

沙田富豪花園業主立案法團

第十一屆管理委員會

第五次會議

會議紀錄

日期：二零一四年五月二十三日（星期五）
時間：晚上九時十二分
地點：富豪花園業主立案法團會議室（帝皇閣地下）
出席：蔣德明 龔鏡泉 林莉玲 陳國強 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 徐燕玲 陳國樑 林開發 蘇治民 溫鳳文 周學文（19位）
請假：周世榮 容耀榮 左燕芬 彭文新
列席：徐志洪（管理公司代表） 吳欽秋（法團顧問）
梁志文 江偉德 陳志宏
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四次會議紀錄

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？

沒有委員反對，一致通過第四次會議紀錄〈見附件一〉。

2 議決事項

2.1 裝修保安控制室承辦商

主席蔣德明先生表示，裝修保安控制室承辦商已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告招標結果。

管理公司徐志洪經理報告，已於2014年4月16日登報公開招標，共發出6份標書，2014年4月25日截標時共收回6份標書。2014年4月29日下午6時30分在法團會議室，由委員黎志雄先生、委員榮琦先生、委員容耀榮先生、秘書林莉玲小姐及本人一起開標，由於「新開明建築工程有限公司」沒有按照標書要求出席工作會議，出席開標委員和本人一致同意不開啟其遞交的標書及取消其投標資格。

主席蔣德明先生表示，委員是否同意取消「新開明建築工程有限公司」的投標資格？

沒有委員反對，一致通過取消「新開明建築工程有限公司」的投標資格。

管理公司徐志洪經理繼續報告，當日開標結果見下表第一次標價：

跟進

公司名稱	第一次標價	第二次標價	備註
信豪(集團)工程有限公司	\$380,000	\$370,000	
新成利建築工程有限公司	\$380,000	\$380,000	
港新工程公司	\$460,000	\$460,000	
恆輝建築有限公司	\$523,765.25	\$500,000	
發利建築工程公司	\$900,000	未有回覆	
新開明建築工程有限公司	／	／	缺席工作會議， 被取消資格。

由於有兩間公司同一標價，且是最低標價，與主席蔣德明先生商討後，決定向入標的五間公司再次發信詢問投標價可有改變，五間公司的回覆見上表第二次標價，「信豪(集團)工程有限公司」是本苑 2010 年固定電力裝置 WR2 維修工程承辦商，「新成利建築工程有限公司」是更換 A 至 N 座公用掛空食水喉工程承辦商，兩間公司的標價相差壹萬圓 <見附件二>，建議管理委員會選取最低標價「信豪(集團)工程有限公司」承辦是次工程。

主席蔣德明先生詢問，可有收到地政處補地價通知？

管理公司徐志洪經理表示，已向「陳詠梅建築師樓」負責人查詢，保安控制室應每年繳付約壹萬圓地租。

主席蔣德明先生表示，委員如沒有其他問題請動議裝修保安控制室承辦商。

委員陳鴻駒先生動議「信豪(集團)工程有限公司」為裝修保安控制室工程承辦商，委員陳國樑先生和議。

沒有其他動議和委員反對，一致通過「信豪(集團)工程有限公司」以總標價\$370,000 成為裝修保安控制室工程承辦商。

管理公司

2.2 外牆維修認可承辦商

主席蔣德明先生表示，外牆維修認可承辦商已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告招標結果。

管理公司徐志洪經理報告，已於 2014 年 4 月 16 日登報公開招標，共發出 5 份標書，2014 年 4 月 25 日截標時共收回 5 份標書。2014 年 4 月 29 日下午 6 時 30 分在法團會議室由委員黎志雄先生、委員榮琦先生、委員容耀榮先生、秘書林莉玲小姐及本人一起開標。

開標結果如下：

公司名稱	窗台維修(每個)	牆身維修(每個)	超出 12 平方尺後每平方尺收費
港新工程公司	\$4,000	\$4,000	\$200
恆裕建設有限公司	\$4,500	\$4,500	\$450

百力建築工程有限公司	\$4,900	\$4,900	\$500
連發建築有限公司	\$5,200	\$5,200	\$520
新成利建築工程有限公司	\$5,500	\$5,500	\$300

跟進

同一單位維修的窗台多於一個，價錢可以有優惠〈見附件三〉，五間公司均符合要求，但標價各有高低，今次招標結果，建議從最低標的三間公司「港新工程公司」、「恒裕建設有限公司」及「新成利建築工程有限公司」為認可承辦商，其餘的兩間公司標價太高不作考慮〈見附件三〉。由最低標「港新工程公司」開始，假若手工滿意維持其繼續承造，如不滿意便更換第二低標公司，如此類推，維修的窗台和牆身有一年保養期，第三者保險由承辦商購買。然而「港新工程公司」為現時本苑外牆維修認可承辦商，過往服務表現達管理公司的要求。

主席蔣德明先生表示，委員是否同意管理公司的建議由最低標的三間公司「港新工程公司」、「恒裕建設有限公司」及「新成利建築工程有限公司」為外牆維修認可承辦商，如同意請委員動議外牆維修認可承辦商。

委員李少鏊先生動議首選最低標的「港新工程公司」為外牆維修認可承辦商，委員林開發先生和議。

沒有委員反對，一致通過首選最低標的「港新工程公司」成為外牆維修認可承辦商，假若手工滿意則維持其繼續承造，否則更換第二低標公司，如此類推，合約期兩年由2014年6月1日至2016年5月31日。

管理公司

2.3 棚架認可承辦商

主席蔣德明先生表示，棚架認可承辦商管理公司已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告招標結果。

管理公司徐志洪經理報告，已於2014年4月16日登報進行公開招標，共發出4份標書，2014年4月25日截標時共收回3份標書。2014年4月29日下午6時30分在法團會議室由委員黎志雄先生、委員榮琦先生、委員容耀榮先生、秘書林莉玲小姐及本人一起開標。

開標結果如下：

公司名稱	水喉吊棚/ 其後每平方呎收費	外牆吊棚/ 其後每平方呎收費	梯棚/ 其後每高1米收費
養記棚業工程有限公司	\$ 2,100/\$150	\$ 2,500/\$150	\$2,100/\$300
富華棚業	\$ 2,300/\$150	\$ 2,700/\$150	\$2,300/\$500
新成建築工程有限公司	\$ 2,800/\$180	\$ 3,800/\$200	\$2,800/\$280

三間公司均符合基本要求，標價各有高低〈見附件四〉，建議委員接納最低標的兩間公司「養記棚業工程有限公司」和「富華棚業」為棚架認可承辦商，「養記棚業工程有限公司」是現時本苑棚架認可承辦商。

主席蔣德明先生表示，委員是否接納管理公司建議的兩間公司「養記棚業工程有限公司」和「富華棚業」為棚架認可承辦商？如同意請委員動

議棚架認可承辦商。

委員陳國樑先生動議首選最低標的「養記棚業工程有限公司」為棚架認可承辦商，委員蘇治民先生和議。

沒有委員反對，一致通過首選最低標的「養記棚業工程有限公司」為棚架認可承辦商，假若手工滿意則維持其繼續承造，否則更換第二低標公司，合約期兩年，由2014年7月1日至2016年6月30日。

管理公司

2.4 2014-2015 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商

主席蔣德明先生表示，2014-2015 年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商已登報公開招標，請管理公司徐志洪經理報告招標結果及文書議決結果。

管理公司徐志洪經理報告，已於2014年3月18日登報進行公開招標，共發出5份標書，2014年4月2日截標時共收回5份標書。2014年4月5日下午6時30分在法團會議室由秘書林莉玲小姐、委員陳鴻駒先生、委員鄧迪波先生及馮國榮屋苑主任一起開標。開標結果如下：

公司名稱	每月月費	兩年合約總標價
海豚專業泳池管理有限公司	\$23,900	\$215,100
日希有限公司	\$30,000	\$270,000
金沙泳池管理公司	\$33,383	\$333,830
穎堪香港有限公司	\$39,130	\$352,170
鷹匯泳池管理有限公司	\$41,822	\$383,932

是次招標以「海豚專業泳池管理有限公司」標價最低，也是過往四年的承辦商，服務達管理公司要求，服務費比往年上調8.64%尚算合理。由於時間緊迫，於2014年4月13日以文書方式派發給委員投票議決〈見附件五〉，於2014年5月1日下午6時截止時，共收回19名委員交回投票議決書，18名委員揀選最低標的「海豚專業泳池管理有限公司」，1名委員棄權。

主席蔣德明先生表示，文書投票結果顯示由最低標的「海豚專業泳池管理有限公司」以總標價\$215,100成為2014-2015年度游泳池救生員及保養維修服務合約承辦商，合約期兩年（每年5月15日至9月30日，每年共4個半月）。

管理公司

2.5 2013 年度富豪花園財務核數報告

主席蔣德明先生表示，2013 年度富豪花園財務核數報告經財務及核數小組開會修訂及審核後，並由「許清安會計師事務所」核實，經節錄後已於會前派給委員參閱〈見附件六〉，委員可有其他問題？如沒有問題，請委員動議通過2013年度富豪花園財務核數報告。

委員陳鴻駒先生動議通過 2013 年度富豪花園財務核數報告，委員鄧迪波先生和議。

沒有委員反對，一致通過由「許清安會計師事務所」核實的 2013 年度富豪花園財務核數報告。

2.6 2013 年度管理委員會財務核數報告

主席蔣德明先生表示，2013 年度管理委員會財務核數報告經財務及核數小組開會審核後，並由「許清安會計師事務所」核實，經節錄後已於會前派予委員參閱〈見附件六〉，委員可有其他問題？如沒有問題，請委員動議通過 2013 年度管理委員會財務核數報告。

司庫陳國強先生動議通過 2013 年度管理委員會財務核數報告，委員蘇治民先生和議。

沒有委員反對，一致通過由「許清安會計師事務所」核實的 2013 年度管理委員會財務核數報告。

3 商討事項

3.1 保安及園藝員工調整薪金事宜

主席蔣德明先生表示，保安及園藝員工薪金去年跟隨最低工資調高 4%，現時新入職員工時薪\$30.57，管理公司建議每年檢討保安及園藝員工薪金，並將最低時薪\$30.57 上調 5% 至\$32.1，才能與市場有競爭力。本人初步建議將年資增薪表最低時薪上調 4.68% 至\$32，增幅高於綜合消費物價指數 3.7%，新入職員工每月薪金\$9,984 (12 小時工作、26 工作天)，已在本苑工作滿一年的保安員時薪\$32.32 (+1%) 連增薪點後上調 5.72%，每月薪金\$10,084 (12 小時工作、26 工作天)，委員如沒有意見請動議保安及園藝員工薪金調整幅度。

委員陳國樑先生動議保安及園藝員工最低時薪由每小時\$30.57 調整至\$32(4.68%)，委員鄧迪波先生和議。

沒有委員反對，一致通過保安及園藝員工最低時薪調整至\$32(4.68%)，由 2014 年 6 月 1 日生效。

主席蔣德明先生表示，薪酬趨勢調查委員會已公佈建議公務員本年度加薪 3.8% 至 5.96%，並詢問委員今天會議是否同時商討管理公司員工調整薪金？

沒有委員反對，一致同意商討管理公司員工調整薪金。

主席蔣德明先生表示，由於去年已經制定管理公司員工年資薪級表，建議將薪級表起薪點 MO1 的時薪\$34 上調 4% 至\$35.36，調幅與通漲 3.7%

管理公司

相若，連增薪點 2%合共 6%，委員可有其他建議？如沒有請委員動議管理公司員工調整薪金幅度。

委員陳鴻駒先生動議管理公司員工薪級表起薪點 MO1 時薪\$34 上調 4%至\$35.36，委員陳國樑先生和議。

沒有委員反對，一致通過管理公司員工薪級表起薪點 MO1 時薪\$34 上調 4%至\$35.36，由 2014 年 6 月 1 日生效。

3.2 第十九次業主周年大會事宜

主席蔣德明先生表示，第十九次業主周年大會擬定於 2014 年 7 月 23 日(星期三)；晚上七時三十分在新光酒樓宴會廳舉行，請管理公司徐志洪經理聯絡酒樓負責人預訂場地，建議有關事宜交文康公關小組跟進。

沒有委員反對，一致通過第十九次業主周年大會事宜交文康公關小組跟進。

3.3 新更換食水喉髹油漆工程

主席蔣德明先生表示，新更換的食水喉球墨鑄鐵喉由於是黑色的，管理公司徐志洪經理建議新更換的食水喉髹上白色膠玉磁漆較美觀，承辦商「新成利建築工程有限公司」報價為\$65,000 <見附件七>，委員是否同意？

委員黃恩偉先生詢問食水喉約多少年重髹油漆？

管理公司徐志洪經理表示，約 8 至 10 年重髹一次。

主席蔣德明先生表示，新更換的食水喉是否髹油漆請委員投票進行表決。

經委員投票後，10 名委員贊成，4 名委員反對，結果顯示通過新更換的食水喉髹上白色膠玉磁漆並由「新成利建築工程有限公司」承辦，費用\$65,000。

3.4 探討收回新舊區網球場管理事宜

主席蔣德明先生表示，於遊樂會小組第三次會議上經委員商討後，得悉接手營運遊樂會不可能，至於是否收回新舊區七個網球場供本苑業戶使用，現交回管理委員會商討，但網球場地面須要修葺和重髹，委員可有其他建議？

委員林開發先生表示，現時遊樂會室外的網球場地面中心有積水和發黑，不是簡單修葺和重髹地面就可以，相信重修而可使用的網球場一個的費用不少於\$10 萬圓，重修七個網球場費用估計約\$80 至\$100 萬圓，費用不菲。

跟進

管理公司

文康公關
小組

管理公司

主席蔣德明先生表示，最關鍵的問題是該地方的業權不屬於本苑業主立案法團，是私人物業(由華懋集團擁有)，我們不可能維修不屬於本法團的地方，且管理委員會沒有權力為別人的設施做任何修葺及美化工程，此舉未必得到業主支持。是否收回新舊區的七個網球場的管理權及網球場地面修葺和重鬆工程，最終要在業主大會上由出席業主投票決定。

委員陳鴻駒先生詢問發展商「華懋集團」代表周學文先生批核使用網球場年期多少？

商場業主代表周學文先生回應，現時批核五年使用期。

法團顧問吳欽秋先生表示，使用年期長對整體有幫助，重開網球場可提升本苑形象，另外遊樂會網球場長期有積水滲落小停車場，引致天花石屎剝落須經常維修，首先去信發展商「華懋集團」儘快維修網球場滲水的地方。

委員陳鴻駒先生表示，該處的維修費應由發展商「華懋集團」支付。

主席蔣德明先生表示，委員是否同意發展商「華懋集團」提出免費使用網球場5年？

經委員商討後，一致反對接納免費使用網球場5年及去信發展商要求「華懋集團」維修網球場滲水的地方。

管理委員會

3.5 巴士路線重組

主席蔣德明先生表示，巴士公司擬於2014年第三季將沙田部份巴士路線重組，本苑受影響的巴士路線有74A、81C、86C和89X，有關計劃提交沙田區議會交通及運輸委員會商討時，有關方案已被否決。

業戶江偉德先生表示，很多時候途經富豪花園的巴士路線無聲無色之下便取消。

法團顧問吳欽秋先生表示，由於本苑是中途站，使用人數少，如要保留路線必須要有數據支持。

委員陳鴻駒先生建議管理公司去信運輸署，強烈反對重組的巴士路線未有顧及本苑居民的需要。

經商討後通過成立巴士路線重組關注小組，委員溫鳳文小姐願意為小組召集人。

跟進

管理公司

4 其他事項

業戶梁志文先生表示，344號(以廢置車輛作貨倉用途)及455號(廢置車輛)車位業主於21日限期內仍未將車輛撤走？管理公司可有繼續跟進？

管理公司徐志洪經理表示，已經通知法團常年法團顧問「趙、司徒、鄭律師事務所」發律師信予344號及455號車位業主，會繼續跟進有關事宜。

5 散會時間

二零一四年五月二十四日零時二十五分

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