

沙田富豪花園業主立案法團 第二十次業主周年大會

會議紀錄

日期：二零一五年七月二十三日（星期四）
開始時間：晚上八時四分
地點：沙田富豪花園新光宴會廳
出席業主（人數）：311 戶（佔全苑業主 16%），業權共 4800 份
業主周年大會主席：法團第十一屆管理委員會主席蔣德明先生
出席嘉賓：李嘉輝先生（沙田民政事務處社區聯絡主任）
廖建華大律師（法團法律顧問）
吳欽秋先生（法團顧問）
管理公司代表：黃國浩先生（富豪花園管理有限公司行政主任）
徐志洪先生（富豪花園管理有限公司屋苑經理）
紀錄：李惠姚（法團助理）

富豪花園管理有限公司屋苑主任馮國榮先生宣佈出席人數已超過法定人數（全苑業主 10%）；第二十次業主周年大會現在開始。

程序：

（一）嘉賓就座

第十一屆管理委員會主席蔣德明先生陪同主禮嘉賓就座：沙田民政事務處社區聯絡主任李嘉輝先生、法團顧問吳欽秋先生、富豪花園管理有限公司行政主任黃國浩先生。

（二）宣佈大會開始

第十一屆管理委員會主席蔣德明先生宣佈出席戶數為 311 戶（佔全苑業主 16%），已超過法定人數（全苑業主 10%），第二十次業主周年大會正式開始。

（三）主席致歡迎詞

- ▶ 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生表示，在此首先歡迎各業主出席今晚第二十次業主周年大會及多謝「新光宴會廳」提供場地給法團管理委員會進行第二十次業主周年大會，使業主周年大會得以順利舉行，今晚出席嘉賓：民政事務處社區聯絡主任李嘉輝先生、法團顧問吳欽秋先生及管理公司行政主任黃國浩先生，法團法律顧問廖建華大律師稍後會到達。到今天第十一屆管理委員會的任期已屆滿，今天晚上需要進行第十二屆管理委員會委員選舉，管理委員會持續就屋苑事務與業戶及管理公司之間進行磋商與研討，擔當溝通和監察角色以提升屋苑各方面的管理水平，管理委員會經常與政府部門聯絡，積極關注周邊地區事務，將業戶的意見送達政府與社區，一直以來有賴各業戶對管理委員會的支持，我們的工作才得以順利進行，稍後報告管理委員會 2014 年至 2015 年度的工作。

（四）嘉賓致辭

- ▶ 沙田民政事務處社區聯絡主任李嘉輝先生表示，多謝富豪花園業主立案法團的邀請，今年已是第三次出席大會，看到各業主踴躍出席，今晚要進行第十二屆管理委員會委員選舉，預祝改選順利進行，新一屆管理委員會工作順利。民政事務處過去舉辦多項講座和研討會，希望各業主多些出席。圓洲角 7 月份的誘蚊指數偏高，現呼籲各業戶加強防蚊工作及做好防蚊措施，亦希望富豪花園的業戶能多加參與屋苑的事務，順祝各業主安居樂業、生活愉快。

- 法團顧問吳欽秋先生表示，今年已是業主立案法團成立後第二十次業主周年大會，業主立案法團多位元老級委員多年來工作，多謝各業主多年來的支持及抽空出席，集思廣益收集大家不同的意見，使屋苑得到改善，多謝大家。
- 富豪花園管理有限公司行政主任黃國浩先生表示，多謝富豪花園業主立案法團的邀請，雖然連日來天氣不佳，但今晚仍有很多業主出席，顯示各業主對屋苑的事務都很關心，管理公司的工作有賴業主的支持，希望業主繼續提供多些意見，改善屋苑事務。

(五) 議程：

1. 通過第二十次業主周年大會議程

- 沒有業主反對，一致通過第二十次業主周年大會議程《見附件一》。

2. 選舉第十二屆管理委員會委員(22位住宅業主和1位商場業主合共23名)

- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生表示，今年不參加第十二屆管理委員會委員競選，當年與法團顧問吳欽秋先生、周澤亨先生和陳鴻駒先生一起成立業主立案法團到今年已經20年，許多工作已制度化和漸上軌道，法團一直按《建築物管理條例》第344章指引執行各項工作，期間制定兩個薪級表：

- 1) 保安及園藝員工 — 現時本苑日班保安員入職時薪\$34.68(增薪點2)，夜班保安員入職時薪\$35.36(增薪點4)，比政府所訂最低工資時薪高2%至4%，每工作滿一年及表現滿意者再按年資遞加一個增薪點(1%)。
- 2) 管理公司職員 — 基本上按年度的通漲調整，每工作滿一年遞加一個增薪點(2%)，今年管理公司職員按通漲加薪5%及工作滿一年及表現滿意者再按年資遞加一個增薪點2%，合共加薪7%。

現屆管理委員會人數是23人，並詢問出席業主第十二屆管理委員會委員人數是否維持23人或有其他建議？

- 沒有業主反對，一致通過第十二屆管理委員會人數維持23人。
- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生表示，屆提名期截止日2015年7月7日，共收到24名業主的提名書，候選委員名單《見附件二》，會前收到委員彭文新先生的通知信退出今次的選舉，請彭文新先生向大家講述退選原因。
- 委員彭文新先生表示，遞交提名書之後，已搬離富豪花園所以退出今次管理委員會委員競選，祝大家身體健康。
- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生表示，刪除彭文新先生名字後，候選委員人數與管理委員會委員席位相同，各業主是否同意23名候選人成為第十二屆管理委員會委員。
- 沒有業主反對，一致通過23名候選人為第十二屆管理委員會委員。
- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生宣佈，龔鏡泉、黎志雄、李少鏞、陸禹強、冼國信、周世榮、陳鴻駒、黃恩偉、蕭瑞蓉、劉相茂、榮琦、周澤亨、黃志雄、鄧迪波、黃國存、林莉玲、陳國強、容耀榮、林開發、蘇治民、溫鳳文、陳志宏、商場業主代表周學文先生。正式成為第十二屆管理委員會委員。

3. 匯報及通過管理委員會2014—2015年度工作及2014年度財政報告

- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生向大會提交及簡報管理委員會2014-2015年度的工作《見附件三》，並表示工作報告已刊於第六十六期法團通訊內供業主閱覽。
- 沒有業主反對，一致通過第十一屆管理委員會2014-2015年度工作報告。
- 第十一屆管理委員會司庫陳國強先生向大會提交及簡報2014年度經「許清安會計師

事務所」核實的第十一屆管理委員會財政報告《見附件四》，並已刊於第六十六期法團通訊及上載法團網頁供業主閱覽。

- 沒有業主反對，一致通過第十一屆管理委員會 2014 年度財政報告。

4. 匯報及通過富豪花園 2014 年度財政報告

- 第十一屆財務及核數小組召集人陳鴻駒先生向大會提交及簡報富豪花園 2014 年度經「許清安會計師事務所」核實的管理費財政報告《見附件四》，截至 2014 年 12 月 31 日，14 座大廈、商場及停車場的財政狀況如下：

座	A	B	C	D	E	F	G	H
結存(赤字)	(190,221.91)	261,748.08	(45,200.00)	(63,958.32)	(134,513.99)	(382,901.71)	(170,975.64)	(481,265.19)

座	I	J	K	L	M	N	商場	停車場
結存(赤字)	428,427.02	147,241.29	326,051.27	190,042.45	906,246.14	825,119.20	(515,423.12)	(1,401,037.48)

並已刊於第六十六期法團通訊及上載法團網頁供業主閱覽，詳細報告各業戶可向管理公司索取副本。

- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生補充，由於 A 座、C 座至 H 座及停車場，截至 2014 年度累積的赤字多，所以 2015 年管理費上調的幅度較高《見附件三》，希望赤字能逐漸減少。
- 沒有業主反對，一致通過富豪花園 2014 年度管理費財務報告。

5. 議決 2015 年度富豪花園財務核數承辦商

- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生表示，管理公司已發邀請信給八間香港註冊執業會計師事務所報價承辦本苑的財務報告之核數工作，屆截標日期 2015 年 5 月 28 日共收到兩份報價單《見附件五》，八間會計師事務所回覆如下：

公司名稱	費用	備註
許清安會計師事務所	\$20,500	本苑上年度之核數師
勤信會計師事務所	\$24,000	
黃龍德會計師事務所有限公司	沒有回覆	已電話回覆不作報價
康柏會計師事務所有限公司	沒有回覆	已電話回覆不作報價
勞偉安會計師事務行	沒有回覆	已電話回覆不作報價
袁慧敏會計師事務所有限公司	沒有回覆	已電話回覆不作報價
吳錦華會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價
李建民執業會計師事務所	沒有回覆	已電話回覆不作報價

兩間報價公司以「許清安會計師事務所」的報價較低，她是本苑過去十三年的財務核數報告承辦商，報價比上年度增加\$1,000，過去多年的財務核數工作尚好，於 2015 年 6 月 25 日管理委員會第十一次會議商討後，建議繼續聘請「許清安會計師事務所」為 2015 年度財務報告核數承辦商。

- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生詢問，各業主可有反對繼續聘請「許清安會計師事務所」為本苑 2015 年度財務報告核數師，或有其他建議？請業主以舉手方式進行表決。
- 沒有其他動議及業主反對，全部出席之業主一致通過聘用「許清安會計師事務所」為本苑 2015 年度的財務報告核數師，費用為二萬零五百圓正。

6. 選舉第十二屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫(各 1 名)

- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生請出席業主提名及和議主席、副主席、司庫及秘書的人選。

- 主席候選人、提名人及和議人如下：

職位	候選人	提名人	和議人
主席	1) 翡翠閣 容耀榮先生	翡翠閣 12/C	文禧閣 4/H
	2) 愛都閣 黎志雄先生	雅仕閣 26/A	嘉美閣 17/A

投票結果如下：

職位	候選人	所得業權份數
主席	1) 容耀榮先生	787 (15.08%)
	2) 黎志雄先生	4429(84.92%)

通過黎志雄先生當選為第十二屆管理委員會主席。

- 副主席候選人、提名人及和議人如下：

職位	候選人	提名人	和議人
副主席	翡翠閣 容耀榮先生	翡翠閣 22/G	翡翠閣 12/C

由於副主席只有一名候選人，所以無需進行投票程序。

通過容耀榮先生當選為第十二屆管理委員會副主席。

- 司庫候選人、提名人及和議人如下：

職位	候選人	提名人	和議人
司庫	翡翠閣 陳國強先生	林景閣 12/D	雅仕閣 22/A

由於司庫只有一名候選人，所以無需進行投票程序。

通過陳國強先生當選為第十二屆管理委員會司庫。

- 秘書候選人、提名人及和議人如下：

職位	候選人	提名人	和議人
秘書	帝皇閣 林莉玲小姐	翡翠閣 11/D	林景閣 7/C

由於秘書只有一名候選人，所以無需進行投票程序。

通過林莉玲小姐當選為第十二屆管理委員會秘書。

- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生宣佈第十二屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫分別由黎志雄先生、容耀榮先生、陳國強先生和林莉玲小姐擔任。

7. 通過第十二屆管理委員會選舉結果

- 沒有業主反對，一致通過第十二屆管理委員會選舉結果，委員名單如下：

第十二屆管理委員會名單			
	職位	姓名	地址
1	主席	黎志雄	愛都閣
2	副主席	容耀榮	翡翠閣
3	秘書	林莉玲	帝皇閣
4	司庫	陳國強	翡翠閣
5	委員	龔鏡泉	愛都閣
6	委員	李少鏞	碧華閣
7	委員	陸禹強	碧華閣
8	委員	冼國信	碧華閣
9	委員	周世榮	嘉美閣
10	委員	陳鴻駒	明麗閣
11	委員	黃恩偉	雅仕閣

12	委員	蕭瑞蓉	雅仕閣
13	委員	劉相茂	雅仕閣
14	委員	榮琦	富麗閣
15	委員	周澤亨	嘉蘭閣
16	委員	黃志雄	豪華閣
17	委員	鄧迪波	豪華閣
18	委員	黃國存	帝皇閣
19	委員	林開發	林景閣
20	委員	蘇治民	林景閣
21	委員	溫鳳文	麗人閣
22	委員	陳志宏	麗人閣
23	委員	商場業主代表	商場

- 第十二屆管理委員會主席黎志雄先生表示，多謝蔣德明先生為法團 20 多年來的努力，新一屆委員如今接任也是繼續秉承過去，依循前主席蔣德明先生所訂的規章行事，舉事皆無所變更，公平公正遵守香港法例做事，希望各業主多些到法團提供意見共商會務。
- 法團顧問吳欽秋先生邀請蔣德明先生為法團顧問。
- 蔣德明先生表示，接受法團的邀請作法團顧問。
- 第十二屆管理委員會主席黎志雄先生邀請吳欽秋先生為法團顧問及廖建華大律師為法團法律顧問。
- 法團顧問吳欽秋先生表示，多謝法團的邀請接受繼續作法團顧問。
- 廖建華大律師表示，多謝管理委員會主席黎志雄先生的邀請接受繼續作法團法律顧問。

8. 通過第十二屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫津貼金額

- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生表示，管理委員會主席、副主席、秘書及司庫現時每月津貼金額是捌佰圓正，詢問業主可有其他建議？
- 嘉蘭閣 14/D 業主動議主席、副主席、秘書及司庫每月津貼增加\$200，金額為\$1,000，文禧閣 8/F 業主和議。
- 沒有業主有異議，一致通過第十二屆管理委員會主席、副主席、秘書及司庫每月津貼金額為壹仟圓正。
- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生宣佈，富豪花園業主立案法團第十一屆管理委員會正式解散，並代表第十一屆管理委員會多謝各業主一直以來的支持。

9. 其他事項

- 嘉蘭閣 14/D 業主提問，他的車輛停泊在第一期圍牆車位內被撞，於是報警處理，但警方表示由於該處沒有閉路電視，搜證處理有困難，只可以紀錄在案。第二天問抹車工人，他表示看見一輛疑不是本苑的私家車，連續兩天上午(7月16日星期四)在該處不同的車位學習泊位，包括他車位側邊的車位，但沒有看見該車撞倒他的車輛，但記得該車的車牌號碼，且向管理公司投訴，經管理公司翻看停車場的出入紀錄，證實該車輛在上午9時至中午12時五次出入本苑，相信是利用本苑25分鐘免收費時間學習泊位，由於沒有人證很難索償，且該處經常有外來車輛停泊及掉頭，其實帶出保安問題，為何有車輛一個上午已幾次出入本苑學車，又沒有保安巡邏和干涉，基於保安問題，能否在該處加裝閉路電視？

- 富豪花園管理有限公司屋苑經理徐志洪先生表示，會後管理公司實地視察和積極跟進，加裝閉路電視事宜交第十二屆管理委員會研究和跟進。
- 豪華閣 14/C 業主提問：
 - 1) A 座對出的露天時租車位可否減去第一個車位，因該車位停泊了車輛後，由該轉角位轉彎出車時，看不見有對頭車很容易產生意外，另可否在轉彎位加裝廣角鏡？
 - 2) 本苑的車位很窄，泊車後根本落不到車，可否考慮將她車位旁的花槽或柱位改小，以便將細小的車位擴大方便車主上落。
- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生表示，各車位業主買車位時已經知道車位的位置和面積，所提出問題是富豪花園車位普遍的問題，很難改變，本苑有兩個車位根本泊不到車，管理公司未得到管理委員會同意下，私自將該兩個車位旁的雜物房改建，管理委員會已要求管理公司還原該兩個雜物房。自從停車場大業主「華懋集團」將餘下車位出售，將賣剩的車位(約 60 個)作時租用途，且分散在不同地方 L1、B1 及 B2 均有，是否減去第一個車位不作時租，由管理公司跟進。加裝廣角鏡相信可行，交管理公司跟進。
- 富豪花園管理有限公司屋苑經理徐志洪先生表示，會後管理公司跟進。
- 富麗閣 26/B 業主提問：

清潔承辦商選擇性清潔地方，L2 平台花槽內的垃圾沒有清理，上次業主周年大會已經有業主提出，一年多來沒有改善，滋生蚊子，管理公司亦沒有跟進。
- 第十一屆管理委員會主席蔣德明先生表示，會後請管理公司實地視察和積極跟進。

(六) 主席宣佈散會

晚上十時十七分，第二十次業主周年大會主席蔣德明先生宣佈散會。

第十一屆管理委員會

主席：蔣德明

秘書：林莉玲