

沙田富豪花園業主立案法團

第十一屆管理委員會

第六次會議

會議紀錄

日期：二零一四年七月十日（星期四）
時間：晚上九時十八分
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 李少鏊 周世榮 陳鴻駒 黃恩偉
榮琦 黃志雄 鄧迪波 黃國存 容耀榮 陳國樑
陳國強 林莉玲 蘇治民 彭文新 周學文（商場業主代表）（17位）
請假：黎志雄 周澤亨 徐燕玲 左燕芬 林開發 溫鳳文
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 通過第十一屆管理委員會第五次會議紀錄

主席蔣德明先生表示，會前收到委員溫鳳文小姐修訂建議〈見附件一〉，會上委員可有其他修改建議，如沒有修改請委員通過第五次會議紀錄。

沒有委員反對，一致通過第五次會議紀錄〈見附件二〉。

2 議決 2014 - 2016 年度水電保養及維修服務合約承辦商

主席蔣德明先生表示，2014-2016 年度水電保養及維修服務合約承辦商已於 2014 年 6 月 12 日登報進行招標，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，登報後，共發出 6 份標書，2014 年 6 月 20 日截標時共收回 5 份標書。即日晚上 6 時 30 分在法團會議室由副主席龔鏡泉先生、委員黎志雄先生、委員林開發先生及本人一起開標，開標結果如下：

投標公司名稱	第一年每月月費	第二年每月月費	兩年總標價
廣聯電器水喉工程有限公司	\$69,000	\$73,000	\$1,704,000
信豪(集團)工程有限公司	\$75,000	\$75,000	\$1,800,000
寶惠發展有限公司	\$75,000	\$75,000	\$1,800,000
藝達工程公司	\$78,000	\$78,000	\$1,872,000
新成利建築有限公司	\$80,000	\$80,000	\$1,920,000

今次招標結果，以「廣聯電器水喉工程有限公司」標價最低，兩年總標價 \$1,704,000(平均月費 \$71,000)，比現時的月費 \$55,000，每月多了 \$16,000，

跟進

上升 29%，相信是通漲帶動及行業需求，保險費急升等問題引致，「廣聯電器水喉工程有限公司」過去在本苑服務表現良好，特別在夜間時份搶修從未失更，建議管理委員會接納「廣聯電器水喉工程有限公司」為 2014-2016 年度水電保養及維修服務合約承辦商 <見附件三>。

主席蔣德明先生表示，委員可有其他問題，如沒有請動議 2014-2016 年度水電保養及維修服務合約承辦商。

委員陳鴻駒先生動議「廣聯電器水喉工程有限公司」為 2014-2016 年度水電保養及維修服務合約承辦商，委員榮琦先生和議。

沒有委員反對，一致通過「廣聯電器水喉工程有限公司」以總標價 \$1,704,000 成為 2014-2016 年度水電保養及維修服務合約承辦商，合約期 2014 年 8 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日，為期兩年。

管理公司

3 商討 2014 年度財務報告核數承辦商

管理公司徐志洪經理表示，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財務報告核數工作，屆截標日期 2014 年 5 月 28 日共收到三份報價單，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	\$19,500	本苑上年度之核數師
吳錦華會計師事務所	\$45,500	
黃龍德會計師事務所有限公司	\$120,000	本苑大維修工程核數師
康柏會計師事務所有限公司	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
袁慧敏會計師事務所有限公司	沒有回覆	已電話回覆不作報價
勤信會計師事務所	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

三間公司的報價由 \$19,500 至 \$120,000 不等，以「許清安會計師事務所」的報價最低，是本苑過去十二年的財務核數報告承辦商，報價與上年度費用一樣，若委員對該公司過往的工作沒有太大問題，建議繼續聘請「許清安會計師事務所」為 2014 年度財務報告核數承辦商 <見附件四>。

主席蔣德明先生表示，委員可有其他建議，按法例聘請財務核數報告承辦商需提交業主周年大會議決，財務及核數小組召集人陳鴻駒先生可現場提供意見予業主考慮，並由出席業主投票選取 2014 年度財務報告核數承辦商。

沒有委員反對，一致通過建議「許清安會計師事務所」以標價 \$19,500 成為本苑 2014 年度財務報告核數承辦商，並提交第十九次業主周年大會議決。

管理公司
業主
周年大會

4 跟進事項

4.1 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將於7月23日(星期三)晚上七時三十分在富豪花園新光宴會廳舉行，大會文件在文康公關小組第五次會議上已作出修改，業主大會通知書和委任代表的文書2014年7月7日已經派予業戶，經業主簽妥之委任代表的文書，必須在會議前48小時，即2014年7月21日(星期一)下午七時三十分前交回予商場富豪花園管理有限公司內之委任代表的文書收集箱；邀請嘉賓有：民政事務處李嘉輝先生、沙田警民關係組代表陳國雄警長、法團法律顧問廖建華大律師、法團顧問吳欽秋先生、趙敏明先生及管理公司行政主任黃國浩先生，請管理公司徐志洪經理報告當晚大會流程。

管理公司徐志洪經理報告，當晚有茶點和抽獎，茶點每位\$60 <見附件五>及贊助商贊助抽獎費\$6,500，分三個時段抽獎，今次大會議程較為簡單，會預留30分鐘時間給業戶提問。

管理公司

主席蔣德明先生表示，請委員預留時間出席第十九次業主周年大會。

4.2 違例建築

主席蔣德明先生表示，早年管理公司已經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，同時將副本致送有關業戶，請管理公司徐志洪經理報告跟進業戶違例建築的工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，到目前為止屋宇署未有進一步行動，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(57個)
- iii 露台鐵枝封頂(125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 <見附件六>。管理公司會控制違例建築增加，所有新成交或裝修單位必須將單位違例建築物拆除還原本貌，否則管理公司會採取法律行動，現階段數量是有減無增，但成效較為緩慢，(上述第ii及iii項)總數由2013年7月有190個減至現時182個，其他項目數量相若，會繼續嚴格執行單位轉售或裝修時，必須拆除違例的建築物。

委員陳國樑先生建議本苑再進行大維修時，將第ii至iv項目招標，統一樣式和材料，價錢可能會便宜些，以吸引有違例建築的業主進行還原。

委員李少鏞先生表示，違例建築均是違反本苑大廈公契條款，法團可將

有關單位註契，如日後轉讓其單位時需要向土地註冊處解契，一切費用須由該業戶承擔。

主席蔣德明先生表示，委員是否同意將 17 個天台僭建物(天台屋) 註契？委員陳國樑先生表示，管理公司先向天台僭建物的業主再次發警告信，通知他們有機會被註契。

委員鄧迪波先生表示，法團告予法庭就不是註契，而是要業主拆除違例的建築物。

管理公司徐志洪經理建議，發律師信給天台僭建物(天台屋)的業主，在限期內拆除違例的建築物。

司庫陳國強先生表示，管理公司已定期去信提醒有上述違例建築單位的業主還原有違例建築的地方，亦知道有關事宜已提交屋宇署，現階段繼續追屋宇署跟進，恐太強硬和急進迴響大。

委員容耀榮先生表示，找一個危險性較高的天台僭建物先處理，看是否有成效，再處理其他違例建築。

主席蔣德明先生表示，綜合各委員的意見，建議管理公司再將第 i 及 ii 項違例建築再次提交屋宇署要求跟進，副本送交有違例建築的業主。半年後再檢討是否採取進一步行動。

管理公司

沒有委員反對，一致同意將第 i 及 ii 項違例建築再次提交屋宇署要求跟進，半年後再檢討是否採取進一步行動。

4.3 飼養狗隻

主席蔣德明先生表示，請管理公司徐志洪經理報告跟進業戶違例飼養狗隻的工作進度。

管理公司徐志洪經理報告，截至 2014 年 7 月本苑現時仍有 55 戶飼養狗隻，比壹年前減了 8 戶，假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，將狗隻遷離本苑，否則會對有關狗隻主人採取法律行動，過往有不少成功個案 <見附件七>，管理公司會繼續執行大廈公契。

主席蔣德明先生表示，暫沒看見有業戶公然攜帶狗隻在本苑散步，情況稍為改善和收斂，管理公司要持續及嚴厲執行有關工作。

管理公司徐志洪經理表示，再發信予有飼養狗隻的業戶，提醒他們本苑大廈公契是不准飼養狗隻，倘若接獲投訴，必會對有關狗隻主人採取法律行動。

管理公司

5 其他事項

- i. 管理公司徐志洪經理報告，保安控制室下星期開始工程，由於閉路電視系統需要重新拉綫、接駁和安裝，本苑大廈住戶對講機及閉路電視系統保養合約承辦商「EC Info Tech LTD」報價\$36,000 <見附件八> 進行上述工程。

沒有委員反對，一致通過保安控制室閉路電視系統拉綫、接駁和安裝工程，由「EC Info Tech LTD」承辦，費用\$36,000。

- ii. 委員陳鴻駒先生表示，管理公司 5 月份收支報告表(水電及維修項目)顯示，停車場維修 821 車位對出車路天花石屎剝落及油漆工程，假如是網球場的滲漏而進行維修，有關費用要從停車場帳戶剔除，有關費用應由發展商「華懋集團」支付。

管理公司徐志洪經理表示，821 車位在 B1 停車場(商場下)，並不是在網球場下面，如維修遊樂會網球場下的小車場會特別留意。

管理公司

管理公司

6 散會時間

二零一四年七月十日十時十八分

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