



百福花園第十五屆管理委員會

盡心盡力 力挽狂瀾 保護家園 9.2017

以往百福花園管理不善



本屆管委會於 2017 年 2 月 8 日業主周年大會上選出，隨即著手跟進以往管委會及管理公司遺下的問題，並委任「宜居顧問服務有限公司」由 2017 年 5 月 1 日起負責管理百福花園。自我們本屆管委會上任後，便實踐當初參選的承諾，積極解決從以往管委會及管理公司衍生出來的問題，包括工程保養欠缺監管、財務管理不善及涉嫌工程拆單等。我們藉此通訊向各業主報告及分享以下事項。

以往屋苑維修及保養 ----- 無監管、無質素、無效益



最近發生的緊急事故，反映以往管理不善、設施缺乏保養及維修

日期及位置	內容及問題	相片
2017 年 8 月 17 日 百利閣	<ul style="list-style-type: none"> ● 咸水上水喉爆裂，引致控制箱線路出現故障，食水及咸水均無法上水，令全座緊急暫停食水、咸水供應。經「宜居」即時緊急維修，即晚恢復食水正常供應。 ● 專業工程人員表示是次事故因以往缺乏定期巡視設施，未能做出預防性保養所造成。 	 
2017 年 8 月 24 日 百勝閣	<ul style="list-style-type: none"> ● 外圍燈跳掣，發現戶外插蘇線外露，帶有危險性。「宜居」即時安排維修妥當。 ● 事件顯示以往管委會及管理公司沒有注意公眾安全。 	
2017 年 8 月 29 日 百喜閣	<ul style="list-style-type: none"> ● 1-9 樓樓梯燈跳掣，發現配電線路混亂錯誤，皆因前工程人員不正確安置線路引致短路及電流過載。 ● 專業工程人員表示是次事故因以往缺乏監察設施及前工程人員所造成，而「宜居」已投放大量時間及人手執修。 	 

<p>2017年8月31日 百勝閣</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 高層單位無食水供應,「宜居」即時安排檢查,發現食水加壓泵的控制箱線路損壞,同時發現食水加壓泵控制箱線路被不正常改動,引致食水泵不能運作。 ● 專業工程人員表示是次事故因以往缺乏監察設施及前工程人員所造成,以往管委會及管理公司疏於監察保養維修工作。 	
<p>2017年9月2日 百勝閣</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 天台泵房天花及牆身滲水,引致跳掣及1號泵不能運作。 ● 顯示泵房天面需要進行防漏工程,否則會影響設施正常運作,令供水停頓。 ● 專業工程人員表示以往管委會及管理公司沒有處理天台滲漏問題。 	

上屆管委會未有進行法例規定的5年電力檢查 (WR2)

- 上屆管委會及管理公司沒有遵照法例要求,在5年內進行上述檢查,導致屋苑接獲法庭傳票及被檢控。
- 上屆管委會及管理公司安排了「安樂機電設備工程有限公司」於2016年12月為執修工程估價,費用為\$1,477,190元,但當時沒有安排執修工作。
- **「宜居」接手管理後,即時安排執修招標,經法團及「宜居」安排的見標會議後,決定「崑崙工程有限公司」中標,標價為\$719,900,比上屆管委會的估價便宜了一半。**

WHY?

消防設備檢查執修工程

- 上屆管委會及管理公司安排了「志興工程有限公司」進行消防裝置的檢驗工作後,「志興工程有限公司」報了執修估價為\$534,870。
- **「宜居」接手管理後,即時安排執修招標。經法團及「宜居」安排的見標會議後,決定「港消集團有限公司」中標,標價為\$218,460,比上屆管委會的估價便宜了超過一半。**

點解嘅??

「宜居」進行的屋宇裝備勘察報告發現以往缺乏設施保養

- 「宜居」接手管理後,即時安排專業工程隊進行上述全面專業勘察。結果顯示屋苑過往在設施保養方面問題嚴重,主要例子列舉如下:

1	避雷帶未駁好	顯示以往管委會及管理公司缺乏監管維修工程的進行。
2	食水泵無法運作	顯示以往管委會及管理公司欠缺危機意識,沒有安排更換食水泵。

3	<ul style="list-style-type: none"> ● 咸水缸漏水 ● 牆身有裂紋 ● 天花石屎剝落及鋼筋外露 	顯示以往管委會及管理公司缺乏巡查，現急需維修。
---	---	-------------------------

「宜居」進行的屋宇建築勘察報告發現以往忽略設施建築保養

- 「宜居」接手管理後，即時安排專業工程隊進行上述全面專業勘察。結果顯示下列主要問題：

	內容及問題	相片
1	<ul style="list-style-type: none"> ● 各座天台地面滲水及石屎剝落問題嚴重，其中4座天台地面需進行全面重鋪工程，另外5座需進行局部重鋪工程。 ● 這問題嚴重影響天台住戶及天台設施運作，但過去數年沒有被正視，只有不停地採取臨時措施，不去根治問題，令天台業戶受苦，更加影響設施運作，引致停供食水事故。 ● 現屆管委會積極面對這問題，儘快安排維修。我們亦會將這問題安排在10月舉行的特別業主大會上討論及議決。 	
2	<ul style="list-style-type: none"> ● 停車場天面滲水及石屎剝落問題嚴重，影響停車場運作及結構。 ● 以往管委會及管理公司沒有正視這些問題，只有不停地採取臨時措施，不去根治問題，令車主受苦，停車場結構亦受影響。 ● 現屆管委會積極處理及面對這問題。儘快安排維修。我們亦會將這問題安排在10月舉行的特別業主大會上討論及議決。 	

- 詳細勘察報告已放置在管理處門外，供各業主查閱。
- **報告顯示屋宇裝備及建築過往缺乏巡查及預防性保養工作，遺下眾多維修問題給現屆管委會處理。**

明報 2017 年 1 月 2 日-----
新聞報導



以往管委會涉工程拆單問題

- 現屆管委會發現以往一些維修工程涉及懷疑將同項工程分拆出單給承辦商，避過建築物條例規定的採購招標程序，令工程費用增加。
- **我們現正考慮將懷疑個案轉介執法部門調查。**

明報 2017 年 1 月 2 日-----
新聞報導



專業人士組隊 選法團「自救」 - 20170102 - 港聞
【明報專訊】北角百福花園的業主立
news.mingpao.com
http://m.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20170102/s00002/1483293388324

萬元以下工程 法團准主席自行審批 工和屢拆單 業主質疑避監察 - 20170102 - 港聞...
news.mingpao.com
http://m.mingpao.com/pns/dailynews/web_tc/article/20170102/

上屆管委會作出毀謗性言論及滋擾居民



本屆管委會為自救屋苑而成立，即使困難重重仍沒有改變初衷，現嚴正向上屆管委會成員的各種滋擾行為及毀謗性言論作出強烈譴責：

	毀謗言論	本屆管委會澄清
1.	「幼稚園事件」忽略業主權益	管委會在 2017 年 3 月 16 日發出住戶問卷調查並且將收集得來的反對意見轉達給政府部門，包括教育局，消防處及屋宇署，以表達業主的反對聲音，惟教育局最後仍發出一個臨時經營牌照給幼稚園。
2.	拒絕張貼 2017 年 3 月的大廈管理帳目及帳目出現虧損	<ul style="list-style-type: none"> ● 「宜居」跟「威格斯」交接時，「威格斯」拒絕把過去 6 年的帳簿、銀行存摺和銀行對帳單交出來。經多次催促和談判，才於 2017 年 7 月 12 日才交出 2017 年 3 月大廈管理賬目的收支表和資產負債表，惟現屆管委會核對後發現應付賬項有 HK\$517,438.18 的差異。此外，「威格斯」表示所有帳目文件本應由上屆管委會提供，而上屆管委會拒絕提供，所以上屆管委會須負上責任。 ● 就上述問題，現屆管委於 2017 年 3 月 1 日，4 月 25 日及 8 月 23 日到北角警署報案。管委會已安排會計師重做 2017 年 3 月大廈管理賬目。 ● 上屆管委會沒有將 WR2、消防及火牛房約一百萬的維修項目的應付賬列入收支表和資產負債表，然後誤導業主帳目仍有一百萬盈餘。

- **我們現正考慮就以往管委會的滋擾行為及所有毀謗性言論作進一步行動。**

第十五屆管理委員會已為百福花園增設網頁供居民瀏覽或下載表格，歡迎查詢或表達意見。 www.bedfordgardens.org

Login: bedfordgardens PW: 15io15io

希望百福花園居民 安居樂業!