

# 沙田富豪花園業主立案法團

## 第十屆管理委員會

### 第三次會議

#### 會議紀錄

日期：二零一一年十二月二十九日（星期四）  
時間：晚上九時二十分  
地點：富豪花園業主立案法團會議室（帝皇閣地下）  
主席：蔣德明  
出席：龔鏡泉 黎志雄 李少鏞 陳鴻駒 黃恩偉 榮琦  
周澤亨 黃志雄 鄧迪波 黃國存 林莉玲 徐燕玲  
左燕芬 林開發 彭文新 徐福華 溫鳳文（18位）  
請假：陳國強 周世榮 容耀榮 蘇治民 朱家滿（商場業主代表）  
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表） 梁志文 歐學林 陳先生  
記錄：李惠姚（法團助理）

#### 會議未正式進行前

主席蔣德明先生表示，由於會議開始時間為九時正，建議在未有足夠委員出席時，先商討議程內的跟進事項，日後委員如有修改建議，可通知法團助理李惠姚小姐。

沒有委員反對，一致贊成主席蔣德明先生的建議。

#### 會議議程：

##### 1 通過第十屆管理委員會第二次會議紀錄

主席蔣德明先生表示，會前沒有收到委員修改建議，委員可有其他修改建議，如沒有其他建議，請委員通過第二次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第十屆管理委員會第二次會議紀錄  
<見附件一>。

##### 2 議決 2012 年度各項保險合約承辦商

主席蔣德明先生表示，由於各項保險在 2012 年 1 月 1 日開始，管理公司已委託「森那美保險顧問有限公司」為本苑 2012 年度各項保險合約作邀標工作，管理公司收到報價後，由於未能召開會議商討及議決，管理公司以文書方式給委員投票議決，共收回 20 份投票議決書，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理報告，「森那美保險顧問有限公司」黃祖恩先生已為本苑 2012 年度的公眾責任保險、物業全險、勞工保險及風險責任保險進行招標工作，原則上保險單內容和去年一樣，一共邀請十間公司落標，但最後只有三間公司按照規定報價落標 <見附件二>。

**跟進**

三間公司報價分別如下表：

公司名稱 保險類別	1-1-2011 – 31-12-2011	1-1-2012 – 31-12-2012		
	MSIG	Liberty Int'l	CPIC	MSIG
公眾責任保險（二仟萬）	\$68,000.00	\$100,000.00	\$255,000.00	\$68,000.00
物業全險（二億元）	\$76,000.00	\$68,000.00	\$90,000.00	\$66,000.00
勞工保險（一億元）	\$33,610.15	\$66,943.47	\$132,661.74	\$33,610.15
第三者風險責任保險 （一仟萬）	\$7,000.00	\$18,000.00	\$34,000.00	\$6,000.00
<b>總保費</b>	<b>\$184,610.15</b>	<b>\$274,943.47</b>	<b>\$540,661.74</b>	<b>\$173,610.15</b>

「MSIG」保險有限公司的標價最低，標價為\$173,610.15，保費比往年下調\$11,000（6%），過往七年本苑各項公共保險是由「MSIG」保險有限公司承保的，過去合作良好，處理申報保險事項反應迅速，墊底費也是最低，管理公司建議管理委員會繼續與「MSIG」保險公司續保一年。由於物業全險現時是購買保額二億圓，「森那美保險顧問有限公司」建議我們將保額增加至三億圓，這樣可保障嚴重事故發生時，索償金額可按比例得到較多保險賠償，保費方面將增加\$22,000，在投票議決書內有兩個選擇供委員揀選，12名委員揀選「MSIG」物業全險購買保額二億圓，8名委員揀選「MSIG」物業全險購買保額三億圓 <見附件三>。

主席蔣德明先生表示，收回的投票議決書顯示通過物業全險與往年一樣購買保額二億圓，由「MSIG」保險有限公司以總標價\$173,610.15為本苑2012年度的公共責任保險、物業全險、勞工保險及第三者風險責任保險的承辦商，保期由2012年1月1日至2012年12月31日。

管理公司

### 3 議決改善消防安全指示承辦商

主席蔣德明先生表示，在第二次會議上通過將改善消防安全指示分開商場和停車場兩份報價，三間最低標價的公司已就停車場及商場的工程項目分拆清楚 <見附件四>。

三間公司的報價如下：

項目	工程內容	發利	天域	信豪
1.	地盤開展預備及保險項目 (1.1-1.8 相關事項)	\$338,000.00	\$386,000.00	\$630,000.00
2.	消防安全改善工程(屋宇署指令) (2.2-2.7 相關事項)	\$3,835,040.00	\$3,904,600.00	\$3,705,890.00
1-2 總數	工程項目類別之總價	\$4,173,040.00	\$4,290,600.00	\$4,335,890.00
3.	地盤開展預備及保險項目 (1.1-1.8 相關事項)	\$288,000.00	\$200,000.00	\$129,000.00
4.	消防安全改善工程 (屋宇署指令)	\$1,131,215.00	\$1,941,090.00	\$1,228,500.00
5.	消防安全改善工程 (消防處指令)	\$1,336,175.00	\$1,221,510.00	\$1,845,520.00
3-5 總數	工程項目類別之總價	\$2,755,390.00	\$3,362,600.00	\$3,203,020.00
1-5 總數	所有工程項目類別之總價調整後	\$6,928,430.00	\$7,653,200.00	\$7,538,910.00

第一、二項是停車場消防安全改善工程項目，第三至五項是商場消防安全改善改善工程項目，今晚會議管理委員會委員只須議決停車場消防安全改善工程項目，商場消防安全改善工程項目將交回商場業主「華懋集團」決定。上述三間公司當中「發利建設工程公司」是最低標價，在工程維修小組第二次會議上的推介及事前準備工作做得相當好及很有誠意，小組委員對該公司印象不錯，委員對上述改善工程項目可有其他問題？如沒有問題請委員動議停車場改善消防安全指示承辦商。

委員黃恩偉先生動議「發利建設工程公司」為停車場改善消防安全指示承辦商。委員黃志雄先生和議。

沒有委員反對，一致通過「發利建設工程公司」以標價\$4,173,040 成為停車場改善消防安全指示承辦商。

管理公司

#### 4 議決更換文禧閣附近公用掛空食水喉工程承辦商

主席蔣德明先生表示，文禧閣附近公用掛空食水喉(約 13 米)出現多處滲漏，情況頗嚴重，管理公司現時利用喉碼索住滲漏的位置，避免該段掛空食水喉管突然爆裂影響供水，建議進行更換工程，請管理公司徐志洪經理報告報價結果。

管理公司徐志洪經理表示，該段掛空食水喉將更換為銅喉，早前已要求有關工程公司就是次工程進行報價，最後共收到四間工程公司報價〈見附件五〉。四間工程公司報價如下：

公司名稱	價錢
順鴻水喉渠務工程有限公司	\$46,000
廣聯電器水喉有限公司	\$55,000
慧峰實業公司	\$60,100
恩光水電工程	\$62,500

上述四間公司當中以「順鴻水喉渠務工程有限公司」的報價最低，建議管理委員會接納最低標價之「順鴻水喉渠務工程有限公司」為是次工程承辦商。

主席蔣德明先生表示，如沒有問題請委員動議更換文禧閣附近公用掛空食水喉工程承辦商。

委員陳鴻駒先生動議「順鴻水喉渠務工程有限公司」為更換文禧閣附近公用掛空食水喉工程承辦商。委員黃恩偉先生和議。

沒有委員反對，一致通過由「順鴻水喉渠務工程有限公司」以標價\$46,000 成為更換文禧閣附近公用掛空食水喉工程承辦商。

管理公司

## 5 跟進事項

### 5.1 拍賣長期欠交管理費的單位

主席蔣德明先生表示，拍賣長期欠交管理費單位的工作進度如何？請管理公司黃國浩先生報告。

管理公司黃國浩先生報告，在管理委員會第二次會議上，碧華閣業主要求分期攤還欠交之管理費，已經被管理委員會否決，繼續以訴訟程序向該三個單位追討長期所欠之管理費，「梁錦濤關學林律師行」已向區域法院申請並且向該三個單位發出法庭傳票，在法庭傳票發出日至限期前，律師行仍未收到有關單位業主任何呈請答辯或查詢，「梁錦濤關學林律師行」已就案件向法庭申請誓章，法庭亦剛完成審批程序，「梁錦濤關學林律師行」稍後會向法庭申請排期聆訊以進行單位拍賣，預計排期一般需時約2個月，「梁錦濤關學林律師行」亦已委託專業測量師行，為該三個單位進行物業估價，所作的估價將呈交法庭作為參考數據〈見附件六〉。

管理公司徐志洪經理表示，上次會議後已通知碧華閣業主他的要求(分期攤還)已經被管理委員會否決，律師行會繼續進行拍賣其單位的程序。

委員周澤亨先生表示，碧華閣業主除清還所欠之管理費外，亦應繳付律師費及管理委員會的一切支出費用。

主席蔣德明先生表示，有關事宜由管理公司及「梁錦濤關學林律師行」繼續跟進。

### 5.2 更換升降機控制櫃工程

管理公司徐志洪經理報告，更換升降機控制櫃工程12月已經完成所有工程。請委員參閱14座的更換升降機控制櫃後的電費表〈見附件七〉，數據顯示有個別大廈所慳得的電費比預為低，但整體電費有所下降，管理公司會繼續留意大廈電費支出情況。

主席蔣德明先生表示，更換升降機控制櫃工程已經全部完成，更換控制櫃後而產生之問題如反應慢等，稍後會邀請「其士(香港)有限公司」負責人出席工程維修小組會議講解，建議有關事宜交由工程維修小組跟進。

沒有委員反對，一致通過有關反應慢之問題由工程維修小組跟進。

### 5.3 違例建築

主席蔣德明先生請管理公司徐志洪經理報告工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，在管理委員會第二次會議上通過，發信予有違例建築的業戶，信件已經準備好，農曆新年後，有關信件會發予有違例建築的業主，要求他們在限期前將違例建築拆除。

**跟進**

管理公司  
梁錦濤關學  
林律師行

工程維修  
小組

管理公司

#### 5.4 飼養狗隻

主席蔣德明先生請管理公司徐志洪經理報告工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，2011年12月23日發警告信予所有飼養狗隻的業戶後，約30位業戶向本人詢問可否寬鬆處理，他們均希望可以繼續飼養現有的狗隻。本人告知該些業戶按本苑大廈公契是不准飼養狗隻，接獲業戶投訴受到狗隻滋擾，管理公司必須執行有關工作，而有關業戶需要將狗隻遷離本苑，否則會向該業戶採取法律行動，並舉出過去也有成功例子。

主席蔣德明先生表示，收到景峰閣業戶的來信表示，在26年前購買樓宇時，「華懋集團」有職員向他口頭表示本苑是可以飼養狗隻的，現時他仍繼續飼養狗隻<見附件八>，希望管理委員會特別處理其個案。

管理公司徐志洪經理表示，未有聽聞有關他所說的口頭承諾，管理公司是按大廈公契執行管理工作。

委員徐福華先生表示，管理公司可有將有關工作事宜張貼在各座大堂供業戶參閱，讓業戶知道管理公司及管理委員會正在執行有關工作？

管理公司徐志洪經理回應，稍後會將通告張貼在各座大堂供業戶參閱，讓業戶知道管理公司及管理委員會正在執行有關工作。

管理公司

#### 5.5 改善 L2 平台康樂設施

主席蔣德明先生表示，在上次會議上通過維修 L2 平台康樂設施，並在氹轉原有的 2 個位置改為 2 組長者健體設施，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，「捷時(集團)有限公司」建議本苑將 L2 平台的 3 組兒童康樂設施與地墊一併更換，氹轉原有的 2 個位置改為 2 組長者健體設施，初步報價安裝 5 組康樂設施、更換地墊和已損壞的 4 套檯連椅，費用約\$769,000<見附件九>。

主席蔣德明先生表示，由於兒童康樂設施的地墊損壞必須要更換，氹轉原有位置改為 2 組長者健體設施和更換已損壞的 4 套檯連椅，由於工程費用超過\$20 萬以上，所以有關工程項目必須進行公開招標，委員可考慮是否將現有的兒童康樂設施全部更換或部份更換。

委員左燕芬小姐表示，「捷時(集團)有限公司」報價單上的兒童康樂設施款式好像比現有的還差。

委員周澤亨先生表示，如只更換地墊，原用舊的兒童康樂設施，我們又沒有定期檢查及維修的紀錄，要考慮該些設施的安全性，一旦發生意外，管理委員會責無旁貸，建議將現有的兒童康樂設施一併全部更換。

主席蔣德明先生表示，可要求投標商就現有的兒童康樂設施提供意見及作出評估，委員如沒有其他意見，請動議是否將現有的兒童康樂設施全部更換或部份更換。

委員溫鳳文小姐動議將現有的兒童康樂設施全部更換。委員李少鏞先生和議。

委員陳鴻駒先生動議只更換地墊及氹氹轉原有位置改為長者健體設施，現有的兒童康樂設施不作更換。委員林開發先生和議。

經委員投票後，9名委員贊成將現有的兒童康樂設施一併全部更換。6名委員贊成只更換地墊及氹氹轉原有位置改為長者健體設施，現有的兒童康樂設施不作更換。

投票顯示通過將現有的兒童康樂設施一併全部更換及氹氹轉原有位置改為長者健體設施和更換4套檯連椅，由管理公司進行公開招標。

管理公司

主席蔣德明先生表示，更換所有設施後，管理公司須就康樂設施作定期巡查及紀錄存檔。

管理公司

### **5.6 制定工程維修認可承辦商名冊**

主席蔣德明先生表示，管理公司已制定工程維修認可承辦商名冊？

管理公司徐志洪經理表示，考慮先制定搭棚工程承辦商名冊，農曆新後展開招標工作，建議有關事宜交由工程維修小組跟進。

沒有委員反對，一致通過有關事宜由工程維修小組跟進。

管理公司及  
工程維修  
小組

### **5.7 加強保安設施**

主席蔣德明先生表示，在上次會議後，管理公司將愛都閣向麗豪酒店和麗人閣向第一城出入口兩個閘口的關閉時間提早至晚上十一時三十分後，發生極大迴響，有業戶表示提早關閉對他們造成不便，管理公司有見於此，將關閉時間維持原來時間(即零時三十分)，但亦有業戶表示關閉時間在零晨憂慮保安問題，有鑑於此本人建議在閘門加開一個出入口並裝上密碼鎖，晚上可早些關閉，夜歸的業戶可在加開的出入口按密碼進入，亦可釋除業戶對保安憂慮，管理公司可找有關工程公司探討方案是否可行？委員是否同意本人的建議。

委員黎志雄先生表示，上次會議通過在該兩個位置改善閉路電視。

管理公司徐志洪經理回應，正在考慮閉路電視接駁錄影地點的問題，已找有關工程公司進行研究及報價。

經委員商討後，一致通過主席蔣德明先生的建議，在閘門加開一個出入口並安裝密碼鎖，由管理公司找有關工程公司探討方案是否可行。

## 6 商討事項

### 6.1 2012 年度管理費財政預算

主席蔣德明先生表示，管理公司已制定 2012 年度管理費財政預算，請管理公司徐志洪經理講解預算細則。

管理公司徐志洪經表示，提交的文件包括 2010 年度的實際總開支，2010 年 11 月至 2011 年 10 月(12 個月)的總開支\$29,871,977.31 及 2012 年度的預算開支，已知的項目在 2012 年度預算中作出上調，例如：核數費、清潔費、電費、水電維修保養及員工薪金等〈見附件十〉，2012 年度整體預算開支為\$30,491,380.12，來年的開支比 2011 年度預算增加 2.1%，改善停車場消防安全指示及更換 L2 平台康樂設施的開支未沒有計算在預算之內，現時 B、C、D、G、I、J、K 及 L 座仍有赤字。

主席蔣德明先生表示，2012 年度管理費財政預算是根據 2010 年 11 月至 2011 年 10 月的 12 個月的支出來預算，非經常性開支沒有計算在內，2012 年度整體預算開支為\$30,491,380.12，稍後請管理公司提交 2011 年度的實際開支和預算開支表予委員對比，看看可有太大差距，讓日後可更準確預算管理費開支，委員對 2012 年度管理費財政預算可有其他問題？如沒有問題請通過 2012 年度管理費財政預算。

沒有委員反對，一致通過 2012 年度管理費財政預算。

管理公司

### 6.2 豪華閣更換大堂玻璃門

主席蔣德明先生表示，豪華閣業主委員會於 2011 年 10 月 17 日開會後，出席者一致贊成更換大堂玻璃門，款式將參照富麗閣，但氣窗設計上會作出改良，現提交管理委員會商討，委員可有異議？

沒有委員反對，一致通過豪華閣更換大堂玻璃門，由管理公司找有關工程公司進行報價，讓豪華閣業主委員會議決。

管理公司  
豪華閣業主  
委員會

## 7 其他事項

i. 管理公司徐志洪經理表示，停車場更換 T5 慳電光管後，慳電情況頗為理想，更換升降機控制櫃工程已經完成，大廈的電費已經穩定下來，建議找一座大廈更換 T5 慳電光管作試行。

主席蔣德明先生表示，委員是否同意找一座大廈更換 T5 慳電光管作為試行？

委員周澤亨先生表示，大廈更換 T5 慳電光管是可行。

主席蔣德明先生表示，可否連底盤一併更換，如委員同意方案，請管理公司與「永陞科技有限公司」商討詳情，再提交計劃書予管理委員

跟進

管理公司

會商討。

沒有委員反對，一致通過大廈更換 T5 慳電光管事宜，待「永陞科技有限公司」提交計劃書後，下次會議再行商討。

## 8 散會時間

二零一一年十二月三十日零時十分

### 沙田富豪花園業主立案法團 第十屆管理委員會

---

主席：蔣德明

---

秘書：林莉玲