荔灣花園業主立案法團第二十屆管理委員會
第五次常務會議紀錄

日　　期：　2019 年 04 月 12 日 (星期五)
時　　間：　晚上 8：30 至 10：00
地　　點：　法團會所
主　　席：　聶國麟
紀　　錄：　黃炳權
出　　席：　蔡文成 曾國輝 朱坤成 梁雲山 聶國麟 馮永慶 梁小燕
趙啟煊 賀仲賢 畢柏林 張浩然 馮勝利 霍碧蘭 謝柱權
請　　假：　岑偉林
列　　席：　栢聯物業管理有限公司代表 劉浩榮先生
屋苑經理 黃炳權先生 (栢聯物業管理有限公司)
宏駿國際顧問有限公司 吳偉雄 (吳先生於講解完有關「強制驗樓及驗窗計劃」「訂明修葺第三期工程」進度事宜後於晚上約 9：37 離席)
法團物業主任 黃梓峰先生　　法團文員 麥穎姿小姐

會議內容：

1. 通過第五次常務會議議程
與會委員一致通過第二十屆第五次常務會議議程。

2. 通過上次常務會議記錄
2.1 修訂第二十屆第四次常務會議第 8.6.2 項：
經與會委員即席商討後，8 票贊成"寶鋒"，0 票贊成"利明"及"利達"，通過交由"寶鋒"負責更換 C 座 1 號食水泵避震鼓工程，並由管理處跟進。
2.2 霍碧蘭小姐動議通過第二十屆管理委員會第四次常務會議紀錄，張浩然小姐和議。
表決：一致通過。

3. 跟進上次常務會議各事項
3.1 欠交管理費 3 個月或以上共有 13 戶，已發信追收。
3.2 在 14/03/19 法團已支付法律行動按金 HK$50,000 予"鍾沛林律師行"進行初步法律程序工作。
3.3 在 25/03/19"利記"已完成修補 C 座升降機機房天花表面石屎工程，費用 HK$2,000-

4. 主席報告
4.1 在 02/04/19 法團收到"葵青民政處"轉交有關本園 C1/6F 業主函件 6 頁。
4.2 下週將帶同法團印章到"鍾沛林律師行"簽署有關 B 座一樓天花剝落的法律文件。
4.3 要求"栢聯"屋苑經理黃先生離開崗位時攜帶對講機，以便法團委員及職員方便聯絡。
4.4 要求"栢聯"提交屋苑經理黃先生的個人履歷表。

5. 財政報告
2019 年 03 月 31 日止銀行存款分配略況如下：

恆生銀行支票戶	
-001(日常開支戶口)	$341,910.86
-002(大維修戶口)	$5,859.29
-003(業主裝修按金)	$127,000.00

THE INCORPORATED OWNERS OF LAI CHI KOK BAY GARDEN 荔灣花園業主立案法團

-004(自動轉帳收管理費)	$3,002.75
恆生銀行儲蓄戶	$441,739.69
恆生銀行定期存款-0008 (28/05/19 到期)	$3,394,551.88
恆生銀行：維修基金定期存款-0013(04/04/19 到期)	$2,833,439.62
零用現金	$4,830.00
	$7,152,334.09

管理費按金	$140,412.00
維修基金	$2,839,298.91
中電(大廈公用電費按金)	$53,800.00
水務署(大廈公用水費按金)	$2,500.00
業主裝修按金	$127,000.00
可運用現金	$3,989,323.18
	$7,152,334.09

製表：_____ 覆核：_____

6. 小組報告

6.1 工程組報告

6.1.1 維修外牆工程正在進行：

- D 座已經進行打鑿工序，目前正處理防鏽，稍後會做批盪
- C 座 3 號單位方向亦已經進行打鑿工序，目前正處理防鏽，稍後會做批盪
- C 座 4 號單位尚未開始動工
- A 座目前正進行打鑿工序

6.1.2 位於後巷 C 及 D 座之間的伸縮縫，長出一棵小植物，根部已深入縫內，同時植物生長亦影響旁邊的渠筒暢通，稍後會找利記報價清除。

6.2 行政組報告

6.2.1 法團日常工作人手已交管理公司"栢聯"處理。

6.2.2 根據記錄法團委員出席會議，在過去四次會議，有一位缺席達 4 次，另外有多位亦有 3 次。

7. 管理處工作報告

7.1 管理處工作報告如下：-

項目		
投訴個案	冷氣機滴水 2	24
	廁所天花滲漏 7	
	廚房天花滲漏 3	
	什項 12	
例檢/服務	14/3、28/3 及 11/4 警城 CCTV 系統及公共天線系統	
	16/3 及 28/3 力建升降機	
	18/3 原力清洗公用冷氣機	
	25/3 利達水電系統	
清潔	18/3 時運會所打臘	

THE INCORPORATED OWNERS OF LAI CHI KOK BAY GARDEN 新灣花園業主立案法團

	26/3 時運公共地方殺蟲
保安	15,19,22,25,27/3 及 2/4 屋苑黃經理與日/夜更保安工作會議
	26/3 夜更保安員於 A 座無故拔去座頭 CCTV 顯示屏電源，栢聯給予書面警告
	30/3 A 座 23 樓牆身發現被張貼追債告示，後報警處理
	夜班保安員黃華韶將於 4 月中退休離職，新人將接替，日班有 2 男 1 女加入替更行列。
大型維修	A,C 及 D 座四處外牆維修正在進行，搭棚工程已完成，各座正在進行打鑿工序
其他	18/3 栢聯劉先生與屋苑黃經理及法團黃主任和麥小姐工作會議
	A 座 12 樓某位業主近日被投訴晚間於升降機內無故按其他樓層按鈕，經檢視 CCTV 錄影片段後證實多日有上述行為。管理處亦曾於 2/4 及 8/4 分別張貼告示於 A 座大堂及升降機內作出提醒。
	10/4 栢聯顧問劉先生到荔灣花園了解管理工作，給予意見改善服務，日後將定期到荔灣花園。
	已約時運清潔於 26/4 下午工作會議，會議日後會恆常化。

8. 討論事項

8.1 有關「強制驗樓及驗窗計劃」「訂明修葺第三期工程」進度事宜

8.1.1 由工程顧問"宏駿"代表吳先生講解。

8.1.2 工程包括兩方面，第一方面是進行強制驗樓計劃最後一期(第三期)的工程，而另一方面是面對樓宇老化產生的各方面需要的修補及整頓。

8.1.3 第一方面工程包括：

- A 座 4 號及 6 號單位通天廁所外牆石屎剝落維修工程
- 樓梯水線加裝防水保護，後發現屋宇署曾發出文件，這類水線不需加裝防水保護，故在此建議取消。
- 拆除 A 及 B 座位於低層的鐵閘及同時更換士多房(寬頻房)門為防火門。
- 某些非緊急的電訊管線需要搬進防火保護板內，稍後發信通知各電訊商跟進。

8.1.4 第二方面工程包括：

- 石屎剝落修補，地點包括平台以下、四個水泵房、A 座天台升降機房、四座後樓梯地台及其他位置。
- A 座泵房除修補石屎剝落外，其他防水及外圍的固定攀梯(貓梯)亦會除銹翻新。
- 外牆油漆工程，地點包括平台以下牆身(向後巷)，同時亦將會拆除某些廢棄無用的電線槽及附於矮牆身的長型塑膠花槽。
- 翻新四條位於屋苑一樓平台伸縮縫，同時亦期望與有關業主合作做好整個平台防水工程;；期望做好四條伸縮縫及鄰近地方防水工程，稍後要出信給平台各業主商討，工程是否順利完成惟要平台各業主充分合作。
- 更換位於 A 及 B 座部分銹蝕食水管，而 C 及 D 座有少量需要更換。
- 更換部分大廈外牆污水紅筒，可能參考工程承建商，考慮使用強化合成纖維制成的新產品。
- 重鋪後巷地台及防水工程
- 整頓外牆管道及電線槽，清除部分廢棄電線槽，新造不銹鋼槽，將公共及個別單位的線喉搬進槽內，同時亦通知煤氣公司翻新其位於外牆管道。

8.1.5 初步工程進度表

項目	工作	2019									2020											
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	草擬標書																					
2	招標																					
3	投票面試																					
4	索取 CCTV 報價																					
5	特別會員大會 EGM																					
6	承辦商簽約, 籌備工作																					
7	發信給平台業主, 地下商舖, 電訊商.																					
8	搭建棚架																					
9	安裝不銹鋼電線槽, 修葺石屎, 更換污水渠								1	2	3	4	5	6	7							
10	電訊商 安裝通訊線											1	2	3								
11	拆棚																					
12	後巷防水工程及重鋪地台																1	2	3	4		
13	伸縮縫, 水泵房, 升降機房, 天井維修.								1	2	3	4	5	6	7	8						
14	其他工作																					

8.2 有關本園升降機系統更新工程事宜

8.2.1 在 13/03/19 法團收到升降機保養商"力建"通知，有關公司業務由 01/03/19 起將與"捷運電梯"工程公司合併。

8.2.2 在 26/03/19 法團收到升降機承辦商"力建"通知，A 座 1 號及 B 座 1 號升降機將於 15/04/19 起暫停服務，以便進行更新工程，有關通告已張貼於 A 座及 B 座大堂和升降機內。

8.2.3 機電工程署於 2019 年 1 月 17 日突擊檢查 A 座及 C 座升降機，發現有些項目要跟進，並要求完成及回覆，力建電梯於 2019 年 3 月 7 日回信完成有關項目。

8.2.4 由工程顧問"宏駿"代表吳先生講解進度情況。

- 原定 A 及 B 座由 15/4/19 起開始工程，因有單位需要搬運大量物品，故延遲一週至 21/4/19 才開始工程，若依正常進度每次更換兩部，每部三個月，則最快估計於 2020 年 8 月完成更換四座所有升降機。
- 預算工程進度表如下 ：

荔灣花園 升降機 更新及保養 工程

預算工程進度表 (簡化版)

項目	年份	2019										2020									2021
	月份	Jan-Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep-Dec	Jan - Dec
1	預備工作																				
2	暫停 第 1、2 部升降機			約 3個月																	
3	暫停 第 3、4 部升降機						約 3個月														
4	暫停 第 5、6 部升降機									約 3個月											
5	暫停 第 7、8 部升降機													約 3個月							
6	暫停 第 9、10 部升降機																約 3個月				
6	一般升降機保養工作																				

- 更換升降機部件主要包括 ：
  1. 更換升降機馬達、纜轆及纜索，而新馬達更為節能。
  2. 更換馬達控制櫃連變頻器
  3. 安裝全新安全夾纜器
- 是次更新升降機工程符合機電工程署"優化升降機指引"內的七項方案要求。七項方案要

THE INCORPORATED OWNERS OF LAI CHI KOK BAY GARDEN 荔灣花園 業主立案法團

求如下：

1. 雙重制動系統。
2. 防止機廂不正常移動的裝置。
3. 防止機廂向上超速的裝置。
4. 機廂門鎖及先進門刀。
5. 對講機及閉路電視系統。
6. 障礙開關掣保護懸吊纜索。
7. 自動拯救裝置。

8.3 有關大廈保安系統、密碼鎖及 CCTV 保養合約事宜

8.3.1 法團與保養商"警城"的閉路電視及密碼鎖保養合約將於 31/05/19 屆滿。

8.3.2 在 21/03/19 法團收到"警城"就大廈閉路電視及密碼鎖保養合約的續約文件，每月保養費 HK$1,680-，保養費維持不變。(合約期：01/06/19-31/05/20)
經與會委員即席商討後，一致通過與"警城"續約一年。(合約期：01/06/19-31/05/20)

8.4 有關其他維修工程事宜

8.4.1 在 12/03/19"寶鋒"已完成更換 C 座 1 號鹹水泵避震鼓工程，費用 HK$2,200-。

8.4.2 在 21/03/19"利明"已完成更換 A 座後巷鹹水上水喉連止回閥工程，費用 HK$3,500-。

8.4.3 在 23/03/19"利明"已完成更換 A 座 1 號鹹水泵止回閥工程，費用 HK$2,500-。

8.4.4 在 08/04/19"利達"進行緊急更換 A 座 1 號單位公用污水喉管工程，費用 HK$6,000-。

8.5 有關舉辦春季旅行事宜

8.5.1 在 03/04/19 法團收到"葵青區議會"就春季旅行撥款通知書，法團已獲批款 HK$8,680(4 車)。

8.5.2 管理處分別向下列 3 間旅行社索取報價，行程為塱原濕地、富琴有機生態農場、鮑魚海鮮餐一天遊，詳情如下：

旅行社名稱	天祥	安信	澳美
旅行收費	HK$170/人	HK$175/人	HK$200/人

經與委員即席商討後，14 票贊成"天祥"，0 票贊成"安信"及"澳美"，通過交由"天祥"負責是次旅行的行程安排。

8.6 其他事宜

8.6.1 在 02/04/19 管理處發現 B 座 2 號鹹水泵發出聲響、滲漏及鏽蝕，經水電保養商"利達"檢查後，現時已暫停運作，並建議法團更換。

8.6.2 就有關 8.6.1 項，管理處分別向"利達"、"利明"及"寶鋒"索取報價文件，詳情如下：
方案一

公司名稱	利達	寶鋒	利明
水泵型號	高福牌 CRN15-10		
其他配件	2"止回閥及單鼓避震		
報價金額	HK$39,200-	HK$44,900-	HK$40,000-
備　註	6 個月保修期 高福泵沒有售後服務	-----	6 個月保修期
表決結果	2 票	0 票	0 票

THE INCORPORATED OWNERS OF LAI CHI KOK BAY GARDEN 荔灣花園 業主立案法團

方案二

公司名稱	利達	利明
水泵型號	木川泵 KR32-60F	TERAL ASVMN 50-9
其他配件	2"止回閥及單鼓避震	
報價金額	HK$31,200-	HK$24000-
備　註	6 個月保修期	
表決結果	8 票	0 票

經與會委員即席商討後，方案一：2 票贊成"利達"高福泵，0 票贊成"寶鋒"及"利明"，方案二：8 票贊成"利達"木川泵，0 票贊成"寶鋒"及"利明"，通過採用方案二，並交由"利達"負責更換 B 座 2 號鹹水泵工程(木川泵)，並由管理處跟進。

10. 下次常務會議日期：2019 年 05 月 10 日

11. 散會 (會議於晚上 10 時 00 分結束)

秘書　　主席

畢柏林先生　　聶國麟先生

公佈日期：2019 年 05 月 02 日
收回日期：2019 年 05 月 15 日