

# 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十次會議記錄

會議日期：2024 年 3 月 14 日（星期四）

檔案編號：IO11/M10

時間：晚上 8 時

地點：荃威花園法團會議室

出席者：趙永雄(主席) 鍾嘉寶(委員)  
劉偉健(副主席) 許依美(委員)  
趙恩來(秘書) 李志龍(委員)  
林慧兒(司庫)

請假者：周汝康(委員)

列席者：陳國熙(余晨理測量師行有限公司) 黃志群(信誠營造工程有限公司)  
葉世豪(樑建築顧問有限公司) 李倬珩(信誠營造工程有限公司)  
許偉豪(樑建築顧問有限公司) 郭建華(富城物業管理有限公司)  
吳煜東(富城物業管理有限公司) 羅智康(富城物業管理有限公司)  
黎達偉(富城物業管理有限公司) 張俊琛(富城物業管理有限公司)  
湯敏琪(富城物業管理有限公司) 關雪怡(富城物業管理有限公司)  
鄧詠然(富城物業管理有限公司)

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
2.	通過上次會議記錄	
	經與會各委員審閱後，出席委員議決一致通過 2023 年 9 月 19 日的會議記錄。	記錄

項目	會議內容	跟進
3.	商討及議決荃威花園 2024 年管理費水平維持不變，並通過 2024 年財政預算案事宜	
	<p>管業處已於 2024 年 1 月 8 日將財政預算案草擬本張貼於本苑各座地下大堂及商場展示板作出諮詢，諮詢期亦於 2024 年 1 月 31 日完結。</p> <p>管業處報告就有關荃威花園 2024 年度財政預算案中，考慮到目前屋苑的財政狀況以及即將進行的廢物徵費和大型維修工程籌備工作，預計屋苑將面臨更大的財務壓力，預計本年度荃威花園財政仍會維持赤字預算。</p> <p>經與會各委員商討後，出席委員一致同意在 2024 年暫不調整管理費。希望能夠共渡時艱，並在觀察情況後再進行相應的調整考慮。</p>	記錄
4.	商討及跟進荃威花園樓宇維修工程顧問處理強制驗樓、消防安全指示相關工程進度事宜	
	<p>樑建築顧問有限公司的項目經理許偉豪先生就強制驗樓進度匯報。根據提交的強制驗樓計劃工程問卷及批准入單位的住戶數，共有 319 戶，而實際進行家訪的住戶數約為 240 戶，佔整體戶數的比例超過 5%。</p> <p>同時，許偉豪先生向管委會初步匯報了強制驗樓計劃工程問卷調查報告及僭建物類別報告。許先生表示屋苑單位滲漏的主要原因涉及過牆身過牆喉、窗框台邊滲漏和釘頭位置。完整的報告預計將於 2024 年 6 月初公布。紅外線驗樓報告預計在 2024 年 5 月上旬完成。</p> <p>另外，消防安全指示相關工程的圖則報告預計也將於 2024 年 6 月上旬提交給管委會。</p>	記錄
5.	匯報荃威花園住宅泵房重建工程進度事宜	
	<p>余晨理測量師行有限公司代表表示，A、B、C、D、E 座的泵房已經啟用了永久供水系統，並順利移除了臨時供水系統。然而，顧問指出上述工程尚未開始計算保固期。</p> <p>至於 G、H、J 座的泵房，已完成臨時泵房轉換工作，並於 2024 年 2 月 26 日開始進行泵房樓板打鑿工程。隨後，預計將於 2024 年 5 月上旬展開倒混凝土工程。於 2024 年 3 月已向水務署申報了 K、L 座臨時供水系統安裝事宜，待收到水務署通知後，便將安排時間轉換供水系統。</p> <p>法團在 2024 年 3 月已向工程承建商源發支付了第八期的糧款。</p>	跟進
6.	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匯報表示已在 2024 年 3 月初遞交圖則給環境保護署進行審議，預計約 2024 年 4 月底可收到其以郵寄及電郵方式回覆的意見信，然後再進行二次修訂及申請。其後待環境保護署覆議及批准後，期望可於 2024 年 9 月底前計劃招標。</p> <p>同時，工程顧問代表指出，加裝負載管理系統 - Load Management System(LMS) 的運作方案不在「EV 屋苑充電易資助計劃」的資助範圍內。</p> <p>經出席委員商議後，管委會要求信誠營造工程有限公司研究將使用加裝負載管理系統的運作方案與 EV 屋苑充電易計劃一併申請的做法。</p>	跟進

項目	會議內容	跟進
7.	商討及議決開設專用的銀行帳戶，以及確認銀行戶口簽名模式，以作收取「EV 充電易資助計劃」之資助款項事宜	
	<p>根據「環保署」有關申請「EV 屋苑充電易資助計劃」的要求，屋苑需於業主大會上通過聘請顧問後，開設一個專用的銀行帳戶或指定專用的銀行帳戶，以作收取資助計劃的資助款項之用。</p> <p>因此，經與會各委員商討後，出席委員議決一致通過於匯豐銀行以其他戶口身份開設用作收取「EV 屋苑充電易資助計劃」的資助款項，並由管委會主席負責簽署相關開立戶口文件，及使用現時原有法團銀行戶口簽名樣式簽署相關文件。</p>	記錄
8.	商討及議決召開荃威花園周年業主大會事宜	
	<p>經與會各委員於會議上商討後，決議一致通過荃威花園周年業主大會訂於 2024 年 5 月 19 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"> <li>1. 2023 - 2024 年度第十一屆管理委員會工作報告；</li> <li>2. 省覽 2022 年度核數師報告；</li> <li>3. 匯報荃威花園住宅泵房樓板重建工程進度；</li> <li>4. 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；</li> <li>5. 匯報荃威花園強制驗樓、消防安全指示之跟進事宜；</li> <li>6. 議決委聘 2023、2024 及 2025 年度核數師；</li> <li>7. 議決委聘 2024 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日升降機保養服務合約之服務承辦商；</li> <li>8. 議決第十二屆管理委員會委員人數；</li> <li>9. 議決委任第十二屆管理委員會委員；</li> <li>10. 議決是否設立第十二屆管理委員會副主席；</li> <li>11. 議決委任第十二屆管理委員會主席；</li> <li>12. 議決委任第十二屆管理委員會副主席（如議決通過設立此職位）；</li> <li>13. 議決委任第十二屆管理委員會秘書；</li> <li>14. 議決委任第十二屆管理委員會司庫；</li> </ol>	記錄
9.	匯報荃威花園住宅安裝八達通門禁系統工程進度事宜	
	<p>荃威花園管業處向管委會匯報屋苑八達通系統連接進度，目前已有 8 座順利完成連接。待承辦商「創威電子系統有限公司」連接餘下座數後，隨後將安排人員將資料入庫及於各座大堂外的對講機控制版下方安裝八達通機。</p> <p>承辦商套用資料後需留一星期時間作系統測試之用，預計 2024 年 3 月底完成測試及於 2024 年 4 月啟用住宅八達通門禁系統。</p>	跟進
10.	匯報中華電力「節能設備升級計劃」工程成效事宜	
	<p>荃威花園管業處報告工程部用了近 9 個月時間去完成屋苑內公共位置的 LED 照明燈具更換工作。由 2023 年 6 月份累計至 2024 年 2 月為止，與去年同時段作比較，所節省的電費高達約 HK\$652,710.00。另外，「中電節能設備升級計劃」亦初步回饋了約 HK\$160,000.00，加上其他額外開支可省卻至約 HK\$400,000.00，因而扣除了購買燈具及配件相關成本後，總共節省約 HK\$1,000,000.00 元，可見計劃取得了顯著的成效。</p> <p>此外，由於夏季即將到來，工程部將安排公共位置冷氣機的清洗工作。他們將記錄各種冷氣機的數量，並預算更換為環保節能型號的數量，以計劃申請中華電力的「中電節能設備升級計劃」的資助。經過委員會成員的商議後，一致同意將這項工作視為屋苑新的節能方向。</p>	跟進

項目	會議內容	跟進
11.	其他事項	
	<p><b>11.1 匯報及商討有關家居垃圾徵費之安排</b> 為應對政府即將實施的垃圾收費政策，管業處已在屋苑巴士炮樓加設資訊板以提供居民更好的理解。</p> <p>管業處向管委會解釋了兩種收費模式： 1. 按『袋』或『標籤』收費：市民在丟一般垃圾前，需先購買指定袋子或標籤。 2. 按垃圾重量徵收入閘費：包括住宅樓宇中的大型或形狀不規則的垃圾，如椅子、牀架等。 廢物轉運站每公噸處理費用為每 HK\$365-HK\$395。並就此政府「指定標籤」及「環保署垃圾徵費指引」，建議了以下四種傢俬雜物棄置收費方案：</p> <p>方案一 - 劃一價錢收費處理 方案二 - 按種類重量中位數收取費用 方案三 - 按類別項目重量中位數以收取費用(不設下限收費) 方案四 - 以類別項目設下限收費，把棄置物分成八大類，最低收費跟隨政府「指定標籤」價格，即為 11 元</p> <p>經與會各委員商討後，考慮到行政方便及經濟誘因等因素，出席委員議決一致通過採用方案四。</p> <p>此外，管業處建議將各座每層後樓梯的垃圾桶內的黑色垃圾袋更換為透明垃圾袋，以便視察透明垃圾袋內是否全是「環保署」指定的綠色膠袋，以便進行垃圾清理和分類處理。同時，也會在各座每層後樓梯張貼通告提醒住戶有關安排。之後，將使用 660 膠袋整合收走和處理，然後按照垃圾桶移走預算時間表，分兩階段逐步收走平台、車場和公共位置的垃圾筒。出席委員商議後一致同意了上述安排。</p> <p><b>11.2 垃圾站加建圍欄圍板</b> 為能更好管控家居垃圾棄置，故計劃於屋苑一期及三、四期的傢俬雜物棄置站外加裝圍欄裝置，由工程部負責設計及安裝，以降低建造成本。</p> <p><b>11.3 消防執修項目</b> 是次屋苑完成了消防裝置及設備年檢後，報告指出根據最新制訂的《最低限度之消防裝置及設備與裝置及設備之檢查、測試及保養守則》，當中有數項消防裝置及設備執修項目需要進行更換及添置，例如是火警警報系統，現正草擬有關報價內容，再供法團委員審視及商議。</p> <p><b>11.4 有關更改法團委員註冊事宜</b> 由於法團得知委員凌佩珊小姐、韋文傑先生和楊銘生先生已經不再擁有業權。為此，法團隨即於 2023 年 12 月 1 日通知了土地註冊處並完成了相應的法團委員註冊事項的更改。</p>	跟進

會議於 2024 年 3 月 14 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

2024 年 4 月 8 日