

沙田富豪花園業主立案法團
第十一屆管理委員會
第一次會議
會議紀錄

日期：二零一三年八月二十七日（星期二）
時間：晚上九時十分
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 周世榮 陳鴻駒 黃恩偉 榮琦
周澤亨 黃志雄 黃國存 林莉玲 容耀榮 陳國強 徐燕玲 陳國樑
蘇治民 彭文新 溫鳳文 喬貴強（商場業主代表）（19位）
請假：鄧迪波 林開發 左燕芬
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表）
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第十屆管理委員會第十一次會議紀錄

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，請委員通過第十屆管理委員會第十一次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第十屆管理委員會第十一次會議紀錄。

＜見附件一＞

2 通過 2013 年 7 月 23 日第十八次業主周年大會會議紀錄

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 2013 年 7 月 23 日第十八次業主周年大會會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過 2013 年 7 月 23 日第十八次業主周年大會會議紀錄。＜見附件二＞

3 管理公司員工架構及工作流程簡介

主席蔣德明先生表示，請管理公司徐志洪經理講解管理公司員工架構及各職位工作範疇。

管理公司徐志洪經理表示，請委員參閱員工架構表及各職級工作範疇＜見附件三＞，本苑客戶服務部職員、保安員、園藝職工及維修部員工，合共 92 人（夜班保安員尚欠 3 人），都是由管理公司直接招聘，清潔服務及水電維修是外判合約，員工由外判承辦商自行聘請在本苑工作，各職

跟進

位的工作範疇及工作時間詳列附表，委員可有其他問題？

主席蔣德明先生表示，上次會議商討調整薪金方案，客戶服務部文員職位名稱與工作性質不相稱，建議管理公司更改其職位名稱，而高級客戶服務主任工作範疇沒有列入附表內。

管理公司黃國浩先生表示，新入職的員工再重新考慮該職位名稱。

委員陳國樑先生表示，文員是早前入職時的名稱，經過多年的轉變，現時文員工作範疇已不是一般的文書工作。

委員陳鴻駒先生表示，架構表內夜班助理屋苑經理與工作範疇附表內職位名稱不相同。

委員黎志雄先生詢問，停車場收銀員休假，管理公司會如何安排？

管理公司徐志洪經理表示，停車場收銀員休假，由停車場主管替代其工作。

主席蔣德明先生表示，車場業主「華懋集團」曾承諾增聘兩名兼職員工，在繁忙時段協助管理時租車位，現時可有招聘？管理公司直到現時只調動本苑停車場及公共地方的保安員管理時租車輛的停泊工作，應將該些保安員的工作時數薪金，由車場業主「華懋集團」支付。

司庫陳國強先生表示，管理公司應將各員工崗位編排及支薪表交予委員參閱。

管理公司徐志洪經理表示，已公開招聘停車場時租兼職員工，惟沒有人前來應徵，委員提出附表內的各項問題，會後修改後，再派予委員參閱。

管理公司

4 採購安排及授權批核開支事宜

管理公司徐志洪經理表示，請委員參閱採購安排及授權批核開支附表，該流程是第十屆管理委員會第一次會議時通過的〈見附件四〉。

	開支款項	報價 / 投標書數目	批核
1	10,000 以下	一至二份報價	管理公司
	10,001 元至 40,000 元	三份報價	管理公司
2	40,001 元至 100,000 元	最少四份投標書	管理委員會
3	100,001 元至 200,000 元	最少五份投標書	管理委員會
4	200,000 元以上但不超過法團全年預算的 20%	登報公開招標、最少五份投標書	管理委員會
5	超過法團全年預算的 20%	登報公開招標、最少五份投標書	管理委員會及業主大會

委員周世榮先生表示，壹萬圓以上的維修工程管理公司應與該座業主委員會主席商討。

委員陳國樑先生表示，大廈維修費較高的工程管理公司更應知會該座業主委員會主席。

管理公司徐志洪經理表示同意，惟一些緊急維修工程可能未能及時通知業主委員會主席，預知的維修工程會提交維修簡報予該座的業主委員會主席和委員。

主席蔣德明先生表示，大廈業主委員會主席大部份均是管理委員會委員，委員可以指定壹萬圓以上的維修工程，管理公司必須通知業主委員會主席。過去我們採用的五項方案，是依照建築物管理條例(第 344 章)及廉政公署的採購建議，建議修改第一項壹萬圓以下開支款項，最少二份報價，壹萬圓以上至四萬圓的開支款項，最少三份報價，其餘的採購安排及授權批核開支不變，惟第五項開支款項超過法團全年預算的 20%(本年度約陸佰萬圓)，必須由業主大會投票通過。委員對採購安排及授權批核開支可有其他意見？

沒有委員反對，一致通過下表的五項採購安排及授權批核開支。

	開支款項	報價 / 投標書數目	批核
1	10,000 以下	最少二份報價	管理公司
	10,001 元至 40,000 元	最少三份報價	管理公司
2	40,001 元至 100,000 元	最少四份投標書	管理委員會
3	100,001 元至 200,000 元	最少五份投標書	管理委員會
4	200,000 元以上但不超過法團全年預算的 20%	登報公開招標、最少五份投標書	管理委員會
5	超過法團全年預算的 20%	登報公開招標、最少五份投標書	業主大會

管理公司

5 成立工作小組及推選小組召集人

主席蔣德明先生表示，上一屆管理委員會成立三個工作小組，包括：財務及核數小組、工程維修小組及文康公關小組等，在第十八次業主周年大會上，法團顧問吳欽秋先生建議成立富豪花園遊樂會小組跟進有關事宜，委員是否同意今屆繼續保留原有三個工作小組及成立富豪花園遊樂會小組？

委員陳鴻駒先生表示，富豪花園遊樂會小組不是恆常小組，建議招募本苑業主為委員。

經委員商討後，一致通過繼續保留原有的三個工作小組及成立富豪花園遊樂會小組。

主席蔣德明先生表示，請委員推選財務及核數小組召集人。

委員溫鳳文小姐推選委員陳鴻駒先生為財務及核數小組召集人，委員徐燕玲小姐和議。

沒有委員反對，一致通過陳鴻駒先生為財務及核數小組召集人。

主席蔣德明先生表示，請委員推選文康公關小組召集人。

副主席龔鏡泉先生推選秘書林莉玲小姐為文康公關小組召集人，委員蘇治民先生和議。

沒有委員反對，一致通過秘書林莉玲小姐為文康公關小組召集人。

主席蔣德明先生表示，請委員推選工程維修小組召集人。

委員黃國存先生推選委員黎志雄先生為工程維修小組召集人，委員黃志雄先生和議。

沒有委員反對，一致通過委員黎志雄先生為工程維修小組召集人。

主席蔣德明先生表示，富豪花園遊樂會小組，待招募小組委員後，由本人擔任小組召集人。各工作小組的事宜在會上初步商討後，再提交管理委員會商議及通過，請委員盡量抽空參加各小組工作。

主席
蔣德明先生

6 聘請常年法律顧問

主席蔣德明先生表示，第十屆管理委員會聘請「趙、司徒、鄭律師事務所」為常年法律顧問，常年法律顧問費\$20,000(24個月)。管理公司已就有關事宜發信邀請三間律師事務所進行報價，請管理公司徐志洪經理報告。

管理公司徐志洪經理表示，常年法律顧問提供的服務與往年一樣，為期兩年，合共發出三封邀請報價信給三間律師事務所，收回「趙、司徒、鄭律師事務所」和「黃、鄧律師事務所」兩間律師事務所的報價，以「趙、司徒、鄭律師事務所」最低價，「趙、司徒、鄭律師事務所」亦是本苑過去四年的常年法律顧問，委員若對其服務表現滿意，可再繼續聘請「趙、司徒、鄭律師事務所」為常年法律顧問<見附件五>。

三間律師事務所報價如下：

公司名稱	標價(兩年)
趙、司徒、鄭律師事務所	\$20,000
黃、鄧律師事務所	\$30,000
Leung & Wan Solicitors	未有回覆

主席蔣德明先生表示，委員可有其問題？如沒有請委員動議常年法律顧問承辦商。

副主席龔鏡泉先生動議「趙、司徒、鄭律師事務所」為常年法律顧問承辦商，司庫陳國強先生和議。

沒有委員反對，一致通過繼續聘請「趙、司徒、鄭律師事務所」為常年法

律顧問，標價\$20,000，為期兩年，由2014年1月1日至2015年12月31日。

跟進
管理公司

7 檢討住戶手冊

管理公司徐志洪經理表示，住戶手冊有部份內容需要修改，初步發現有以下幾項事宜需要修改〈見附件六〉：

1. 屋苑設施(第6頁)
2. 冷氣機散熱器擺放位置(第15頁)
3. 裝修需知(第18頁)
4. 員工架構(第26頁)

主席蔣德明先生表示，住戶手冊已是2006年編制，內容與屋苑現時的設施有很大分別，委員若有任何修改、增加或減少建議，可交予法團助理李惠姚小姐。並建議有關事宜交由文康公關小組跟進。

沒有委員反對，一致通過有關事宜交由文康公關小組跟進。

文康公關
小組

8 跟進事項

8.1 屋宇署要求本苑改善停車場消防安全指示工程

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，屋宇署初步派員巡視停車場已改善的消防安全指示工程，有三個項目需要作出改善，工程的保固期10月份屆滿，扣起承辦商5%的工程費，是否支付予承辦商？收到「陳詠梅建築師樓」的通知我們申請加建保安室已獲屋宇署批核〈見附件七〉，我們要先將現時的保安室拆卸，再拍攝照片連同圖則一併交予屋宇署，由於加建的保安室以土地豁免權條款批核，每年需要繳交費用，「陳詠梅建築師樓」會繼續跟進有關事宜。

陳詠梅建築
師樓

委員周世榮先生表示，屋宇署仍未簽發已改善停車場消防安全指示工程，日後可能仍有項目需要作出改善，扣起的工程費和保固金是否支付予承辦商應按合約條款執行。

管理公司

8.2 違例建築

主席蔣德明先生表示，早前管理公司去信屋宇署將天台有圍封結構物和加建玻璃屋及單位露台以玻璃密封的有關資料及相片提交屋宇署，屋宇署可有進一步消息？請管理公司徐志洪經理報告違例建築工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，06/11/2012收到屋宇署信件回覆後，到現時沒有收到進一步通知，本苑違例建築物類型共分為：

- i 天台僭建物(天台屋)(17個)
- ii 露台玻璃封頂(61個)

- iii 露台鐵枝封頂(129 個)
- iv 露台欄河以玻璃代替鐵枝(93 個)
- v 綠色玻璃窗(11 個)

上述違例建築較為常見，均是違反本苑大廈公契條款，影響大廈外觀 <見附件八>。

委員黎志雄先生表示，有一業主在天台僭建金色頂的圍封結構物，管理公司應發律師信給有關業主。

主席蔣德明先生表示，在管理委員會會議上通過第 i、ii 項違例建築管理公司會優先處理，因有意外發生我們購買的保險可能不會承擔。管理公司應再去信屋宇署要求處理，副本同時發予有關單位業主。

管理公司

8.3 飼養狗隻

主席蔣德明先生表示，收到嘉蘭閣一業戶的投訴信表示，多年來長期受到下層業戶飼養的狗滋擾，向管理公司投訴過百次，該業主亦收過管理公司的警告信和律師信，但限期過後仍然繼續在單位內飼養狗隻 <見附件九>，請管理公司徐志洪經理報告如何處理？

管理公司徐志洪經理報告，一直跟進該事件，會向法院申請禁制令給該業戶。直到 2013 年 8 月本苑有 63 戶飼養狗隻，比壹年前減少了 15 隻 <見附件十>，若接獲業主投訴受狗隻滋擾，會即時向有關業主發出警告信，甚至採取法律行動，過往也有實例。

主席蔣德明先生表示，有飼養狗隻業戶收到管理公司發出的警告信，便將狗隻遷離本苑，不久又帶回住所，管理公司再沒有跟進，接到投訴又再作新個案處理，管理公司不應將該單位飼養狗隻當新個案處理，應即時發律師信給該業戶，且管理公司必須留意曾被投訴的單位是否再次飼養狗隻。嘉蘭閣業主投訴的事宜，請管理公司盡快處理，並通知該業主事件跟進情況。

管理公司

9 其他事項

i. 主席蔣德明先生表示，收到路政署的來信，就「人人暢通道」計劃邀請市民就認為有需要於現有行人通道(即行人天橋、隧道及高架行人路)加裝升降機的地點向政府提出建議，有市民建議在連接富豪花園商場的行人天橋(見附圖)加裝升降機，由於該行人天橋屬於富豪花園私人物業，因此將有關建議轉交富豪花園業主立案法團參考及跟進 <見附件十一>。我們是否跟進有關事宜？

委員周世榮先生建議去信政府有關部門，將連接富豪花園商場的行人天橋捐贈予政府，由政府計劃加裝升降機。

經委員商討後，一致同意去信政府有關部門提出上述建議。

主席蔣德明

- ii. 委員黃國存先生表示，晚上經常有車輛停泊在帝皇閣外，2013年8月15日晚上約8時35分，看見有車輛由帝皇閣門外倒車駛入側邊停車場，2013年8月18日晚上約10時33分又看見有車輛逆線由帝皇閣外駛入停車場，停車場保安員要留意有關情況，一旦發生意外，我們便責無旁貸。

主席蔣德明先生表示，如管理公司知道車輛號碼及確認是本苑業主，請發信通知及警告該車主，如發生任何意外，他必須承擔全部責任。

管理公司徐志洪經理表示，訓示停車場保安員留意上述情況。

管理公司

10 散會時間

二零一三年八月二十七日十一時四十二分

沙田富豪花園業主立案法團 第十一屆管理委員會

主 席：蔣 德 明

秘 書：林 莉 玲