

沙田富豪花園業主立案法團

第二十一次業主周年大會

會議紀錄

日期：二零一六年七月二十五日（星期一）
開始時間：晚上七時五十四分
地點：沙田富豪花園新光宴會廳
出席業主（戶數）：324 戶（佔全苑業主 16.7%），業權共 4762 份
業主周年大會主席：法團第十二屆管理委員會主席黎志雄先生
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）
：蔣德明先生（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：鄭穎恩（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%）；第二十一次業主周年大會現在開始。

程序：

（一）嘉賓就座

主席黎志雄先生陪同嘉賓就座：沙田民政事務處社區聯絡主任李嘉輝先生、廖建華大律師、法團顧問蔣德明先生及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

第十二屆管理委員會主席黎志雄先生宣佈出席戶數為 324 戶（佔全苑業主 16.7%），已超過法定人數（全苑業主 10%），第二十一次業主周年大會正式開始。

（三）主席致歡迎辭

第十二屆管理委員會主席黎志雄先生表示，在此首先歡迎各業主出席今晚第二十一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二十一次業主周年大會，使業主周年大會得以順利舉行。今晚蒞臨嘉賓：沙田民政事務處社區聯絡主任李嘉輝先生、法團顧問蔣德明先生、富豪花園管理有限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。

（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，今次已是第五年出席大會，看見很多業主出席，顯示各業主很關心屋苑事務，祝願富豪花園各業戶身體健康、生活愉快。
- 富豪花園管理有限公司行政主任黃國浩先生表示，多謝富豪花園業主踴躍出席，希望大家日後繼續支持管理公司。

（五）議程：

1. 通過第二十一次業主周年大會議程

- 沒有業主反對，一致通過第二十一次業主周年大會議程《見附件一》。

2. 議決 2016 年度富豪花園財務核數承辦商

- 管理委員會主席黎志雄先生表示，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核數工作，直至截標日期 2016 年 5 月 20 日共

收到三份報價單《見附件二》。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	\$21,400	本苑上年度之核數師
勤信會計師事務所	\$25,000	
李潔瑩執業會計師	\$52,000	
譚祥興執業會計師	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
信諾會計商業服務	沒有回覆	已電話回覆不作報價
勞偉安會計師事務所	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

三間公司的報價以「許清安會計師事務所」的報價最低，該公司是本苑過去十四年的財務核數之承辦商，報價比上年度增加\$900。管理委員會建議於2016年7月25日，第二十一次業主周年大會上繼續聘用「許清安會計師事務所」為2016年度財務核數承辦商，出席業主可有反對「許清安會計師事務所」為2016年度財務核數承辦商或有其他動議？

林景閣7C業戶動議選取「許清安會計師事務所」為2016年度本苑財務核數承辦商，翡翠閣11D業戶和議。

沒有業主反對及棄權，所有出席業戶一致通過聘用「許清安會計師事務所」為本苑2016年度的財務核數承辦商，費用為二萬一仟四百圓正。

3. 議決消防處要求改善停車場消防安全指示及赤字集資方法

- 管理公司徐志洪經理表示，按照消防處發出的消防安全指示，B1、B2、路面部分及樓梯等位置需要加裝消防花灑及緊急照明燈。經過管理委員會多次會議商討後，提出兩個集資方案，在投票前，各業戶有沒有提問？
- 景峰閣2D業主詢問，改善工程與露天車位無關，為什麼工程費也要露天車位業主集資？

管理公司徐志洪經理表示，由於停車場只有一份公契，根據公契每個車位佔一份業權，所有車位的財務戶口只有一個，不能分割，日常維修工程的費用也是由各車位業主共同攤分的。

- 1272車位業主詢問，消防設施本來就符合法例，為何經常要集資改善？

管理公司徐志洪經理回覆，今次收到的消防指示是2015年12月4日發出，事源近年新修訂57B法例，必須遵守。

- 577車位業主詢問，多年前曾集資改善停車場消防安全指示工程，今次工程有何不同？

管理公司徐志洪經理回覆，上次的改善停車場消防安全指示是由屋宇署發出，今次是消防處發出，改善項目是不同的。

法團顧問蔣德明先生補充，屋宇署發出的指示主要更換了防火閘，抗火時間由1小時提升至4小時；今次消防處發出的指示原是給商場業主，但有部分是關於停車場的裝置及設施，所以再將工程項目轉給法團處理。

管理公司徐志洪經理補充，管理委員會已經在會議上多次討論，已劃分商場與停

車場的項目。

- 669 車位業主詢問，為何停車場帳戶的赤字需要集資？
- 管理委員會主席黎志雄先生請管理公司徐志洪經理報告停車場財務狀況。
- 管理公司徐志洪經理報告，停車場由 2010 年至 2015 年財務狀況見下表：

年度	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
管理費	\$909,819.52	\$688,230.53	\$387,626.76	(\$818,234.93)	(\$1,401,037.48)	(\$1,360,355.84)
維修基金總數	\$1,676,924.17	\$1,852,647.52	\$180,036.17	\$402,130.94	\$598,660.67	\$803,684.49

主要原因是發展商「華懋集團」賣出大量車位後，車位業主投訴增加，維修費支出大幅增加，截至 2015 年 12 月(經許清安會計師核實)停車場累積赤字 \$1,360,355.84，由於赤字龐大及將要進行改善消防安全指示工程，亦不想大幅增加管理費，所以今次消防處要求改善停車場消防安全指示工程費及赤字進行集資，以填補赤字。

- 法團顧問蔣德明先生表示，不少車位業主對改善停車場消防安全指示工程有疑問，現有兩個建議：(一) 將議決押後，然後了解車位業主所需負責之工程項目；(二) 因為上述的工程是必需進行，可先投票同意法團就消防處要求改善停車場消防安全指示工程費及赤字進行集資的方法，然後待大會後管理委員會再向消防處跟進工程項目內車位業主的責任分配，才正式開始集資。
- 管理委員會主席黎志雄先生表示，由於已經通過業主周年大會議程，先投票消防處要求改善停車場消防安全指示及赤字集資的方法，所集資款項均入停車場帳戶內，基於消防處要求改善停車場消防安全指示工程及赤字集資只影響到車位業主，而且工程費由停車場帳戶支付，故希望有車位的業主能盡量投票，而沒有車位的業主不需要投票。出席的車位業主沒有其他查詢後，主席黎志雄先生宣佈投票正式開始。
- 投票結果：163 份業權份數(佔 92.6%)贊成方案一：動用停車場管理費維修基金 \$803,684.49，支付部份工程費，餘下工程費由每個車位業主集資\$210、填補赤字集資\$890，合共集資\$1,100。13 份業權份數(佔 7.4%)贊成方案二：不動用停車場管理費維修基金，由每個車位業主集資\$737、填補赤字集資\$890，合共集資\$1,627。
- 投票結果顯示：大會以 163 份業權份數(佔 92.6%)通過方案一：動用停車場管理費維修基金\$803,684.49，支付部份工程費，餘下工程費由每個車位業主集資\$210、填補赤字集資\$890，合共集資\$1,100。

4. 匯報及通過管理委員會 2015-2016 年度工作及財政報告

- 管理委員會主席黎志雄先生向大會提交及簡報管理委員會 2015-2016 年度的工作《見附件三》，並表示工作報告已刊於第六十七期法團通訊及法團網頁供業主閱覽。
- 管理委員會主席黎志雄先生補充，2016-2018 年度水電保養及維修服務承辦商在 2016 年 6 月 16 日管理委員會第五次會議上，通過由最低標的「廣聯電器水喉工程有限公司」以總標價\$1,872,000(平均月費\$78,000)，成為 2016-2018 年度水電保養及維修服務合約承辦商，合約期 2016 年 8 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日，為期兩年。
- 管理委員會司庫陳國強先生，向大會提交及簡報經「許清安會計師事務所」核實的 2015 年度管理委員會財政報告《見附件四》。並已刊於第六十七期法團通訊，業戶可於法團網頁閱覽。
- 委員冼國信先生動議，通過第十二屆管理委員會 2015-2016 年度工作報告及財政報

告，司庫陳國強先生和議。

- 沒有業主反對，一致通過第十二屆管理委員會 2015-2016 年度工作報告及財政報告。

5. 匯報及通過富豪花園 2015 年度財政報告

- 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 2015 年度經「許清安會計師事務所」核實的管理費財政報告《見附件五》，並已刊於第六十七期法團通訊，業戶可於法團網頁閱覽，詳細報告各業戶可向管理公司索取副本。
- 沒有業主反對，一致通過富豪花園 2015 年度財政報告。

6. 匯報富豪花園管理公司 2015-2016 年度工作報告

- 富豪花園管理有限公司行政主任黃國浩先生向大會簡報管理公司 2015-2016 年度的工作，管理公司會做好本份，繼續提供優質的客戶服務，妥善管理及保養富豪花園的公共地方。

7. 其他事項

- 富麗閣 26/C 業戶詢問，(一) 已翻新的網球場何時開放予業戶使用？(二) 有業戶將賣樓廣告張貼在 L1 停車場的柱上，應收取罰款\$320 以收阻嚇作用；(三) 有業戶利用連接露台之平台放置盆栽。

管理委員會主席黎志雄先生回覆第一個問題，大業主「華懋集團」已經將舊區五個網球場翻新好，但由於網球場是屬於大業主「華懋集團」，請管理公司行政主任黃國浩先生回答。

管理公司行政主任黃國浩先生回覆，目前尚未有重開的程序，有消息會再通知法團。

管理委員會主席黎志雄先生回覆第二個問題，管理公司員工如見到屋苑內有張貼的廣告會即時除下。

管理公司徐志洪經理回覆第三個問題，經過勸告，該業戶已移走該些盆栽。

- 富麗閣 26/B 業戶詢問，是誰負責綠化區的清潔？植物之間污糟及有垃圾，引來蚊蟲。

管理公司徐志洪經理回覆，花王及清潔工均有責任，會跟進有關清潔問題。

管理委員會主席黎志雄先生補充，稍後會聯絡本區黎梓恩區議員一同巡視本苑外圍，以改善周邊環境清潔和蚊患問題。

- 翡翠閣 12/C 業戶表示，林景閣門外經常有車輛停泊，會阻礙其他車輛使用道路及產生危險。

管理委員會主席黎志雄先生表示，車輛停泊該處只是讓業戶暫時接上落，如停泊太久會鎖車。

法團顧問蔣德明先生表示，這個問題是源自時租車位缺乏，令訪客無時租車位停泊，當林景閣門外停泊三架車輛便會阻礙其他車輛轉彎。

管理委員會主席黎志雄先生表示，如發現有車輛違例停泊管理公司會張貼警告紙，如 15 分鐘後仍未駛走，建議管理公司要嚴厲執行守則即時鎖車，出席業主是否同意。

出席業戶一致同意主席黎志雄先生的建議，15 分鐘後違例停泊的車輛仍未離開，管理公司要即時鎖車，交由管理公司徐志洪經理跟進。

- 帝皇閣 23/C 業戶表示，路面的減速路拱太高希望能作出改善。
管理公司徐志洪經理表示會跟進。
- 文禧閣 18/B 業戶表示，麗人閣對出晚上太黑暗，榕樹茂盛，而且燈光不足。
管理公司徐志洪經理表示，會安排修剪樹木及加強照明。
- 管理委員會主席黎志雄先生表示，由於要交還場地予新光酒樓，如業戶有其他意見，可填寫意見收集書，交回管理公司跟進。

(六) 主席宣佈散會

晚上十時零二分，第二十一次業主周年大會主席黎志雄先生宣佈散會。

第十二屆管理委員會

主席： 黎志雄

秘書： 林莉玲