

沙田富豪花園業主立案法團

第十一屆管理委員會

第三次會議

會議紀錄

日期：二零一四年一月七日（星期二）
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 周世榮 陳鴻駒 黃恩偉
榮琦 鄧迪波 黃國存 林莉玲 陳國強 徐燕玲
蘇治民 周學文（商場業主代表）（15位）
廖建華大律師（法團法律顧問）
請假：周澤亨 黃志雄 容耀榮 左燕芬 林開發 彭文新 溫鳳文
列席：徐志洪 黃國浩（管理公司代表） 梁志文 李先生
記錄：李惠姚（法團助理）

會議議程：

1 通過第十一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，一致通過第二次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決 2014 年度各項保險合約承辦商

主席蔣德明先生表示，上次會議後管理公司已委託「森那美保險顧問有限公司」為本苑 2014 年度各項保險合約作邀標工作，上次會議委員一致同意，管理公司收到報價後，以文書方式派發給委員投票議決，請管理公司徐志洪經理報告投票議決結果。

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 2014 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，一共邀請十三間公司落標，但最後只有四間公司按照規定報價落標，原則上保險單內容和往年一樣，並且提交一份綜合報告。管理公司同時亦找了四間公司進行報價，綜合及分析後〈見附件二〉，已於 2013 年 12 月 8 日以文書方式派發給委員投票議決〈見附件三〉，於 2013 年 12 月 15 日截止日，共收回 18 名委員交回的投票議決書，17 名委員揀選「MSIG」保險有限公司，1 名委員揀選「China Ping An」保險有限公司〈見附件四〉，投票結果顯示「MSIG」保險有限公司成為 2014 年度各項保險合約承辦商。

跟進

八間公司報價如下表：

	1-1-2013 至 31-12-2013	1-1-2014 – 31-12-2014							
公司名稱 保險類別	MSIG	MSIG	China Ping An	Bank Of China	China Pacific	Cheve/ alier	CPIC	Sompo	Canadian Financial
物業全險 (二億元)	\$58,000.00	\$80,000.00	\$80,000.00	\$44,000.00	\$70,000.00	\$40,000.00	\$80,000.00	\$40,000.00	\$50,000.00
公眾責任保險 (二仟萬)	\$63,000.00	\$68,000.00	\$69,300.00	\$56,000.00	\$56,000.00	\$54,000.00	\$70,000.00	\$60,000.00	\$60,000.00
勞工保險 (一億元)	\$43,005.55	\$45,333.37	\$45,333.37	\$95,500.98	\$130,291.31	\$190,801.66	\$171,323.79	\$227,118.90	\$225,449.40
第三者風險責任保險 (一仟萬)	\$5,000.00	\$5,000.00	\$5,000.00	\$11,200.00	\$15,000.00	\$14,000.00	\$16,800.00	\$14,000.00	\$20,000.00
總保費	\$169,005.55	\$198,333.37	\$199,633.37	\$206,700.98	\$271,291.31	\$298,801.66	\$338,123.79	\$341,118.90	\$355,449.40

過往九年本苑各項保險是由「MSIG」保險有限公司承保，過去合作良好，處理申報保險事項反應迅速，標價和墊底費也是最低，標價\$198,333.37，雖然保費比上年度上調\$29,327.82 (+17%)，主要原因是通貨膨脹及本苑2013年度有二十多萬圓申索賠償，「森那美保險顧問有限公司」及管理公司均建議管理委員會繼續與「MSIG」保險公司續保一年。

跟進

主席蔣德明先生詢問，為何2013年度有二十多萬圓申索賠償？

管理公司徐志洪經理表示，去年10月豪華閣有一業戶屋內爆水喉，水從屋內流出走廊並浸壞了兩部升降機，「MSIG」保險有限公司就此事件賠償二十萬圓給本苑作為維修升降機費用，2014年度的保費因此事而提升。

委員鄧迪波先生詢問，由上述的事件而令保費上升可否追討該業主？

管理公司徐志洪經理表示，已賠償的金額由承保公司「MSIG」保險公司向該業戶追討。

主席蔣德明先生表示，收回的投票議決書顯示通過由「MSIG」保險有限公司以總標價\$198,333.37成為本苑2014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2014年1月1日至2014年12月31日。

管理公司

3 議決更換A至N座公用掛空食水喉工程承辦商

管理公司徐志洪經理報告，已於2013年12月2日登報公開招標，共發出5份標書，並於2013年12月12日截標時共收回5份標書。2013年12月17日晚上9時在文康公關小組會議前，由主席蔣德明先生、副主席龔鏡泉先生、秘書林莉玲小姐、委員鄧迪波先生、委員容耀榮先生及本人一起開標，是次工程主要更換A至N座公用掛空食水喉，標書內已要求投標商同時為銅喉和球墨鑄鐵喉(Ductile Pipe BS EN 545 K 12)兩種物料進行報價。標價包括更換主喉及入大廈水缸前第一個駁位的鉛水喉，開標結果如下：

公司名稱	總標價 (銅喉)	總標價 (球墨鑄鐵喉)
新成利建築工程有限公司	\$2,372,236	\$2,055,409
順鴻水喉渠務工程有限公司	\$2,404,530	\$2,322,830
信豪(集團)工程有限公司	\$2,474,262	\$2,474,262
新開明建築工程有限公司	\$2,756,100	\$2,756,100
發利建築工程公司	\$4,229,750	\$3,188,230

並加入三項選擇性工程供委員考慮是否一併做。

1. 掛空水喉包豬腸膠防止冷凝水滴。

2. 將文禧閣對出藏地食水喉更換。

a 掘地重新更換新喉

b 重新鋪設懸空食水喉(不藏地)，行圍牆頂如咸水喉走法<見附件五>。
另主席蔣德明先生建議一個方案由新區閘掣位打鑿馬路，行明喉接駁文禧閣和麗人閣原有食水喉，在該喉管加上分支接駁文禧閣和麗人閣兩個消防躉及沿花圃接駁回原有停車場地底消防缸，此方案掛空食水喉管較標書內的兩個方案為短，造價應較低。

是次五間投標公司都符合資格承判，管理公司建議公用掛空食水喉採用銅喉，包豬腸膠防止喉管滴水，藏地喉管採用球墨鑄鐵喉。

主席蔣德明先生表示，請委員揀選公用掛空食水喉更換銅喉或更換球墨鑄鐵喉。

委員周世榮先生表示，不是所有委員是此項目的專業人士，對物料又不太認識，應邀請投標商出席會議簡介。

委員鄧迪波先生表示，十年前球墨鑄鐵喉較平，現時兩種物料價錢相差很少，個人會選擇銅喉，因容易維修保養。

主席蔣德明先生表示，本屆有多位委員對此工程有認識，本苑每項工程招標後，管理公司分析後都會提供意見予委員參考，委員亦可自行搜集有關資料才進行表決，是否需要延後表決請委員動議，並揀選 2 個或 3 個投標商，出席下次會議簡介工程細則。

委員李少鏞先生動議延後表決，委員周世榮先生和議。

司庫陳國強先生動議揀選最低標的三間公司「新成利建築工程有限公司」、「順鴻水喉渠務工程有限公司」及「信豪(集團)工程有限公司」，出席下次會議簡介工程細則。委員周世榮先生和議。

沒有委員反對，一致通過延後表決及邀請最低標的三間公司出席下次會議簡介工程細則。

主席蔣德明先生表示，「新成利建築工程有限公司」、「順鴻水喉渠務工程有限公司」及「信豪(集團)工程有限公司」三間公司各有 15 分鐘簡介，請管理公司去信該三間公司就後加的新方案進行報價，下次會議再行商討和表決。

4 跟進事項

4.1 屋宇署要求本苑改善停車場消防安全指示工程

主席蔣德明先生表示，B1 和 B2 兩層停車場加裝出路指示燈，管理公司徐志洪經理已諮詢委員周世榮先生意見。

委員周世榮先生表示，為何招標時沒有此項目？由於沒有加裝出路指示燈，而令改善停車場消防安全指示工程不符合屋宇處的要求，請顧問「陳詠梅建築師樓」負責人出席會議向委員解釋。

主席蔣德明先生表示，請管理公司徐志洪經理將有關信息轉達「陳詠梅建築師樓」負責人。

4.2 增設保安控制室

管理公司徐志洪經理報告，收到「陳詠梅建築師樓」交來屋宇署已批核增設保安控制室的圖則〈見附件六〉，增設的保安控制室會在原來位置，計劃用磚砌牆至頂，但仍未收到地政處通知增設的保安控制室是一次過補地價或每年繳付地租。

主席蔣德明先生表示，委員是否同意收到地政處補地價通知才進行工程？並請管理公司徐志洪經理就增設的保安控制室找有關工程公司進行報價，下次會議再行商討。

沒有委員反對，一致同意收到地政處補地價通知才進行工程，下次會議再行商討。

4.3 大廈樓層後樓梯消防喉加裝安全制

主席蔣德明先生表示，上次會議後管理公司已去信消防處查詢，除在消防喉加裝喉蓋外，可否使用膠帶綁緊消防栓。2013 年 12 月 10 日收消防處函件回覆用膠帶綁緊消防栓會延誤消防人員救火，而此舉乃違反消防法例，並不反對在消防栓的出口加裝可快速開啟的喉蓋〈見附件七〉。

管理公司徐志洪經理報告，在消防喉加裝喉蓋，消防保養承辦商「萬力消防工程有限公司」報價每個喉蓋連工包料\$180，14 座合共 378 個，費用約\$68,040〈見附件七〉，委員是否同意在消防喉加裝喉蓋？

委員周世榮先生表示，且擅自開啟消防喉是刑事行為，不同意因個別人士的惡意行為而在消防喉加裝喉蓋。

經委員商討後，一致通過大廈樓層後樓梯消防喉不加裝喉蓋。

5 商討事項

5.1 停車場車位可否售予非本苑業主

主席蔣德明先生表示，今晚會議邀請法團法律顧問廖建華大律師向委員講解停車場車位可否售予非本苑業主。

法律顧問廖建華大律師表示，已參閱本苑的三份文件：1)大廈公契 2)停車場公契 3)A 至 D 座停車場的分契，停車場公契並沒有限制車位不可售予非本苑業主，亦沒有註明車位業主需同時是本苑業主，停車場分契「第 7 頁第 4 條」沒有任何車位業主可以對其車位或擁有物業作出結構性更改，香港尊重私有產權，物業可以自由買賣，除非有法律文件限制。

主席蔣德明先生表示，公契內沒有明確註明停車場車位不可售予非本苑業主，但可有註明車位不可租予非本苑業主。

法律顧問廖建華大律師表示，公契內亦沒有註明車位不可租予非本苑業主。

5.2 停車場車位可否停泊沒有行車證車輛

主席蔣德明先生表示，沒有有效行車證的車輛可否停泊在停車場車位內？

法律顧問廖建華大律師表示，去年 3 月收到管理公司致常年法律顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」的信件，就停車場 344 車位停泊了一部行車證已過期的車輛，徵詢其法律意見。但本人不同意「趙、司徒、鄭律師事務所」關於車輛“Vehicles”的闡釋，停車場分契「第 3 部份第 5 條」任何車位業主不可以做出令屋苑購買的保險無效的行為，例如在車位內儲存危險品或車輛長期漏油令火警危險性增加，法團或管理公司如知道有上述情況，必須向該車位業主提出其行為可令本苑購買的保險無效，「第 3 部份第 11 條」亦不容許車位業主在車輛或車位內做一些非法或不道德行為，「第 4 部份第 1-3 條」任何車位業主不可以在車位內放置或儲存有害、危險及易燃物品，車位停泊的車輛須要符合大廈公契或停車場分契的條款。公契內使用字眼“Motor Vehicles”是機動車輛，並不單純車輛“Vehicles”，車位內停泊的車輛必須是“Motor Vehicles”機動車輛有動力及可行駛，不知 344 車位停泊的車輛是否仍然有動力。

業戶梁志文先生表示，該車已一年多沒有行駛，應該沒有引擎，且無有效行車證。

法律顧問廖建華大律師表示，該車輛如已一年多沒有行駛，用作儲存物品，該車位業主已經違反公契條款，管理公司要清楚知道車內是否儲存有危險或易燃物品。

主席蔣德明先生表示，除 344 車位外，455 車位亦停泊了一部廢置的車輛，並詢問停車場車位又可否停泊未登記及領取行車證的車輛？如同展銷車場。

法律顧問廖建華大律師表示，該些未登記及領取行車證的車輛，與 344 車位的情況不同，未登記及領取行車證的車輛如同貨物，有可能已違反地政處的批地條款。

主席蔣德明先生表示，請管理公司先發信予 344 車位、455 車位及停泊展銷車輛的車位業主，因他們已違反公契條款，勸諭他們將車輛撤走，如他們拒絕，再考慮進一步行動。

管理公司

5.3 2014 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 2014 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。

管理公司徐志洪經理表示，2014 年度的財政預算根據 2012 年 11 月至 2013 年 10 月(12 個月)的總開支\$30,511,207.21，共分大廈(A 至 N 座)、商場及停車場 3 個賬戶，顯示相關項目及數目，2014 年度管理費財政預算：大廈(A 至 N 座)總開支\$21,779,777.17 上調 4.91%，商場總開支\$5,201,060.29 上調 4.08%，停車場總開支\$5,045,997.49 上調 6.16%，2014 年度管理費財政預算總開支\$32,026,834.95。已知的項目在 2014 年度預算中作出上調，例如：核數費、清潔費、電費、保險費、員工薪金及重新招標外判合約等〈見附件八〉，現時 14 座大廈合共有盈餘\$3,265,443.10，其中三座 G、F 及 H 座仍有少許赤字，商場現有赤字\$248,807.80，停車場現有赤字\$320,019.26，更換全苑食水喉工程是非經常性開支沒有計算在內。

主席蔣德明先生表示，停車場過去 12 個月的支出超出預算 7.2%，超出百分比不少，管理公司可有檢討哪一方面超支最多？

管理公司徐志洪經理表示，清潔費和水電維修保養費比預算支出較多。

主席蔣德明先生表示，本苑每月的維修項目很多，且支出龐大，管理公司應控制維修項目的支出，減少超支。2014 年度管理費財政預算總開支\$32,026,834.95。委員可有其他問題？如沒有問題請通過 2014 年度管理費財政預算。

沒有委員反對，一致通過 2014 年度管理費財政預算。

管理公司

5.4 2014-2015 年度清潔服務合約承辦商

主席蔣德明先生表示，2013-2014 年度的清潔合約將於 2014 年 4 月 30 日屆滿，請管理公司徐志洪經理草擬標書登報公開招標，下次會議進行商討及議決。

管理公司徐志洪經理表示，會跟進有關事宜。

跟進
管理公司

6 其他事項

委員徐燕玲小姐表示，她停放單車的區域進行維修，收到管理公司通知將單車暫時停放在 C 區的臨時單車架，但該區有一些業戶在單車位內放置三部單車，單車伸出行人通道，阻礙行人。

管理公司徐志洪經理表示，會跟進有關事宜。

管理公司

7 散會時間

二零一四年一月七日十一時二十分

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