累計收入	1,725,300.23	3,509,666.32	5,294,134.80
累計支出	1,193,130.66	2,557,179.02	3,944,843.33
累計盈餘	532,169.57	952,487.30	1,349,291.47
盈餘滾存總額	15,530,979.85	15,875,401.13	16,206,490.85
大型維修儲備金	3,657,655.63	3,733,552.08	3,809,448.53

大型維修儲備金 (截至 2022 年 3 月預留冷氣工程費後)：

	寫字樓	寫字樓冷氣	商場	商場冷氣	停車場	合共
工程費	(\$2,622,000)		(\$1,178,000)		/	(\$3,800,000)
工程費	(\$1,311,000)	(\$1,311,000)	(\$589,000)	(\$589,000)	/	(\$3,800,000)
預留前	1,372,595.33	1,253,723.94	2,586,655.57	965,689.55	1,195,967.39	7,374,631.78
預留後	61,595.33	(57,276.06)	1,997,655.57	376,689.55	1,195,967.39	3,574,631.78

3.2 匯報 2018-2021 之核數報告進度

大廈經理表示，「雅智」早前向管理處表示有部份 2020 年前的資料欠缺，需向「大昌」查詢及加以找尋。經管理處跟進後送回「雅智」繼續進行核數工作；至於 2020-2021 年度的資料，因應總公司重新整理後已交給「雅智」繼續跟進，當「雅智」每完成一個年度的報告時會先盡快交給法團審閱。

管理處

3.3 匯報 2020 年 1 月至 2022 年 3 月的收支表及資產負債表修訂版賬目

截至	2020 年 3 月	2021 年 3 月	2022 年 3 月
總收入	4,922,637.46	20,299,225.70	21,611,867.66
總支出	4,268,445.59	18,619,330.15	16,495,610.30
基金調撥前盈餘	654,191.87	1,679,895.55	5,116,257.36
基金調撥	(224,634.75)	(898,539.00)	(905,666.04)
本期盈餘	429,557.12	781,356.55	4,210,590.96
前期盈餘	9,653,202.10	10,082,759.22	10,864,115.77
累計盈餘	10,082,759.22	10,864,115.77	15,074,706.13

管理處

4 商討/議決大廈管理事項

4.1 議決 2023-2024 年度(24 個月)清潔服務合約

大廈經理表示，現時大廈清潔服務合約為「魄毅清潔及工程公司」24 個月合約總額為 \$4,368,000.00。管理處安排 2022 年 9 月 23 日於星島日報公開招標，共 12 間承辦商出席實地視察及回標如下：

管理處

實地視察日期:2022 年 9 月 20 日；截標日期:2022 年 9 月 27 日；開標日期:2022 年 9 月 28 日

	公司名稱	24 個月合約總額	議價後
1.	魄毅清潔及工程公司	\$4,368,000.00	\$4,368,000.00
2.	力高清潔服務有限公司	\$4,920,000.00	\$4,920,000.00
3.	雅潔清潔工程有限公司	\$5,100,000.00	\$5,064,000.00
4.	栢麗服務有限公司	\$5,251,200.00	\$5,251,200.00
5.	保潔清潔服務有限公司	\$5,472,000.00	N/A
6.	尚智設施服務有限公司	\$5,472,000.00	N/A
7.	利是清潔服務有限公司	\$5,539,200.00	N/A
8.	碧瑤清潔服務有限公司	\$5,563,200.00	N/A
9.	明生專業清潔及管家服務有限公司	\$5,661,312.00	N/A

10	張記環保有限公司	\$5,880,000.00	N/A
11.	華生環境管理有限公司	\$5,959,272.00	N/A
12	惠康環境服務有限公司	\$6,240,000.00	N/A

大廈經理表示，由於回標踴躍，管理處向法團提供分析後，安排最低標之4間清潔承辦商於2022年10月13日到場出席見標，分別為「魄毅清潔及工程公司」、「力高清潔服務有限公司」、「雅潔清潔工程有限公司」及「栢麗服務有限公司」，並發出信件補充回覆標書查詢問題及進行議價。

大廈經理講解回標結果及見標所得，各出席承辦商分別指出了大廈可改善地方，同時亦分別提供增值服務，令是次投標充滿競爭性，及為大廈帶來相當裨益。大廈經理補充，現時承辦商「魄毅」表現良好，其管理層具工作效率，駐場員工熟悉大廈運作，其投標價與上一個合約年度不變。

經商討後，各委員一致通過由「魄毅清潔及工程公司」以合約總額\$4,368,000承辦2023年1月1日至2024年12月31日大廈清潔服務合約。管理處表示跟辦，亦會將見標時其他承辦商提出之大廈可改善方全力要求「魄毅清潔及工程公司」跟進，以繼續提升大廈管理質素。大廈經理補充，來年度財政預算約2千3百萬，上述合約價不超過大廈每年預算之20%，符合法例要求。

4.2. 商討/議決 2023 年度大廈保險合約

管理處

大廈經理表示，各保單有效期將於2023年1月屆滿，已邀請10間保險公司報價，獲2間公司回覆如下：

種類	受保額/範圍	多福(中國平安)	喜達(中國太平洋)	現時 - 喜達
大廈全保	\$449,697,120	(A)\$67,522.02	\$101,463.50	\$107,107.00
	\$860,888,000	(B)\$129,262.33	\$185,463.50	
公眾責任	\$15,000,000/單	(C)\$20,020.00	\$33,033.00	\$33,033.00
第三者責任	\$10,000,000/單	(D)\$1,501.50	\$3,503.50	\$3,503.50
總共	(A)+(C)+(D)	\$89,043.52	\$138,000	\$143,643.50
	(B)+(C)+(D)	\$150,783.83	\$222,000.00	

大廈經理表示，已查詢回標公司由於大廈保險記錄良好，故保費呈下調空間。經商討後，各委員一致通過由多福(中國平安)承辦大廈2023年1月23日至2024年1月22日大廈全保、公眾責任保險及第三者責任保險，總費用為(A)+(C)+(D)\$89,043.52。

4.3 商討/議決大廈核數服務合約

管理處

大廈經理表示，現時之年度核數服務由「雅智會計師事務所有限公司」承辦，總額為\$31,000(2018/19、2019/20、2020/21共3個財政年度)。為作好準備現已邀請10間核數公司報價(2021/22、2022/23、2023/24共3個財政年度)，2間公司回覆如下：

	公司名稱	報價
1.	雅智會計師事務所有限公司	\$48,000.00
2.	中遠環球會計師事務所有限公司	\$52,500.00

管理處補充揀選核數師需於業主周年大會上通過。而2018/19、2019/20及2020/21核數報告仍在製作中，有委員建議盡快優先處理早年核數報告，並以逐年方式再進行核數服務報價，管理處表示跟辦。

4.4 商討/議決大廈法律顧問合約

大廈經理表示，已發出 12 份報價邀請，共收到 5 份書面回覆(3 間提供報價及 2 間婉拒)：

1. 最低合約總額為「許享明」每年\$6,000；
2. 其次「陳俊華」(現任法律顧問)，合約總額為每年\$7,000；
3. 第三為「鍾沛林」每年\$31,000。

大廈經理講解，每位律師都有其既定收費模式，以上合約總額不能作為主要參考因素，需視乎過往合作經驗及大廈本身實際需要而定。重點如下：

- 就大廈管理需不時進行口頭法律意見諮詢，以上三位都能提供不限次數的電話口頭諮詢；
- 律師信方面，管理費催繳並不常用；陳俊華律師以一年 12 封(任何信件)為限，但對複雜個案會一次扣除 2-3 封限額；許享明律師則獨立收費；鍾沛林律師提供較多律師信限額但年費相對較高；
- 陳俊華律師是現任法律顧問；許享明律師為上年度法律顧問；禰氏於 2018-2020 年提供服務；鍾沛林律師為 2014-15 年度法律顧問；
- 以上律師都具有豐富大廈管理方面的法律知識及經驗；本年度與陳律師合作，其表現屬於符合要求，一般有關大廈公契及建築物管理條例的問題都能夠解答；一般大廈管理事項上的法律意見都能口頭回覆。惟有時需較長時間等待其回覆或需要多次聯絡才能回覆；至於計算方面曾出現 1 封律師書面回覆需扣除 2-3 封年度律師信限額，以及曾就個別個案翻查大廈公契及口頭諮詢作出收費(本處認為屬年度法律顧問合約中不用額外收費的範疇)，如沒有事先表明難免有失預算；

經商討後，過半數委員投選「陳俊華律師」以\$7,000 為 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日年度法律顧問，管理處表示跟辦。

4.5 商討/議決來年度大廈財政預算案

大廈經理表示，大廈財政年度為每年 4 月 1 日起，建議來年度凍結管理費。現時滾存盈餘約\$16,206,490.85 及大型維修儲備金約\$3,799,266.53。過去 12 個月，每月平均收入為\$176 萬，平均支出為\$134 萬，平均盈餘為\$42 萬。

除預備安排更換天台 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。日常主要開支來自駐廈員工薪金、清潔合約、升降機合約、扶手梯合約，以及電費。假設廣告及時租收入維持疫情間的水平，總收入保持平穩。

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。席間有委員提醒管理公司留意及小心 WR2 的開支安排。

假設優化外觀工程約\$200 萬，連上述預計約\$300 萬改善工作(平均每月分攤\$25 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\$13 萬)

上述每月分攤約\$25 萬+\$13 萬=\$38 萬，假設收入不變，以過往每月平均盈餘記錄\$42 萬仍會保持收支平衡，管理處以建議凍結管理費方案作公眾諮詢 1 個月。

委員會要求管理處需為大廈進行更多開源節流工作，及現時距離財政年度完結仍有多個月，需保持觀察留意變化，稍後再作進一步商討，管理處表示跟辦。

4.6 商討/議決駐廈員工年終花紅及來年薪酬調整方案

大廈經理表示經翻查記錄了解，法團過往會按個別員工的功績發放酌情性花紅，論功行賞。本年度由於過往一年由大廈經理至保安都時有空缺，薪金開支較人手足夠時低；面對疫情及人手不穩定情況下前線同事仍堅守崗位；大環境整個物業管理行業都競爭激烈，人手供應緊張。

為加強員工之士氣及歸屬感，鼓勵各員工繼續為大廈服務，管理處建議法團本年度向每位員工一律發放至少相等於一個月薪金的花紅；服務未滿 1 年者按入職月份比例計算。而來年度薪金調整參考市場平均為 2.5% 左右，配合員工工作表現評核進行調整，上述建議於會上各委員一致通過。

4.7. 商討/議決使用地下垃圾房作為法團臨時會議室

管理處

大廈經理表示，由於大廈設計沒有法團會址，避免於商場開會或阻礙通道及有聲浪影響，現善用大廈垃圾房，由駐廈員工合力參與，部份空間作為臨時會議室，管理處亦已諮詢民政事務處表示只需於會議記錄便可。

至於舉行業主大會方面，需容納較多出席者，本大廈教會租戶可預先查詢免費借場及向屯門大會堂查詢為\$300/小時。

4.8 保安部制服

管理處

大廈經理表示，冬天來臨，亦為大廈前線員工保持統一性形象，建議補給適量制服，每名前線員工3套(恤衫3件及長褲3條)，禦寒外套1件，資料如下：

以 StartPoint 為例，14 名駐廈前線員工總開支為\$10,706，預計每 2-3 年換新以保持形象

CSA 2 名，人均制服開支\$417，共\$834

保安部 8 名，人均制服開支\$943，共\$7,544

工程部 4 名，人均制服開支\$582，共\$2,328

另外 2 間總價為\$10,656 (A 均)及\$11,900(iGift)

為保持保安主任高級形象，以西裝外套代替風褸，並揀選 StartPoint 訂購所有員工制服，各委員經商討後初步沒有意見，管理處表示會於詳細檢討後再作請示。

4.9 大廈雜項收入補貼更換員工雪櫃

管理處

大廈經理代表職員感謝法團關注前線員工福利，同意管理處安排回收大廈舊入達通開機，所得款項津貼更換雪櫃。另外於清理其他雜物時，管理處獲現時清潔承辦商「魄毅」合作免費為大廈提供是次額外雜物車服務，減省大廈開支。

4.10 商討大廈保安員颱風當值津貼

管理處

大廈經理表示，現時駐廈前線員工每 8 小時當值風更，公司提供\$40 膳食津貼，另外工程部當值風更按一般 OT 以時薪計算，而保安部當值風更沒有額外計算，為加強保安部之士氣及歸屬感，提高競爭力及人手穩定性，建議研究保安部風更津貼「例子：每次打風\$200 津貼 (現時時薪約\$48)」，於打風期間當值之保安部會提供有關津貼。各委員經商討後初步沒有意見，管理處表示會於詳細檢討後再作請示。

5. 商討/議決大廈工程事項

5.1 議決天台吊船維修及使用吊船清洗外牆

管理處

大廈經理表示，較早前於例行檢查中發現吊船升降臂油壓系統有漏油跡象，可能導致升降動作出現風險，由於油壓系統負責吊臂之升降動作乃十分重要，需盡快維修以確保吊船能安全運作，以保障大廈利益。

勁捷(香港)工程有限公司	\$27,000.00
置和工程有限公司	\$155,250.00

已向 6 間合資格承辦商邀請報價，有 2 間回覆；勁捷(香港)工程有限公司一直為本大廈之吊船作出保養及維修，工作表現良好，對於本大廈吊船系統較為熟識，以及相對為最低標，管理處建議交由勁捷(香港)工程有限公司承辦上述維修工程。

經商討後，過半數共 7 名委員投選「勁捷(香港)工程有限公司」\$27,000 為維修天台吊船，亦通過現任清潔服務承辦商安排使用吊船進行大廈外牆清洗服務，標書列明合約期內費用為每次\$70,000。有委員提出管理處需向清潔公司了解會否因應天氣而令清洗外牆後整潔度有所不同，管理處表示會了解確認後，向法團報告後才安排清洗工作。

5.2 議決消防系統執修

管理處

大廈經理表示，於早前更換大廈新消防系統後，然後全面檢查大廈原有裝置，報告表示有樓層煙霧頭和監控模組出現訊號失聯狀態，已損壞需要作出更換；由於該些位置大部份都獨立位於設施房內，一定需要進行更換以保障業戶安全並符合法規之要求。

民信消防服務有限公司	\$22,900.00
保誠工程服務有限公司	\$23,100.00
東洋工程有限公司	\$45,000.00

管理處已向 8 間消防承辦商邀請報價，有 3 間回覆。民信消防服務有限公司為現任消防系統保養承辦商，對本大廈之消防系統相對熟悉，自保養以來以及上次更換大廈新消防系統的表現理想，工作有效率及非常配合，故建議交由民信消防服務有限公司承辦。

於會上各委員一致通過由「民信消防服務有限公司」以\$22,900 為大廈消防系統執修。

5.3 議決大廈固定電力裝置定期測試 5 年檢(WR2)

管理處

大廈經理表示，根據《電力（線路）規例》的規定，電力裝置擁有人須為其電力裝置安排定期檢查、測試及領取證明書。違法者不但會被檢控，更有可能引致火災及電力故障，對大眾安全構成危險。

承辦商	回標價	議價後
德利機電工程有限公司	\$96,000	\$94,000 (-2%)
百利水電有限公司	\$234,000	\$231,600(-1%)
三力工程有限公司	\$470,000	

管理處已向 11 間承辦商進行招標，有 3 間進行實地視察及回覆；德利機電工程有限公司是上次 2017 年度為本大廈提供 WR2 服務之承辦商，是次現場視察對大廈之電力系統相對熟悉，故報價與上次相若，建議交由德利機電工程有限公司承辦。

於會上各委員一致通過由「德利機電工程有限公司」以\$94,000 為大廈進行固定電力裝置定期測試。

5.4 議決大廈公共天台安裝太陽能發電板

管理處

大廈經理表示，於上次會議通過由「卓越科技工程公司」以特許使用形式每年\$79,500 使用大廈天台作為安裝太陽能發電板計劃後，該公司遲遲未能提供進一步跟進，以致失去合作信心。為保障大廈利益，期間已再邀請市面上不同公司進行視場視察，並提供可行方案如下：

大廈經理補充，多數公司會提供分成方案，上網電價收益會因應太陽日照時間及太陽能設備效能而出現差距。其中「緯能」提供全面方案，無論按暫准證或分成形式，每年劃一固定向大廈提供\$85,000 作為費用。於會上各委員一致通過由「緯能」為大廈進行天台安裝太陽能發電板計劃。

	公司名稱	License Fee (每年)	分成方案 (估算每年)
1	HM System	不適用	\$34,637
2	明盛	不適用	\$45,070
3	Solar Farm	不適用	\$48,060
4	緯能	\$85,000 (定額)	

5.5 商討/議決加裝電車充電裝置

管理處

大廈經理表示，早前向全部車位業主隨管理費單發出問卷諮詢，私人車位 332 份，公眾車位(300 個)1 份，回覆 93 份，佔 28%；此外，現時有使用電動車停泊於大廈的約有 13 架，佔 3.9%。

管理處向保險公司查詢，如屆時於停車場內安裝 200 個充電裝置，而購買公眾責任保預計一年費用為\$3,503.5。另外為保障大廈安全，亦需加安裝以中斷場內所有電動車充電設施電源的消防員緊急開關掣。

技術方面，經與 Smart Charge 深入研究後，建議以大廈 1/F 和 G/F 的 D4 及 D5 兩個變壓器各自抽取 3200A(一般做法會預留 10%備用，現保守預留 20%作估算)共 6400A 的電力，能提供約 200 個 32A 的充電裝置。

現管理處以假設 100 個車位的充電裝置研究 2 種方案，資料如下：

方案	充電裝置	總工程費用 (預計)	其他費用
A	客方擁有	330 萬	一年保養期包無限次上門維修，不包括電費、保險 保養期後每次每部檢查費\$1,600 起
B	營運商擁有	125 萬	\$68,500/月(月費式)(大廈仍需業主分攤基礎設施 費約 125 萬) 另加每月恆常開支大約\$685 元月租+\$800 電費 =\$1,485/月 36 個月合約，包檢查維修保險，電費另計

管理處表示令各業戶更了解，安排 Smart Charge 與業戶進行網上研討會，但委員表示由於現時有 2 種不同方案，建議應先發出問卷了解各業主意向，亦提醒管理處需留意預留電力是否足夠將來大廈使用。

5.6 商討提升樓宇管理系統(BMS)及議決大廈 BMS 保養合約

管理處

大廈經理表示，現時 BMS 保養由原廠 Johnson 以\$40,000 提供，為期 6 個月保養合約將於 2022 年 12 月 31 日屆滿；由於商討更換系統需要更周詳計劃，期間續約 1 年報價\$88,000，以積極進行提升。於會上各委員一致通過繼續「Johnson」以\$40,000 半年保養合約 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日。

大廈經理補充，中央冷氣控制系統製造及現時保養商為江森自控香港有限公司。近年系統時有故障，現對更換新系統進行全面策略性評估，江森初步估算約\$1,422,300，此為方案 1。

方案 2，於市場上同類型公司進行招標之餘，中短期方案會先針對現時系統作出深入檢查及優化，以銜接未來之新系統；同時，會對現有系統之元件作出全面評估，現時零件供應商即將停產或只有少量存貨之零件會優先作出策略性備存以便故障時能夠更換；而未來系統提升之方向會以現代化模組和監察系統實行收集大數據，用作優化現存的冷氣系統及其他可能增設的功能。

5.7 商討提升大廈保安系統(CCTV)

管理處

大廈經理表示，大廈落成已久，當時的保安硬件設計與需求，和現時各項先進的設計與需求不同

現時	提升後
×電視線、模擬訊號鏡頭	✓光纖線、數碼高清鏡頭
×現有線路未能支援新加鏡頭	✓可全面覆蓋每一角落
×例子：商場 2 樓外面向圖書館樓梯、各層寫字樓升降機大堂、2 樓商場部份、卸貨區部份	✓可隨時支援後加高清鏡頭
×職安健問題，職員需遷就擺位，容易勞損	✓合乎人體工學，正確姿勢，避免勞損
×主要運用保安人手巡邏監察，人手不容短缺	✓可運用各種探測器材協助提升大廈保安，紓緩人手壓力

整個提升方案初步估價約 50 萬，管理處會作仔細研究並以招標方式取得進一步資料。

5.8 商討提升大廈無線網絡(WIFI)

管理處

大廈經理表示，現時網絡系統普及，為大廈更進步，提升日常設施及線路等改良以數碼化代替，並可安排業戶及管理處更方便以無線網絡使用不同設施，現管理處向「香港寬頻」諮詢有關部份進行報價並分別停車場、商場及寫字樓提供月費計劃，但為大廈更多選擇管理處以「香港寬頻」報價內了解工序等安排再向香港其他可信之網絡公司進行招標。

委員表示會否可安排自行購買物料進行有關安裝工程，但由於網絡安全為頗重要，如自行安裝需擔心屆時業戶/大廈之網絡安全問題，管理處會仔細研究。

6. 追補議決事宜

6.1 更換大廈消防監控系統

管理處

大廈經理表示，早前發現消防系統故障經常誤鳴及令到消防員到場，要求我們盡快更換系統以保障大廈人命財產。管理處進行招標及於8月26日邀約工程小組委員開標，結果如下：

東洋\$260,000；民信\$280,000；星堡\$327,000；大興\$349,000；江森\$383,500

管理處向頭一二標議價後結果：東洋\$260,000（回覆沒有議價折扣）；民信\$252,000（議價前\$280,000）

已分開兩個層面跟進，技術層面已交由工程部門審視，各回標者都能按標書要求更換大廈所需的消防系統，由於新型號系統有所提昇，使前線員工處理消防狀況時更有效率及更準確；

議價層面最低標為民信\$252,000；民信為現任消防保養商，對大廈本身充分熟悉，相對提高是次工程時間性及可靠性。由於消防系統屬優先處理次序，故需在法團群組報告及商討，稍後於會議追認。主席表示大廈的消防警報系統，是從大廈1997年開幕后沿用至今，已用了25年，早於3、4年前，vivian周小姐的年代，大廈工程經理阿志已因系統經常誤鳴，建議盡快更換，今次出標報價，“民信”是最低標的承辦商，而又是大廈現在使用的保養商，所以選“民信”。

早前於群組贊成民信委員有：1，龐生 2，黃小姐 3，主席黃生 4，李淑瑛 5，盧小姐 6，秘書阮生 7，司庫李生 8，陳仁 9，高衛江 10，黎浚杰 11，曾小姐 12，魏生 13，李偉小姐 14，吳副主席。

上述工程已於2022年9月20至24日完成安裝及測試，並於9月27日向員工進行新系統培訓，是次會議追認通過。

6.2 地庫車場天花灌漿補漏及石屎維修工程

管理處

大廈經理表示，管理處早前於工程小組報告進行招標工作如下：

開標日期：2022年7月15日；內容：分別於9個車位的天花及鄰近牆身進行打針工程

回標：1，港澳防水\$62,000；2，多寶德物業保養\$69,000；3，啟泰工程\$105,000

車位天花及牆身滲水已久，管理處應盡快安排維修，以免影響租客使用及出租情況，此外受影響車輛需暫泊上落貨區導致不便。管理處經審閱投標公司的背景資歷以及回標內容等，已爭取時間向前三名投標者進行議價，由於工程位置不少，議價後結果不變。

主席表示經翻查資料，多寶德是多年認可的防水工程承辦商，並為本港很多大型物業管理公司的承辦商，信譽良好，所以選擇“多寶德物業保養有限公司”承造是次防水工程。

早前於群組贊成多寶德委員：1，盧小姐 2，李偉小姐 3，李淑瑛小姐 4，曾小姐 5，黃主席 6，阮先生 7，黎先生 8，黃先生 9，李功敏

上述工程已於8月份內分階段完成，是次會議追認通過。

6.3 緊急吸清 L2B 污水井 (9月25日)

管理處

大廈經理表示，於9月24日(星期六)車場污水尾井高水位，由昨晚至今仍未能泵走污水，且有微微上升。假期當日已聯絡多間吸井公司，最後得到「獲利」合作調配資源，於9月25日(星期日)下午一點鐘到場吸井。一方面吸走井內的水防止溢滿影響業主車輛，另一方面要吸走污水檢查井內情況。「獲利」為栢麗承辦商列表內公司，費用\$3,800包兩小時。

最後，吸至井底時看到水泵鬆脫沒有安裝妥當，疑為本身進行L2B換喉工程承辦商問題，至傍晚復修完成運行正常。是次費用及其後相關引致的費用將會要求上述引致事故的承辦商負責，是次會議追認通過。

6.4 車場地下入口加裝 CCTV (加強監察阻塞情況)

管理處

大廈經理表示，原先監察車場入口的 CCTV 因未能有效看清楚車場入口情況，建議於靠近路口處加裝鏡頭，報價如下：EC INFO TECH (現時承辦商) \$31,500；高科傳訊\$13,280；萬匯\$7,500，管理處和法團經商討後交由最低標進行，工程已於8月10日完成，協助加強車場入口管理及監控，是次會議追認通過。

6.5 更換商場一樓公用冷氣喉閘掣及保溫棉

管理處

大廈經理表示，於8月先後發現1樓公用冷氣喉保溫棉及閘掣失效，已邀請報價及開標如下：

更換保溫棉：冠浩\$39,100；颯風\$43,500；德寶\$45,200；捷科\$140,000

管理處和法團經商討後交由冠浩以\$37,100(減去項目1的\$2,000)跟進，是次會議追認通過。

更換閘掣：德寶\$33,000；偉保\$39,000；佳達\$102,000

管理處和法團經商討後交由德寶以\$33,000跟進，是次會議追認通過。

6.6 更換車場污水泵及供應手提潛水泵

管理處

大廈經理表示，經檢查後發現於大廈 L2B 污水尾井之 4 號污水泵失去抽水功能，經檢查後發現水泵之水葉損壞影響上水功能，由於污水井之設計需要有 2 台污水泵交互使用，經評估後由於水泵損壞嚴重固建議報價更換，而且為保險起見為免日後有污水泵出現突發問題而導致污水滿溢出污水井而令到停車場水浸固增加一台 2 匹之手提排污泵以作不時之需。

美加水泵工程有限公司	\$47,900.00
三聯實業工程有限公司	\$53,000.00
歐雅工程有限公司	\$53,500.00
東洋工程有限公司	\$64,500.00
明輝水電渠務工程公司	\$69,800.00

已向 10 間承辦商邀請報價，有 5 間回覆，而美加水泵工程有限公司之回覆價格最低而且價格合理，故建議交由美加水泵工程完成該項工程，議價後金額為\$47,400。

早前於群組同意委員如下：1, 李生 2, 黃主席 3, 陳生 4, 吳生 5, 龐生 6, 黃小姐 7, 秘書阮生 8, 李小姐 9, 黎生，是次會議追認通過。

6.7 更換地下泵房 2 號咸水泵喉管連避震喉止回閘

管理處

大廈經理表示，經檢查後發現 2 號咸水泵之避震喉和止回閘出現漏水而對下之喉管都有出現鏽蝕跡象為免令情況惡化所以暫時停止 2 號咸水泵之運作，而 2 號咸水泵之喉管，避震喉和止回閘均出現不同程度之損壞所以建議報價維修將損壞部份作出更換，以盡快令供水系統回復正常。

東洋工程有限公司	\$8,000.00
力霸水泵機械工程有限公司	\$9,200.00
明輝水電渠務工程公司	\$9,800.00
志豐水泵工程有限公司	\$9,800.00
美加水泵工程有限公司	\$9,800.00
歐雅工程有限公司	\$13,500.00
三聯實業工程有限公司	\$19,500.00

已向 10 間承辦商邀請報價，有 7 間回覆，而東洋工程有限公司之回覆價格最低而且價格合理，故建議交由東洋工程有限公司完成該項工程。

早前於群組同意委員如下：1, 李生 2, 黃主席 3, 陳生 4, 吳生 5, 龐生 6, 黃小姐 7, 秘書阮生 8, 李小姐 9, 黎生，是次會議追認通過。

7. 匯報/續議上一次會議未完事項
7.1 匯報第二期加裝主喉工程進度

管理處

大廈經理表示，管理處不斷追問及催促水務署進展，近日獲回覆一旦批出驗水結果，承辦商樹深便可繼續幫客人進行餘下工作。水務處表示預計一至兩個星期批出驗水結果。

7.2 匯報天台更換2號冷凍機工程

管理處

大廈經理表示，於10月20日管理處再與承辦商現場視察要求執修，另要求額外再延長免費保養期，並要求全面檢查，同時3年保養期內提供防鏽工作。

7.3 匯報大廈業主單位裝修申請審批事宜

管理處

大廈經理表示，現時大廈沿用舊有裝修申請表，公司內部稽核建議轉用敝司的裝修申請表提高管理統一性。

現時裝修按金支票由管理處鎖起，完工後檢查無問題便原封不動歸還，公司內部稽核建議先將按金存入法團銀行戶口，以保障大廈利益。與會者共識暫無特別需要改變以上做法，會適時檢討。

2501個案，其繼續以保留多個淋浴間作重新申請(取消了浴缸設計)，為大廈業戶利益及設施風險管理，法團同意管理處嚴格執行大廈公契及裝修指引，拒絕沒有獲得管理人書面批核的裝修工程。

7.4 匯報商戶違規使用樓層牆身及走廊事宜

管理處

大廈經理表示，現經點算約80個單位有不同程度的佈置，於221個寫字樓單位約佔36%，建議使用類似商場的廣告牌於樓層，並製定特許使用方案，但部份已安裝飾面於牆身之單位考慮安排量度尺寸後收取行政費，預計於下一步配合天花裝修工程，向個別單位協商。

7.5 匯報處理違規改裝單位事宜

管理處

管理處曾出信勸籲違規情況(共6個單位)，下一步配合天花裝修工程，向個別單位協商。

7.6 續議本大廈寫字樓及商場走廊天花、洗手間及公用門翻新工程事宜

管理處

管理處發出招標有關此項目以了解翻新方案及設計，於會議現在進行開標，並因現時提供為初步估計方案，回標之承辦商部份未有報價，管理處安排回標之承辦商資料設計及方案加以分析，委員建議加速進度進行改善洗手間及天花優化，揀選特定位置進行以探討可行性。

8. 匯報宣傳事項

8.1 匯報新一期廣告燈箱、橫額及展架投標結果

管理處

2022年度第四季展架抽籤、燈箱、宣傳橫額及玻璃貼投標於2022年9月1日順利完成，有關抽籤及開標結果於2022年9月2日張貼在大廈各公眾位置。同時由於疫情關係，法團贊成管理處安排是次燈箱(E及P區)以原價8折及燈箱(G、H區)以原價6折推出優惠，希望能吸引更多商戶參與。有關廣告燈箱及宣傳單張結果如下：

2022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\$508,909.00		HK\$510,518.64		
2.廣告燈箱(E、G、H及P區)	85折優惠	5折優惠	7折優惠	E及P區 6折 優惠	G及H區 8折 優惠
	HK\$37,379.60	HK\$15,202.00	\$31,203.80	\$37,781.52	
3.廣告燈箱(D及F區)	HK\$223,012.00				

4.宣傳橫額及玻璃貼	HK\$98,748.00		HK\$95,577.00	
5.宣傳展架	HK\$10,800.00	HK\$10,800.00	HK\$10,800.00	HK\$10,800.00
總收入	\$1,601,531.56			

宣傳及推廣全年總收入			
	2020年	2021年	截止2022年10月份收入
燈箱	HK\$1,374,080.10	HK\$1,235,668.00	HK \$1,364,006.56
宣傳橫額及玻璃貼	HK\$183,036.00	HK\$171,653.00	HK \$194,325.00
展架	HK\$43,200.00	HK\$43,200.00	HK \$43,200.00
租場	HK\$7,500.00	HK\$88,300.00	HK \$21,500
牌照費/許可証費	HK\$626,245.35	HK\$693,795.39	HK\$512,413.86
總收入	\$2,234,061.45	HK\$2,232,616.39	HK2,135,445.42

8.2 商討聖誕節及農曆新年節日佈置安排

管理處已設計聖誕節及農曆新年之裝飾，將安排放於群組內給予參閱及了解意向。另外由於年農曆新年節日將近，以向各委員了解會否安排訂購年花，去年度因為疫情關係而暫停訂購年花，而委員表示早年曾有訂購年花及桔，可今年繼續訂購。

管理處報告為迎接節日提升大廈氣氛，現已安排進行出入口大門及中庭裝飾。

管理處

9. 其他事項

9.1 匯報跟進政府天橋上蓋及地下雙黃線

- 管理處再向政府部門反映訴求，及邀請區議員周浩鼎協助
- 天橋上蓋方面，民政事務署回覆：本處翻查過往屯門區議會地區設施管理委員會("地委會")的會議紀錄及文件時，得悉時任區議員林頌鎧先生及蔣月蘭女士在2009年曾提交相同地點(栢麗廣場通往新都大廈之屯興路天橋處)的行人路上蓋工程建議書予地委會考慮。及後地委會通過由屯門區議會地區設施管理委員會轄下設施及工程工作小組("工作小組")討論跟進方向和交由屯門區議會地區設施管理委員會轄下設施及工程工作小組轄下屯門區興建行人通道上蓋督導小組("督導小組")跟進建議工程。

督導小組於2017年曾就上述建議工程諮詢有關政府部門(包括路政署)的意見。路政署表示，因天橋(N432)在設計時沒有計劃承托行人通道上蓋的重量，故不建議進行有關工程。督導小組於2017年2月28日的會議上接納路政署意見，並同意取消有關建議工程。其後，督導小組取消上述建議工程的議決亦於工作小組第七次會議(2017年3月9日)獲得通過。鑑於天橋(N432)的結構並沒有改變，仍然未能承托上述建議工程對天橋結構額外增加的重量，故本處未能進一步跟進上述建議工程。

屯喜路地下雙黃線禁區方面，近期警方加強巡查及檢控；另外運輸署回覆現時路牌指示已符合警方執法要求，再加可能會令駕駛人士誤會及影響大廈停車場入口情況。

9.2 匯報貨運升降機大堂垃圾收集管理

有見部份業戶不時將大量或大型垃圾棄置於樓層公用位置，管理處製作鮮明告示加強勸籲，希望業戶加以合作，以紓緩前線工作人員負擔。

9.3 匯報工程部工作

管理處於會上播放有關工程部及清潔部的工作相片簡報。

10. 下次開會日期
經商討後，暫定於 2023 年 1 月 6 日(星期五)召開第四屆管理委員會第九次會議。
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：2022 年 11 月 25 日