

屯門栢麗廣場業主立案法團
第四屆管理委員會第七次會議記錄

會議日期： 2022年6月28日(星期二)

會議時間： 下午2時30分

會議地點： 屯門栢麗廣場3樓

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.>

委員： 盧秀金女士

李淑瑛女士

曾敏兒女士

魏錫恒先生

陳仁先生 <Gold Fair Ltd.代表>

龐偉虬先生 <富海管理有限公司代表>

李偉女士

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

李功敏先生 <Innov-X Systems (Asia) Ltd 代表>

高衛江先生 <Grandy Group Ltd.代表>

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

黃冰清女士

黃嘉逸先生

列席業主： 譚女士

萬女士

黃先生

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

工程主管： 馮其恩先生

物業主任： 譚承業先生

助理物業主任： 杜淇淇小姐

記錄： 譚承業先生

第四屆管理委員會
召開第七次會議通告

茲根據《建築物管理條例》發出召開會議通知，詳情如下：

會議日期：2022年6月28日(星期二)

會議時間：下午2時30分至5時30分

會議地點：屯門栢麗廣場3樓

會議議程：

1. 省覽及通過管理委員會第四屆第六次會議記錄
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2017-2018及2018-2021之核數報告進度
 - 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
4. 商討/議決大廈管理事項
 - 4.1 商討/議決大廈業主單位裝修申請審批事宜
 - 4.2 商討/議決商戶違規使用樓層牆身及走廊事宜
 - 4.3 商討/議決購買天台2號冷凍機費用從大廈大型維修基金扣除事宜
 - 4.4 商討/議決停車場上落卸貨區特許使用權事宜
 - 4.5 商討/議決大廈收支分數及駐廈職員工資分數事宜
 - 4.6.1 商討/議決大廈採購選用承辦商事宜
 - 4.6.2 商討/議決大廈日常零用金採購、網購墊支及訂購節日佈置物資方式事宜
5. 商討/議決大廈工程事項
 - 5.1 商討/議決大廈公共天台安裝太陽能發電板事宜
 - 5.2 商討/議決向車位業主發出本廈加裝電車充電裝置問卷事宜
 - 5.3 商討/推翻早前議決中央冷氣系統保養決定並重新議決揀選保養承辦商
 - 5.4 商討/議決中央冷氣電子控制系統(BMS)新保養合約事宜
 - 5.5 商討/議決中央冷氣電子控制系統(BMS)更換系統工程
 - 5.6 商討/議決L2B污水泵更換及維修工程
 - 5.7 商討/議決更換天台3號冷凍機散熱器工程

- 5.8 商討/議決商場 2 號及 8 號扶手梯之扶手帶工程
 - 5.9 商討/議決更換大廈閉路電視鏡頭工程
 - 5.10 商討/議決玻璃幕牆防漏工程
 - 5.11 商討/議決維修天台冷凍機房水泵系統 1600A-ACB 總掣工程
 - 5.12 商討/議決 6 月份訂購五金物料事宜
 - 5.13 商討/議決商場 2 樓 227 號舖更換冷凍水喉保溫工程
 - 5.14 商討/議決更換天台冷凍機房分體機工程
 - 5.15 商討/議決大廈避雷系統免費檢查增值服務
6. 追補議決事宜
- 6.1 香港寬頻商業上網線服務合約
 - 6.2 4 月份及 5 月份訂購五金物料
7. 匯報/續議上一次會議未完事項
- 7.1 匯報天台更換 2 號冷凍機工程及早前冷氣系統故障的善後工作
 - 7.2 匯報第二期加裝主喉工程進度
 - 7.3 匯報處理違規改裝單位事宜
8. 匯報宣傳事項
- 8.1 匯報新一期廣告燈箱、宣傳橫額及單張展架調整價格及年期後的投標結果
9. 其他商討事項
- 9.1 商討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
 - 9.2 商討大廈參與能源審核計劃
 - 9.3 天台加裝防漏水裝置事宜
 - 9.4 商討保險索償個案
10. 下次開會日期

會議議程：

1. 省覽及通過管理委員會第四屆第六次會議記錄

跟進

各委員一致通過管理委員會第四屆第六次會議記錄。

管理處

委員盧小姐表示，倘日後發現管理處擬備的會議記錄有需要修訂的地方，會查聽會議錄音，管委會有權藉會議商討議決修訂，其他委員一致贊同。

2. 通過是次會議議程

副主席吳先生表示，近日於商場一樓出現違例張貼，擔心情況會持續。故臨時動議新增議程，商討最近在大廈1樓商場公用位置違例張貼事宜，有委員建議可新增議程於會議較後部份，委員一致通過以上安排。

3. 匯報財務狀況

3.1 匯報銀行戶口結餘及大廈收支帳目

1. 匯豐銀行月結單資料 (截至 2022 年 3 月 31 日)

銀行	戶口號碼	戶口	結餘 (HK\$)
HSBC	747-052991-838	支票	\$7,083,520.59
		儲蓄	\$2,877,582.59
		定期	\$7,000,000.00
BOC	382-570-1025243-03	定期	\$ 9,000,000.00
總計：			\$25,961,103.18

大廈經理梁先生表示，因現時管理費戶口結餘有 7 百多萬，建議可預留恆常開支及大額維修開支後，增加定期金額 2 百萬作收息用途，有委員表示同意。管理處周先生表示已審視現時大廈收支及結餘情況，認為可盡快增加 2 百萬定期提升大廈收入，委員經商討後一致通過以上安排。

另外，委員盧小姐表示，以往已通過管理費收入不應存入法團無息支票戶口，應存入有息儲蓄戶口；倘管理處需將儲蓄戶口金額調至支票戶口以作付款之用，會通知法團有關安排。另外，管理處需將網上銀行保安編碼器持有人名稱更新，避免仍沿用前同事名稱去處理現時工作，管理處就以上指示表示清楚跟辦。

2. 匯豐銀行定期戶口利息

本法團共有一筆定期存於匯豐銀行本金共有約 700 萬，一筆定期存於交通銀行本金共有約 900 萬。詳情資料如下：

定期	本金	每年利息	起息/到期日	本利和金額
1.(匯豐)	\$7,000,00.00	0.01%	24 May 2022 / 24 Aug 2022	\$7,000,170.68
2.(交通)	\$9,065,490.74	1.00%	24 May 2022 / 24 Aug 2022	\$9,087,595.64

3. 匯報大廈財務狀況 (未經核數師核實)

每月收支表	2022年1月	2022年2月	2022年3月
總收入	\$1,746,636.52	\$1,730,904.25	\$1,805,128.78
總支出	\$1,296,985.72	\$4,894,163.17*	\$1,033,551.98*
基金轉調前盈/(虧)	\$449,650.80	(\$3,163,258.92)	\$771,576.8
基金調撥	\$74,878.25	\$74,878.25	\$74,878.25
本期盈/(虧)	\$374,772.55	(\$3,238,137.17)	\$696,698.55

累計收支表	2022年1月	2022年2月	2022年3月
總收入	\$18,075,819.18	\$19,806,723.43	\$21,611,852.21
總支出	\$14,356,433.15	\$19,250,596.32	\$20,284,148.30
基金轉調前盈/(虧)	\$3,719,386.03	\$556,127.11	\$1,327,703.91
基金調撥	\$748,782.50	\$823,660.75	\$898,539.00
本期盈/(虧)後滾存	\$13,834,722.30	\$10,596,585.13*	\$10,864,118.77*
大型維修儲備金	\$7,224,875.28	\$7,299,753.53	\$7,374,631.78

*已將天台更換冷凍機工程費入賬

大廈經理梁先生表示，截至2019年12月，大廈累積盈餘為\$9,659,529.56，與上述報告相比上升逾1百萬，升幅達百分之11%，反映了佳定接管後與法團充份合作，於通脹下開源節流、疫情下廣告收入減少、更換冷凍機\$380萬開支等情況下，大廈累積盈餘增加超過一成，實屬法團帶領下之成果。

3.2 匯報 2017-2018 及 2018-2021 之核數報告進度

管理處

續上次會後跟進，「雅智」已於2022年5月24日收到2018-2019、2019-2020及2020-2021年度之文件並展開核數工作，管理處會適時向「雅智」跟進進展並匯報

3.3 匯報 2020 年 1 月至 2022 年 3 月的收支表及資產負債表賬目

管理處

續上次會議就大廈冷氣電費支出、商場扶手梯及商場2樓大堂牆身24塊廣告燈箱的收支攤分比例商討後，管理處從2020年1月起之賬目作出修正。

管理處已整理好有關資料，將於是次會議通過其他相關議程後便交總公司會計部一併處理，預計需時約一個月。

4. 商討/議決大廈管理事項

4.1 商討/議決大廈業主單位裝修申請審批事宜

管理處

管理處表示，根據大廈裝修守則，單位需於施工前14天遞交所需文件，以及需要獲得書面批核才可展開工程。有關資料包括：

圖則資料

- 1)一般間隔圖則必須顯示間隔牆、機器位置、使用範圍、電源插座和「保險櫃」的平面。
- 2)天花圖顯示假天花位位置及高度、燈光位置、冷氣及排氣系統(若有)等。
- 3)電路接線圖/電線槽路徑
- 4)水管及排水設施資料(如有)
- 5)消防設施系統資料
- 6)顯示線槽及導管之平面圖
- 7)開鑿牆身或地面資料(如有)

8)設計圖則 - 顯示所有設計資料、飾面及佈局，如適合者，包括形狀和指示牌

除此之外亦需要提交保險單及裝修按金，及其他補充資料。裝修完成後，管理公司有權利及責任進入單位內視察記錄，檢查裝修後是否和所遞交的資料匹配，以及有否違例情況等。鑒於早前有單位於未獲審批下進行裝修工程，管理處汲取經驗定必加強嚴格監管，一般情況下管理處會作出審批，倘遇到需要諮詢法團意見時會提出商討。與會者商討後對上述安排沒有異議。

委員盧小姐查詢，裝修單位申報完工及申請發還按金前，管理處是否會到場檢查，確定與已批准的裝修申請內容相符。大廈經理梁先生回覆管理處職員會入單位檢查確保正常，並補充，最近因 2501 室於未獲裝修審批下進行裝修，管理處至今仍未收到水務署就其更改用水事宜的批准，而裝修申請屬一個整體，故管理處於未能審批下亦拒絕配合其他任何要求。

署理董事周先生指，管理處於收到上述單位的裝修圖則進行審批時，發現單位內將設有一個浴缸和三個淋浴間，對此方面應提高危機意識。並指出近日不少大廈出現爆水喉個案令升降機受浸濕損壞而維修動，輒過百萬一部，其後大廈保險費用亦相對增加超過一倍。周生表示於審批過程要求上述單位提供水務署的批准認可文件但並未能提供，其後管理處亦不停去信作催促。另外，過程中裝修單位提及其他租務事宜，管理處亦表示一概不屬裝修申請及管理人職責範疇，只確保裝修內容符合裝修指引及政府部門要求。

根據經驗及資料顯示，即使政府部門就其相關範疇作出不反對通知，亦需得到管理人同意，舉例水務署對於單位水喉接駁符合水務條例而批准，並不一定會考慮到不同大廈公契條款及實際情況。管理人亦需就大廈及持份者利益作出風險評估，避免大廈設施及業戶財產暴露於風險之下，因應實際情況與法團作出商討，並保留任何最終決定權。

周生補充，於上述期間管理處曾要求警方到場協助，警員要求裝修單位停工並配合管理處指示，其裝修仍繼續，完全漠視管理處及執法人員的要求。當其負責人試圖以其他方式誤導其他人，管理人不用理會並將繼續執行應盡的責任。周生表示之所以引此例子，是重申日後管理處定當嚴格執行管理人職務，包括處理裝修審批工作，為大廈為業主把關。

副主席吳先生查詢，裝修審批何以從嚴、何以從寬；是否任何大小裝修都需要購買足夠保額的保險及提交完整圖則作申請？委員龐先生亦查詢，於裝修審批期內的租金成本應如何考慮？周先生一併回應指，任何進行裝修的公司都應具備一定經驗，應對於裝修申請要求、法例法規及所需時間都有所預算，倘遇到此類投訴將不怕接受挑戰。並補充，現時各行各業都趨向專業化，物業管理及各工程工種要取得相關牌照。正如勞工處會視裝修單位為工地，倘遇意外屬工業意外需嚴格調查；簡單如家居裝修亦有家居裝修保險。

最後，周生重申管理處並非刻意阻撓裝修單位延誤營業，而是專業地、以公平、公開、公正方式履行管理人職務。

4.2. 商討/議決商戶違規使用樓層牆身及走廊事宜

管理處

管理處表示，大廈入伙多年，寫字樓走廊及牆身形成了不同類型的商戶宣傳裝飾佈置。因應法團有意向進行改善工程提升大廈外觀，包括寫字樓走廊天花及牆身等，建議將寫字樓商戶門外廣告規範化，配合提升工程帶來耳目一新的感覺。

管理處從大廈公契及消防安全作出多方面考量制定跟進方案，並已記錄所有寫字樓層的走廊牆身情況，會先以信件勸籲形式，講述處理安排方針。

副主席吳先生提出，以上改善方向與是項議程商討或議決違規情況有些不乎，管理處梁先生表示現時以溫和方式去通知各業戶有關事宜，過程需個別進行溝通協商，就其需求與管理處的要求取得平衡，例如可於寫字樓層走廊增設廣告位置讓有興趣業戶投標租用；部份現存的廣告裝飾亦可按其需要保留，並按不同情況繳交相應按金及暫准費。

管理處周先生表示支持上述做法，並補充，要糾正過往問題，現時首先要有明確方向供業戶參考選擇；繼而會要求業戶移除違規物品，如沒有改善會建議透過律師信作出要求等。主席黃先生同意上述方向，需以一個好的解決方法進行，倘以一刀切形式執行將引致許多業戶的不滿。

委員盧小姐表示寫字樓層許多門面都美觀，能提升大廈營商環境。惟當中有些貼滿紙張等易燃物品可能會引致消防及逃生安全，故贊同另設廣告位置供有需要之業戶考慮租用。副主席吳先生再補充，上述方向另設廣告位置的設計、製作成本、宣傳效果等為未知之數，請管理處留意。

經商討後，與會者同意以上述方向處理違規使用樓層牆身及走廊事宜，管理處表示跟辦。

4.3 商討/議決購買天台 2 號冷凍機費用從大廈大型維修基金扣除事宜

管理處

於 2021 年 10 月 27 日舉行之特別業主周年大會會議，議程 1 - 議決更換天台二號中央冷凍機工程及揀選相關承辦商，通過以 \$3,800,000 進行工程，惟當時未有就採用大型維修儲備金作出議決。上述工程已於 6 月份完工，現需要繳付工程費用，是次會議需議決由大型維修儲備金繳付。2022 年 3 月有關財政狀況如下：

	寫字樓	寫字樓冷氣	商場	商場冷氣	停車場	合共
大型維修儲備金	\$ 1,372,595.33	\$ 1,253,723.94	\$ 2,586,655.57	\$ 965,689.55	\$ 1,195,967.39	\$ 7,374,631.78
日常營運	-\$ 4,140,593.23	\$ 11,484,784.28	\$ 18,939,175.55	-\$ 11,898,776.96	-\$ 3,091,305.96	\$ 11,293,283.68

管理處建議，從大型維修儲備金扣除，先以寫字樓佔 69%、商場佔 31% 的冷氣開支分數計算，分別為 \$2,622,000 及 \$1,178,000；寫字樓及寫字樓冷氣平均分攤 \$2,622,000 的 50%，即 \$1,311,000；商場及商場冷氣平均分攤 \$1,178,000 的 50%，即 \$589,000。各基金賬分攤 380 萬工程費後，總基金儲備由約 737 萬變為約 357 萬。上述工程中電審批完成後獲得中電資助 \$868,000，將按以上相同做法撥回基金賬作儲備。

	寫字樓	寫字樓冷氣	商場	商場冷氣	停車場	合共
以寫字樓佔 69% 及商場佔 31% 分攤	\$	2,622,000.00	\$	1,178,000.00	\$ -	\$ 3,800,000.00
大型維修儲備金分攤前	\$ 1,372,595.33	\$ 1,253,723.94	\$ 2,586,655.57	\$ 965,689.55	\$ 1,195,967.39	\$ 7,374,631.78
平均分攤冷氣工程費	\$ 1,311,000.00	\$ 1,311,000.00	\$ 589,000.00	\$ 589,000.00	\$ -	\$ 3,800,000.00
各基金賬分攤後餘額	\$ 61,595.33	-\$ 57,276.06	\$ 1,997,655.57	\$ 376,689.55	\$ 1,195,967.39	\$ 3,574,631.78

各委員商討後一致通過上述安排。

4.4 商討/議決停車場上落卸貨區特許使用權事宜

管理處

管理處表示，上落卸貨區的使用率仍有空間增加大廈收入。現時停車場閘巴系統由越秀提供管理，為減輕大廈開支及行政工作，建議考慮交由越秀參與部份上落卸貨區車位管理，為大廈節流。越秀初步有意提供參與管理方案，有助活化大廈物業，提升使用率，減省本大廈管理成本，上述建議亦已經過大廈法律顧問表示可行。各委員商討後一致通過上述安排，並同意由管理處代表向越秀接洽商討後匯報。

4.5 商討/議決大廈收支分數及駐廈職員工資分數事宜

管理處

管理處表示，現時所有駐廈員工的薪金，均由大廈公用賬支付 70% 及於冷氣賬支付 30%。經詳細研究後，建議可根據部門性質及工作內容比例作出調整，令支出更加準確：

部門	公用賬 *	寫字樓	商場	停車場	寫字樓 冷氣	商場 冷氣
管理處 1 經理+2 主任+1 會計 +2CSA	全部				X	X
工程部 1 主任+4 技工	0.7				0.2	0.1
日更保安 1 組長+1 副組長+4 保安	X	0.5	0.3	0.2	X	X
夜更保安 1 副組長+3 保安	X	0.6	0.2	0.2	X	X

*公用賬：寫字樓 46.82%，商場 40.86%，停車場 12.32%

管理處編制及保安組長級同事負責整座大廈運作，建議全部撥入大廈公用賬；保安員於寫字樓樓層巡邏面積較商場多，需要檢查洗手間及設施房等、巡邏時行樓梯，平時亦需要較多時間需要疏導上落寫字樓的人流，故用於寫字樓的人手較高，其餘則按實際情況分配。委員盧小姐表示，商場、寫字樓及停車場其皆有持份，故以持平的思維作出建議，例如有關管理處處理每月管理費的會計工作量、郵費及信封信紙等恆常開支，應以物業數量實報實銷，取代以公用賬作分數比例。至於駐廈人手分數方式，建議以實際人頭作分配，例如商場 2 名、寫字樓 1 名及停車場 1 名等，更清晰易明。

委員龐先生表示，有關停車場清潔及保安人手及開支分數，如何證明已履行工作及分數正確，其需向其他車場業主交代；委員盧小姐表示，據向管理處各部門了解及觀察，車場運作亦絕非簡單，地下有 4 層地上有 7 層，覆蓋範圍甚廣，清潔工作例如打掃天花塵垢、清抹牆身百葉、清抹升降機大堂、清掃地面及清理去水渠道、清抹車閘開巴設施等，全部恆常工作都需要投放人手去維持；此外亦曾查詢為何商場佔清潔開支較寫字樓層高，獲悉因商場各洗手間使用量較高、商場亦較多雲石、玻璃門及玻璃圍等與寫字樓層是有分別，故需要人手及時間較多，開支亦相應較高。

管理處周先生表示，此類多層複合式多用途大廈，有機會按公契管理分數或以分區實報實銷形式兩者並用，著大廈經理按適用者再作整理並再向法團匯報。

副主席吳先生表示感謝各委員意見及管理處跟進，倘於研究後有所定案，可以通告形式公開保持透明度以及於業主大會再作匯報。

委員龐先生再補充，平時不見保安巡邏、一年都無掃一次地等等，要求提供更表等文件，其要向 600 個車位業主交代。

管理處周先生回應，請龐先生可以諮詢其代表律師。業主立案法團視為一體，龐生以車位業主身份成為其中一位委員，而不是由一個委員代表全部車位業主。

主席黃先生建議龐先生參考其他大廈做法，得到足夠車位業主代表擁護獨立成為車場的主席，自負盈虧。

管理處表示上述方案為初步建議可再作調整，歡迎各委員提出想法，並會再進一步跟進。

4.6.1 商討/議決大廈採購選用承辦商事宜

管理處

管理處表示，總公司會不時更新核准承辦商列表供大廈選用。為獲取更多市場資訊及透過讓更多承辦商參與提升採購質量，建議參考過往法團沿用的承辦商列表，應用於今後報價及出標流程。此外，亦建議每次選用法團核准的承辦商及佳定核准的承辦商比例各佔一半，並備註一些信譽良好的承辦商，報價不合理的承辦商不要錄用，各委員商討後一致通過上述安排。

管理處補充，收到委員反映，為免除任何利益申報需要，佳定集團附屬或聯號公司等不得參與投標。

此外，主席黃先生要求管理處工程主任於擬備標書後，由大廈經理審閱後再呈交工程總監簽批，管理處表示跟辦。

4.6.2 商討/議決大廈日常零用金採購，網購墊支及訂購節日佈置物資方式事宜

管理處

管理處表示，大廈的零用現金為1萬元。為節省大廈開支盡量以「淘寶」方式訂購物資，或以「管理處自行購買」代替承辦商報價採購。自本年初取消由管理處直接開票支付大廈開支後，員工累積墊支近3萬元，剛於6月中發還。

有委員建議，為加快流程，可先張自行採購開支預算呈交法團，法團同意後經佳定開票過數給大廈經理，即零用現金管有人，便可進行採購。管理處表示會進一步了解。

此外，有委員建議恆常五金採購，管理處權限為每筆限5千元，每次採購時向委員報告，並做好存貨及銷數資料，避免審批需時而延誤維修工作，法團亦可以隨時抽樣查閱記錄。各委員商討後一致通過上述安排。

5 商討/議決大廈工程事宜

委員盧小姐就大廈管理及工程事宜提出意見，並於會上分發參考資料供與會者參閱，並要求記載於會議記錄，詳見附件。內容包括反映管理處工程處理、委員言論，以及單位申請臨時水供應。管理處周先生表示，對於管理團隊的工作培訓，會加以跟進。

5.1 商討/議決大廈安裝太陽能發電板增加收益事宜

管理處

承上次會議，管理處已再次向所有承辦商爭取最佳上調空間，結果如下：

	公司名稱	太陽能板 數目 硬板計算	產生電力 平均每年 計算	大廈天台特許使用權 - 安裝太陽能系統方案	
				議價前	議價後
1	佳居	160	84079KW	HK\$66,000 / 年	HK\$79,500 / 年
2	卓越科技工程 公司	125	93396KW	HK\$72,000 / 年	HK\$79,500 / 年

由於議價結果為上述2間承辦商都能提供相同優惠，管理處向委員分析，「卓越」表示會為大廈天台提供防水反光塗層及於太陽能裝置範圍加裝保護圍欄，此外，「卓越」提供自

聘員工直接跟進。各委員商討後通過交由「卓越科技工程公司承辦」上述項目。

5.2 商討/議決向車位業主發出本廈加裝電動車充電裝置問卷事宜

管理處

隨著政府宣布 2035 年或以前停止新登記燃油私家車，電動車市場漸趨普及，停車場車位電動車充電裝置的需求不斷上升。管理處表示正與管委會研究於大廈停車場車位增設電動車充電裝置的可行性，以配合電動車車主的實際需要。由於資源及供應數目有限，建議先進行初步意向諮詢，所得結果用作分析能否制定合適方案。管理處已草擬問卷內容於會上供參閱。各委員商討後一致同意進行問卷諮詢，並建議成立委員專責小組一直跟進。

5.3 商討/推翻早前議決中央冷氣系統保養決定並重新議決揀選保養承辦商

管理處

承上次會議，有關中央冷氣系統保養合約，管理處發出 6 份標書邀請，有 4 間承辦商回標，管理安排於 3-5-2022 在主席及委員見證下開標，並已提交分析結果如下：

公司	2021-2022 合約費用 (1 年)	2022-2023 合約費用 (1 年)
Johnson Controls Hong Kong Limited	HK\$ 124,800	
		保養 CHILLER 1、 CHILLER 3 & CHILLER 4 CHILLER WATER PUMP SYSTEM
Express Maintenance Services Limited		HK\$ 135,000
Laford Engineering (H.K.) Ltd		HK\$ 178,000
Johnson Controls Hong Kong Limited		HK\$ 180,000
Jetford Eng & Trading Company Limited		HK\$ 483,000

經過上次冷氣系統故障，有委員表示於處理過程中發現，對於本大廈中央冷氣系統的認識及支援，原廠及現任保養商 Johnson 表現相對勝任，於供應人手或物料等為大廈提供即時點對點服務，對大廈及系統能提供充份保障。各委員商討後一致通過，修訂議決交由 Johnson Controls Hong Kong Limited 以 \$180,000 承辦中央冷氣系統保養，合約期由 2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日。

5.4 商討/議決中央冷氣電子控制系統(BMS)新保養合約事宜

管理處

管理處表示，本大廈中央冷氣電子控制系統是原廠“Johnson controls”系統，已為本大廈提供服務接近三十載，考慮到舊系統零件有缺貨或需要重新訂做零件情況下，上次會議管委員通過先以續約半年，再邀請承辦商提供意見更換該 BMS 系統，籍此可提升本大廈冷凍系統運作，及可參加“中電-新綠適樓宇基金”申請節能資助，這樣可減輕工程上的成本，日後更可達致節能的效果，管理處表示會繼續跟辦。

5.5 商討/議決 L2B 污水泵更換及維修工程

管理處

管理處表示，於 2022 年 4 月 22 日管理處經與承辦商“錦明”進行清理 L2B 污水井及更換污水井水位控制系統(豬胆)工程時，發現抽水系統有問題，污水泵正常但污水不能抽走，在清洗完成後發現污水泵的底座及出水喉管有爆裂情況，導致污水不能抽出地面街井，管理處隨即邀請承辦商要求即時報價，最後“江氏水喉”以最低報價 HK\$ 19,000 為本大

廈先進行加裝臨時抽水系統工程，管理處亦安排草擬標書，進行更換污水井抽水泵配件及更換污水喉工程。

管理處於2022年6月14日進行邀標事宜，管理處發出標書邀請11間承辦商投標，至屆滿期，管理處收到7間承辦商回覆標書，在主席及工程小組委員協助下管理處於2022年6月24日在管理處進行開標事宜，結果如下：

公司：	工程金額：
怡保工程有限公司	HK\$ 85,800
新士鑫工程有限公司	HK\$ 88,000
江氏水喉公司	HK\$ 108,000
錦明環保工程有限公司	HK\$ 148,900
東洋工程有限公司	HK\$ 208,000
永豐工程發展有限公司	HK\$ 255,000
新聯盛工程有限公司	HK\$ 291,000

由於開標後有委員要求管理處進行議價，故於是次會議未能作出議決，並決定於截止提交議價書日期後再進行商討。

5.6 商討/議決更換天台3號冷凍機散熱器工程

管理處

有關“屯門栢麗廣場”3號中央冷凍機散熱器在保養商檢查時發現有其中一排散熱器COIL出現滲漏情況，由於位置不能進行維修必須更換，管理處發出7間承辦商邀請報價，邀請報價期間管理處向本大廈現時保養商“Johnson controls”進行商討，由於本大廈的冷凍系統是“Johnson controls”及“York”可否提供優質服務給本大廈更換散熱器事宜，最後“Johnson controls”免費提供散熱器物料（但不包括人手、搬運費用及安裝配件），在屆滿期有5間承辦商回覆報價，在2022年5月27日在主席及工程小組委員協助下進行開標，結果如下：

公司：	
Johnson Controls Hong Kong Limited	HK\$ 88,400
Laford Engineering (H.K.) Ltd.	HK\$ 132,300
Express Maintenance Services Limited	HK\$ 158,000
Viewco Building Services & Engineering Co. Ltd	HK\$ 194,000
Jetford Engineering and Trading Company Limited	HK\$ 280,000

會議後記：由於管理處梁先生一時誤會混雜了其他議程而略過此議程，會後已於工程小組報告並繼續跟進，下次會議追認。

5.7 商討/議決商場2號及9號扶手梯之扶手帶工程

管理處

管理處表示，5月30日每月例檢時發現2號扶手梯及9號扶手梯，各有1條扶手帶出現爆裂情況。管理處隨即發出7份邀請標書，至屆滿期只有現時保養商“愛登堡”提供報價，其他公司稱不是現時保養商，所以不會回標。

早前收到業戶反映，指上述停用的扶手梯仍開放給公眾自行上落，認為涉及安全及保險問題建議全面封閉，管理處已跟辦。由於停用已久為了盡快還原開放，各委員商討後一致通過交由“愛登堡”更換E2及E9扶手帶各1條，工程費用為HK\$116,000。

5.8 商討/議決更換大廈閉路電視鏡頭工程

管理處

管理處表示，早前已更換車場入口閉路電視鏡頭，效果有改善但未如最理想。追查過程中發現大廈舊有線路未能發揮新鏡頭最佳效能。此外，基於實際運作而需要添加鏡頭，亦受限於舊有線路未能進行。

管理處就閉路電視系統作全面檢視後認為，系統已運作多年，大多閉路電視鏡頭及線材都開始出現老化情況，在本年度管理處已自行購買兩台DVR機及多支鏡頭自行更換，但有部份需要重新放線才可，這項工作必須由承辦商才可進行更換。

管理處為可改善閉路電視系統與承辦商初商後，可先於27樓位置先安裝3條8芯的光纖線，這光纖線足以提供384支閉路電視電視鏡頭，現時本大廈約有140支閉路電視鏡頭，如初期一次性安放光纖後，希望能將舊線盡量抽走，這樣在外觀及線材保養都能達致最佳效果，而光纖可對應不同轉駁器，將現時舊式“模擬鏡頭”及較新“IP Cam”都能轉駁到較新型號的NVR錄影機，如日後需要加裝閉路電視鏡頭就更輕鬆快捷。與會者同意上述做法，管理處會繼續進行招標程序。

5.9 商討/議決玻璃幕牆防漏工程

管理處

有關“屯門栢麗廣場”玻璃幕牆滲漏情況，在雨季影響情況下本大廈出現多個單位出現玻璃幕牆滲水情況，管理處接獲通知後於6月14日發出10間報價邀請，於屆滿期有3間承辦商回覆報價，1間回信不回報價，現分析如下：

公司：	工程費用：
Lap Kei Glass Engineering Co.	HK \$ 79,000
JAS ENGINEERING LIMITED	HK \$ 100,000
Sun Luen Shing Engineering Limited	HK \$ 193,600
Hong Kong Macau Construction Water Proof Co., Ltd.	回信不回報價

在2021年度本大廈玻璃幕牆維修過一次，共維修11幅玻璃幕牆，工程費用為HK\$39,000，而本年度需要維修玻璃幕牆為22幅，而位置比上年度為複雜，包括明星酒家天幕位置及商場3樓位置。

由於“立基玻璃”為本大廈維修玻璃幕牆多年，對施工上較熟悉，管理處建議由“Lap Kei Glass Engineering Co.”以工程費用HK\$79,000承接事項工程

由於開標後有委員要求管理處進行議價，故於是次會議未能作出議決，並決定於截止提交議價書日期後再進行商討。

5.10 商討/議決維修冷凍系統1600A-ACB總掣工程

管理處

有關維修天台冷凍機房1600A-ACB總掣事宜，於5月31日發現本大廈冷凍水泵總掣出現故障情況，經管理處檢查後發現冷凍水泵1600A總掣過載保護裝置失效需要維修，管理處發出10間承辦商報價邀請，有兩間回覆報價，兩間回信不回覆，現分析如下：

公司：	工程總金額：
Field Tech E&M Engineering Company	HK \$ 27,000
PETER, CHARLES ENGINEERING CO. LIMITED	HK \$ 90,000
ATAL Building Services Engineering Limited	回信不回覆
Yee Po Engineering Ltd.	回信不回覆

現時該 1600A - ACB 總掣已失去保護效能，為免出現電力故障情況必須加裝保護裝置，由於加裝該電力裝置必須由合資格“電業工程人員 - B 牌”電業承辦商才可進行更換的，“Field Tech E&M Engineering Company”該公司在早前已協助本大廈加裝冷凍機電流錶裝置，效果良好，管理處建議由最低報價承辦商“Field Tech E&M Engineering Company”進行事項工程，工程費用為 HK \$ 27,000。

由於開標後有委員要求管理處進行議價，故於是次會議未能作出議決，並決定於截止提交議價書日期後再進行商討。

5.11 商討/議決 6 月份訂購五金物料

管理處

由於大廈物料（更換/維修）存貨接近用完，師傅會按需要提供物料清單給本職進行訂購。現附上有關本月（6月）訂購（五金）物料的內容及分析：訂購物料管理處發出 9 間承辦商邀請報價，有 7 間承辦商回覆。

公司：	金額：
永祥五金有限公司	HK \$ 7,367
Leung Chiu Kee Metal	HK \$ 8,478
Chun Hing Hardware Material Supplies Ltd.	HK \$ 8,634
新興行五金	HK \$ 11,307
Lupin International Development Co Ltd	HK \$ 7,885 未能提供所有貨品
Tai Tak Hardware & Paints Dealers	HK \$ 9,135 未能提供所有貨品
Trinkle Electrical Supplies Limited	HK \$ 1,091 未能提供所有貨品

由於最低報價及可以提供所有貨品為“永祥五金有限公司”承辦商，管理處建議由“永祥五金有限公司”承接訂購項目事宜。各委員一致通過上述安排。

5.12 商討/議決商場 2 樓 227 號舖更換冷凍水喉保溫工程

管理處

Shop 227 單位通知管理處，出現天花滲水事宜，經檢查後發現由於大廈樓層總冷凍水喉出現倒汗水情況，原因主要是該段凍水喉保溫已失效，引致出現倒汗水情況需要更換保溫。管理處發出 10 間報價邀請，於屆滿期有 4 間承辦商回覆，1 間回信不回覆，管理處現分析如下：

公司：	工程總金額：
Modern Construction & Engineering Co.,	HK \$ 6,800

Ltd	
Gold Straw & Air Conditioning Contractor Limited	HK \$ 7,300
Laford Engineering (H.K.) Ltd.	HK \$ 14,000
Tak Po Limited	HK \$ 15,000
Silvertech E&M Engineering Company Limited	回信不回覆

“Modern Construction & Engineering Co., Ltd” 已實地視察過，所以價錢不是推算的，由於價錢最低，管理處建議由“Modern Construction & Engineering Co., Ltd” 承接究項工程。由於開標後有委員要求管理處進行議價，故於是次會議未能作出議決，並決定於截止提交議價書日期後再進行商討。

5.13 商討/議決更換天台機房分體機工程

管理處

由於天台冷凍機房一直使用原有冷凍水喉式盤管天花機，而安裝位置主要在電力掣櫃上，加上需要長時間開啟冷氣，擔心出現漏水而導致大廈冷凍系統電力出現嚴重損壞，建議將現有冷凍機改為分體式冷氣機，及安裝位置遠離掣櫃位置。管理處發出 10 份報價邀請，屆滿期有 3 間回覆，1 間回信不回覆，管理處現分析如下：

公司：	工程總金額：
Gold Straw & Air Conditioning Contractor Limited	HK \$ 76,000
Tak Po Limited	HK \$ 77,300
Laford Engineering (H.K.) Ltd.	HK \$ 137,800
Johnson Controls Hong Kong Limited	回信不回覆

由於冷氣機型號、安裝分體機位置及施工，已於報價單上註明，管理處建議以最低報價承辦商“Gold Straw & Air Conditioning Contractor Limited” 承接事項工程，工程費用為 HK \$ 76,000

由於開標後有委員要求管理處進行議價，故於是次會議未能作出議決，並決定於截止提交議價書日期後再進行商討。

5.14 商討/議決大廈避雷系統免費檢查增值服務

管理處

大廈現時避雷系統保養商為「甲豐有限公司」，去年 5 月份年檢費用 \$1,900。大廈經理梁先生表示將為大廈提供增值服務，進行本年度免費年檢服務，完成後提供報告。各委員一致通過上述安排。

6. 追認議決補錄事項

6.1 香港寬頻商業上網線服務合約

管理處有 2 條商業寬頻上網線服務(HKBN)合約，將於 2022 年 6 月 14 日屆滿。現時服務

合約(24個月)費用資料如下：

- 每條寬頻上網線費用是\$160/月；2條合共\$320/月。

本處向HKBN要求將新服務合約費用下調，經HKBN回覆後，新服務合約(24個月)如下：每條寬頻上網線費用是\$130/月；2條合共\$260/月。經下調之新合約(24個月)共為大廈節省了\$1,440。

於2022年6月7日經管委會在Whatsapp群組投票後，一致同意向HKBN續約24個月。各委員一致通過追認此項議決。

委員龐先生提出，收到業戶反映於地庫停車場內手提電話訊號較弱，如出現緊急情況恐未能即時致電求助，要求管理處向電訊供應商跟進，管理處表示跟辦。

6.2 4月份及5月份訂購五金物料

管理處報告，本大廈在4月份訂購(五金)物料承辦商為“雷朋”訂購物料金額為HK\$8,301；於5月份訂購(五金)物料承辦商為“大德”訂購物料金額為HK\$13,634。各委員一致通過追認此項議決。

7 匯報/續議上一次會議未完事項

7.1 匯報天台更換2號冷凍機工程及善後工作

管理處報告，此項更換工程已完成，現正向中電申請發還資助。就早前冷氣系統故障，已向更換工程承辦商「佳達」進行跟進善後。為保持良好合作關係及提供更優質增值服務，「佳達」提供：(1)已更換的2號冷凍機保養由2年延長至3年，連工包料；(2)免費更換懷疑受影響損壞的UPS裝置，約值\$7,000；(3)分擔一半懷疑受影響損壞的Controller裝置，該一半費用為\$8,800。

大廈經理梁先生補充，能夠為大廈爭取到以上結果，全賴主席黃先生不辭勞苦協助管理處向承辦商進行交涉而取得之成果，藉此感謝主席黃先生為大廈所付出的貢獻。

7.2 匯報第二期加裝水錶工程 – 主喉工程

管理處

管理處報告，“樹深”已於5月24日夜上接駁完成主喉工程，將於下星期入紙“水務署”申報完工，需時約1個月由“水務署”安排職員驗收。“水務署”驗收期間“樹深”安排日期到申請水錶單位進行裝定安裝水錶位置，以便入紙“水務署”申請水錶。“水務署”完成驗收後隨即入紙申報水錶，約1至2個月完成審批。

管理處補充，當“樹深”入紙申請水錶期間，管理處將40%申請者支票轉交“樹深”已便購買物料成本；當“樹深”完成所有單位安裝水錶工程，及向“水務署”入紙申請完工後，管理處會將餘下50%申請者支票轉交“樹深”；當“水務署”完成安裝水錶後，管理處會將餘下10%申請者支票轉交“樹深”。

各委員明白及同意上述安排。

7.3 匯報處理違規改裝單位事宜

管理處

管理處報告，有關個別單位違規改裝單位外牆一事，經巡查後已於2022年6月14日向全部以下6個單位業主發出信件：

1. 1201室「梁堅律師事務所」

2. 1510 室「栢麗牙科醫務中心」
3. 1620 室「屯萃教育」
4. 2216 室「東華三院戒煙綜合服務中心」
5. 2217 室「趣兒城堡教育中心」
6. 2320 室「張怡雲醫生」

信件內容要點為：單位近公眾走廊外牆之間隔設有多於一個出入口；售樓圖則顯示每個單位均設有一個出入口。根據大廈公契，任何門面之設計及更改，須按政府批地書規定及事先得到管理人批准，除單位入口外須將單位完全密圍；管理處明白大廈入伙多年，期間亦曾更換管理公司。為免引起不必要之誤會，倘上述間隔已曾事先得到政府部門或前管理人書面同意，有勞提供此文件副本供法團存檔。

管理處補充，下一步會再以信件勸籲形式，向以上業戶講述處理方針，要求作出還原，會適時匯報進展。

8 宣傳匯報

8.1 匯報新一期廣告燈箱、宣傳橫額及單張展架調整價格及年期後的投標結果

管理處報告，第三季展架抽籤、燈箱、宣傳橫額及玻璃貼投標於 2022 年 6 月 1 日順利完成，有關抽籤及開標結果於 2022 年 6 月 8 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、G、H 及 P 區)以原價 7 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：

項目	2022年			
	第一季 (1-3月份) 收入(HK\$)	第二季 (4-6月份) 收入(HK\$)	第三季 (7-9月份) 收入(HK\$)	第四季 (10-12月份) 收入(HK\$)
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 HK\$37,279.60	5折優惠 HK\$15,202.00	7折優惠 \$31,203.80	待7月份投標
3. 廣告燈箱(D及F區)	HK\$216,012.00			
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	待7月份抽籤
總收入	HK\$1,545,850.04			

	2018年	2021年	2022年				合共收入
			1-3月份	4-6月份	7-9月份	1-12月份	
煙箱	HK\$1,707,280.70	HK\$1,235,668.00	HK\$37,279.60	HK\$15,202.00	HK\$31,203.80	HK\$1,235,439.64	HK\$1,319,125.04
宣傳橫額 及玻璃貼	HK\$357,571.12	HK\$171,653.00	/	/	/	HK\$194,325.00	HK\$194,325.00
展架	HK\$41,040.00	HK\$43,200.00	HK\$10,800.00	HK\$10,800.00	HK\$10,800.00	/	HK\$32,400.00
租場	HK\$84,400.00	HK\$88,300.00	HK\$4,400	HK\$3,100	/	/	HK\$7,500
牌照費/ 許可証費	HK\$948,794.06	HK\$693,795.39	HK\$141,132.61	HK\$159,590.0 1		/	HK\$300,722.62
總收入	\$3,139,085.88	HK\$2,232,616.39			總收入		HK\$1,854,072.66

9 其他商討事項

9.1 商討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

管理處正與法團商討，研究提升大廈外觀，並邀請承辦商到大廈進行實地評估後，提供初步計劃書於會上供各委員參考。各委員商討後認為提升大廈外觀可為大廈增值，同意作進一步研究，管理處會繼續與法團跟進，提供更多資料以供商討。

9.2 商討大廈參與能源審核計劃

管理處

根據《建築物能源效益條例》大廈需每 10 年進行一次能源審核，管理處報告上一次審核為 2013 年 9 月 19 日，並會於 2023 年 9 月 18 日屆滿。審核 4 類主要裝置：照明、電力、空調、升降機及扶手梯，目的找出改善能源效益的機會，減少能源消耗。

管理處補充，承辦商估算審核開支約 5 萬，建議參與中電提供的免費能源審核服務，各委員一致同意上述安排。

9.3 商討/議決保險索償個案

管理處

管理處報告現時個案情況：

日期	地方	位置	意外簡述 原因/經過	索償金額/ 內容	保險公司/公 證行指示
11/12/2021	停車場2B/F	C226	天花滴水	HK\$2,600	已報保險 (未過墊底費)
22/1/2022	商場2/F	232室對外 公眾地方	地面有水 引致滑倒	HK\$735	已報保險 (未過墊底費)
21/5/2022	停車場L2B/F	C301	天花滴水	HK\$2,800	已報保險 (未過墊底費)

管理處表示，每逢收到保險索償個案會向管委會報告，並會提供詳細事件補告，以及當事人索償資料，連同公證行書面回覆，供管委會審核。

9.4 新增議程：商討最近在大廈1樓商場公用位置違例張貼事宜

副主席吳先生表示，知悉近日有業戶在大廈1樓商場防煙門貼上招租內容廣告，因該處屬大廈公用部份，而不是既定廣告位置，已違反大廈公契，要求管理處正視。

該招租廣告的公司代表黃先生列席會議，並就此事向管理公司作出查詢。黃先生表示，除既定廣告位置外，倘有業戶提出租用其他合適位置而又能為大廈帶來收入，理應允許；再者，假如此貼紙屬違規，大廈內亦有很多相似或更甚情況，理應一併處理；最後，此貼紙內容純粹為招租廣告並的確吸引租客問津，理應支持商戶。

大廈經理梁先生綜合各方意見後表示，按照大廈公契，公用地方的意思包括走廊、外牆等，未經批准不得設立各種廣告等令大廈外觀改變；按照大廈法律顧問引述建築物管理條例，任何人不可將建築物公用部分改作自用，除非該項改變乃由業主組織藉決議批准。因此管理處尊重管委會商討後的決定。

為大廈及各持份者利益著想，管理處從以上觀點以及消防安全因素等作出考量及勸籲，配合大廈外觀改善計劃，管理處已備妥違例使用大廈公用部份的信件向有關業戶作出跟進。梁先生補充，管理處一直秉持管理人責任為法團及大廈盡心服務，並已就上述議題制定方案，以循序漸進方式及積極務實態度，處理及改善上述前管理公司年代存在已久的情況。

10. 下次開會日期

經出席各委員商討後，暫定於2022年8月30日(星期二)召開第四屆管理委員會第八次會議。

會議於下午6時30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9日

< 完 >